

Sachverständigenbüro für  
**Immobilienbewertung**

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Burg  
Postfach 13 34

**39283 Burg**

**Geschäftszeichen: 32 K 62/24**

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

Zertifizierte Immobiliengutachterin auf der Grundlage der ISO/IEC 17024 --CIS HypZert (S)-

Wuster Straße 94  
14776 Brandenburg an der Havel  
Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63  
E-Mail: info@immobilienbewertung-stahn.de

Datum: 26.03.2025

Az: GA 116/2024– Sta

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Jerichow, Blatt 1906 eingetragenen **174/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2** bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde auf der Grundlage einer **Außenbesichtigung** zum Stichtag 20.01.2025 ermittelt mit rd.

**59.000,00 €**

Internetausfertigung

Dieses Gutachten wurde für die Internetversion gekürzt, die Fotos wurden komprimiert.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	11
2.7	Nutzung und Vermietungssituation .....	11
2.8	Folgenutzung .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	12
3.2	Gebäude .....	12
3.3	Beschreibung des Sondereigentums (EigentumsWohnung Nr. 2) .....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....	16
4.4	Bodenwertermittlung .....	17
5.1	Ertragswertermittlung .....	20
5.2	Verkehrswert .....	27
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>31</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	174/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 2 im EG rechts, nebst Kellerraum 2, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 2
Objektadresse:	39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jerichow Blatt 1906, lfd. Nr. 2, 3
Katasterangaben:	Gemarkung Jerichow Flur 6, Flurstück 10002 und 10003 (gesamt 1.045 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Burg Postfach 13 34 39283 Burg  Auftrag vom 21.11.2024
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 20.01.2025 durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung:	20.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Vertreter des Gläubigers sowie die Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	Der Sachverständigen wurde der Zutritt zum Grundstück nicht gewährt. Das Objekt konnte deshalb nur eingeschränkt von außen in Augenschein genommen werden. Es waren nicht alle Bereiche einsehbar. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Schadensfreiheit besteht. Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zu dem Ergebnis dieser Wertermittlung Berücksichtigung finden.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen Folgendes zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.10.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 und Auskunft zum Bodenrichtwert;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Bauplanungsrecht und Erschließungssituation;
- Straßenkarte und Stadtplan von openstreetmap
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- von der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zum Bauordnungsrecht
- vom Amt für Umweltschutz schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster;
- von der Gemeinde Auskunft zum Planungsrecht und erschließungskosten- und abgabenrechtlichen Zustand

Des Weiteren wurden folgende Informationen und Unterlagen verwendet:

- eigene Recherchen zum Grundstücksmarkt
- aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt
- IVD-Immobilienpreisspiegel Sachsen/Sachsen-Anhalt
- ongeo- Vergleichsdatenbank

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Besonderheiten Zwangsversteigerung

In Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung von Belastungen des Bewertungsobjektes auf die Verkehrswertermittlung **keine** Anwendung. Daher sind Grundstücksbelastungen bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, es wird deshalb der lastenfreie Verkehrswert ausgewiesen und ggf. festzustellende Werteeinflüsse gesondert ausgewiesen.

Entsprechend den Vorschriften im Zwangsversteigerungsverfahren sind mehrere Grundstücke, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter gesonderten laufenden Nummern gebucht sind, jeweils einzeln und gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit zu schätzen. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall jedoch um ideelle Miteigentumsanteile an den Grundstücken handelt, die mit dem Sondereigentum einer Eigentumswohnung verbunden sind, ist eine separate Ermittlung von Verkehrswerten nicht sachgerecht, da diese nicht einzeln veräußert werden können.

Besichtigung: Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung erfolgen. Eine Innenbesichtigung wurde nicht gewährt.

**Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:**

**a) ob Mieter oder Pächter** vorhanden sind

Entsprechend eigenen Recherchen wird die Wohnung temporär als Handwerkerwohnung bzw. Monteurzimmer vermietet.

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

Beim Ortstermin wurde kein Gewerbebetrieb festgestellt.

**c) ob Verdacht auf Hausschwamm** besteht

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Außenbesichtigung der Gebäude nicht festgestellt. Er kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

**d) ob baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen bestehen

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen. (vgl. Anlage 5)

**e) Beim Ortstermin** wurde auf Grundlage der Außenbesichtigung kein **Zubehör** festgestellt.

**f) ob Altlasten** vorhanden sind

Es besteht keine Registrierung im Altlastenkataster. (vgl. Anlage 5)

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Jerichow vom 09.12.2024 gibt es offene Forderungen in Höhe von 1.720,58 € aus sonstigen Gebühren für das Gesamtgrundstück.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Jerichower Land

Der Landkreis Jerichower Land wurde im Zuge der Kreisgebietsreform in Sachsen-Anhalt am 01.07.2007 neu gebildet. Er grenzt im Westen an die Elbe und im Osten an das Bundesland Brandenburg.

Die Bahnlinien Hannover–Magdeburg–Berlin und Magdeburg–Dessau–Leipzig, die Bundesautobahn 2, die Bundesstraßen 1 und 246a sowie der „Elbe-Havel-Kanal“ mit dem in Europa einmaligen Wasserstraßenkreuz bei Hohenwarthe schaffen günstige Verkehrsverbindungen.

Der Landkreis Jerichower Land ist heute neben dem Saalekreis und dem Landkreis Börde einer der wirtschaftlich stärksten Regionen von Sachsen-Anhalt.

Zum Landkreis Jerichower Land gehören die Verwaltungsgemeinschaft Möckern-Loburg-Fläming sowie die Einheitsgemeinden Stadt Burg, Stadt Genthin, Stadt Gommern, Stadt Jerichow, Gemeinde Biederitz, Gemeinde Elbe-Parey und die Gemeinde Jerichow.

Die Kreisstadt des Landkreises ist Burg.

Fläche: 1.577,42 km<sup>2</sup>\*

Einwohner: 89.914 (Stand 31.12.2023)

\*Quelle: [www.lkjL.de](http://www.lkjL.de), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ort und Einwohnerzahl:

Die Kleinstadt Jerichow liegt im Landkreis Jerichower Land und befindet sich ca. 49 km nordöstlich von Magdeburg, der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Jerichow beherbergt rd. 6.700 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Magdeburg die Funktion eines Grundzentrums. Die Stadt Jerichow ist eine Einheitsgemeinde und besteht aus 12 Ortschaften, die wiederum in 33 Ortsteile gegliedert sind und 15 kleinere Ansiedlungen.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Jerichow als slawisches Fischerdorf mit Burgwall am östlichen Elbufer mit der Gründung des Prämonstratenser – Klosters im Jahre 1144. Die Stiftskirche St. Marien und St. Nikolaus gehört zu den ältesten Backsteinbauten in Norddeutschland und besitzt durch ihre künstlerische Vollendung eine Schlüsselstellung für die märkische Backsteinarchitektur. Im Stil der Spätromanik errichtet, ist die Anlage einmalig durch ihre weitgehend unveränderte

Ausprägung. Das Stift ist eine Station an der Straße der Romanik.

Die Stadtverwaltung befindet sich in der Karl-Liebknecht-Straße 10. Die Region ist ländlich geprägt, mit Landwirtschaft als traditionellem Wirtschaftszweig. Jerichow ist Namensgeber des Landkreises Jerichower Land und bietet Freizeitmöglichkeiten wie Wanderwege und Vereinsaktivitäten

Die Elbe verläuft westlich bzw. der Elbe-Havel-Kanal südlich von Jerichow.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Jerichow insgesamt ca. 2.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.290 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 135 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird für Jerichow bis zum Jahr 2035 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 15,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Jerichower Land derzeit 7,6 % (zum Vergleich: Sachsen-Anhalt: 8,2 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: Februar 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 93,9 Punkten für den Landkreis Jerichower Land, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

### **Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 800 m südöstlich des Stadtzentrums von Jerichow in einem Mischgebiet. In einem Umkreis von ca. 1,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Jerichow bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet.

Jerichow ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B107, B1 und B188 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A2 liegt allerdings erst rd. 39 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Ziesar'.

Die Bushaltestelle 'Jerichow-Badeanstalt' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Schönhausen (Elbe)' mit Regionalzugesanbindung. Jerichow selbst verfügt hingegen über keinen stadteigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 16 km zum IC(E)-Bahnhof 'Stendal Hbf' bzw. rd. 101 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Berlin Brandenburg'.

Immissionen:

Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 107 sowie einer Tankstelle auf dem benachbarten Grundstück von temporären Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage innerhalb der Ortslage. Auf regionalem Niveau wird die Lage ebenfalls als mittel eingeschätzt.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenbreite: ca. 26 m

mittlere Tiefe: ca. 35 m

Bemerkungen: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 3

eben

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Bundesstraße B107

Straßenausbau:

ausgebaut  
Fahrbahn befestigt, Gehweg einseitig vorhanden, Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht angelegt.

Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Wasser, Strom, Telefon, Gas  
Anschluss an die Abwasserkanalisation

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:  
Baugrund, Grundwasser (soweit

keine Grenzbebauung durch benachbarte Bebauung vorhanden  
gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

augenscheinlich ersichtlich):

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.01.2025 durch den Landkreis Jerichower Land ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.10.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Jerichow, Blatt 1906, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 4:

Zwangsversteigerungsvermerk

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Die Wertermittlung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren zunächst ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs (lastenfrei).

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nicht vor.

Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Schreiben vom 09.01.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält Eintragungen. Es handelt sich um eine Vereinigungsbaulast. Die Grundstücke der Gemarkung Flur 6 Flurstück 10002 und 10003 sind im baurechtlichen Sinn so zu behandeln, als wären sie ein einheitliches Baugrundstück. Ein Werteeinfluss das Bewertungsobjekt betreffend liegt nicht vor.

(vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt verzeichnet.

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jerichow als Mischgebiet (gemischte Baufläche) dargestellt.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB 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.

## **Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Bauordnung wurden nicht überprüft. Es wird in dieser Bewertung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Die Grundstücksfläche entspricht baureifem Land. Die Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).
Beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Jerichow vom 09.12.2024 gibt es keine offenen Forderungen in Bezug auf Straßenausbau- bzw. Erschließungsbeiträge.

## **2.7 Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung. Lt. Teilungserklärung UR 63/98 vom 23.07.1998 Notar , ist das Grundstück nach WEG in 6 Wohnungseigentume aufgeteilt.

Das zu bewertende Sondereigentum (Eigentumswohnung) Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss rechts. Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 2 zugeordnet worden. Zur Wohnung gehört ferner der Kellerraum 2.

Die Wohnung Nr. 2 verfügt entsprechend vorliegendem Aufteilungsplan über zwei Zimmer, Küche, Bad, Flur und Abstellraum. Die Wohnungsgröße beträgt entsprechend der vorliegenden Wohnflächenermittlung 55,95 m<sup>2</sup>.

Im Kellergeschoss befindet sich der Kellerraum (Nr. 2.7) zur Wohnung mit 6,40 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Entsprechend eigenen Recherchen wird die Wohnung als Monteurzimmer im Internet angeboten.

## **2.8 Folgenutzung**

Für das Bewertungsobjekt wird in dieser Wertermittlung die wohnwirtschaftliche Nutzung als nachhaltige Folgenutzung unterstellt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte nicht erfolgen, es fand nur **eine eingeschränkte Außenbesichtigung** statt. Demzufolge sind der Fotodokumentation nur Außenaufnahmen des Bewertungsobjektes beigelegt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gebäude

##### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 6 WE 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss voll unterkellert
Baujahr:	ca. 1910 (geschätzt)
Modernisierung:	Es liegen hierzu keine Angaben vor. Es wird unterstellt, dass das Mehrfamilienhaus im Zuge der Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1998 umfassend modernisiert wurde. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten anzupassen.
Außenansicht:	Putzfassade, teilweise Fachwerk, farblich gestaltet
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis für das Objekt liegt nicht vor.  Unter Berücksichtigung des Baujahres und des Gebäudezustands wird von einem durchschnittlichen Energiekennwert ausgegangen.  Die Energieeffizienz eines Gebäudes stellt zunehmend ein relevantes Preiskriterium dar und wird für das Wertermittlungsobjekt angemessen berücksichtigt, u. A. durch Ansätze für die Restnutzungsdauer, die Marktanpassung und ggf. durch Abschläge unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Barrierefreiheit: Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk, teilweise Fachwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecke:	Kappendecke über KG, sonst Holzbalkendecken
Hauseingang:	Eingang an der Süd-Ost-Seite
Treppen:	Kellertreppe Mauerwerk, Geschosstreppen als eingestemmte Holztreppe (Annahme)
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel Regenrinne und Fallrohre aus Zinkblech
Dachdämmung:	baujahrestypische Ausführung 1998

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung aus 2013 entsprechend telefonischer Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage

## **Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch, individuell
Bauschäden und Baumängel:	Es waren keine Baumängel oder Bauschäden ersichtlich.
Allgemeinbeurteilung	Der bauliche Zustand des Mehrfamilienhauses wird dem äußeren Anschein nach mit durchschnittlich beurteilt.

Das ursprünglich vorhandene Nebengebäude (Stall) wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

## **Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Die Außenanlagen bestehen aus den Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, einer Hofbefestigung (Betonkleinpflaster) für befestigte Stellplatzflächen. Das Grundstück ist vor dem Wohnhaus und entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze begrünt mit Rasen, Büschen, Sträuchern und Bäume.

Ferner befindet sich offensichtlich eine Trafostation (siehe Bilddokumentation) auf dem Grundstück. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist nicht im Grundbuch eingetragen.

## **Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

<b>Sondernutzungsrechte</b> (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes):	Es wurden den einzelnen Wohnungen Sondernutzungsrechte zugeordnet.
--	--

<b>Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum</b> (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung):	keine
--	-------

<b>wesentliche Abweichungen</b> zwischen dem <b>Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum</b> (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs-/ Teileigentums am Gesamtobjekt (RE):	keine
---	-------

von dem Miteigentumsanteil (ME) <b>abweichende Regelung</b> für den Anteil der zu tragenden <b>Lasten und Kosten</b> (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	keine
--	-------

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**: Es liegen keine Auskünfte hierzu vor.

Hausgeld: Es liegen keine Auskünfte hierzu vor.

### 3.3 Beschreibung des Sondereigentums (Eigentumswohnung Nr. 2)

Lage: EG rechts  
Grundriss siehe Anlage 6

Wohnfläche: Lt. Aufteilungsplan beträgt die Wohnfläche 55,95 m<sup>2</sup>.

Sondernutzungsrechte: Laut vorliegender Teilungserklärung wurde das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 2 dem Bewertungsobjekt zugeordnet.

Die Wohnung ist nach Nordosten (straßenzugewandte Seite) orientiert und verfügt über Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, Küche und Duschbad.

#### Raumausstattungen und Ausbauzustand (Annahmen)

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen: Tapete  
Fliesen in Bad und Küche

Deckenbekleidungen: Tapete, gestrichen

Fenster/Haustür: Kunststofffenster mit Isolierverglasung  
Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten

Zimmertüren: Holzwerkstofftüren mit Umfassungszarge

sanitäre Installation: Duschbad mit WC und Handwaschbecken

#### Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: keine

Belichtung und Besonnung: gut

Bauschäden/ Baumängel Es waren aufgrund der Außenbesichtigung augenscheinlich keine Baumängel/ Bauschäden erkennbar.

Es besteht Instandhaltungsstau an der Hauseingangstreppe. Die Reparatur wird in geschätzter Höhe entsprechend Miteigentumsanteil als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Allgemeinbeurteilung Der Ausstattungsstandard ist mit „mittel“ (ASS 3,0 nach NHK 2010) zu beurteilen. Der Zustand ist mittel (Annahme).

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 174/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, nebst Kellerraum 2, zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 ermittelt. Mit der Einheit ist das Recht verbunden, den KFZ-Einstellplatz Nr. 2 unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen (Sondernutzungsrecht).

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Jerichow	1906	2 und 3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Jerichow	6	10002	104 m <sup>2</sup>
Jerichow	6	10003	941 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

**1.045 m<sup>2</sup>**

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- \* besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- \* Baumängel und Bauschäden,
- \* grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- \* Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- \* Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Für die vordergründig zur individuellen Nutzung geeignete und nachgefragte Eigentumswohnung - wird der Marktwert aus dem Ertragswert abgeleitet und anhand von Vergleichskaufpreisen plausibilisiert.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. § 40 bis 42 ImmoWertV21.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des § 40 Absatz 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **19,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Immissionen	=	durchschnittlich

#### 5 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.045 m <sup>2</sup>
Immissionen	=	erhöht

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>19,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.01.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E2

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	19,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.045	×	1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	E4
Immissionen	durchschnittlich	erhöht	×	0,90	E5
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>17,10 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					Erläuterung
<b>objektspezifisch</b>	<b>angepasster</b>	<b>beitragsfreier</b>	=	<b>17,10 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Bodenrichtwert</b>					
Fläche			×	1.045 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			=	17.869,50 €	
				<b><u>rd. 17.900,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 insgesamt **17.900,00 €**.

#### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

#### **E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### **E2**

Eine Anpassung aufgrund der Nutzungsart ist in der Lage des Bewertungsobjektes bei einem Bodenwertniveau von 19,00 €/m<sup>2</sup> nicht erforderlich, da eine Unterausnutzung aufgrund der Wohnnutzung mit ggf. geringeren Mieterträgen gegenüber gewerblicher Nutzung nicht zu erwarten ist.

#### **E3**

Das Grundstück verfügt für die Nutzung über eine übliche Grundstücksgröße, Anpassungen sind nicht erforderlich.

#### **E4**

Eine Anpassung aufgrund der Entwicklungsstufe ist nicht erforderlich.

#### **E5**

Aufgrund der vorhandenen Immissionen, die von der Lage an der Bundesstraße sowie der benachbarten Tankstelle ausgehen, wird ein Abschlag wie dargestellt vorgenommen.

### Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 174/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	17.900,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	17.900,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 174/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	3.114,60 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 3.114,60 € <b><u>rd. 3.120,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 **3.120,00 €**.

## 5.1 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### **Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe** **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer'

abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
ETW 2 im EG rechts Stellplatz Nr. 2	55,95	1,00	5,80 15,00	282,11 15,00	3.385,32 180,00
Summe	55,95	1,00		339,51	4.074,12

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>4.074,12 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.197,53 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 2.876,59 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 3.120,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 93,60 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.782,99 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,492
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 62.595,01 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 3.120,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 65.715,01 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 65.715,01 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 6.919,50 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 58.795,51 €</b>
	<b>rd. 59.000,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Das Bewertungsobjekt wird laut Internetrecherche als Monteurzimmer zur Miete angeboten. Eine Ertragsaufstellung liegt nicht vor.

Angaben zur Vermietung liegen nicht vor. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete für eine dauerhafte Wohnnutzung durchgeführt.

Der Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 weist für Wohnnutzung in Grundzentren des Landkreises Jerichower Land in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948 Nettokaltmieten bei einem mittleren Nutzwert von 4,00- 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und bei gutem Nutzwert von 5,00 €/m<sup>2</sup> - 7,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus.

Lt. der Firma on-geo GmbH (Dienstleistungsgesellschaft für immobilienbewertungsrelevante Geodaten) liegen die Vergleichsmieten für Wohnungen zwischen 5,27 €/m<sup>2</sup> und 6,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Laut Internetrecherche (Angebotsmieten) werden Wohnungen in Jerichow zwischen 5,08 €/m<sup>2</sup> und 6,19 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Für die Wohnung im Erdgeschoss mit 55,95 m<sup>2</sup> werden 5,80 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erzielbar erachtet und angesetzt. Für den Stellplatz werden ortsübliche 15,00 € berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Modelltreue).

Die Instandhaltungskosten werden für das Gebäude modellkonform in Ansatz gebracht. Die Instandhaltungskosten werden mit 13,20 €/m<sup>2</sup> WNfl. und Jahr angesetzt.

Die Verwaltungskosten werden mit 405,00 €, das Mietausfallwagnis wird mit 2 % berücksichtigt.

Für den Stellplatz im Freien werden Verwaltungskosten in Höhe von 44,00 €, Instandhaltungskosten von 25,00 € und das Mietausfallwagnis ebenfalls mit 2 % angesetzt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Bei Wohnhäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV angewendet.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Das 1910 errichtete Gebäude wurde 1998 modernisiert.

Die Maßnahmen liegen weiter zurück, deshalb ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu

vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Es ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
<b>Summe</b>		<b>10,5</b>	<b>0,0</b>

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1910 = 115 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 115 Jahre =) 0 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren

### Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat bisher keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum für Objekte in der Lage des Bewertungsobjektes (Landkreis Jerichower Land) abgeleitet und veröffentlicht.

Hilfsweise wird auf die Empfehlung von Liegenschaftszinssätzen in der Fachliteratur sowie weiterer Gutachterausschüsse für die Objektarten Eigentumswohnungen als Ausgangswerte zurückgegriffen und sachverständig angepasst.

Wohnungseigentum (Weiterverkauf) in der Stadt Halle: 0,6 % bis 6,0 % (GMB 2023)

Wohnungseigentum (Weiterverkauf) Land Brandenburg GMB 2023 (weiterer Metropolenraum): -0,9 % bis 6,3 %

IVD 2024: Wohnungseigentum 1,5 % bis 4,5 %

Kleiber: Wohnungseigentum 1,5 % bis 4,5 %

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften sowie des Zustandes und der Restnutzungsdauer sowie der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erachtet die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % für angemessen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder der Sachverständigen mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
* fehlende Innenbesichtigung (-10 % von 65.715,01 €)	-6.571,50 €
* Reparatur Außentreppe anteilig nach MEA (2.000 € x 174/1.000)	-348,00 €
Summe	-6.919,50 €

Das Bewertungsobjekt konnte nur dem äußeren Anschein nach bewertet werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein Abschlag in Höhe von 10 % vom vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht.

Die Hauseingangstreppe ist reparaturbedürftig. Es werden anteilige Reparaturkosten in geschätzter Höhe in Abzug gebracht.

## 5.2 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 59.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 174/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, nebst Kellerraum 2, diese verbunden mit dem Recht, den KFZ-Einstellplatz Nr. 2, unter Ausschluss der anderen Eigentümer, zu nutzen (Sondernutzungsrecht)

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Jerichow	1906	2 und 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Jerichow	6	10002, 10003

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 mit rd.

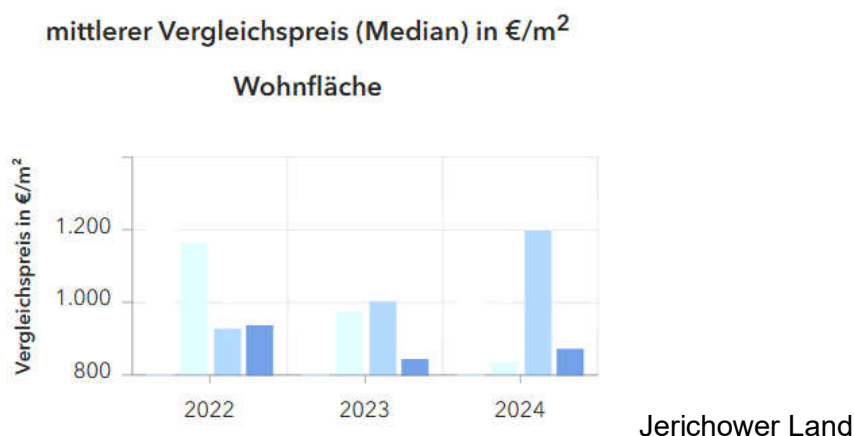
**59.000 €**

**in Worten: neunundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

### **Ergebnisplausibilisierung**

Der Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht, differenziert nach Regionen, Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen, bei denen die Wohnfläche bekannt gemacht worden ist, wie folgt für 2024:



Lt. der Firma on-geo GmbH (Dienstleistungsgesellschaft für immobilienbewertungsrelevante Geodaten) liegen die Vergleichskaufpreise für vergleichbare Eigentumswohnungen in der Region (Umkreis von 21 km) zwischen 731,00 €/m<sup>2</sup> und 1.589,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Durchschnitt bei 1.078,00 €/m<sup>2</sup>.

Der hier ermittelte Wert liegt mit rd. **1.055 €/m<sup>2</sup> WNfl.** im Bereich der recherchierten Spannenwerte und wird unter Berücksichtigung der angenommenen Ausstattung und des Zustandes als plausibel eingeschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Brandenburg an der Havel, den 26.03.2025

---

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

### **Hinweise zu aktuellen weltweiten wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen und deren Auswirkung auf den deutschen Immobilienmarkt:**

Nachdem die Coronapandemie bereits weitreichende wirtschaftliche Folgen hatte, haben auch der Russisch-Ukrainische Krieg und die weltpolitischen Entscheidungen bezüglich der Sanktionen gegen Russland einen deutlichen Rückgang der weltweiten Wirtschaftslage zur Folge gehabt. Lieferkettenunterbrechungen verschärfen die Situation auf der gesamtwirtschaftlichen Angebotsseite. Auch die Baupreise sind aufgrund zunehmender Baustoff- und Energiekosten stark gestiegen und führen zu erhöhten Risiken bei Projekten und Bauträgermaßnahmen. Global sind darüber hinaus aktuell hohe Inflationsraten zu verzeichnen. Die US-Notenbank und die Europäische Zentralbank reagierten mit Anpassungen ihrer Leitzinspolitik, was die Darlehensvergabe im Immobiliensektor eingeschränkt hat.

Diese Umstände führen zu Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung des nationalen Immobilienmarktes. Derzeit sind konkrete Auswirkungen noch nicht abschließend bezifferbar. Die vorliegende Bewertung basiert auf den zum Bewertungszeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen und Vergleichswerten.

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## **6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

### **BauGB:**

Baugesetzbuch

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

### **BauO LSA:**

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)

### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### **II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

### **GEG:**

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung/ Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 21. Auflage
- [5] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2017.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 2: Stadtplan (nicht in der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht in der Internetversion)
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auskünfte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 6: Aufteilungsplan (Auszug) (nicht in der Internetversion)
- Anlage 7: Wohnflächenermittlung (nicht in der Internetversion)

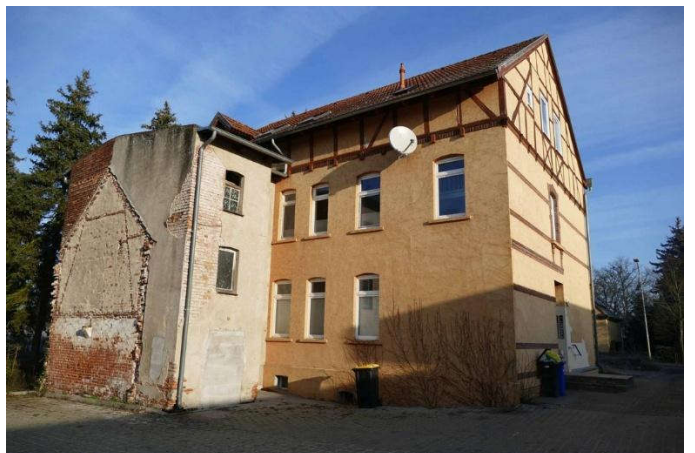
## 8 Anlagen

### Anlage 4: Fotodokumentation

#### **Straßenansicht Mehrfamilienhaus mit Lage der ETW 2**



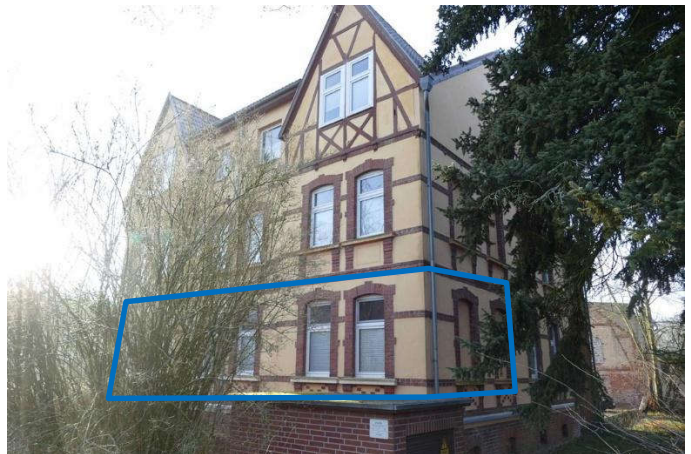
#### **Rück- und Giebelansicht**



#### **Rückansicht**



**Ansicht von rechts  
mit Lage der ETW 2**



**rechte Giebelansicht**



**Zufahrt und Stellplätze**



### weitere Stellplätze



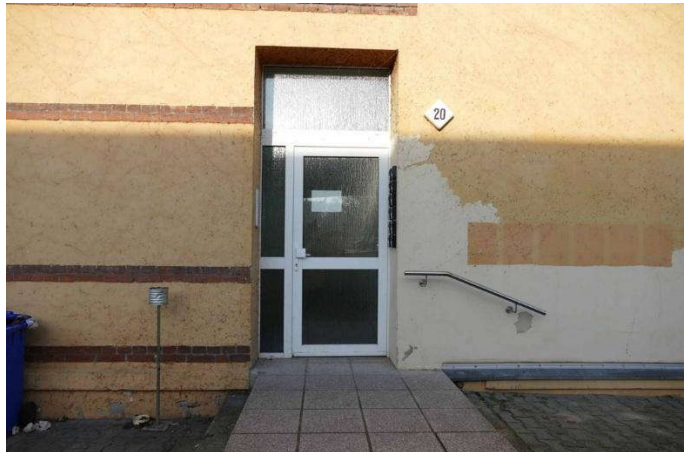
### Detail Unterkellerung



### Hauseingang



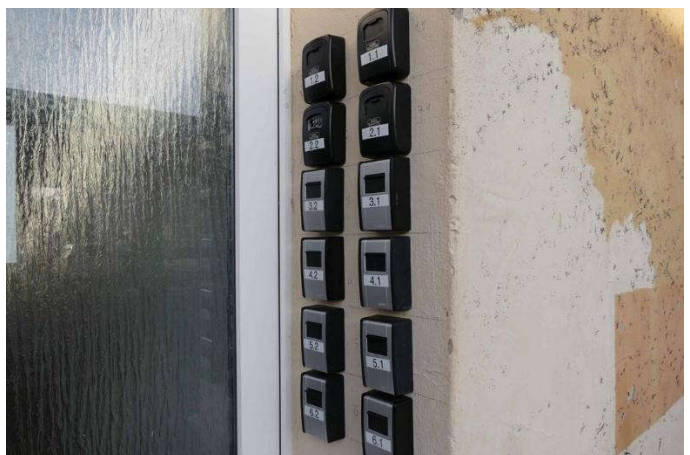
### Hauseingangstür



### Klingelschildanlage 6 WE



### Klingelschildanlage Monteurzimmer



### Trafo im Vorgarten



### Beschilderung Trafo



### benachbarte Tankstelle



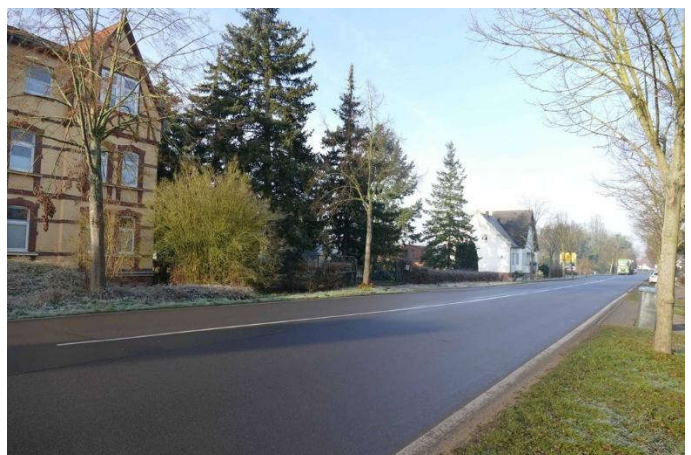
**gegenüberliegende Bebauung**



**Gesamtansicht mit Nachbarbebauung**



**Rosa-Luxemburg-Straße in nordwestliche  
Richtung**  
Bundesstraße B107



Sachverständigenbüro für  
**Immobilienbewertung**

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Burg  
Postfach 13 34

**39283 Burg**

**Geschäftszeichen: 32 K 63/24**

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

Zertifizierte Immobiliengutachterin auf der Grundlage der ISO/IEC 17024 --CIS HypZert (S)-

Wuster Straße 94  
14776 Brandenburg an der Havel  
Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63  
E-Mail: info@immobilienbewertung-stahn.de

Datum: 28.03.2025  
Az: GA 117/2024– Sta

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Jerichow, Blatt 1907 eingetragenen **153/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 3** bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde auf der Grundlage einer **Außenbesichtigung** zum Stichtag 20.01.2025 ermittelt mit rd.

**51.000,00 €**

Internetausfertigung

Dieses Gutachten wurde für die Internetversion gekürzt, die Fotos wurden komprimiert.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	11
2.7	Nutzung und Vermietungssituation .....	11
2.8	Folgenutzung .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	12
3.2	Gebäude .....	12
3.3	Beschreibung des Sondereigentums (Eigentumswohnung Nr. 3) .....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....	16
4.4	Bodenwertermittlung .....	17
5.1	Ertragswertermittlung .....	20
5.2	Verkehrswert .....	27
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>31</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	153/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 3 im 1. OG links, nebst Kellerraum 3, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 3
Objektadresse:	39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jerichow Blatt 1907, lfd. Nr. 2, 3
Katasterangaben:	Gemarkung Jerichow Flur 6, Flurstück 10002 und 10003 (gesamt 1.045 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Burg Postfach 13 34 39283 Burg  Auftrag vom 21.11.2024
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 20.01.2025 durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung:	20.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Vertreter des Gläubigers sowie die Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	Der Sachverständigen wurde der Zutritt zum Grundstück nicht gewährt. Das Objekt konnte deshalb nur eingeschränkt von außen in Augenschein genommen werden. Es waren nicht alle Bereiche einsehbar. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Schadensfreiheit besteht. Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zu dem Ergebnis dieser Wertermittlung Berücksichtigung finden.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen Folgendes zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.10.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 und Auskunft zum Bodenrichtwert;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Bauplanungsrecht und Erschließungssituation;
- Straßenkarte und Stadtplan von openstreetmap
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- von der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zum Bauordnungsrecht
- vom Amt für Umweltschutz schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster;
- von der Gemeinde Auskunft zum Planungsrecht und erschließungskosten- und abgabenrechtlichen Zustand

Des Weiteren wurden folgende Informationen und Unterlagen verwendet:

- eigene Recherchen zum Grundstücksmarkt
- aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt
- IVD-Immobilienpreisspiegel Sachsen/Sachsen-Anhalt
- ongeo- Vergleichsdatenbank

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Besonderheiten Zwangsversteigerung

In Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung von Belastungen des Bewertungsobjektes auf die Verkehrswertermittlung **keine** Anwendung. Daher sind Grundstücksbelastungen bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, es wird deshalb der lastenfreie Verkehrswert ausgewiesen und ggf. festzustellende Werteeinflüsse gesondert ausgewiesen.

Entsprechend den Vorschriften im Zwangsversteigerungsverfahren sind mehrere Grundstücke, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter gesonderten laufenden Nummern gebucht sind, jeweils einzeln und gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit zu schätzen. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall jedoch um ideelle Miteigentumsanteile an den Grundstücken handelt, die mit dem Sondereigentum einer Eigentumswohnung verbunden sind, ist eine separate Ermittlung von Verkehrswerten nicht sachgerecht, da diese nicht einzeln veräußert werden können.

Besichtigung: Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung erfolgen. Eine Innenbesichtigung wurde nicht gewährt.

**Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:**

**a) ob Mieter oder Pächter** vorhanden sind

Entsprechend eigenen Recherchen wird die Wohnung temporär als Handwerkerwohnung bzw. Monteurzimmer vermietet.

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

Beim Ortstermin wurde kein Gewerbebetrieb festgestellt.

**c) ob Verdacht auf Hausschwamm** besteht

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Außenbesichtigung der Gebäude nicht festgestellt. Er kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

**d) ob baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen bestehen

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen. (vgl. Anlage 5)

**e) Beim Ortstermin** wurde auf Grundlage der Außenbesichtigung kein **Zubehör** festgestellt.

**f) ob Altlasten** vorhanden sind

Es besteht keine Registrierung im Altlastenkataster. (vgl. Anlage 5)

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Jerichow vom 09.12.2024 gibt es offene Forderungen in Höhe von 1.720,58 € aus sonstigen Gebühren für das Gesamtgrundstück.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Jerichower Land

Der Landkreis Jerichower Land wurde im Zuge der Kreisgebietsreform in Sachsen-Anhalt am 01.07.2007 neu gebildet. Er grenzt im Westen an die Elbe und im Osten an das Bundesland Brandenburg.

Die Bahnlinien Hannover–Magdeburg–Berlin und Magdeburg–Dessau–Leipzig, die Bundesautobahn 2, die Bundesstraßen 1 und 246a sowie der „Elbe-Havel-Kanal“ mit dem in Europa einmaligen Wasserstraßenkreuz bei Hohenwarthe schaffen günstige Verkehrsverbindungen.

Der Landkreis Jerichower Land ist heute neben dem Saalekreis und dem Landkreis Börde einer der wirtschaftlich stärksten Regionen von Sachsen-Anhalt.

Zum Landkreis Jerichower Land gehören die Verwaltungsgemeinschaft Möckern-Loburg-Fläming sowie die Einheitsgemeinden Stadt Burg, Stadt Genthin, Stadt Gommern, Stadt Jerichow, Gemeinde Biederitz, Gemeinde Elbe-Parey und die Gemeinde Jerichow.

Die Kreisstadt des Landkreises ist Burg.

Fläche: 1.577,42 km<sup>2</sup>\*

Einwohner: 89.914 (Stand 31.12.2023)

\*Quelle: [www.lkjL.de](http://www.lkjL.de), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ort und Einwohnerzahl:

Die Kleinstadt Jerichow liegt im Landkreis Jerichower Land und befindet sich ca. 49 km nordöstlich von Magdeburg, der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Jerichow beherbergt rd. 6.700 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Magdeburg die Funktion eines Grundzentrums. Die Stadt Jerichow ist eine Einheitsgemeinde und besteht aus 12 Ortschaften, die wiederum in 33 Ortsteile gegliedert sind und 15 kleinere Ansiedlungen.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Jerichow als slawisches Fischerdorf mit Burgwall am östlichen Elbufer mit der Gründung des Prämonstratenser – Klosters im Jahre 1144. Die Stiftskirche St. Marien und St. Nikolaus gehört zu den ältesten Backsteinbauten in Norddeutschland und besitzt durch ihre künstlerische Vollendung eine Schlüsselstellung für die märkische Backsteinarchitektur. Im Stil der Spätromanik errichtet, ist die Anlage einmalig durch ihre weitgehend unveränderte

Ausprägung. Das Stift ist eine Station an der Straße der Romanik.

Die Stadtverwaltung befindet sich in der Karl-Liebknecht-Straße 10. Die Region ist ländlich geprägt, mit Landwirtschaft als traditionellem Wirtschaftszweig. Jerichow ist Namensgeber des Landkreises Jerichower Land und bietet Freizeitmöglichkeiten wie Wanderwege und Vereinsaktivitäten

Die Elbe verläuft westlich bzw. der Elbe-Havel-Kanal südlich von Jerichow.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Jerichow insgesamt ca. 2.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.290 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 135 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird für Jerichow bis zum Jahr 2035 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 15,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Jerichower Land derzeit 7,6 % (zum Vergleich: Sachsen-Anhalt: 8,2 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: Februar 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 93,9 Punkten für den Landkreis Jerichower Land, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

### **Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 800 m südöstlich des Stadtzentrums von Jerichow in einem Mischgebiet. In einem Umkreis von ca. 1,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Jerichow bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet.

Jerichow ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B107, B1 und B188 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A2 liegt allerdings erst rd. 39 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Ziesar'.

Die Bushaltestelle 'Jerichow-Badeanstalt' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Schönhausen (Elbe)' mit Regionalzugesanbindung. Jerichow selbst verfügt hingegen über keinen stadteigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 16 km zum IC(E)-Bahnhof 'Stendal Hbf' bzw. rd. 101 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Berlin Brandenburg'.

Immissionen:

Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 107 sowie einer Tankstelle auf dem benachbarten Grundstück von temporären Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage innerhalb der Ortslage. Auf regionalem Niveau wird die Lage ebenfalls als mittel eingeschätzt.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenbreite: ca. 26 m

mittlere Tiefe: ca. 35 m

Bemerkungen: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 3

eben

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Bundesstraße B107

Straßenausbau:

ausgebaut  
Fahrbahn befestigt, Gehweg einseitig vorhanden, Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht angelegt.

Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Wasser, Strom, Telefon, Gas  
Anschluss an die Abwasserkanalisation

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:  
Baugrund, Grundwasser (soweit

keine Grenzbebauung durch benachbarte Bebauung vorhanden  
gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

augenscheinlich ersichtlich):

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.01.2025 durch den Landkreis Jerichower Land ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.10.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Jerichow, Blatt 1907, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2:

Zwangsversteigerungsvermerk

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Die Wertermittlung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren zunächst ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs (lastenfrei).

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nicht vor.

Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Schreiben vom 09.01.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält Eintragungen. Es handelt sich um eine Vereinigungsbaulast. Die Grundstücke der Gemarkung Flur 6 Flurstück 10002 und 10003 sind im baurechtlichen Sinn so zu behandeln, als wären sie ein einheitliches Baugrundstück. Ein Werteeinfluss das Bewertungsobjekt betreffend liegt nicht vor.

(vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt verzeichnet.

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jerichow als Mischgebiet (gemischte Baufläche) dargestellt.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB 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.

## **Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Bauordnung wurden nicht überprüft. Es wird in dieser Bewertung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Die Grundstücksfläche entspricht baureifem Land. Die Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).
Beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Jerichow vom 09.12.2024 gibt es keine offenen Forderungen in Bezug auf Straßenausbau- bzw. Erschließungsbeiträge.

## **2.7 Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung. Lt. Teilungserklärung UR 63/98 vom 23.07.1998 Notar , ist das Grundstück nach WEG in 6 Wohnungseigentume aufgeteilt.

Das zu bewertende Sondereigentum (Eigentumswohnung) Nr. 3 befindet sich im 1. Obergeschoss links. Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 3 zugeordnet worden. Zur Wohnung gehört ferner der Kellerraum 3.

Die Wohnung Nr. 3 verfügt entsprechend vorliegendem Aufteilungsplan über zwei Zimmer, Küche, Bad, Flur und Abstellraum. Die Wohnungsgröße beträgt entsprechend der vorliegenden Wohnflächenermittlung 49,21 m<sup>2</sup>.

Im Kellergeschoss befindet sich der Kellerraum (Nr. 3.7) zur Wohnung mit 9,76 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Entsprechend eigenen Recherchen wird die Wohnung als Monteurzimmer im Internet angeboten.

## **2.8 Folgenutzung**

Für das Bewertungsobjekt wird in dieser Wertermittlung die wohnwirtschaftliche Nutzung als nachhaltige Folgenutzung unterstellt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte nicht erfolgen, es fand nur **eine eingeschränkte Außenbesichtigung** statt. Demzufolge sind der Fotodokumentation nur Außenaufnahmen des Bewertungsobjektes beigelegt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gebäude

##### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 6 WE 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss voll unterkellert
Baujahr:	ca. 1910 (geschätzt)
Modernisierung:	Es liegen hierzu keine Angaben vor. Es wird unterstellt, dass das Mehrfamilienhaus im Zuge der Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1998 umfassend modernisiert wurde. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten anzupassen.
Außenansicht:	Putzfassade, teilweise Fachwerk, farblich gestaltet
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis für das Objekt liegt nicht vor.  Unter Berücksichtigung des Baujahres und des Gebäudezustands wird von einem durchschnittlichen Energiekennwert ausgegangen.  Die Energieeffizienz eines Gebäudes stellt zunehmend ein relevantes Preiskriterium dar und wird für das Wertermittlungsobjekt angemessen berücksichtigt, u. A. durch Ansätze für die Restnutzungsdauer, die Marktanpassung und ggf. durch Abschläge unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Barrierefreiheit: Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk, teilweise Fachwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecke:	Kappendecke über KG, sonst Holzbalkendecken
Hauseingang:	Eingang an der Süd-Ost-Seite
Treppen:	Kellertreppe Mauerwerk, Geschosstreppen als eingestemmte Holztreppe (Annahme)
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel Regenrinne und Fallrohre aus Zinkblech
Dachdämmung:	baujahrestypische Ausführung 1998

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung aus 2013 entsprechend telefonischer Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage

## Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch, individuell
Bauschäden und Baumängel:	Es waren keine Baumängel oder Bauschäden ersichtlich.
Allgemeinbeurteilung	Der bauliche Zustand des Mehrfamilienhauses wird dem äußeren Anschein nach mit durchschnittlich beurteilt.

Das ursprünglich vorhandene Nebengebäude (Stall) wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

## Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Die Außenanlagen bestehen aus den Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, einer Hofbefestigung (Betonkleinpflaster) für befestigte Stellplatzflächen. Das Grundstück ist vor dem Wohnhaus und entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze begrünt mit Rasen, Büschen, Sträuchern und Bäume.

Ferner befindet sich offensichtlich eine Trafostation (siehe Bilddokumentation) auf dem Grundstück. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist nicht im Grundbuch eingetragen.

## Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

<b>Sondernutzungsrechte</b> (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes):	Es wurden den einzelnen Wohnungen Sondernutzungsrechte zugeordnet.
--	--

<b>Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum</b> (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung):	keine
--	-------

<b>wesentliche Abweichungen</b> zwischen dem <b>Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum</b> (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs-/ Teileigentums am Gesamtobjekt (RE):	keine
---	-------

von dem Miteigentumsanteil (ME) <b>abweichende Regelung</b> für den Anteil der zu tragenden <b>Lasten und Kosten</b> (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	keine
--	-------

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**: Es liegen keine Auskünfte hierzu vor.

Hausgeld: Es liegen keine Auskünfte hierzu vor.

### 3.3 Beschreibung des Sondereigentums (Eigentumswohnung Nr. 3)

Lage: 1. OG links  
Grundriss siehe Anlage 6

Wohnfläche: Lt. Aufteilungsplan beträgt die Wohnfläche 49,21 m<sup>2</sup>.

Sondernutzungsrechte: Laut vorliegender Teilungserklärung wurde das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 3 dem Bewertungsobjekt zugeordnet.

Die Wohnung ist nach Südwesten (straßenabgewandte Seite) orientiert und verfügt über Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, Küche und Duschbad.

#### Raumausstattungen und Ausbauzustand (Annahmen)

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen: Tapete  
Fliesen in Bad und Küche

Deckenbekleidungen: Tapete, gestrichen

Fenster/Haustür: Kunststofffenster mit Isolierverglasung  
Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten

Zimmertüren: Holzwerkstofftüren mit Umfassungszarge

sanitäre Installation: Duschbad mit WC und Handwaschbecken

#### Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: keine

Belichtung und Besonnung: gut

Bauschäden/ Baumängel Es waren aufgrund der Außenbesichtigung augenscheinlich keine Baumängel/ Bauschäden erkennbar.

Es besteht Instandhaltungsstau an der Hauseingangstreppe. Die Reparatur wird in geschätzter Höhe entsprechend Miteigentumsanteil als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Allgemeinbeurteilung Der Ausstattungsstandard ist mit „mittel“ (ASS 3,0 nach NHK 2010) zu beurteilen. Der Zustand ist mittel (Annahme).

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 153/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, nebst Kellerraum 3, zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 ermittelt. Mit der Einheit ist das Recht verbunden, den KFZ-Einstellplatz Nr. 3, unter Ausschluss der anderen Eigentümer, zu nutzen (Sondernutzungsrecht).

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Jerichow	1907	2 und 3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Jerichow	6	10002	104 m <sup>2</sup>
Jerichow	6	10003	941 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

**1.045 m<sup>2</sup>**

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- \* besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- \* Baumängel und Bauschäden,
- \* grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- \* Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- \* Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Für die vordergründig zur individuellen Nutzung geeignete und nachgefragte Eigentumswohnung - wird der Marktwert aus dem Ertragswert abgeleitet und anhand von Vergleichskaufpreisen plausibilisiert.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. § 40 bis 42 ImmoWertV21.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des § 40 Absatz 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **19,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Immissionen	=	durchschnittlich

#### 5 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.045 m <sup>2</sup>
Immissionen	=	erhöht

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>19,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.01.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E2

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	19,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.045	×	1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	E4
Immissionen	durchschnittlich	erhöht	×	0,90	E5
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>17,10 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					Erläuterung
<b>objektspezifisch</b>	<b>angepasster</b>	<b>beitragsfreier</b>	=	<b>17,10 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Bodenrichtwert</b>					
Fläche			×	1.045 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			=	17.869,50 €	
				<b><u>rd. 17.900,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 insgesamt **17.900,00 €**.

#### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

#### **E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### **E2**

Eine Anpassung aufgrund der Nutzungsart ist in der Lage des Bewertungsobjektes bei einem Bodenwertniveau von 19,00 €/m<sup>2</sup> nicht erforderlich, da eine Unterausnutzung aufgrund der Wohnnutzung mit ggf. geringeren Mieterträgen gegenüber gewerblicher Nutzung nicht zu erwarten ist.

#### **E3**

Das Grundstück verfügt für die Nutzung über eine übliche Grundstücksgröße, Anpassungen sind nicht erforderlich.

#### **E4**

Eine Anpassung aufgrund der Entwicklungsstufe ist nicht erforderlich.

#### **E5**

Aufgrund der vorhandenen Immissionen, die von der Lage an der Bundesstraße sowie der benachbarten Tankstelle ausgehen, wird ein Abschlag wie dargestellt vorgenommen.

### Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 153/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	17.900,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	17.900,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 153/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	2.738,70 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 2.738,70 € <b><u>rd. 2.740,00 €</u></b>	

Der **anteiliger Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 **2.740,00 €**.

## 5.1 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### **Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer'

abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## Ertragswertberechnung

Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
ETW 3 im 1. OG links Stellplatz Nr. 3	49,21	1,00	5,90 15,00	290,34 15,00	3.484,08 180,00
Summe	49,21	1,00		305,34	3.664,08

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>3.664,08 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>1.189,33 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>2.474,75 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>3,00 %</b> von <b>2.740,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>82,20 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>2.392,55 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>3,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>38</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>22,492</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>53.813,23 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>2.740,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>56.553,23 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>56.553,23 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>5.961,32 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>50.591,91 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>51.000,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Das Bewertungsobjekt wird laut Internetrecherche als Monteurzimmer zur Miete angeboten. Eine Ertragsaufstellung liegt nicht vor.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete für eine dauerhafte Wohnnutzung durchgeführt.

Der Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 weist für Wohnnutzung in Grundzentren des Landkreises Jerichower Land in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948 Nettokaltmieten bei einem mittleren Nutzwert von 4,00- 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und bei gutem Nutzwert von 5,00 €/m<sup>2</sup> - 7,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus.

Lt. der Firma on-geo GmbH (Dienstleistungsgesellschaft für immobilienbewertungsrelevante Geodaten) liegen die Vergleichsmieten für Wohnungen zwischen 5,27 €/m<sup>2</sup> und 6,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Laut Internetrecherche (Angebotsmieten) werden Wohnungen in Jerichow zwischen 5,08 €/m<sup>2</sup> und 6,19 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Für die Wohnung im 1. Obergeschoss mit 49,21 m<sup>2</sup> werden 5,90 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erzielbar erachtet und angesetzt. Für den Stellplatz werden ortsübliche 15,00 € berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Modelltreue).

Die Instandhaltungskosten werden für das Gebäude modellkonform in Ansatz gebracht. Die Instandhaltungskosten werden mit 13,20 €/m<sup>2</sup> WNfl. und Jahr angesetzt.

Die Verwaltungskosten werden mit 405,00 €, das Mietausfallwagnis wird mit 2 % berücksichtigt.

Für den Stellplatz im Freien werden Verwaltungskosten in Höhe von 44,00 €, Instandhaltungskosten von 25,00 € und das Mietausfallwagnis ebenfalls mit 2 % angesetzt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Bei Wohnhäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV angewendet.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Das 1910 errichtete Gebäude wurde 1998 modernisiert.

Die Maßnahmen liegen weiter zurück, deshalb ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Es ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
<b>Summe</b>		<b>10,5</b>	<b>0,0</b>

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1910 = 115 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 115 Jahre =) 0 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren

### Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat bisher keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum für Objekte in der Lage des Bewertungsobjektes (Landkreis Jerichower Land) abgeleitet und veröffentlicht.

Hilfsweise wird auf die Empfehlung von Liegenschaftszinssätzen in der Fachliteratur sowie weiterer Gutachterausschüsse für die Objektarten Eigentumswohnungen als Ausgangswerte zurückgegriffen und sachverständig angepasst.

Wohnungseigentum (Weiterverkauf) in der Stadt Halle: 0,6 % bis 6,0 % (GMB 2023)

Wohnungseigentum (Weiterverkauf) Land Brandenburg GMB 2023 (weiterer Metropolenraum): -0,9 % bis 6,3 %

IVD 2024: Wohnungseigentum 1,5 % bis 4,5 %

Kleiber: Wohnungseigentum 1,5 % bis 4,5 %

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften sowie des Zustandes und der Restnutzungsdauer sowie der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erachtet die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % für angemessen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder der Sachverständigen mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
* fehlende Innenbesichtigung (-10 % von 56.553,23 €)	-5.655,32 €
* Reparatur Außentreppe anteilig nach MEA (2.000 € x 153/1.000)	-306,00 €
Summe	-5.961,32 €

Das Bewertungsobjekt konnte nur dem äußeren Anschein nach bewertet werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein Abschlag in Höhe von 10 % vom vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht.

Die Hauseingangstreppe ist reparaturbedürftig. Es werden anteilige Reparaturkosten in geschätzter Höhe in Abzug gebracht.

## 5.2 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 51.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 153/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, nebst Kellerraum 3, diese verbunden mit dem Recht, den KFZ-Einstellplatz Nr. 3, unter Ausschluss der anderen Eigentümer, zu nutzen (Sondernutzungsrecht)

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Jerichow	1907	2 und 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Jerichow	6	10002, 10003

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 mit rd.

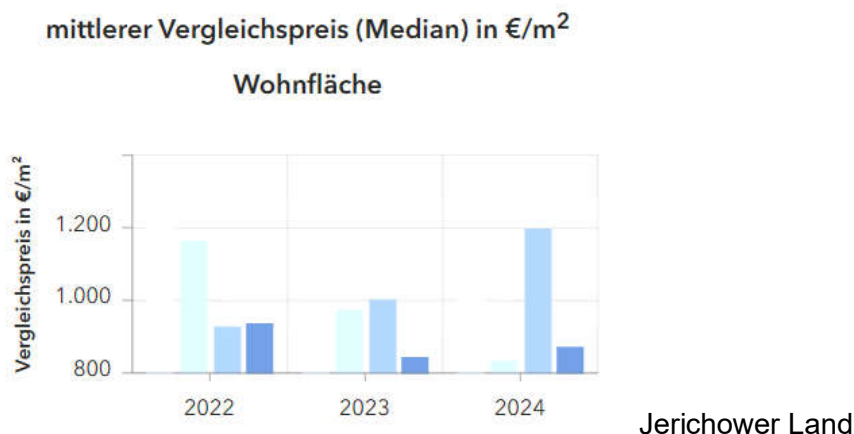
**51.000 €**

**in Worten: einundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

### **Ergebnisplausibilisierung**

Der Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht, differenziert nach Regionen, Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen, bei denen die Wohnfläche bekannt gemacht worden ist, wie folgt für 2024:



Lt. der Firma on-geo GmbH (Dienstleistungsgesellschaft für immobilienbewertungsrelevante Geodaten) liegen die Vergleichskaufpreise für vergleichbare Eigentumswohnungen in der Region (Umkreis von 21 km) zwischen 731,00 €/m<sup>2</sup> und 1.589,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Durchschnitt bei 1.078,00 €/m<sup>2</sup>.

Der hier ermittelte Wert liegt mit rd. **1.036,00 €/m<sup>2</sup> WNfl.** im Bereich der recherchierten Spannenwerte und wird unter Berücksichtigung der angenommenen Ausstattung und des Zustandes als plausibel eingeschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Brandenburg an der Havel, den 28.03.2025

---

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

### **Hinweise zu aktuellen weltweiten wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen und deren Auswirkung auf den deutschen Immobilienmarkt:**

Nachdem die Coronapandemie bereits weitreichende wirtschaftliche Folgen hatte, haben auch der Russisch-Ukrainische Krieg und die weltpolitischen Entscheidungen bezüglich der Sanktionen gegen Russland einen deutlichen Rückgang der weltweiten Wirtschaftslage zur Folge gehabt. Lieferkettenunterbrechungen verschärfen die Situation auf der gesamtwirtschaftlichen Angebotsseite. Auch die Baupreise sind aufgrund zunehmender Baustoff- und Energiekosten stark gestiegen und führen zu erhöhten Risiken bei Projekten und Bauträgermaßnahmen. Global sind darüber hinaus aktuell hohe Inflationsraten zu verzeichnen. Die US-Notenbank und die Europäische Zentralbank reagierten mit Anpassungen ihrer Leitzinspolitik, was die Darlehensvergabe im Immobiliensektor eingeschränkt hat.

Diese Umstände führen zu Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung des nationalen Immobilienmarktes. Derzeit sind konkrete Auswirkungen noch nicht abschließend bezifferbar. Die vorliegende Bewertung basiert auf den zum Bewertungszeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen und Vergleichswerten.

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## **6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

### **BauGB:**

Baugesetzbuch

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

### **BauO LSA:**

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)

### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### **II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

### **GEG:**

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung/ Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 21. Auflage
- [5] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2017.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 2: Stadtplan (nicht in der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht in der Internetversion)
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auskünfte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 6: Aufteilungsplan (Auszug) (nicht in der Internetversion)
- Anlage 7: Wohnflächenermittlung (nicht in der Internetversion)

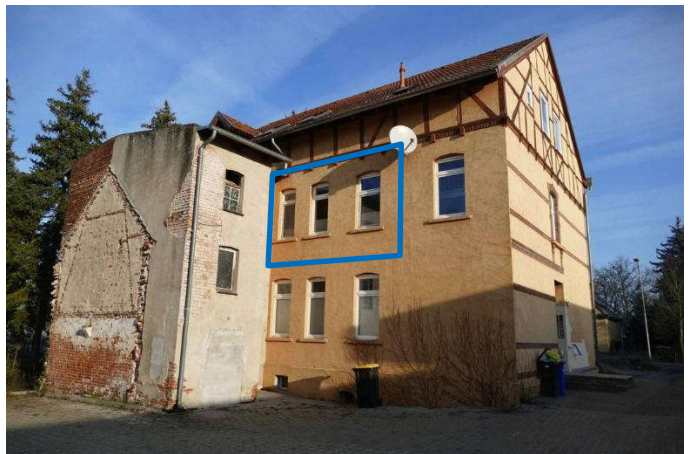
## 8 Anlagen

### Anlage 4: Fotodokumentation

#### Straßenansicht Mehrfamilienhaus



#### Rück- und Giebelansicht mit Lage der ETW 3



#### Rückansicht



**Ansicht von rechts**



**rechte Giebelansicht  
mit Lage der ETW 3**



**Zufahrt und Stellplätze**



### weitere Stellplätze



### Detail Unterkellerung



### Hauseingang



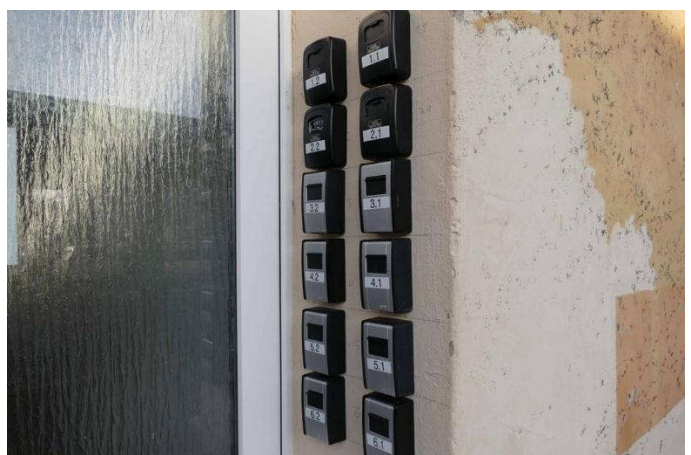
### Hauseingangstür



### Klingelschildanlage 6 WE



### Klingelschildanlage Monteurzimmer



### Trafo im Vorgarten



### Beschilderung Trafo



### benachbarte Tankstelle



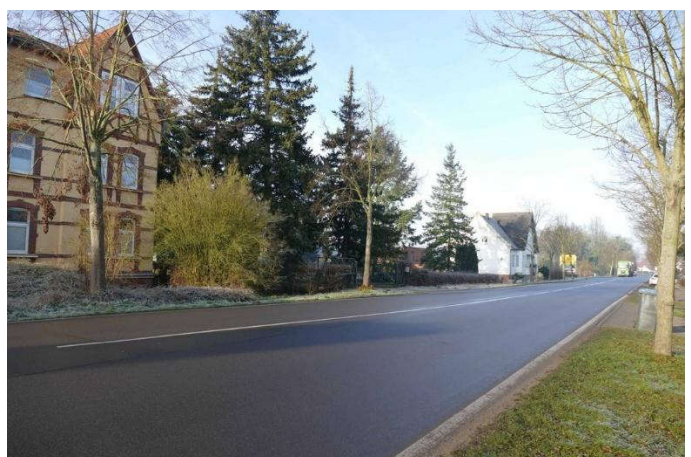
**gegenüberliegende Bebauung**



**Gesamtansicht mit Nachbarbebauung**



**Rosa-Luxemburg-Straße in nordwestliche  
Richtung**  
Bundesstraße B107



Sachverständigenbüro für  
**Immobilienbewertung**

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Burg  
Postfach 13 34

**39283 Burg**

**Geschäftszeichen: 32 K 64/24**

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

Zertifizierte Immobiliengutachterin auf der Grundlage der ISO/IEC 17024 --CIS HypZert (S)-

Wuster Straße 94  
14776 Brandenburg an der Havel  
Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63  
E-Mail: info@immobilienbewertung-stahn.de

Datum: 02.04.2025  
Az: GA 118/2024– Sta

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Jerichow, Blatt 1908 eingetragenen **175/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 4** bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde auf der Grundlage einer **Außenbesichtigung** zum Stichtag 20.01.2025 ermittelt mit rd.

**66.000,00 €**

Internetausfertigung

Dieses Gutachten wurde für die Internetversion gekürzt, die Fotos wurden komprimiert.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	11
2.7	Nutzung und Vermietungssituation .....	11
2.8	Folgenutzung .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	12
3.2	Gebäude .....	12
3.3	Beschreibung des Sondereigentums (Eigentumswohnung Nr. 4) .....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....	16
4.4	Bodenwertermittlung .....	17
5.1	Ertragswertermittlung .....	20
5.2	Verkehrswert .....	27
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>31</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	175/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 4 im 1. OG rechts, nebst Kellerräume 4 nebst Anbau und Stallgebäude, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 4
Objektadresse:	39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jerichow Blatt 1908, lfd. Nr. 2, 3
Katasterangaben:	Gemarkung Jerichow Flur 6, Flurstück 10002 und 10003 (gesamt 1.045 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Burg Postfach 13 34 39283 Burg  Auftrag vom 21.11.2024
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 20.01.2025 durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung:	20.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Vertreter des Gläubigers sowie die Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	Der Sachverständigen wurde der Zutritt zum Grundstück nicht gewährt. Das Objekt konnte deshalb nur eingeschränkt von außen in Augenschein genommen werden. Es waren nicht alle Bereiche einsehbar. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Schadensfreiheit besteht. Etwas Abweichungen müssen zusätzlich zu dem

Ergebnis dieser Wertermittlung Berücksichtigung finden.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen Folgendes zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.10.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 und Auskunft zum Bodenrichtwert;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Bauplanungsrecht und Erschließungssituation;
- Straßenkarte und Stadtplan von openstreetmap
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- von der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zum Bauordnungsrecht
- vom Amt für Umweltschutz schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster;
- von der Gemeinde Auskunft zum Planungsrecht und erschließungskosten- und abgabenrechtlichen Zustand

Des Weiteren wurden folgende Informationen und Unterlagen verwendet:

- eigene Recherchen zum Grundstücksmarkt
- aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt
- IVD-Immobilienpreisspiegel Sachsen/Sachsen-Anhalt
- ongeo- Vergleichsdatenbank

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Besonderheiten Zwangsversteigerung

In Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung von Belastungen des Bewertungsobjektes auf die Verkehrswertermittlung **keine** Anwendung. Daher sind Grundstücksbelastungen bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, es wird deshalb der lastenfreie Verkehrswert ausgewiesen und ggf. festzustellende Werteeinflüsse gesondert ausgewiesen.

Entsprechend den Vorschriften im Zwangsversteigerungsverfahren sind mehrere Grundstücke, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter gesonderten laufenden Nummern gebucht sind, jeweils einzeln und gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit zu schätzen. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall jedoch um ideelle Miteigentumsanteile an den Grundstücken handelt, die mit dem Sondereigentum einer Eigentumswohnung verbunden sind, ist eine separate Ermittlung von Verkehrswerten nicht sachgerecht, da diese nicht einzeln veräußert werden können.

Besichtigung: Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung erfolgen. Eine Innenbesichtigung wurde nicht gewährt.

**Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:**

**a) ob Mieter oder Pächter** vorhanden sind

Entsprechend eigenen Recherchen wird die Wohnung temporär als Handwerkerwohnung bzw. Monteurzimmer vermietet.

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

Beim Ortstermin wurde kein Gewerbebetrieb festgestellt.

**c) ob Verdacht auf Hausschwamm** besteht

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Außenbesichtigung der Gebäude nicht festgestellt. Er kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

**d) ob baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen bestehen

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen. (vgl. Anlage 5)

**e) Beim Ortstermin wurde auf Grundlage der Außenbesichtigung kein Zubehör** festgestellt.

**f) ob Altlasten** vorhanden sind

Es besteht keine Registrierung im Altlastenkataster. (vgl. Anlage 5)

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Jerichow vom 09.12.2024 gibt es offene Forderungen in Höhe von 1.720,58 € aus sonstigen Gebühren für das Gesamtgrundstück.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Jerichower Land

Der Landkreis Jerichower Land wurde im Zuge der Kreisgebietsreform in Sachsen-Anhalt am 01.07.2007 neu gebildet. Er grenzt im Westen an die Elbe und im Osten an das Bundesland Brandenburg.

Die Bahnlinien Hannover–Magdeburg–Berlin und Magdeburg–Dessau–Leipzig, die Bundesautobahn 2, die Bundesstraßen 1 und 246a sowie der „Elbe-Havel-Kanal“ mit dem in Europa einmaligen Wasserstraßenkreuz bei Hohenwarthe schaffen günstige Verkehrsverbindungen.

Der Landkreis Jerichower Land ist heute neben dem Saalekreis und dem Landkreis Börde einer der wirtschaftlich stärksten Regionen von Sachsen-Anhalt.

Zum Landkreis Jerichower Land gehören die Verwaltungsgemeinschaft Möckern-Loburg-Fläming sowie die Einheitsgemeinden Stadt Burg, Stadt Genthin, Stadt Gommern, Stadt Jerichow, Gemeinde Biederitz, Gemeinde Elbe-Parey und die Gemeinde Jerichow.

Die Kreisstadt des Landkreises ist Burg.

Fläche: 1.577,42 km<sup>2</sup>\*

Einwohner: 89.914 (Stand 31.12.2023)

\*Quelle: [www.lkjL.de](http://www.lkjL.de), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ort und Einwohnerzahl:

Die Kleinstadt Jerichow liegt im Landkreis Jerichower Land und befindet sich ca. 49 km nordöstlich von Magdeburg, der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Jerichow beherbergt rd. 6.700 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Magdeburg die Funktion eines Grundzentrums. Die Stadt Jerichow ist eine Einheitsgemeinde und besteht aus 12 Ortschaften, die wiederum in 33 Ortsteile gegliedert sind und 15 kleinere Ansiedlungen.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Jerichow als slawisches Fischerdorf mit Burgwall am östlichen Elbufer mit der Gründung des Prämonstratenser – Klosters im Jahre 1144. Die Stiftskirche St. Marien und St. Nikolaus gehört zu den ältesten Backsteinbauten in Norddeutschland und besitzt durch ihre künstlerische Vollendung eine Schlüsselstellung für die märkische Backsteinarchitektur. Im Stil der Spätromanik errichtet, ist die Anlage einmalig durch ihre weitgehend unveränderte

Ausprägung. Das Stift ist eine Station an der Straße der Romanik.

Die Stadtverwaltung befindet sich in der Karl-Liebknecht-Straße 10. Die Region ist ländlich geprägt, mit Landwirtschaft als traditionellem Wirtschaftszweig. Jerichow ist Namensgeber des Landkreises Jerichower Land und bietet Freizeitmöglichkeiten wie Wanderwege und Vereinsaktivitäten

Die Elbe verläuft westlich bzw. der Elbe-Havel-Kanal südlich von Jerichow.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Jerichow insgesamt ca. 2.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.290 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 135 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird für Jerichow bis zum Jahr 2035 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 15,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Jerichower Land derzeit 7,6 % (zum Vergleich: Sachsen-Anhalt: 8,2 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: Februar 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 93,9 Punkten für den Landkreis Jerichower Land, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

### **Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 800 m südöstlich des Stadtzentrums von Jerichow in einem Mischgebiet. In einem Umkreis von ca. 1,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Jerichow bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet.

Jerichow ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B107, B1 und B188 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A2 liegt allerdings erst rd. 39 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Ziesar'.

Die Bushaltestelle 'Jerichow-Badeanstalt' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Schönhausen (Elbe)' mit Regionalzugesanbindung. Jerichow selbst verfügt hingegen über keinen stadteigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 16 km zum IC(E)-Bahnhof 'Stendal Hbf' bzw. rd. 101 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Berlin Brandenburg'.

Immissionen:

Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 107 sowie einer Tankstelle auf dem benachbarten Grundstück von temporären Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage innerhalb der Ortslage. Auf regionalem Niveau wird die Lage ebenfalls als mittel eingeschätzt.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenbreite: ca. 26 m

mittlere Tiefe: ca. 35 m

Bemerkungen: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 3

eben

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Bundesstraße B107

Straßenausbau:

ausgebaut  
Fahrbahn befestigt, Gehweg einseitig vorhanden, Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht angelegt.

Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Wasser, Strom, Telefon, Gas  
Anschluss an die Abwasserkanalisation

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:  
Baugrund, Grundwasser (soweit

keine Grenzbebauung durch benachbarte Bebauung vorhanden  
gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

augenscheinlich ersichtlich):

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.01.2025 durch den Landkreis Jerichower Land ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.10.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Jerichow, Blatt 1908, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2:

Zwangsversteigerungsvermerk

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Die Wertermittlung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren zunächst ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs (lastenfrei).

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nicht vor.

Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Schreiben vom 09.01.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält Eintragungen. Es handelt sich um eine Vereinigungsbaulast. Die Grundstücke der Gemarkung Flur 6 Flurstück 10002 und 10003 sind im baurechtlichen Sinn so zu behandeln, als wären sie ein einheitliches Baugrundstück. Ein Werteeinfluss das Bewertungsobjekt betreffend liegt nicht vor.

(vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt verzeichnet.

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jerichow als Mischgebiet (gemischte Baufläche) dargestellt.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB 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.

## **Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Bauordnung wurden nicht überprüft. Es wird in dieser Bewertung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Die Grundstücksfläche entspricht baureifem Land. Die Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).
Beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Jerichow vom 09.12.2024 gibt es keine offenen Forderungen in Bezug auf Straßenausbau- bzw. Erschließungsbeiträge.

## **2.7 Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung. Lt. Teilungserklärung UR 63/98 vom 23.07.1998 Notar , ist das Grundstück nach WEG in 6 Wohnungseigentume aufgeteilt.

Das zu bewertende Sondereigentum (Eigentumswohnung) Nr. 4 befindet sich im 1. Obergeschoss rechts. Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 4 zugeordnet worden. Zur Wohnung gehört ferner zwei Kellerräume 4, der Anbau (Nutzfläche 65,49 m<sup>2</sup>) und Stallgebäude (Nutzfläche 132,55 m<sup>2</sup>).

Das Stallgebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen, so dass nur noch der zweigeschossige Anbau mit einer Nutzfläche von 65,49 m<sup>2</sup> zur Wohnung gehört und in die Berechnung eingeflossen ist.

Die Wohnung Nr. 4 verfügt entsprechend vorliegendem Aufteilungsplan über zwei Zimmer, Küche, Bad, Flur und Abstellfläche. Die Wohnungsgröße beträgt entsprechend der vorliegenden Wohnflächenermittlung 56,19 m<sup>2</sup>.

Im Kellergeschoss befinden sich der Kellerräume (Nr. 4.7 und 4.8) zur Wohnung mit insgesamt 30,49 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Entsprechend eigenen Recherchen wird die Wohnung als Monteurzimmer im Internet angeboten.

## **2.8 Folgenutzung**

Für das Bewertungsobjekt wird in dieser Wertermittlung die wohnwirtschaftliche Nutzung als nachhaltige Folgenutzung unterstellt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte nicht erfolgen, es fand nur **eine eingeschränkte Außenbesichtigung** statt. Demzufolge sind der Fotodokumentation nur Außenaufnahmen des Bewertungsobjektes beigelegt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gebäude

##### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 6 WE 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss voll unterkellert
Baujahr:	ca. 1910 (geschätzt)
Modernisierung:	Es liegen hierzu keine Angaben vor. Es wird unterstellt, dass das Mehrfamilienhaus im Zuge der Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1998 umfassend modernisiert wurde. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten anzupassen.
Außenansicht:	Putzfassade, teilweise Fachwerk, farblich gestaltet
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis für das Objekt liegt nicht vor.  Unter Berücksichtigung des Baujahres und des Gebäudezustands wird von einem durchschnittlichen Energiekennwert ausgegangen.  Die Energieeffizienz eines Gebäudes stellt zunehmend ein relevantes Preiskriterium dar und wird für das Wertermittlungsobjekt angemessen berücksichtigt, u. A. durch Ansätze für die Restnutzungsdauer, die Marktanpassung und ggf. durch Abschläge unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Barrierefreiheit: Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk, teilweise Fachwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecke:	Kappendecke über KG, sonst Holzbalkendecken
Hauseingang:	Eingang an der Süd-Ost-Seite
Treppen:	Kellertreppe Mauerwerk, Geschosstreppen als eingestemmte Holztreppe (Annahme)
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel Regenrinne und Fallrohre aus Zinkblech
Dachdämmung:	baujahrestypische Ausführung 1998

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung aus 2013 entsprechend telefonischer Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage

## Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch, individuell
Bauschäden und Baumängel:	Es waren keine Baumängel oder Bauschäden ersichtlich.
Allgemeinbeurteilung	Der bauliche Zustand des Mehrfamilienhauses wird dem äußeren Anschein nach mit durchschnittlich beurteilt.

Das ursprünglich vorhandene Nebengebäude (Stall) wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

## Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Die Außenanlagen bestehen aus den Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, einer Hofbefestigung (Betonkleinpflaster) für befestigte Stellplatzflächen. Das Grundstück ist vor dem Wohnhaus und entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze begrünt mit Rasen, Büschen, Sträuchern und Bäume.

Ferner befindet sich offensichtlich eine Trafostation (siehe Bilddokumentation) auf dem Grundstück. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist nicht im Grundbuch eingetragen.

## Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

<b>Sondernutzungsrechte</b> (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes):	Es wurden den einzelnen Wohnungen Sondernutzungsrechte zugeordnet.
--	--

<b>Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum</b> (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung):	keine
--	-------

<b>wesentliche Abweichungen</b> zwischen dem <b>Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum</b> (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs-/ Teileigentums am Gesamtobjekt (RE):	keine
---	-------

von dem Miteigentumsanteil (ME) <b>abweichende Regelung</b> für den Anteil der zu tragenden <b>Lasten und Kosten</b> (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	keine
--	-------

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**: Es liegen keine Auskünfte hierzu vor.

Hausgeld: Es liegen keine Auskünfte hierzu vor.

### 3.3 Beschreibung des Sondereigentums (Eigentumswohnung Nr. 4)

Lage: 1. OG rechts  
Grundriss siehe Anlage 6

Wohnfläche: Lt. Aufteilungsplan beträgt die Wohnfläche 56,19 m<sup>2</sup>.

Sondernutzungsrechte: Laut vorliegender Teilungserklärung wurde das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 4 dem Bewertungsobjekt zugeordnet.

Die Wohnung ist nach Nordosten (straßenzugewandte Seite) orientiert und verfügt über Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, Küche, Wannenbad und Abstellfläche.

#### Raumausstattungen und Ausbauzustand (Annahmen)

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen: Tapete  
Fliesen in Bad und Küche

Deckenbekleidungen: Tapete, gestrichen

Fenster/Haustür: Kunststofffenster mit Isolierverglasung  
Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten

Zimmertüren: Holzwerkstofftüren mit Umfassungszarge

sanitäre Installation: Wannenbad mit WC und Handwaschbecken

#### Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: keine

Belichtung und Besonnung: gut

Bauschäden/ Baumängel: Es waren aufgrund der Außenbesichtigung augenscheinlich keine Baumängel/ Bauschäden erkennbar.

Es besteht Instandhaltungsstau an der Hauseingangstreppe. Die Reparatur wird in geschätzter Höhe entsprechend Miteigentumsanteil als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Allgemeinbeurteilung: Der Ausstattungsstandard ist mit „mittel“ (ASS 3,0 nach NHK 2010) zu beurteilen. Der Zustand ist mittel (Annahme).

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 175/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, nebst Kellerraum 4, Anbau und Stallgebäude zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 ermittelt. Mit der Einheit ist das Recht verbunden, den KFZ-Einstellplatz Nr. 4, unter Ausschluss der anderen Eigentümer, zu nutzen (Sondernutzungsrecht).

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Jerichow	1908	2 und 3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Jerichow	6	10002	104 m <sup>2</sup>
Jerichow	6	10003	941 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

**1.045 m<sup>2</sup>**

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- \* besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- \* Baumängel und Bauschäden,
- \* grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- \* Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- \* Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Für die vordergründig zur individuellen Nutzung geeignete und nachgefragte Eigentumswohnung - wird der Marktwert aus dem Ertragswert abgeleitet und anhand von Vergleichskaufpreisen plausibilisiert.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. § 40 bis 42 ImmoWertV21.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des § 40 Absatz 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **19,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Immissionen	=	durchschnittlich

#### 5 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.045 m <sup>2</sup>
Immissionen	=	erhöht

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>19,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.01.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E2

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	19,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.045	×	1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	E4
Immissionen	durchschnittlich	erhöht	×	0,90	E5
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>17,10 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					Erläuterung
<b>objektspezifisch</b>	<b>angepasster</b>	<b>beitragsfreier</b>	=	<b>17,10 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Bodenrichtwert</b>					
Fläche			×	1.045 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			=	17.869,50 €	
				<b><u>rd. 17.900,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 insgesamt **17.900,00 €**.

#### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

#### **E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### **E2**

Eine Anpassung aufgrund der Nutzungsart ist in der Lage des Bewertungsobjektes bei einem Bodenwertniveau von 19,00 €/m<sup>2</sup> nicht erforderlich, da eine Unterausnutzung aufgrund der Wohnnutzung mit ggf. geringeren Mieterträgen gegenüber gewerblicher Nutzung nicht zu erwarten ist.

#### **E3**

Das Grundstück verfügt für die Nutzung über eine übliche Grundstücksgröße, Anpassungen sind nicht erforderlich.

#### **E4**

Eine Anpassung aufgrund der Entwicklungsstufe ist nicht erforderlich.

#### **E5**

Aufgrund der vorhandenen Immissionen, die von der Lage an der Bundesstraße sowie der benachbarten Tankstelle ausgehen, wird ein Abschlag wie dargestellt vorgenommen.

### Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 175/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	17.900,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	17.900,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 175/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	3.132,50 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 3.132,50 € <b><u>rd. 3.130,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 **3.130,00 €**.

## 5.1 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### **Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe** **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer'

abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			Nutzung/Lage (€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
ETW 4 im 1. OG rechts	56,19		5,90	331,52	3.978,24
Anbau	65,49		0,50	32,75	393,00
Stellplatz Nr. 4		1,00	15,00	15,00	180,00
Summe	56,19	1,00		379,27	4.551,24

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>4.551,24 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.301,07 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 3.250,17 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	- 93,90 €
<b>3,00 % von 3.130,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	= 3.156,27 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b> <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,492
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 70.990,82 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 3.130,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 74.120,82 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 74.120,82 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 7.762,08 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 66.358,74 €</b>
	<b>rd. 66.000,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Das Bewertungsobjekt wird laut Internetrecherche als Monteurzimmer zur Miete angeboten. Eine Ertragsaufstellung liegt nicht vor.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete für eine dauerhafte Wohnnutzung durchgeführt.

Der Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 weist für Wohnnutzung in Grundzentren des Landkreises Jerichower Land in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948 Nettokaltmieten bei einem mittleren Nutzwert von 4,00- 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und bei gutem Nutzwert von 5,00 €/m<sup>2</sup> - 7,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus.

Lt. der Firma on-geo GmbH (Dienstleistungsgesellschaft für immobilienbewertungsrelevante Geodaten) liegen die Vergleichsmieten für Wohnungen zwischen 5,27 €/m<sup>2</sup> und 6,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Laut Internetrecherche (Angebotsmieten) werden Wohnungen in Jerichow zwischen 5,08 €/m<sup>2</sup> und 6,19 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Für die Wohnung im 1. Obergeschoss mit 56,19 m<sup>2</sup> werden 5,90 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erzielbar erachtet und angesetzt. Für den Stellplatz werden ortsübliche 15,00 € berücksichtigt.

Die Flächen im Anbau sind nur als Lagerflächen nutzbar und werden deshalb, entsprechend der Nutzungsmöglichkeit, mit 0,50 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

### **Bewirtschaftungskosten**

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Modelltreue).

Die Instandhaltungskosten werden für das Gebäude modellkonform in Ansatz gebracht. Die Instandhaltungskosten werden mit 13,20 €/m<sup>2</sup> WNfl. und Jahr angesetzt.

Die Verwaltungskosten werden mit 405,00 €, das Mietausfallwagnis wird mit 2 % berücksichtigt.

Für den Stellplatz im Freien werden Verwaltungskosten in Höhe von 44,00 €, Instandhaltungskosten von 25,00 € und das Mietausfallwagnis ebenfalls mit 2 % angesetzt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Bei Wohnhäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1910 errichtete Gebäude wurde 1998 modernisiert.

Die Maßnahmen liegen weiter zurück, deshalb ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Es ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
<b>Summe</b>		<b>10,5</b>	<b>0,0</b>

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1910 = 115 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 115 Jahre =) 0 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

### Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat bisher keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum für Objekte in der Lage des Bewertungsobjektes (Landkreis Jerichower Land) abgeleitet und veröffentlicht.

Hilfsweise wird auf die Empfehlung von Liegenschaftszinssätzen in der Fachliteratur sowie weiterer Gutachterausschüsse für die Objektarten Eigentumswohnungen als Ausgangswerte zurückgegriffen und sachverständig angepasst.

Wohnungseigentum (Weiterverkauf) in der Stadt Halle: 0,6 % bis 6,0 % (GMB 2023)

Wohnungseigentum (Weiterverkauf) Land Brandenburg GMB 2023 (weiterer Metropolitanraum): -0,9 % bis 6,3 %

IVD 2024: Wohnungseigentum 1,5 % bis 4,5 %  
Kleiber: Wohnungseigentum 1,5 % bis 4,5 %

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften sowie des Zustandes und der Restnutzungsdauer sowie der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erachtet die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % für angemessen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder der Sachverständigen mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
* fehlende Innenbesichtigung (-10 % von 74.120,82 €)	-7.412,08 €
* Reparatur Außentreppe anteilig nach MEA (2.000 € x 175/1.000)	-350,00 €
Summe	-7.762,08 €

Das Bewertungsobjekt konnte nur dem äußeren Anschein nach bewertet werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein Abschlag in Höhe von 10 % vom vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht.

Die Hauseingangstreppe ist reparaturbedürftig. Es werden anteilige Reparaturkosten in geschätzter Höhe in Abzug gebracht.

## 5.2 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 66.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 175/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, nebst 2 Kellerräume 4, Anbau und Stallgebäude, diese verbunden mit dem Recht, den KFZ-Einstellplatz Nr. 4, unter Ausschluss der anderen Eigentümer, zu nutzen (Sondernutzungsrecht)

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Jerichow	1908	2 und 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Jerichow	6	10002, 10003

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 mit rd.

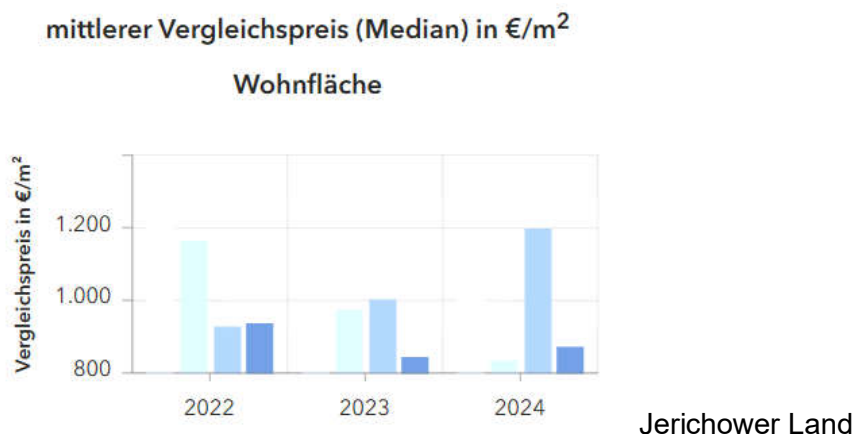
**66.000 €**

**in Worten: sechshundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

### Ergebnisplausibilisierung

Der Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht, differenziert nach Regionen, Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen, bei denen die Wohnfläche bekannt gemacht worden ist, wie folgt für 2024:



Lt. der Firma on-geo GmbH (Dienstleistungsgesellschaft für immobilienbewertungsrelevante Geodaten) liegen die Vergleichskaufpreise für vergleichbare Eigentumswohnungen in der Region (Umkreis von 21 km) zwischen 731,00 €/m<sup>2</sup> und 1.589,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Durchschnitt bei 1.078,00 €/m<sup>2</sup>.

Der hier ermittelte Wert liegt mit rd. **1.175,00 €/m<sup>2</sup> WNfl.** im Bereich der recherchierten Spannenwerte und wird unter Berücksichtigung der angenommenen Ausstattung und des Zustandes sowie der Nutzung des Anbaus (als Lagerfläche) als plausibel eingeschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Brandenburg an der Havel, den 02.04.2025

---

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

### **Hinweise zu aktuellen weltweiten wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen und deren Auswirkung auf den deutschen Immobilienmarkt:**

Nachdem die Coronapandemie bereits weitreichende wirtschaftliche Folgen hatte, haben auch der Russisch-Ukrainische Krieg und die weltpolitischen Entscheidungen bezüglich der Sanktionen gegen Russland einen deutlichen Rückgang der weltweiten Wirtschaftslage zur Folge gehabt. Lieferkettenunterbrechungen verschärfen die Situation auf der gesamtwirtschaftlichen Angebotsseite. Auch die Baupreise sind aufgrund zunehmender Baustoff- und Energiekosten stark gestiegen und führen zu erhöhten Risiken bei Projekten und Bauträgermaßnahmen. Global sind darüber hinaus aktuell hohe Inflationsraten zu verzeichnen. Die US-Notenbank und die Europäische Zentralbank reagierten mit Anpassungen ihrer Leitzinspolitik, was die Darlehensvergabe im Immobiliensektor eingeschränkt hat.

Diese Umstände führen zu Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung des nationalen Immobilienmarktes. Derzeit sind konkrete Auswirkungen noch nicht abschließend bezifferbar. Die vorliegende Bewertung basiert auf den zum Bewertungszeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen und Vergleichswerten.

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## **6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

### **BauGB:**

Baugesetzbuch

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

### **BauO LSA:**

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)

### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### **II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

### **GEG:**

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung/ Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 21. Auflage
- [5] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2017.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 2: Stadtplan (nicht in der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht in der Internetversion)
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auskünfte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 6: Aufteilungsplan (Auszug) (nicht in der Internetversion)
- Anlage 7: Wohnflächenermittlung (nicht in der Internetversion)

## 8 Anlagen

### Anlage 4: Fotodokumentation

#### **Straßenansicht Mehrfamilienhaus mit Lage der ETW 4**



#### **Rück- und Giebelansicht mit Anbau zur Wohnung 4**



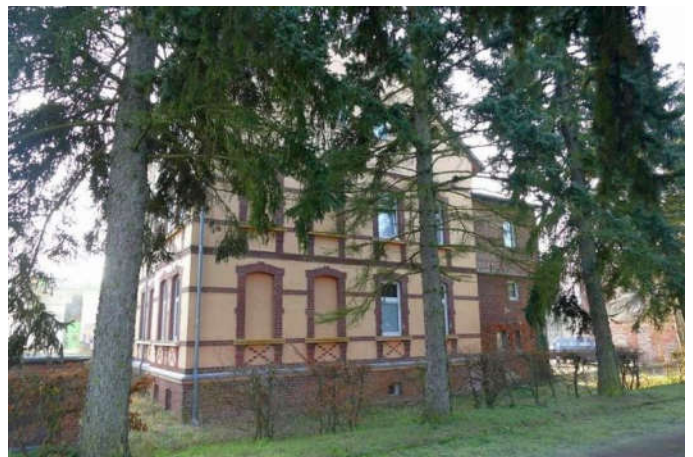
#### **Rückansicht**



**Ansicht von rechts**



**rechte Giebelansicht**



**Zufahrt und Stellplätze**



### weitere Stellplätze



### Detail Unterkellerung



### Hauseingang



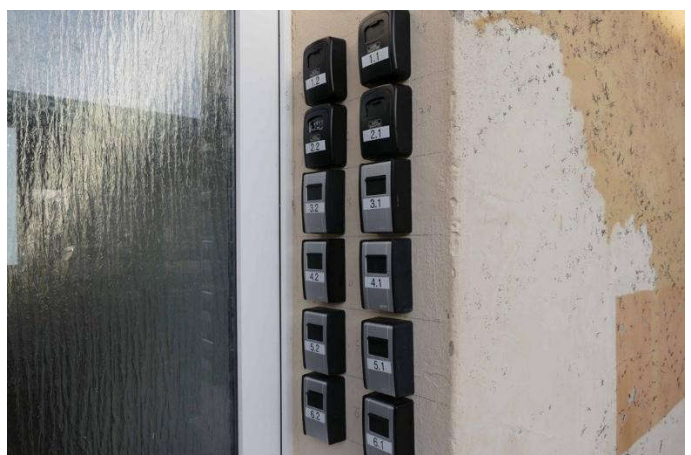
### Hauseingangstür



### Klingelschildanlage 6 WE



### Klingelschildanlage Monteurzimmer



### Trafo im Vorgarten



### Beschilderung Trafo



### benachbarte Tankstelle



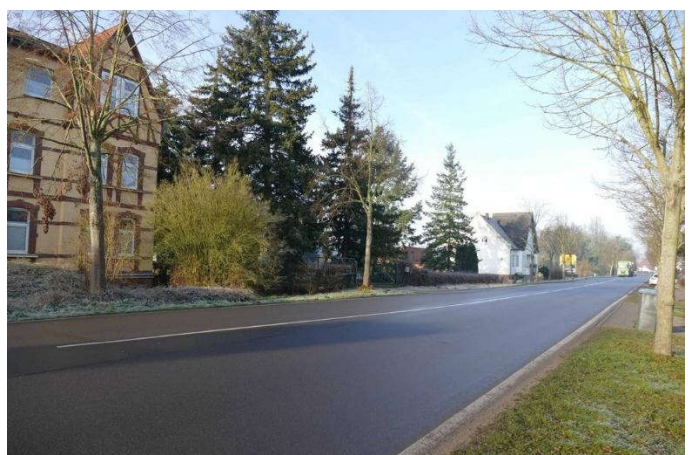
**gegenüberliegende Bebauung**



**Gesamtansicht mit Nachbarbebauung**



**Rosa-Luxemburg-Straße in nordwestliche  
Richtung**  
Bundesstraße B107



Sachverständigenbüro für  
**Immobilienbewertung**

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Burg  
Postfach 13 34

**39283 Burg**

**Geschäftszeichen: 32 K 65/24**

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

Zertifizierte Immobiliengutachterin auf der Grundlage der ISO/IEC 17024 --CIS HypZert (S)-

Wuster Straße 94  
14776 Brandenburg an der Havel  
Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63  
E-Mail: info@immobilienbewertung-stahn.de

Datum: 31.03.2025  
Az: GA 119/2024– Sta

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Jerichow, Blatt 1909 eingetragenen **180/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG links und hinten, im Aufteilungsplan mit Nr. 5** bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde auf der Grundlage einer **Außenbesichtigung** zum Stichtag 20.01.2025 ermittelt mit rd.

**64.000,00 €**

Internetausfertigung

Dieses Gutachten wurde für die Internetversion gekürzt, die Fotos wurden komprimiert.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	11
2.7	Nutzung und Vermietungssituation .....	11
2.8	Folgenutzung .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	12
3.2	Gebäude .....	12
3.3	Beschreibung des Sondereigentums (Eigentumswohnung Nr. 5) .....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....	16
4.4	Bodenwertermittlung .....	17
5.1	Ertragswertermittlung .....	20
5.2	Verkehrswert .....	27
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>31</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	180/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 5 im DG links und hinten, nebst Kellerraum 5, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 5
Objektadresse:	39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jerichow Blatt 1909, lfd. Nr. 2, 3
Katasterangaben:	Gemarkung Jerichow Flur 6, Flurstück 10002 und 10003 (gesamt 1.045 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Burg Postfach 13 34 39283 Burg  Auftrag vom 21.11.2024
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 20.01.2025 durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung:	20.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Vertreter des Gläubigers sowie die Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	Der Sachverständigen wurde der Zutritt zum Grundstück nicht gewährt. Das Objekt konnte deshalb nur eingeschränkt von außen in Augenschein genommen werden. Es waren nicht alle Bereiche einsehbar. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Schadensfreiheit besteht. Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zu dem Ergebnis dieser Wertermittlung Berücksichtigung finden.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen Folgendes zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.10.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 und Auskunft zum Bodenrichtwert;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Bauplanungsrecht und Erschließungssituation;
- Straßenkarte und Stadtplan von openstreetmap
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- von der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zum Bauordnungsrecht
- vom Amt für Umweltschutz schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster;
- von der Gemeinde Auskunft zum Planungsrecht und erschließungskosten- und abgabenrechtlichen Zustand

Des Weiteren wurden folgende Informationen und Unterlagen verwendet:

- eigene Recherchen zum Grundstücksmarkt
- aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt
- IVD-Immobilienpreisspiegel Sachsen/Sachsen-Anhalt
- ongeo- Vergleichsdatenbank

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Besonderheiten Zwangsversteigerung

In Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung von Belastungen des Bewertungsobjektes auf die Verkehrswertermittlung **keine** Anwendung. Daher sind Grundstücksbelastungen bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, es wird deshalb der lastenfreie Verkehrswert ausgewiesen und ggf. festzustellende Werteeinflüsse gesondert ausgewiesen.

Entsprechend den Vorschriften im Zwangsversteigerungsverfahren sind mehrere Grundstücke, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter gesonderten laufenden Nummern gebucht sind, jeweils einzeln und gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit zu schätzen. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall jedoch um ideelle Miteigentumsanteile an den Grundstücken handelt, die mit dem Sondereigentum einer Eigentumswohnung verbunden sind, ist eine separate Ermittlung von Verkehrswerten nicht sachgerecht, da diese nicht einzeln veräußert werden können.

Besichtigung: Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung erfolgen. Eine Innenbesichtigung wurde nicht gewährt.

**Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:**

**a) ob Mieter oder Pächter** vorhanden sind

Entsprechend eigenen Recherchen wird die Wohnung temporär als Handwerkerwohnung bzw. Monteurzimmer vermietet.

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

Beim Ortstermin wurde kein Gewerbebetrieb festgestellt.

**c) ob Verdacht auf Hausschwamm** besteht

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Außenbesichtigung der Gebäude nicht festgestellt. Er kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

**d) ob baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen bestehen

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen. (vgl. Anlage 5)

**e) Beim Ortstermin** wurde auf Grundlage der Außenbesichtigung kein **Zubehör** festgestellt.

**f) ob Altlasten** vorhanden sind

Es besteht keine Registrierung im Altlastenkataster. (vgl. Anlage 5)

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Jerichow vom 09.12.2024 gibt es offene Forderungen in Höhe von 1.720,58 € aus sonstigen Gebühren für das Gesamtgrundstück.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Jerichower Land

Der Landkreis Jerichower Land wurde im Zuge der Kreisgebietsreform in Sachsen-Anhalt am 01.07.2007 neu gebildet. Er grenzt im Westen an die Elbe und im Osten an das Bundesland Brandenburg.

Die Bahnlinien Hannover–Magdeburg–Berlin und Magdeburg–Dessau–Leipzig, die Bundesautobahn 2, die Bundesstraßen 1 und 246a sowie der „Elbe-Havel-Kanal“ mit dem in Europa einmaligen Wasserstraßenkreuz bei Hohenwarthe schaffen günstige Verkehrsverbindungen.

Der Landkreis Jerichower Land ist heute neben dem Saalekreis und dem Landkreis Börde einer der wirtschaftlich stärksten Regionen von Sachsen-Anhalt.

Zum Landkreis Jerichower Land gehören die Verwaltungsgemeinschaft Möckern-Loburg-Fläming sowie die Einheitsgemeinden Stadt Burg, Stadt Genthin, Stadt Gommern, Stadt Jerichow, Gemeinde Biederitz, Gemeinde Elbe-Parey und die Gemeinde Jerichow.

Die Kreisstadt des Landkreises ist Burg.

Fläche: 1.577,42 km<sup>2</sup>\*

Einwohner: 89.914 (Stand 31.12.2023)

\*Quelle: [www.lkjL.de](http://www.lkjL.de), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ort und Einwohnerzahl:

Die Kleinstadt Jerichow liegt im Landkreis Jerichower Land und befindet sich ca. 49 km nordöstlich von Magdeburg, der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Jerichow beherbergt rd. 6.700 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Magdeburg die Funktion eines Grundzentrums. Die Stadt Jerichow ist eine Einheitsgemeinde und besteht aus 12 Ortschaften, die wiederum in 33 Ortsteile gegliedert sind und 15 kleinere Ansiedlungen.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Jerichow als slawisches Fischerdorf mit Burgwall am östlichen Elbufer mit der Gründung des Prämonstratenser – Klosters im Jahre 1144. Die Stiftskirche St. Marien und St. Nikolaus gehört zu den ältesten Backsteinbauten in Norddeutschland und besitzt durch ihre künstlerische Vollendung eine Schlüsselstellung für die märkische Backsteinarchitektur. Im Stil der Spätromanik errichtet, ist die Anlage einmalig durch ihre weitgehend unveränderte

Ausprägung. Das Stift ist eine Station an der Straße der Romanik.

Die Stadtverwaltung befindet sich in der Karl-Liebknecht-Straße 10. Die Region ist ländlich geprägt, mit Landwirtschaft als traditionellem Wirtschaftszweig. Jerichow ist Namensgeber des Landkreises Jerichower Land und bietet Freizeitmöglichkeiten wie Wanderwege und Vereinsaktivitäten

Die Elbe verläuft westlich bzw. der Elbe-Havel-Kanal südlich von Jerichow.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Jerichow insgesamt ca. 2.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.290 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 135 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird für Jerichow bis zum Jahr 2035 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 15,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Jerichower Land derzeit 7,6 % (zum Vergleich: Sachsen-Anhalt: 8,2 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: Februar 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 93,9 Punkten für den Landkreis Jerichower Land, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

### **Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 800 m südöstlich des Stadtzentrums von Jerichow in einem Mischgebiet. In einem Umkreis von ca. 1,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Jerichow bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet.

Jerichow ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B107, B1 und B188 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A2 liegt allerdings erst rd. 39 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Ziesar'.

Die Bushaltestelle 'Jerichow-Badeanstalt' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Schönhausen (Elbe)' mit Regionalzugesanbindung. Jerichow selbst verfügt hingegen über keinen stadteigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 16 km zum IC(E)-Bahnhof 'Stendal Hbf' bzw. rd. 101 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Berlin Brandenburg'.

Immissionen:

Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 107 sowie einer Tankstelle auf dem benachbarten Grundstück von temporären Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage innerhalb der Ortslage. Auf regionalem Niveau wird die Lage ebenfalls als mittel eingeschätzt.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenbreite: ca. 26 m

mittlere Tiefe: ca. 35 m

Bemerkungen: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 3

eben

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Bundesstraße B107

Straßenausbau:

ausgebaut  
Fahrbahn befestigt, Gehweg einseitig vorhanden, Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht angelegt.

Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Wasser, Strom, Telefon, Gas  
Anschluss an die Abwasserkanalisation

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:  
Baugrund, Grundwasser (soweit

keine Grenzbebauung durch benachbarte Bebauung vorhanden  
gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

augenscheinlich ersichtlich):

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.01.2025 durch den Landkreis Jerichower Land ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.10.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Jerichow, Blatt 1909, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2:

Zwangsversteigerungsvermerk

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Die Wertermittlung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren zunächst ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs (lastenfrei).

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nicht vor.

Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Schreiben vom 09.01.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält Eintragungen. Es handelt sich um eine Vereinigungsbaulast. Die Grundstücke der Gemarkung Flur 6 Flurstück 10002 und 10003 sind im baurechtlichen Sinn so zu behandeln, als wären sie ein einheitliches Baugrundstück. Ein Werteeinfluss das Bewertungsobjekt betreffend liegt nicht vor.

(vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt verzeichnet.

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jerichow als Mischgebiet (gemischte Baufläche) dargestellt.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB 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.

## **Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Bauordnung wurden nicht überprüft. Es wird in dieser Bewertung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Die Grundstücksfläche entspricht baureifem Land. Die Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).
Beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Jerichow vom 09.12.2024 gibt es keine offenen Forderungen in Bezug auf Straßenausbau- bzw. Erschließungsbeiträge.

## **2.7 Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung. Lt. Teilungserklärung UR 63/98 vom 23.07.1998 Notar , ist das Grundstück nach WEG in 6 Wohnungseigentume aufgeteilt.

Das zu bewertende Sondereigentum (Eigentumswohnung) Nr. 5 befindet sich im Dachgeschoss links und hinten. Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 5 zugeordnet worden. Zur Wohnung gehört ferner der Kellerraum 5.

Die Wohnung Nr. 5 verfügt entsprechend vorliegendem Aufteilungsplan über zwei Zimmer, Küche, Bad, Diele und Abstellraum. Die Wohnungsgröße beträgt entsprechend der vorliegenden Wohnflächenermittlung 57,90 m<sup>2</sup>.

Im Kellergeschoss befindet sich der Kellerraum (Nr. 5.7) zur Wohnung mit 4,49 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Entsprechend eigenen Recherchen wird die Wohnung als Monteurzimmer im Internet angeboten.

## **2.8 Folgenutzung**

Für das Bewertungsobjekt wird in dieser Wertermittlung die wohnwirtschaftliche Nutzung als nachhaltige Folgenutzung unterstellt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte nicht erfolgen, es fand nur **eine eingeschränkte Außenbesichtigung** statt. Demzufolge sind der Fotodokumentation nur Außenaufnahmen des Bewertungsobjektes beigelegt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gebäude

##### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 6 WE 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss voll unterkellert
Baujahr:	ca. 1910 (geschätzt)
Modernisierung:	Es liegen hierzu keine Angaben vor. Es wird unterstellt, dass das Mehrfamilienhaus im Zuge der Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1998 umfassend modernisiert wurde. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten anzupassen.
Außenansicht:	Putzfassade, teilweise Fachwerk, farblich gestaltet
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis für das Objekt liegt nicht vor.  Unter Berücksichtigung des Baujahres und des Gebäudezustands wird von einem durchschnittlichen Energiekennwert ausgegangen.  Die Energieeffizienz eines Gebäudes stellt zunehmend ein relevantes Preiskriterium dar und wird für das Wertermittlungsobjekt angemessen berücksichtigt, u. A. durch Ansätze für die Restnutzungsdauer, die Marktanpassung und ggf. durch Abschläge unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Barrierefreiheit: Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk, teilweise Fachwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecke:	Kappendecke über KG, sonst Holzbalkendecken
Hauseingang:	Eingang an der Süd-Ost-Seite
Treppen:	Kellertreppe Mauerwerk, Geschosstreppen als eingestemmte Holztreppe (Annahme)
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel Regenrinne und Fallrohre aus Zinkblech
Dachdämmung:	baujahrestypische Ausführung 1998

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung aus 2013 entsprechend telefonischer Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage

## Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch, individuell
Bauschäden und Baumängel:	Es waren keine Baumängel oder Bauschäden ersichtlich.
Allgemeinbeurteilung	Der bauliche Zustand des Mehrfamilienhauses wird dem äußeren Anschein nach mit durchschnittlich beurteilt.

Das ursprünglich vorhandene Nebengebäude (Stall) wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

## Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Die Außenanlagen bestehen aus den Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, einer Hofbefestigung (Betonkleinpflaster) für befestigte Stellplatzflächen. Das Grundstück ist vor dem Wohnhaus und entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze begrünt mit Rasen, Büschen, Sträuchern und Bäume.

Ferner befindet sich offensichtlich eine Trafostation (siehe Bilddokumentation) auf dem Grundstück. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist nicht im Grundbuch eingetragen.

## Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

<b>Sondernutzungsrechte</b> (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes):	Es wurden den einzelnen Wohnungen Sondernutzungsrechte zugeordnet.
--	--

<b>Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum</b> (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung):	keine
--	-------

<b>wesentliche Abweichungen</b> zwischen dem <b>Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum</b> (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs-/ Teileigentums am Gesamtobjekt (RE):	keine
---	-------

von dem Miteigentumsanteil (ME) <b>abweichende Regelung</b> für den Anteil der zu tragenden <b>Lasten und Kosten</b> (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	keine
--	-------

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**: Es liegen keine Auskünfte hierzu vor.

Hausgeld: Es liegen keine Auskünfte hierzu vor.

### 3.3 Beschreibung des Sondereigentums (Eigentumswohnung Nr. 5)

Lage: DG links und hinten  
Grundriss siehe Anlage 6

Wohnfläche: Lt. Aufteilungsplan beträgt die Wohnfläche 57,90 m<sup>2</sup>.

Sondernutzungsrechte: Laut vorliegender Teilungserklärung wurde das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 5 dem Bewertungsobjekt zugeordnet.

Die Wohnung ist nach Südwesten (straßenabgewandte Seite) orientiert und verfügt über Wohnzimmer, Schlafzimmer, Diele, Küche, Duschbad und Abstellraum.

#### Raumausstattungen und Ausbauzustand (Annahmen)

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen: Tapete  
Fliesen in Bad und Küche

Deckenbekleidungen: Tapete, gestrichen

Fenster/Haustür: Kunststofffenster mit Isolierverglasung  
Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten

Zimmertüren: Holzwerkstofftüren mit Umfassungszarge

sanitäre Installation: Duschbad mit WC und Handwaschbecken

#### Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: keine

Belichtung und Besonnung: gut

Bauschäden/ Baumängel Es waren aufgrund der Außenbesichtigung augenscheinlich keine Baumängel/ Bauschäden erkennbar.

Es besteht Instandhaltungsstau an der Hauseingangstreppe. Die Reparatur wird in geschätzter Höhe entsprechend Miteigentumsanteil als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Allgemeinbeurteilung Der Ausstattungsstandard ist mit „mittel“ (ASS 3,0 nach NHK 2010) zu beurteilen. Der Zustand ist mittel (Annahme).

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 180/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG links und hinten, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, nebst Kellerraum 5, diese verbunden mit dem Recht, den KFZ-Einstellplatz Nr. 5, unter Ausschluss der anderen Eigentümer, zu nutzen (Sondernutzungsrecht)

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Jerichow	1909	2 und 3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Jerichow	6	10002	104 m <sup>2</sup>
Jerichow	6	10003	941 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

**1.045 m<sup>2</sup>**

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- \* besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- \* Baumängel und Bauschäden,
- \* grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- \* Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- \* Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Für die vordergründig zur individuellen Nutzung geeignete und nachgefragte Eigentumswohnung - wird der Marktwert aus dem Ertragswert abgeleitet und anhand von Vergleichskaufpreisen plausibilisiert.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. § 40 bis 42 ImmoWertV21.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des § 40 Absatz 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **19,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Immissionen	=	durchschnittlich

#### 5 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.045 m <sup>2</sup>
Immissionen	=	erhöht

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>19,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.01.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E2

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	19,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.045	×	1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	E4
Immissionen	durchschnittlich	erhöht	×	0,90	E5
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>17,10 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					Erläuterung
<b>objektspezifisch</b>	<b>angepasster</b>	<b>beitragsfreier</b>	=	<b>17,10 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Bodenrichtwert</b>					
Fläche			×	1.045 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			=	17.869,50 €	
				<b><u>rd. 17.900,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 insgesamt **17.900,00 €**.

#### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

#### **E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### **E2**

Eine Anpassung aufgrund der Nutzungsart ist in der Lage des Bewertungsobjektes bei einem Bodenwertniveau von 19,00 €/m<sup>2</sup> nicht erforderlich, da eine Unterausnutzung aufgrund der Wohnnutzung mit ggf. geringeren Mieterträgen gegenüber gewerblicher Nutzung nicht zu erwarten ist.

#### **E3**

Das Grundstück verfügt für die Nutzung über eine übliche Grundstücksgröße, Anpassungen sind nicht erforderlich.

#### **E4**

Eine Anpassung aufgrund der Entwicklungsstufe ist nicht erforderlich.

#### **E5**

Aufgrund der vorhandenen Immissionen, die von der Lage an der Bundesstraße sowie der benachbarten Tankstelle ausgehen, wird ein Abschlag wie dargestellt vorgenommen.

### Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 180/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	17.900,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	17.900,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 180/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	3.222,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 3.222,00 € <b><u>rd. 3.220,00 €</u></b>	

Der **anteiliger Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 **3.220,00 €**.

## 5.1 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### **Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer'

abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## Ertragswertberechnung

Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
ETW 5 im DG links u. hinten	57,90		6,00	347,40	4.168,80
Stellplatz Nr. 5		1,00	15,00	15,00	180,00
<b>Summe</b>	<b>57,90</b>	<b>1,00</b>		<b>362,40</b>	<b>4.348,80</b>

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>4.348,80 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>1.203,03 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 3.145,77 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>3,00 %</b> von <b>3.220,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>96,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.049,17 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>3,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>38</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>22,492</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 68.581,93 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 3.220,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 71.801,93 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 71.801,93 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 7.540,19 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 64.261,74 €</b>
	<b>rd. 64.000,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Das Bewertungsobjekt wird laut Internetrecherche als Monteurzimmer zur Miete angeboten. Eine Ertragsaufstellung liegt nicht vor.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete für eine dauerhafte Wohnnutzung durchgeführt.

Der Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 weist für Wohnnutzung in Grundzentren des Landkreises Jerichower Land in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948 Nettokaltmieten bei einem mittleren Nutzwert von 4,00- 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und bei gutem Nutzwert von 5,00 €/m<sup>2</sup> - 7,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus.

Lt. der Firma on-geo GmbH (Dienstleistungsgesellschaft für immobilienbewertungsrelevante Geodaten) liegen die Vergleichsmieten für Wohnungen zwischen 5,27 €/m<sup>2</sup> und 6,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Laut Internetrecherche (Angebotsmieten) werden Wohnungen in Jerichow zwischen 5,08 €/m<sup>2</sup> und 6,19 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Für die Wohnung im Dachgeschoss links und hinten mit 57,90 m<sup>2</sup> werden 6,00 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erzielbar erachtet und angesetzt. Für den Stellplatz werden ortsübliche 15,00 € berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Modelltreue).

Die Instandhaltungskosten werden für das Gebäude modellkonform in Ansatz gebracht. Die Instandhaltungskosten werden mit 13,20 €/m<sup>2</sup> WNfl. und Jahr angesetzt.

Die Verwaltungskosten werden mit 405,00 €, das Mietausfallwagnis wird mit 2 % berücksichtigt.

Für den Stellplatz im Freien werden Verwaltungskosten in Höhe von 44,00 €, Instandhaltungskosten von 25,00 € und das Mietausfallwagnis ebenfalls mit 2 % angesetzt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Bei Wohnhäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV angewendet.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Das 1910 errichtete Gebäude wurde 1998 modernisiert.

Die Maßnahmen liegen weiter zurück, deshalb ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Es ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
<b>Summe</b>		<b>10,5</b>	<b>0,0</b>

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1910 = 115 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 115 Jahre =) 0 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren

### Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat bisher keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum für Objekte in der Lage des Bewertungsobjektes (Landkreis Jerichower Land) abgeleitet und veröffentlicht.

Hilfsweise wird auf die Empfehlung von Liegenschaftszinssätzen in der Fachliteratur sowie weiterer Gutachterausschüsse für die Objektarten Eigentumswohnungen als Ausgangswerte zurückgegriffen und sachverständig angepasst.

Wohnungseigentum (Weiterverkauf) in der Stadt Halle: 0,6 % bis 6,0 % (GMB 2023)

Wohnungseigentum (Weiterverkauf) Land Brandenburg GMB 2023 (weiterer Metropolenraum): -0,9 % bis 6,3 %

IVD 2024: Wohnungseigentum 1,5 % bis 4,5 %

Kleiber: Wohnungseigentum 1,5 % bis 4,5 %

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften sowie des Zustandes und der Restnutzungsdauer sowie der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erachtet die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % für angemessen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder der Sachverständigen mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
* fehlende Innenbesichtigung (-10 % von 71.801,93 €)	-7.180,19 €
* Reparatur Außentreppe anteilig nach MEA (2.000 € x 180/1.000)	-360,00 €
Summe	-7.540,19 €

Das Bewertungsobjekt konnte nur dem äußeren Anschein nach bewertet werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein Abschlag in Höhe von 10 % vom vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht.

Die Hauseingangstreppe ist reparaturbedürftig. Es werden anteilige Reparaturkosten in geschätzter Höhe in Abzug gebracht.

## 5.2 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 64.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 180/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG links und hinten, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, nebst Kellerraum 5, diese verbunden mit dem Recht, den KFZ-Einstellplatz Nr. 5, unter Ausschluss der anderen Eigentümer, zu nutzen (Sondernutzungsrecht)

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Jerichow	1909	2 und 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Jerichow	6	10002, 10003

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 mit rd.

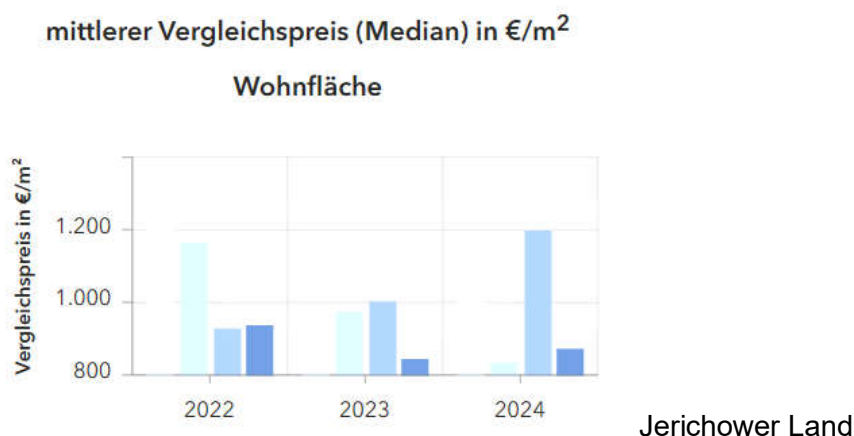
**64.000 €**

**in Worten: vierundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

### Ergebnisplausibilisierung

Der Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht, differenziert nach Regionen, Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen, bei denen die Wohnfläche bekannt gemacht worden ist, wie folgt für 2024:



Lt. der Firma on-geo GmbH (Dienstleistungsgesellschaft für immobilienbewertungsrelevante Geodaten) liegen die Vergleichskaufpreise für vergleichbare Eigentumswohnungen in der Region (Umkreis von 21 km) zwischen 731,00 €/m<sup>2</sup> und 1.589,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Durchschnitt bei 1.078,00 €/m<sup>2</sup>.

Der hier ermittelte Wert liegt mit rd. **1.105,00 €/m<sup>2</sup> WNfl.** im Bereich der recherchierten Spannenwerte und wird unter Berücksichtigung der angenommenen Ausstattung und des Zustandes als plausibel eingeschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Brandenburg an der Havel, den 31.03.2025

---

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

### **Hinweise zu aktuellen weltweiten wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen und deren Auswirkung auf den deutschen Immobilienmarkt:**

Nachdem die Coronapandemie bereits weitreichende wirtschaftliche Folgen hatte, haben auch der Russisch-Ukrainische Krieg und die weltpolitischen Entscheidungen bezüglich der Sanktionen gegen Russland einen deutlichen Rückgang der weltweiten Wirtschaftslage zur Folge gehabt. Lieferkettenunterbrechungen verschärfen die Situation auf der gesamtwirtschaftlichen Angebotsseite. Auch die Baupreise sind aufgrund zunehmender Baustoff- und Energiekosten stark gestiegen und führen zu erhöhten Risiken bei Projekten und Bauträgermaßnahmen. Global sind darüber hinaus aktuell hohe Inflationsraten zu verzeichnen. Die US-Notenbank und die Europäische Zentralbank reagierten mit Anpassungen ihrer Leitzinspolitik, was die Darlehensvergabe im Immobiliensektor eingeschränkt hat.

Diese Umstände führen zu Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung des nationalen Immobilienmarktes. Derzeit sind konkrete Auswirkungen noch nicht abschließend bezifferbar. Die vorliegende Bewertung basiert auf den zum Bewertungszeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen und Vergleichswerten.

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## **6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

### **BauGB:**

Baugesetzbuch

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

### **BauO LSA:**

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)

### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### **II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

### **GEG:**

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung/ Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 21. Auflage
- [5] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2017.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 2: Stadtplan (nicht in der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht in der Internetversion)
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auskünfte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 6: Aufteilungsplan (Auszug) (nicht in der Internetversion)
- Anlage 7: Wohnflächenermittlung (nicht in der Internetversion)

## 8 Anlagen

### Anlage 4: Fotodokumentation

#### **Straßenansicht Mehrfamilienhaus mit Lage der ETW 5**



#### **Rück- und Giebelansicht mit Lage der ETW 5**



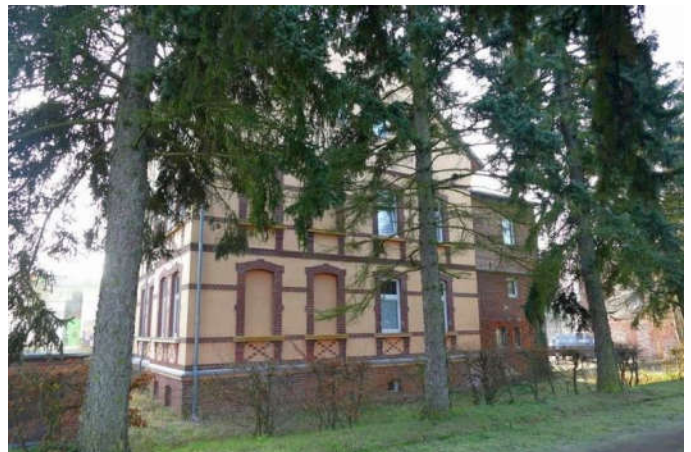
#### **Rückansicht**



**Ansicht von rechts  
mit Lage der ETW 5**



**rechte Giebelansicht**



**Zufahrt und Stellplätze**



### weitere Stellplätze



### Detail Unterkellerung



### Hauseingang



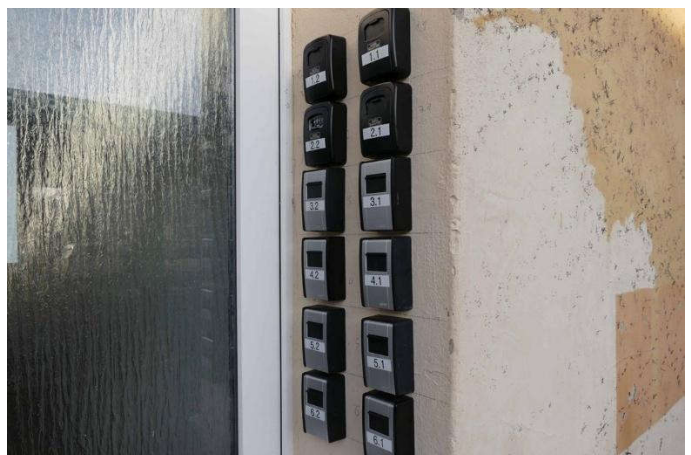
### Hauseingangstür



### Klingelschildanlage 6 WE



### Klingelschildanlage Monteurzimmer



### Trafo im Vorgarten



### Beschilderung Trafo



### benachbarte Tankstelle



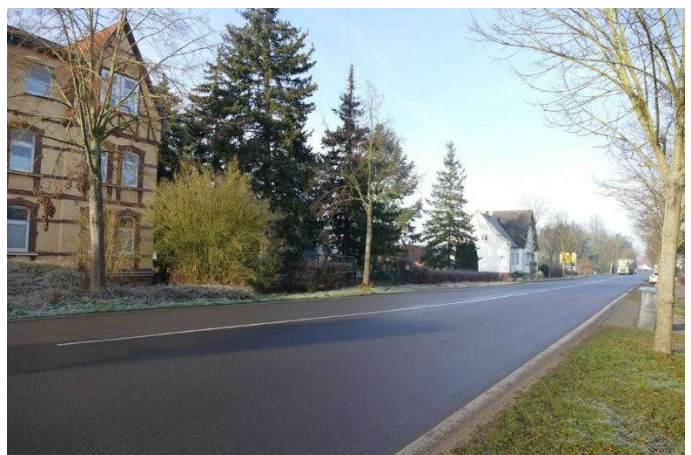
**gegenüberliegende Bebauung**



**Gesamtansicht mit Nachbarbebauung**



**Rosa-Luxemburg-Straße in nordwestliche  
Richtung**  
Bundesstraße B107



Sachverständigenbüro für  
**Immobilienbewertung**

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Burg  
Postfach 13 34

**39283 Burg**

**Geschäftszeichen: 32 K 66/24**

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

Zertifizierte Immobiliengutachterin auf der Grundlage der ISO/IEC 17024 --CIS HypZert (S)-

Wuster Straße 94  
14776 Brandenburg an der Havel  
Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63  
E-Mail: info@immobilienbewertung-stahn.de

Datum: 04.04.2025  
Az: GA 120/2024– Sta

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Jerichow, Blatt 1910 eingetragenen **166/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG vorn rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 6** bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde auf der Grundlage einer **Außenbesichtigung** zum Stichtag 20.01.2025 ermittelt mit rd.

**58.000,00 €**

Internetausfertigung

Dieses Gutachten wurde für die Internetversion gekürzt, die Fotos wurden komprimiert.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	11
2.7	Nutzung und Vermietungssituation .....	11
2.8	Folgenutzung .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	12
3.2	Gebäude .....	12
3.3	Beschreibung des Sondereigentums (Eigentumswohnung Nr. 6) .....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....	16
4.4	Bodenwertermittlung .....	17
5.1	Ertragswertermittlung .....	20
5.2	Verkehrswert .....	27
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>31</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	166/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 6 im DG vorn rechts, nebst Kellerraum 6, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 6
Objektadresse:	39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jerichow Blatt 1910, lfd. Nr. 2, 3
Katasterangaben:	Gemarkung Jerichow Flur 6, Flurstück 10002 und 10003 (gesamt 1.045 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Burg Postfach 13 34 39283 Burg  Auftrag vom 11.12.2024
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 20.01.2025 durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung:	20.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Vertreter des Gläubigers sowie die Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	Der Sachverständigen wurde der Zutritt zum Grundstück nicht gewährt. Das Objekt konnte deshalb nur eingeschränkt von außen in Augenschein genommen werden. Es waren nicht alle Bereiche einsehbar. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Schadensfreiheit besteht. Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zu dem Ergebnis dieser Wertermittlung Berücksichtigung finden.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen Folgendes zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 23.10.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 und Auskunft zum Bodenrichtwert;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Bauplanungsrecht und Erschließungssituation;
- Straßenkarte und Stadtplan von openstreetmap
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- von der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zum Bauordnungsrecht
- vom Amt für Umweltschutz schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster;
- von der Gemeinde Auskunft zum Planungsrecht und erschließungskosten- und abgabenrechtlichen Zustand

Des Weiteren wurden folgende Informationen und Unterlagen verwendet:

- eigene Recherchen zum Grundstücksmarkt
- aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt
- IVD-Immobilienpreisspiegel Sachsen/Sachsen-Anhalt
- ongeo- Vergleichsdatenbank

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Besonderheiten Zwangsversteigerung

In Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung von Belastungen des Bewertungsobjektes auf die Verkehrswertermittlung **keine** Anwendung. Daher sind Grundstücksbelastungen bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, es wird deshalb der lastenfreie Verkehrswert ausgewiesen und ggf. festzustellende Werteeinflüsse gesondert ausgewiesen.

Entsprechend den Vorschriften im Zwangsversteigerungsverfahren sind mehrere Grundstücke, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter gesonderten laufenden Nummern gebucht sind, jeweils einzeln und gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit zu schätzen. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall jedoch um ideelle Miteigentumsanteile an den Grundstücken handelt, die mit dem Sondereigentum einer Eigentumswohnung verbunden sind, ist eine separate Ermittlung von Verkehrswerten nicht sachgerecht, da diese nicht einzeln veräußert werden können.

Besichtigung: Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung erfolgen. Eine Innenbesichtigung wurde nicht gewährt.

**Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:**

**a) ob Mieter oder Pächter** vorhanden sind

Entsprechend eigenen Recherchen wird die Wohnung temporär als Handwerkerwohnung bzw. Monteurzimmer vermietet.

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

Beim Ortstermin wurde kein Gewerbebetrieb festgestellt.

**c) ob Verdacht auf Hausschwamm** besteht

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Außenbesichtigung der Gebäude nicht festgestellt. Er kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

**d) ob baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen bestehen

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen. (vgl. Anlage 5)

**e) Beim Ortstermin wurde auf Grundlage der Außenbesichtigung kein Zubehör** festgestellt.

**f) ob Altlasten** vorhanden sind

Es besteht keine Registrierung im Altlastenkataster. (vgl. Anlage 5)

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Jerichow vom 09.12.2024 gibt es offene Forderungen in Höhe von 1.720,58 € aus sonstigen Gebühren für das Gesamtgrundstück.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Jerichower Land

Der Landkreis Jerichower Land wurde im Zuge der Kreisgebietsreform in Sachsen-Anhalt am 01.07.2007 neu gebildet. Er grenzt im Westen an die Elbe und im Osten an das Bundesland Brandenburg.

Die Bahnlinien Hannover–Magdeburg–Berlin und Magdeburg–Dessau–Leipzig, die Bundesautobahn 2, die Bundesstraßen 1 und 246a sowie der „Elbe-Havel-Kanal“ mit dem in Europa einmaligen Wasserstraßenkreuz bei Hohenwarthe schaffen günstige Verkehrsverbindungen.

Der Landkreis Jerichower Land ist heute neben dem Saalekreis und dem Landkreis Börde einer der wirtschaftlich stärksten Regionen von Sachsen-Anhalt.

Zum Landkreis Jerichower Land gehören die Verwaltungsgemeinschaft Möckern-Loburg-Fläming sowie die Einheitsgemeinden Stadt Burg, Stadt Genthin, Stadt Gommern, Stadt Jerichow, Gemeinde Biederitz, Gemeinde Elbe-Parey und die Gemeinde Jerichow.

Die Kreisstadt des Landkreises ist Burg.

Fläche: 1.577,42 km<sup>2</sup>\*

Einwohner: 89.914 (Stand 31.12.2023)

\*Quelle: [www.lkjL.de](http://www.lkjL.de), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ort und Einwohnerzahl:

Die Kleinstadt Jerichow liegt im Landkreis Jerichower Land und befindet sich ca. 49 km nordöstlich von Magdeburg, der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Jerichow beherbergt rd. 6.700 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Magdeburg die Funktion eines Grundzentrums. Die Stadt Jerichow ist eine Einheitsgemeinde und besteht aus 12 Ortschaften, die wiederum in 33 Ortsteile gegliedert sind und 15 kleinere Ansiedlungen.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Jerichow als slawisches Fischerdorf mit Burgwall am östlichen Elbufer mit der Gründung des Prämonstratenser – Klosters im Jahre 1144. Die Stiftskirche St. Marien und St. Nikolaus gehört zu den ältesten Backsteinbauten in Norddeutschland und besitzt durch ihre künstlerische Vollendung eine Schlüsselstellung für die märkische Backsteinarchitektur. Im Stil der Spätromanik errichtet, ist die Anlage einmalig durch ihre weitgehend unveränderte

Ausprägung. Das Stift ist eine Station an der Straße der Romanik.

Die Stadtverwaltung befindet sich in der Karl-Liebknecht-Straße 10. Die Region ist ländlich geprägt, mit Landwirtschaft als traditionellem Wirtschaftszweig. Jerichow ist Namensgeber des Landkreises Jerichower Land und bietet Freizeitmöglichkeiten wie Wanderwege und Vereinsaktivitäten

Die Elbe verläuft westlich bzw. der Elbe-Havel-Kanal südlich von Jerichow.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Jerichow insgesamt ca. 2.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.290 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 135 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird für Jerichow bis zum Jahr 2035 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 15,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Jerichower Land derzeit 7,6 % (zum Vergleich: Sachsen-Anhalt: 8,2 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: Februar 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 93,9 Punkten für den Landkreis Jerichower Land, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

### **Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 800 m südöstlich des Stadtzentrums von Jerichow in einem Mischgebiet. In einem Umkreis von ca. 1,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Jerichow bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet.

Jerichow ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B107, B1 und B188 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A2 liegt allerdings erst rd. 39 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Ziesar'.

Die Bushaltestelle 'Jerichow-Badeanstalt' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Schönhausen (Elbe)' mit Regionalzugesanbindung. Jerichow selbst verfügt hingegen über keinen stadteigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 16 km zum IC(E)-Bahnhof 'Stendal Hbf' bzw. rd. 101 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Berlin Brandenburg'.

Immissionen:

Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 107 sowie einer Tankstelle auf dem benachbarten Grundstück von temporären Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage innerhalb der Ortslage. Auf regionalem Niveau wird die Lage ebenfalls als mittel eingeschätzt.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenbreite: ca. 26 m

mittlere Tiefe: ca. 35 m

Bemerkungen: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 3

eben

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Bundesstraße B107

Straßenausbau:

ausgebaut  
Fahrbahn befestigt, Gehweg einseitig vorhanden, Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht angelegt.

Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Wasser, Strom, Telefon, Gas  
Anschluss an die Abwasserkanalisation

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:  
Baugrund, Grundwasser (soweit

keine Grenzbebauung durch benachbarte Bebauung vorhanden  
gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

augenscheinlich ersichtlich):

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.01.2025 durch den Landkreis Jerichower Land ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 23.10.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Jerichow, Blatt 1910, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2:

Zwangsversteigerungsvermerk

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Die Wertermittlung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren zunächst ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs (lastenfrei).

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nicht vor.

Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Schreiben vom 09.01.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält Eintragungen. Es handelt sich um eine Vereinigungsbaulast. Die Grundstücke der Gemarkung Flur 6 Flurstück 10002 und 10003 sind im baurechtlichen Sinn so zu behandeln, als wären sie ein einheitliches Baugrundstück. Ein Werteeinfluss das Bewertungsobjekt betreffend liegt nicht vor.

(vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt verzeichnet.

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jerichow als Mischgebiet (gemischte Baufläche) dargestellt.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB 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.

## **Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Bauordnung wurden nicht überprüft. Es wird in dieser Bewertung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Die Grundstücksfläche entspricht baureifem Land. Die Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).
Beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Jerichow vom 09.12.2024 gibt es keine offenen Forderungen in Bezug auf Straßenausbau- bzw. Erschließungsbeiträge.

## **2.7 Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung. Lt. Teilungserklärung UR 63/98 vom 23.07.1998 Notar , ist das Grundstück nach WEG in 6 Wohnungseigentume aufgeteilt.

Das zu bewertende Sondereigentum (Eigentumswohnung) Nr. 6 befindet sich im Dachgeschoss vorn rechts. Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 6 zugeordnet worden. Zur Wohnung gehört ferner der Kellerraum 6.

Die Wohnung Nr. 6 verfügt entsprechend vorliegendem Aufteilungsplan über zwei Zimmer, Küche, Bad, Diele und Abstellraum. Die Wohnungsgröße beträgt entsprechend der vorliegenden Wohnflächenermittlung 53,47 m<sup>2</sup>.

Im Kellergeschoss befindet sich der Kellerraum (Nr. 6.7) zur Wohnung mit 4,49 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Entsprechend eigenen Recherchen wird die Wohnung als Monteurzimmer im Internet angeboten.

## **2.8 Folgenutzung**

Für das Bewertungsobjekt wird in dieser Wertermittlung die wohnwirtschaftliche Nutzung als nachhaltige Folgenutzung unterstellt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte nicht erfolgen, es fand nur **eine eingeschränkte Außenbesichtigung** statt. Demzufolge sind der Fotodokumentation nur Außenaufnahmen des Bewertungsobjektes beigelegt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gebäude

##### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 6 WE 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss voll unterkellert
Baujahr:	ca. 1910 (geschätzt)
Modernisierung:	Es liegen hierzu keine Angaben vor. Es wird unterstellt, dass das Mehrfamilienhaus im Zuge der Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1998 umfassend modernisiert wurde. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten anzupassen.
Außenansicht:	Putzfassade, teilweise Fachwerk, farblich gestaltet
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis für das Objekt liegt nicht vor.  Unter Berücksichtigung des Baujahres und des Gebäudezustands wird von einem durchschnittlichen Energiekennwert ausgegangen.  Die Energieeffizienz eines Gebäudes stellt zunehmend ein relevantes Preiskriterium dar und wird für das Wertermittlungsobjekt angemessen berücksichtigt, u. A. durch Ansätze für die Restnutzungsdauer, die Marktanpassung und ggf. durch Abschläge unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Barrierefreiheit: Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk, teilweise Fachwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecke:	Kappendecke über KG, sonst Holzbalkendecken
Hauseingang:	Eingang an der Süd-Ost-Seite
Treppen:	Kellertreppe Mauerwerk, Geschosstreppen als eingestemmte Holztreppe (Annahme)
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel Regenrinne und Fallrohre aus Zinkblech
Dachdämmung:	baujahrestypische Ausführung 1998

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung aus 2013 entsprechend telefonischer Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage

## Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch, individuell
Bauschäden und Baumängel:	Es waren keine Baumängel oder Bauschäden ersichtlich.
Allgemeinbeurteilung	Der bauliche Zustand des Mehrfamilienhauses wird dem äußeren Anschein nach mit durchschnittlich beurteilt.

Das ursprünglich vorhandene Nebengebäude (Stall) wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

## Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Die Außenanlagen bestehen aus den Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, einer Hofbefestigung (Betonkleinpflaster) für befestigte Stellplatzflächen. Das Grundstück ist vor dem Wohnhaus und entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze begrünt mit Rasen, Büschen, Sträuchern und Bäume.

Ferner befindet sich offensichtlich eine Trafostation (siehe Bilddokumentation) auf dem Grundstück. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist nicht im Grundbuch eingetragen.

## Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

<b>Sondernutzungsrechte</b> (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes):	Es wurden den einzelnen Wohnungen Sondernutzungsrechte zugeordnet.
--	--

<b>Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum</b> (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung):	keine
--	-------

<b>wesentliche Abweichungen</b> zwischen dem <b>Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum</b> (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs-/ Teileigentums am Gesamtobjekt (RE):	keine
---	-------

von dem Miteigentumsanteil (ME) <b>abweichende Regelung</b> für den Anteil der zu tragenden <b>Lasten und Kosten</b> (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	keine
--	-------

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**: Es liegen keine Auskünfte hierzu vor.

Hausgeld: Es liegen keine Auskünfte hierzu vor.

### 3.3 Beschreibung des Sondereigentums (Eigentumswohnung Nr. 6)

Lage: DG vorn rechts  
Grundriss siehe Anlage 6

Wohnfläche: Lt. Aufteilungsplan beträgt die Wohnfläche 53,47 m<sup>2</sup>.

Sondernutzungsrechte: Laut vorliegender Teilungserklärung wurde das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 6 dem Bewertungsobjekt zugeordnet.

Die Wohnung ist nach Nordosten (straßenzugewandte Seite) orientiert und verfügt über Wohnzimmer, Schlafzimmer, Diele, Küche, Duschbad und Abstellfläche.

### Raumausstattungen und Ausbaurzustand (Annahmen)

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen: Tapete  
Fliesen in Bad und Küche

Deckenbekleidungen: Tapete, gestrichen

Fenster/Haustür: Kunststofffenster mit Isolierverglasung  
Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten

Zimmertüren: Holzwerkstofftüren mit Umfassungszarge

sanitäre Installation: Duschbad mit WC und Handwaschbecken

### Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: keine

Belichtung und Besonnung: gut

Bauschäden/ Baumängel: Es waren aufgrund der Außenbesichtigung augenscheinlich keine Baumängel/ Bauschäden erkennbar.

Es besteht Instandhaltungsstau an der Hauseingangstreppe. Die Reparatur wird in geschätzter Höhe entsprechend Miteigentumsanteil als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Allgemeinbeurteilung: Der Ausstattungsstandard ist mit „mittel“ (ASS 3,0 nach NHK 2010) zu beurteilen. Der Zustand ist mittel (Annahme).

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 166/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG vorn rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, nebst Kellerraum 6, diese verbunden mit dem Recht, den KFZ-Einstellplatz Nr. 6, unter Ausschluss der anderen Eigentümer, zu nutzen (Sondernutzungsrecht)

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Jerichow	1910	2 und 3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Jerichow	6	10002	104 m <sup>2</sup>
Jerichow	6	10003	941 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

**1.045 m<sup>2</sup>**

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- \* besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- \* Baumängel und Bauschäden,
- \* grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- \* Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- \* Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Für die vordergründig zur individuellen Nutzung geeignete und nachgefragte Eigentumswohnung - wird der Marktwert aus dem Ertragswert abgeleitet und anhand von Vergleichskaufpreisen plausibilisiert.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. § 40 bis 42 ImmoWertV21.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des § 40 Absatz 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **19,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Immissionen	=	durchschnittlich

#### 5 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.045 m <sup>2</sup>
Immissionen	=	erhöht

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>19,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.01.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E2

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	19,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.045	×	1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	E4
Immissionen	durchschnittlich	erhöht	×	0,90	E5
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>17,10 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					Erläuterung
<b>objektspezifisch</b>	<b>angepasster</b>	<b>beitragsfreier</b>	=	<b>17,10 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Bodenrichtwert</b>					
Fläche			×	1.045 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			=	17.869,50 €	
				<b><u>rd. 17.900,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 insgesamt **17.900,00 €**.

#### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

#### **E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### **E2**

Eine Anpassung aufgrund der Nutzungsart ist in der Lage des Bewertungsobjektes bei einem Bodenwertniveau von 19,00 €/m<sup>2</sup> nicht erforderlich, da eine Unterausnutzung aufgrund der Wohnnutzung mit ggf. geringeren Mieterträgen gegenüber gewerblicher Nutzung nicht zu erwarten ist.

#### **E3**

Das Grundstück verfügt für die Nutzung über eine übliche Grundstücksgröße, Anpassungen sind nicht erforderlich.

#### **E4**

Eine Anpassung aufgrund der Entwicklungsstufe ist nicht erforderlich.

#### **E5**

Aufgrund der vorhandenen Immissionen, die von der Lage an der Bundesstraße sowie der benachbarten Tankstelle ausgehen, wird ein Abschlag wie dargestellt vorgenommen.

### Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 166/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	17.900,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	17.900,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 166/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	2.971,40 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 2.971,40 € <b><u>rd. 2.970,00 €</u></b>	

Der **anteiliger Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 **2.970,00 €**.

## 5.1 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### **Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe** **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer'

abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## Ertragswertberechnung

Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
ETW 5 im DG vorn rechts	53,47		5,90	320,82	3.849,84
Stellplatz Nr. 6		1,00	15,00	15,00	180,00
<b>Summe</b>	<b>53,47</b>	<b>1,00</b>		<b>335,82</b>	<b>4.029,84</b>

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>4.029,84 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>1.196,65 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 2.833,19 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>3,00 %</b> von <b>2.970,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>89,10 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.744,09 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>3,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>38</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>22,492</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 61.720,07 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 2.970,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 64.690,07 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 64.690,07 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 6.801,01 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 57.889,06 €</b>
	<b>rd. 58.000,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Das Bewertungsobjekt wird laut Internetrecherche als Monteurzimmer zur Miete angeboten. Eine Ertragsaufstellung liegt nicht vor.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete für eine dauerhafte Wohnnutzung durchgeführt.

Der Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 weist für Wohnnutzung in Grundzentren des Landkreises Jerichower Land in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948 Nettokaltmieten bei einem mittleren Nutzwert von 4,00- 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und bei gutem Nutzwert von 5,00 €/m<sup>2</sup> - 7,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus.

Lt. der Firma on-geo GmbH (Dienstleistungsgesellschaft für immobilienbewertungsrelevante Geodaten) liegen die Vergleichsmieten für Wohnungen zwischen 5,27 €/m<sup>2</sup> und 6,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Laut Internetrecherche (Angebotsmieten) werden Wohnungen in Jerichow zwischen 5,08 €/m<sup>2</sup> und 6,19 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Für die Wohnung im Dachgeschoss vorn rechts mit 53,47 m<sup>2</sup> werden 6,00 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erzielbar erachtet und angesetzt. Für den Stellplatz werden ortsübliche 15,00 € berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Modelltreue).

Die Instandhaltungskosten werden für das Gebäude modellkonform in Ansatz gebracht. Die Instandhaltungskosten werden mit 13,20 €/m<sup>2</sup> WNfl. und Jahr angesetzt.

Die Verwaltungskosten werden mit 405,00 €, das Mietausfallwagnis wird mit 2 % berücksichtigt.

Für den Stellplatz im Freien werden Verwaltungskosten in Höhe von 44,00 €, Instandhaltungskosten von 25,00 € und das Mietausfallwagnis ebenfalls mit 2 % angesetzt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Bei Wohnhäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV angewendet.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Das 1910 errichtete Gebäude wurde 1998 modernisiert.

Die Maßnahmen liegen weiter zurück, deshalb ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Es ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
<b>Summe</b>		<b>10,5</b>	<b>0,0</b>

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1910 = 115 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 115 Jahre =) 0 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

### Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat bisher keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum für Objekte in der Lage des Bewertungsobjektes (Landkreis Jerichower Land) abgeleitet und veröffentlicht.

Hilfsweise wird auf die Empfehlung von Liegenschaftszinssätzen in der Fachliteratur sowie weiterer Gutachterausschüsse für die Objektarten Eigentumswohnungen als Ausgangswerte zurückgegriffen und sachverständig angepasst.

Wohnungseigentum (Weiterverkauf) in der Stadt Halle: 0,6 % bis 6,0 % (GMB 2023)

Wohnungseigentum (Weiterverkauf) Land Brandenburg GMB 2023 (weiterer Metropolraum): -0,9 % bis 6,3 %

IVD 2024: Wohnungseigentum 1,5 % bis 4,5 %

Kleiber: Wohnungseigentum 1,5 % bis 4,5 %

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften sowie des Zustandes und der Restnutzungsdauer sowie der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erachtet die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % für angemessen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder der Sachverständigen mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
* fehlende Innenbesichtigung (-10 % von 64.690,07 €)	-6.469,01 €
* Reparatur Außentreppe anteilig nach MEA (2.000 € x 166/1.000)	-332,00 €
Summe	-6.801,01 €

Das Bewertungsobjekt konnte nur dem äußeren Anschein nach bewertet werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein Abschlag in Höhe von 10 % vom vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht.

Die Hauseingangstreppe ist reparaturbedürftig. Es werden anteilige Reparaturkosten in geschätzter Höhe in Abzug gebracht.

## 5.2 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 58.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 166/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG vorn rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, nebst Kellerraum 6, diese verbunden mit dem Recht, den KFZ-Einstellplatz Nr. 6, unter Ausschluss der anderen Eigentümer, zu nutzen (Sondernutzungsrecht)

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Jerichow	1910	2 und 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Jerichow	6	10002, 10003

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 mit rd.

**58.000 €**

**in Worten: achtundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

### **Ergebnisplausibilisierung**

Der Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht, differenziert nach Regionen, Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen, bei denen die Wohnfläche bekannt gemacht worden ist, wie folgt für 2024:



Lt. der Firma on-geo GmbH (Dienstleistungsgesellschaft für immobilienbewertungsrelevante Geodaten) liegen die Vergleichskaufpreise für vergleichbare Eigentumswohnungen in der Region (Umkreis von 21 km) zwischen 731,00 €/m<sup>2</sup> und 1.589,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Durchschnitt bei 1.078,00 €/m<sup>2</sup>.

Der hier ermittelte Wert liegt mit rd. **1.084,00 €/m<sup>2</sup> WNfl.** im Bereich der recherchierten Spannenwerte und wird unter Berücksichtigung der angenommenen Ausstattung und des Zustandes als plausibel eingeschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Brandenburg an der Havel, den 04.04.2025

---

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

### **Hinweise zu aktuellen weltweiten wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen und deren Auswirkung auf den deutschen Immobilienmarkt:**

Nachdem die Coronapandemie bereits weitreichende wirtschaftliche Folgen hatte, haben auch der Russisch-Ukrainische Krieg und die weltpolitischen Entscheidungen bezüglich der Sanktionen gegen Russland einen deutlichen Rückgang der weltweiten Wirtschaftslage zur Folge gehabt. Lieferkettenunterbrechungen verschärfen die Situation auf der gesamtwirtschaftlichen Angebotsseite. Auch die Baupreise sind aufgrund zunehmender Baustoff- und Energiekosten stark gestiegen und führen zu erhöhten Risiken bei Projekten und Bauträgermaßnahmen. Global sind darüber hinaus aktuell hohe Inflationsraten zu verzeichnen. Die US-Notenbank und die Europäische Zentralbank reagierten mit Anpassungen ihrer Leitzinspolitik, was die Darlehensvergabe im Immobiliensektor eingeschränkt hat.

Diese Umstände führen zu Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung des nationalen Immobilienmarktes. Derzeit sind konkrete Auswirkungen noch nicht abschließend bezifferbar. Die vorliegende Bewertung basiert auf den zum Bewertungszeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen und Vergleichswerten.

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## **6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

### **BauGB:**

Baugesetzbuch

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

### **BauO LSA:**

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)

### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### **II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

### **GEG:**

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung/ Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 21. Auflage
- [5] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2017.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 2: Stadtplan (nicht in der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht in der Internetversion)
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auskünfte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 6: Aufteilungsplan (Auszug) (nicht in der Internetversion)
- Anlage 7: Wohnflächenermittlung (nicht in der Internetversion)

## 8 Anlagen

### Anlage 4: Fotodokumentation

#### **Straßenansicht Mehrfamilienhaus mit Lage der ETW 6**



#### **Rück- und Giebelansicht mit Lage der ETW 6**



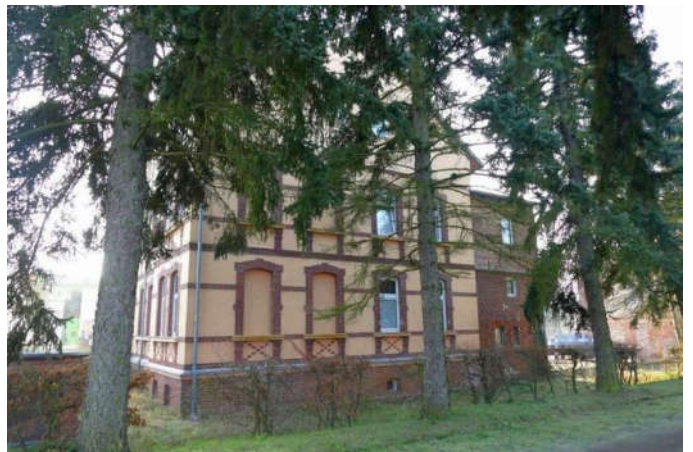
#### **Rückansicht**



**Ansicht von rechts**



**rechte Giebelansicht**



**Zufahrt und Stellplätze**



### weitere Stellplätze



### Detail Unterkellerung



### Hauseingang



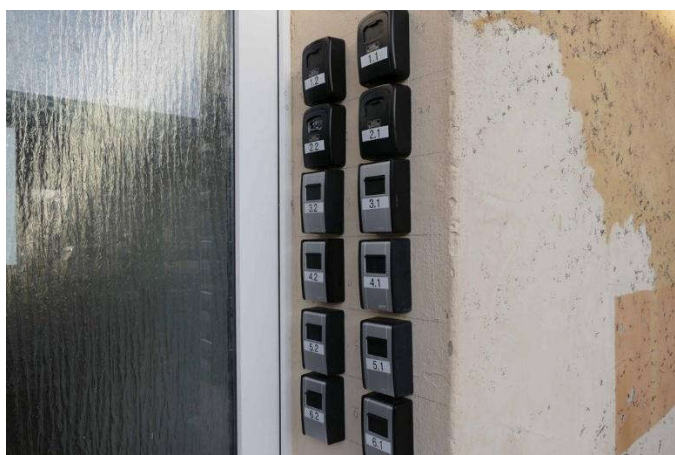
### Hauseingangstür



### Klingelschildanlage 6 WE



### Klingelschildanlage Monteurzimmer



### Trafo im Vorgarten



### Beschilderung Trafo



### benachbarte Tankstelle



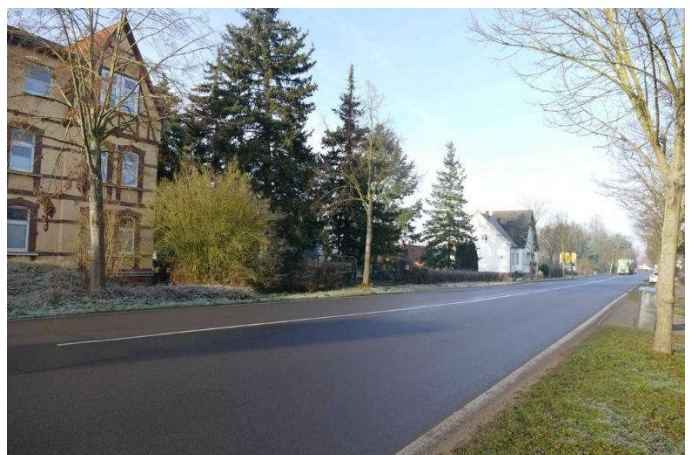
**gegenüberliegende Bebauung**



**Gesamtansicht mit Nachbarbebauung**



**Rosa-Luxemburg-Straße in nordwestliche  
Richtung**  
Bundesstraße B107



Sachverständigenbüro für  
**Immobilienbewertung**

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Burg  
Postfach 13 34

**39283 Burg**

**Geschäftszeichen: 32 K 61/24**

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

Zertifizierte Immobiliengutachterin auf der Grundlage der ISO/IEC 17024 --CIS HypZert (S)-

Wuster Straße 94  
14776 Brandenburg an der Havel  
Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63  
E-Mail: info@immobilienbewertung-stahn.de

Datum: 24.03.2025

Az: GA 115/2024– Sta

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Jerichow, Blatt 1905 eingetragenen **152/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1** bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde auf der Grundlage einer **Außenbesichtigung** zum Stichtag 20.01.2025 ermittelt mit rd.

**49.000,00 €**

Internetausfertigung

Dieses Gutachten wurde für die Internetversion gekürzt, die Fotos wurden komprimiert.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	11
2.7	Nutzung und Vermietungssituation .....	11
2.8	Folgenutzung .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	12
3.2	Gebäude .....	12
3.3	Beschreibung des Sondereigentums (Eigentumswohnung Nr. 1) .....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....	16
4.4	Bodenwertermittlung .....	17
5.1	Ertragswertermittlung .....	20
5.2	Verkehrswert .....	27
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>31</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	152/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 1 im EG links, nebst Kellerraum 1, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Einstellplatz Nr. 1
Objektadresse:	39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jerichow Blatt 1905, lfd. Nr. 2, 3
Katasterangaben:	Gemarkung Jerichow Flur 6, Flurstück 10002 und 10003 (gesamt 1.045 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Burg Postfach 13 34 39283 Burg  Auftrag vom 21.11.2024
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 20.01.2025 durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung:	20.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Vertreter des Gläubigers sowie die Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	Der Sachverständigen wurde der Zutritt zum Grundstück nicht gewährt. Das Objekt konnte deshalb nur eingeschränkt von außen in Augenschein genommen werden. Es waren nicht alle Bereiche einsehbar. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Schadensfreiheit besteht. Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zu dem Ergebnis dieser Wertermittlung Berücksichtigung finden.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen Folgendes zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.10.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 und Auskunft zum Bodenrichtwert;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Bauplanungsrecht und Erschließungssituation;
- Straßenkarte und Stadtplan von openstreetmap
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- von der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zum Bauordnungsrecht
- vom Amt für Umweltschutz schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster;
- von der Gemeinde Auskunft zum Planungsrecht und erschließungskosten- und abgabenrechtlichen Zustand

Des Weiteren wurden folgende Informationen und Unterlagen verwendet:

- eigene Recherchen zum Grundstücksmarkt
- aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt
- IVD-Immobilienpreisspiegel Sachsen/Sachsen-Anhalt
- ongeo- Vergleichsdatenbank

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Besonderheiten Zwangsversteigerung

In Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung von Belastungen des Bewertungsobjektes auf die Verkehrswertermittlung **keine** Anwendung. Daher sind Grundstücksbelastungen bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, es wird deshalb der lastenfreie Verkehrswert ausgewiesen und ggf. festzustellende Werteeinflüsse gesondert ausgewiesen.

Entsprechend den Vorschriften im Zwangsversteigerungsverfahren sind mehrere Grundstücke, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter gesonderten laufenden Nummern gebucht sind, jeweils einzeln und gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit zu schätzen. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall jedoch um ideelle Miteigentumsanteile an den Grundstücken handelt, die mit dem Sondereigentum einer Eigentumswohnung verbunden sind, ist eine separate Ermittlung von Verkehrswerten nicht sachgerecht, da diese nicht einzeln veräußert werden können.

Besichtigung: Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung erfolgen. Eine Innenbesichtigung wurde nicht gewährt.

**Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:**

**a) ob Mieter oder Pächter** vorhanden sind

Entsprechend eigenen Recherchen wird die Wohnung temporär als Handwerkerwohnung bzw. Monteurzimmer vermietet.

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

Beim Ortstermin wurde kein Gewerbebetrieb festgestellt.

**c) ob Verdacht auf Hausschwamm** besteht

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Außenbesichtigung der Gebäude nicht festgestellt. Er kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

**d) ob baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen bestehen

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen. (vgl. Anlage 5)

**e) Beim Ortstermin** wurde auf Grundlage der Außenbesichtigung kein **Zubehör** festgestellt.

**f) ob Altlasten** vorhanden sind

Es besteht keine Registrierung im Altlastenkataster. (vgl. Anlage 5)

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Jerichow vom 09.12.2024 gibt es offene Forderungen in Höhe von 1.720,58 € aus sonstigen Gebühren für das Gesamtgrundstück.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Jerichower Land

Der Landkreis Jerichower Land wurde im Zuge der Kreisgebietsreform in Sachsen-Anhalt am 01.07.2007 neu gebildet. Er grenzt im Westen an die Elbe und im Osten an das Bundesland Brandenburg.

Die Bahnlinien Hannover–Magdeburg–Berlin und Magdeburg–Dessau–Leipzig, die Bundesautobahn 2, die Bundesstraßen 1 und 246a sowie der „Elbe-Havel-Kanal“ mit dem in Europa einmaligen Wasserstraßenkreuz bei Hohenwarthe schaffen günstige Verkehrsverbindungen.

Der Landkreis Jerichower Land ist heute neben dem Saalekreis und dem Landkreis Börde einer der wirtschaftlich stärksten Regionen von Sachsen-Anhalt.

Zum Landkreis Jerichower Land gehören die Verwaltungsgemeinschaft Möckern-Loburg-Fläming sowie die Einheitsgemeinden Stadt Burg, Stadt Genthin, Stadt Gommern, Stadt Jerichow, Gemeinde Biederitz, Gemeinde Elbe-Parey und die Gemeinde Jerichow.

Die Kreisstadt des Landkreises ist Burg.

Fläche: 1.577,42 km<sup>2</sup>\*

Einwohner: 89.914 (Stand 31.12.2023)

\*Quelle: [www.lkjL.de](http://www.lkjL.de), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ort und Einwohnerzahl:

Die Kleinstadt Jerichow liegt im Landkreis Jerichower Land und befindet sich ca. 49 km nordöstlich von Magdeburg, der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Jerichow beherbergt rd. 6.700 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Magdeburg die Funktion eines Grundzentrums. Die Stadt Jerichow ist eine Einheitsgemeinde und besteht aus 12 Ortschaften, die wiederum in 33 Ortsteile gegliedert sind und 15 kleinere Ansiedlungen.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Jerichow als slawisches Fischerdorf mit Burgwall am östlichen Elbufer mit der Gründung des Prämonstratenser – Klosters im Jahre 1144. Die Stiftskirche St. Marien und St. Nikolaus gehört zu den ältesten Backsteinbauten in Norddeutschland und besitzt durch ihre künstlerische Vollendung eine Schlüsselstellung für die märkische Backsteinarchitektur. Im Stil der Spätromanik errichtet, ist die Anlage einmalig durch ihre weitgehend unveränderte

Ausprägung. Das Stift ist eine Station an der Straße der Romanik.

Die Stadtverwaltung befindet sich in der Karl-Liebknecht-Straße 10. Die Region ist ländlich geprägt, mit Landwirtschaft als traditionellem Wirtschaftszweig. Jerichow ist Namensgeber des Landkreises Jerichower Land und bietet Freizeitmöglichkeiten wie Wanderwege und Vereinsaktivitäten

Die Elbe verläuft westlich bzw. der Elbe-Havel-Kanal südlich von Jerichow.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Jerichow insgesamt ca. 2.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.290 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 135 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird für Jerichow bis zum Jahr 2035 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 15,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Jerichower Land derzeit 7,6 % (zum Vergleich: Sachsen-Anhalt: 8,2 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: Februar 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 93,9 Punkten für den Landkreis Jerichower Land, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

### **Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 800 m südöstlich des Stadtzentrums von Jerichow in einem Mischgebiet. In einem Umkreis von ca. 1,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Jerichow bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet.

Jerichow ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B107, B1 und B188 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A2 liegt allerdings erst rd. 39 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Ziesar'.

Die Bushaltestelle 'Jerichow-Badeanstalt' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Schönhausen (Elbe)' mit Regionalzugesanbindung. Jerichow selbst verfügt hingegen über keinen stadteigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 16 km zum IC(E)-Bahnhof 'Stendal Hbf' bzw. rd. 101 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Berlin Brandenburg'.

Immissionen:

Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 107 sowie einer Tankstelle auf dem benachbarten Grundstück von temporären Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage innerhalb der Ortslage. Auf regionalem Niveau wird die Lage ebenfalls als mittel eingeschätzt.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenbreite: ca. 26 m

mittlere Tiefe: ca. 35 m

Bemerkungen: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 3

eben

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Bundesstraße B107

Straßenausbau:

ausgebaut  
Fahrbahn befestigt, Gehweg einseitig vorhanden, Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht angelegt.

Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Wasser, Strom, Telefon, Gas  
Anschluss an die Abwasserkanalisation

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:  
Baugrund, Grundwasser (soweit

keine Grenzbebauung durch benachbarte Bebauung vorhanden  
gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

augenscheinlich ersichtlich):

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.01.2025 durch den Landkreis Jerichower Land ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.10.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Jerichow, Blatt 1905, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 4:

Zwangsversteigerungsvermerk

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Die Wertermittlung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren zunächst ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs (lastenfrei).

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nicht vor.

Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Schreiben vom 09.01.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält Eintragungen. Es handelt sich um eine Vereinigungsbaulast. Die Grundstücke der Gemarkung Flur 6 Flurstück 10002 und 10003 sind im baurechtlichen Sinn so zu behandeln, als wären sie ein einheitliches Baugrundstück. Ein Werteeinfluss das Bewertungsobjekt betreffend liegt nicht vor.

(vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt verzeichnet.

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jerichow als Mischgebiet (gemischte Baufläche) dargestellt.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB 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.

## **Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Bauordnung wurden nicht überprüft. Es wird in dieser Bewertung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Die Grundstücksfläche entspricht baureifem Land. Die Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).
Beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Jerichow vom 09.12.2024 gibt es keine offenen Forderungen in Bezug auf Straßenausbau- bzw. Erschließungsbeiträge.

## **2.7 Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung. Lt. Teilungserklärung UR 63/98 vom 23.07.1998 Notar , ist das Grundstück nach WEG in 6 Wohnungseigentume aufgeteilt.

Das zu bewertende Sondereigentum (Eigentumswohnung) Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss links. Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 1 zugeordnet worden. Zur Wohnung gehört der Kellerraum 1.

Die Wohnung Nr. 1 verfügt entsprechend vorliegendem Aufteilungsplan über zwei Zimmer, Küche, Bad, Flur und Abstellraum. Die Wohnungsgröße beträgt entsprechend der vorliegenden Wohnflächenermittlung 48,64 m<sup>2</sup>.

Im Kellergeschoss befindet sich der Kellerraum (Nr. 1.7) zur Wohnung mit 6,40 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Entsprechend eigenen Recherchen wird die Wohnung als Monteurzimmer im Internet angeboten.

## **2.8 Folgenutzung**

Für das Bewertungsobjekt wird in dieser Wertermittlung die wohnwirtschaftliche Nutzung als nachhaltige Folgenutzung unterstellt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte nicht erfolgen, es fand nur **eine eingeschränkte Außenbesichtigung** statt. Demzufolge sind der Fotodokumentation nur Außenaufnahmen des Bewertungsobjektes beigelegt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gebäude

##### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 6 WE 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss voll unterkellert
Baujahr:	ca. 1910 (geschätzt)
Modernisierung:	Es liegen hierzu keine Angaben vor. Es wird unterstellt, dass das Mehrfamilienhaus im Zuge der Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1998 umfassend modernisiert wurde. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten anzupassen.
Außenansicht:	Putzfassade, teilweise Fachwerk, farblich gestaltet
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis für das Objekt liegt nicht vor.  Unter Berücksichtigung des Baujahres und des Gebäudezustands wird von einem durchschnittlichen Energiekennwert ausgegangen.  Die Energieeffizienz eines Gebäudes stellt zunehmend ein relevantes Preiskriterium dar und wird für das Wertermittlungsobjekt angemessen berücksichtigt, u. A. durch Ansätze für die Restnutzungsdauer, die Marktanpassung und ggf. durch Abschläge unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Barrierefreiheit: Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk, teilweise Fachwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecke:	Kappendecke über KG, sonst Holzbalkendecken
Hauseingang:	Eingang an der Süd-Ost-Seite
Treppen:	Kellertreppe Mauerwerk, Geschosstreppen als eingestemmte Holztreppe (Annahme)
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel Regenrinne und Fallrohre aus Zinkblech
Dachdämmung:	baujahrestypische Ausführung 1998

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung aus 2013 entsprechend telefonischer Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage

## Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch, individuell
Bauschäden und Baumängel:	Es waren keine Baumängel oder Bauschäden ersichtlich.
Allgemeinbeurteilung	Der bauliche Zustand des Mehrfamilienhauses wird dem äußeren Anschein nach mit durchschnittlich beurteilt.

Das ursprünglich vorhandene Nebengebäude (Stall) wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

## Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Die Außenanlagen bestehen aus den Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, einer Hofbefestigung (Betonkleinpflaster) für befestigte Stellplatzflächen. Das Grundstück ist vor dem Wohnhaus und entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze begrünt mit Rasen, Büschen, Sträuchern und Bäume.

Ferner befindet sich offensichtlich eine Trafostation (siehe Bilddokumentation) auf dem Grundstück. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist nicht im Grundbuch eingetragen.

## Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

<b>Sondernutzungsrechte</b> (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes):	Es wurden den einzelnen Wohnungen Sondernutzungsrechte zugeordnet.
--	--

<b>Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum</b> (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung):	keine
--	-------

<b>wesentliche Abweichungen</b> zwischen dem <b>Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum</b> (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs-/ Teileigentums am Gesamtobjekt (RE):	keine
---	-------

von dem Miteigentumsanteil (ME) <b>abweichende Regelung</b> für den Anteil der zu tragenden <b>Lasten und Kosten</b> (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	keine
--	-------

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**: Es liegen keine Auskünfte hierzu vor.

Hausgeld: Es liegen keine Auskünfte hierzu vor.

### 3.3 Beschreibung des Sondereigentums (Eigentumswohnung Nr. 1)

Lage: EG links zur straßenabgewandten Seite  
Grundriss siehe Anlage 6

Wohnfläche: Lt. Aufteilungsplan beträgt die Wohnfläche 48,64 m<sup>2</sup>.

Sondernutzungsrechte: Laut vorliegender Teilungserklärung wurde das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 1 dem Bewertungsobjekt zugeordnet.

Die Wohnung ist nach Südwesten (straßenabgewandte Seite) orientiert und verfügt über Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, Küche und Duschbad.

#### Raumausstattungen und Ausbauzustand (Annahmen)

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen: Tapete  
Fliesen in Bad und Küche

Deckenbekleidungen: Tapete, gestrichen

Fenster/Haustür: Kunststofffenster mit Isolierverglasung  
Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten

Zimmertüren: Holzwerkstofftüren mit Umfassungszarge

sanitäre Installation: Duschbad mit WC und Handwaschbecken

#### Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: keine

Belichtung und Besonnung: gut

Bauschäden/ Baumängel: Es waren aufgrund der Außenbesichtigung augenscheinlich keine Baumängel/ Bauschäden erkennbar.

Es besteht Instandhaltungsstau an der Hauseingangstreppe. Die Reparatur wird in geschätzter Höhe entsprechend Miteigentumsanteil als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Allgemeinbeurteilung: Der Ausstattungsstandard ist mit „mittel“ (ASS 3,0 nach NHK 2010) zu beurteilen. Der Zustand ist mittel (Annahme).

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 152/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, nebst Kellerraum 1, zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 ermittelt. Mit der Einheit ist das Recht verbunden, den KFZ-Einstellplatz Nr. 1 unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen (Sondernutzungsrecht).

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Jerichow	1905	2 und 3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Jerichow	6	10002	104 m <sup>2</sup>
Jerichow	6	10003	941 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

**1.045 m<sup>2</sup>**

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- \* besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- \* Baumängel und Bauschäden,
- \* grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- \* Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- \* Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Für die vordergründig zur individuellen Nutzung geeignete und nachgefragte Eigentumswohnung - wird der Marktwert aus dem Ertragswert abgeleitet und anhand von Vergleichskaufpreisen plausibilisiert.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. § 40 bis 42 ImmoWertV21.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des § 40 Absatz 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **19,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Immissionen	=	durchschnittlich

#### 5 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.045 m <sup>2</sup>
Immissionen	=	erhöht

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>19,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.01.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E2

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	19,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.045	×	1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	E4
Immissionen	durchschnittlich	erhöht	×	0,90	E5
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>17,10 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					Erläuterung
<b>objektspezifisch</b>	<b>angepasster</b>	<b>beitragsfreier</b>	=	<b>17,10 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Bodenrichtwert</b>					
Fläche			×	1.045 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			=	17.869,50 €	
				<b><u>rd. 17.900,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 insgesamt **17.900,00 €**.

#### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

#### **E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### **E2**

Eine Anpassung aufgrund der Nutzungsart ist in der Lage des Bewertungsobjektes bei einem Bodenwertniveau von 19,00 €/m<sup>2</sup> nicht erforderlich, da eine Unterausnutzung aufgrund der Wohnnutzung mit ggf. geringeren Mieterträgen gegenüber gewerblicher Nutzung nicht zu erwarten ist.

#### **E3**

Das Grundstück verfügt für die Nutzung über eine übliche Grundstücksgröße, Anpassungen sind nicht erforderlich.

#### **E4**

Eine Anpassung aufgrund der Entwicklungsstufe ist nicht erforderlich.

#### **E5**

Aufgrund der vorhandenen Immissionen, die von der Lage an der Bundesstraße sowie der benachbarten Tankstelle ausgehen, wird ein Abschlag wie dargestellt vorgenommen.

### Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 152/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	17.900,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	17.900,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 152/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	2.720,80 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 2.720,80 € <b><u>rd. 2.720,00 €</u></b>	

Der **anteiliger Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 **2.720,00 €**.

## 5.1 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### **Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe** **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer'

abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			Nutzung/Lage (€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
ETW 1 im EG links	48,64		5,80	282,11	3.385,32
Stellplatz 1		1,00	15,00	15,00	180,00
Summe	48,64	1,00		297,11	3.565,32

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>3.565,32 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>1.187,36 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>2.377,96 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 2.720,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>81,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>2.296,36 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>22,492</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>51.649,73 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>2.720,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>54.369,73 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>54.369,73 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>5.745,85 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>48.623,88 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>49.000,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Das Bewertungsobjekt wird laut Internetrecherche als Monteurzimmer zur Miete angeboten. Eine Ertragsaufstellung liegt nicht vor.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete für eine dauerhafte Wohnnutzung durchgeführt.

Der Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 weist für Wohnnutzung in Grundzentren des Landkreises Jerichower Land in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948 Nettokaltmieten bei einem mittleren Nutzwert von 4,00- 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und bei gutem Nutzwert von 5,00 €/m<sup>2</sup> - 7,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus.

Lt. der Firma on-geo GmbH (Dienstleistungsgesellschaft für immobilienbewertungsrelevante Geodaten) liegen die Vergleichsmieten für Wohnungen zwischen 5,27 €/m<sup>2</sup> und 6,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Laut Internetrecherche (Angebotsmieten) werden Wohnungen in Jerichow zwischen 5,08 €/m<sup>2</sup> und 6,19 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Für die kleine Wohnung im Erdgeschoss mit 48,64 m<sup>2</sup> werden 5,80 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erzielbar erachtet und angesetzt. Für den Stellplatz werden ortsübliche 15,00 € berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Modelltreue).

Die Instandhaltungskosten werden für das Gebäude modellkonform in Ansatz gebracht. Die Instandhaltungskosten werden mit 13,20 €/m<sup>2</sup> WNfl. und Jahr angesetzt.

Die Verwaltungskosten werden mit 405,00 €, das Mietausfallwagnis wird mit 2 % berücksichtigt.

Für den Stellplatz im Freien werden Verwaltungskosten in Höhe von 44,00 €, Instandhaltungskosten von 25,00 € und das Mietausfallwagnis ebenfalls mit 2 % angesetzt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Bei Wohnhäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV angewendet.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Das 1910 errichtete Gebäude wurde 1998 modernisiert.

Die Maßnahmen liegen weiter zurück, deshalb ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Es ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
<b>Summe</b>		<b>10,5</b>	<b>0,0</b>

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1910 = 115 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 115 Jahre =) 0 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren

### Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat bisher keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum für Objekte in der Lage des Bewertungsobjektes (Landkreis Jerichower Land) abgeleitet und veröffentlicht.

Hilfsweise wird auf die Empfehlung von Liegenschaftszinssätzen in der Fachliteratur sowie weiterer Gutachterausschüsse für die Objektarten Eigentumswohnungen als Ausgangswerte zurückgegriffen und sachverständig angepasst.

Wohnungseigentum (Weiterverkauf) in der Stadt Halle: 0,6 % bis 6,0 % (GMB 2023)

Wohnungseigentum (Weiterverkauf) Land Brandenburg GMB 2023 (weiterer Metropolenraum): -0,9 % bis 6,3 %

IVD 2024: Wohnungseigentum 1,5 % bis 4,5 %

Kleiber: Wohnungseigentum 1,5 % bis 4,5 %

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften sowie des Zustandes und der Restnutzungsdauer sowie der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erachtet die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % für angemessen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder der Sachverständigen mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
* fehlende Innenbesichtigung (-10 % von 54.369,73 €)	-5.436,97 €
* Reparatur Außentreppe anteilig nach MEA (2.000 € x 152/1.000)	-304,00 €
Summe	-5.740,97 €

Das Bewertungsobjekt konnte nur dem äußeren Anschein nach bewertet werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein Abschlag in Höhe von 10 % vom vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht.

Die Hauseingangstreppe ist reparaturbedürftig. Es werden anteilige Reparaturkosten in geschätzter Höhe in Abzug gebracht.

## 5.2 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 49.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 152/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 39319 Jerichow, Rosa-Luxemburg-Str. 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, nebst Kellerraum 1, diese verbunden mit dem Recht, den KFZ-Einstellplatz Nr. 1, unter Ausschluss der anderen Eigentümer, zu nutzen (Sondernutzungsrecht)

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Jerichow	1905	2 und 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Jerichow	6	10002, 10003

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 mit rd.

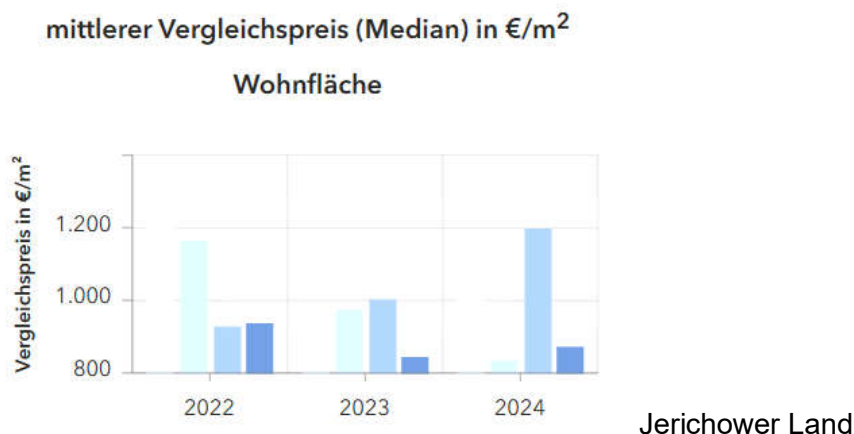
**49.000 €**

**in Worten: neunundvierzigtausend Euro**

geschätzt.

### Ergebnisplausibilisierung

Der Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht, differenziert nach Regionen, Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen, bei denen die Wohnfläche bekannt gemacht worden ist, wie folgt für 2024:



Lt. der Firma on-geo GmbH (Dienstleistungsgesellschaft für immobilienbewertungsrelevante Geodaten) liegen die Vergleichskaufpreise für vergleichbare Eigentumswohnungen in der Region (Umkreis von 21 km) zwischen 731,00 €/m<sup>2</sup> und 1.589,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Durchschnitt bei 1.078,00 €/m<sup>2</sup>.

Der hier ermittelte Wert liegt mit rd. **1.007 €/m<sup>2</sup> WNfl.** im Bereich der recherchierten Spannenwerte und wird unter Berücksichtigung der angenommenen Ausstattung und des Zustandes als plausibel eingeschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Brandenburg an der Havel, den 24.03.2025

---

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

### **Hinweise zu aktuellen weltweiten wirtschaftlichen und politische Entwicklungen und deren Auswirkung auf den deutschen Immobilienmarkt:**

Nachdem die Coronapandemie bereits weitreichende wirtschaftliche Folgen hatte, haben auch der Russisch-Ukrainische Krieg und die weltpolitischen Entscheidungen bezüglich der Sanktionen gegen Russland einen deutlichen Rückgang der weltweiten Wirtschaftslage zur Folge gehabt. Lieferkettenunterbrechungen verschärfen die Situation auf der gesamtwirtschaftlichen Angebotsseite. Auch die Baupreise sind aufgrund zunehmender Baustoff- und Energiekosten stark gestiegen und führen zu erhöhten Risiken bei Projekten und Bauträgermaßnahmen. Global sind darüber hinaus aktuell hohe Inflationsraten zu verzeichnen. Die US-Notenbank und die Europäische Zentralbank reagierten mit Anpassungen ihrer Leitzinspolitik, was die Darlehensvergabe im Immobiliensektor eingeschränkt hat.

Diese Umstände führen zu Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung des nationalen Immobilienmarktes. Derzeit sind konkrete Auswirkungen noch nicht abschließend bezifferbar. Die vorliegende Bewertung basiert auf den zum Bewertungszeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen und Vergleichswerten.

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## **6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

### **BauGB:**

Baugesetzbuch

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

### **BauO LSA:**

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)

### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### **II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

### **GEG:**

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung/ Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 21. Auflage
- [5] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2017.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 2: Stadtplan (nicht in der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht in der Internetversion)
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auskünfte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 6: Aufteilungsplan (Auszug) (nicht in der Internetversion)
- Anlage 7: Wohnflächenermittlung (nicht in der Internetversion)

## 8 Anlagen

### Anlage 4: Fotodokumentation

#### Straßenansicht Mehrfamilienhaus



#### Rück- und Giebelansicht mit Lage der ETW 1



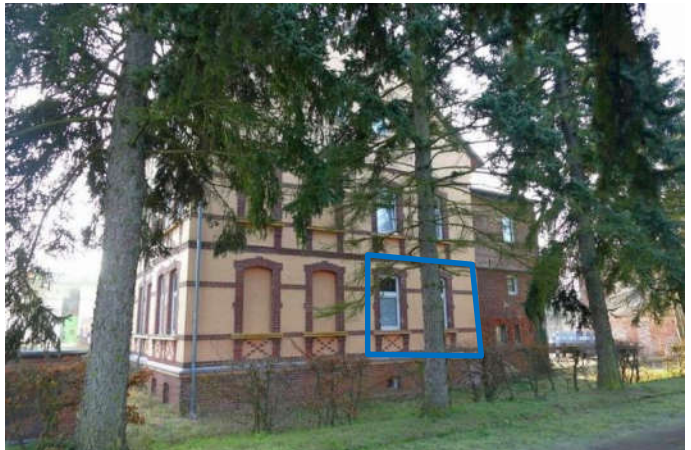
#### Rückansicht



**Ansicht von rechts**



**rechte Giebelansicht  
mit Lage der ETW 1**



**Zufahrt und Stellplätze**



### weitere Stellplätze



### Detail Unterkellerung



### Hauseingang



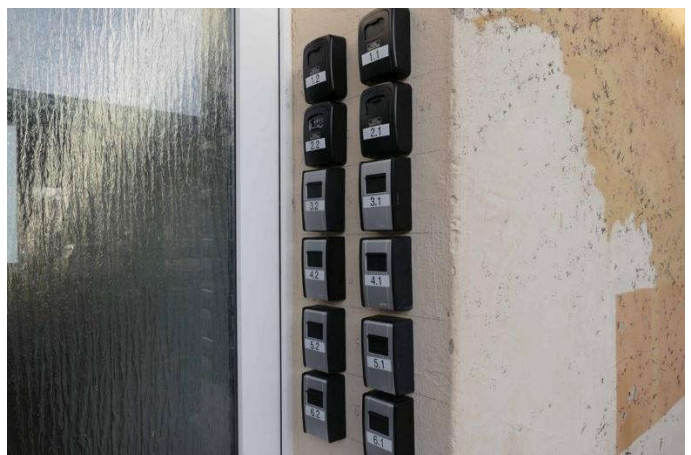
### Hauseingangstür



### Klingelschildanlage 6 WE



### Klingelschildanlage Monteurzimmer



### Trafo im Vorgarten



### Beschilderung Trafo



### benachbarte Tankstelle



**gegenüberliegende Bebauung**



**Gesamtansicht mit Nachbarbebauung**



**Rosa-Luxemburg-Straße in nordwestliche  
Richtung**  
Bundesstraße B107

