

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Diplom-Ing. Beatrix Müller

Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Akademie)
Mitglied im Verband der Bausachverständigen
des Landes Sachsen-Anhalt e. V.
Telefon: 039207/ 80739
E-Mail: info@mueller-svb.de

Amtsgericht Haldensleben
Stendaler Straße 18
39340 Haldensleben

Datum: 26.03.2026
Az.: 021/2025

Geschäftszeichen: 9 K 14/25 und 9 K 15/25

GUTACHTEN
im Zwangsversteigerungsverfahren
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für die im Wohnungsgrundbuch von Zielitz

- a) Blatt 1545 eingetragenen 291/10.000 Miteigentumsanteile
- b) Blatt 1548 eingetragenen 291/10.000 Miteigentumsanteile

an dem mit einem Seniorenwohncentrum bebauten Grundstück in
39326 Zielitz, Am Mühlenberg 4

verbunden mit

- a) dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 gemäß Aufteilungsplan und Sondernutzungsrecht an der Terrasse, bezeichnet mit SNR 15
- b) dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18 gemäß Aufteilungsplan und Sondernutzungsrecht an der Terrasse, bezeichnet mit SNR 18



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 05.11.2025 ermittelt mit rd.

- a) 63.000,00 €**
- b) 63.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungsstand	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum	11
3.3	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	13
3.5	Sondereigentume an den Wohnungen Nr. 15 und 18.....	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	15
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Ertragswertermittlung	21
4.5	Verkehrswert.....	27
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten.....	29
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	30
6	Verzeichnis der Anlagen.....	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	zwei Wohnungseigentume in einem Objekt des Betreuten Wohnens/ Service-Wohnen
Objektadresse:	Am Mühlenberg 4 39326 Zielitz
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zielitz, Blatt 1545, lfd. Nr. 1 Grundbuch von Zielitz, Blatt 1548, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Zielitz, Flur 1, Flurstück 1465, Fläche 3.106 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Haldensleben soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	05.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.11.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurden die Beteiligten fristgerecht eingeladen.
Besichtigungsumfang:	Die zu bewertenden Wohneinheiten Nr. 15 und Nr. 18 konnten nicht von innen besichtigt werden. Das gemeinschaftliche Eigentum und eine Musterwohnung konnten besichtigt werden. Die zu bewertende Wohneinheiten sind gemäß der Information des WEG-Verwalters mit der besichtigten Wohnung Nr. 6 im Hinblick auf Ausstattung, den baulichen Zustand sowie den Unterhaltungszustand vergleichbar.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Hausmeister des Seniorenwohncentrums und die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug. Vom Zwangsverwalter wurde für diese Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt:

- Mietverträge.

Von der WEG-Verwaltung wurden für dies Gutachtenerstellung folgende Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- WEG-relevante Informationen
- Teilungserklärung nebst Aufteilungsplänen
- WEG-Verwaltervertrag
- Protokolle der WEG-Versammlung 2022 und 2023
- Energieausweis.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus der Liegenschaftskarte
- vom Gutachterausschuss Auskunft zum Bodenrichtwert
- von Landkreis Börde, Amt für Planung und Umwelt schriftliche Auskunft zu Altlasten
- vom Landkreis Börde, Bauordnungsamt schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen
- vom Bauaktenarchiv Baugenehmigung, Bauzeichnungen und Baubeschreibung
- von der Gemeinde planungsrechtliche und beitragsrechtliche Auskunft
- Straßenkarte und Stadtplan über das Sprengnetter-Marktdatenportal.

Des Weiteren wurden von der Sachverständigen folgende Unterlagen und Informationen verwendet:

- zur Wertermittlung erforderliche Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt
- IVD-Immobilienpreisspiegel 2026 Mitte-Ost
- HypZert-Studie 2022 Bewertung von Wohnimmobilien/ Datenblätter Mikroapartments.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der Fragen des Gerichts:

a) ob **Miet- bzw. Pachtverhältnisse** bestehen

Die Wohneinheiten Nr. 15 und Nr. 18 waren zum Wertermittlungsstichtag an die Betreiberin des Seniorenwohnzentrums vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.05.2020 und wurde auf die Dauer von 25 Jahren geschlossen.

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

Beim Ortstermin wurde kein Gewerbebetrieb festgestellt

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

Beim Ortstermin wurde jeweils eine Küchenzeile in den zu bewertenden Wohneinheiten vorgefunden. Die vorhandene Küchenzeile steht nach Angabe der WEG-Verwaltung im Eigentum der Mieterin (Betreiberin des Seniorenwohncentrums).

d) ob ein Verdacht auf **Hausschwamm** besteht

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde in den besichtigten Bereichen augenscheinlich nicht festgestellt. Dieser kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

e) ob **baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen** oder Auflagen bestehen

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)

f) ob evtl. **Überbauten** bestehen

Es bestehen keine Überbauten.

g) ob eine **Gebäudeversicherung** vorhanden ist

Es besteht nach Angabe der WEG-Verwaltung eine Gebäudeversicherung.

h) ob ein **Energieausweis** vorliegt

Es liegt ein Energieausweis vor.

i) ob Eintragungen im **Baulastenverzeichnis** vorliegen

Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen verzeichnet. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)

Innenfotos:

Die Mieterin gestattet die Verwendung von ausgewählten Innenfotos einer Musterwohnung sowie der gemeinschaftlich genutzten Flächen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Landkreis Börde

Der Landkreis Börde liegt als flächenmäßig zweitgrößter Landkreis in Sachsen-Anhalt im Nordwesten von Sachsen-Anhalt.

Er grenzt im Norden an den Altmarkkreis Salzwedel und den Landkreis Stendal, im Osten an Magdeburg und den Landkreis Jerichower Land, im Süden an den Salzlandkreis und den Landkreis Harz sowie im Westen an die niedersächsischen Landkreise Helmstedt und Gifhorn an.

Der Landkreis hat rd. 168.000 Einwohner *.

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
(Stand Dezember 2024)

Kreisstadt des Landkreises ist Haldensleben.

Die Region ist geprägt von der fruchtbaren Magdeburger Börde und die Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Autobahnen A 2 und A 14 sowie zahlreiche Bundesstraßen durchqueren den Landkreis. Die wichtigsten Bahnstrecken sind die Verbindungen Magdeburg–Braunschweig, Magdeburg–Stendal, Magdeburg–Halberstadt und Magdeburg–Wolfsburg.

Ort, Einwohnerzahl:

Zielitz (rd. 1.930 Einwohner) *

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
(Stand Dezember 2024)

Die Gemeinde Zielitz gehört verwaltungstechnisch zur Verbandsgemeinde Elbe-Heide und liegt ca. 25 km nördlich von Magdeburg. Zielitz ist über die Bundesstraße B 189 und die Landstraße L44 erreichbar.

Der Ort ist eine wohnlich geprägte, infrastrukturell gut ausgestattete Gemeinde. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und Ärzte sind vorhanden. Das Zielitzer Freibad, die Bibliothek und das Theater Zielitz verleihen dem ländlich gelegenen Ort einen guten Wohn- und Freizeitwert.

Bedeutendster Arbeitgeber in der Region ist das Kalibergwerk Zielitz, das sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde befindet und eines der größten und modernsten Kalibergwerke Europas ist. Es prägt den Standort wirtschaftlich und strukturell maßgeblich.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch Buslinien der BördeBus Verkehrsgesellschaft gesichert. Diese stellen die Anbindung an die Nachbarorte sicher.

Der Bahnhof Zielitz ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar.

überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 25 km entfernt);

Wolmirstedt (ca. 6 km entfernt);

Kreisstadt Haldensleben (ca. 25 km entfernt);

Stendal (ca. 50 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 189 Magdeburg-Stendal (ca. 4 km entfernt);

B 1 Braunschweig-Magdeburg-Burg (ca. 20 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

Autobahn A2 Hannover-Berlin,

Anschlussstelle Magdeburg-Zentrum

(ca. 15 km entfernt)

Bahnhof:

Regionalbahnhof und S-Bahnhof Zielitz (Bahnstrecke Magdeburg-Stendal-Wittenberge)

(ca. 500 m entfernt)

Die Fahrzeit nach Magdeburg beträgt ca. 20 min und nach Stendal ca. 45 min.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Zielitz. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m.

Art der Bebauung und Nutzungen im Umfeld:

Das nähere Umfeld ist überwiegend von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern (Plattenbauweise) geprägt.

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

grundsätzlich eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraßen mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut;
Fahrbahn mit Bitumendecke;
Gehwege beidseitig vorhanden;
Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser, Kanalanschluss, Erdgas,
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung vorhanden

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.10.2025 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Augenscheinlich waren zum Ortstermin keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ersichtlich.

In dieser Wertermittlung wird für das Bewertungsgrundstück ein altlastenfreier Zustand unterstellt. Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Der Sachverständigen liegen Grundbuchauszüge vom 08.04.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II der Grundbücher von Zielitz, Blätter 1545 und 1548 jeweils folgende Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht für die Schmutzwasserkanalisation) vom 06.06.2011
- Zwangsversteigerungsvermerk vom 08.04.2025
- Zwangsverwaltungsvermerk vom 08.04.2025.

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können.

Insofern sind die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur informativ. Ob und welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen. Die Wertermittlung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren zunächst lastenfrei.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.10.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)

Denkmalschutz:

Gemäß des Online-Denkmalinformationssystems des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt unterliegt das Bewertungsgrundstück keinem Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist nach Auskunft der Gemeinde vom 05.11.2025 kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Kreisarchiv des Landkreises Börde stellte die Baugenehmigung sowie Bauzeichnungen zur Verfügung. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge nach BauGB beitragsfrei. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungsstand

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Seniorenwohncentrum bebaut. Das ca. 2019/2020 errichtete Gebäude ist nicht unterkellert und eingeschossig.

Das Gebäude beherbergt 28 Einzelzimmerapartments und ist in 4 Wohngruppen mit jeweils 7 Apartments aufgeteilt. Gemeinschaftliche Flächen ergänzen den sehr nutzerspezifischen Grundriss. Das Gebäude ist barrierefrei, altengerecht und behindertenfreundlich gestaltet.

Das Grundstück ist gemäß Wohnungseigentum Gesetz (WEG) aufgeteilt. Es bestehen insgesamt 29 Miteigentumsanteile, hiervon 28 Miteigentumsanteile, die mit den Sondereigentümern an den Wohnungen Nr. 1 bis 28 verbunden sind. Die Apartments verfügen lt. Mietvertrag über eine Wohn- und Nutzfläche von rd. 28 m².

Weiterhin besteht ein Miteigentumsanteil, der lt. Teilungserklärung mit dem Sondereigentum an den Gewerberäumen Nr. 29 für den Betrieb eines Seniorenzentrums inklusive Pflegebetrieb verbunden ist.

Allen Wohnungseigentümern ist ein Sondernutzungsrecht an Terrassenflächen zugeordnet. Auf dem Grundstück befinden sich ca. 6 Pkw-Stellplätze sowie eine Fertigteilgarage.

Die zu bewertenden Wohnungseigentümer Nr. 15 und Nr. 18 liegen als Einzelzimmerapartments in der Wohngruppe 3 des Objektes. Zum Wertermittlungsstichtag sind beide Wohnungseigentümer vermietet.

Der Mietgegenstand ist jeweils „die Liegenschaft in 39326 Zielitz, Am Mühlenberg 4 zur Größe von 28 m² zum Betrieb eines Seniorenwohncentrums“, die Mietvertragsdauer beträgt 25 Jahre. Mietbeginn war der 01.05.2020.

Die Mieterin (Betreiberin) vermietet die Apartments an pflegebedürftige Senioren weiter. Nach Angaben der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) sind regelmäßig alle Apartments untervermietet. Es bestehen Wartelisten, und Leerstände treten nur kurzzeitig auf.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Angaben in der Teilungserklärung und der Baubeschreibung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden, es erfolgte keine Baukostenkalkulation. Die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden ist grundsätzlich nicht gleichzusetzen mit einer detaillierten Kostenschätzung oder Kostenberechnung nach DIN 276 Kosten im Hochbau. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum

3.3 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Seniorenwohnzentrum; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach
Baujahr:	2019/20
Energieeffizienz:	Der Energieausweis liegt vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt: Endenergiebedarf: 71 kWh / (m ² * a)
Barrierefreiheit:	barrierefrei
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.3.1 Nutzungseinheiten

(vgl. Anlage 6)

28 Einzimmerapartments mit Terrassen, Flurbereiche, Rezeption, Begegnungsflächen, Hausanschlussräume, Lager, Waschmaschinenraum, Pflegebad, Gemeinschaftsküche, Gäste-WC, Ruhebereich Tagespflege, Aufenthaltsbereich Tagespflege, Umkleide- und Sanitärräume

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	vorgefertigte Wand- und Dachelemente
Umfassungswände:	Holzrahmenbauweise mit Leichtputz (außen) und Gipskartonbeplankung, gespachtelt und geschliffen (innen)
Innenwände:	Holzrahmenbauweise mit Gipskartonbeplankung, gespachtelt und geschliffen
Fenster/Fenstertüren:	aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung, gute Schlösser und Beschläge,
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzrahmenbauweise <u>Dachform:</u> Flachdach mit Attika <u>Dacheindeckung:</u> Gründach mit Bepflanzung (lt. Baubeschreibung) <u>Dachentwässerung:</u> mittels Kiesstreifen im Gründach und Fallrohren aus Titan-Zink Dachdämmung vorhanden; Oberlichter als Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA)

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	zeitgemäße Ausstattung der Apartments, weiterhin nutzerspezifische Ausstattungen (u.a. Verkehrsflächen mit Nachlichtschaltung; Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtung);

	Telefonanschluss für jedes Apartment, Sat-Anlage; Klingelanlage
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Erdgas); Mini-BHKW; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Bäder mit Handtuchheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	Schließanlage, Brandmeldezentrale, Hausnotrufsystem
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Augenscheinlich bestehen keine Bauschäden oder Baumängel.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand sowie der Unterhaltungszustand des gemeinschaftlichen Eigentums sind insgesamt mit gut einzuschätzen. Es bestehen lediglich punktuelle Verschmutzungen im Sockelbereich der Außenwände sowie punktuelle Rissbildungen an der Außenwandung des Warmwasserbehälters. Die vorgenannten Sachverhalte bleiben im Hinblick auf die Bewertung der Wohnungseigentume Nr. 15 und 18 unberücksichtigt, da der Mieter lt. Mietvertrag sämtliche Kosten für Instandhaltungen für Dach und Fach trägt.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

3.4.1 Nebengebäude

Fertigteilgarage, Baujahr unbekannt, bleibt wertmäßig aufgrund der Geringfügigkeit unberücksichtigt

3.4.2 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Pkw-Stellplätze und Terrassenflächen, geringfügige Gartenanlagen und Pflanzungen, Mülltonnenstellplatz (eingehaust)

Die Außenanlagen sind nur geringfügig gestaltet und befinden sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

3.5 Sondereigentume an den Wohnungen Nr. 15 und 18

Die Wohnungen Nr. 15 und 18 sind nach Angaben der WEG-Verwaltung im Hinblick auf die bauliche Ausführung, die Ausstattung, die Wohn- und Nutzfläche sowie den Vermietungsstand identisch. Die nachfolgende Beschreibung gilt daher für beide Wohnungen gleichermaßen.

Die Beschreibungen basieren auf der vorliegenden Baubeschreibung sowie auf den Feststellungen aus der Besichtigung der Wohnung Nr. 6. Die Wohnungen Nr. 15 und 18 wurden nicht besichtigt, sind jedoch nach Auskunft der WEG-Verwaltung mit der Wohnung Nr. 6 vergleichbar.

Abweichungen hierzu sind zusätzlich zum Ergebnis der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Lage der Sondereigentume
im Gebäude:
(vgl. Anlage 7)

Die barrierefrei gestalteten Wohnungen Nr. 15 und Nr. 18 liegen im Bereich des Gebäudeteils „Service-Wohnen 3“.

Mietfläche:

Die Wohn-/Nutzfläche beträgt lt. Mietvertrag ca. 28,00 m². Sie beinhaltet die Fläche der Apartments mit 23,42 m² sowie anteilig Flächen der gewerblich genutzten Räume des Seniorenwohncentrums (Sondereigentum Nr. 29).

Gesamtfläche WE_15			23,42m²
16	Zimmer_16	15,94m ²	
	Dusche_WC	3,48m ²	
	Terrasse (anteilig 50%)	4,00m ²	
Gesamtfläche WE_16			23,42m²
17	Zimmer_17	15,94m ²	
	Dusche_WC	3,48m ²	
	Terrasse (anteilig 50%)	4,00m ²	
Gesamtfläche WE_17			23,42m²
18	Zimmer_18	15,94m ²	
	Dusche_WC	3,48m ²	
	Terrasse (anteilig 50%)	4,00m ²	
Gesamtfläche WE_18			23,42m²
19	Zimmer_19	15,94m ²	
	Dusche_WC	3,48m ²	
	Terrasse (anteilig 50%)	4,00m ²	

Quelle: Teilungserklärung

Vermietungsstand:

zum Wertermittlungsstichtag sind beide Wohnungen an die Betreiberin vermietet (Mietvertrag bis 01.05.2045) und sind von der Betreiberin untervermietet

Mieteinnahmen:

410,00 €/mtl. Kaltmiete

Hausgeld:

6,00 €/mtl.
(lt. Angabe der WEG-Verwaltung)

Raumaufteilung (vgl. Anlage 7)	ein Zimmer, Bad, Terrasse
Besonnung/Belichtung:	gut

3.5.1 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Linoleum in Holzoptik, Bad mit Fliesen
Wandbekleidungen:	tapeziert und gestrichen, in den Bädern mit Fliesen 1,60 m hoch, im Bereich der Dusch 2,00 m
Deckenbekleidung:	tapeziert und gestrichen
Türen:	Holzwerkstofftüren in Buche-Optik, Holzzarge
sanitäre Installation:	Waschbecken, WC, Duschbereich mit Haltegriff
Grundrissgestaltung:	nutzerspezifisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.5.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand der Sondereigentume

Besondere Einrichtungen:	Küchenzeile (im Mietereigentum)
Besondere Bauteile:	keine
Baumängel/Bauschäden:	keine
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Die Wohnungen befinden sich nach Angaben der WEG-Verwaltung in einem mit der Wohnung Nr. 6 vergleichbaren baulichen Zustand und Unterhaltungszustand. Der bauliche Zustand sowie der Unterhaltungszustand der Wohnung Nr. 6 sind insgesamt als gut zu bewerten. Es sind keine wesentlichen Mängel oder Schäden erkennbar; die regelmäßige Instandhaltung und Pflege sind erkennbar erfolgt. Die Ausstattung und Oberflächen zeigen einen zeitgemäßen und gepflegten Erhaltungszustand.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es bestehen lt. Teilungserklärung Sondernutzungsrechte. Es handelt sich hierbei um Sondernutzungsrechte an Terrassenflächen. Jedes Wohnungseigentum verfügt über eine gleichwertige Terrasse.
-----------------------	---

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Erhaltungsrücklage:	Nach Angabe der WEG gibt es keine Erhaltungsrücklage. Sämtliche Kosten für Instandhaltungen und Reparaturen an Dach und Fach übernimmt lt. Mietvertrag die Mieterin.
Sonderumlagen:	Sonderumlagen sind lt. Information der WEG-Verwaltung zum Wertermittlungstichtag nicht beschlossen.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand und macht einen freundlichen und durchschnittlich gepflegten Eindruck. Ein Hausmeister ist vor Ort und pflegt das gemeinschaftliche Eigentum des Seniorenwohncentrums.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die jeweils 291/10.000 Miteigentumsanteile an dem mit einem Seniorenwohncentrum bebauten Grundstück in

39326 Zielitz, Am Mühlenberg 4

verbunden mit dem

- a) Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 gemäß Aufteilungsplan und Sondernutzungsrecht an der Terrasse, bezeichnet mit SNR 15
- b) Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18 gemäß Aufteilungsplan und Sondernutzungsrecht an der Terrasse, bezeichnet mit SNR 18

zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben der Bewertungsobjekte

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Zielitz</i>	<i>1545</i>	<i>1</i>	
<i>Zielitz</i>	<i>1548</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Zielitz</i>	<i>1</i>	<i>1465</i>	<i>3.106 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes:

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Zur Bewertung von Wohnungseigentum können grundsätzlich das Vergleichswertverfahren sowie das Ertrags- und Sachwertverfahren angewendet werden.

Für das Vergleichswertverfahren benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Im vorliegenden Fall wendet die Sachverständige das **Ertragswertverfahren** an, da keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen (Nutzung Seniorenapartment) zur Verfügung stehen und entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes (hier Wohnungseigentum) üblicherweise zur Erzielung von Erträgen bestimmt sind.

Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) stehen für die zu bewertende Objektart Wohnungseigentum nicht zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb ebenfalls nicht durchgeführt.

Die Bewertungsobjekte weisen hinsichtlich der für die Ertragswertermittlung relevanten Verfahrensdaten eine identische Ausprägung auf. Die nachfolgende Bewertung erfolgt daher einheitlich für beide Wohnungseigentume.

4.3 Bodenwertermittlung

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, die ausschließlich durch mehrgeschossige Wohnbebauung in Plattenbauweise charakterisiert ist. Es wurde deshalb der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone „Ortslage Zielitz“ mit einer gemischten vorwiegend I-II-geschossigen Bebauung zugrunde gelegt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	3.106 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 40,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.11.2025	× 1,000	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier Wertermittlungsstichtag	BRW	am	= 40,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.106	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,000	

Bauweise	offen	offen	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	40,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch	angepasster	beitragsfreier	=	40,00 €/m²	
Bodenrichtwert					
Fläche			×	3.106 m²	
beitragsfreier Bodenwert			=	124.240,00 € <u>rd. 124.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.11.2025 insgesamt **124.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da laut Auskunft des regionalen Gutachterausschusses keine Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

4.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 291/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	124.000,00 €
(ME)	× 291/10.000
anteiliger Bodenwert	= 3.608,40 € rd. 3.610,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.11.2025 **3.610,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den **§§ 27 – 34 ImmoWertV 21** beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der

Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung	Nutzung	Mietfläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum Nr. 15/18	Senioren- apartment	28,00	12,00	410,00	4.920,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die tatsächliche Nettokaltmiete kann hierbei als marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zugrunde gelegt werden.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.920,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	940,60 €
jährlicher Reinertrag	=	3.979,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 6,50 % von 3.610,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	234,65 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.744,75 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 6,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	13,687
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	51.254,39 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	3.610,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	54.864,39 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	54.864,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	8.200,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	63.064,39 €
	rd.	63.100,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzfläche beträgt lt. Mietvertrag ca. 28,00 m². Sie beinhaltet die Fläche des Apartments (23,42 m²) sowie anteilig Flächen der gewerblich genutzten Räume des Seniorenwohnzentrums (Sondereigentum Nr. 29).

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten, aus aktuellen Mietpreisveröffentlichungen sowie auf der Grundlage von Informationen örtlicher Marktteilnehmer als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Die Nettokaltmieten für vergleichbare Objekte des Betreuten Wohnens im Landkreis Börde liegen in einer Spanne von 14,00 bis 16,00/m² Wohnfläche. Diese Objekte liegen hierbei in dörflichen sowie kleinstädtischen Lagen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vergleichsmieten schätzt die Sachverständige die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für das Bewertungsobjekt auf Basis von Lage, Größe, Ausstattung, energetischer Qualität, Baujahr und Beschaffenheit in Höhe der tatsächlichen Nettokaltmiete mit **14,64 €/m²** ein.

Bewirtschaftungskosten

Die Sachverständige legt für den Ansatz der Bewirtschaftungskosten die Modellwerte der ImmoWertV 21 zugrunde an.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	28,00 m ² × 14,40 €/m ²	403,20 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	98,40 €
Summe		940,60 €

Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten liegen aufgrund der mietvertraglichen Regelungen unter dem marktüblichen Niveau. Dieser Sachverhalt wird im Rahmen der Wertermittlung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein Liegenschaftszinssatz (weder vom regionalen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise/ Bundesländer) zur Verfügung steht, orientiert sich die Sachverständige an den Angaben in der Literatur für Objekte des Betreuten Wohnens [4].

Objekte des betreuten Wohnens bzw. Servicewohnens stellen Spezialimmobilien dar, deren Drittverwendungsfähigkeit aufgrund der baulichen und funktionalen Struktur eingeschränkt ist. Außerdem hängen die Ertragssicherheit und der wirtschaftliche Erfolg in erheblichem Maße von der Leistungsfähigkeit und Stabilität des Betreibers ab.

Im Vergleich zu klassischen Mietwohnobjekten besteht daher ein erhöhtes objektspezifisches Risiko, das sich marktgerecht in einem höheren Liegenschaftszinssatz widerspiegelt.

Es wird ein **Liegenschaftszinssatz** in Höhe von **rd. 6,5 %** angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage. Empfehlungen zur üblichen Gesamtnutzungsdauer bei Gebäuden geben die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 21, die Sachwertrichtlinie SW-RL, die Beleihungswertermittlungsrichtlinie BelWertV und das Bewertungsgesetz BewG.

In Anlehnung an diese Empfehlungen ist die übliche Gesamtnutzungsdauer eigenverantwortlich unter Berücksichtigung der Lage des Objektes, seiner baulichen Eigenschaften und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit zu ermitteln.

Es wird für das Bewertungsobjekt eine **Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren** in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

In Abhängigkeit von:

- der Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem Gebäudealter (2025 – 2020 = 5 Jahre) ergibt sich eine
- Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 5 Jahre =) **35 Jahren**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Weitere Besonderheiten • Berücksichtigung der von der ImmoWertV abweichenden BWK über einen Zeitraum von 20 Jahren (Restlaufzeit MV) aufgrund der spezifischen mietvertraglichen Vereinbarungen (z.B. Mieter trägt Kosten für Instandhaltungen an Dach und Fach) sowie spezifischer WEG-Regelungen Verwaltergebühr 60 €/p.a.)	8.200,00 €

4.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **63.100,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für die jeweils 291/10.000 Miteigentumsanteile an dem mit einem Seniorenwohncentrum bebauten Grundstück in

39326 Zielitz, Am Mühlenberg 4

verbunden mit dem

- a) Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 gemäß Aufteilungsplan und Sondernutzungsrecht an der Terrasse, bezeichnet mit SNR 15
- b) Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18 gemäß Aufteilungsplan und Sondernutzungsrecht an der Terrasse, bezeichnet mit SNR 18

Grundbuch- und Katasterangaben der Bewertungsobjekte

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Zielitz</i>	<i>1545</i>	<i>1</i>	
<i>Zielitz</i>	<i>1548</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Zielitz</i>	<i>1</i>	<i>1465</i>	<i>3.106 m²</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 05.11.2025 **jeweils** mit rd.

63.000,00 €

(in Worten: dreiundsechzigtausend Euro)

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

Colbitz, den 26. März 2026

Dipl.-Ing. Beatrix Müller

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO LSA:

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sven Bienert, Klaus Wagner [Hrsg.]: Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage 2018

- [5] HypZert Fachgruppe Wohnen [Hrsg.]: Studie Bewertung von Wohnimmobilien, Stand März 2022
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr

5.3 Verwendete fachspezifische Software

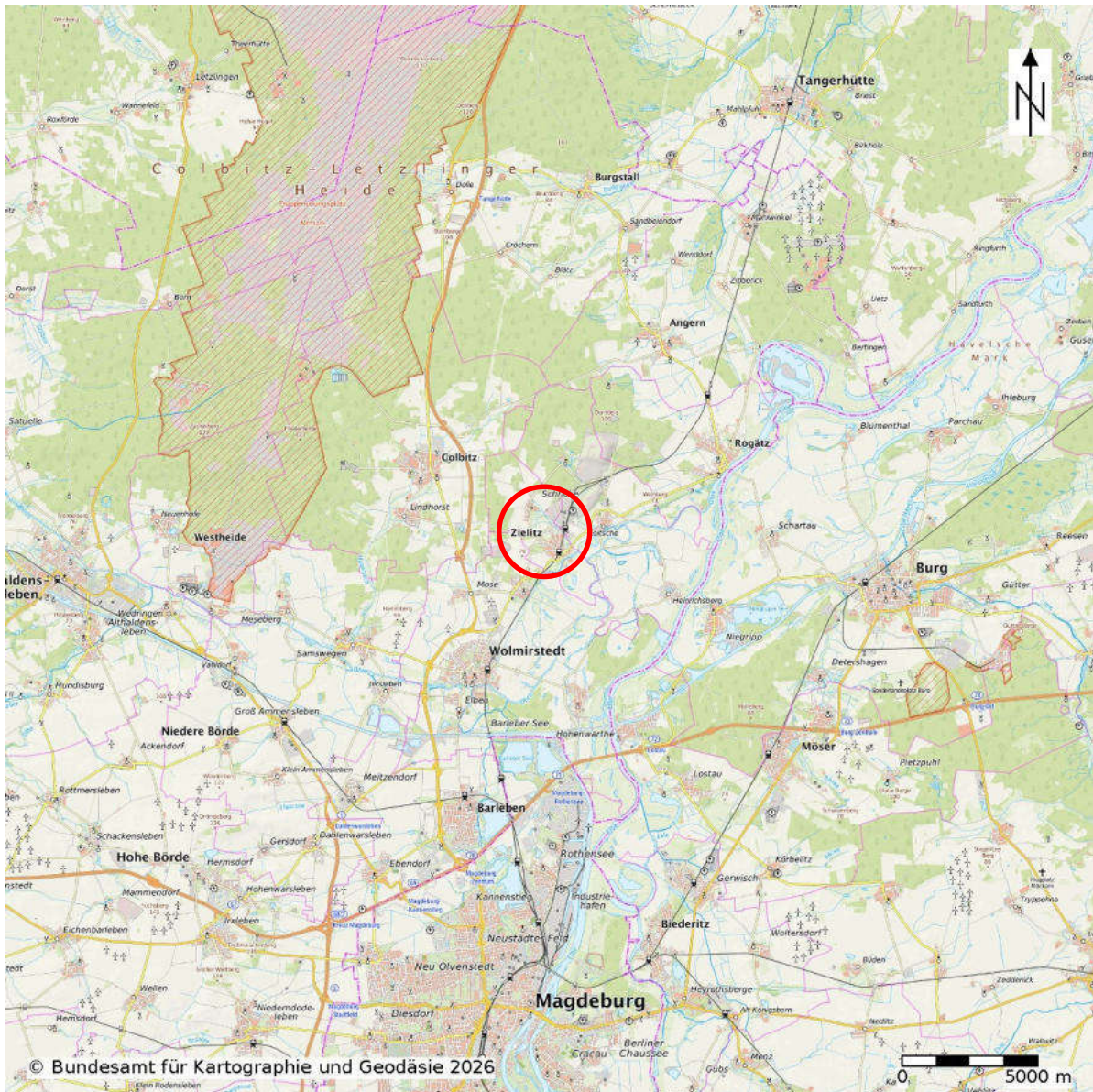
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand März 2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte (Luftbildhinterlegt) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan zu den Fotos in Anlage 6 mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und Aufnahmerichtungen
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Grundrisse und Gebäudeschnitt
- Anlage 8: Behördliche Auskünfte

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

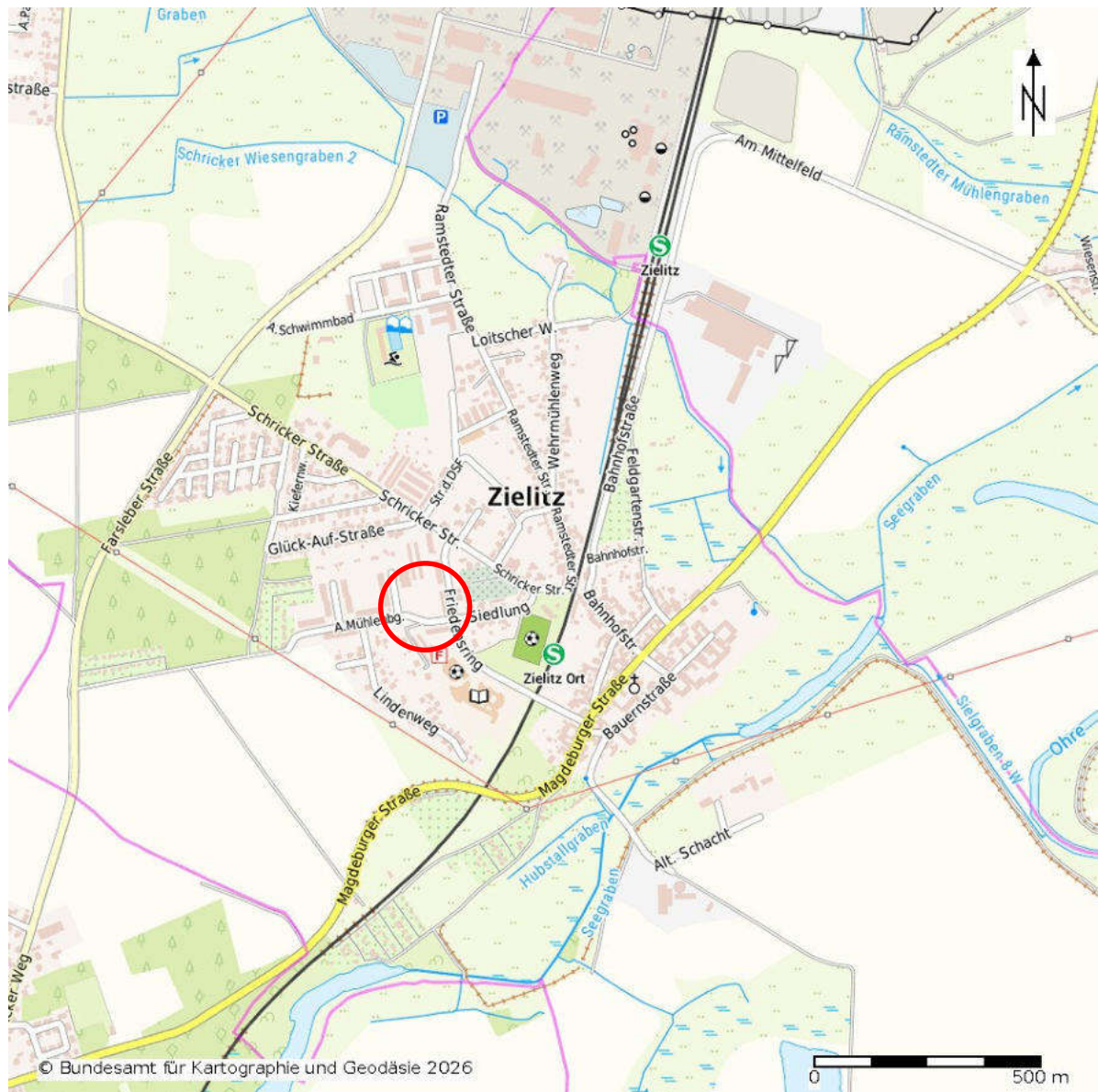
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1



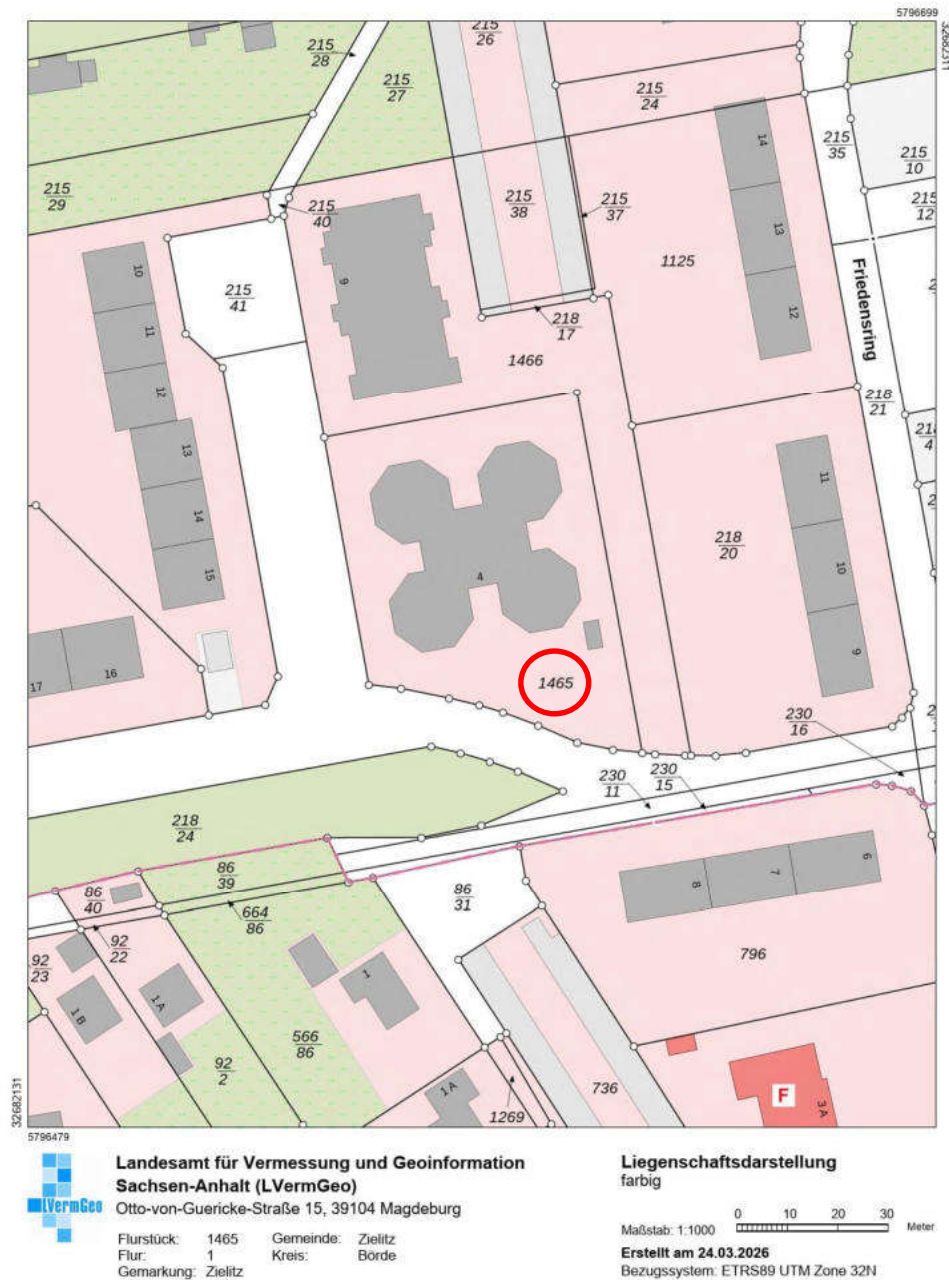
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte (luftbildhinterlegt) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



LVermGeo 884a
 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 (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Anlage 5: Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und -richtungen sowie der Lage der zu bewertenden Sondereigentume

Seite 1 von 1



Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 13



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus südwestlicher Richtung



Bild 2: Parkplatz

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 13



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus südwestlicher Richtung



Bild 4: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus westlicher Richtung

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 13



Bild 5: gemeinschaftlich genutzte Terrasse an der östlichen Gebäudeseite



Bild 6: Ansicht des Objekteingangsbereichs

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 13



Bild 7: Eingangsbereich



Bild 8: Eingangsbereich und Rezeption

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 13



Bild 9: Aufenthaltsbereiche



Bild 10: Aufenthaltsbereiche

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 13



Bild 11: Gemeinschaftsküche, beispielhaft



Bild 12: Gemeinschaftsküche, beispielhaft

Anlage 6: Fotos

Seite 7 von 13



Bild 13: Wäsche

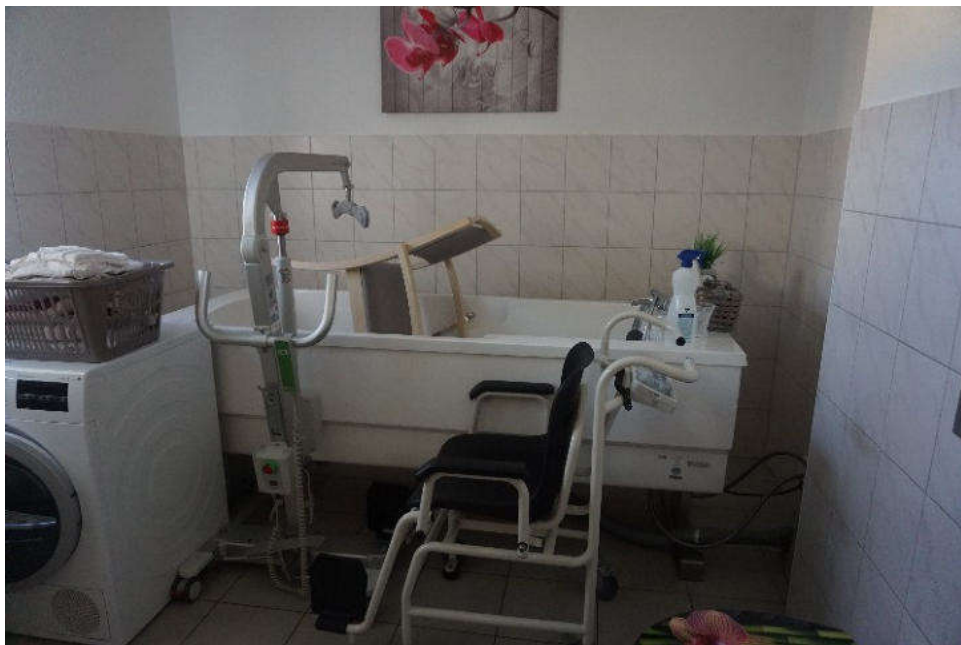


Bild 14: Pflegebad

Anlage 6: Fotos

Seite 8 von 13



Bild 15: Begegnungsfläche, beispielhaft



Bild 16: Begegnungsfläche, beispielhaft

Anlage 6: Fotos

Seite 9 von 13



Bild 17: Hausanschlussraum

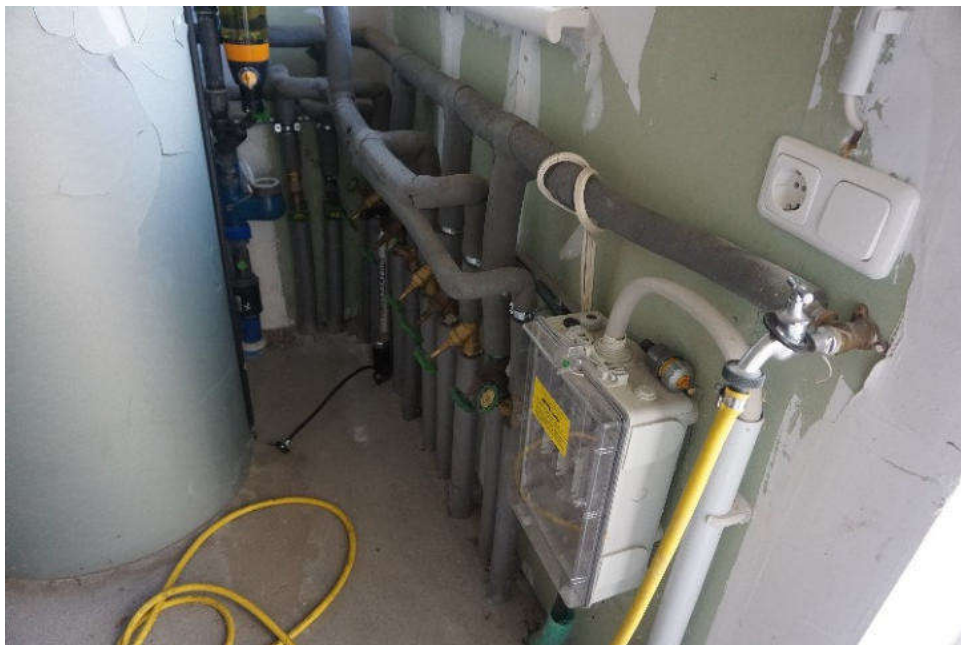


Bild 18: Hausanschlussraum

Anlage 6: Fotos

Seite 10 von 13

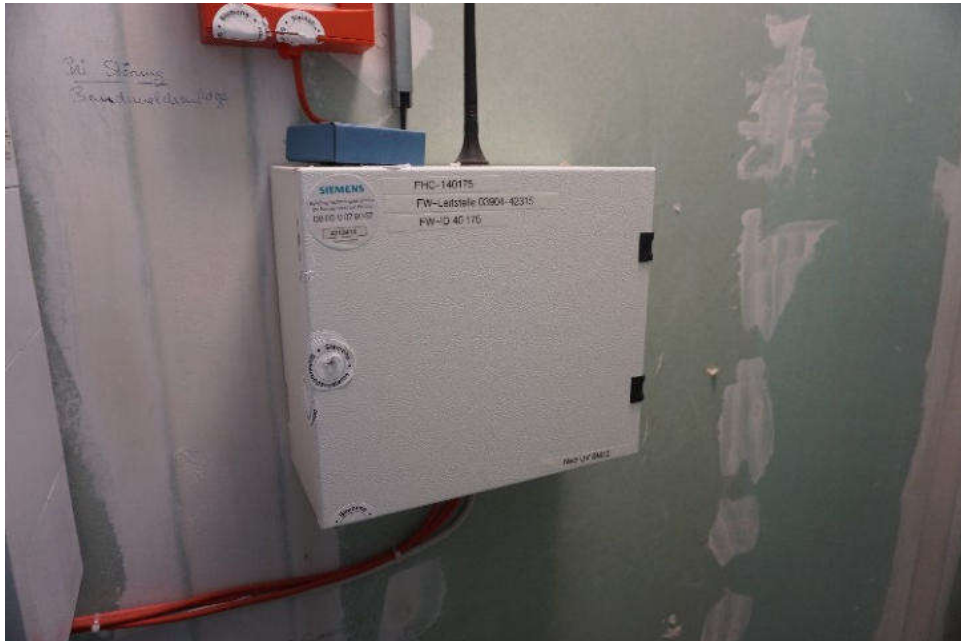


Bild 19: Hausanschlussraum



Bild 20: Hausanschlussraum

Anlage 6: Fotos

Seite 11 von 13



Bild 21: Wohneinheit Nr. 6



Bild 22: Wohneinheit Nr. 6

Anlage 6: Fotos

Seite 12 von 13



Bild 23: Wohneinheit Nr. 6



Bild 24: Wohneinheit Nr. 6

Anlage 6: Fotos

Seite 13 von 13



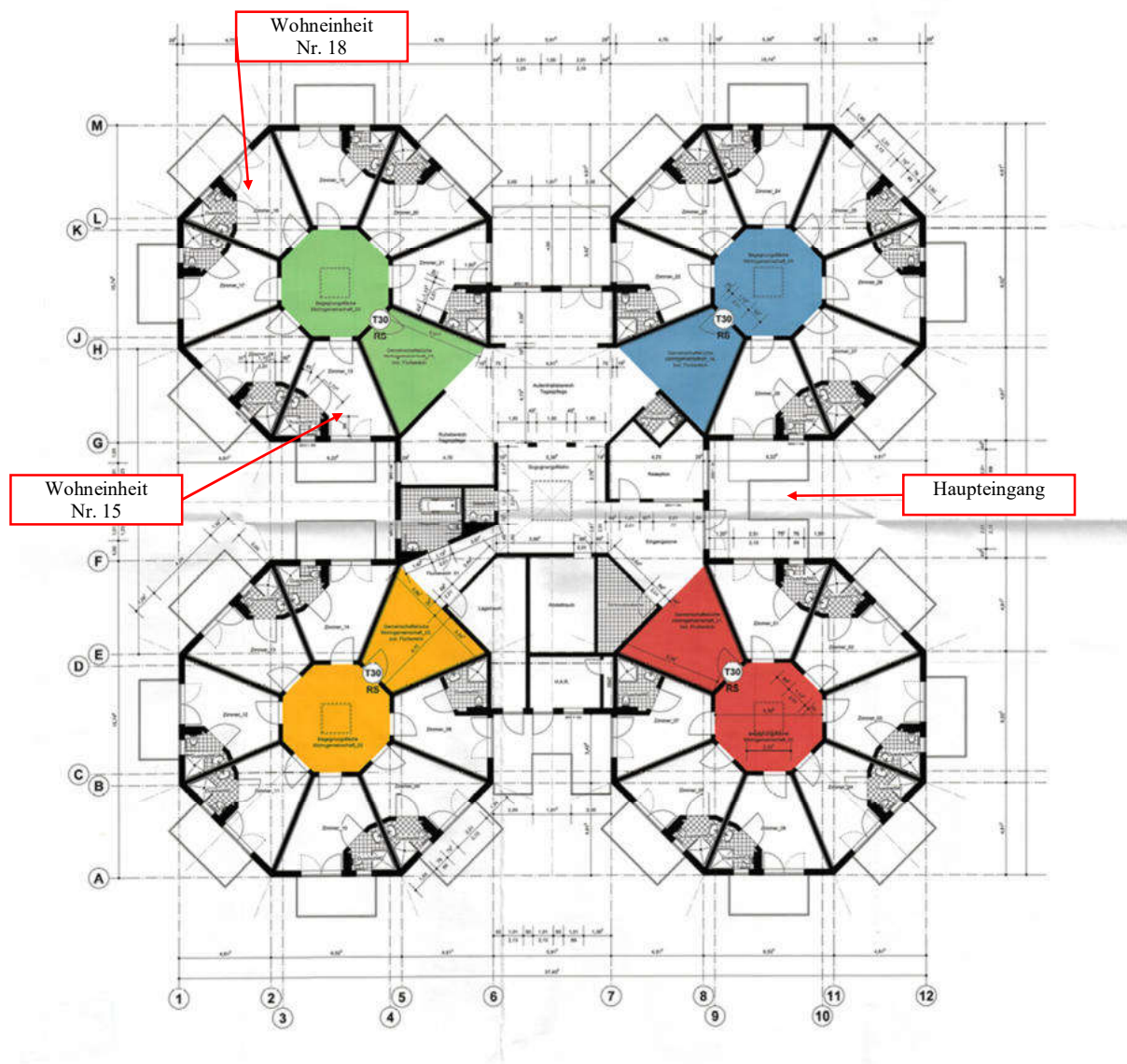
Bild 25: Terrasse Wohneinheit Nr. 18



Bild 26: Terrasse Wohneinheit Nr. 15

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

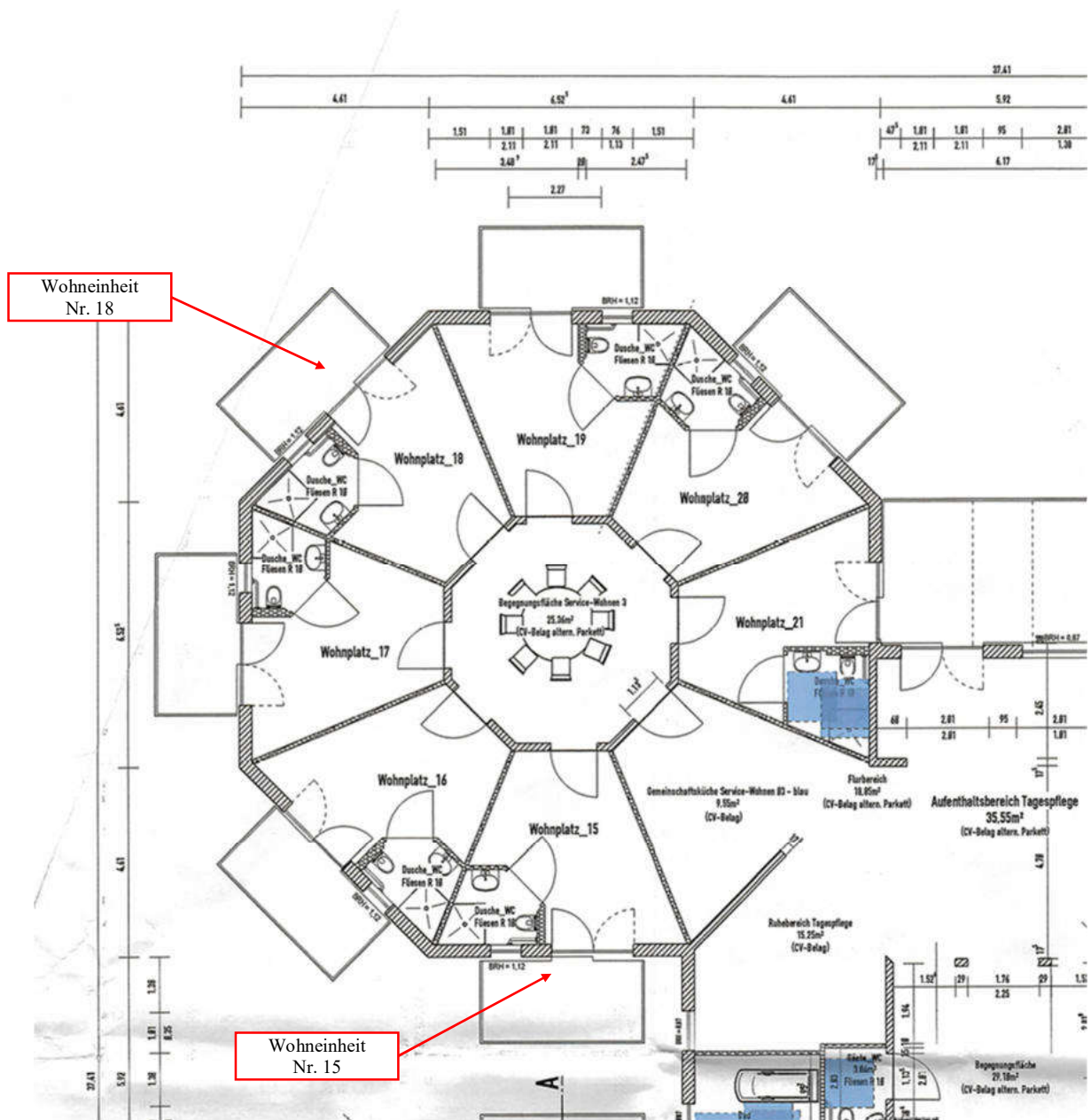
Seite 1 von 4



Übersichtsgrundriss Seniorenwohnzentrum mit Kennzeichnung der Lage der Wohnungseigentume Nr. 15 und 18
Quelle: Bauakte (unmaßstäbliche Darstellung)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

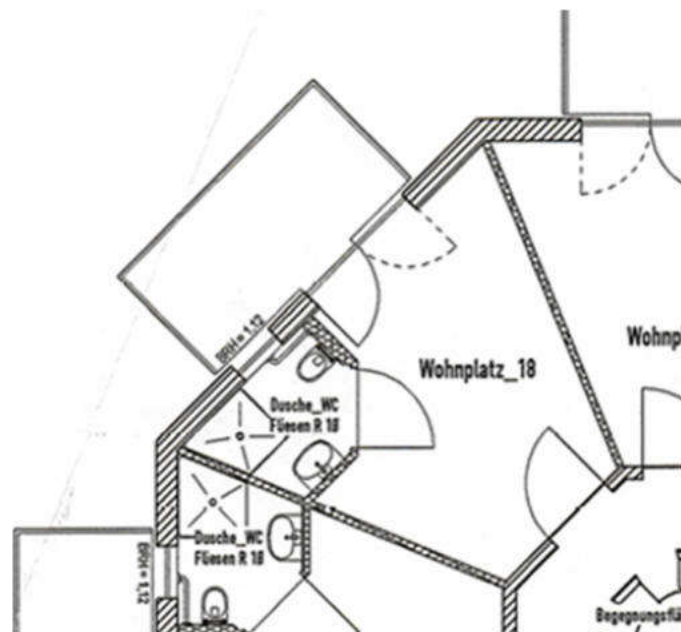
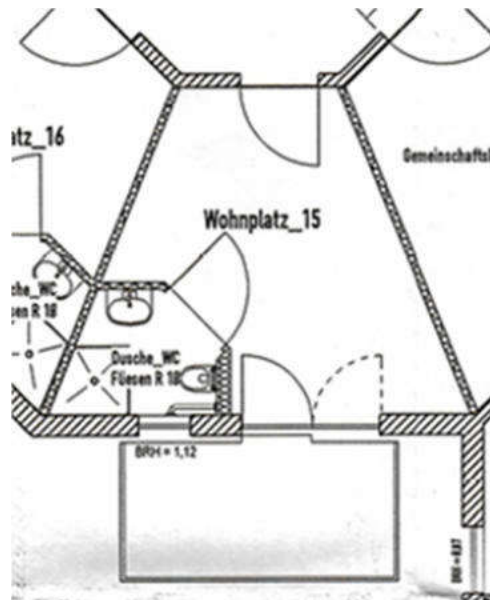


Grundriss Service-Wohnen 3 mit Kennzeichnung der Lage der Wohnungseigentume Nr. 15 und 18

Quelle: Bauakte (unmaßstäbliche Darstellung)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

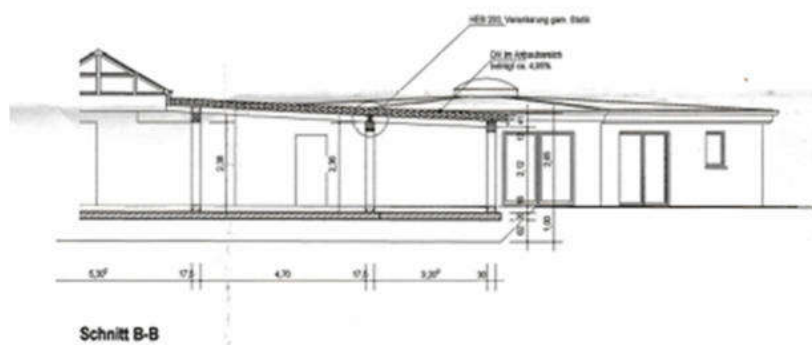
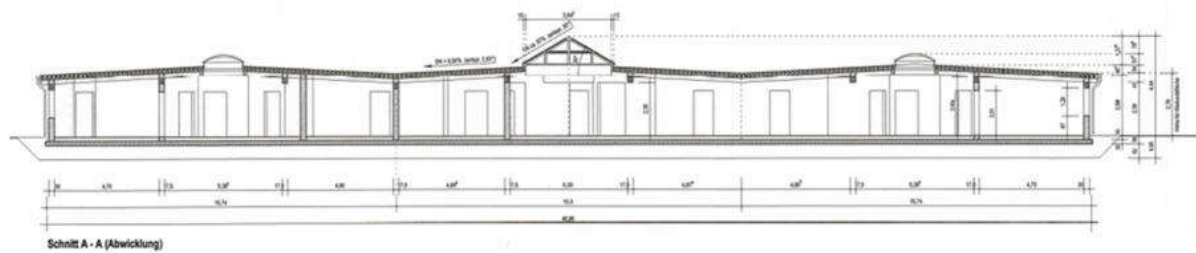
Seite 3 von 4



Grundrisse Wohneinheiten Nr. 15 und Nr. 18
Quelle: Bauakte (unmaßstäbliche Darstellung)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



Gebäudeschnitte
Quelle: Bauakte (unmaßstäbliche Darstellung)

Anlage 8: Behördliche Auskünfte
Seite 1 von 3

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Im Querklei 10

39326 Colbitz

Auskunft aus dem Altlastenkataster:
Gemarkung Zielitz, Flur 1, Flurstück Nr. 1465;
Am Mühlenberg 9 in 39326 Zielitz

Sehr geehrte Frau Müller,

das Flurstück Nr. 1465 aus Flur 1 der Gemarkung Zielitz ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert.

Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Die Kosten des Verfahrens haben Sie zu tragen. Der entsprechende Kostenbescheid ist diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage: Kostenbescheid

**Landkreis
Börde**
Der LandratDezernat 3
Amt für Planung und UmweltSG Abfallüberwachung - Untere
Abfall- und BodenschutzbehördeIhr Zeichen / Nachricht vom:
9 K 14-25, 9 K 15-25 / 14.10.2025Mein Zeichen / Nachricht vom:
70.40.03/Alt/303/25-IRDatum:
16.10.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:

Telefon / Telefax:
+49 3904 7240-
+49 3904 7240-E-Mail:
@landkreis-boerde.deBesucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 OscherslebenPostanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 HaldenslebenTelefonzentrale: +49 3904 7240-0
Zentrales Fax: +49 3904 49008Internet:
www.landkreis-boerde.deE-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de**E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische
Signatur**Sprechzeiten:
Di. 8:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr
Do. 8:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 UhrBankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3400 0053 54

Auskunft zu Altlasten

Anlage 8: Behördliche Auskünfte

Seite 2 von 3



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Frau
Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Lindhorst
Im Querklei 10
39326 Colbitz

Dezernat 3
Bauordnungsamt
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-03621-jz

Datum:
20.10.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:

Telefon / Telefax:
03904/7240
03904/7240

E-Mail:
@landkreis-bo-
erde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Sig-
natur

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Zielitz	1	1465

Bescheinigung

Sehr geehrte Frau Müller,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Flurstück mit den an-
geführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i.S. des § 82
BauO LSA eingetragen ist.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen betreffend
des Grundstückes liegen nicht vor.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrich-
tende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Kostenfestsetzungsbescheid.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Sachbearbeiterin

Auskunft zu Baulasten

Anlage 8: Behördliche Auskünfte

Seite 3 von 3

Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Der Verbandsgemeindebürgermeister

Angern · Burgstall · Colbitz · Loitzsche-Heinrichsberg · Rogätz · Westheide · Zielitz



Verbandsgemeinde Elbe-Heide,
Magdeburger Str. 40, 39326 Rogätz

Sachverständigenbüro Beatrix Müller
OT Lindhorst
Im Querklei 10
39326 Colbitz

Ihr Ansprechpartner:
Amt: Bauamt

Bearbeiter:
Sachbearbeiterin

Tel:
Fax:
eMail: @elbe-heide.de

Ihr Zeichen Ihre Nachricht Unser Zeichen Unsere Nachricht vom Rogätz/Colbitz, den
60/ 05 5. November 2025

Auskunft zum Planungsrecht
Zielitz, Am Mühlenberg, Gemarkung Zielitz, Flur 1, Flurstück 1465

Sehr geehrte Frau Müller,

zu Ihrer Anfrage vom 14.10.2025 zu o. g. Objekten kann ich folgende Auskunft geben:

- Darstellung im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche
- Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden
- Bebaubarkeit ist entsprechend § 34 BauGB möglich.
- Sonstige Satzungen für eine Bebauung gibt es nicht.
- Beiträge nach BauGB sind derzeit nicht offen.

Kostenentscheidung

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Durch Ihren Antrag haben Sie Anlass zu dem Verwaltungshandeln gegeben, weshalb Ihnen die Kosten auferlegt werden.

Kostenbescheid

Aufgrund der Kostenentscheidung erhebe ich hiermit gemäß der Verwaltungskostensatzung der Verbandsgemeinde Elbe-Heide vom 03.09.2011 folgende Gebühren und Auslagen:

1. Gebühren nach §§ 1, 2 u. 3 i. V. m. Kostentarif Nr. 5.2.1.	15,00 €
Gesamtgebühr	<u>15,00 €</u>

Der Betrag in Höhe von 15,00 € ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides auf das Konto der Verbandsgemeinde Elbe-Heide bei der

Deutschen Kreditbank AG Berlin,

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Magdeburger Str. 40
39326 Rogätz
Tel.: (039204) 2740
Fax: (039204) 27432

Seite 1 von 2

Auskunft zum Bauplanungsrecht und zum beitragsrechtlichen Zustand