

Kein Original  
Gutachten!

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

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



# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch),  
von drei bebauten Grundstücken nach dem äußeren Eindruck



**Bewertungsobjekt:**

Grundbuch von Ostrau, Blatt 1134,  
lfd. Nr. 4, Flurstück 222,  
lfd. Nr. 5, Flurstück 223,  
lfd. Nr. 6, Flurstück 224.  
06193 Petersberg OT Ostrau; Karl-Marx-Straße 48-50

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Halle (Saale)

**Geschäftsnummer:**

553 K 8/24

**Aktenzeichen:**

253905B

---

**Ausführender Gutachter:**

Herr Bernd Götz  
Sachverständiger für Immobilienbewertung  
(Sprengnetter Akademie)  
(Reg.-Nr. S 00003-06)



## 1 Inhaltsverzeichnis

| Nr.   | Abschnitt   | Seite |
|-------|---|-------|
| 1     | <b>Inhaltsverzeichnis</b>   | 1     |
| 2     | <b>Ergebnisübersicht</b>  | 2     |
| 3     | <b>Allgemeine Angaben</b>   | 3     |
| 3.1   | Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin                        | 3     |
| 3.2   | Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur                        | 4     |
| 3.3   | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung                           | 4     |
| 3.4   | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten                      | 5     |
| 3.5   | Verwendete fachspezifische Software                                   | 5     |
| 4     | <b>Beschreibung des Bewertungsobjekts</b>                             | 6     |
| 4.1   | Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation | 6     |
| 4.2   | Öffentlich-rechtliche Situation                                       | 7     |
| 4.3   | Lage- und Grundstücksbeschreibung                                     | 8     |
| 4.4   | Derzeitige und zukünftige Nutzung                                     | 10    |
| 5     | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>                      | 10    |
| 5.1   | Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung                                  | 10    |
| 5.1.1 | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht                            | 11    |
| 5.2   | Nebengebäude  | 11    |
| 5.3   | Außenanlagen  | 12    |
| 5.4   | Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau                      | 12    |
| 6     | <b>Flächen- und Massenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</b> | 13    |
| 6.1   | Darstellung der Brutto – Grundfläche                                  | 13    |
| 6.2   | Darstellung der Wohnfläche  | 13    |
| 6.3   | Gesamtnutzungsdauer (GND)   | 14    |
| 6.4   | Restnutzungsdauer (RND)   | 14    |
| 7     | <b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>                                   | 15    |
| 7.1   | <b>Bodenwertermittlung</b>  | 15    |
| 7.1.1 | Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks                | 15    |
| 7.1.2 | Bodenwertermittlung   | 16    |
| 7.2   | <b>Ertragswertermittlung</b>  | 18    |
| 7.2.1 | Erläuterungen der Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren      | 18    |
| 7.2.2 | Ertragswertberechnung (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21)                 | 19    |
| 7.3   | <b>Sachwertermittlung</b>   | 20    |
| 7.3.1 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung           | 20    |
| 7.3.2 | Sachwertberechnung (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21)                    | 21    |
| 7.4   | <b>Verkehrswertschätzung als Gesamtverkehrswert</b>                   | 22    |
| 7.5   | <b>Verkehrswertschätzung, Einzelverkehrswerte lfd. Nr. 4, 5 und 6</b> | 23    |
| 8     | <b>Fotodokumentation</b>  | 24    |



## 2 Ergebnisübersicht

# verkürzte Gutachtenversion

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert, i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) nach dem äußeren Eindruck

**der Grundstücke:** Grundbuch Blatt 1134 von Ostrau,  
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4, Flurstück 222,  
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5, Flurstück 223,  
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 6, Flurstück 224.  
Im weiteren Gutachtenverlauf als wirtschaftliche Einheit<sup>1</sup> bewertet.

**in:** 06193 Petersberg OT Ostrau; Karl-Marx-Straße 48,49 und 50.

**Der Gesamtverkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) nach dem äußeren Eindruck, für die mit einem grundstücksübergreifend genutzten eingeschossigen Reihenhauskomplex bebauten Grundstücke GBBL. 1134 lfd. Nr. 4 Flurstück 222, lfd. Nr. 5 Flurstück 223, und lfd. Nr. 6 Flurstück 224 in wirtschaftlicher Einheit, in 06193 Petersberg OT Ostrau; Karl-Marx-Straße 48-50, zum Wertermittlungstichtag 30. April 2025 geschätzt mit**

**146.000,00 €**

**(in Worten: Einhundertsechszwanzigtausend Euro).**

| Grundbuch Blatt                           | GBBL. 1134         | GBBL. 1134           | GBBL. 1134         |
|---|--------------------|----------------------|--------------------|
| Lfd. Nr.:                                 | 4                  | 5                    | 6                  |
| Flur:                                     | 6                  | 6                    | 6                  |
| Flurstücke:                               | 222                | 223                  | 224                |
| Grundstücksflächen:                       | 876 m <sup>2</sup> | 1.216 m <sup>2</sup> | 842 m <sup>2</sup> |
| <b>Einzelverkehrswerte nach lfd. Nrn.</b> | <b>43.600,00 €</b> | <b>60.500,00 €</b>   | <b>41.900,00 €</b> |

<sup>1</sup> Vorliegender Bewertungsauftrag sieht die Verkehrswertschätzung von drei Grundstücken lfd. Nr. 4, 5 und lfd. Nr. 6 – jeweils bestehend aus einem Flurstück vor, die im Grundbuch Blatt 1134 von Ostrau eingetragen sind. Die ausschließlich aus formell rechtlichen Gründen selbständig veräußerbar sind. Gem. § 63 Abs. 1, Satz 1 ZVG<sup>1</sup> sind „mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten“. Aufgrund der Nutzung in der Vergangenheit (auch flurstücks- und raumübergreifend) und der Lage der Grundstücke ist es jedoch mehr als wahrscheinlich, dass ein potentieller Ersteigerer, in der Art eines durchschnittlich wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers, auf dessen Kaufpreisüberlegungen auch eine Verkehrswertschätzung regelmäßig abzustellen ist, die drei Grundstücke als eine wirtschaftliche Einheit ansehen und sie als solche auch nutzen wird.



### 3 Allgemeine Angaben

#### 3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Halle (Saale) in der Zwangsversteigerungssache.  
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend des angegebenen Zwecks, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Ortsbesichtigung wurde, entsprechend der Einladung, am 30. April 2025 durchgeführt. An ihr nahmen teil:

1. Mitarbeiterin des Sachverständigen und
2. der ausführende Sachverständige selbst.

Andere am Verfahren beteiligte Parteien waren zum Ortstermin nicht anwesend. Eine Innenbesichtigung und Aufnahme der drei Reihenhäuser war nicht möglich. Ebenso konnte der rückwärtige Grundstücksanteil hinter den Reihenhäusern, mit den zahlreichen Nebengebäuden und dem unbebauten Anteil durch den Sachverständigen nicht besichtigt werden. Aus diesem Grund wurde das Gutachten somit auftragsgemäß nach dem äußeren und überwiegend straßenseitigen Eindruck erstellt. Die dabei erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden (soweit möglich) per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert.

Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung nach dem äußeren Eindruck zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige bei der Verkehrswertfindung einen entsprechenden Abschlag.

Sonstige Besonderheiten der Wertermittlung / Allgemeine Objektinformation: Vorliegender Bewertungsauftrag sieht die Verkehrswertschätzung von drei Grundstücken lfd. Nr. 4, 5 und lfd. Nr. 6 – jeweils bestehend aus einem Flurstück vor, die im Grundbuch Blatt 1134 von Ostrau eingetragen sind. Die ausschließlich aus formell rechtlichen Gründen selbständig veräußerbar sind. Gem. § 63 Abs. 1, Satz 1 ZVG<sup>1</sup> sind „mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten“. Aufgrund der Nutzung in der Vergangenheit (auch flurstücks- und raumübergreifend) und der Lage der Grundstücke ist es jedoch mehr als wahrscheinlich, dass ein potentieller Ersteigerer, in der Art eines durchschnittlich wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers, auf dessen Kaufpreisüberlegungen auch eine Verkehrswertschätzung regelmäßig abzustellen ist, die drei Grundstücke als eine wirtschaftliche Einheit ansehen und sie als solche auch nutzen wird. Bei Vorliegen solch einer Konstellation, können sie gem. § 63 Abs. 1 Satz 2 „auch gemeinsam ausgebaut werden“.

Das Gesamtgebäude steht auf einem langgestreckten rechteckigen Grundriss mit einer Grundfläche von gerundet 495 m<sup>2</sup>. Es ist nicht unterkellert. Von der Straße aus bestehen drei Gebäudezugänge, von denen die mittleren Räume im Erdgeschoss und einen Treppenraum zum teilausgebauten Dach erschließt. Soweit feststellbar sind die drei grundstücks- und gebäudeübergreifend genutzten Reihenhäuser zum Stichtag vermietet und werden genutzt.



### 3.2 Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur

#### Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 12. August 2025 telefonisch beim zuständigen Gutachterausschuss in Halle (Saale) erfragt bzw. im Internet recherchiert und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte am 01. April 2025 aus dem „geodatenportal.sachsen-anhalt.de“ abgerufen und ausgedruckt.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 1134 von Ostrau, des Amtsgerichts Halle (Saale) mit Ausdruck vom 03. Februar 2025.
- /U4/ Baulastenauskünfte des Landkreises Saalekreis, Untere Bauaufsichtsbehörde, Amt für Bauordnung und Denkmalschutz vom 13. März 2025.
- /U5/ Aktennotizen zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung der Bewertungsobjekte, vom 13. März 2025 von der Gemeinde Petersberg, Abt. Bauverwaltung.
- /U6/ Telefonische Recherchen zu Vergleichsdaten, von annähernd mit den Bewertungsobjekten vergleichbaren Objekten.
- /U7/ Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt mit Sitz in Halle (Saale).
- /U8/ Telefonische und schriftlich Recherchen u.a. bei der Gemeinde und den Versorgungsträgern zu den individuellen Grundstücksgegebenheiten.

### 3.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch

#### **ImmoWertV:**

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

#### **BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

#### **WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

#### **WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

#### **WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)



**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 tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**3.4    Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

**3.5    Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Oktober 2025) erstellt.





#### Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchs beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abt. II und /oder III 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.

Im Grundbuch Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte: Wertrelevante eingetragene Lasten und Rechte (z.B. Wege- und Leitungsrechte), sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen) sind nach Einsicht des Grundbuchs, Angaben der Gemeinde Petersberg und der Altlastenkatasterauskunft nicht vorhanden bzw. bekannt. Soweit bekannt sollen alle drei Wohn- bzw. Gebäudeeinheiten zum Stichtag vermietet sein. Mietverträge hierzu liegen dem Sachverständigen jedoch nicht vor. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass keine darüber hinaus bestehenden, nicht eingetragenen Lasten und Rechte bestehen. Der Sachverständige weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

#### **4.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

##### **Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde schriftlich erfragt /U4/. Es enthält für die Bewertungsgrundstücke einzeln, und hier in wirtschaftlicher Einheit, bestehend aus den drei Flurstücken 222, 223 und 224, keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Gemeinde Petersberg nicht.

##### **Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Die Bewertungsobjekte liegen lt. Auskunft der Gemeinde Petersberg in einem Gebiet mit einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit der Ausweisung als gemischte Baufläche (M).

Festsetzungen im Bebauungsplan: Laut Angaben der Gemeinde Petersberg liegen die Bewertungsgrundstücke nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren: Die drei Bewertungsgrundstücke in wirtschaftlicher Einheit sind in keines dieser Verfahren eingeordnet.



Ortssatzungen/ Besonderheiten: Die Bewertungsgrundstücke in wirtschaftlicher Einheit liegen im Geltungsbe-  
reich verschiedener Ortssatzungen. Nach Einschätzung des Sachverständigen  
wird der Wert der Bewertungsobjekte durch diese Satzungen nicht wesentlich  
über den Rahmen, der von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten wert-  
beeinflussenden Umstände hinaus geprägt.

### Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21; § 34 BauGB.  
(Grundstücksqualität)

## 4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Die kleine Ortschaft Ostrau, Teil der Gemeinde Petersberg, liegt in landwirtschaftlich geprägtem Umfeld  
ca. 17 km nördlich der Stadt Halle (Saale). Überregional bekannt sind das Barockschloss Ostrau und der  
Schlosspark, der Teil des touristischen Landesprojekts „Gartenräume – historische Parks in Sachsen-  
Anhalt“ ist.

Eine besondere wirtschaftliche Bedeutung kommt der Gemeinde nicht zu.

Kindertagesstätte und Grundschule befinden sich in Ostrau, eine Sekundarschule im Ortsteil Wallwitz. Die  
weitere Versorgung mit Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur ist durch die Nähe zur  
Stadt Halle (Saale) gesichert.

Bundesland: Sachsen-Anhalt.

Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Petersberg (ca. 9.300 Einwohner auf einer Fläche von  
102,67 km<sup>2</sup>), Landkreis Saalekreis.

Verkehrslage: Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelege-  
nen größeren Städten betragen:  
nördlich zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 81 km, nordöstlich zur Lu-  
therstadt Wittenberg ca. 68 km, südöstlich nach Leipzig ca. 52 km, südlich  
nach Halle (Saale) ca. 20 km und nach Merseburg ca. 38 km.  
Autobahn A 14, Abfahrten Halle-Trotha oder Halle-Tornau,  
Bundesstraßen B 6, B 100 und B 183,  
Flughafen Halle-Leipzig,  
Bahnanschluss besteht in Halle mit Busverbindung nach Ostrau.

Wohn- und Geschäftslage: Einfache Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet.

Art der Bebauung in der  
Straße: Wohngrundstücke mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern.  
Südlich des Bewertungsgrundstücks schließt unbebautes Terrain an.

Straßenfront / mittlere Tiefe /  
Grundstückszuschnitt: Parallelogrammförmiger Grundstückszuschnitt mit annähernd geraden  
Grenzverläufen, Ausdehnung in West-Ost-Richtung ca. 55 m an der rück-  
wärtigen Grundstücksgrenze bis ca. 63 m (Straßenfront), in Nord-Süd-  
Richtung (Grundstückstiefe) ca. 50 m.

Immissionen: Mäßige Schallemissionen durch die Karl-Marx-Straße (Landesstra-  
ße L144), weitere über das normale Maß dieser Lage hinausgehende Ein-  
flüsse wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.



- Straßenart und Straßenausbau:** Landesstraße, ausgebaut mit zweispuriger, asphaltierter Fahrbahn und beidseitig mit befestigten Fußwegen.
- Höhenlage zur Straße:** Annähernd ebenes Terrain.
- Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:** Strom-, Wasser- und Telefonanschluss sowie zentraler Abwasseranschluss liegen am Grundstück an.
- Anschluss- und Erschließungsbeiträge:** Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen sind mittelfristig keine Erschließungsbeiträge nach KAG oder Abgaben nach § 127 i.v.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen.  
*Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.*
- Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:** Auf dem Bewertungsgrundstück bestehen grenznah an der westlichen und der östlichen Grundstücksgrenze jeweils Garagengebäude, auf der östlichen Grundstücksgrenze zusätzlich ein eingeschossiges Nebengebäude, an das auf dem östlichen Nachbargrundstück Karl-Marx-Straße 51 (Flurstück 64/1) eine Garage angebaut ist. Weitere Grenzbebauung besteht nicht.  
Zwischen dem westlichen Nachbargrundstück Karl-Marx-Straße 47 (Flurstück 98/61) und dem Bewertungsgrundstück verläuft auf eigenem Flurstück ein teilweise verdolter Graben, dessen Grundfläche in die Nutzung des Bewertungsgrundstücks integriert ist.  
Gemäß Orthofoto ist entlang der rückwärtigen (südlichen) Grundstücksgrenze ein Streifen von ca. 9 m bis ca. 11 m Breite aus dem südlich angrenzenden Flurstück 227 in die Grundstücksnutzung einbezogen.
- Baugrund**  
(soweit augenscheinlich ersichtlich): Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
- Schädliche Bodenveränderungen:** Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus.  
*Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.*



#### 4.4      Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück in wirtschaftlicher Einheit besteht aus den drei Flurstücken 222, 223 und 224, die übergreifend mit einem eingeschossigen Wohngebäude mit teilweise ausgebautem Dach bebaut sind. Das Gebäude steht auf einem langgestreckt rechteckigen Grundriss mit einer Grundfläche von gerundet 495 m<sup>2</sup>. Es ist nicht unterkellert.

Von der Straße aus bestehen drei Gebäudezugänge, von denen die mittleren Räume im Erdgeschoss und einen Treppenraum zum teilausgebauten Dach erschließt. Die Wohnungen im westlichen und im östlichen Gebäudeteil sind mit eigenen Haustüren von der Straße aus zugänglich.

Rückwärtig an das Wohngebäude sind auf insgesamt ca. 315 m<sup>2</sup> Grundfläche diverse eingeschossige Nebengebäude oder Gebäudeerweiterungen angebaut, die vor den Südfassaden des Wohngebäudes kleine Höfe bilden. Zusätzlich bestehen an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen freistehende Garagen.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude überwiegend als Wohnhaus und in Teilen des Erdgeschosses als Lager genutzt.

Als zukünftige Nutzung unterstellt der Sachverständige die Beibehaltung der Wohnnutzung.

### 5      Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 5.1      Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war, den Gebäudebestand von innen zu besichtigen. Entsprechend wurde auftragsgemäß eine Außenbesichtigung durchgeführt.

**Die Angaben in der Gebäude- und Baubeschreibung beziehen sich auf überwiegend von außen erkennbare Eigenschaften oder beruhen auf Annahmen des Sachverständigen<sup>1</sup>. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden.** Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

**In einzelnen Bereichen können erhebliche Abweichungen vorliegen**, da sich die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken muss. Sollten nach einer detaillierten Innenbesichtigung die Unterstellungen nicht zutreffend sein, so bedarf dieses Gutachten einer diesbezüglichen Überarbeitung.

Über die tatsächliche Raumaufteilung und deren wirtschaftliche Zweckmäßigkeit können im Rahmen der Außenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

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

<sup>1</sup> In der nachfolgenden Beschreibung durch kursive Schreibweise hervorgehoben.



### 5.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

|   |  |
|---|--|
| Art des Gebäudes:   | Eingeschossiges, nicht unterkellertes Wohngebäude mit teilweise ausgebautem Dachraum, südlich diverse eingeschossige Anbauten oder Nebengebäude.   |
| Baujahr:  | Ca. 1910 (geschätzt).  |
| Modernisierung:   | 1990: Erneuerung der Fenster und der Haustüren.  |
| Außenansicht:   | Glatte, verputzte Fassaden mit leicht vorstehendem Sockel, Faschen und Sockel farblich abgesetzt, Außenfensterbänke aus Ziegel- oder Betonplatten, Anbauten und Nebengebäude mindestens teilweise aus unverputztem Mauerwerk.  |
| Zustand des Gebäudes:   | Das Wohngebäude macht hinsichtlich seiner baulichen Struktur einen noch standfesten Eindruck. Bis auf den größtenteils erfolgten Austausch der Fenster befindet sich das Gebäude in vernachlässigtem Zustand. Es besteht erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, insbesondere fehlt im Gebäude eine zeitgemäße Heizung. Über den Zustand der sonstigen haustechnischen Anlagen sowie der Sanitäreinrichtungen können im Rahmen der Außenbesichtigung keine Aussagen getroffen werden. Der Wärme- und Feuchteschutz der Fassaden, Dachflächen und erdberührenden Bauteile wird als unzureichend unterstellt. Insgesamt macht die Bausubstanz einen wirtschaftlich kaum sanierungswürdigen Eindruck. Die rückwärtigen Anbauten und Nebengebäude werden teilweise als nicht erhaltenswert eingeschätzt. |
| Mängel:<br>(soweit im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbar) | Die Fassaden des Wohngebäudes sind verschmutzt und rissig, sowie in den Sockelbereichen stark durchfeuchtet mit erheblichen Schäden am Anstrich und am Putz, die Fensterabwässerungen sind teilweise angebrochen, an den Gauben sind die Metallverwahrungen zu klein und die darüberliegenden Gaubenfronten und -seitenwände durchfeuchtet und schadhaft, der straßenseitige Dachkasten hat Holz- und Anstrichschäden, nach Aussage der Mieter sind die Elektro-Installationen teilweise defekt und an den Innenseiten der Außenwände besteht Schimmelbefall.  |

### 5.2 Nebengebäude

Garage an der westlichen Grundstücksgrenze: langgestrecktes, massiv errichtetes Garagengebäude mit Flachdach und Stahl-Schwingtüren auf der Nord- und der Südfassade, sowie Zugangstür und Fenster auf der Ostfassade.

Garage an der östlichen Grundstücksgrenze: massiv erstelltes Garagengebäude mit Flachdach und zwei-flügeligem Holztor.

Nebengebäude auf der östlichen Grundstücksgrenze: massiv erstelltes Nebengebäude mit Flachdach, Holz-Einfachfenster und Holz-Schuppentür.

Die Gebäude befinden sich in noch nutzbarem, aber schlechtem baulichen Zustand mit Durchfeuchtungen, Putzabplatzungen, klaffenden, konstruktiven Rissen und Schäden an den Dachkanten.



### 5.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Ver- oder Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die Befestigung der drei Gebäudezugänge mit Betonbelag,
- die Befestigung der westlichen Grundstückszufahrt mit Betonsteinpflaster,
- eine außer Betrieb gestellte Handpumpe mit Sockel auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze,
- der Bewuchs des Vorgartens mit Rasen, Sträuchern, einem mehrstämmigen Laubbaum und einem Nadelbaum,
- der Bewuchs der rückwärtigen Flächen mit Rasen, wenigen Sträuchern, einzeln oder in Gruppen stehenden Lebensbäumen, Laub- und Nadelbäumen,
- offene Unterstände und Spielgeräte,
- Maschendrahtzäune auf Teilen der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie zur Unterteilung der Freifläche.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden sich die Außenanlagen -soweit einsehbar- in wenig gepflegtem Zustand, in geringem Umfang mit Einlagerung von Sperrmüll. Die westliche Zufahrt befand sich im Bau.

### 5.4 Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungstau

Hier sind vor allem die Besonderheiten des/der Bewertungsobjekts/e zu berücksichtigen, die von dem Bau- und Unterhaltungszustand des der vorliegenden Wertermittlung unterstellten, üblich instandgehaltenen, alterswertgeminderten Vergleichsgebäudes (z.B. Normgebäude im Sachwertverfahren) abweichen. Insofern sind an dieser Stelle auch die in den Wertermittlungsansätzen (Auswahl der Normalherstellungskosten und Mietansatz) nicht vermeidbar abweichenden Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie die fiktiv als bereits durchgeführt unterstellten, unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus ausgleichend zu berücksichtigen, insoweit sie das Maß einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhaltung wertrelevant übersteigen.

Unter wie vor genanntem Aspekt wurden im Rahmen der durchgeführten reinen Außenbesichtigung Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt, die das übliche Maß einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhaltung wahrscheinlich wesentlich übersteigen - siehe Punkt 5.1.2 „Zustand des Gebäudes“ und „Mängel“. Da die durchgeführte Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei und ausschließlich nach dem äußeren Eindruck erfolgen konnte und keinesfalls die Intensität eines Bauschadensgutachtens erreichen kann, ist regelmäßig zu vermuten, dass es Unterhaltungsbesonderheiten gibt, die einer üblichen Inaugenscheinnahme verborgen bleiben müssen.

Der Investitionswert der unterstellt erforderlichen, und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten frei geschätzten Instandsetzungsarbeiten am und im Gebäudekomplex, wird auf der Grundlage der in /L13/ empfohlenen Herstellungskosten abgeleitet und vom Sachverständigen mit insgesamt **ca. 140.000 €<sup>1</sup>**, inkl. Baunebenkosten geschätzt.

Hierzu ist anzumerken, dass bei den berücksichtigten Aufwendungen nicht um eine Umfassende- bzw. Kernsanierung des Gebäudekomplexes handelt, sondern die zuvor geschätzten Investitionskosten auf eine einfache Mietnutzung und den zum Ansatz gebrachten Mietzins im Ertragswertverfahren sowie die hier angewendeten Herstellungskosten im Sachwertverfahren abstellt wird.

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin (Außenbesichtigung) angesetzt sind.*

*Demgemäß können sich weitere Umstände ergeben, die geeignet sind den o.g. Wert evtl. noch zu erhöhen.*

<sup>1</sup> Diese entsprechen einem Quadratmeter/Wohnflächenaufwand in Höhe von [140.000,00 € / (371,28 m<sup>2</sup> EG + 74,26 m<sup>2</sup> DG)] 446 m<sup>2</sup> anrechenbare Wfl. = rd. 314,- €/m<sup>2</sup> Wfl.



## 6 Flächen- und Massenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

### 6.1 Darstellung der Brutto – Grundfläche

Die Darstellung zur Brutto - Grundfläche des Gesamtgebäudes wurde vom ausführenden Sachverständigen aufgrund der nur möglichen Außenbesichtigung eingeschränkt durch ein eigenes Außenteilmessmaß und an Hand der Liegenschafts- und Internetkartenmessungen überprüft/durchgeführt.

|   |         |        |         |   |                                 |
|---|---------|--------|---------|---|---------------------------------|
| Erdgeschoss <sup>1</sup> (EG):  | 47,60 m | x      | 10,00 m | = | 476,00 m <sup>2</sup>           |
| Dachgeschoss ges. (DG):   | 47,60 m | x      | 10,00 m | = | 476,00 m <sup>2</sup>           |
| DG gesamt 476,00 m <sup>2</sup> - davon ausgebaut geschätzt ca. ¼ = 116,25 m <sup>2</sup> , rd. 116,00 m <sup>2</sup> |         |        |         |   |                                 |
|   |         | gesamt |         | = | rd. <u>952,00 m<sup>2</sup></u> |

**Brutto - Grundfläche des Gesamtgebäudekomplexes: ca. 952 m<sup>2</sup>,**  
davon ausgebaut EG: rd. 476,00 m<sup>2</sup> + ausgebauter Anteil DG: 116,00 m<sup>2</sup> = ca. 592,00 m<sup>2</sup>,  
und nicht ausgebauter Anteil DG: 360,00 m<sup>2</sup>.

### 6.2 Darstellung der Wohnfläche

Die Aufnahme der Nutzfläche im realen Gebäudekomplex konnte aufgrund der Außenbesichtigung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Aus diesem Grund musste auf ein eigenes Aufmaß der Wohn-/Nutzfläche verzichtet werden. Aus diesem Grund kommt ein Verfahren nach SPRENGNETTER zur Anwendung, mit dessen Hilfe sich die Nutzfläche mittels eines Index mit hinreichender Genauigkeit u.a. aus der Brutto - Grundfläche des Gebäudes ableiten lässt.

Der nachfolgend verwendete Faktor in Höhe von **0,78 m Vollgeschoss (EG)** wurde entsprechend der Gebäude- und Ausbautypisierung des Gebäudekomplexes – nicht unterkellert, eingeschossig mit geschätzt ¼ Anteil ausgebautem Dachgeschoss ausgewählt. Der nachfolgend verwendete Faktor in Höhe von **0,80 m Dachgeschoss (DG)** basiert auf der Grundlage der zuvor ermittelten Wohnfläche des darunterliegenden Vollgeschosses (ohne Anbauten).

#### Wohnhaus ohne evtl. vorhandene Anbau zu Wohnzwecken, EG

$$476,00 \text{ m}^2_{\text{BGF}} \quad \times \quad 0,78 \text{ Index nach Sprengnetter} \quad = \quad 371,28 \text{ m}^2 \text{ vorläufige geschätzte Wohnfläche EG}$$

#### Wohnhaus (ohne Anbau), DG überwiegend nicht ausgebaut

$$371,28 \text{ m}^2 \text{ Wfl. siehe EG} \times 0,80 \text{ Index nach Sprengnetter} \quad = \quad 297,02 \text{ m}^2 \text{ vorläufige geschätzte Gesamtfläche DG}$$

DG Gesamtfläche 297,02 m<sup>2</sup> - davon ausgebaut geschätzt ca. ¼ = 74,26 m<sup>2</sup>, rd. 74 m<sup>2</sup>

**Gesamt Wohnfläche Wohnhaus (371,28 m<sup>2</sup> EG + 74,26 m<sup>2</sup> DG) = 445,54 m<sup>2</sup>, gerundet 446,00 m<sup>2</sup>**

**Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Gesamtgebäudekomplexes: rd. 446 m<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Ohne möglicherweise vorhandene Wohnbauten.



### 6.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

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.

Die gemäß ImmoWertV21 Anlage 1 zugrunde gelegte **Gesamtnutzungsdauer** für den Gebäudekomplex beträgt **80 Jahre**.

### 6.4 Restnutzungsdauer (RND)

Als wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Es wird dabei in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ (GND) abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese kann jedoch durchaus dann verlängert werden (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen oder gar eine Kernsanierung durchgeführt wurden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für den Gesamtgebäudekomplex auf den Flurstücken 222, 223 und 224 in wirtschaftlicher Einheit.**

Der geschätzt ca. 1910 errichtete Gebäudekomplex mit den Erneuerungen der Fenster und der Haustüren ca. 1990, wurde soweit bekannt in den jüngeren zurückliegenden Jahren nicht modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)                                       | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte     |                        |
|--|-----------------|-------------------------|------------------------|
|  |                 | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen |
| Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke | 4               | 0,0                     | 0,0                    |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren  | 2               | 1,0                     | 0,0                    |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)                                 | 2               | 0,0                     | 2,0                    |
| Modernisierung der Heizungsanlage  | 2               | 0,0                     | 2,0                    |
| Wärmedämmung der Außenwände  | 4               | 0,0                     | 0,0                    |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc.   | 2               | 0,0                     | 2,0                    |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen                                     | 2               | 0,0                     | 0,0                    |
| wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung   | 2               | 0,0                     | 0,0                    |
| <b>Summe</b>   |                 | <b>1,0</b>              | <b>6,0</b>             |



Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ 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 "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für dem Gebäudekomplex in der Wertermittlung

- eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren** und
- ein **fiktives Baujahr 1975**

zugrunde gelegt.

## 7 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) für die mit einem umfangreichen Haupt- und Nebengebäudekomplex insbesondere nördlich bebauten Grundstücke, GBB1. 1134, lfd. Nr. 4, 5 und 6, welche zunächst als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden, in 06193 Petersberg OT Ostrau; Karl-Marx-Straße 48-50, zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 ermittelt.

### 7.1 Bodenwertermittlung

#### 7.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bei dem Bewertungsgrundstück in wirtschaftlicher Einheit handelt es sich um einen Dreifamilienhauskomplex mit umfangreichen Nebengebäuden und Anbauten, der in der Vergangenheit überwiegend als Einzelreihenhausvermietung<sup>1</sup> genutzt wurde. Das bebaute Grundstück GBB1. 1134, lfd. Nr. 4, 5 und 6 bestehend aus den Flurstücken 222, 223 und 224 besitzt eine Gesamtfläche von 2.934 m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lagen in der Richtwertzone der Bewertungsgrundstücke **25,- €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

#### Beschreibung des Richtwertgrundstücks

|   |   |   |
|---|---|---|
| Entwicklungszustand                     | = | baureifes Land, gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21                                      |
| Baufläche/Baugebiet                     | = | Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB                                     |
| Art der baulichen Nutzung               | = | Dorfgebiet (MD)   |
| Beitragssituation                       | = | frei  |
| Bauweise                                | = | offen – eigene Eruierung  |
| Geschosse                               | = | I-II – eigene Eruierung   |
| Richtgrundstücksfläche (baureifes Land) | = | nicht definiert, eigeneneruiert im Umfeld 500 m <sup>2</sup> - 700 m <sup>2</sup> |

<sup>1</sup> Mit raum- und grundstücksgrenzübergreifender Nutzung.



## Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|  |   |   |
|--|---|---|
| Wertermittlungsstichtag  | = | 30.04.2025  |
| Entwicklungszustand  | = | baureifes Land, gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21  |
| Baufläche/Baugebiet  | = | Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB   |
| Art der baulichen Nutzung  | = | gemischte Baufläche (M)   |
| Beitragssituation  | = | frei  |
| Bauweise   | = | offen, bei wirtschaftlicher Einheit   |
| Geschosse  | = | I   |
| Grundstücksfläche lfd. Nr. 4 bis 6 gesamt bei wirtschaftlicher Einheit | = | 2.934 m <sup>2</sup> (davon Anteil baureifes Land bis zu einer Tiefe von ca. 30 m: 1.740 m <sup>2</sup> ) |

### 7.1.2 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert, baureifes Land gemäß § 34 BauGB an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks als wirtschaftliche Einheit angepasst und die Aufteilung in Bewertungsteilbereich A und B vorgenommen.

#### allgemeine Wertverhältnisse:

Die Auswertung der Bodenrichtwerte in dieser Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstücks der zurückliegenden Jahre (2006 – 2024) ergab insbesondere in den jüngeren Zeiträumen einen durchaus stetigen Anstieg des Bodenrichtwerts. Dieser stellt sich wie folgt dar: für die Jahre 2006 - 2012: 10 €/m<sup>2</sup>, 2013 - 2018: 15 €/m<sup>2</sup>, 2020: 18 €/m<sup>2</sup>, 2022: 23 €/m<sup>2</sup> und ab 01.01.2024: 25 €/m<sup>2</sup>. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss reflektiert der Stichtagsbodenrichtwert 2024 am ehesten sowohl zeitlich, als auch in seiner Höhe das derzeitige Marktgeschehen in dieser Richtwertzone. Zum Bodenrichtwert am Stichtag wird eingeschätzt, dass dieser perspektivisch durchaus einer geringen **einprozentigen (Faktor 1,01) Steigerung** unterliegen wird/kann. Diese Einschätzung wird von Rücksprachen mit dem Gutachterausschuss gestützt.

#### Erschließungszustand:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen vollständig erschlossenen - lage- und gebietstypischen Erschließungszustand. Soweit bekannt, liegen alle üblichen Medien am Bewertungsgrundstück – als wirtschaftliche Einheit an.

#### Grundstücksfläche/Eigenschaften:

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. In Anlehnung an die eigeneruierte Richtgröße (baureifes Land) im Umfeld von 500 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup> und die tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks (lfd. Nr. 4, 5 und 6) mit insgesamt 2.934 m<sup>2</sup>, sind zur Durchführung der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren aus dem Gesamtobjekt die Bodenwertanteile zu separieren die den Erträgen zuzuordnen sind. Aus diesem Grund wird das Bewertungsgrundstück in wirtschaftlicher Einheit ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in zwei Bewertungsteilbereiche<sup>1</sup> aufgeteilt. Bei dem **Bewertungsteilbereich A** (nördlicher baureifer Landanteil A mit **ca. 1.740 m<sup>2</sup>**) und dem **Bewertungsteilbereich B** (südlicher unbebauter „Gartenlandanteil“ mit den verbleibenden **1.194 m<sup>2</sup>**) handelt es sich um Grundstücksteilbereiche, bei denen unterstellt wird, dass diese nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und nicht unabhängig voneinander selbstständig und wirtschaftlich verwertet, z.B. veräußerbar sind, bzw. veräußert werden können.

<sup>1</sup> Flächenangaben tragen nicht den Charakter einer amtlichen Vermessung, sondern wurden auf Grund örtlicher Gegebenheiten zum Stichtag, in Abgleich mit der Liegenschaftskarte ermittelt.



### **bauliche Ausnutzung:**

Erfahrungsgemäß nimmt die GFZ/GRZ, beim Verkauf von bebauten Grundstücken wie mit der Lage des Bewertungsgrundstücks als wirtschaftliche Einheit und den bereits darauf errichteten baulichen Anlagen, für potentielle Interessenten eine eher untergeordnete Rolle ein. Aus diesem Grund wird hier auf eine Anpassung verzichtet.

### **Grundstückslage:**

Aufgrund der allgemeinen Lage innerhalb der Richtwertzone<sup>1</sup> sind nach Ansicht des Sachverständigen hierfür weder Zu - noch Abschläge zusätzlich zu berücksichtigen.

### **Zusammenfassung:**

- **Bewertungsteilbereich A, nördlicher Anteil der Flurstücke 222, 223 und 224, baureifes Land:**

|                            |  |     |                           |
|----------------------------|--|-----|---------------------------|
| Bodenrichtwert:            | 25,00 €/m <sup>2</sup>   |     |                           |
| Zu-/Abschläge:             | 25,00 €/m <sup>2</sup> x 1,01 Wertverhältnisse                       | =   | 25,25 €/m <sup>2</sup>    |
| angepasst, baureifes Land: | 25,25 €/m <sup>2</sup> x 1.740 m <sup>2</sup> Teilbereich A, baureif | =   | 43.935,00 €               |
|                            |  | rd. | <b><u>43.900,00 €</u></b> |

- **Bewertungsteilbereich B, südlich unbebauter Anteil der Flurstücke 222, 223 und 224, Gartenland:**

|                             |   |     |                          |
|-----------------------------|---|-----|--------------------------|
| angepasster Bodenrichtwert: | 25,25 €/m <sup>2</sup> baureifes Land                                 |     |                          |
| Zu-/Abschläge:              | 25,25 €/m <sup>2</sup> x 0,25 Gartenlandansatz 25% vom baureifen Land | =   | 6,31 €/m <sup>2</sup>    |
| Gartenland:                 | 6,31 €/m <sup>2</sup> x 1.194 m <sup>2</sup> Teilbereich B            | =   | 7.534,14 €               |
|                             |   | rd. | <b><u>7.500,00 €</u></b> |

**Der Gesamtbodenwert für das Bewertungsgrundstück in wirtschaftlicher Einheit, lfd. Nr. 4, 5 und 6 bestehend aus den Flurstücken 222, 223 und 224 beträgt am Stichtag 30.04.2025: 43.900,00 € + 7.500,00 € = rd. 51.400,00 €.**

<sup>1</sup> Wesentliche Lagemerkmale und die Nachfragesituation wurden bereits im Bodenrichtwert in ausreichendem Maße gewürdigt und sind insofern mit keiner zusätzlichen Anpassung zu berücksichtigen.



## 7.2 Ertragswertermittlung

### 7.2.1 Erläuterungen der Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren

#### Rohertrag (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Gebäudekomplex auf dem Bewertungsgrundstück in wirtschaftlicher Einheit im GBB1. 1134, lfd. Nr. 4, 5 und 6, bestehend aus den Flurstücken 222, 223 und 224 ist zum Stichtag an drei Mietparteien fremdvermietet und wird, soweit bekannt wohnwirtschaftlich genutzt. Entsprechende mietvertragliche Vereinbarungen hierzu lagen dem Sachverständigen nicht vor.

Nach allen, dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen<sup>1</sup> und gestützt auf eigene Erfahrungen schätzt er die relative, **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete/m<sup>2</sup> Wfl.** für die Gebäudekomplexnutzung (**in Form von drei Vermietungseinheiten<sup>2</sup>**) auf **ca. 4,50 €/m<sup>2</sup>**, die bei der durch den Sachverständigen dargestellten wirtschaftlichen Gesamtwohnfläche von rd. **446 m<sup>2</sup>**, einer absoluten monatlichen Nettokaltmiete von **2.007,00 €** (incl. Nebengebäude und Anbaunutzung) berücksichtigt.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Dieser Wertermittlung sind die in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L13/ veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Der Sachverständige schätzt sie für das Bewertungsobjekt auf **ca. 33,0 %** des Rohertrags.

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

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz für Objekte dieser Art auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes in Anlehnung der, in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L13/ veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie unter Hinzuziehung des im Sprengnetter Referenzsystem regionalisiert abgeleiteten Werts, aus einer Bandbreite<sup>3</sup> heraus mit **3,96 % vom Bodenwert** (Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 4, 5 und 6, Flurstücke 222, 223 und 224) eingeschätzt.

#### Sonstige 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 oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des jeweiligen Verfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts, wie die unter **Punkt 5.1.2 „Zustand des Gebäudes“**, **„Mängel“** und unter **Punkt 5.4 „Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau“** in einer Höhe von insgesamt **ca. -140.000 €** korrigierend in die Verfahren eingefügt.

<sup>1</sup> u.a. Gutachterausschuss- und Internetrecherche, Sprengnetter „ImmoWertReport“, Anzeigen, Maklerabfragen

<sup>2</sup> ohne möglicherweise wohnwirtschaftlich genutzte, rückwärtige Seitenflügelanbauten.

<sup>3</sup> Unter Einbeziehung der Ausführungen aus den Grundstücksmarktberichten zu Liegenschaftszinssätzen von Mietobjekten in Relation zu Bodenrichtwerten und den Netto-Kaltmieten.



## 7.2.2 Ertragswertberechnung (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

| Gebäudebezeichnung   | Mieteinheit     | Fläche | Anzahl | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                   |           |
|----------------------|-----------------|--------|--------|---------------------------------------|-------------------|-----------|
|                      |                 |        |        | Nutzung/Lage                          | (m <sup>2</sup> ) | (Stk.)    |
| Dreifamilienwohnhaus | 3 Wohneinheiten | 446,00 | -      | 4,50                                  | 2.007,00          | 24.084,00 |
| Summe                |                 | 446,00 | -      | -                                     | 2.007,00          | 24.084,00 |

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)   | <b>24.084,00 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(33,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)                 | – 7.947,72 €            |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>   | = 16.136,28 €           |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>3,96 % von 43.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)<br>Bewertungsteilbereich A)  | – 1.738,44 €            |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>   | = 14.397,84 €           |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)<br>bei LZ = 3,96 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer | × 17,376                |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>   | = 250.176,87 €          |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A)   | + 43.900,00 €           |
| <b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich A, nördlich bebaut</b>  | = 294.076,87 €          |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>  | – 0,00 €                |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>  | = 294.076,87 €          |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>   | – 140.000,00 €          |
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B)  | + 7.500,00 €            |
| <b>Ertragswert GBB1. 1134, lfd. Nr. 4, 5 und 6, als wirtschaftliche Einheit</b>  | = 161.576,87 €          |
|  | <b>rd. 162.000,00 €</b> |



## 7.3 Sachwertermittlung

### 7.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Im konkreten Fall wurden für das Bewertungsobjekt Normalherstellungskosten in Höhe von **rd. 613,00 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche** (nicht regionalisiert) angenommen.

#### Baupreisindex

Der Baupreisindex, d. h. die Preisentwicklung seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wurde nach den Angaben der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ festgelegt. Hierbei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte. Dem Gutachten wird der stichtagsbezogene Baupreisindex von **187,20 %** zu Grunde gelegt.

#### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

#### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Im vorliegenden Fall ohne Regionalfaktor, weil auch bei den anderen Daten ebenfalls bisher keine verlässlichen Regionalisierungen zum Stichtag vorlagen.

#### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Für das Bewertungsobjekt wurde die Wertminderung wegen Alters mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe eines Alterswertminderungsfaktor von **0,375** – entspricht **62,50 %** abgeleitet.

#### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die **Gauben und die drei massiven Eingangspodeste** sind solche Bauteile und werden mit einem **Gesamtherstellungswert** (ohne Baunebenkosten) in Höhe von **ca. 2.700,00 €** in die Wertermittlung aufgenommen.

#### Außenanlagen

Bei dem Bewertungsgrundstück als wirtschaftliche Einheit wird der **Wert der unter Punkt 5.3 dargestellten Außenanlagen<sup>1</sup> pauschal auf ca. 14.800,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem **Anteil von 3,6 % des Gesamtgebäudesachwerts (411.565,75 €)**.

#### Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser oder vergleichbarer Art im Durchschnitt **ca. 38 % unterhalb (Faktor 0,62)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.

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

Siehe unter Punkt Erläuterung der Wertermittlungsansätze in der Ertragswertberechnung.

<sup>1</sup> Hierbei fließt der möglicherweise noch funktionelle und gebrauchsfähige Anteil der umfangreichen Nebengebäude und Anbauten fiktiv mit ein.



### 7.3.2 Sachwertberechnung (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

| Gebäudebezeichnung   |   | Dreifamilienwohnhaus        |
|--|---|-----------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 613,00 €/m <sup>2</sup> BGF |
| <b>Berechnungsbasis</b>  |   |                             |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)   | x | 952,00 m <sup>2</sup>       |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile                    | + | 2.700,00 €                  |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 586.276,00 €                |
| Baupreisindex (BPI) 30.04.2025 (2010 = 100)                                  | x | 187,2/100                   |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 1.097.508,67 €              |
| Regionalfaktor   | x | 1,000                       |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag         | = | 1.097.508,67 €              |
| <b>Alterswertminderung</b>   |   |                             |
| • Modell   |   | linear                      |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)  |   | 80 Jahre                    |
| • Restnutzungsdauer (RND)  |   | 30 Jahre                    |
| • prozentual   |   | 62,50 %                     |
| • Faktor   | x | 0,375                       |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | = | <b>411.565,75 €</b>         |

|  |            |                     |
|--|------------|---------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>                        |            | <b>411.565,75 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>                 | +          | <b>14.800,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>  | =          | <b>426.365,75 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A)           | +          | <b>43.900,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>  | =          | <b>470.265,75 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b>  | x          | <b>0,62</b>         |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                  | -          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich A nördlich bebaut</b> | =          | <b>291.564,77 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                       | -          | <b>140.000,00 €</b> |
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B)                          | +          | <b>7.500,00 €</b>   |
| <b>Sachwert GBBl. 1134, lfd. Nr. 4, 5 und 6, als wirtschaftliche Einheit</b>                 | =          | <b>159.064,77 €</b> |
|  | <b>rd.</b> | <b>159.000,00 €</b> |



#### **7.4 Verkehrswertschätzung als Gesamtverkehrswert**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke lfd. Nrn. 4, 5 und 6 werden nach Einschätzung des Sachverständigen eher zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 162.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt rd. 159.000,00 €. Das Ergebnis der Ertragswertermittlung wird durch den Sachwert hinreichend gestützt. Insofern ist hier eine Wichtung entbehrlich.

Zur Berücksichtigung von erheblichen Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung ausschließlich nach dem äußeren Eindruck des Gesamtgebäudekomplexes, ist ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Gesamtverkehrswert in Höhe von ca. 10 % (Faktor 0,90) gerechtfertigt.

$$162.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 145.800,00 \text{ €}, \text{ rd. } \underline{146.000,00 \text{ €}}$$

**Der Gesamtverkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) nach dem äußeren Eindruck, für die mit einem grundstücksübergreifend genutzten eingeschossigen Reihenhauskomplex bebauten Grundstücke GBB1. 1134 lfd. Nr. 4 Flurstück 222, lfd. Nr. 5 Flurstück 223, und lfd. Nr. 6 Flurstück 224 in wirtschaftlicher Einheit, in 06193 Petersberg OT Ostrau; Karl-Marx-Straße 48-50, zum Wertermittlungsstichtag 30. April 2025 geschätzt mit**

**146.000,00 €**

**(in Worten: Einhundertsechundvierzigtausend Euro).**



## 7.5 Verkehrswertschätzung, Einzelverkehrswerte lfd. Nr. 4, 5 und 6

**Hinweis:** Die nachfolgende Aufteilung erfolgt nicht zur Darstellung der tatsächlichen (realistischen) Verkehrswerte, bei einer Einzelbewertung der Grundstücke, sie ist lediglich eine rein fiktive Darstellung.

Fiktive Darstellung des Gesamtverkehrswerts nach lfd. Nummern im Grundbuch:

**Informativ: Gesamtverkehrswert gerundet 146.000,00 €**

**fiktiver Verkehrswert (Marktwert)**

**GBBl. 1134, lfd. Nr.4 Flurstück 222,**

[(146.000,00 € / 2.934 m<sup>2</sup>) \* 876 m<sup>2</sup>] (Bewertungsgrundstück Flurstücke 222): rd. **43.600,00 €**

**fiktiver Verkehrswert (Marktwert)**

**GBBl. 1134, lfd. Nr.5 Flurstücke 223,**

[(146.000,00 € / 2.934 m<sup>2</sup>) \* 1.216 m<sup>2</sup>] (Bewertungsgrundstück Flurstücke 223): rd. **60.500,00 €**

**fiktiver Verkehrswert (Marktwert)**

**GBBl. 1134, lfd. Nr.6 Flurstücke 224,**

[(146.000,00 € / 2.934 m<sup>2</sup>) \* 842 m<sup>2</sup>] (Bewertungsgrundstück Flurstücke 224): rd. **41.900,00 €**

*Gesamtverkehrswert:*

*146.000,00 €*

| Grundbuch Blatt                           | GBBl. 1134         | GBBl. 1134           | GBBl. 1134         |
|---|--------------------|----------------------|--------------------|
| Lfd. Nr.:                                 | 4                  | 5                    | 6                  |
| Flur:                                     | 6                  | 6                    | 6                  |
| Flurstücke:                               | 222                | 223                  | 224                |
| Grundstücksflächen:                       | 876 m <sup>2</sup> | 1.216 m <sup>2</sup> | 843 m <sup>2</sup> |
| <b>Einzelverkehrswerte nach lfd. Nrn.</b> | <b>43.600,00 €</b> | <b>60.500,00 €</b>   | <b>41.900,00 €</b> |

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend des angegebenen Zwecks, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, vollkommen unparteiisch ausgefertigt zu haben. Es liegt kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vor.

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.

# verkürzte Gutachtenversion

Bernd Götz, Halle (Saale) den 08. November 2025  
Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie)  
(Reg.-Nr. S 00003-06)



## 8 Fotodokumentation



1

Nordöstliche Ansicht Reihenhauskomplex, blau markiert Haus Nr. 48, rot markiert Haus Nr. 49 und grün markiert Haus Nr. 50, im Vordergrund die Karl-Marx-Straße und die Zufahrt auf das Flurstück 224 (Haus Nr. 50), schwarz markiert ein Teil der Nebengebäude



2

Ausschnittansicht grün markiert Haus Nr. 50 Zufahrt auf das Flurstück 224 (Haus Nr. 50), schwarz markiert ein Teil der Nebengebäude auf diesem Flurstück



3

Ausschnittansicht grün markiert Haus Nr. 50 mit Hauseingang (weiß markiert), rot markiert Haus Nr. 49



4

Ausschnittansicht rot markiert Haus Nr. 49 mit Hauseingang, blau markiert Haus Nr. 48 ebenfalls mit Hauseingang



5

Südöstliche Gesamtansicht Reihenhauskomplex, blau markiert Haus Nr. 48, jeweils rot markiert Haus Nr. 49 und grün markiert Haus Nr. 50



6

Ausschnittansicht rot markiert Haus Nr. 49, blau markiert Haus Nr. 48 mit Hauseingang (weiß markiert), nahe des Hausgiebels Einzelgarage