

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Burg
Abt. Zwangsversteigerung
Postfach 13 34

39288 Burg

Geschäftszeichen: 32 K 57/24

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

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

Wuster Straße 94

14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63

E-Mail: info@immobilienbewertung-stahn.de

Datum: 30.10.2025

Az: GA 054/2025 – Sta

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für die mit unter Denkmalschutz stehenden Mehrfamilienhäusern bebauten
Grundstücke u.a.
in **39291 Karith-Plöthen, Thälmannplatz 5 A, 5 B**



Die **Verkehrswerte** wurden zum Stichtag 20.08.2025 aufgrund einer Außenbesichtigung ermittelt, mit rd.

lfd. Nr. 1 des Grundbuchs (Grundstück A)	160,00 €
lfd. Nr. 2 des Grundbuchs (Grundstück B)	5.000,00 €
lfd. Nr. 3 des Grundbuchs (Grundstück C)	4.000,00 €

Internetausfertigung

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zu den Bewertungsobjekten	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
2.9	Folgenutzung	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2	Gebäude	10
3.3	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Wertermittlung für das Grundstück A (Flurstück 10055)	13
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.1.2	Bodenwertermittlung	14
4.1.3	Vergleichswertermittlung.....	15
4.1.4	Verkehrswert für das Grundstück A (Flurstück 10055).....	16
4.2	Wertermittlung für das Grundstück B (Flurstück 10058)	17
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.2.2	Bodenwertermittlung	18
4.2.3	Ertragswertermittlung	19
4.2.4	Ertragswertberechnung.....	20
4.2.5	Verkehrswert für das Grundstück B (Flurstück 10058).....	23
4.3	Wertermittlung für das Grundstück C (Flurstück 10057)	23
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
4.3.2	Bodenwertermittlung	24
4.3.3	Ertragsberechnung	26
4.3.4	Verkehrswert für das Grundstück C (Flurstück 10057).....	29
4.4	Gesamtausgebot: Wertermittlung für die Grundstücke A, B und C (Flurstücke 10055, 10058, 10057)	30
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
4.4.2	Bodenwertermittlung	30
4.4.3	Ertragsberechnung	32
4.4.4	Verkehrswert (Gesamtausgebot).....	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
6	Verzeichnis der Anlagen	39
7	Anlagen	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art des Bewertungsobjekts: zwei mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke sowie ein unbebautes Grundstück

Objektadresse: 39291 Karith-Plöthen
Thälmannplatz 5 A, 5 B

Grundstücksübersicht:

GB Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe [m ²]
411	1	5	10055	16
411	2	5	10058	485
411	3	5	10057	444

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Burg
Postfach 13 34
39288 Burg

Beschluss vom 19.06.2025

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 20.08.2025 durchgeführt.

Qualitätstichtag: 20.08.2025

Tag der Ortsbesichtigung/Teilnehmer: 20.08.2025
Über den Ortstermin wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Sachverständige fristgerecht informiert.
Es war ausschließlich die unterzeichnende Sachverständige zugegen.

Umfang der Besichtigung Das Grundstück konnte nur eingeschränkt von außen in Augenschein genommen werden. Der Zutritt zum Gebäude war nicht möglich. Aus diesem Grund wurden für die nicht besichtigten Innenräume Annahmen getroffen.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

a) ob Mieter oder Pächter vorhanden sind

Es sind **keine** Mieter oder Pächter vorhanden.

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

Beim Ortstermin wurde **kein** Gewerbebetrieb festgestellt.

c) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

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

d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

e) ob Zubehör vorhanden ist, das von der Sachverständigen nicht mit geschätzt wurde (Art und Umfang)

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör vorgefunden.

Besonderheiten Zwangsversteigerung

Im Gutachten sind die versteigerungsspezifischen Besonderheiten berücksichtigt. Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches sind auftragsgemäß nicht wertmindernd berücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Jerichower Land

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

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

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

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

Die Kreisstadt des Landkreises ist Burg.

Fläche: 1.576,73 km²*

Einwohner: 88.509 (Stand 31.12.2024) *leicht rückläufig *

*Quelle: www.lkjL.de, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ort und Einwohnerzahl:

Die Kleinstadt Gommern liegt im Landkreis Jerichower Land und befindet sich ca. 14 km südöstlich des Stadtzentrums von Magdeburg, der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Gommern beherbergt rd. 10.500 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Magdeburg die Funktion eines Grundzentrums.

Die Stadt befindet sich zwischen dem Westfläming und dem Landschaftsschutzgebiet Mittlere Elbe.

Zur Einheitsgemeinde Gommern gehören 11 Ortschaften und Ortsteile mit kleinen Ansiedlungen.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Gommern insgesamt ca. 4.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 2.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.897 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 262 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird für Gommern bis zum Jahr 2035 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 12,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Jerichower Land derzeit 7,3 % (zum Vergleich: Sachsen-Anhalt: 7,8 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: September 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 93,9 Punkten für den Landkreis Jerichower Land, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Gommern verfügt über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Elbe') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Plöthen, ca. 3,1 km nördlich des Stadtzentrums von Gommern.

Die Bewertungsobjekte, zwei kleine Mehrfamilienhäuser mit jeweils 3 Wohneinheiten, sind Bestandteil des Gutshofs mit Parkanlage.

In einem Umkreis von ca. 3 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Lidl', 'Edeka', 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden.

Gommern ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B246, B246a und B184 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A2 liegt allerdings erst rd. 20 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Burg-Ost'. Die Bushaltestelle 'Plöthen Gommeraner 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 nächstgelegenen, stadteigenen Bahnhof 'Wahlitz' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 14 km zum IC(E)-Bahnhof 'Magdeburg Hbf' bzw. rd. 80 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Leipzig/Halle'.

Beeinträchtigungen:

Während der Besichtigung wurden keine Beeinträchtigungen (Immissionen) festgestellt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine einfache, ruhige Wohnlage am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Plöthen direkt am Eingangsbereich zur Parkanlage des Rittergutes.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3) Die Flurstücke 10057 und 10058 sind annähernd regelmäßig, das Flurstück 10055 ist unregelmäßig geschnitten, vgl. hierzu die Liegenschaftskarte (Anlage 3 des Gutachtens).

Topografie: eben

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: öffentliche Straße

Straßenausbau: nicht ausgebaut
Fahrbahn aus Recycling, Gehweg nicht vorhanden; Parkflächen nicht angelegt

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas liegt in der Straße an
Sammelgrube (Annahme, siehe Foto)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung aufgrund von Zerlegung des Stammgrundstücks, siehe Liegenschaftskarte

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.07.2025 durch den Landkreis Jerichower Land ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche im Sinne des § 2 BBodSchG erfasst. (vgl. Anlage 5, Auskünfte).

Es wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:
: Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 23.10.2024 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Karith, Blatt 411 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen. Insofern sind die diesbezüglichen Aussagen nur informativ.

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

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegen Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Auskunft des Landkreises Jerichower Land vom 11.08.2025 vor.
---------------------------------------	---

Flurstück 10055

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Flurstück 10057 und 10058

Die Grundstücke sind im bauordnungsrechtlichen Sinne so zu behandeln, als wäre es ein Baugrundstück (Vereinigungsbaulast).

(vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Denkmalschutz:	Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Bau des Landkreis Jerichower Land handelt es sich um ein Kulturdenkmal als Bestandteil des Gutshofes mit Parkanlage. Die Gebäude befinden sich an einer großzügigen Platzsituation. Zum Denkmal gehören: Baugruppe am Eingang zum Park (siehe Auskunft in der Anlage des Gutachtens).
----------------	--

Die Gebäude unterliegen somit dem Schutz, Veränderungen sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Entsprechend Auskunft des Bauamtes der Stadt Gommern befindet sich das Grundstück im rechtskräftigen Flächennutzungsplan innerhalb einer als gemischte Baufläche (BauNVO) dargestellten Fläche. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)
---------------------------------------	--

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplans.
---------------------------------	---

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

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

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

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

Satzungen:

Die Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

Baubehördliche Beanstandungen

Baubehördliche Beanstandungen liegen laut schriftlicher Auskunft des Landkreises vom 11.08.2025 nicht vor.

Bauordnungsrecht

Der Sachverständigen konnten seitens des Bauordnungsamtes keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Ferner liegen im Archiv des Landkreises Jerichower Land in Burg ebenfalls keine weiteren dienlichen Unterlagen.

Im Stadtarchiv Gommern befinden sich ebenfalls keine Bauunterlagen zum Objekt. Lediglich ein Verkehrswertgutachten aus dem Jahre 1998, welches ein Mietwohngebäude mit 6 Wohneinheiten beschreibt.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung hat nicht vorgelegen. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht geprüft. Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Die zu bewertende Fläche entspricht baureifem Land. Die Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).

Beitrags- und Abgabenzustand:

Es liegt eine Auskunft der Gemeinde Gommern vom 16.07.2025 vor. Es stehen keine Beiträge nach § 127 BauGB bzw. Abgaben nach § 6 KAG LSA offen. In der Wertermittlung wird auf einen erschließungsbeitrags- und abgabefreien Zustand abgestellt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich zum einen um ein kleines unbebautes Grundstück (Flurstück 10055), welches als Verkehrsfläche bzw. Zuwegung zu Hausnummer 5A dient. Die Flurstücke 10057 und 10058 sind mit je einem Mehrfamilienhaus mit je 3 Wohneinheiten bebaut. Die Grundstücke sind durch nachträgliche Teilung entstanden, siehe Liegenschaftskarte.

Das Gesamtgebäude steht seit vielen Jahren leer. Eine Vermietung durch die Wohnungsgesellschaft mbH Gommern aus dem Jahr 2003 ist dokumentiert.

Laut vorliegender Mietertragsaufstellung aus dem Jahr 2003 sind im Gebäude folgende Wohnungen vorhanden:

Thälmannplatz 5A	EG	105 m ²
	OG	115 m ²
	DG	36 m ²
Thälmannplatz 5 B	EG	65 m ²
	OG	67 m ²
	DG	63 m ²
	gesamt	541 m²

2.9 Folgenutzung

Es handelt sich um ein Gebäude, welches unter Denkmalschutz steht. Genaue Angaben wurden durch die Denkmalschutzbehörde nicht gemacht. Ein Rückbau ist aufgrund der Unterschutzstellung nicht möglich.

Der Bauzustand ist nach dem äußeren Erscheinungsbild schlecht. Es wird davon ausgegangen, dass das komplette Gebäude kernsaniert werden muss.

Die Nutzung als Mehrfamilienhaus, mit insgesamt 6 WE, wird in dieser Wertermittlung als nachhaltige Folgenutzung angesehen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die telefonischen Informationen des Eigentümers. Die Grundstückseigentümer waren bei der Besichtigung nicht zugegen.

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden.

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 zusätzlich zu berücksichtigen sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit nicht unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

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

3.2 Gebäude

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (Typ 4.1 nach NHK 2010) zweigeschossig, voll unterkellert, Dachgeschoss teilweise ausgebaut
Bruttogrundfläche:	ca. 1.053 m ² (bebaute Fläche mit ca. 263 m ² x 4 Geschosse)
Baujahr:	um 1910 (geschätzt)
Modernisierungen:	Modernisierungen haben innerhalb der letzten 25 Jahre nicht stattgefunden.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis für das Objekt existiert nicht.

Unter Berücksichtigung des Baujahres und des Gebäudezustands wird von einem unterdurchschnittlichen Energiekennwert ausgegangen.

Die Energieeffizienz eines Gebäudes stellt zunehmend ein relevantes Preiskriterium dar und wird für das Wertermittlungsobjekt angemessen berücksichtigt, u. A. durch Ansätze für die Restnutzungsdauer, die Miete und ggf. durch

Abschläge unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Barrierefreiheit:

Das Mehrfamilienhaus ist nicht barrierefrei.

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

Außenansicht:

Putzfassade

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundamente

Umfassungswände:

Ziegelmauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Holzbalkendecken in den Obergeschossen
Massivdecke (Tonnengewölbe) über KG

Hauseingänge:

Jeweils an den Stirnseiten

Treppe:

eingestemmte Holztreppe in den Obergeschossen
Ziegelmauerwerk im Kellergeschoss

Dacheindeckung:

Betondachsteine in Biberschwanzoptik

Dachdämmung:

keine

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (Annahme stillgelegt)

Abwasserinstallationen:

Anschluss an eine Sammelgrube (siehe Foto in der Anlage)

Elektroinstallation:

einfachste Ausstattung, nicht zeitgemäß

Heizung:

Kohleöfen (Annahme)

Warmwasser:

dezentral

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

Dielung, PVC, Teppichboden

Wandbekleidungen:

Tapeten
tlw. Fliesen in Bad und Küche

Deckenbekleidungen:

Tapeten, gestrichen

Fenster:	Unterschiedliche Ausführung und Baualter, Einfachfenster, Kastendoppelfenster, Isolierglasfenster aus Kunststoff (siehe Fotoanlage)
Zimmertüren:	Röhrenspantüren, Kassettentüren mit Umfassungszargen
sanitäre Installation:	einfache Ausstattung, nicht zeitgemäß

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	Rückseitig durch Bäume verschattet, sonst gut
Bauschäden/ Baumängel	<p>Die Dachhaut ist geschädigt, die Dacheinbauten und einige Fenster sind kaputt bzw. fehlend und auch nicht zeitgemäß (siehe Fotos in der Anlage).</p> <p>An der gesamten Fassade sind Putzschäden vorhanden.</p> <p>Bauschäden/Baumängel die im Gebäudeinneren vorhanden sind, z.B. durch Feuchteinwirkungen, können nicht ausgeschlossen werden.</p>
Allgemeinbeurteilung	<p>Der Ausstattungsstandard wird mit einfach und nicht zeitgemäß eingeschätzt.</p> <p>Das Gebäude befindet sich in einem mäßigen Zustand. Dennoch erscheint der Rohbau des Gebäudes solide.</p> <p>Für die Wiederaufnahme der Nutzung als Mehrfamilienhaus ist eine Kernsanierung notwendig.</p>

3.3 Außenanlagen

Versorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Sammelgrube, Strauchwerk, Bäume.

Die Außenanlagen stellen sich in Teilbereichen verwildert dar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Wertermittlung für das Grundstück A (Flurstück 10055)

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute und als Verkehrsfläche genutzte Grundstück in 39291 Karith-Plöthen, Thälmannplatz 5 A zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Karith	411	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Karith	5	10055	16 m ²

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend dem Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung,

- * dem beitragsrechtlichen Zustand,
- * der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- * der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- * der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Der Bodenwert ist um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV21).

4.1.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **10,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	20.08.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	16 m ²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 10,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.08.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 10,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	16	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 10,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 10,00 €/m²	
Fläche	× 16 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 160,00 € rd. <u>160,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 insgesamt **160,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

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

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und nur 16 m² groß. Eine Bebauung ist auf dem Grundstück nicht möglich. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts (Form eines Winkels) ist eine wirtschaftliche Nutzung nicht gegeben.

Aufgrund der fehlenden Nutzung ist das Grundstück **am freien Grundstücksmarkt nicht veräußerbar**. Das Grundstück wird jedoch als Zuwegung zum Grundstück Thälmannplatz 5A (Flurstück 10058) zwingend benötigt.

Es handelt sich demnach um eine **Arrondierungsfläche**. Unter sogenannten Arrondierungsflächen versteht man selbstständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Es handelt sich bei dem Grundstück um Verkehrsfläche. Das Bewertungsgrundstück wird als Arrondierungsfläche im Zusammenhang mit dem angrenzenden Mehrfamilienhausgrundstück eingeordnet und dementsprechend bewertet.

Grundsätzlich stellt der Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB den Wert für Jedermann dar, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Kaufpreise für Arrondierungsflächen sind jedoch zumeist den ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen zuzurechnen.

In der Wertermittlungsliteratur, z.B. [1] sowie im Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 sind Relationen zwischen dem Bodenrichtwert für Bauland sowie den Arrondierungsflächen ausgewiesen. Für Arrondierungsflächen aus Straßen -und Wegeflächen in Bodenrichtwertlagen unter 21,00 €/m² werden Kaufpreise im Mittel 91 % vom aktuellen Bodenrichtwert für Bauland gezahlt. Der erzielte Kaufpreis ist hierbei umso höher, je wichtiger der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstückes ist. Da das Bewertungsgrundstück für das benachbarte Grundstück (Flurstück 10058) bauordnungsrechtlich notwendig ist, damit die Zuwegung gesichert ist, erfolgt der Ansatz zum vollen Bodenrichtwert (1000 %).

4.1.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		160,00 €
Wert der Außenanlagen (keine Außenanlagen vorhanden)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	160,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	160,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	160,00 €
	rd.	160,00 €

4.1.4 Verkehrswert für das Grundstück A (Flurstück 10055)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **160,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Verkehrsfläche genutzte Grundstück in 39291 Karith-Plöthen, Thälmannplatz 5 A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Karith-Plöthen	411	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Karith	5	10055

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 mit rd.

160,00 €

in Worten: einhundertsechzig Euro

geschätzt.

4.2 Wertermittlung für das Grundstück B (Flurstück 10058)

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 39291 Karith-Plöthen, Thälmannplatz 5 A zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Karith	411	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Karith	5	10058	485 m ²

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen sowie des Bodens. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

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

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **10,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.08.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	485 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 10,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.08.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 10,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	485	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 10,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 10,00 €/m²	
Fläche	× 485 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 4.850,00 € rd. <u>4.850,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 insgesamt **4.850,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht vorhanden. Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks entsprechen dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes mittels Umrechnungskoeffizienten ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die sonstigen Grundstückseigenschaften sind weitere Zu-/Abschläge nicht sachgerecht.

4.2.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung Thälmannplatz 5A	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	105,00	7,50	787,50	9.450,00
	2	Wohnung OG	115,00	7,50	862,50	10.350,00
	3	Wohnung DG	36,00	7,50	270,00	3.240,00
Summe			256,00		1.920,00	23.040,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	23.040,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.067,60 €
jährlicher Reinertrag	= 17.972,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,00 % von 4.850,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 291,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 17.681,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,950
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 282.018,33 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.850,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 286.868,33 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 286.868,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– -436.000,00 €
Ertragswert	= -149.131,67 €
	rd. -150.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Wohnflächen

Eine Wohnflächenberechnung oder geeignete Pläne von einem autorisierten Verfasser liegen nicht vor. Die Wohnflächen wurden der vorliegenden Mietertragsaufstellung der Wohnungsbaugesellschaft mbH in Gommern vom 05.05.2003 entnommen, welche vom Stadtarchiv Gommern zur Verfügung gestellt wurden.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für die mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt, Immobilienpreisspiegeln des IVD, aus Internetrecherchen und der Mietpreissammlung der Sachverständigen abgeleitet.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einfacher, dörflicher Wohnlage.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt hat am 05.06.2025 aktuelle Mieten,

differenziert nach Baualter und Regionen veröffentlicht. So werden für Mietwohnungen in Dörfern im Jerichower Land, in Gebäuden mit Baujahren bis 1948 folgende marktüblichen Mieten erzielt:

- guter Wohnwert von 6,50 €/m² bis 8,00 €/m² Wohnfläche
- mittlerer Wohnwert von 4,00 €/m² bis 6,00 €/m² Wohnfläche

Die Sachverständige schätzt die nachhaltige erzielbare Nettokaltmiete auf Basis der dörflichen Lage und unter Berücksichtigung der hier angenommenen Kernsanierung mit 7,50 €/m² ein und setzt diese an.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	3 Whg. × 358,00 €	1.074,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	256,00 m ² × 13,80 €/m ²	3.532,80 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	460,80 €
Summe		5.067,60 €

Gesamtnutzungsdauer

Hier ist wie auch bei der Restnutzungsdauer die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beträgt für die Gebäudeart Mehrfamilienhaus 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1910 errichtete Gebäude muss für eine Wiederaufnahme der Nutzung als Mehrfamilienhaus kernsaniert werden. Die baulichen Maßnahmen hierfür werden in dieser Bewertung zunächst als fiktiv durchgeführt angenommen.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 17 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0

Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0
Summe		0,0	17,0

Ausgehend von den 17 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1910 = 115 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 115 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 54 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der „Marktanpassungsfaktor“ im Ertragswertverfahren, da er auf der Grundlage von tatsächlichen Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge nach Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet wird.

Durch den Gutachterausschuss sind Liegenschaftszinssätze für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke im Geodatenportal des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht worden (Dashboard).

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften, der Denkmaleigenschaft, der Größe und Anzahl der Einheiten sowie des Zustandes (angenommenen Kernsanierung) und der Restnutzungsdauer sowie der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erachtet die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,0 % für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Instandhaltungsmaßnahmen/ Reparaturen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mithilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-435.000,00 €
* Kernsanierung 1.700 €/m ² x 256 m ²	-435.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		-1.000,00 €
* Sicherung der Zuwegung über Flurstück 10055	-1.000,00 €	
Summe		-436.000,00 €

Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

4.2.5 Verkehrswert für das Grundstück B (Flurstück 10058)

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

Die Sanierung des leerstehenden Mehrfamilienhauses ist unwirtschaftlich. Der Denkmalschutz verhindert die wirtschaftliche Nutzung durch Abriss. Die Sanierungskosten übersteigen den ermittelten marktangepassten vorläufigen Ertragswert so stark, dass der Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag mit rd. -150.000,00 € ermittelt wurde.

Unter Berücksichtigung von Steuervorteilen, Abschreibungsmöglichkeiten oder Förderprogrammen werden in Lagen mit sehr geringem Bodenwertniveau (hier 10,00 €/m²) erfahrungsgemäß Marktpreise erzielt, die sich am Bodenwert orientieren. Der Bodenwert wurde mit 4.850,00 € ermittelt. Unter Beachtung, dass die Zuwegung über das vorgelagerte Grundstück (Flurstück 10055) noch gesichert werden muss, wird

der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 39291 Karith-Plöthen, Thälmannplatz 5 A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Karith-Plöthen	411	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Karith	5	10058

zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 mit rd.

5.000,00 €

in Worten: fünftausend Euro

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Grundstück C (Flurstück 10057)

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 39291 Karith-Plöthen, Thälmannplatz 5 B zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Karith	411	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Karith	5	10057	444 m ²

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Erläuterungen unter 4.2.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **10,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	20.08.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	444 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 10,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.08.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 10,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	444	× 1,000	

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	10,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	10,00 €/m²	
Fläche			×	444 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	4.440,00 €	
			rd.	<u>4.440,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 insgesamt **4.440,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht vorhanden. Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks entsprechen dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes mittels Umrechnungskoeffizienten ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die sonstigen Grundstückseigenschaften sind weitere Zu-/Abschläge nicht sachgerecht.

4.3.3 Ertragsberechnung

Gebäudebezeichnung Thälmannplatz 5B	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	65,00	7,50	487,50	5.850,00
	2	Wohnung OG	67,00	7,50	502,50	6.030,00
	3	Wohnung DG	63,00	7,50	472,50	5.670,00
Summe			195,00		1.462,50	17.550,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		17.550,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	4.116,00 €
jährlicher Reinertrag	=	13.434,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,00 % von 4.440,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	266,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	13.167,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,950
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	210.023,22 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.440,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	214.463,22 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	214.463,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	-331.500,00 €
Ertragswert	=	-117.036,78 €
	rd.	-117.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Wohnflächen

Eine Wohnflächenberechnung oder geeignete Pläne von einem autorisierten Verfasser liegen nicht vor. Die Wohnflächen wurden der vorliegenden Mietertragsaufstellung der Wohnungsbaugesellschaft mbH in Gommern vom 05.05.2003 entnommen, welche vom Stadtarchiv Gommern zur Verfügung gestellt wurden.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für die mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt, Immobilienpreisspiegeln des IVD, aus Internetrecherchen und der Mietpreissammlung der Sachverständigen abgeleitet.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einfacher, dörflicher Wohnlage.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt hat am 05.06.2025 aktuelle Mieten, differenziert nach Baualter und Regionen veröffentlicht. So werden für Mietwohnungen in Dörfern im Jerichower Land, in Gebäuden mit Baujahren bis 1948 folgende marktüblichen Mieten erzielt:

- guter Wohnwert von 6,50 €/m² bis 8,00 €/m² Wohnfläche
- mittlerer Wohnwert von 4,00 €/m² bis 6,00 €/m² Wohnfläche

Die Sachverständige schätzt die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete auf Basis der dörflichen Lage und unter Berücksichtigung der hier angenommenen Kernsanierung mit 7,50 €/m² ein und setzt diese an.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteile) bestimmt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	3 Whg. × 358,00 €	1.074,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	195,00 m ² × 13,80 €/m ²	2.691,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	460,80 €
Summe		4.116,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Hier ist wie auch bei der Restnutzungsdauer die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beträgt für die Gebäudeart Mehrfamilienhaus 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1910 errichtete Gebäude muss für eine Wiederaufnahme der Nutzung als Mehrfamilienhaus kernsaniert werden. Die baulichen Maßnahmen hierfür werden in dieser Bewertung zunächst als fiktiv durchgeführt angenommen.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 17 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0

Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0
Summe		0,0	17,0

Ausgehend von den 17 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1910 = 115 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 115 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 54 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der „Marktanpassungsfaktor“ im Ertragswertverfahren, da er auf der Grundlage von tatsächlichen Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge nach Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet wird.

Durch den Gutachterausschuss sind Liegenschaftszinssätze für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke im Geodatenportal des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht worden (Dashboard).

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften, der Denkmaleigenschaft, der Größe und Anzahl der Einheiten sowie des Zustandes (angenommenen Kernsanierung) und der Restnutzungsdauer sowie der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erachtet die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,0 % für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Instandhaltungsmaßnahmen/ Reparaturen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-331.500,00 €
* Kernsanierung 1.700 €/m ² x 195 m ²	-331.500,00 €
Summe	-331.500,00 €

Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

4.3.4 Verkehrswert für das Grundstück C (Flurstück 10057)

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

Die Sanierung des leerstehenden Mehrfamilienhauses ist unwirtschaftlich. Der Denkmalschutz verhindert die wirtschaftliche Nutzung durch Abriss. Die Sanierungskosten übersteigen den ermittelten marktangepassten vorläufigen Ertragswert so stark, dass der **Ertragswert** zum Wertermittlungsstichtag mit rd. -117.000,00 € ermittelt wurde.

Unter Berücksichtigung von Steuervorteilen, Abschreibungsmöglichkeiten oder Förderprogrammen werden in Lagen mit sehr geringem Bodenwertniveau (hier 10,00 €/m²) erfahrungsgemäß Marktpreise erzielt, die sich am Bodenwert orientieren. Der Bodenwert wurde mit 4.400,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 39291 Karith-Plöthen, Thälmannplatz 5 B

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Karith-Plöthen	411	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Karith	5	10057

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 mit rd.

4.000,00 €

in Worten: viertausend Euro

geschätzt.

4.4 Gesamtausgebot: Wertermittlung für die Grundstücke A, B und C (Flurstücke 10055, 10058, 10057)

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 39291 Karith-Plöthen, Thälmannplatz 5 A, B zum Wertermittlungstichtag 20.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Karith-Plöthen	411	1, 2, 3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Karith	5	10055	16 m ²
Karith	5	10058	485 m ²
Karith	5	10057	444 m ²
Fläche insgesamt:			945 m²

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Erläuterungen unter 4.2.

4.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **10,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	20.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	945 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 10,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.08.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 10,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	945	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 10,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 10,00 €/m²	
Fläche		× 945 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 9.450,00 € rd. <u>9.450,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 insgesamt **9.450,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht vorhanden. Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks entsprechen dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes mittels Umrechnungskoeffizienten ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die sonstigen Grundstückseigenschaften sind weitere Zu-/Abschläge nicht sachgerecht.

4.4.3 Ertragsberechnung

Gebäudebezeichnung Thälmannplatz 5A,B	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	105,00	7,50	787,50	9.450,00
	2	Wohnung 1OG	115,00	7,50	862,50	10.350,00
	3	Wohnung DG	36,00	7,50	270,00	3.240,00
Mehrfamilienhaus	4	Wohnung EG	65,00	7,50	487,50	5.850,00
	5	Wohnung OG	67,00	7,50	502,50	6.030,00
	6	Wohnung DG	63,00	7,50	472,50	5.670,00
Summe			451,00		3.382,50	40.590,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	40.590,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 9.183,60 €
jährlicher Reinertrag	= 31.406,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,00 % von 9.450,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 567,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 30.839,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,950
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 491.888,43 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 9.450,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 501.338,43 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 501.338,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– -766.700,00 €
Ertragswert	= -265.361,57 €
	rd. -265.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Wohnflächen

Eine Wohnflächenberechnung oder geeignete Pläne von einem autorisierten Verfasser liegen nicht vor. Die Wohnflächen wurden der vorliegenden Mietertragsaufstellung der Wohnungsbaugesellschaft mbH in Gommern vom 05.05.2003 entnommen, welche vom Stadtarchiv Gommern zur Verfügung gestellt wurden.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für die mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt, Immobilienpreisspiegeln des IVD, aus Internetrecherchen und der Mietpreissammlung der Sachverständigen abgeleitet.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einfacher, dörflicher Wohnlage.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt hat am 05.06.2025 aktuelle Mieten, differenziert nach Baualter und Regionen veröffentlicht. So werden für Mietwohnungen in Dörfern im Jerichower Land, in Gebäuden mit Baujahren bis 1948 folgende marktüblichen Mieten erzielt:

- guter Wohnwert von 6,50 €/m² bis 8,00 €/m² Wohnfläche
- mittlerer Wohnwert von 4,00 €/m² bis 6,00 €/m² Wohnfläche

Die Sachverständige schätzt die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete auf Basis der dörflichen Lage und unter Berücksichtigung der hier angenommenen Kernsanierung mit 7,50 €/m² ein und setzt diese an.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	6 Whg. × 358,00 €	2.148,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	195,00 m ² × 13,80 €/m ²	6.223,80 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	811,80 €
Summe		9.183,60 €

Gesamtnutzungsdauer

Hier ist wie auch bei der Restnutzungsdauer die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beträgt für die Gebäudeart Mehrfamilienhaus 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1910 errichtete Gebäude muss für eine Wiederaufnahme der Nutzung als Mehrfamilienhaus kernsaniert werden. Die baulichen Maßnahmen hierfür werden in dieser Bewertung zunächst als fiktiv durchgeführt angenommen.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 17 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0
Summe		0,0	17,0

Ausgehend von den 17 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1910 = 115 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 115 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 54 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der „Marktanpassungsfaktor“ im Ertragswertverfahren, da er auf der Grundlage von tatsächlichen Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge nach Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet wird.

Durch den Gutachterausschuss sind Liegenschaftszinssätze für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke im Geodatenportal des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht worden (Dashboard).

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften, der Denkmaleigenschaft, der Größe und Anzahl der Einheiten sowie des Zustandes (angenommenen Kernsanierung) und der Restnutzungsdauer sowie der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erachtet die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,0 % für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Instandhaltungsmaßnahmen/ Reparaturen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-766.700,00 €
* Kernsanierung 1.700 €/m ² x 451 m ²	-766.700,00 €
Summe	-766.700,00 €

Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

4.4.4 Verkehrswert (Gesamtausgebot)

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

Die Sanierung des leerstehenden Mehrfamilienhauses ist unwirtschaftlich. Der Denkmalschutz verhindert die wirtschaftliche Nutzung durch Abriss. Die Sanierungskosten übersteigen den ermittelten marktangepassten vorläufigen Ertragswert so stark, dass der **Ertragswert** zum Wertermittlungstichtag mit rd. **-265.000,00 €** ermittelt wurde.

Unter Berücksichtigung von Steuervorteilen, Abschreibungsmöglichkeiten oder Förderprogrammen werden in Lagen mit sehr geringem Bodenwertniveau (hier 10,00 €/m²) erfahrungsgemäß Marktpreise erzielt, die sich am Bodenwert orientieren. Der Bodenwert wurde mit 9.450,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert (Gesamtausgebot)** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 39291 Karith-Plöthen, Thälmannplatz 5 A, B

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Karith-Plöthen	411	1, 2, 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Karith	5	10055, 10058, 10057

wird zum Wertermittlungstichtag 20.08.2025 mit rd.

9.000,00 €

in Worten: neuntausend Euro

geschätzt.

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

Brandenburg an der Havel, den 30.10.2025

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht).

In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

GEG:

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

EnEV:

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

BauO LSA:

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

DIN 283:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [4] **Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel:** Baukosten 2018 Modernisierung/ Instandsetzung/ Umnutzung/ Sanierung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 23. Auflage
- [5] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage.

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.04.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht in der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auskünfte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 6: Bauzeichnungen (Aufmaßskizze)

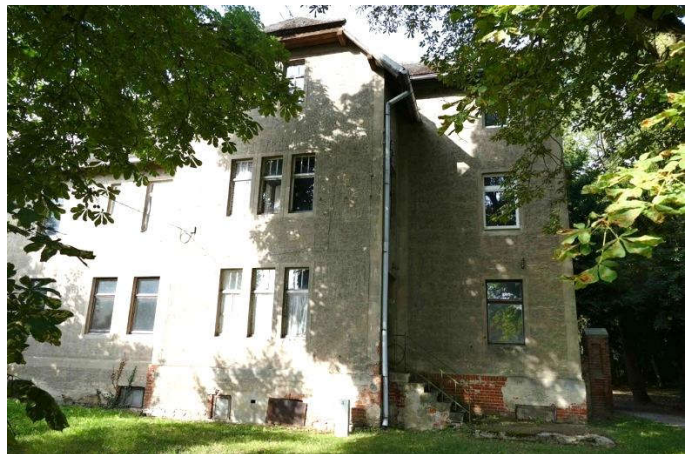
7 Anlagen

Anlage 4: Fotos

Thälmannplatz 5A



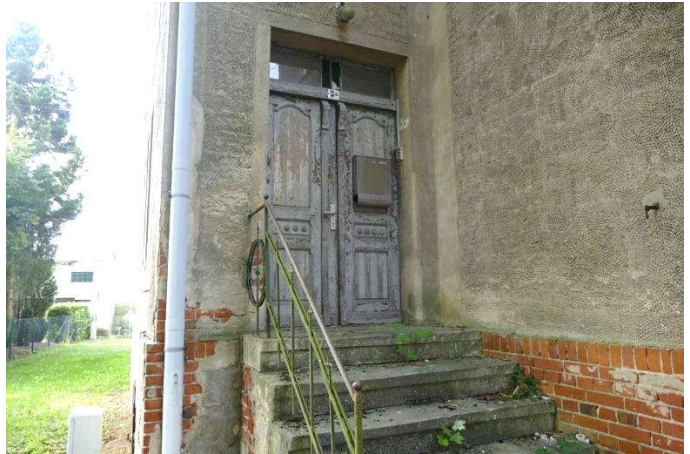
Thälmannplatz 5a (rechter Gebäudeteil) und
Nr. 5 B (linker Gebäudeteil)



rechter Giebel mit Hauseingang 5A



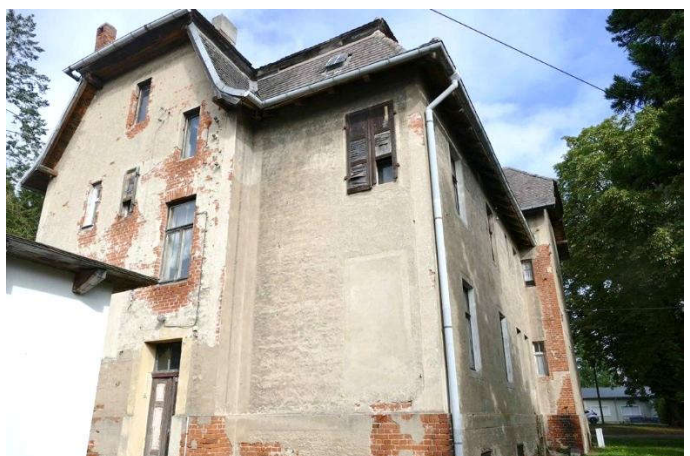
Hauseingangstür



linker Gebäudeteil Nr. 5 B



Hauseingangsseite Nr. 5 B



Hauseingang



Gebäuderückseite



Gebäuderückseite



Blick in der Keller



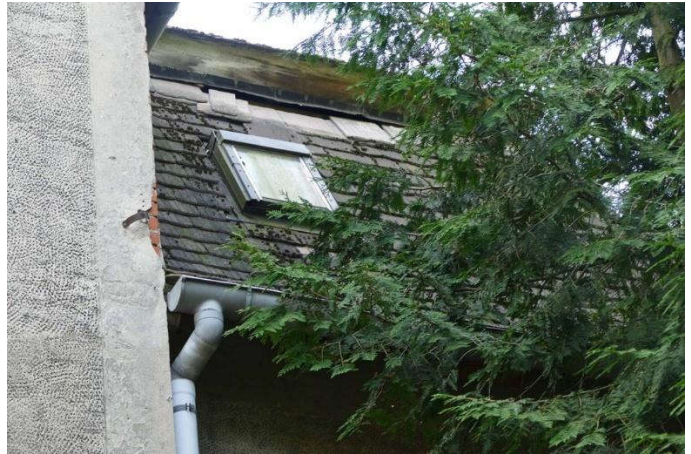
Blick in der Keller



Detail Gaube



Detail Dachfenster



Kelleraußenzugang



Detail Fenster



Detail Fenster



Detail Fenster



Außenanlagen



Außenanlagen



Sammelgrube hinter dem Gebäude



Zuwegung zu Hausnummer 5 B



Blick auf den Thälmannplatz



Weg zum Park, links Thälmannplatz 5 A

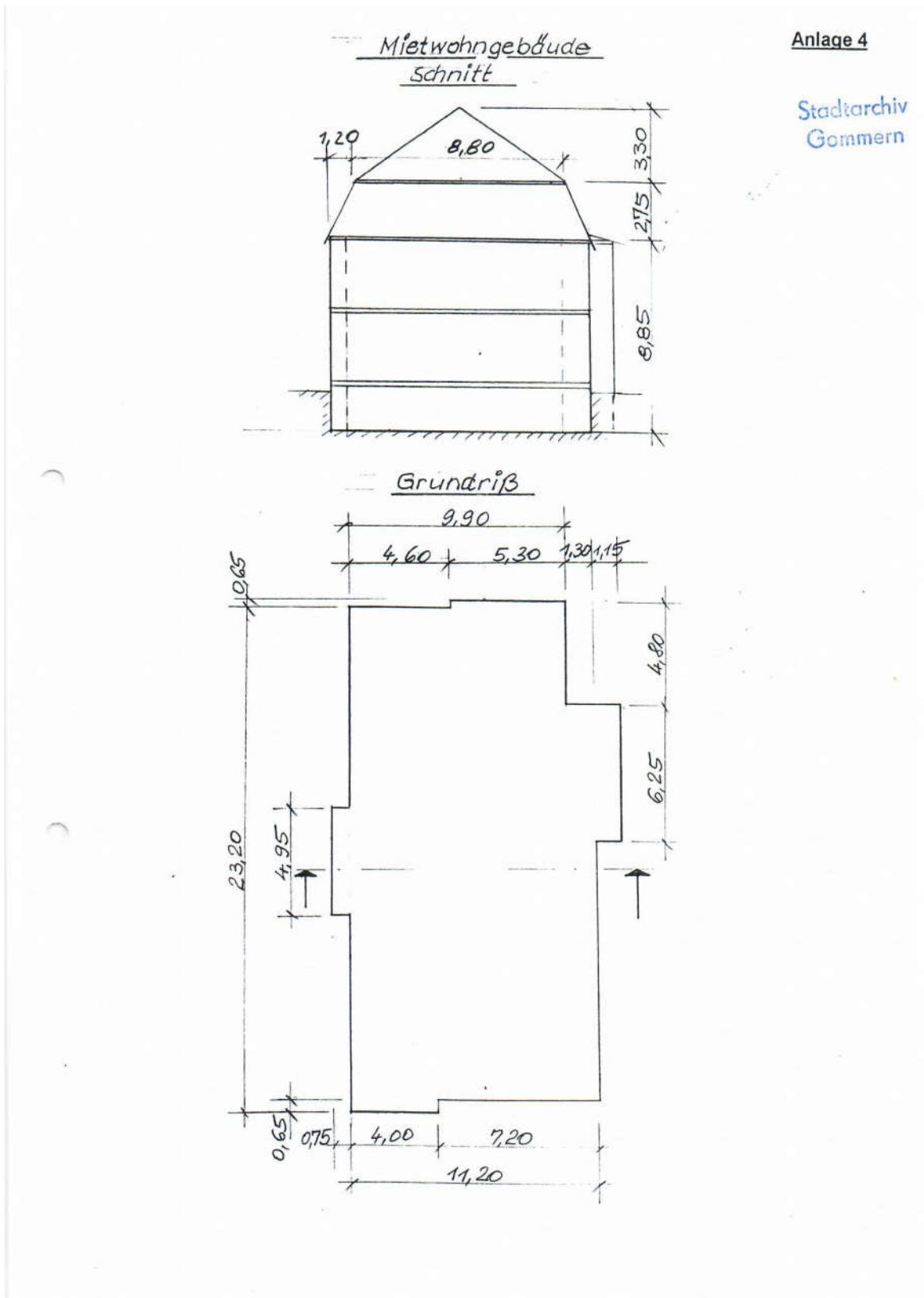


Rittergut, nördlich des Thälmannplatzes



Anlage 5: Bauzeichnungen (Aufmaßskizzen)

Seite 1 von 1



Stadt Gommern Stadtarchiv

Quelle