



**Deckblatt incl. Kurzexpose´ Gutachten 3 K 23 / 25**

Objekt : 3 K 23 / 25 Amtsgericht Schönebeck  
39240 Calbe, Schloßstraße 105  
Grundstücksgröße : 509m<sup>2</sup>  
Bebauung : Wohnhaus ( Mischnutzung mit Wohnen )

---

**Grundbuchdaten :**

Grundbuchamt : Schönebeck  
Grundbuch von : Calbe Blatt 8246  
Gemarkung Calbe  
Flur : 16  
Flurstück 8246  
Größe : 509m<sup>2</sup>  
Bewertungstichtag : 03.02.2026  
Betreibender Gläubiger Stadt Calbe

---

Leerstehendes Gebäude ( Wohn und Geschäftshaus ) in Innenstadtlage Calbe  
Sanierungsgebiet Altstadt als Eckgrundstück zur Fleischergasse  
aus Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Das Objekt ist leer stehend und völlig unsaniert. Aus Sicherheitsgründen Eingangstür vernagelt.

Zur Sanierung Baumaßnahmen komplex aller Gewerke nötig,  
daher Bauzustandsstufe 5 / 6 mangelhaft, ungenügend

Nebengebäude Abbruch

Wohnfläche / Nutzfläche überschlägig ca. 198,00m<sup>2</sup>

Zubehör entfällt

Bodenwertniveau : 40,00 € ( Mischgebiet )

---

**Verkehrswert / Marktwert ( market value ) : 10000,00 €**

---

---

## 0. 1. Inhaltsverzeichnis

### A Kurzzusammenfassung / Deckblatt Gutachten

B Besondere Hinweise / Info Amtsgericht Verfahren 3 K 23 / 25

<b>Blatt 2</b>	0. 1.	Inhaltsverzeichnis
<b>Blatt 3</b>	1. 0.	Allgemeiner Teil - Ausfertigung
	1. 1.	Verkehrswertermittlung - Objektdaten
<b>Blatt 4</b>	1. 2.	Allgemeine Angaben, Bewertung, Literatur
<b>Blatt 5</b>	1. 3.	Vorhandene Bebauung
	1. 4.	Privatrechtliche Situation - Belastungen im GB
	1. 5.	Ortstermin / Teilnehmer / Absprachen
<b>Blatt 6</b>	2. 0.	Grund und Bodenbeschreibung
	2. 1.	Öffentlich rechtliche Situation
<b>Blatt 7 / 10</b>	3. 0.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen
	3. 1.	Ausführung / Ausstattung
		Einschließlich allgemeine und objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere Baumängel / Bauschäden
<b>Blatt 11 / 12</b>		Nebengebäude / Abbruch
<b>Blatt 13</b>		Außenanlagen
	3. 3.	Besondere Bauteile
		Abschließende Bemerkungen
<b>Blatt 14</b>	4. 0.	Ermittlung Verkehrswert ( § 6 ImmoWert V21 )
	4. 1.	Bodenwertermittlung ( § 13- 17 ImmoWert V21 )
	4. 2.	Vergleichswertverfahren ( § 24- 26 ImmoWert V21 )
<b>Blatt 15 / 17</b>	4. 3.	Ertragswertverfahren ( § 28 - 34 ImmoWertV21 )
	4. 3. 1.	Miet und Pachtverhältnisse
	4. 3. 2.	Der Liegenschaftszins ( § 33 )
	4. 3. 3	Begründung des Ertragswerte
<b>Blatt 18</b>	4. 4.	Wertminderung wegen Alters ( alterswertrelevant ( )
<b>Blatt 19</b>	4. 5.	Wertermittlungsrelevante Bruttogrundfläche - BGF
	4. 6.	Wohn und Nutzfläche
<b>Blatt 20</b>	4. 7.	Sachwertberechnung ( § 35- 39 Immo Wert V21 )
<b>Blatt 21 / 22</b>	5. 0.	Zusammenfassung und Ermittlung Verkehrswert incl. Eingrenzung des Ermessensspielraumes mit Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
<b>Anlage</b>		Farbfotokopien Objekt ohne nähere Beschreibung Flurstückskarte Ausschnitt Luftbild Baupläne alt von 1900 Baulastenbescheid / Altlasten

Der Ortstermin / Bewertungsstichtag war am 03.02.2026.

Gebäudeversicherung  
Offene Lasten  
Nicht eingetragene Rechte  
Zwangsverwaltung

keine  
offene = Grundsteuer  
unbekannt  
keine

Sanierungsgebiet

Calbe Altstadt  
zeitnah erfolgt Rechnungslegung und  
Kostenfestsetzung

Grundsteuer

offen, Betreiber Zwangsversteigerung ist Stadt Calbe  
selbst.

Objekt ist durch vernagelte Tür gesichert.

## **1. 0. Allgemeiner Teil - Ausfertigung Nr.**

Dieses Gutachten enthält 22 Blätter und eine Anlage.  
Es wurde in je 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## **1. 1. Verkehrswertermittlung - Objektdaten**

für das bebaute Grundstück in 39240 Calbe, Schloßstr. 105

**Grundbuchamt :**                    Schönebeck  
**Grundbuch von :**                  Calbe                    Blatt 7070  
**Gemarkung :**                      Calbe  
**Flur:**                                  16  
**Flurstück:**                       8246  
  Mischnutzung mit Wohnen  
  Schloßstr. 105

**Größe :**                              509m<sup>2</sup>

**Eingetragene Eigentümer GB :**    **1**    **Sylvia Rumpfkeil**

**Einheitswert :**                      nicht mitgeteilt

**Zum Wertermittlungsstichtag :**   03. 02. 2026

## 1. 2. Allgemeine Angaben, Bewertung, Literatur, Unterlagen

**Auftraggeber :** Amtsgericht Schönebeck

**Grund der Wertermittlung :** Beschluss Zwangsversteigerung 3K 23 / 25  
Stadt Calbe Betreibender  
gegen  
s. Grundbuch Schuldner

**Auftragnehmer :** Sachverständigenbüro Peter Rauschenbach  
Wüstrich 98 04668 Grimma  
Tel. 0342382 / 41026 0170 / 3802599  
Geprüfter Immobilienfachwirt ( IHK )  
Freier Sachverständiger  
Zertifizierter Sachverständiger ISO / IEC EN 17024  
( vormals EN DIN 45013 )  
Rezert 2017  
Registriernummer : AT 110302 -1009 D  
durch  
Zertifizierende Stelle : EURAS - Cert

**Bewertung :** Bodenwertermittlung / Sachwertermittlung  
Ertragswertermittlung

**Literatur :** Baugesetzbuch, Wert R 76 / 96; Wert R 02;  
Wert R 06, Wert V 88 - aktuell Immo Wert V  
DIN 277 von 1950 / Sachwertrichtlinie neu  
" Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten "  
nach Rössler, Langner, Kleiber, Simon  
Kleiber, Simon, Weyers " Verkehrswertermittlung von  
Grundstücken "  
Klaus Gablenz „ Rechte und Belastungen „  
Ross - Brachmann " Ermittlung des Bauwertes von  
Gebäuden  
und des Verkehrswertes von Grundstücken"  
Rolf Brachmann " Bauwert von Industriebauten... "  
Sprengnetter " Handbuch zur Ermittlung von  
Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen  
Band I - VIII  
Beck'sche Textausgaben Miet - ,Wohn -und  
Wohnungsbaurecht  
Immo Wert V 21

### **1. 3. Vorhandene Bebauung :**

Wohnhaus / MFH                      in Mischnutzung  
    Nebengebäude

### **1. 4. Privatrechtliche Situation - Belastungen im Grundbuch :**

Grundbuch von Calbe      Blatt 7070 ( Ausdruck vom 25.11.2025 )

**Zweite Abteilung :**                      Auflassungsvormerkung...

**Dritte Abteilung :**                      siehe Grundbuch

**Wertung Belastungen:**                keine

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch der Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass Rechte in der Abteilung II und / oder III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

### **1. 5. Ortstermin / Teilnehmer / Absprachen**

Ortstermin : Dienstag, den 03.02.2026, ab 11,00 Uhr

Teilnehmer :                      Rauschenbach Peter mit Helferin Laura Rauschenbach

Kurzzeitig :                      Frau Müller Stadt Calbe

Das Bewertungsobjekt konnte nur eingeschränkt betreten werden.

Keine Teilnahme :

Der örtlich festgestellte Bestand liegt diesem Gutachten zugrunde. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken.

Die Wertermittlung wurde ordnungsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen.

## 2. 0. Grund und Bodenbeschreibung

- Lagebeurteilung :** 39240 Calbe ( Saale )  
Schloßstr. 105 Salzlandkreis  
Ecke Fleischereigasse und Scheunenstraße  
Einkaufsgelegenheiten und Gastronomie in Calbe  
Sport, Schulen, Kirchen, Ärzte = Grundzentrum
- Calbe hat ca. 8800 Einwohner Kernstadt und 2 OT auf 56,69qkm, 142 EW pro qkm,  
rückläufige Einwohnerzahl seit 1990
- Stadtverwaltung : Stadt Calbe Markt 18 39240 Calbe
- Entfernung nach Schönebeck ca. 15km A 14 Anschluss Calbe 10km
- Nahverkehrsmittel :** Busverkehr / Bahnhof
- Straße / Zustand :** ausgebaute Orts / Anlieger  
asphaltiert, Fußwege, Straßenbeleuchtung
- Höhenlage zur Straße :** normal
- Topographische Grundstückslage :** eben
- Zuweg :** direkt Fußweg, Straßenbeleuchtung  
Parken u. a. Nähe Bewertungsgrundstück
- Medien :** Strom / Kraftstrom , Wasser, Gas, Abwasser  
Medien abgeklemmt
- Erschließungsbeiträge :** erschlossen / z. Z. entfällt
- Nachbarbebauung :** Wohnbebauung ( MFH ) / mit ggf. Gewerbe  
( Saale ) auch völlig unsaniert
- Grenzverhältnisse :** geregelt / einseitige Grenzbebauung MFH  
Amtliche Flurkarte vom 13.01.2026 gibt  
Hauptgebäudebestand vollständig wieder.
- Grundstückszuschnitt :** regelmäßig - siehe Flurkarte
- Durchschnittliche Breite:** ca. 10,50m Straße ca. 509m<sup>2</sup>  
**Mittlere Tiefe:** ca. 42m
- Baugrund, Grundwasser :** gewachsener, normal tragfähiger Baugrund  
( soweit augenscheinl. ersichtlich ) keine Grundwasserschäden
- wertbeeinflussende Umstände :** Sanierungsgebiet aufgehoben / Calbe Altstadt
- vorhandene Nutzung :** keine ( Wohnen / MFH )
- Immissionen :** Verkehrslärm gering vorhanden  
keine auffälligen Staubentwicklungen  
und Gerüche  
Stellt aber keine zusätzliche Wertminderung dar

## 2. 1. Öffentlich rechtliche Situation

**Nicht eingetragene Lasten und Rechte :** Sonstige nicht eingetragene Lasten und ( z.B. begünstigende ) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

**Baulasten / Überbauungen :** Baulastenverzeichnis s. Anlage  
Keine Eintragungen

**Altlasten :** keine - siehe Bescheid

**Denkmalschutz :** nein siehe Bescheid

**Baurecht :** Mischgebiet /MI  
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören...

## 3. 0. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen



Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Areal von 509m<sup>2</sup> in einer zentralen Ortslage / Altstadt von Calbe, Schloßstr. 105. Mischgebiet, Ecke Fleischereigasse und begrenzt Scheunenstraße, ursprünglich Fleischerei ( Fleischergasse ).

Das Bewertungsobjekt ist ein völlig unsaniertes kleineres Wohngebäude ( Wohn und Geschäftshaus ) in geschlossener Bebauung, auch benachbarte Objekte sind teilweise unsaniert.

Das Objekt hat eine Bauzustandstufe 5 bis 6 d.h. mangelhaft / ungenügend, erhebliche Reparatur und Sanierungsarbeiten erforderlich, einschließlich Ersatzinvestitionen Eine Nutzungskonzeption besteht nicht.

Das Objekt wird im GB Abt. 1 unter einem Namen geführt, der ehem. Besitzer hat sein Eigentum aufgegeben und das schon seit 1998.

Aus Sicherheitsgründen wurde die Eingangstür vernagelt um ggf. weitere Schäden und Vandalismus zu vermeiden. Diese sind aber ebenfalls vorhanden.

Als unsaniertes Objekt nicht bewohnbar, Bewertung erfolgt als völlig unsaniertes Objekt Mit kurzer fiktiver Nutzungsdauer und entsprechender hoher Abschreibung.

Der notwendige Sanierungsaufwand wurde nicht explizit ermittelt, die erheblichen Kosten hängen eng mit der vorgesehenen Sanierung bzw. Sanierungsstandard zusammen und der damit verbundenen Nutzungskonzeption der Erwerbers.

Es sind

Jeder Kauf / Bietinteressent sollte unabhängig vom Wertgutachten das Bewertungsgrundstück in Augenschein nehmen. Dazu gehört auch immer die Lage.

### 3. 1. Ausführung und Ausstattung : Wohnhaus ( Wohn und Geschäftshaus )

<b>Anzahl der Geschosse :</b>	Erdgeschoss 1. Obergeschoss Dachgeschoss ( Dachspitz )
<b>Unterkellerung :</b>	nein ( geringer Erdkeller )
<b>Fundamente :</b>	Streifenfundamente / Bruchstein
<b>Außenwände/ Fassade :</b>	Massivbauweise - Ziegel / Bruchstein bis 500mm, Aber nicht zur Fleischergasse ca. 240mm Glatter Putz schadhaft Alter Farbanstrich Grüne Verklückerung / Fliesen, Keine Sperrung sichtbar, Nässeerscheinungen auch Bereich OG / Dach
<b>Balkon</b>	entfällt
<b>Garagen / Carport / Stellflächen :</b>	keine Parkmöglichkeiten am Haus
<b>Innenwände :</b>	massiv / 115 - 240mm i. d. R.
<b>Ansichten :</b>	verschlissene Tapeten und alte Anstriche Kaschierte Wände Auch Schimmel und Stockflechte
<b>Decken :</b>	Massivdecke / Holzbalkendecke
<b>Dach :</b>	Satteldach 45 ° ohne Dachgauben, Dachvorstand gering Dachentwässerung Kein Solar 2 Schornsteine
<b>Treppe :</b>	geschlossene Treppenanlage Holz gerade Sehr steil
<b>Fenster :</b>	alte Kastenfenster mit Oberlichtern, kein Thermo Ohne Rollläden erhebliche Schäden Teilweise Verbrettert
<b>Außentüren :</b>	zugenagelte Holztüre, schmal über 2 Stufen Tür zum Hof
<b>Innentüren :</b>	Altbestand Holz Teilweise entfernt
<b>Raumzuschnitt :</b>	zeittypisch, kleine ggf. gefangene Räume
<b>Raumprogramm :</b>	keine exakte Angaben EG ehem. Laden, Flur / Treppe mit Ausgang zum Hof 3 Räume mit ehem. Kühlhaus OG Flur / Treppe 4 Räume

<b>Flächen :</b>	gesamt ca. 198m <sup>2</sup> überschlägig Nutzflächenfaktor Incl. Flur / Treppenhaus
<b>Raumhöhen :</b>	EG 3,50m OG 2,60m DG 3,00m / Dachspitz 3,20m
<b>Belichtung und Besonnung :</b>	normal
<b>Fußböden :</b>	alte Dielen ggf. Bodenfliesen alles verschlissen, dabei auch Absätze
<b>Küchenausstattung :</b>	entfällt
<b>Sonstiges Zubehör :</b>	entfällt ( ehem. Kühlzelle )
<b>Heizung / Warmwasser :</b>	wohl alte Öfen
<b>Sanitär :</b>	Altanlage, ggf. WC halbe Treppe
<b>Elektrik :</b>	vorhanden, Altanlage, auch Aufputz
<b>Wärme / Schalldämmung :</b>	entfällt
<b>Energiepass :</b>	keiner

### **Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ( BOG ) § 8**

Wirtschaftliche Überalterung ca. 3 %  
Bauweise, Raumanordnung, Treppe, Schwellen  
Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand  
Erheblich abweichende Erträge :

### **Baumängel / Bauschäden § 8 ( u. a. Reparaturrückstau ) :**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können 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.



Es ergibt sich eine umfassende Renovierung / Sanierung Gesamtobjekt  
Ein Abschlag von 2600,00 € für besondere Umstände Vermüllung Objekt ggf. mit  
Sondermüll wurde als Abschlag berücksichtigt zusätzlich.  
Wertgutachten AZ. : 3 K 23 /25

Schwerpunkte	Nässeschäden / Trockenlegung Sperre
Dabei gibt es verschiedene Möglichkeiten z.B. Bohrlochinjektion	horizontal und vertikal Sanierputz
Schäden Fassade	Risse, Verschmutzungen, Schäden Gesimse ( in der Regel ergibt sich eine Neuverputzung ggf. mit Dämmung Dämmputz mit Anstrich
Feuchtigkeits und Nässeschäden	im Treppenhaus, auch Schimmelspuren
Neueindeckung Dach,	incl. Entwässerung und Dämmung Einschließlich Holzschutz, ggf. Tausch bzw. Erneuerung Dachstuhl
Neue Fenster	ggf. Rollläden
Komplette Erneuerung	Elektrik
Komplette Erneuerung	Sanitär, auch abhängig für wie viele Wohneinheiten vorgesehen , ggf. auch Gewerbe
Komplett neue	Innen , Wohnungs und Außentüren
Komplett neu Boden	ggf. Schwellen vermeiden, mit Dämmung und Trittschall
Komplett neue Heizung	nach Wärmebedarfsberechnung und Brauchwassergewinnung in Abhängigkeit von Nutzungskonzeption Auf Basis Gas oder Öl, Luftwärmepumpen Platzbedarf und Geräuschpegel problematisch

#### Unvorhergesehenes

Wahrscheinlich auch Erneuerung Innenputz, ggf. auch Trockenbau

Gestaltung Hoffläche und Mauer

Vorher Entrümpelung / Baufreimachung Haus

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass je der mögliche und wirtschaftlich denkende Kaufinteressent die erforderlichen Instandsetzungen und Instandhaltungsmaßnahmen unterschiedlich beurteilen und ausführen wird ( ggf. auch Eigenleistung ) Der Aufwand für diese erforderlichen Maßnahmen wurde vom Sachverständigen nur überschlägig geschätzt, das einholen von Angeboten für die verschiedenen Maßnahmen vor einer vermögensmäßigen Disposition ist deshalb zwingend erforderlich, hier auch abhängig von Verwendungszweck / Nutzungskonzeption.

**Bau und Unterhaltungsstufe mind. 5 bis 6 ungenügend**

**Mangelhaft, erhebliche Reparatur und Sanierungsarbeiten erforderlich**

**Ansatz Wertgutachten / Schätzung grob :**

**300000,00 €**

Nach Sanierung / Modernisierung und der damit verbundenen Kosten ergeben sich völlig veränderte Kostenkennwerte und Nutzungsdauern der Objektes. Diese sind mit den angesetzten Werten nicht vergleichbar.

## Sonstige Bebauung      Nebengebäude 1



Kurzcharakteristik : Gewerblicher Anbau an Wohn und Geschäftshaus, ehem. Fleischerei

Raumaufteilung unbekannt, ehem. Produktions und Lagerbereich  
Zweigeschossig, Flachdach, Bitumenbahnen ?

Völlig unsaniert, keinerlei werterhöhende Maßnahmen erkennbar

Mögliches Zubehör / Einrichtung unbekannt

Die Ermittlung der BGF / BRI wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Bestimmungen ( DIN 276, II. BV ) ab und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundfläche :                      ca. 7,00m x ca. 6,00m

Bebaute Fläche :                  ca. 42,00m<sup>2</sup>

EG ca. 42,00m<sup>2</sup>

OG ca. 42,00m<sup>2</sup>

-----  
BGF : ca. 84,00m<sup>2</sup>

Ansatz ca. 84,00m<sup>2</sup>  
=====

## Nebengebäude 2



Kurzcharakteristik : im Anschluss Nebengebäude 1 rechts

Wahrscheinliche ehem. Nutzung / Verwendung in Verbindung Gebäude 1

Die Ermittlung der BGF / BRI wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen entsprechen nur tlw. den diesbezüglichen Bestimmungen ( DIN 276,II.BV ) und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundfläche :                      ca. 4,50m x ca. 6,00m

Bebaute Fläche :                  ca. 27,00m<sup>2</sup>

EG + OG                              ca. 54,00m<sup>2</sup>

-----  
BGF :

ca. 54,00m<sup>2</sup>  
=====

### 3. Nebengebäude



Kurzcharakteristik : schmales Gebäude links im Anschluss Wohngebäude

Eingeschossig, Dach Bitumen oder Welleternit

Die Ermittlung der BGF / BRI wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen entsprechen nur tlw. Den Bestimmungen / DIN 276, II. BV ) und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundfläche : ca. 2,00m x ca.7,00m

Bebaute Fläche ca. 14,00m<sup>2</sup>

EG ca. 14,00m<sup>2</sup>

-----  
BGF : ca. 14,00m<sup>2</sup>  
=====

Gesamt Überschlag

Gebäude 1 ca. 84,00m<sup>2</sup>

Gebäude 2 ca. 54,00m<sup>2</sup>

Gebäude 3 ca. 14,00m<sup>2</sup>

-----  
Gesamt ca. 152,00m<sup>2</sup>

**Ansatz ca. 150,00m<sup>2</sup> x 150,00m<sup>2</sup> = 22500,00 €**  
=====

Kosten Abbruch nach Bedingungen und Aufwand

Gewerbegebäude 100,00 € - 300,00 €

Im mittleren Preissegment 150,00 €

Umfasst Voruntersuchung und Planung  
Entkernung und Entsorgung  
Abbrucharbeiten  
Bauschuttentsorgung  
Erdarbeiten

## **Außenanlagen**

Gemäß Orientierungen der Literatur ( u. a. Brachmann ) liegen die Kosten für Außenanlagen in offener Bauweise zwischen 3 % - 10 %  
in geschlossener Bauweise zwischen 3 % - 5 % der Herstellungskosten  
abzüglich Alterswertminderung.

Die baulichen Außenanlagen bestehen aus einem geringen Hofanteil und Altanschlüssen Medien - abgeklemmt

Umfriedung Bebauung bzw. Mauer ( schadhaft, Risse ).

Freianlage total verwildert, konnte nicht betreten werden.

Die Berechnung der Außenanlagen ist in der Sachwertberechnung enthalten.

Die üblichen Anpflanzungen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bereits vom Bodenwert mit erfasst. Hier kein Ansatz

### **3. 3. Besondere Bauteile** keine

## **Abschließende Bemerkungen**

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Holzschädigungen / Befall nicht auszuschließen.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten durchgeführt werden und sprengen den Rahmen einer Grundstückswertermittlung. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über unsichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Die Baubeschreibung im Gutachten ist vom Sachverständigen anhand der ihm gegebenen Erläuterungen und der von ihm vorgenommenen Ortsbesichtigungen nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes.

Das betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Abdichtungen, Holzschädlingsbekämpfung, Baujahr usw. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen ( Heizung, Wasser, Elektrik etc. ) vorgenommen wurden.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von event. vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

## 4. 0. Ermittlung des Verkehrswertes

- § 24 - 26 Ermittlung des Vergleichswertes
- § 13 - 17 Ermittlung des Bodenwert
- § 27 - 34 Ermittlung des Ertragswertes
- § 35 - 39 Ermittlung des Sachwerts

### 4. 1. Bodenwertermittlung

#### **Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten nach Immo Wert V21 § 13 - 17**

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks. Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit dem vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Veröffentlichung Bodenwerte aktuell ( = fiktives Referenzgrundstück )

40,00 €

MI Mischgebiet

Kriterien Bauland ebf.

Geschlossen Zwei bis dreigeschossig

Richtwertzone

Kirchplatz / Markt

Zone 03204055

Stand 2024

Zur Bodenwertermittlung erfolgt eine Anpassung Referenzgrundstück / Bewertungsgrundstück, soweit über Richtwertgrundstück vorgegeben

Dieses liegt in obiger Zonen und hat keine abweichende Änderungen z.B. Hinterland / Gartenland

Daraus ergibt sich folgende Berechnung :

Grundbuch von Calbe :

Blatt 7070

Flst. 8246 :

509 m<sup>2</sup>

x 40,00 €

= 20360,00 €

Ansatz

= 20400,00 €

-----  
Bodenwert ( land value )

= 20400,00 €  
=====

#### **Bewertung Basis Grundbuch.**

### 4. 2. Das Vergleichswertverfahren § 24 - 26

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden.

-----  
Zur Problematik Vergleichswertverfahren führt Sprengnetter aus :

" Für einen unmittelbaren bzw. mittelbaren Preisvergleich ( Vergleichspreisverfahren bzw. Vergleichsfaktorverfahren ) steht in der Regel kein repräsentativer Teilmarkt zur Verfügung. Daher liegt es nahe, die von der Rechtsprechung geprägten Grundsätze und die besonderen Umstände auf die bewährten Wertermittlungsansätze des Ertragswert - und Sachwertverfahrens anzuwenden und diese ggf. zu modifizieren. Daher entfällt die Anwendung des Vergleichswertverfahrens.



### 4. 3. 1. Miet - und Pachtverhältnisse

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, ehem. Wohn und Geschäftshaus / Fleischerei. Nutzung Derzeit keine Vermietung / Nutzung möglich

Leerstand	Sanierungsobjekt	Komplexer Sanierungsaufwand	
Orientierung		per 2026 €	positiver Trend
Mietniveaus Calbe	einfache Wohnlage	4,87 €	5,13 €
	Mittlere	5,53 €	6,07 €
	Gut	6,63 €	7,11 €
Baujahr	bis 1969	5,63 €	6,15 €
Größe	bis 40m <sup>2</sup>	6,11 €	
	41 - 60m <sup>2</sup>	5,53 €	
	61 -90m <sup>2</sup>	5,58 €	
	Über 90m <sup>2</sup>	5,97 €	
Mietspiegel Calbe	2025	6,21 €	
Durchschnitt Calbe		6,17 €	

---

Info Mieten Schönebeck	2023	2024	2025
------------------------	------	------	------

---

Einfach	5,12 €	5,57 €	5,72 €
Mittel	5,96 €	6,13 €	6,42 €
Gut	6,95 €	7,02 €	7,25 €
Baujahr bis 1969	6,05 €	6,22 €	6,51 €
Nach Größe	40m <sup>2</sup>	6,32 €	6,74 €
	60m <sup>2</sup>	5,73 €	6,10 €
	90m <sup>2</sup>	6,02 €	6,15 €
	Über 90m <sup>2</sup>	5,93 €	6,51 €
Durchschnitt	6,33 €	niedrigster Preis	5,58 €

---

Dabei ist zu bedenken, dass i. d. R. Garten, Schuppen, Garagen in diesen Preis mit enthalten sind - keinerlei Mietspiegelbereich

und sich diese Mieten am Mietgefüge Wohnraum sehr wohl orientieren

Ohnehin kann man sich nur im vorsichtigen Wertrahmen orientieren.

Unter dem ortsüblich nachhaltig erzielbaren Ertrag versteht man, dass Einnahmen nicht nur am Wertermittlungsstichtag, sondern insbesondere in der Zukunft - d.h. über den Verlauf der Restnutzungsdauer - auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erzielbar sind.

Hieraus folgt, dass die für das Grundstück tatsächlich erzielten Mieten selbst dann nicht ungeprüft als nachhaltig erzielbare Mieten in die Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes eingeführt werden dürfen, wenn ein langfristiger Mietvertrag bestünde.

Bei Geschäfts und Gewerberaum ist es die Marktmiete an der sich das vereinbarte Entgelt zu orientieren hat und das nach § 138 BGB nicht zu einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung stehen oder gar sittenwidrig sein darf.

Eine nachhaltig erzielbare Miete ist demzufolge der am Wertermittlungsstichtag Bezogen die langfristige Entwicklung berücksichtigender durchschnittlicher Ertrag

Es folgt : tatsächliche Miete noch

ortsübliche Vergleichsmiete auch nicht Marktmiete

Die nachhaltig erzielbare Miete ist zukunftsorientiert, aber unter Beachtung der zurückliegenden Mietentwicklung.

Die marktübliche Miete bezeichnet die Miete, die zum Bewertungsstichtag für vergleichbaren Wohn und Gewerberaum zu zahlen ist.

### 4. 3. 2. Der Liegenschaftszins § 21

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

Die Liegenschaftszinssätze ( Kapitalisierungszinssätze ) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden ( spezieller Zinssatz Immobilien in Funktion Marktanpassungsfaktor

Vierfamilienhaus / MFH 4,0 - 5,5 %

Büro / Geschäftshäuser 4,5 - 7,5 %

Sport und Freizeit 7,0 - 9,0 %

Liegenschaftszins Verfahren G u G 95

Verfahren Dr. Sommer & Partner

Wohnen

Baujahrsgruppe 2,0 % - 2,5 %

Sonst 3,00 % - 3,5 %

Lage

unteres Drittel

Angebot > Nachfrage

obere Grenze Bandbreite

niedriges Mietniveau

obere Bandbreite

Gemischt genutzt aber deutlich höher

4,5 - 6,5 %

**Ansatz MFH Wohn und Geschäftshaus )**

**4,5 %**

### 4. 3. 3. Begründung des Ertragswertes

Die Begründung = Begründungspflicht des Ertragswertes im Gutachten ist ein ureigenes Element jeder Gutachtertätigkeit.

Orientierungen für die Bestimmung des Kapitalisierungszinses für das Reinertragsverfahren gibt die Fachliteratur. Der Liegenschaftszins von 4,50 % spiegelt das Objektrisiko wieder, wird vom Sachverständigen ausdrücklich im oberen Bereich angesetzt - um das Risiko zu würdigen.

Mieten / Kalkulation auf Basis der Üblichkeit entsprechend Qualität

Auf jedem Fall muss aber die kaufmännische Vorsicht im Mittelpunkt stehen.

Im Bewertungsfall keine Ertragsfähigkeit

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung Anlage 3 ( zu § 12 Absatz 5 Stand 2021

**Es ist auch zu beachten, dass die Versteigerung eines Grundstückes nach dem amtlichen Kommentar zur Wert V 88 in der Positivliste der außergewöhnlichen und besonderen Ereignisse aufgeführt ist und die Verkehrswerte im Regelfall nicht erreichbar sind.**



#### **4. 5. Bruttogrundfläche - BGF nutzungsabhängig**

Die Ermittlung des BRI / BGF wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften ( II. BV, DIN 276 ) ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundfläche :	ca. 10,50m x ca.12,50m
Bebaute Fläche	ca. 131,25m <sup>2</sup>
KG	entfällt
EG	ca. 131,25m <sup>2</sup>
OG	ca. 131,15m <sup>2</sup>
DG	ca. 72,00m <sup>2</sup>

-----  
BGF : ca. 335,50m<sup>2</sup>      Ansatz : = ca. 336,00m<sup>2</sup>  
=====

#### **4. 6. Wohn / Nutzfläche**

Basis Baupläne alt

Erdgeschoss

Ehem. Laden	ca. 13,70m <sup>2</sup>
Stube	ca. 20,40m <sup>2</sup>
Raum	ca. 23,40m <sup>2</sup> ( Kühlhaus )
Raum	ca. 18,40m <sup>2</sup>
Flur / Treppe gerade	ca. 22,90m <sup>2</sup> ( mit Ausgang Hof ) mit ehem. WC

-----  
Gesamt ca. 98,80m<sup>2</sup>

Obergeschoss

4 Räume      Ansatz ca. 98,80

-----  
Gesamt Wohn und Nutzfläche ca. 198m<sup>2</sup>  
=====

Plausibilität :

Die Wohn und Nutzfläche ermittelt sich überschlägig aus NFF / Nutzflächenfaktoren  
Aus 70 % bis 80 % anhängig von Nutzung und Baujahr

BGF	ca. 130m <sup>2</sup>	x ca. 75 %	= 97,50,00m <sup>2</sup>
			X 2 = 195,00m <sup>2</sup>
Ansatz			ca. 195,00m <sup>2</sup>

-----  
Räume aus Basis Bauplanung, Raumabweichungen / Nutzungsänderungen gegeben  
und nicht im Verantwortungsbereich Sachverständiger, ohne Räumlichkeiten Anbau.

## 4. 7. Sachwertermittlung

**Der SW eines Grundstückes ermittelt sich aus den §§ 35 bis 39 der Immo Wert V.**  
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baul. und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

**Objektart :** Wohnhaus ( WuG ) **Bewertungsstichtag :** 03.02.2026

**Baupreisindex :** 135,0

**Ablaufschema :** Immo Wert V

A Einstufung Gebäudestandard aus Standardstufe / Wägungsanteil

Typ . 2.32 Anlehnung in Standardstufe 1 / 2

	Wägungsanteil	Standardstufe
Außenwände	23 %	in 2
Dächer	15 %	2
Fenster / Türen	11 %	2
Innenwände / Türen	11 %	2
Deckenkonstruktionen	11 %	1
Fußböden	5 %	1
Sanitäreinrichtungen	9 %	1
Heizung	9 %	1
Sonstige techn. Ausstattung	6 %	1
-----		
	100 %	530,00

**B Bodenwert ( § 16 ) € : 20400,00**

01 BGF m<sup>2</sup> : ca. 336

02 Kostenkennwerte / NHK ( Basis 2010 / 100 )  
530,00 € m<sup>2</sup> x ca. 336m<sup>2</sup> BGF  
Kostengruppe 300 und 400 DIN 276 incl. 700 für BNK € : 178080,00

03 Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag ( Baupreisindex ) F : 135,0

04 Herstellungskosten bauliche Anlage Bewertungsstichtag € : 240408,00

05 Wertminderung Altersminderungsfaktor § 38 90 % € : 216367,20

06 Sachwert bauliche Anlage € : 24040,80  
Sachwert bauliche Anlage gerundet € : 24000,00

07 Sachwert sonstige Anlagen ( besondere Bauteile ) € :  
Sachwert Außenanlagen  
Kostenstelle 500 DIN 276 5 % € : k.A

08 Gebäudesachwerte Nebengebäude € : keine  
Kosten Abbruch / Rückbau

09 ( Vorläufiger ) Sachwert des Grundstückes § 21 Abs. 1 € : 44400,00

09 ( vorläufiger ) Sachwert des Grundstücks € : 44400,00

10 Marktanpassung der allgemeinen Wertverhältnisse am Markt § 8

Allgemeine Marktanpassung Regionalfaktor 0,9 € : 39960,00

11 Marktanpassung besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ( BOG )

Wertminderung Baumängel / Bauschäden § 8 Abs. 3 € :

Wertminderung sonstige Wertminderungen ~ 3 % € : 7500,00

Wertminderung Abbruch Nebengebäude € : 22500,00

**12 ( marktangepasster ) Sachwert 9960,00 € € : 10000,00**

**4. 7. 1. Begründung des Sachwertes**

Die Begründung = Begründungspflicht d

es Sachwertes im Gutachten ist ein ureigenes Element jeder Gutachtertätigkeit.

Die Sachwertermittlung wurde nachvollziehbar gestaltet und die Quellen der Fachliteratur jeweils benannt. Außenanlagen und Baunebenkosten wurden ebenfalls angemessen berücksichtigt bzw. sind in die NHK eingearbeitet.

Per 18.10.2012 erfolgte die Bekanntmachung der Sachwertrichtlinie ( SW - RL ), einschließlich Normalherstellungskosten ( NHK ) 2010 im Bundesanzeiger, als Bestandteil Immowert V 21. Wertermittlungen auf Basis NHK 2000 ( vormals 1995 ) bzw. gar auf Basis 1913 sind durch die neue Richtlinie abgelöst und nicht mehr anzuwenden / Index aktuell ( Basis 2025 / Nov. )

Regionalfaktoren als festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten am Grundstücksmarkt.

**5. 0. Zusammenfassung und Ermittlung Verkehrswert**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Areal von 509m<sup>2</sup> in einer kleinstädtischen, innerstädtischen Wohnung und Geschäftslage von Calbe ( Saale )

Sanierungsgebiet Calbe Altstadt Mischgebiet

Wohngebäude in geschlossener Bebauung  
Baujahr um 1900

Leerstand, unbewohnbar.

Zur Zeit nicht ertragsfähig.

Wohnfläche / Nutzfläche ca. 198m<sup>2</sup> in Erdgeschoss und Obergeschoss

Zur komplexen Sanierung / Modernisierung sind Baumaßnahmen entsprechend Nutzungskonzeption alle Gewerke notwendig.

Bauzustandsstufe 5 / 6.

Bodenwertniveau 40,00 € Mischgebiet

Baupläne tlw. vorhanden.

Hofgebäude / Nebengebäude kein Wert / Abbruch

Stichtag bezieht sich auf 03.02 2026.

"Nach § 3 der Immo Wert V sind Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse maßgeblich.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ( marktüblich ) maßgebenden Umstände ...

Wertgutachten AZ . : 3 / 23 / 25

Seite 21

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen marktübliche Vergleichswerte, wie z.B. örtliche Bodenrichtwerte, aktuelle Liegenschaftszinsen und Abschreibungen herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Ertragswert und Sachwert wurden ausdrücklich begründet.

#### Auswahl der Wertermittlungsverfahrens

Der Sachverständige hält in Übereinstimmung mit der anerkannten Bewertungstheorie - und Praxis daran fest, dass es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Objekt handelt, bei dem auch der Ertrag im Vordergrund steht, hier aber keine Ertragsfähigkeit gegeben Daher ist das bestimmende Wertermittlungsverfahren das Sachwertverfahren

Ertragswert ( income value ) :	= 20400,00 €
Sachwert ( asset value ) :	= 10000,00 €

-----  
**Verkehrswert / Marktwert = 10000,00 €**  
=====

Unter Berücksichtigung aller erzielten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich für das bebaute Grundstück in 39240 Calbe, Schloßstr. 105 einen Verkehrswert ( Marktwert ) von

**10000,00 € in Worten zehntausend Euro**

geschätzt.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach besten Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und das ich kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung habe. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz gegenüber dem Auftraggeber.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

Nerchau, den 15. 02. 2026

Peter Rauschenbach  
Geprüfter Immobilienfachwirt

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Für verdeckte Mängel und Schäden übernehme ich keine Haftung.

Wertgutachten AZ. : 3 K 23 / 25

Seite 22