

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 gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Einfamilienhaus (freistehend)** bebauten Grundstücks

Naundorfer Str. 4
in **06198 Salzatal, OT Schwittersdorf**

zum **Wertermittlungsstichtag 05.02.2026** und
zum **Qualitätsstichtag 05.02.2026**



Verkehrswert: 112.000 €

Verkehrswert lfd. Nr. 1 (Flurstück 16/2): 490 €

Verkehrswert lfd. Nr. 2 (Flurstück 330): 111.458 €

Gutachten Nr.: 25-00459
Geschäfts-Nr.: 555 K 34/25

Gutachter:
M.Sc.

Christoph Römling
HypZert F und iZert nach DIN EN ISO/IEC 17024

erstellt am 02. März 2026

Ausfertigung Nr. 1

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen	3
Literaturverzeichnis	4
Abkürzungsverzeichnis	5
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	7
2 Auftrag, Stichtag und Zweck	8
3 Grundlagen der Wertermittlung	9
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen	12
5 Lagebeschreibung	14
6 Grundstücksbeschreibung	16
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	17
8 Gebäudebeschreibung	19
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
10 Bodenwertermittlung	23
11 Sachwertermittlung	27
12 Verkehrswert	34
13 Anlagenverzeichnis	39

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise-ImmoWertA) vom 20. September 2023

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

Gerady, Möckel, Troff: Praxis der Grundstückswertermittlung, Loseblattsammlung, Landsberg/ Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

Hausmann, Rolf, Kröll: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Simon: Wertermittlungsverfahren, 1. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag

Petersen, Schnoor, Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung, 9. Auflage 2015, Richard Boorberg Verlag

Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 4. Auflage 2013, Werner Verlag

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Grundstücksmarktberichte (regional und überregional)

Fachzeitschriften und Periodika:

Bundesanzeiger Verlag, Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Bundesanzeiger Verlag

Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland

Schaper, Kleiber (Herausgeber): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Wolters Kluwer Deutschland

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete

KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
MHG	Miethöhegesetz (Außerkräftgetreten am 1. September 2001)
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

				zwei Privatpersonen - zu je 1/2 - 04.11.2025 Halle (Saale) Beesenstedt	
Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von					
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:		
1	13	16/2	700,00 m ²		
1	13	330	1.025,00 m ²		

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Wohnbau- fläche	1.025					Ja	18.450 €
Grünfläche	700		0,70			Ja	490 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten							1.725,00 m ² 1.725,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus	1940	80 Jahre	20 Jahre	235,80 m ² BGF

Verfahrenswerte	Bodenwert	18.940 €
	Sachwert	111.458 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	112.000 €
---	-------------------------------	------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	700 €/m ²
----------------------------	-------	----------------------

Mietfläche	Wohnfläche	159,17 m ²
	Nutzfläche	0 m ²
	Σ	159,17 m ²

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie einem Nebenglass
Objektadresse:	Naundorfer Straße 4 06198 Salzatal OT Schwittersdorf
Katasterangaben:	Gemarkung Beesenstedt Flur 13 Flurstück 330, 16/2
Auftragnehmer:	Sachverständigenbüro Christoph Römling Friedensallee 3 06406 Bernburg
Auftraggeber:	Amtsgericht Halle (Saale) durch den Beschluss 555 K 34/25 vom 04.11.2025 Thüringer Straße 16 06112 Halle (Saale)
Grund der Erstellung:	Es ist der aktuelle Verkehrswert (§194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 555 K 34/25 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 04.11.2025 verwiesen.

Der Wertermittlungsstichtag ist nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung (Preisbemessung) beziehen soll. Es sollen also die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) maßgebend sein. Der Wertermittlungsstichtag wird gemäß den Vorgaben des Auftraggebers mit dem

05.02.2026

angenommen.

Der Qualitätsstichtag, das ist der Zeitpunkt, zu dem die wertbestimmenden Eigenschaften von Grund und Boden und Gebäuden festgestellt werden (§ 2 Abs. 3 und Abs. 5 ImmoWertV), wird hier dem Wertermittlungsstichtag gleichgesetzt und mit dem

05.02.2026

angenommen.

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 05.02.2026
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Auf Grundlage des Beschlusses zur Zwangsversteigerung wurden am 15. Januar alle Beteiligten schriftlich zum Ortstermin eingeladen. Eine Vertreterin der Gläubigerin hat an der Besichtigung teilnehmen können. Die Schuldner waren bei der der Besichtigung nicht anwesend. Auf die Einladung erfolgte keine Rückmeldung. Der Ortstermin wurde am 05. Februar 2026 durchgeführt. Das Bewertungsobjekt wurde vom Unterzeichner besichtigt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war ausschließlich eine Inaugenscheinnahme der Außenbereiche möglich. Ein Zugang zu den Innenräumen des Objekts wurde nicht gewährt, sodass eine vollständige Besichtigung, insbesondere der baulichen Innenbereiche, technische Einrichtungen sowie der inneren Ausstattung, nicht erfolgen konnte. Die Begutachtung beschränkte sich demnach auf die von außen erkennbaren baulichen Anlagen, den äußeren Erhaltungszustand sowie die Grundstücksmerkmale. Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse und Eindrücke wurden in die Beschreibung und Bewertung des Grundstücks einbezogen.

Objektbezogene Unterlagen

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurden folgende Unterlagen eingeholt:

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Altlastenauskunft	vorhanden	14.11.2025
Auszug aus den Bodenrichtwertkarten	vorhanden	11.11.2025
Auszug aus der Liegenschaftskarte	vorhanden	11.11.2025
Baulastenauskunft	vorhanden	12.11.2025
Grundbuchauszug	vorhanden	04.11.2025

Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt sind.

Die in vorliegender Wertermittlung enthaltenen Massen- und Flächenberechnungen und gegebenenfalls Kostenschätzungen sind nur für die Wertermittlung erstellt bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt. Eine anderweitige Verwendung ist nicht zulässig. Analoge Aussagen gelten für die Ermittlung des Mietzinses und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Beurteilung des Grundstücks erfolgte lediglich im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbesichtigung. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht abschließend.

Es wird in der Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Es wird ebenso unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann keine Gewährleistung übernommen werden. Es wird empfohlen, vor einer Vermögensdisposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben bei den jeweils zuständigen Stellen schriftliche

Auskünfte einzuholen. Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Objektunterlagen erfolgte nur auf Plausibilität.

Grundsatz der Modellkonformität

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Im Zuge der Modellkonformität kann es passieren, dass beispielsweise ein „veralteter Bodenrichtwert“ für die Bewertung herangezogen werden muss.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Erhobene Angaben für das Vollstreckungsgericht

1.) die Verkehrs- und Geschäftslage:

→ Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Schwittersdorf der Gemeinde Salzatal, etwa 11 km nordwestlich von Halle (Saale). Die Anbindung erfolgt über das regionale Straßennetz, die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle befindet sich in rund 17 km Entfernung. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Ein eigener Bahnanschluss ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden, weiterführende Schienenverbindungen bestehen über Halle (Saale). Der Flughafen Halle/Leipzig ist rund 40 km entfernt.

Das Umfeld ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld nur begrenzt vorhanden, ergänzende Versorgungsangebote befinden sich insbesondere in Halle (Saale) sowie in Eisleben. Die Gemeinde weist einen negativen Pendler saldo sowie eine unterdurchschnittliche Kaufkraft auf.

2.) der bauliche Zustand und etwa anstehende Reparaturen:

→ Im Zuge der durchgeführten Außenbesichtigung ist der bauliche Zustand des Objektes insgesamt als durchschnittlich und dem Baualter entsprechend zu bewerten. Die Fassade entspricht nicht mehr dem heutigen Standard, somit ist von einem potenziellen Instandsetzungsbedarf auszugehen. Aussagen zum Innenausbau sowie zu konkret anstehenden Reparaturmaßnahmen können aufgrund der ausschließlich vorgenommenen Außenbesichtigung nicht getroffen werden.

3.) liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor sowie Angaben über den Denkmalschutz:

→ Aktuell bestehen keine Informationen zu bauordnungsbehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und/oder Auflagen. Das Bewertungsobjekt ist in der Denkmalkarte Sachsen-Anhalts nicht als Denkmal aufgeführt.

4.) besteht Verdacht auf Hausschwamm:

→ Ein möglicher Befall mit Hausschwamm konnte nicht festgestellt bzw. abschließend beurteilt werden, da eine Innenbesichtigung nicht erfolgt ist.

5.) bei Wohnungseigentum den Namen oder die Anschrift des WEG-Verwalters:

→ Es besteht kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

6.) welche Mieter oder Pächter sind vorhanden:

→ Informationen über bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

7.) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird:

- Im Rahmen der Außenbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkt auf die Führung eines Gewerbebetriebs. Es wird daher von einer ausschließlichen Wohnnutzung ausgegangen.

8.) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind:

- Es ist nicht bekannt ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

9.) Bewertung von Zubehör:

- Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte im Gebäude kein Zubehör festgestellt werden. Auf dem Grundstück vorhandenen Gegenständen wie Klettergerüst, Fußballtor, Trampolin sowie Schaukel wird kein gesonderter Wert beigemessen.

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

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Halle (Saale) im Grundbuch von Beesenstedt geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
1227	1	Beesenstedt	13	16/2	700,00
1227	2	Beesenstedt	13	330	1.025,00

Gesamtfläche 1.725,00 m²
davon zu bewerten: 1.725,00 m²

Herrschervermerke

Ein Herrschervermerk dokumentiert das Recht des herrschenden Grundstücks über das dienende Grundstück. Er kann – muss aber nicht – im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks eingetragen werden. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist kein Herrschervermerk eingetragen.

Abteilung I

In der Ersten Abteilung des Grundbuchs ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

zwei Privatpersonen
- zu je 1/2 -

Abteilung II

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuchs befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung
1227	1	1	16/2, 330	Zwangsversteigerungsvermerk

In der Zweiten Abteilung des Grundbuchs befindet sich eine Eintragung. Eintragung im Wortlaut:

Grundbuchblatt 1227 Abteilung II lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Saale), 555 K 34/25; eingetragen am 29.08.2025.

Wertung:

Bei der im Grundbuch eingetragenen Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Halle handelt es sich um eine im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren übliche Verfahrenseintragung. Sie dient der öffentlichen Bekanntmachung der Verfahrensanhängigkeit und der Sicherung des Verfahrens.

Abteilung III

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

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbedingungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Solche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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

5 Lagebeschreibung

Makrolage

Ortsname	Salzatal
Ortsart	Gemeinde
Verbandsgemeinde	Salzatal
Kreis	Saalekreis
Bundesland	Sachsen-Anhalt
Zentralörtliche Zugehörigkeit	Planungsregion Halle
Referenzstadt	Halle (Saale) (11 km südöstlich)
Einwohner	11.267 (Stand: 31.12.2024)
Fläche	109,95 km ² (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte	102 Einwohner/km ² (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsprognose	-11,8 % (Zeitraum: 2020 - 2035)
Arbeitslosenquote (Kreis)	6,7 % (Stand: November 2025)
Arbeitslosenquote (Bundesland)	7,7 % (Stand: November 2025)
Arbeitslosenquote (Land)	6,1 % (Stand: November 2025)
Kaufkraft (Index)	93,6 (Landkreisebene, Stand: 2022)
Kaufkraft (pro Person)	24.181 € (Landkreisebene, Stand: 2022)
SV-Beschäftigte (Arbeitsort)	2.114 (Stand: 30.06.2024)
SV-Beschäftigte (Wohnort)	4.743 (Stand: 30.06.2024)
Pendlersaldo	-2.630 (Stand: 30.06.2024)
Betriebe	220 (Stand: 30.06.2024)
Demographietyp	1 (stark schrumpfend und alternd in strukturschwacher Region)
Zukunftsatlas (Rang)	278 von 400
Zukunftsatlas (Profil)	ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil
Zukunftsatlas - Wohnungsbaulücke	keine
Fazit	durchschnittlich

Die Gemeinde Salzatal liegt im Saalekreis und befindet sich ca. 11 km nordwestlich von Halle (Saale) bzw. rd. 44 km nordwestlich von Leipzig. Salzatal beherbergt rd. 11.300 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Halle keine zentralörtliche Funktion. Darüber hinaus verläuft die Saale nördlich von Salzatal.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Salzatal insgesamt ca. 4.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 2.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -2.630 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 220 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird für Salzatal bis zum Jahr 2035 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 11,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Saalekreis derzeit 6,7 % (zum Vergleich: Sachsen-Anhalt: 7,7 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: November 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 93,6 Punkten für den Saalekreis, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Salzatal als stark schrumpfende und alternde Gemeinde in strukturschwacher Region (Demographietyp 1) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Saalekreis den 278. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als durchschnittlich beurteilt.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Schwittersdorf', ca. 8,9 km nordwestlich des Ortskerns von Salzatal im nordwestlichen Ortsrandbereich. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Bis auf vereinzelte Restaurants und Cafés in einem Umkreis von ca. 2,3 km um das Bewertungsobjekt sind keine weiteren Nahversorgungseinrichtungen in der Gegend vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung in eingeschränkter Form gedeckt werden. Salzatal verfügt weiterhin bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 11,7 km westlich gelegenen Eisleben befinden. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Saale') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als durchschnittlich beurteilt.

Verkehrsinfrastruktur

Salzatal ist ausschließlich über Kreis- bzw. Landesstraßen an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A143 liegt erst rd. 17 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Halle-Neustadt'. Die Bushaltestelle 'Schwittersdorf Naundorfer Straße' 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 in Gerbstedt gelegenen Bahnhof 'Bstg. 2' mit Regionalzugesanbindung. Salzatal selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 21 km zum IC(E)-Bahnhof 'Halle (Saale)' bzw. rd. 40 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Leipzig/Halle'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine durchschnittliche Verkehrsinfrastruktur vor.

6 Grundstücksbeschreibung

Grundstückszuschnitt und -topographie

Grundstücksgröße:	1.025,00 m ²
Grundstücksform:	Die Form lässt sich als unregelmäßig beschreiben.
Straßenfront:	Entlang der Straße „Naundorfer Straße“ hat das zu bewertende Grundstück eine Straßenfront in der Länge von rd. 23 m.
Grundstückstiefe:	Das Bewertungsobjekt hat eine mittlere Grundstückstiefe von rd. 94 m.
Art der Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie einem Nebenglass bebaut.
Topografie:	Die Topografie des Grundstücks ist weitestgehend eben.
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine Grenzbebauung des Wohnhauses. Das Grundstück ist im vorderen Grundstücksbereich durch Zäune eingefriedet.

Baugrundbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Altlasten

Altlastenverzeichnis: Keine Altlasten
Altlastenauskunft vom: 14.11.2025

Gem. vorliegendem Auszug aus dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Saalekreis sind keine Eintragungen vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist nicht als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Es liegen darüber hinaus keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Für die Wertermittlung wird auf Grundlage der vorliegenden Auskunft davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück weder von Altlasten (Alttablagerungen, Alttablagerungsverdachtsfläche, Altstandorte, Altstandortverdachtsfläche) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen ist.

Erschließung / Medien

Straßenart:	Der Zugang zum Bewertungsobjekt erfolgt über die Straße „Naundorfer Straße“. Dabei handelt es sich um eine innerörtliche, kommunale Straße.
Straßenausbau:	Die Straße „Naundorfer Straße“ ist im Bereich des Bewertungsobjektes ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Es ist kein Gehweg vorhanden.
Anschlüsse:	Folgende Anschlüsse sind vermutlich nach Erkenntnissen aus dem Ortstermin im Bereich des Gesamtgrundstücks vorhanden: <ul style="list-style-type: none">- Elektroenergieanschluss- Anschluss an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung- Gasanschluss- Telefon- und Internetanschluss

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Baulasten

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten
Baulastenauskunft vom: 12.11.2025

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte Handlungen zu dulden, zu unterlassen oder vorzunehmen, die sich auf die Nutzung oder Bebauung des Grundstücks auswirken. Sie werden durch Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und können beispielsweise Grenzabstandsflächen, Wegerechte, Stellplatznachweise oder Erschließungsverpflichtungen betreffen.

Das Nichtvorliegen von Baulasten stellt insoweit ein wertneutrales Merkmal dar, da keine öffentlich-rechtlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit oder Nutzung ersichtlich sind, die über die planungsrechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften hinausgehen. Eine Wertbeeinträchtigung durch Baulasten ist demnach auszuschließen.

Für die Wertermittlung wird auf Grundlage der vorliegenden Auskunft davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück nicht von Baulasten betroffen ist.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist nach Recherchetätigkeiten kein Flächennutzungsplan festgesetzt.

Bebauungsplan: Nach Recherchetätigkeiten besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage eines realisierten Vorhabens durchgeführt. Eine Baugenehmigung lag nicht vor. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird in dieser Wertermittlung angenommen.

Entwicklungszustand

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert im § 3 die städtebaulichen Entwicklungszustände eines Grundstücks. Mit steigender Entwicklungsstufe steigt i.d.R. auch der Preis/Wert desselben. Zur Einschätzung der für die Bewertung relevanten Grundstücksqualität gibt die ImmoWertV im § 3 für den Zustand und die Entwicklungsstufe u.a. Folgendes vor:

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Die Grundstücksqualität des Bewertungsgrundstücks wird unter Beachtung der planungsrechtlichen Situation als baureifes Land festgestellt.

Beitragssituation

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei (Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und den durchgeführten Recherchen sachverständig eingeschätzt).

Denkmalschutz

Für das Bewertungsobjekt besteht gem. Online-Abruf der Denkmalkarte Sachsen-Anhalts zum Wertermittlungstichtag kein Denkmalschutz.

Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

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

8 Gebäudebeschreibung

Grundlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie sonstige Ausführungen aus den herangezogenen Unterlagen.

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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, soweit dies nicht abweichend beschrieben wird.

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 gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Eine Besichtigung des Bewertungsobjektes war ausschließlich von außen möglich, eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Bauunterlagen oder sonstige objektrelevante Dokumente standen nicht zur Verfügung. Die nachfolgenden Angaben beruhen daher auf dem äußeren Eindruck sowie auf sachverständigen Annahmen.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein vermutlich um 1940 errichtetes Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit, bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Hinweise auf ein Kellergeschoss ergaben sich im Rahmen der Außenbesichtigung nicht, da im Sockelbereich keine Fenster oder sonstige Belichtungsöffnungen erkennbar waren. Das Nichtvorhandensein eines Kellers wird daher angenommen, kann jedoch nicht abschließend bestätigt werden. Der Zugang zum Gebäude befindet sich auf der westlichen Gebäudeseite.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein einfach ausgeführtes Nebengebäude, welches nach äußerem Eindruck ausschließlich zu Lagerzwecken genutzt wird und vermutlich eine ehemalige Stallung darstellt. Eine wohnwirtschaftliche Nutzung ist nicht erkennbar.

Der Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes wird auf Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes als durchschnittlich eingeschätzt.

Die Belichtung und Besonnung wird als gut bis ausreichend eingeschätzt, die Fenster sind in alle Himmelsrichtungen ausgerichtet.

Rohbau und Ausbau

Die nachfolgende detaillierte Gebäudebeschreibung basiert auf den für den Entstehungszeitraum typischen Bauweisen sowie auf sachverständigen Annahmen. Darüber hinaus wurden die im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbaren Merkmale berücksichtigt.

Allgemeines

Bauart	freistehend
Bauweise	Massivbau aus Mauerwerk
Geschosszahl	eingeschossig zzgl. ausgebautem Dachgeschoss
Unterkellerung	vermutlich nicht unterkellert

Rohbau

Gründung	Fundamentplatte
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	gemischte Bauweise
Fassade	geputzt und gestrichen
Geschossdecken	Holzbalkendecken

Dach

Dachausbau	voll ausgebaut
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachpfannen
Dämmung	nicht gedämmt

Ausbau

Fenster	Kunststoffenster isolierverglast
Innentüren	vermutlich Holzfülltüren mit glatten Türblättern
Eingangstüren	Kunststoff mit Glasausschnitt
Treppen	vermutlich Vollholztreppe
Wände	vermutlich tapeziert
Bodenbeläge	vermutlich Laminat und Fliesen
Sanitärbereiche	vermutlich bedarfsgerechte Ausstattung
Badausstattung	vermutlich WC mit Waschtisch und Wanne/Dusche

Technik

Elektroinstallation	mittlere Ausstattung
Heizung	vermutlich Zentralheizung Gas mit Plattenheizkörpern
Warmwasser	vermutlich zentral über Heizung
Modernisierungs- u. Instandsetzungsbedarf	vorhanden

Baumängel/ Bauschäden

nichts erkennbar

Bautenstand

fertiggestellt

Energetische Qualität

Die energetische Qualität von Gebäuden ist ein maßgeblicher Aspekt bei der Bewertung der Bausubstanz. Seit dem 1. November 2020 gelten die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), welches die zuvor gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst hat.

Für das Bewertungsobjekt lag im Rahmen der Wertermittlung kein Energieausweis vor. Eine genaue energetische Einstufung ist daher nicht möglich. Aufgrund des bekannten Baualters sowie der äußerlich erkennbaren Ausstattungs- und Modernisierungsmerkmale ist jedoch davon auszugehen, dass das Gebäude in seiner energetischen Beschaffenheit nicht den heutigen gesetzlichen Standards des GEG entspricht. Mangels vorliegender Unterlagen zur energetischen Ausstattung kann keine fundierte Analyse der Energieeffizienz vorgenommen werden.

Die energetischen Eigenschaften des Objekts wurden im Rahmen der sachverständigen Würdigung bei der Ableitung der Wertansätze berücksichtigt.

Bauschäden und Modernisierungs- / Instandsetzungsstau

Im Rahmen der durchgeführten Außenbesichtigung konnten keine eindeutig erkennbaren Bauschäden festgestellt werden. Die Fassade des Objektes befindet sich jedoch in einem altersbedingten, nicht mehr zeitgemäßen Zustand, woraus sich ein möglicher Instandsetzungsbedarf ergibt.

Nach äußerem Eindruck befindet sich das Objekt insgesamt in einem üblichen, dem Baualter entsprechenden Erhaltungszustand. Dieser Zustand wurde bereits bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt und wird daher nicht nochmals gesondert betrachtet, um eine Doppelbelastung zu vermeiden.

Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein Nebenglass in einfacher Ausführung. Vermutlich eine ehemalige Stallung, welche zuletzt zu Lagerzwecken genutzt wurde und augenscheinlich keine wohnliche Nutzung darstellt.

Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zuwegung sowie partielle Einfriedung vorhanden.

Beurteilung der baulichen Anlagen

Der bauliche Gesamtzustand ist unter Berücksichtigung des Alters als durchschnittlich zu beurteilen. Die Ausstattung wird als durchschnittlich eingeschätzt. Das Objekt wird unter Zugrundelegung von Lage-, Zustands-, und Ausstattungsmerkmalen mit einem einfachen bis mittleren Wohnwert eingeschätzt.

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

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gesetzliche Grundlage des Verkehrswertes

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

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

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditezielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstücks zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Begründung des Verfahrensansatzes

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 von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

10 Bodenwertermittlung

Grundlagen

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

§ 40 ImmoWertV 2021 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

- (1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*
- (3) 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.*
- (4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*
- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*
 - 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*
 - 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*
 - 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*

Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 1 (Flur 13, Flurstück 16/2)

Das Flurstück 16/2 ist im Grundbuchauszug als Grünfläche ausgewiesen und dient als ergänzende Garten- bzw. Grünfläche zum bebauten Flurstück 330. Aufgrund der grundbuchlichen Bezeichnung als Grünfläche wird hierfür der in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert für Grünland angesetzt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	= 0,70 €/m ²
Wertermittlungstichtag	= 01.01.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= GR (Grünland)
Beitragsrechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2026
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= GR (Grünland)
Beitragsrechtlicher Zustand	= frei

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand		= frei
Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)		= 0,70 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	05.02.2026	x 1,00
			E1

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Art der baulichen Nutzung	GR (Grünland)	GR (Grünland)	x 1,00
Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 0,70 €/m ²
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	x 1,00
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 0,70 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 0,70 €/m ²
Fläche		x 700,00 m ²
Beitragsfreier Bodenwert		= 490,00 €

Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2 (Flur 13, Flurstück 330)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	= 18,00 €/m ²
Wertermittlungsstichtag	= 01.01.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
Beitragsrechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2026
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
Beitragsrechtlicher Zustand	= frei

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand		= frei
Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)		= 18,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	05.02.2026	x 1,00	E1

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	x 1,00	
Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 18,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	x 1,00	
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 18,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 18,00 €/m ²	
Fläche			x 1.025,00 m ²	
Beitragsfreier Bodenwert			= 18.450,00 €	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert wird aus Gründen der Modellkonformität zum Stichtag 01.01.2024 angesetzt. Eine eigenständige zeitliche Fortschreibung des Bodenrichtwerts unterbleibt, da der Gutachterausschuss in seinem Modell auf keine Fortschreibung verweist. Eine eigenständige zeitliche Fortschreibung des Bodenrichtwerts erfolgt nicht. Nach dem Modell des Gutachterausschusses (Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren) ist der Bodenwert mit dem zum Wertermittlungsstichtag geltenden beitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland anzusetzen. Konjunkturelle Einflüsse bleiben unberücksichtigt. Da das Modell keine Regel zur Fortschreibung vorsieht, wird der zum Stichtag ausgewiesene Bodenrichtwert ohne zeitliche Anpassung übernommen.

Nach § 10 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung dieselben Modellansätze zu verwenden, die auch der Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde lagen. Eine eigenständige Anpassung durch den Gutachter würde die Abstimmung mit weiteren Modellparametern aufheben und die Marktentwicklung doppelt erfassen. Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag werden jedoch berücksichtigt. Dies erfolgt modellkonform über den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV) sowie erforderlichenfalls ergänzend über eine gesonderte Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV). Auf diese Weise fließen auch zwischenzeitliche Entwicklungen am Grundstücksmarkt sachgerecht in die Wertermittlung ein.

Ableitung des Verkehrswertes lfd. Nr. 1

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 von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln.

Für die lfd. Nr. 1 erfolgt die Wertableitung aus dem Bodenwert. Es ergibt sich folgender Verkehrswert:

lfd. Nr. 1 (Flur 13 Flurstück 16/2) = 490 €

Bodenwert

Grundstücksteilfläche	Fläche m ²	rentierlich*	Bodenwert	
			€/m ²	€
Wohnbaufläche	1.025	Ja	18,00	18.450
Grünfläche	700	Ja	0,70	490

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

Bodenwert (gesamt)

18.940 €

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

11 Sachwertermittlung

Grundlagen

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Für die Sachwertermittlung wird das Sachwertmodell der ImmoWertV zugrunde gelegt. Dementsprechend ergibt sich der Sachwert wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
<hr/>	
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
+	Vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert
<hr/>	
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
<hr/>	
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Sachwert
<hr/>	

Der aus der obigen Berechnung resultierende Sachwert ist im vorliegenden Bewertungsfall gleichzusetzen mit dem Verkehrswert.

§ 35 ImmoWertV 2021 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Flächen

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung ist die DIN 277 anzuwenden, wobei für die Anwendung der NHK 2010 nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu Grunde zu legen sind.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Baukonstruktion einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- und Deckenbeläge anzusetzen.

Die BGF wurde durch einen Flächenabgriff im Geoportal Sachsen-Anhalt ermittelt und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohneinheit gehören und zur Wohnnutzung bestimmt sind. Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu

ermitteln. Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern, Balkonen, Loggien oder Dachgärten. Nicht zur Wohnfläche gehören insbesondere Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen, Heizungsräume und Garagen.

Die angesetzte Wohnfläche wurde über marktübliche Ausbauverhältnisse abgeleitet und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

Objekt	Geschoss	Einheiten [Anzahl]	WF [m ²]	BGF [m ²]	GF [m ²]	Verhältnis WF zu BGF
EFH	DG		70,74	117,90		60 %
	EG		88,43	117,90	117,90	75 %
Summe		1	159,17	235,80	117,90	68 %
Grundstücksgröße:			1.725,00			
Geschossfläche:			117,90			
Geschossflächenzahl:			0,1			

Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten stellen sich im Wertermittlungsmodell als Produkt der Größen Brutto-Grundfläche, Baupreisindex und Normalherstellungskosten (NHK) dar. Die NHK werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Baupreisindex, regionale Baukosteneinflüsse sowie objektspezifische Besonderheiten werden im Anschluss an die Ansatzbildung der NHK separat berücksichtigt und fließen gesondert in die Berechnung ein

Die Ansätze beziehen sich auf einen wirtschaftlichen Ersatzbau und nicht auf eine Reproduktion der baulichen Anlagen.

§ 36 ImmoWertV 2021 *Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten*

(1) *Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.*

(2) *Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.*

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

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Einfamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.21 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe:	2,29

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	171,81
Dach		1,0				15	112,05
Fenster und Außentüren			1,0			11	94,38
Innenwände und -türen		1,0				11	82,17
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	82,17
Fußböden		1,0				5	37,35
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	77,22
Heizung			1,0			9	77,22
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	44,82
Kostenkennwert für Stufe (€/m ² BGF)	675	747	858	1.038	1.294		Σ 779

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK:	779 €/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	779 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.484 €/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Baunebenkosten

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

Die Baunebenkosten werden in den NHK 2010 für die Objektart des Bewertungsgegenstands mit 17,00 % ausgewiesen und in dieser Höhe in der Bewertung berücksichtigt.

Regionalfaktor

Baukosten können je nach Region in ihrer Höhe sehr unterschiedlich ausfallen. Der Regionalfaktor beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen Baukosten zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Der Gutachterausschuss weist einen Regionalfaktor von 1,00 aus, welcher in dieser Höhe angesetzt wird.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar ist. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich der 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Wenn sich das Jahr der Fertigstellung nicht feststellen lässt, kann auch das Jahr der Einleitung des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens oder das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt oder das Baujahr geschätzt werden. Zur Sicherstellung der Modellkonformität ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag. Auch die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich nach diesem Modell zu ermitteln. Eine Berücksichtigung individueller Gegebenheiten ist bei Wahrung der Modellkonformität möglich. Der örtliche Gutachterausschuss hat folgende Modellparameter verwendet:

Gesamtnutzungsdauer:	Festlegung der GND mit den zugrunde gelegten Modellansätzen nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer:	GND – Alter gem. § 4 ImmoWertV oder bei Modernisierung gem. Anlage 2 ImmoWertV

Die ImmoWertV 2021 gibt in der Anlage 1 die Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften von 80 Jahren an. Entsprechend wird im Rahmen der Wertermittlung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des äußerlichen Erscheinungsbildes sachverständig auf 20 Jahre geschätzt und in dieser Höhe der Wertermittlung zugrunde gelegt.

§ 4 ImmoWertV 2021 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Alterswertminderung

Jedes Gebäude unterliegt selbst bei laufender ordnungsgemäßer Unterhaltung dem Wertverzehr durch Alterung und Abnutzung. Infolgedessen muss vom Gebäudeherstellungswert eine Absetzung wegen Alters vorgenommen werden. Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich gem. § 38 ImmoWertV 2021 nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren beträgt die Wertminderung für das Haus 75,00 % (§ 38 ImmoWertV - Alterswertminderungsfaktor: 0,25) des Herstellungswertes.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Der Gutachterausschuss weist in seinem Modell Außenanlagen in Höhe von 4,00 % aus, welche in diesem Umfang berücksichtigt werden.

Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre	Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%		
1	Einfamilienhaus	alle	1940	80	20	235,80 m ² BGF	1.484	17,00	Linear	75,00	102.353
Σ 102.353											

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060

alterswertgeminderte Herstellungskosten	102.353 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00 % 4.094 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	106.447 €
+ Bodenwert	18.940 €
vorläufiger Sachwert	125.387 €

Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (also am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücken realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sogen. Sachwertfaktors.

Quelle	Grundstücksmarktdaten Sachsen-Anhalt, Berichtsjahr 2024
Bezug	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
Anpassungsfaktoren	Beschreibung
	0,84 Sachwertfaktor in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts
	1,04 Umrechnungskoeffizient für abweichenden Gebäudestandard
	0,96 Umrechnungskoeffizient für abweichenden Bodenrichtwert
	1,00 Umrechnungskoeffizient für abweichendes Baujahr
	1,07 Umrechnungskoeffizient für abweichenden Landkreis
Sachwertfaktor	$0,84 \times 1,04 \times 0,96 \times 1,00 \times 1,07 = \text{rd. } 0,90$

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüssen ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Gemäß den Sachwertfaktoren Sachsen-Anhalt wurde für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von 0,90 ermittelt.

Der im Rahmen der Wertermittlung angesetzte Sachwertfaktor beträgt 0,90 und entspricht dem vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Sachwertfaktor.

Das Modell des Gutachterausschusses hat unter anderem folgende Parameter ausgewiesen:

- Normalherstellungskosten: NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
- Gebäudestandard: nach Standardmerkmalen
- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (gem. Anlage 1 ImmoWertV)
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, bei Modernisierungen Ermittlung gem. Anlage 2 ImmoWertV
- Alterswertminderung: linear
- Garagen gem. NHK 2010

- Bodenwert: Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2024 x Grundstücksfläche, kein konjunktureller Einfluss auf den Bodenwert sowie die individuelle Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone bleiben unberücksichtigt

Die angesetzten Parameter im Gutachten stimmen mit den Parametern des Modells überein. Die Modellkonformität ist im vorliegenden Fall gegeben.

Der ermittelte Marktwert liegt im mittleren Bereich der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Kennzahlen. Die Anwendung des Sachwertfaktors führt unter Berücksichtigung der objektbezogenen Merkmale und der Marktsituation zum Stichtag zu einem nachvollziehbaren und marktgerechten Ergebnis (siehe „Plausibilisierung“). Die Verwendung des Faktors 0,90 führt zu einem Verkehrswert, der in sich stimmig ist und sich mit den Ergebnissen aus Marktbeobachtung und Vergleichswerten plausibilisieren lässt.

Der angesetzte Faktor trägt den wertbestimmenden Merkmalen des Bewertungsobjekts sowie der örtlichen Marktlage in nachvollziehbarer Weise Rechnung und führt zu einem belastbaren, marktkonformen Verkehrswert.

§ 21 ImmoWertV 2021 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

(1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Nach § 8 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Nebengelass

Das auf dem Grundstück befindliche Nebengelass wurde in der bisherigen Wertermittlung bislang nicht berücksichtigt. Aufgrund des einfachen baulichen Standards sowie des derzeitigen Erhaltungszustands wird hierfür ein pauschaler Wert in Höhe von 5.000 € angesetzt.

Fehlende Innenbesichtigung

Aufgrund der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht durchgeführt werden konnte, wird auf den ermittelten Verkehrswert ein pauschaler Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % vorgenommen.

Bei einem Verkehrswert von rd. 118.000 € ergibt sich unter Ansatz eines Abschlags von 5 % ein Betrag von 5.900 €.

Der entsprechend reduzierte Verkehrswert berücksichtigt die mit der fehlenden Innenbesichtigung verbundenen Unsicherheiten hinsichtlich des baulichen Zustands und möglicher wertrelevanter Merkmale im Innenbereich.

§ 8 ImmoWertV 2021 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		125.387 €
± Marktanpassung	-10,00 %	-12.539 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		112.848 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ Sonstige Wertzuschläge		
Nebengelass		5.000 €
- Sonstige Wertabschläge		
Fehlende Innenbesichtigung		5.900 €
Sachwert		111.948 €

12 Verkehrswert

Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zum Jahresanfang 2026 zeigt sich die deutsche Volkswirtschaft weiterhin verhalten. Nach den Rückgängen 2023 und 2024 hat die Wirtschaft 2025 nach vorläufigen Berechnungen wieder leicht zugelegt. Für das 4. Quartal 2025 wird in einer sehr frühen Schätzung ein saisonbereinigtes Plus von 0,2 % gegenüber dem Vorquartal ausgewiesen, ohne dass daraus bereits ein selbsttragender Aufschwung abgeleitet werden kann.

Die Inflation hat sich nach den Höhepunkten der Vorjahre deutlich beruhigt und liegt zum Jahresende 2025 wieder nahe dem geldpolitischen Zielwert. Im Jahresdurchschnitt 2025 betrug die Inflationsrate (VPI) 2,2 %, im Dezember 2025 lag sie bei 1,8 %. Preisauftrieb besteht weiterhin vor allem bei Dienstleistungen, während die Warenpreisentwicklung moderater verläuft. Zum Jahresanfang 2026 wird eine Inflationsrate um 2 % erwartet, wobei gegenläufige Faktoren wirken, unter anderem höhere Abgaben und Tarifänderungen einerseits sowie sinkende Strompreise und die Abschaffung der Erdgasspeicherumlage andererseits.

Die Energiepreise liegen gegenüber den Spitzen der Jahre 2022 und 2023 deutlich niedriger, bleiben jedoch volatil. Zuletzt zogen Energierohstoffpreise wieder leicht an. Im Januar 2026 lagen die europäischen Gaspreise zeitweise wieder spürbar höher, befanden sich aber zuletzt mit rund 36 Euro je Megawattstunde weiterhin deutlich unter dem Vorjahresniveau. Auch die Rohölnotierungen bewegten sich unter dem Vorjahresniveau.

Vor dem Hintergrund anhaltender geopolitischer Spannungen, protektionistischer Tendenzen und einer nur mäßigen Weltkonjunktur steht das Exportgeschäft weiterhin unter Druck. Für 2025 werden rückläufige Exporte unter anderem im Zusammenhang mit höheren US-Zöllen, Euro-Aufwertung und intensivem Wettbewerbsdruck, insbesondere aus China, genannt. Gleichzeitig zeigen Industrie- und Auslandsnachfrage zum Jahresende 2025 Stabilisierungstendenzen. Die Industrieproduktion stieg im 4. Quartal 2025 wohl deutlich, getragen vor allem von Investitionsgütern.

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank reagierte auf die hohe Inflation zunächst mit kräftigen Zinserhöhungen, bevor ab Juni 2024 eine Lockerung einsetzte. Seit dem Beschluss vom 5. Juni 2025 liegen die Leitzinsen bei einem Einlagesatz von 2,00 % und einem Hauptrefinanzierungssatz von 2,15 %, die im weiteren Jahresverlauf 2025 unverändert bestätigt wurden. Damit bleibt das Zinsniveau gegenüber der Niedrigzinsphase vor der Pandemie deutlich erhöht. Parallel dazu haben sich die Zinsen für Immobilienkredite nach dem starken Anstieg 2022 und 2023 auf einem höheren Niveau stabilisiert. Im Neugeschäft lagen Wohnungsbaukredite an private Haushalte im November 2025 im Durchschnitt bei 3,75 % effektiv, bei Zinsbindungen von über zehn Jahren bei rund 3,72 %.

Im Baugewerbe zeigt sich eine heterogene Lage. Die Bauproduktion erhielt zuletzt Impulse aus Modernisierungen sowie aus Infrastruktur und Ausbaugewerbe. Der Hochbau entwickelte sich dagegen weiterhin schwach, was die gedämpfte Wohnungsbautätigkeit bestätigt. Entsprechend wirken Finanzierungskosten und Unsicherheit bremsend auf zinsensitive Investitionen, insbesondere im Wohnungsbau.

Der Arbeitsmarkt ist insgesamt noch stabil, zeigt aber Anzeichen einer Eintrübung. Für Dezember 2025 wird eine saisonbereinigte Arbeitslosenzahl von rund 2,98 Mio. und eine Quote von 6,3 % berichtet. Beschäftigungsverluste in der Industrie werden weiterhin weitgehend durch Zuwächse in Dienstleistungsbereichen kompensiert, Vorlaufindikatoren deuten jedoch nicht auf eine kurzfristige Verbesserung hin.

Die wirtschaftliche Unsicherheit bleibt erhöht. Unternehmen planen Investitionen weiterhin vorsichtig, unter anderem aufgrund niedriger Kapazitätsauslastung, außenwirtschaftlicher Gegenwinde und eines insgesamt schwer kalkulierbaren Umfelds. Insgesamt ist das gesamtwirtschaftliche Umfeld zum Jahresanfang 2026 von Zurückhaltung und struktureller Unsicherheit geprägt.

Immobilienmarkt Deutschland – Wohnen

Im deutschen Wohnungsmarkt besteht weiterhin ein ausgeprägter Wohnraumangel. Die Bautätigkeit liegt seit Jahren unter dem zur Bedarfsdeckung notwendigen Niveau. Zwar zeigen die Baugenehmigungen zuletzt eine leichte Belebung, sie bewegen sich jedoch weiterhin auf niedrigem Ausgangsniveau, zudem sind Umsetzungs- und Bauzeiten sowie Projektverschiebungen zu berücksichtigen.

Von Januar bis November 2025 wurden insgesamt 215.500 Wohnungen genehmigt, das sind 11,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Enthalten sind sowohl Neubauvorhaben als auch neue Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand. Im Verhältnis zum politischen Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, das sich auf Fertigstellungen bezieht, bleibt das Marktgeschehen deutlich zurück.

Die Knappheit wirkt regional sehr unterschiedlich. In großen Städten und Hochschulstandorten führen geringe Leerstände und kurze Vermarktungszeiten zu spürbaren Engpässen. In ländlichen oder strukturschwächeren Regionen stellen sich Teilmärkte teils ausgeglichener dar.

Nach der Preiskorrektur 2022 und 2023 hat sich der Markt ab 2024 schrittweise stabilisiert und 2025 überwiegend wieder moderat aufwärts entwickelt. Der Häuserpreisindex weist für das 1. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahresquartal einen Anstieg von 3,8 % aus, nachdem die Preise seit dem 4. Quartal 2022 über mehrere Quartale rückläufig gewesen waren. Transaktionsbasierte Indizes bestätigen die Fortsetzung der Stabilisierung im weiteren Jahresverlauf 2025. Die Kaufpreise liegen damit weiterhin auf historisch hohem Niveau, zugleich zeigt das Transaktionsgeschehen Erholungstendenzen nach dem deutlichen Rückgang infolge Zinswende und stark gestiegener Baukosten.

Die Mietmärkte bleiben zum Jahresanfang 2026 dynamisch. Bei anhaltend geringem Angebot und niedrigen Leerständen steigen die Neuvertragsmieten weiter. In den Top-7-Städten erhöhten sich die Neuvertragsmieten im Jahresvergleich (Q3 2025) um 3,8 %. In den A-Städten liegen die Leerstände vielfach unter einer marktüblichen Fluktuationsreserve, die branchenüblich häufig mit rund 3 % als Orientierungswert beschrieben wird. In besonders angespannten Märkten werden niedrige Werte berichtet, etwa für München und Frankfurt am Main. Der Abstand zwischen Bestandsmieten, ortsüblicher Vergleichsmiete und Marktmieten vergrößert sich damit weiter.

Begünstigend wirken demografische Faktoren und die weiterhin hohe Nettozuwanderung. Für 2024 wird sie mit rund 430.000 angegeben, vorläufige Werte liegen bei rund 420.000. Auch in der Breite zeigt sich Mietauftrieb, unter anderem über die VPI-Komponente Nettokaltmieten, die im Dezember 2025 um 2,2 % gegenüber dem Vorjahresmonat zulegte. Diese Indexentwicklung ist von Neuvertragsmieten und Angebotsmieten abzugrenzen.

Der Wohnungsneubau bleibt trotz erster Stabilisierungssignale bei Genehmigungen deutlich hinter dem Bedarf zurück. Die Fertigstellungen sind zuletzt spürbar gesunken. Im Jahr 2024 wurden bundesweit 251.900 Wohnungen fertiggestellt und damit 14,4 % weniger als im Vorjahr, auch hier inklusive neu geschaffener Wohnungen im Bestand.

Viele Projekte werden weiterhin verschoben, zeitlich gestreckt oder neu kalkuliert, insbesondere dort, wo Kosten- und Finanzierungssituation die Wirtschaftlichkeit belasten. Neben hohen Bau- und Finanzierungskosten wirken regulatorische Unsicherheiten sowie energetische Anforderungen als zusätzliche Hemmnisse. In angespannten Teilmärkten werden zudem Wohnungen teilweise dem klassischen Mietangebot entzogen, etwa durch möbliertes Wohnen auf Zeit oder Kurzzeitvermietung. Umfang und Relevanz sind standortabhängig und werden durch kommunale Regelungen mitgeprägt.

Trotz dieser Rahmenbedingungen bleibt der Wohnimmobiliensektor aus Investorensicht attraktiv. Das Leerstandrisiko ist in vielen nachgefragten Märkten sehr gering, die Nachfrage robust und weniger konjunkturabhängig als in anderen Nutzungsarten. Insgesamt stellt sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt zum Jahresanfang 2026 als solides, zugleich anspruchsvolles Marktumfeld dar, in dem nachhaltige Nachfrage und strukturelle Engpässe auf der Angebotsseite fortbestehen.

Ableitung des Verkehrswertes

Die Immobilie ist in durchschnittlicher Lage im Ortsteil Schwittersdorf der Gemeinde Salzatal in Sachsen-Anhalt gelegen. Die Mikrolage ist infrastrukturell durchschnittlich angebunden und für die maßgebliche Nutzung geeignet. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1940 erbautes, freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt ca. 159,17 m².

Die Ausstattung des Bewertungsobjekts wird als durchschnittlich eingeschätzt. Der bauliche Zustand ist normal.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, welche sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **112.000 €** ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Sachwert abzuleiten.

Plausibilisierung

Der Gutachterausschuss weist folgende Wohnflächenpreise aus:

Quelle	Grundstücksmarktdaten Sachsen-Anhalt, Berichtsjahr 2024		
Bezug	Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern		
Marktdaten	Ø	Beschreibung	
	636 €/m ² WF	Regionstyp Dörfer, Baujahr <= 1948, alle Kauffälle	
	874 €/m ² WF	Regionstyp Dörfer, Baujahr <= 1948, teilsaniert	
	735 €/m ² WF	Sachsen-Anhalt, Baujahr <= 1948, alle Kauffälle	
	600 €/m ² WF	Regionstyp Dörfer, Baujahr <= 1948, Saalekreis	

Am örtlichen Immobilienmarkt liegen weiterhin folgende Vergleichsdaten vor:

Quelle	IS24-Recherche			
Bezug	Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern, Umkreis von 15 km, Baujahr 1930 bis 1970			
Marktdaten	von	bis	Ø	Anzahl Angebotspreise
	343 €/m ²	1.247 €/m ²	782 €/m ²	4

Der ermittelte Marktwert entspricht rd. 700 €/m² WF. Der Wert liegt unter Berücksichtigung der Markt- und Objektparameter, insbesondere der Ausstattung und dem lokalen Grundstückspreisniveau, im mittleren Bereich der Kennzahlen des Grundstücksmarktberichts und der Angebotspreise.

Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Naundorfer Str. 4 in 06198 Salzatal

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **05.02.2026** auf:

lfd. Nr. 1 (Flur 13, Flurstück 16/2): 490 €

lfd. Nr. 2 (Flur 13, Flurstück 330): 111.458 €

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Bernburg (Saale), den 02. März 2026



M.Sc.
Christoph Römling
HypZert F nach DIN EN ISO/IEC 17024

Haftungsausschluss

Es wird angenommen, dass der Auftraggeber alle aktuellen relevanten Informationen vollständig zur Verfügung gestellt hat und diese vollumfänglich am Stichtag gültig sind. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und/oder Annahmen als falsch herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten nachträglich zu korrigieren.

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinsichtlich Tragfähigkeit und evtl. Kontaminationen sind nicht Bestandteil des Auftrags und wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass keine Gefährdungen der Schutzgüter bestehen, die sich nachhaltig negativ auf die zu bewertende Liegenschaft auswirken. Untersuchungen der baulichen Anlagen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz sowie Kanaldichtigkeit, Asbest oder sonstiger Schadstoffe, Bauschäden und Baumängel, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge gehören ebenfalls nicht zum Gutachterauftrag. Für die nicht einsehbaren Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Des Weiteren wird angenommen, dass die Gebäude entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung erstellt und mängelfrei abgenommen wurden sowie eventuelle Umbauten, Erweiterungen o. ä. genehmigungskonform ausgeführt wurden. Es handelt sich ausnahmslos um Bestandsobjekte (keine Projektentwicklungen). Es werden keine Prüfungen betreffend der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. GEG (Gebäudeenergiegesetz) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenen Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird angenommen, dass mögliche Steuern, Gebühren oder Beiträge vollständig erhoben und beglichen wurden, es sei denn, im Gutachten wurde entsprechend anderes vermerkt.

Der Auftraggeber verwendet das Gutachten ausschließlich zu dem oben benannten Zweck. Eine anderweitige Verwendung und Weitergabe des Gutachtens an Dritte (auch nur auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Haftung gegenüber dem Auftraggeber beschränkt sich auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Gegenüber Dritten ist jegliche Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens ausgeschlossen.

13 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4: Altlastenauskunft
- Anlage 5: Baulastenauskunft
- Anlage 6: Übersichtskarte
- Anlage 7: Stadtkarte
- Anlage 8: Detailkarte

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

A1 - Fotodokumentation

Naundorfer Str. 4 - Ansicht Richtung Westen:



Naundorfer Str. 4 - Ansicht Richtung Südwesten:



Naundorfer Str. 4 - Ansicht Richtung Südosten:



Naundorfer Str. 4 - Ansicht Richtung Süden:



Naundorfer Str. 4 - Straßenverlauf Richtung Norden:



Naundorfer Str. 4 - Straßenverlauf Richtung Süden:



Naundorfer Str. 4 - Grundstückseinfriedung:



Naundorfer Str. 4 - Grundstückseinfriedung:



Naundorfer Str. 4 - Grundstückszugang:



Naundorfer Str. 4 - Gartenfläche:



Naundorfer Str. 4 - Gartenfläche:



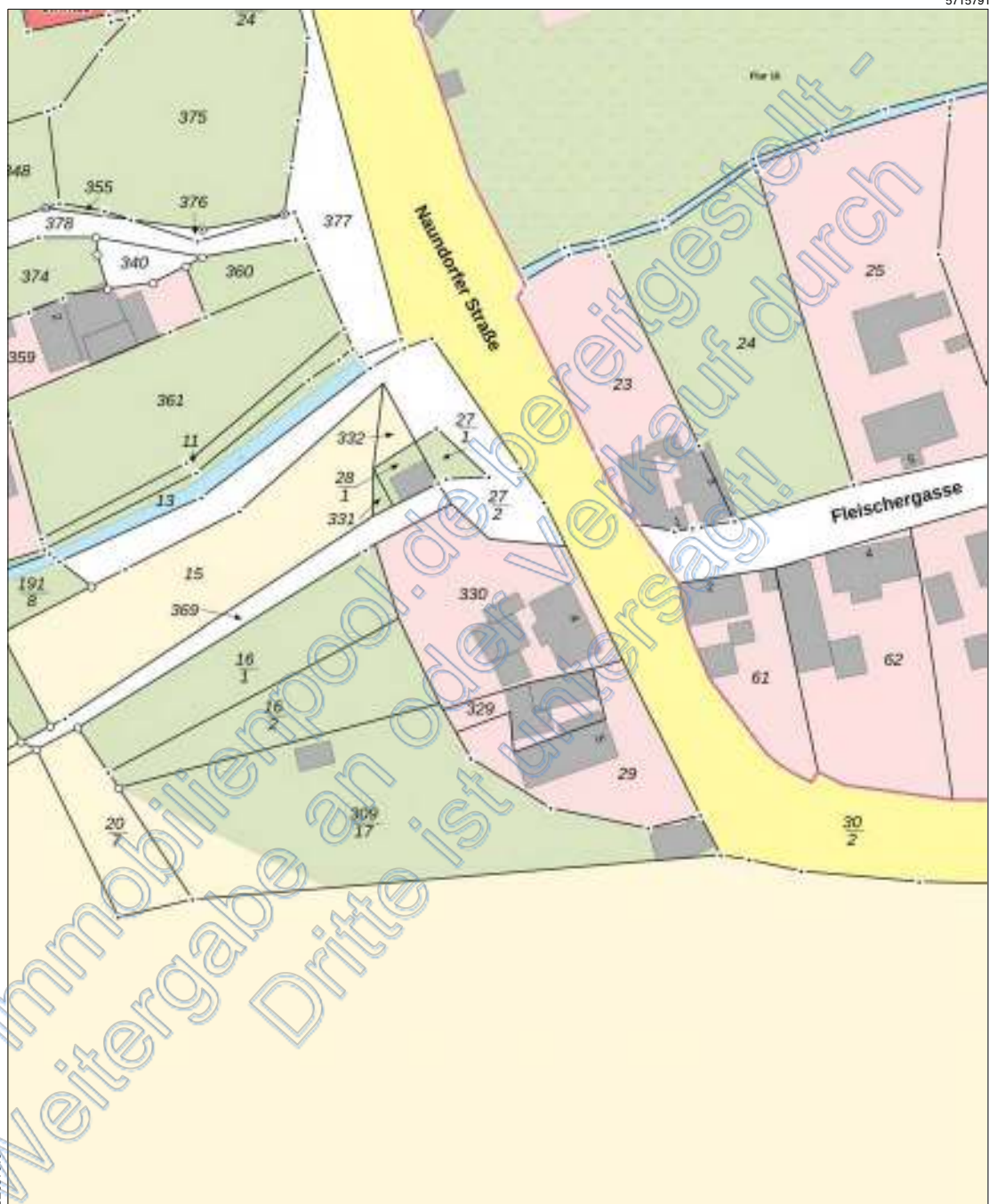
Naundorfer Str. 4 - Gartenfläche:



A2 - Auszug aus der Liegenschaftskarte

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



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

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 330 Gemeinde: Salzatal
Flur: 13 Kreis: Saalekreis
Gemarkung: Beesenstedt

Liegenschaftsdarstellung
farbig

Maßstab: 1:1000 Meter

Erstellt am 11.11.2025

Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

LVerGeo 894a
Stand 03/25

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

A3 - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
für land- und forstwirtschaftlich
genutzte Flächen

Stichtag: 01.01.2024

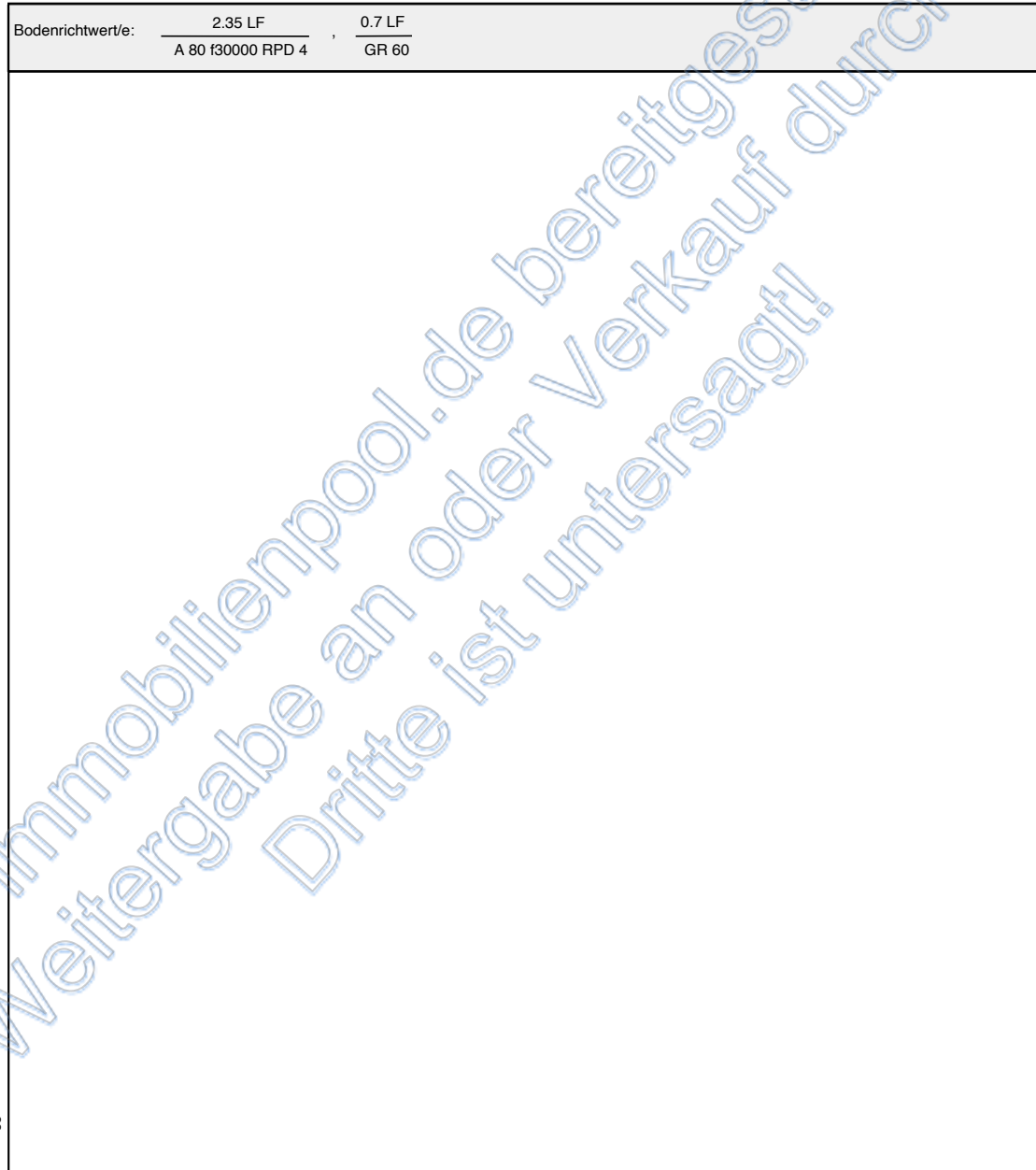
Bodenrichtwertkarte: 1:250.000

Erstellt am 19.02.2026

Gemarkung: Beesenstedt

Gemeinde: Salzatal
Kreis: Saalekreis

5738727



Maßstab: 1:250.000 0 2500 5000 7500 Meter

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



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt**

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

**Auszug aus der
Bodenrichtwertkarte
für Bauland**

Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwertkarte: 1:1.000

Erstellt am 11.11.2025

Straße: Naundorfer Straße
Hausnummer: 4

Gemeinde: Salzatal
Kreis: Saalekreis

5715784



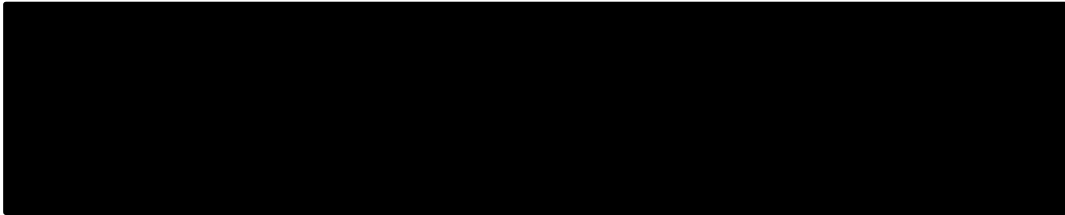
Maßstab: 1:1.000 Meter

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

LVermGeo 729
Stand 02/17

A4 - Altlastenauskunft

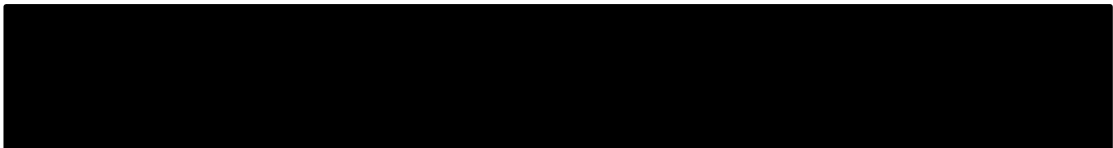
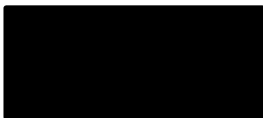
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



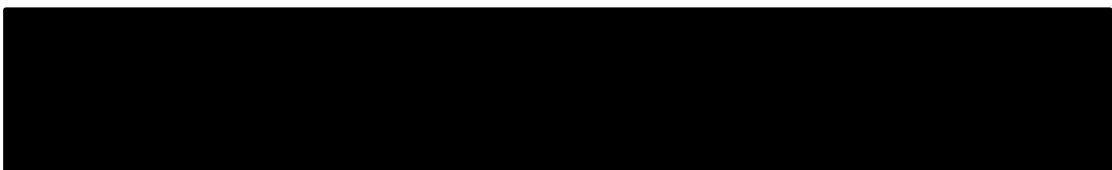
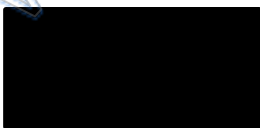
A5 - Baulastenauskunft



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



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



A6 - Übersichtskarte

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

A7 - Stadtkarte

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

A8 - Detailkarte

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