

Kein Original
Gutachten!

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

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

Sachverständigenbüro Hörrmann

Inhaber Roy La Salvia

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten für Grundstücke und Gebäude

Sachverständigenbüro Hörrmann: Lindenstraße 15, 06749 Bitterfeld-Wolfen, Tel.: 03493 43111, Fax: 43145
Zweigniederlassung Leipzig: Egelstraße 8 B, 04103 Leipzig, Tel.: 0341 21559980, Fax: 21559981

Bitterfeld-Wolfen, 05.05.2025

Gutachten-Nr.: H/3559/24

4+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
i. V. m. § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz



**Einfamilienhausgrundstück mit einer Doppelhaushälfte
Neubornaer Straße 24
06406 Bernburg (Saale) OT Neuborna**

**Grundbuch von Bernburg (Grundbuchamt Bernburg),
Blatt 12460, BV Nr. 1, Gemarkung Bernburg, Flur 19,
Flurstück 186/39 zur Größe von 645 m²**

Amtsgericht Bernburg, Geschäfts-Nr.: 2 K 11/24

Wertermittlungstichtag: 13.02.2025

Verkehrswert: 45.000 €

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten für Grundstücke und Gebäude

Roy La Salvia

Diplomwirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung

von der IK Sachsen-Anhalt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“



Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

• **Kurzbeschreibung**

- Grundbuchstand: Grundbuch von Bernburg (Grundbuchamt Bernburg), Blatt 12460, BV Nr. 1: Gemarkung Bernburg, Flur 19, Flurstück 186/39 zur Größe von 645 m²
- Objektart: Einfamilienhausgrundstück mit einer Doppelhaushälfte
- Lage: Neubornaer Straße 24 in 06406 Bernburg (Saale) OT Neuborna; in zentraler Lage des OT Neuborna belegen; Anbindung an die Kindertagesstätte und den ÖPNV (Bus) in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als mittlere Wohnlage
- Bebauung: Einfamilienhaus: als Doppelhaushälfte einseitig angebaut errichtet; Teillunterkellerung, Erdgeschoss, überwiegend ausgebautes Dachgeschoss (ein teilweise vorhandener Spitzboden ist nicht zugänglich); Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1933, mit vereinzelt Instandsetzungen und Modernisierungen vermutlich um 1995 (insbesondere Fenster, Dachhaut, Teile der Elektroinstallation); augenscheinlich seit vielen Jahren nicht mehr instand gehalten und auch bis zum Nutzungsende 2018 augenscheinlich allenfalls nur vereinzelt instand gehalten; ca. 72 m² anrechenbare Wohnfläche (4 Zimmer, Küche, Windfang, Diele, Lagerraum); eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit ist nicht mehr gegeben, da umfangreiche Ausbaugewerke und auch Teile der Rohbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr zeitgemäß sind (auch im Hinblick auf die nicht vorhandene Sanitärausstattung), so dass für eine angemessene Nutzung des Gebäudes eine grundlegende Instandsetzung und Modernisierung (Sanierung) erforderlich ist
Anbau: teilweise angebaut errichtet; nur Erdgeschoss (teilweise jedoch mit Lagerboden); Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1933, mit allenfalls sehr vereinzelt Instandsetzungen nach 1990; auch in Ansehung des eingeschätzten Bau- und Nutzungsalters bereits deutlich überdurchschnittliche Gebrauchsspuren, Mauerwerks- und Fugenschäden; augenscheinlich seit vielen Jahren nicht mehr instand gehalten und nur noch eingeschränkt funktionstüchtige Bauteile; als Nebengebäude allenfalls noch eingeschränkt nutzbar
- Erschließung: Anliegerstraße „Neubornaer Straße“ nach Südosten leicht ansteigend, mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster bzw. Schwarzdecke, beidseitig Grünstreifen mit Bäumen, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang einseitig am Straßenrand sowie auf dem augenscheinlich befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Freiflächen in hinreichendem Umfang; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation (Erdgas liegt in der Anliegerstraße, noch ohne Grundstücksanschluss); Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien sowie Regenwasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: das Grundstück mit seiner Bebauung ist seit 2018 vollständig ungenutzt bzw. leer stehend

• **Zusammenstellung der wesentlichen Werte**

- Bodenwert (Ziffer 6):	29.000 €	
- Vergleichswert (Ziffer 7):	45.000 €	
- Verkehrswert (Ziffer 8):	45.000 €	(625 €/m ² bei ca. 72 m ² anrechenbarer Gesamtwohnfläche)
- Werteeinfluss Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 9):	-----	
- Zeitwert des Zubehörs usw. (Ziffer 10):	-----	

• **Erhobene Angaben für das Zwangsversteigerungsgericht**

- a) Mieter, Pächter, Nutzer, Verwalter n. d. WEG (vgl. Ziffern 2.1, 2.11)
→ das Grundstück mit seiner Bebauung ist seit 2018 vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
→ Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht
→ kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- b) Führung eines Gewerbebetriebes (vgl. Ziffer 2.11):
→ nein, da vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
- c) besteht Verdacht auf Hausschwamm (vgl. Ziffer 4.1.4):
→ wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden
- d) baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen (vgl. Ziffern 2.5, 2.6):
→ beim zuständigen Bauordnungsamt des Salzlandkreises sind aktuell keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen ersichtlich und m. E. auch nicht zu erwarten
→ allenfalls ortsübliche Beschränkungen aufgrund der Lage im Naturpark „Unteres Saale-tal“
- e) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum, Maschinen etc. (vgl. Ziffer 10):
→ Zubehör wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
→ alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in der Wertermittlung berücksichtigt
→ Scheinbestandteile wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
→ Dritteigentum wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
→ Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- f) Lasten und Beschränkungen (vgl. Ziffern 2.3, 9):
→ dinglich gesichert: Zwangsversteigerungsvermerk
→ nicht grundbuchgesichert: wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt
- g) Inhalt des Baulastenverzeichnisses (vgl. Ziffer 2.4):
→ eintragungsfrei
- h) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.1):
→ wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- i) grundstücksbezogene Versicherungen (vgl. Ziffer 2.13):
→ den Antragstellern liegen dahingehend keine Unterlagen vor und die Antragsgegnerin teilte mit, dass keine grundstücksbezogenen Versicherungen bestehen sollen

Inhaltsverzeichnis

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
Inhaltsverzeichnis	4
Anlagenverzeichnis	5
1 Vorbemerkungen	6
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	6
1.2 Inaugenscheinnahme	6
1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag.....	6
1.4 Besonderheiten	6
2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	7
2.2 Rechte	8
2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte	8
2.4 Baulasten	8
2.5 Bauplanungsrecht	8
2.6 Bauordnungsrecht.....	8
2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	9
2.8 Abgabenrechtlicher Zustand.....	9
2.9 Entwicklungszustand.....	9
2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes.....	9
2.11 Mieter/Pächter/Nutzer	9
2.12 Grundstücksverwaltung	10
2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen.....	10
2.14 Bergbauliche und geologische Belange.....	10
3 Grundstücksbeschreibung.....	10
3.1 Lage und Lagebeurteilung	10
3.2 Beschaffenheit	12
3.3 Art der baulichen Nutzung	12
3.4 Maß der baulichen Nutzung	13
4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen.....	13
4.1 Einfamilienhaus	13
4.1.1 Baubeschreibung	13
4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung	14
4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)	14
4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus.....	15
4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer	16
4.2 Nebengebäude	16
4.3 Außen- und sonstige Anlagen	16
5 Wertermittlung	17
5.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB.....	17
5.2 Wertermittlungsgrundlagen	17

5.3	Wertermittlungsverfahren.....	17
5.4	Wertermittlung im konkreten Fall	18
6	Bodenwertermittlung i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV	19
7	Vergleichswertermittlung i. A. a. §§ 24–26 ImmoWertV	20
8	Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte.....	21
9	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen	22
10	Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen	22
11	Verkehrswert (Marktwert).....	23
	Urheberschutz.....	23
	Ausfertigung	24
	Beigezogene Unterlagen.....	24
	Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.....	24

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
Anlage 1: Ortslage überörtlich und innerörtlich	2
Anlage 2: Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (darstellende Angaben im Liegenschaftskataster) und dem Sachsen-Anhalt-Viewer (Luftbild)	3
Anlage 3: anonymisierter Grundbuchteilauszug	3
Anlage 4: Baulasten-, Denkmalschutz- und Bauordnungs- und Bauaktenauskünfte	2
Anlage 5: planungsrechtliche Auskunft mit Auszug aus dem Flächennutzungsplan und dem Stadtentwicklungskonzept	13
Anlage 6: Altlastenauskunft	1
Anlage 7: bergbauliche/ geologische Auskünfte	4
Anlage 8: Leitungsauskünfte	5
Anlage 9: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland	2
Anlage 10: überschlägige Flächenermittlungen für die maßgebliche Grundstücksbebauung	1
Anlage 11: Grundrisskizzen für das Einfamilienhaus mit Anbau	1
Fotodokumentation mit 30 Fotos	15

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung des Verkehrswertgutachtens erfolgte durch das Zwangsversteigerungsgericht beim Amtsgericht Bernburg.

Zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren soll ein schriftliches Verkehrswertgutachten, für das auf dem Deckblatt näher bezeichnete, Wertermittlungsobjekt erstattet werden.

Der Gutachtauftrag umfasst gemäß Verfügung zum Beschluss auch die dort bezeichneten Recherchen und Maßgaben, die im fortlaufenden Text und zusammengefasst auf den Seiten 2-3 des Gutachtens aufgeführt sind.

1.2 Inaugenscheinnahme

Die für das vorliegende Gutachten notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der Inaugenscheinnahme am 13.02.2025 ermittelt.

Durch die Antragsteller wurde auf eine Teilnahme an der Inaugenscheinnahme verzichtet.

Der Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung wurde durch die anwesende Antragsgegnerin nebst einer Begleitperson uneingeschränkt gewährt. Darüber hinaus nahm an der Inaugenscheinnahme auch eine Vertreterin des Zwangsversteigerungsgerichtes teil.

Es wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Baustoff- und Altlastenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Anlagen nicht durchgeführt wurden.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten einschließlich der Bebauung und des visuell erkennbaren Bauzustandes wurden im Rahmen der Inaugenscheinnahme unter Mitwirkung des Erfüllungsgehilfen Herrn Hubert Hammer per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

Am Tag der Inaugenscheinnahme waren eine geschlossene Schneedecke sowie auf den Grundstücksfreibereichen und in den Gebäuden umfangreiche Lagergegenstände, Hausrat sowie Unrat festzustellen, so dass Feststellungen zu den Anknüpfungstatsachen nicht uneingeschränkt, für die Zwecke der Wertermittlung jedoch in hinreichendem Umfang, möglich waren.

Vom Gericht, den Verfahrensbeteiligten und von Dritten beigezogene Dokumente und Unterlagen wurden ausgewertet, ggf. dem Gutachten beigelegt oder abschließend archiviert.

1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Der 13.02.2025 als Tag der Inaugenscheinnahme entspricht dem Wertermittlungstichtag (WST). Dieser ist identisch mit dem Qualitätstichtag.

1.4 Besonderheiten

• zu ggf. erforderlichen Einschätzungen und Beurteilungen

Zur sachgerechten Gutachtenerstattung sind ggf. Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich, die durch einen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht erfolgen können, da juristische Feststellungen und Entscheidungen nicht in dessen Fachgebiet fallen. Demnach

erfolgen die wertrelevanten Beurteilungen auf der Grundlage sachgerechter Annahmen, die zumindest aus der Sicht eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung als plausibel und nachvollziehbar angesehen werden.

Sollte das Gericht von den gewählten Vorgehensweisen abweichende Beurteilungen für erforderlich erachten, wird um dahingehende Weisung gemäß § 404a ZPO gebeten.

• zu den beigefügten Grundrisskizzen

Die dem Gutachten als Anlage 11 beigefügten Grundrisskizzen für das Einfamilienhaus mit Anbau wurden durch den Sachverständigen angefertigt. Sie verstehen sich ausdrücklich nur als unmaßstäbliche Prinzipskizzen und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit der Maße und Proportionen sowie Lage der einzelnen Elemente.

• zur Beräumung des Grundstückes mit der Bebauung

Im Einfamilienhaus mit dem Anbau sind zum WST noch umfangreiche Gegenstände (insbesondere Lagergegenstände, Hausrat sowie Unrat) vorzufinden. Darüber hinaus wurde im Grundstücksfreibereich südwestlich des Anbaus Holz und vermutlich auch Bauschutt in nicht unerheblichem Umfang abgelagert (vgl. anhängende Fotodokumentation).

Die Antragsgegnerin gab hierzu an, die Beräumung des Grundstückes mit der Bebauung selbst vornehmen zu wollen, was im Bearbeitungszeitraum für das Gutachten nochmal bestätigt wurde (zu diesem Zeitpunkt soll das Einfamilienhaus nahezu vollständig, der Anbau überwiegend noch nicht und die Freifläche teilweise beräumt worden sein). Demzufolge findet in der Wertermittlung auch kein Aufwand zur Beräumung des Grundstückes einschließlich der Bebauung Berücksichtigung.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Um den Inhalt dieses Gutachtens nicht zu überfrachten, erfolgt an dieser Stelle lediglich ein Verweis auf den vom Gericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug vom 02.10.2024, der als Teilkopie unter Anlage 3 beigefügt ist. Im Zwangsversteigerungstermin liegt dann der aktuelle Grundbuchauszug vor.

Bezüglich der ggf. im Bestandsverzeichnis eingetragenen Rechte und der in der Zweiten Abteilung eingetragenen Lasten und Beschränkungen verweise ich neben der Anlage 3 explizit auf die Ziffern 2.2 und 2.3 dieses Gutachtens.

Die in der Dritten Abteilung ggf. eingetragenen Hypotheken, Grund- und Rentenschulden werden vom Gericht gewürdigt und bleiben für die Wertermittlung generell unberücksichtigt. Darüber hinaus wird zur Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben darauf verzichtet, die Eintragungen in der Ersten und Dritten Abteilung publik zu machen, so dass diesem Gutachten nur eine anonymisierte Teilkopie des Grundbuchblattes beigefügt ist.

Abweichungen nach tatsächlichen Verhältnissen oder aufgrund einer Neuordnung in Grundstücksform und Grundstücksgröße sowie zu den Angaben im vorliegenden Grundbuchauszug sind wenig wahrscheinlich, können jedoch ohne Grenzfeststellung (nicht Gegenstand dieses Auftrages) nicht ausgeschlossen werden. Derartige Abweichungen wurden jedoch nicht bekannt bzw. augenscheinlich nicht festgestellt.

2.2 Rechte

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte

Eine Berücksichtigung wertbeeinflussender, dinglich gesicherter Lasten und Beschränkungen ist bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren regelmäßig nicht erforderlich, da die Werte dahingehend fiktiv unbelastet ausgewiesen werden. Vielmehr werden ggf. festzustellende Werteeinflüsse separat ermittelt und ausgewiesen (vgl. Ziffer 9).

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Lasten/Beschränkungen (vgl. Anlage 3)

- Abt. II/1: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteeinfluss

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 4) liegen keine Baulasteneintragungen vor. Baulasteneintragungen unter anderen Flurstücksbezeichnungen (aufgrund katastermäßiger Fortschreibung) wurden nicht bekannt und sind m. E. auch nicht zu vermuten.

2.5 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörden (vgl. Anlagen 4 und 5):

- innerhalb eines genehmigten Flächennutzungsplanes (hier: Wohnbaufläche)
- nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, somit Bauplanungsrecht gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)
- Lage nicht im Geltungsbereich städtebaulicher Satzungen (z. B. Sanierungssatzung bzw. Sanierungsgebiet)
- ortsunübliche Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt
- Berührung naturschutzrechtlicher Belange¹ allenfalls aufgrund der ortsüblichen und mit hin nicht gesondert zu berücksichtigenden Lage im Naturpark „Unteres Saaletal“

2.6 Bauordnungsrecht

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörden (vgl. Anlagen 4 und 5) und eigener Beurteilung:

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung des tatsächlichen Gebäudebestandes zum WST kann ausschließlich durch die zuständige Baubehörde erfolgen.

¹ Vgl. auch Bundesamt für Naturschutz im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.04.2025):
<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

Den Beteiligten im Zwangsversteigerungsverfahren, der Stadt Bernburg (Saale) und dem Salzlandkreis liegen keine grundstücksbezogenen Bauakten vor.

Aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten wird für die Wertermittlung die formelle und materielle Legalität des Gebäudebestandes unterstellt, da beim zuständigen Bauordnungsamt des Salzlandkreises aktuell keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen ersichtlich sind und m. E. auch nicht zu erwarten sind.

2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Gemäß Auskünften der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger (vgl. Anlage 8) und eigener Beurteilung:

- ortsüblich erschlossen gemäß BauGB durch die Anliegerstraße „Neubornaer Straße“
- Anliegerstraße: nach Südosten leicht ansteigend, mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster bzw. Schwarzdecke, beidseitig Grünstreifen mit Bäumen, Straßenbeleuchtung
- Versorgung: Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation; Erdgas liegt in der Anliegerstraße (noch ohne Grundstücksanschluss)
- Entsorgung: Schmutzwasser und Fäkalien sowie Regenwasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation

2.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 5), der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger (vgl. Anlage 8) und eigener Beurteilung:

- keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB
- keine Beiträge gemäß KAG-LSA
- weitere offene bzw. zu erwartende Abgaben wurden nicht bekannt

2.9 Entwicklungszustand

Es handelt sich vorliegend um baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 6) und eigener Beurteilung:

- keine Eintragung im Altlastenkataster des Salzlandkreises
- augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen

Daher ist für die Wertermittlung von einem unbelasteten Zustand des Grund und Bodens bzw. von Altlastenfreiheit auszugehen, wofür ohne weitergehende Untersuchung keine Gewähr übernommen werden kann, die jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages ist.

2.11 Mieter/Pächter/Nutzer

Augenscheinlich und gemäß gleichlautenden Auskünften der Beteiligten im Zwangsversteigerungsverfahren:

- das Grundstück mit seiner Bebauung ist seit 2018 vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
- Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht

2.12 Grundstücksverwaltung

Eine externe Grundstücksverwaltung wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt.

2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen

Den Antragstellern liegen dahingehend keine Unterlagen vor und die Antragsgegnerin teilte mit, dass keine grundstücksbezogenen Versicherungen bestehen sollen.

2.14 Bergbauliche und geologische Belange

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörde sowie dem Inhaber/Eigentümer der Bergbauberechtigung bzw. Betreiber der Bergwerksanlage (vgl. Anlage 7, worauf hinsichtlich detaillierter Angaben verwiesen wird) i. V. m. vorhandener Gruben gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan (vgl. Anlage 5) werden ortsunübliche Belange des Bergbaus und der Geologie nicht berührt. Dies umfasst auch die Lage des Grundstückes in einem Bereich, in dem im Laufe der nächsten 100 Jahre Gesamtsenkungen von ca. 70 cm zu erwarten sind, mithin bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung einer baulichen Anlage den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung zu tragen ist.

Für die Wertermittlung werden daher ortsübliche bergbauliche und geologische Belange unterstellt, so dass eine gesonderte Berücksichtigung noch nicht angezeigt ist.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Lagebeurteilung

Zur weiteren Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten für die Stadt Bernburg (Saale) wird auf den Auszug aus „Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bernburg (Saale) 2030“ verwiesen (vgl. Anlage 5).

- Bundesland: Sachsen-Anhalt
- Kreis: Salzlandkreis
- Stadt/ Gemeinde: Neuborna als Ortsteil der Stadt Bernburg (Saale)
- Lage: OT Neuborna ca. 160 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin, ca. 40 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg sowie ca. 2 km südwestlich des Zentrums der Kernstadt Bernburg (Saale) mit den Kreis- und Stadtverwaltungen
- Einwohner: in der Stadt Bernburg (Saale) ca. 32.800, davon ca. 2.000 im OT Neuborna; bis 2035 für die Stadt prognostizierter Bevölkerungsrückgang auf ca. 27.400 Einwohner²

² Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.04.2025):
<https://demografie.sachsen-anhalt.de/daten-und-konzepte/bevoelkerungsprognose/>

- Arbeitslosenquote: in 01/2025: im Salzlandkreis 9,3 %, im Bundesland Sachsen-Anhalt 8,3 % und im Bundesgebiet 6,4 %³
- Kaufkraft: pro Kopf im Jahr 2024: im Salzlandkreis 24.402 € (Index 87,3), im Bundesland Sachsen-Anhalt 25.103 € (Index 89,9) und im Bundesgebiet 27.939 € (Index 100,0)⁴
- Verkehrslage: Bundesautobahnen A14 und A36 (jeweils ca. 9 km) sowie A9 (ca. 40 km); Bundesstraße B6 (ca. 7 km)
- Flughafen: internationale Verkehrsflughäfen Leipzig-Halle (ca. 60 km), Erfurt-Weimar (ca. 140 km) sowie Berlin-Brandenburg (ca. 175 km)
- Bahnanschluss: Bernburg Hauptbahnhof (ca. 4 km)
- Infrastruktur: OT Neuborna mit Kindertagesstätte; Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, Schulen, weitere Betreuungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote, Ärzte, etc. sind in den umliegenden Ortsteilen und Städten (insbesondere der Kernstadt Bernburg (Saale)) vorhanden und über den ÖPNV (Bus) erreichbar; im OT Neuborna Erlebnisbad „Saaleperle“ (Öffnung ab 01.06.2025)
- Objektlage: in zentraler Lage des OT Neuborna belegen; Anbindung an die Kindertagesstätte und den ÖPNV (Bus) in fußläufiger Entfernung
- Nachbarbebauung: bis zu 2-geschossige Einfamilienhäuser, als überwiegend sanierte bzw. instand gehaltene Altbauten (Siedlung aus den 1930er-Jahren) und vereinzelt Neubauten in offener Bauweise (überwiegend Einfamiliendoppelhäuser); augenscheinlich auch vereinzelt teilgewerbliche Nutzungen
- Leerstand: kein maßgeblicher Leerstand in der Umgebung erkennbar
- Kfz-Stellplätze: entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang einseitig am Straßenrand sowie auf dem augenscheinlich befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Freiflächen in hinreichendem Umfang
- Begrünung: für eine Ortslage in einer Einfamilienhaussiedlung durchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen sowie fußläufig erreichbare Land-/ Forstwirtschaftsflächen (inkl. Saaleauen)
- Hochwasser: nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet belegen⁵ und keine über das ortsübliche hinausgehende Hochwassergefährdung⁶
- Immissionen: dem Vernehmen nach, keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung; ausgehend vom Ausbaugrad und der Anbindung sind aus der Anliegerstraße keine erhöhten bzw. störenden Verkehrsimmissionen zu erwarten; gemäß Lärmkartierungen keine ungewöhnlichen Immissionen aus Straßenverkehr⁷ bzw. Eisenbahnverkehr⁸

³ Vgl. Bundesagentur für Arbeit im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.04.2025): <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>

⁴ Vgl. Michael Bauer Research GmbH im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.04.2025): <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>

⁵ Vgl. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.04.2025): <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>

⁶ Vgl. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.04.2025): <https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>

⁷ Vgl. Sachsen-Anhalt-Viewer im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.04.2025): https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

- aktuelle Lage: Einschätzung als mittlere Wohnlage
- Prognose: Gesamtwirtschaft:⁹ „Die außenpolitischen Rahmenbedingungen haben sich mit den drohenden Handelskriegen und der Verschlechterung der Sicherheitslage in Europa grundsätzlich geändert. Die deutsche Politik schafft mit weitreichenden Änderungen an der Schuldenbremse die Voraussetzungen für schuldenfinanzierte zusätzliche Verteidigungsaufgaben. Das bringt für die deutsche Wirtschaft große Risiken, daneben aber auch Chancen mit sich. Derweil ist die Konjunktur weiter im Abschwung. Nach der Frühjahrsprognose des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) dürfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 etwa so hoch sein wie im Vorjahr und erst im Jahr 2026 nennenswert zulegen, u. a. weil die Unsicherheit über die deutsche Wirtschaftspolitik nach der Regierungsbildung abnehmen dürfte, sodass die Sparquote der privaten Haushalte wieder etwas zurückgehen wird und die schuldenfinanzierten staatlichen Mehrausgaben allmählich nachfragewirksam werden. Die IWH-Konjunkturforscher prognostizieren für 2025 einen BIP-Zuwachs von 0,1%. Im Dezember waren sie noch von einem Zuwachs von 0,4% für 2025 ausgegangen. Ähnlich sind die Aussichten für Ostdeutschland, wo die Produktion allerdings, anders als in Deutschland insgesamt, im Jahr 2024 leicht gestiegen sein dürfte.“; Immobilienmarkt:¹⁰ in den Jahren bis einschließlich 2022 war ein kontinuierlicher Preisanstieg auf den örtlichen Teilmärkten für alle Immobilienarten zu verzeichnen; aktuell wird insgesamt eine stagnierende bis rückläufige Preisentwicklung insbesondere auch im Bereich nicht mehr angemessen nutzbarer Immobilien prognostiziert

3.2 Beschaffenheit

- Grundstück regelmäßig geschnitten (vgl. Anlage 2)
- durchschnittliche Grundstücksabmessungen ca. 20 m x 32 m
- augenscheinlich keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede
- ortsunübliche Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden nicht bekannt

3.3 Art der baulichen Nutzung

- Einfamilienhaus
- Anbau
- Außen- und sonstige Anlagen

⁸ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.04.2025):
<https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>

⁹ Vgl. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.04.2025):
<https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/>

¹⁰ Vgl. Daten für Grundstückswertermittlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.04.2025):
<https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-open-data.html>

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das Grundstück eine Wohnnutzung als Einfamilienhausgrundstück, entsprechend der Aufteilung und vermutlich letzten Nutzung, als üblich anzusehen und demzufolge für die Wertermittlung zu unterstellen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Augenscheinlich ist für die heranzuziehende Bodenrichtwertzone (vgl. Anlage 9) ein angemessenes bzw. ortsübliches Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes festzustellen, was aufgrund des örtlichen Bodenrichtwertniveaus i. V. m. den Ergebnissen vorliegender Marktuntersuchungen ohnehin noch nicht gesondert zu berücksichtigen wäre (vgl. Ziffer 7.7 im aktuellen Grundstücksmarktbericht).

4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die Beschreibungen erfolgen ausschließlich nach visuellem Eindruck und mit Verweis auf die anhängende Fotodokumentation.

4.1 Einfamilienhaus

4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: als Doppelhaushälfte einseitig angebaut errichtet; Teilunterkellerung, Erdgeschoss, überwiegend ausgebautes Dachgeschoss (ein teilweise vorhandener Spitzboden ist nicht zugänglich)
- Baujahr: vermutlich um 1933 errichtet, mit vereinzelten Instandsetzungen und Modernisierungen vermutlich um 1995 (insbesondere Fenster, Dachhaut, Teile der Elektroinstallation)
- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: vermutlich Mauerwerk; Fassade verputzt und gestrichen; Sockel mit Klinkersichtmauerwerk
- Innenwände: Mauerwerk, z. T. auch Holzbretterwände; verputzt/ gespachtelt, tapeziert und gestrichen
- Geschossdecken: über KG Ziegeldecke, Unterseiten verputzt und gestrichen; sonst Holzbalkendecken, Unterseiten beplankt, verputzt/ gespachtelt, tapeziert und gestrichen bzw. mit Paneelen- und Dämmplattenbelägen
- Fußböden: im KG unbelegte Ziegel- und Stampflehböden; im EG Estrichfußböden und im DG Dielenfußböden, überwiegend mit Kunststoff- und Textilbelägen
- Dach: Sattel- und Pultdächer, als vermutlich allenfalls in den Ausbaubereichen gedämmte Holzkonstruktionen mit Dachhäuten aus Dachsteinen bzw. Bitumenpappe; straßenseitig Satteldachgaube; eingebundene Blechdachentwässerung; Mauerwerksschornstein
- Treppen: zum KG Holzstiege mit Holzhandlauf; Holzgeschosstreppe mit Holzgeländer; gartenseitig zum Hauseingang massive Stufen mit Fliesenbelägen

- Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster bzw. Kunststoffthermofenster mit Kunststoffrollläden; Fensterbänke außen aus Naturstein sowie innen aus Werzalit bzw. Holz; einfach verglastes Blechkellerfenster
- Türen: Hauseingang zum EG mit teilverglaster Holztür; Innentüren als Holz- bzw. Holzfurniertüren
- Küchenausstattung: im EG eine Küche mit kunststoffbelegtem Fußboden und üblichen Küchenanschlüssen für Elektroenergie und Wasser
- Sanitärausstattung: keine Sanitäreinrichtungen
- Beheizung/ WW: dezentrale Ofenheizungen (Heizöltanks im Anbau) und Warmwasserbereitung vorgesehen
- Installation: überwiegend unter Putz, im KG auf Putz; augenscheinlich nicht mehr ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen; fassadenmontierte Parabolantenne
- Dämmstandard: den Antragstellern liegen dahingehend keine Unterlagen vor und die Antragsgegnerin teilte mit, dass kein Energieausweis erstellt wurde; ausgehend vom eingeschätzten Baujahr i. V. m. den erfolgten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen ist jedoch noch ein überdurchschnittlicher Energiebedarf bzw. unterdurchschnittlicher Wärmedämmstandard anzunehmen; inwieweit sich ggf. Nachrüstpflichten für das Gebäude und die technischen Anlagen aus dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz ergeben, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft werden
- Besonderheiten: keine besonderen Bauteile, Einrichtungen oder sonst. Vorrichtungen

4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung

- Aufteilung: vgl. Grundrisszeichnungen unter Anlage 11
- Zuschnitt: vgl. Grundrisszeichnungen unter Anlage 11;
Beurteilung: nicht mehr uneingeschränkt ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung; teilweise gefangene Zimmer/Räume, mithin nur noch eingeschränkt zeitgemäßer Zuschnitt
- Barrierefreiheit: im Bestand nicht barrierefrei; auf eine weitergehende Beurteilung kann aufgrund der Objektart (Einfamilienhaus) mit Hinweis auf § 49 BauO LSA verzichtet werden
- Wohnfläche: in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage eines Aufmaßes (vgl. Anlage 10; üblich gerundet):
Wohnfläche: ca. 72 m²
- Ausstattung: gemäß Anlage 4 ImmoWertV Gebäudestandardstufe 1,30, d. h. überwiegend sehr einfacher Standard

4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

I. A. a. die DIN 277/2021 auf der Grundlage eines Aufmaßes (vgl. Anlage 10; üblich gerundet):

Brutto-Grundfläche: ca. 145 m²

4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus

• Vorbemerkungen

Die Beurteilung erfolgt ausschließlich nach visuellem Eindruck. Dabei wird vorausgesetzt, dass bis auf ggf. festgestellte bzw. zu unterstellende Baumängel und Bauschäden die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen bei der Errichtung des Gebäudes und den weiteren erfolgten Maßnahmen eingehalten sind.

Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Niederschlag oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich.

Für die Beurteilung wird darauf hingewiesen, dass zerstörende Untersuchungen bzw. Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen grundsätzlich nicht Bestandteil des Auftrages sind und somit nicht durchgeführt wurden.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden. Ein Befall durch holzerstörende Insekten kann ohne derartige Untersuchungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

• Bauzustand/ Nutzbarkeit

- vermutlich um 1933 errichteter Altbau, mit vereinzelt Instandsetzungen und Modernisierungen vermutlich um 1995
- augenscheinlich seit vielen Jahren nicht mehr instand gehalten und auch bis zum Nutzungsende 2018 augenscheinlich allenfalls nur noch vereinzelt instand gehalten
- augenscheinlich ist eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit nicht mehr gegeben, da umfangreiche Ausbaugewerke und auch Teile der Rohbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaf und nicht mehr zeitgemäß sind (auch im Hinblick auf die nicht vorhandene Sanitärausstattung), so dass für eine angemessene Nutzung des Gebäudes eine grundlegende Instandsetzung und Modernisierung (Sanierung) erforderlich ist

• Beschreibung

Auf eine detaillierte Beschreibung der Baumängel, Bauschäden und Mangelfolgeschäden, kann hier ausgehend von der für eine nachhaltige und zeitgemäße Nutzung des Gebäudes augenscheinlich erforderlichen grundlegenden Sanierung (Instandsetzung und Modernisierung) verzichtet werden. Vielmehr wird dahingehend auf die anhängende Fotodokumentation mit den erkennbaren Bauzuständen verwiesen.

• Reparaturstau

In Ansehung der augenscheinlich erforderlichen grundlegenden Sanierung (Instandsetzung und Modernisierung) und der damit verbundenen bzw. davon abhängigen Gestaltungsfreiheit (jeweils unter Beachtung des geltenden Baurechtes) wäre die Ausweisung eines Reparaturstaus nur spekulativ und könnte z. T. erheblich von den tatsächlichen Kosten abweichen.

Dementsprechend wird hier kein Reparaturstau ausgewiesen. Ausgehend von der Wahl des Wertermittlungsverfahrens (vgl. Ziffer 5.4) ist die Ausweisung eines Reparaturstaus jedoch ohnehin entbehrlich.

4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

In Ansehung des zum WST nicht mehr angemessen nutzbaren Zustandes und der damit verbundenen erforderlichen Sanierung (mit unterschiedlich möglichen Umfängen und Qualitätsstufen) wäre die Ausweisung einer Gesamt- und einer Restnutzungsdauer nur spekulativ und erfolgt demzufolge nicht. Ausgehend von der Wahl des Wertermittlungsverfahrens (vgl. Ziffer 5.4) ist die Ausweisung jedoch ohnehin entbehrlich.

4.2 Nebengebäude

• Anbau

- Lage: an der nordwestlichen Grundstücksgrenze als südwestlicher Anbau an das Einfamilienhaus (vgl. Anlage 2 i. V. m. Anlage 11)
- Baubeschreibung: teilweise angebaut errichtet; nur Erdgeschoss (teilweise jedoch mit Lagerboden); Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1933, mit allenfalls sehr vereinzelt Instandsetzungen nach 1990; Fassade und Innenwände überwiegend verputzt und gestrichen; ungedämmtes Holzbalkenpultdach mit Dachhaut aus Bitumenpappe; Dachunterseiten unbelegt; Blechdachentwässerung; unbelegte Betonfußböden; Lagerboden mit Holzbalkenzwischendecke und Holzdielenbelag; einfach verglastes Holzfenster und isolierverglaste Kunststofffenster, massive Fensterbänke; Zugänge durch Holztüren bzw. vom Einfamilienhaus durch Holzfurniertür; dreiräumige Aufteilung in zwei Lagerräume und eine Trockentoilette
- Gebäudefläche: Brutto-Grundfläche ca. 20 m² (vgl. Anlage 10); durchschnittliche Höhe ca. 3,5 m
- Bauzustand: auch in Ansehung des eingeschätzten Bau- und Nutzungsalters bereits deutlich überdurchschnittliche Gebrauchsspuren, Mauerwerks- und Fugenschäden; augenscheinlich seit vielen Jahren nicht mehr instand gehalten und nur noch eingeschränkt funktionstüchtige Bauteile
- Nutzbarkeit: als Nebengebäude allenfalls noch eingeschränkt nutzbar

4.3 Außen- und sonstige Anlagen

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit (vgl. auch anhängende Fotodokumentation):

• oberirdisch

- Fußweg von der Anliegerstraße und Freifläche zwischen den Gebäuden (Hof) mit Ortstein und Ziegelsteinen befestigt
- übrige Freiflächen überwiegend unbefestigt und als Wiese/ Rasenfläche mit Zier- und Baumaufwuchs angelegt; lediglich im nordöstlichen Grenzbereich zwei Fahrspuren aus Betongehwegplatten als PKW-Stellplatz

- vollständige Grundstückseinfriedung durch Grenzbebauungen, Holzlattenzäune, Mauerwerkswände, Maschendrahtzäune und Hecken
- straßenseitige Grundstückszugänge durch eine Gartentür bzw. ein Gartentor, jeweils als Teil des Holzlattenzauns

• unterirdisch

- die unter Ziffer 2.7 genannten Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsmedien

• Beurteilung

- Herstellung vermutlich zumindest überwiegend vor 1990
- augenscheinlich seit vielen Jahren nicht mehr instand gehalten/ bewirtschaftet bei bereits verwildertem Aufwuchs
- die Grube im Hofbereich der Trockentoilette im Anbau ist augenscheinlich abgesackt
- augenscheinlich nicht mehr uneingeschränkt zeitgemäßer und nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand

5 Wertermittlung

5.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB

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

5.2 Wertermittlungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der §§ 192–199 BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgeleitet. Die für die Wertermittlung weiteren maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind am Ende des Gutachtens aufgeführt.

Zusätzlich werden der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte herausgegebene aktuelle Grundstücksmarktbericht sowie die Bodenrichtwertkarten und weitere im Internet veröffentlichte „Für die Wertermittlung erforderliche Daten“ ausgewertet und ggf. im laufenden Text explizit aufgeführt.

5.3 Wertermittlungsverfahren

Für die Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sieht die ImmoWertV das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren vor.

Das Vergleichswertverfahrens inkl. Verfahren zur Bodenwertermittlung (§§ 24 bis 26 und §§ 40 bis 45 ImmoWertV) kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten aus einer statistischen Auswertung vorliegen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

5.4 Wertermittlung im konkreten Fall

Für die Wertermittlung wird ausschließlich das mittelbare Vergleichswertverfahren durchgeführt. Der darin eingehende Bodenwert wird ebenfalls im Vergleichswertverfahren mittelbar unter Anwendung des örtlichen Bodenrichtwertes ermittelt.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblicher Erträge gemäß §§ 27–34 ImmoWertV und das Sachwertverfahren auf der Grundlage üblicher Herstellungskosten (z. B. Normalherstellungskosten 2010) gemäß §§ 35–39 ImmoWertV können im vorliegenden Fall nicht in Anwendung kommen, da diese Wertermittlungsverfahren eine nachhaltig nutzbare Hauptbebauung (z. B. Wohnhaus) voraussetzen, was im vorliegenden Fall aufgrund des baulichen Zustandes des Einfamilienhauses nicht gegeben ist (vgl. Ziffer 4.1.5).

Darüber hinaus werden vom zuständigen Gutachterausschuss bis zum WST auch keine geeigneten Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätze als Daten gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV, für Grundstücke mit nicht angemessen bzw. zeitgemäß nutzbarer Bebauung veröffentlicht.¹¹ Dementsprechend ist eine sach- und fachgerechte Ableitung des Verkehrswertes auf der Grundlage fiktiver Herstellungskosten bzw. Erträge nicht möglich, da hierzu zumindest teilweise Annahmen und Unterstellungen erforderlich sind, die rein spekulativ wären.

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren aus tatsächlichen Kauffällen ist regelmäßig für unbebaute Grundstücke oder Wohnungs- und Teileigentume hinreichend nachvollziehbar anzuwenden.

Nach Auswertung des Grundstücksmarktberichtes bzw. Vorsondierung der Kaufpreissammlung bzw. aktueller Marktdaten beim zuständigen Gutachterausschuss liegen jedoch für derartige Objekte mit nicht angemessen bzw. zeitgemäß nutzbarer Bebauung keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen mit hinreichend übereinstimmenden Merkmalen gemäß § 25 ImmoWertV vor, so dass die Ableitung eines Vergleichswertes aus tatsächlichen Kauffällen oder aus Vergleichsfaktoren nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich wäre. Die sachgerechte Durchführung eines unmittelbaren Vergleichswertverfahrens ist daher ebenfalls noch nicht möglich.

Da die übrigen zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren nicht sachgerecht zur Anwendung kommen können, verbleibt im vorliegenden besonderen Fall zur Verkehrswertermittlung lediglich das mittelbare Vergleichswertverfahren gemäß § 24 ImmoWertV i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV (vgl. Ziffer 8 i. V. m. Ziffer 7).

In Ansehung des Zustandes der vorliegenden Grundstücksbebauung ist die Anwendung von Vergleichsfaktoren gemäß § 24 Abs. 2 ImmoWertV marktüblich bzw. entspricht hier dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisfindung.

¹¹ Vgl. Daten für die *Grundstückswertermittlung* des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 30.04.2025):
<https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-open-data.html>

6 Bodenwertermittlung i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im vorliegenden Fall somit mittelbar, über den vom Gutachterausschuss veröffentlichten örtlichen Bodenrichtwert (vgl. Anlage 9):

- **Bodenrichtwert 45 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024
- für ortsüblich erschlossenes baureifes Land im allgemeinen Wohngebiet
- bei offener und eingeschossiger Bebauung
- bei durchschnittlicher Größe von 650 m²
- unter der Voraussetzung, dass für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Beiträge mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbeitragsfrei)

Dieser Bodenrichtwert ist grundsätzlich als Ausgangswert für die vorliegende Bodenwertermittlung angemessen. Gemäß der für den Bodenrichtwert maßgeblichen Kriterien sind für die grundstücksbezogene Ableitung des Bodenwertes u. U. die nachfolgenden Besonderheiten des Grundstückes bezüglich Lage, Zuschnitt, Zustand, Nutzung und ggf. weiterer Kriterien durch **Zu- oder Abschläge** zu berücksichtigen:

• Marktentwicklung

- keine Anpassung

• konkrete Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

- keine Anpassung

• Erschließungsgrad (vgl. Ziffer 2.7)

- noch keine Anpassung

• abgabenrechtlicher Zustand (vgl. Ziffer 2.8)

- keine Anpassung

• Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)

- keine Anpassung

• Nutzbarkeit (vgl. Ziffer 3.2 i. V. m. Ziffern 2.5 und 2.9)

- keine Anpassung

• Art der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.3)

- keine Anpassung

• Maß der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.4)

- keine Anpassung

• Grundstücksgröße und Grundstücksabmessungen (vgl. Ziffern 2.1 und 3.2)

- keine Anpassung (auch i. A. a. Ziffer 7.6 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes)

• weitere Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffern 3.1 und 3.2)

- aufgrund ortsüblicher Immissionsbelastungen keine Anpassung
- aufgrund ortsüblicher Boden- und Grundwasserverhältnisse keine Anpassung
- aufgrund allenfalls ortsüblicher Hochwassergefährdung keine Anpassung

Darüber hinaus ggf. zu berücksichtigende Faktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten. Insgesamt ist somit für das Grundstück **keine Anpassung** des örtlichen Bodenrichtwertes zu begründen.

• Bodenwertermittlung

<u>Flurstück</u>	<u>Größe</u>	<u>Bodenrichtwert</u>	<u>Anpassung</u>	<u>Bodenwert</u>
186/39	645 m ²	45 €/m ²	±0	29.025 €
				<u>gerundet: ≈ 29.000 €</u>

7 Vergleichswertermittlung i. A. a. §§ 24–26 ImmoWertV

• vorläufiger Vergleichswert für die Bebauung (vgl. Ziffer 4.1)

Vom örtlichen und weiteren Gutachterausschüssen sowie in sonstiger einschlägiger Fachliteratur erfolgten bis zum WST keine heranziehbaren Veröffentlichungen zu Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren von derartigen Grundstücken bzw. nicht angemessen bzw. zeitgemäß nutzbaren Gebäuden, so dass aus der Literatur keine Marktdaten vorliegen, die zur Wertermittlung herangezogen werden können.

Demzufolge werden nachstehend Vergleichsfaktoren zur Ableitung der vorläufigen Vergleichswerte für das Einfamilienhaus und den Anbau gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV, ausschließlich aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen geschätzt. Bei den nachstehenden Ansätzen für die Vergleichsfaktoren finden insbesondere Berücksichtigung:

- die örtlichen Marktverhältnisse in Siedlungslagen der Stadt Bernburg (Saale)
- die eingeschätzten Baujahre sowie die Feststellungen zu Bauarten, Ausbaugraden und Zuständen der Gebäude (auch hinsichtlich der erfolgten Maßnahmen am Einfamilienhaus nach 1990)
- die für ein Einfamilienhaus bereits unterdurchschnittliche Größe

Insbesondere unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen/ Beschreibungen sowie der augenscheinlich erkennbaren Bauzustände, der Lage und Größen werden die folgenden objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren (jeweils bezogen auf 1 m² Brutto-Grundfläche) als marktgerecht angesehen und dementsprechend gewählt:

- Einfamilienhaus als Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1): 100 €/m²
- Anbau als Nebengebäude (vgl. Ziffer 4.2): 50 €/m²

• vorläufiger Vergleichswert für ungewöhnliche Außen- und sonstige Anlagen

In Ansehung des zum WST erkennbaren Zustandes i. V. m. dem eingeschätzten Alter (vgl. Ziffer 4.3) ist insgesamt von keinem unüblichen bzw. überdurchschnittlichen Umfang auszugehen, weshalb kein separater Wertansatz für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt, da diese bereits im gewählten Bodenwertansatz (vgl. Ziffer 6) hinreichend gewürdigt sind.

• Marktanpassung

In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine gesonderte Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes nicht zu begründen.

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine gesonderte Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale objektiv noch nicht zu begründen (vgl. auch Ziffer 1.4 -zur Beräumung...).

• Vergleichswertermittlung i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV

- vorläufiger Vergleichswert für die Hauptbebauung (Einfamilienhaus): 145 m ² Brutto-Grundfläche, Vergleichsfaktor 100 €/m ² : 145 m ² x 100 €/m ² = 14.500 €	14.500 €
- vorläufiger Vergleichswert für Nebengebäude (Anbau): 20 m ² Brutto-Grundfläche, Vergleichsfaktor 50 €/m ² : 20 m ² x 50 €/m ² = 1.000 €	+ 1.000 €
- vorläufiger Vergleichswert für ungewöhnliche Außen- und sonstige Anlagen	+ -----
- Bodenwert (vgl. Ziffer 6)	+ 29.025 €
- vorläufiger Vergleichswert	= 44.525 €
- Marktanpassung	± -----
- marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 44.525 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± -----
- Vergleichswert	= 44.525 €
- Vergleichswert (marktüblich gerundet)	≈ <u>45.000 €</u>

8 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte

Der Verkehrswert wird, wie unter Ziffer 5.4 erläutert, aus dem Vergleichswert (vgl. Ziffer 7) ermittelt. Hierbei ist, abgesehen von einer marktüblichen Rundung, keine weitere Anpassung angezeigt.

→ **Verkehrswert: 45.000 €**

Der abgeleitete Verkehrswert entspricht einem Flächenpreis von 625 €/m² bei ca. 72 m² anrechenbarer Wohnfläche im Einfamilienhaus inkl. Nebengebäude und Grundstücksfreifläche, was unter Beachtung des Zustandes, der Bauart, der Grundstücksart und Grundstückslage sowie insbesondere hinsichtlich der regionalen Marktsituation für angemessen erachtet wird.

Der zuständigen Gutachterausschuss weist für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Mittelzentren, Grundzentren und Dörfern des Salzlandkreises u. a. den folgenden Vergleichsfaktor (Gebäudedefaktor) aus:¹²

- Ausgangsgröße: Wohnfläche 72 m ²	≈ 1.017 €/m ²
- Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwertniveau: 45 €/m ²	x 1,10
- Umrechnungskoeffizient für Gebäudestandard: 1,30	x 0,51
- Umrechnungskoeffizient für Grundstücksfläche: 645 m ²	x 1,08
- Umrechnungskoeffizient für Baujahr: ca. 1933	x 1,02

¹² Vgl. Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, für die Wertermittlung erforderliche Daten, Gebäudedefaktoren unter <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-erforderliche-daten.html>; zuletzt abgerufen am 30.04.2025.

- Umrechnungskoeffizient für Datum: nach 2. Quartal 2024 x 0,96
- objektspezifischer Vergleichsfaktor als Wohnflächenpreis ≈ 600 €/m²

Unter Beachtung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, der konkreten Objektlage (Mikro- und Makrolage) sowie der aktuellen Marktverhältnisse zum WST (vgl. Ziffer 3.1), bestätigt der aus Kauffällen abgeleitete Vergleichsfaktor den ermittelten Verkehrswert für das Grundstück hinreichend.

9 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

Für die vorliegende Wertermittlung sind keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen separat zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 2.3).

10 Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen

Zusätzlich zur Wertermittlung sind die Werte der auf dem Grundstück vorgefundenen und der Beschlagnahme unterliegenden Gegenstände gesondert frei zu schätzen. Angegeben werden soll hierbei nach Möglichkeit, ob es sich um Zubehör gemäß § 97 BGB, um ggf. weitere in der Wertermittlung noch nicht berücksichtigte wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93 f. BGB oder um Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB handeln könnte. Derjenige, der Rechte an solchen Gegenständen geltend macht, ist zu benennen (Dritteigentum). Darüber hinaus sind Art und Umfang nicht mitgeschätzter Maschinen und Betriebseinrichtungen anzugeben.

Die schlussendliche Entscheidung hierüber bleibt jedoch dem Zwangsversteigerungsgericht bzw. weiterführend einem Prozessgericht vorbehalten.

- **Zubehör:** wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **wesentliche Bestandteile:** alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in der Wertermittlung berücksichtigt
- **Scheinbestandteile:** wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Dritteigentum:** wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Maschinen etc.:** wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

11 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der von mir erhobenen technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Anknüpfungstatsachen habe ich den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB (Marktwert) in Verbindung mit § 74a Abs. 5 ZVG für das bebaute und unbelastete Wertermittlungsgrundstück

**Neubornaer Straße 24
in 06406 Bernburg (Saale) OT Neuborna**

**Grundbuch von Bernburg (Grundbuchamt Bernburg),
Blatt 12460, BV Nr. 1, Gemarkung Bernburg, Flur 19,
Flurstück 186/39 zur Größe von 645 m²**

zum Wertermittlungsstichtag

13.02.2025 auf

45.000 €

(i. W.: fünfundvierzigtausend Euro) geschätzt.

Zusätzlich ermittelte Werte für das Zwangsversteigerungsgericht:

- **Werteinfluss von Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 9):** -----
- **Zeitwert des Zubehörs usw. (Ziffer 10):** -----

Das Gutachten ist nur für das Zwangsversteigerungsgericht und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinaus gehende Verwendung bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten unparteiisch und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten für Grundstücke und Gebäude

Roy La Salvia

Urheberschutz

Ich beanspruche für die Gutachten gesetzlichen Urheberschutz. Für evtl. Abschreiben, Kopien, Zitate des Gutachtens durch Dritte - ganz oder teilweise - ist vorher meine schriftliche Einwilligung einzuholen.

Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 24 Blatt Text, 11 Anlagen (gesamt 37 Seiten) und 30 Fotos (15 Fotoseiten).

Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstattet. 4 Ausfertigungen erhält das Zwangsversteigerungsgericht, die Nachweisschrift verbleibt bei mir.

Beigezogene Unterlagen

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus dem Geobasisinformationssystem (darstellende Angaben des Liegenschaftskatasters) sowie Karte mit Luftbild aus dem Sachsen-Anhalt-Viewer jeweils vom 12.12.2024
- vom Grundbuchamt Bernburg Grundbuchauszug von Bernburg Blatt 12460 vom 02.10.2024
- Baulasten-, Denkmalschutz- und Bauordnungsauskunft des Salzlandkreises vom 25.02.2025
- Bauaktenauskunft des Kreisarchivs beim Salzlandkreis vom 23.12.2024
- planungsrechtliche Auskunft der Stadt Bernburg (Saale) vom 15.01.2025 mit im Internet abrufbaren weiteren Unterlagen (z. B. Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungskonzept)
- Altlastenauskunft des Salzlandkreises vom 13.01.2025
- bergbauliche/ geologische Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 20.01.2025
- Auskunft des Inhabers/Eigentümers der Bergbauberechtigung bzw. Betreibers der Bergwerksanlage vom 07.02.2025
- Leitungsauskünfte der Stadtwerke Bernburg GmbH vom 04.03.2025 sowie des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ vom 27.02.2025
- durch die Auftraggeberin beigebrachtes Verkehrswertgutachten vom 04.05.2022 des Sachverständigen Bernhard Schmidt zum WST 17.03.2022
- vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt für das Land Sachsen-Anhalt Grundstücksmarktbericht 2023, Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024 sowie weitere im Internet veröffentlichte „Für die Wertermittlung erforderliche Daten“ nebst aktuellen Grundstücksmarktinformationen

Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Deutsche Industrienorm 277, Ausgabe 2021 (DIN 277/2021)
- im Internet (<https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>): Wertermittlerportal, Kleiber-digital und Immobilienbewerter-Archiv der Reguvis Fachmedien GmbH mit umfangreichen Onlineausgaben einschlägiger Fachliteratur, hier insbesondere Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Online-Version)
- Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz; 23. Auflage 2022; Verlag C.H. Beck, München
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; 25. Auflage 2024; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- **auf weiteres beigezogenes Schrifttum wurde im laufenden Text verwiesen**

Auskunft zum/zu den Grundstück/en

Straße	Neuhornae Str.	Gemarkung	Bernburg
Hausnummer	24	Flur/en	19
PLZ/Ort	06406 Bernburg (Saale)	Flurstück/e	186/39

1. Lage im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes Ja [] Nein []

Ist der Flächennutzungsplan nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diesen bitte möglichst digital zur Verfügung.

Planungsstand	RECHTSWIRKSAM
ggf. Datum Rechtswirksamkeit	06.09.2007
Art der Darstellung gem. § 1 BauNVO	WOHNBAUFLÄCHE

2. Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§§ 30, 33 BauGB) Ja [] Nein [X]

Ist der Bebauungsplan nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diesen bitte möglichst digital zur Verfügung.

Planbezeichnung	
Planungsstand	
ggf. Datum Rechtswirksamkeit	
maßgebliche Festsetzungen	

3. Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben

nach § 34 BauGB - Innenbereich	Ja [X]	Nein []
Lage im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung	Ja []	Nein [X]
<i>Ist die Innenbereichssatzung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		
nach § 35 BauGB - Außenbereich	Ja []	Nein [X]

4. Lage im Geltungsbereich eines Bodenordnungsverfahrens Ja [] Nein [X]

Verfahrensnummer/-name	
------------------------	--

5. Grundstück/e grenzt/en direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche an Ja [X] Nein []

6. Beitragspflicht gem. §§ 127 ff. BauGB Ja [] Nein [X]

Maßnahme	Für die vorhandenen
Datum Erhebung / Höhe des Beitrages	Teileinsparungen.

7. Beitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz Ja [] Nein [X]

Maßnahme	
Datum Bescheid / Höhe des Beitrages	
laufende / geplante Maßnahme	
zu erwartende Beitragspflicht / Höhe	

8. Lage im Geltungsbereich einer Stellplatzsatzung Ja [] Nein [X]

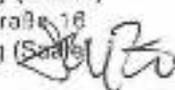
Ist die Stellplatzsatzung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung.

Vorimmobilienportal.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

U
13/01/25

9. Lage im Geltungsbereich einer Sanierungsatzung	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Ist die Sanierungsatzung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		
Datum (geplanter) Aufhebung		
Erhebung Ausgleichsbetrag / ggf. Höhe		
ggf. Datum Bescheid		
Ausgleichsbetrag bereits abgegolten		
10. Lage innerhalb eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
11. Lage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Ist die Erhaltungssatzung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		
Bezeichnung		
12. Lage im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Ist die Gestaltungssatzung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		
Bezeichnung		
13. Lage im Natur-, Landschafts- und/oder Wasserschutzgebiet u.dgl.	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Bezeichnung	ZUSTANDIG: SAAL-LANDKREIS	
14. Lage in einem von Hochwasser gefährdeten Gebiet	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Datum letzte/s Betroffenheit/Ereignis		
15. Vorhandensein eines Gemeinde-/Stadtentwicklungskonzeptes	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein []
<i>Ist das Konzept nicht im Internet abrufbar, stellen Sie dieses bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		
16. Vorhandensein einer kommunalen Wärmeplanung	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Ist die Planung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		
17. Vorhandensein eines Mietspiegels für die Gemeinde/Stadt	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Ist der Mietspiegel nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diesen bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		
18. Vorhandensein grundstücksbezogener Bauakten	Ja []	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Maßnahme / Jahr		
Ansprechpartner		
Kontaktdaten		

Bernburg, den 14.01.2025
Ort/Datum

Stadt Bernburg (Saale)
Schloßgartenstraße 16
06406 Bernburg (Saale) 
Unterschrift/Stempel

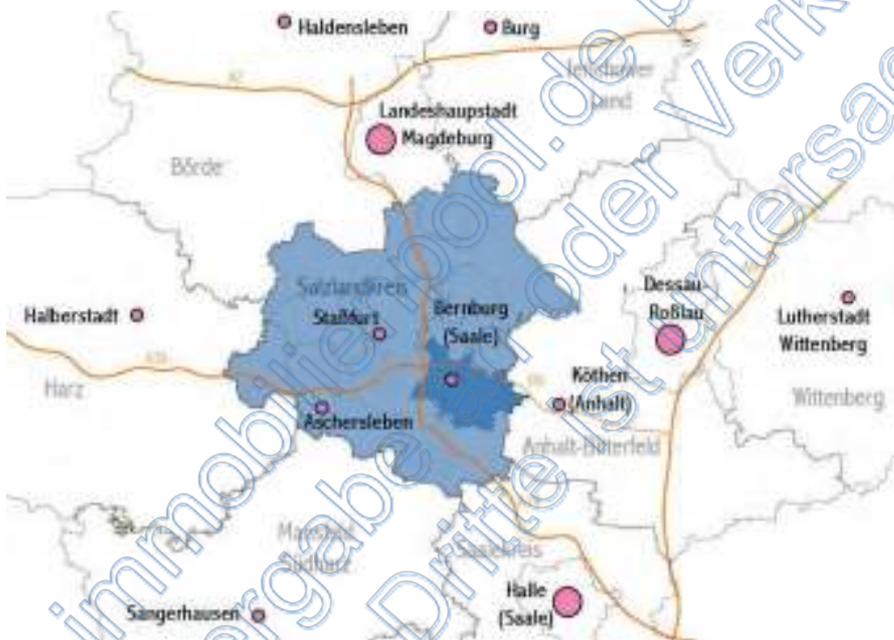
2. Regionales Zentrum Bernburg (Saale)

2.1 Räumliche Einordnung

Die Hochschulstadt Bernburg (Saale) ist seit dem 1. Juli 2007 Kreisstadt des im Zuge der Gemeindegebietsreform neudefinierten Salzlandkreises. Benachbarte Gemeinden sind Ilberstedt im Westen, Nienburg (Saale) im Norden, Köthen im Osten und Könnern im Süden.

Die Einheitsgemeinde Bernburg (Saale) setzt sich aus der Kernstadt mit ihren fünf Stadtteilen Dröbel, Neuborna, Roschwitz, Strenzfeld und Waldau sowie den acht Ortsteilen Aderstedt, Baalberge, Biendorf, Gröna, Peißen, Poley, Preußnitz und Wohlsdorf zusammen.

Die Stadt liegt zentral zwischen den drei Oberzentren Sachsen-Anhalts: Dessau-Roßlau (41 km), Halle (Saale) (44 km) und Magdeburg (50 km). Alle Oberzentren sind mit dem motorisierten Individualverkehr in weniger als 50 Minuten erreichbar. Bernburg (Saale) selbst ist Mittelzentrum. Die nächstliegenden Mittelzentren sind Staßfurt (19 km), Köthen (22 km) und Aschersleben (25 km).



Salzlandkreis und benachbarte Kreise mit Kreisstädten sowie Lage des Mittelzentrums Bernburg zu den Oberzentren und benachbarten Mittelzentren.

Überregional ist Bernburg (Saale) über die BAB 14 sowie die BAB 36 an das Autobahnnetz angeschlossen. Regional wird die Stadt über die B 6, die B 185 und die L 50 angebunden. An das Schienennetz ist Bernburg (Saale) mit vier stadteigenen Haltepunkten angekoppelt. Es bestehen stündliche Direktverbindungen im Regionalverkehr nach Köthen bzw. Dessau-Roßlau und im Zweistundentakt nach Aschersleben, Magdeburg und Halle (Saale).

2.2 Aussagen der Raumordnung

Bernburg (Saale) liegt, laut landesplanerischer Definition, im ländlichen Raum. Dieser überlagert sich im Stadtgebiet von Bernburg (Saale) mit einem Raum, welcher durch besondere Entwicklungsaufgaben geprägt ist. Die Stadt grenzt raumordnerisch an ein Entwicklungsachsenkreuz von europäischer als auch Bundes- und Landesbedeutung.¹

Gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 sind Mittelzentren Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind Standorte für höherwertige und spezialisierte Dienstleistungen. Zukünftige Siedlungsentwicklungen sind auf diese Orte zu konzentrieren. Mittelzentren sind Knotenpunkte für Versorgungs- und Arbeitszentren.

Regional konkretisiert werden die Plan- und Ordnungsaussagen des LEP, durch den REP der Planungsgemeinschaft Magdeburg.² Für die Planungsregion wurden drei Leitbilder formuliert:

- I. Wachstum und Innovation: Nachhaltige Entwicklung über Wissenswachstum und Effizienzsteigerung durch die Verknüpfung von Forschung, Lehre und Wirtschaft; Senkung des Flächen- und Ressourcenverbrauchs, Nutzung regenerativer Energien.
- II. Daseinsvorsorge sichern: Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge u.a. durch leistungsfähige Mittelzentren; flexible und familienfreundliche Kinderbetreuung; flexible, mobile Formen der Daseinsvorsorge und E-Government.
- III. Ressourcen schützen, Kulturlandschaften gestalten: vielfältige Fauna und Flora der unterschiedlichen Naturräume der Region bewahren; Schutz der fruchtbaren Böden vor Wind- und Wassererosion; Freiräume und unzerschnittene Landschaften bieten naturnahe Erholung; kommunale und interkommunale Kooperation zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Ziel: Bernburg (Saale) unterstützt aktiv die Ziele der Regionalentwicklung durch eine entsprechende lokale Leitbildformulierung und konkrete Maßnahmen.

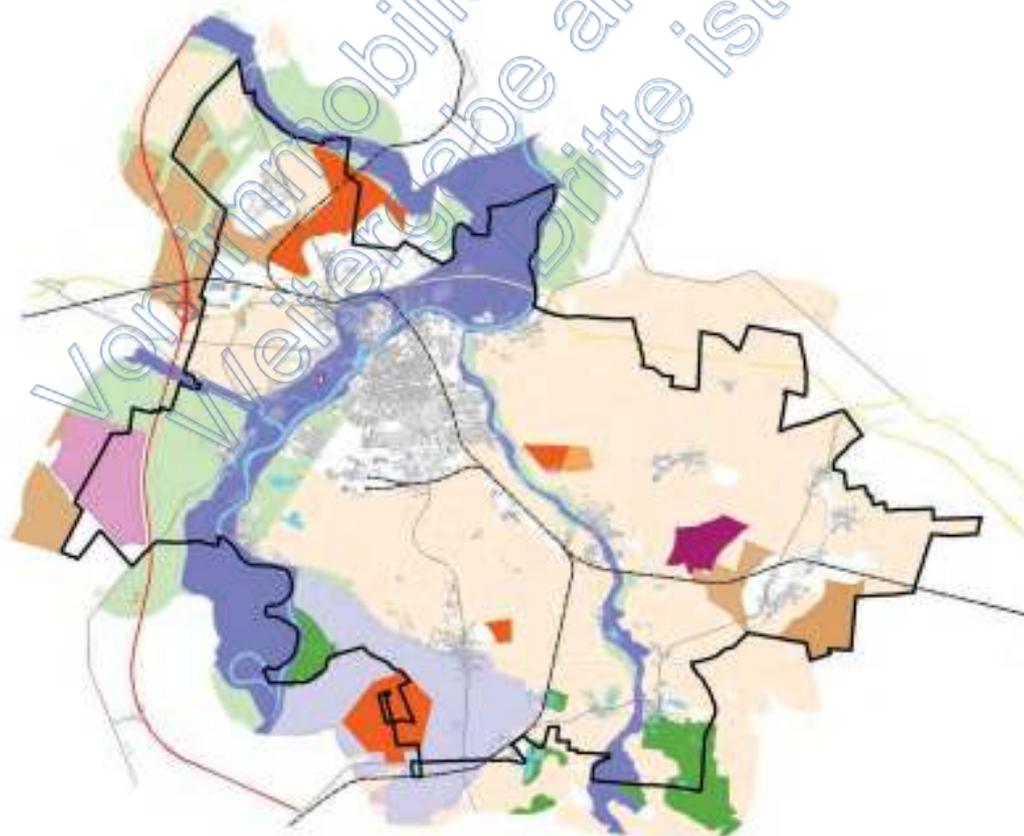
Folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bzw. raumbedeutsame Funktionen betreffen das Stadtgebiet von Bernburg (Saale):

- Bernburg (Saale) ist Bestandteil der Entwicklungsachsen Magdeburg-Haldensleben (-Wolfsburg) und (Hannover)-Aschersleben-Bernburg-Dessau-Roßlau (Cottbus). Eine abgestimmte und bedarfsgerechte Entwicklung dieser Achsen ist von überregionalem Interesse.
- Zur wirtschaftlichen Stärkung der Region und Entlastung der zentralen Orte sind die B 185, die L 50, die L 65, die L 146 sowie die K 1374 zu optimieren bzw. zu erhalten.
- Bernburg (Saale) ist ÖPNV-Schnittstelle der Region Magdeburg. Durch Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsträger sind intermodale Verkehre zu schaffen.

¹ LEP-LSA 2010, Beikarte

² Der letzte bisher beschlossene „Regionale Entwicklungsplan Magdeburg“ stammt von 2006. Im Sommer 2016 wurde ein erster Entwurf der Fortschreibung zur Diskussion gestellt: „Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg – 1. Entwurf“, Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Magdeburg Juni 2016. Auf diesen beziehen sich die folgenden Aussagen.

- Die Eisenbahnverbindung Magdeburg-Bernburg-Jena/Erfurt ist für den Personen- und Güterverkehr auszubauen. Der landesbedeutsame Industrie- und Gewerbestandort ist an das nationale Schienennetz anzubinden. Die Verbindung Magdeburg-Schönebeck-Bernburg ist zu einer umsteigefreien Verbindung auszubauen. Die Güterverkehrsstelle Bernburg (Saale) ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.
- Bernburg (Saale) ist als landesbedeutsamer Gewerbestandort weiterzuentwickeln. Durch ein gezieltes Flächenmanagement sind bislang ungenutzte Potentiale abzuschöpfen.
- Der ländliche Raum um Bernburg (Saale) weist günstige Bedingungen für die Landwirtschaft auf.
- Weiterhin charakterisiert er sich durch kleinteilige aber qualitative Potentiale für den Tourismus. Als Bestandteil des Blauen Bandes ist Bernburg (Saale) Standort für Wassersport und Wassertourismus. Der Tiergarten hat regionale Bedeutung.
- Am bzw. zum Hochschulstandort Bernburg-Strenzfeld ist die Zusammenarbeit von Wissenschaft und Wirtschaft zu fördern. Ziel ist die Erhöhung der Markttransparenz und die Schaffung von positiven Beschäftigungseffekten. Als Bestandteil der Hochschule Anhalt ist der Standort Bernburg (Saale) bedarfsgerecht auszubauen.
- Durch das Schloss und den Reichtum an historischer Bausubstanz ist Bernburg (Saale) bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege. Die Stadt hat eine besonders identitätsstiftende Funktion in der Region.
- Bernburg (Saale) ist regionalbedeutsamer Standort für die Abfallbeseitigung (Müllverbrennungsanlage/Ersatzbrennstoffkraftwerke, Untertageversatz Bernburg).



Stadt an der Saale

Leitbild Bernburg, Stadt an der Saale: Die Saalequerung ist Ausgangspunkt der Bernburger Stadtgründung und prägt ihre Gestalt. Die Einmaligkeit des Stadtbildes sowie die ortsspezifischen Nutzungsangebote stehen in enger Wechselwirkung mit dem Fluss. Die Kombination aus Stadt am Fluss und Flusslandschaft ist wesentlicher Baustein der Bernburger Identität und Attraktivität.

Die Stadt hat in den letzten Dekaden viel erreicht um die Potenziale dieser beiden Flussperspektiven zu entwickeln. Urbane Promenaden und landschaftliche Auenwege, Anlegestellen für motorisierte und nichtmotorisierte Flussnutzer, attraktive Querungsstellen und Blickachsen lassen die Saale - nach dem Schloss - zum zweitbeliebtesten Ort der Stadt aus Bürgersicht werden.⁴

Ziel: Die Stadt Bernburg (Saale) nutzt ihre Lage am Fluss zur Profilierung des Stadtbildes und zur Entwicklung spezifischer Nutzungsangebote.

Handlungsfelder:

- Die Uferbereiche werden weiter entwickelt zu städtisch geprägten und barrierearmen Promenaden im Innenstadtbereich (wegebegleitendes Spiel, Bänke, Themenpfade, temporäre Gastronomie, Kunstobjekte, u.ä.) und naturnah erlebbar in Uferbereichen im Landschaftsraum. (Badebuchten, Wiese, Sand u.ä.)
- Blickbeziehungen von der Stadt auf den Fluss sowie vom Fluss(-ufer) auf die Stadt werden auf eine Ausweitung und mögliche Inszenierung überprüft (z.B. punktuelle Gehölzentfernung Werder, Schwimmponton Rosenhag u.ä.)
- Die Ufer werden für weitere Angebote im Freizeitbereich, Wassersport und der Wassertouristik zonierte und entsprechend vorgehalten (Bootsverleih und -anleger, Flussbadeanstalt, Wegweiser, Fahrradabstellanlagen, Wohnmobilstellflächen u.ä.)
- Die Stadt entwickelt das Thema „Wohnen, Hotellerie, Gastronomie an der Saale weiter (z.B. in der ehemaligen Saalemühle, auf dem Areal des ehemaligen Schlosses Gröna, ...)

Saale bei Gröna

⁴ In der Haushaltsbefragung 2017 benannten 203 der 740 Teilnehmer die Saale, deren Ufer und Promenaden als lokalen Lieblingsort.

Art der Berechtigung	Aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum
Feldesname	Bernburg- Osmarslebener Steinsalzmulde
Nr. der Berechtigung	III-A-d/h-54/90/878
Bodenschatz	Steinsalz einschließlich auftretender Sole und als Gestein zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	

Die in o. a. Tabelle angegebene Bergbauberechtigung räumt dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar.

Da die Rechte des Inhabers/ Eigentümers der Bergbauberechtigung zu berücksichtigen sind, empfehle ich Ihnen von diesem eine entsprechende Stellungnahme einzuholen.

Das Grundstück befindet im Einwirkungsbereich der nachfolgend aufgeführten Bergwerksanlage:

Name	
Abbautechnologie	Tiefbau
Abbauzeitraum	ab 1911
Abbauteufe	ab 350 m
Bodenschatz	Steinsalz
Anschrift	

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Bergbaus empfehle ich vom o.g. Betreiber der Anlage eine Stellungnahme einzuholen.

Bearbeiter: Herr Tintemann (Tel.: 0345 13197-276)

Geologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB für das zu betrachtende Grundstück nicht bekannt.

Bearbeiterin: Frau Säger (Tel.: 0345 13197-354)

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Freitag, 7. Februar 2025 13:42

jens.kirste@sv-zvw.de

AW: [EXT] H/3559/24, AG Bernburg 2 K 11/24 - Auskunft f. d.
Erstattung v. Verkehrswertgutachten

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes "Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde". Die im Bereich des Standortes gelegenen Baufelder führen zu Senkungen an der Tagesoberfläche. Dort wird sich eine großräumige, flache Senkungsmulde ausbilden.

Im Bereich des Grundstücks werden sich im Laufe der nächsten 100 Jahre Gesamtsenkungen von 70 cm einstellen. Im gleichen Zeitraum sind maximale Schieflagen von 2 mm/m mit Neigung in westliche Richtung zu erwarten. Die gleichfalls auftretenden Zerrungen werden maximal 1 mm/m betragen. Das Bundesberggesetz (BBergG) sieht in § 110 vor, dass der Bauherr bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung einer baulichen Anlage den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung trägt.

Zu diesen Anpassungsmaßnahmen zählt ggf. auch die Berücksichtigung von Grundwasserständen. Weiterhin sind bei der Planung und Bauausführung die o.g. zu erwartenden Einflüsse zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen



Überschlägige Ermittlung der Wohnfläche im Einfamilienhaus in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage eines Aufmaßes

Erdgeschoss			
Windfang			
4,13 m	1,70 m		7,02 m ² <u>7,02 m²</u>
Diele			
4,46 m	2,94 m		13,11 m ²
- 1,50 m	1,21 m		1,82 m ²
- 2,54 m	0,85 m		2,16 m ² <u>9,13 m²</u>
Zimmer			
4,75 m	3,36 m		15,96 m ²
- 0,38 m	3,83 m		1,46 m ² <u>14,50 m²</u>
Zimmer			
3,25 m	3,69 m		11,99 m ²
- 0,27 m	0,32 m		0,09 m ²
- 0,26 m	0,37 m		0,10 m ² <u>11,80 m²</u>
Küche			
4,42 m	2,28 m		10,08 m ²
- 0,28 m	0,57 m	50%	0,08 m ²
- 0,28 m	0,57 m	50%	0,08 m ² <u>9,92 m²</u>
Dachgeschoss			
Flur			
3,24 m	1,84 m		5,96 m ²
- 0,28 m	0,46 m		0,13 m ²
- 0,82 m	1,84 m		1,51 m ²
- 2,42 m	0,85 m	50%	1,03 m ² <u>3,29 m²</u>
Lagerraum			
2,58 m	3,02 m		7,79 m ²
- 1,00 m	3,02 m	100%	3,02 m ²
- 1,00 m	3,02 m	50%	1,51 m ² <u>3,26 m²</u>
Zimmer			
3,39 m	2,68 m		9,09 m ²
- 0,39 m	1,13 m		0,44 m ²
- 3,39 m	1,18 m	50%	2,00 m ² <u>6,65 m²</u>
Zimmer			
3,05 m	3,36 m		10,25 m ²
- 3,05 m	1,11 m	50%	1,69 m ²
- 3,05 m	1,11 m	50%	1,69 m ² <u>6,87 m²</u> <u>72,44 m²</u>

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen der maßgeblichen Grundstücksbebauung in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage eines Aufmaßes

• Einfamilienhaus

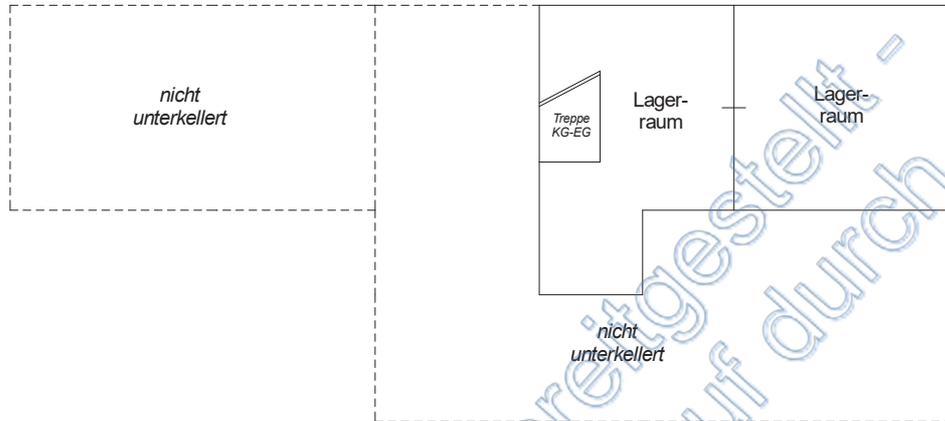
Kellergeschoss			
3,90 m	7,50 m		29,25 m ²
+ 1,70 m	2,40 m		4,08 m ² <u>33,33 m²</u>
Erdgeschoss			
6,87 m	9,79 m		67,26 m ² <u>67,26 m²</u>
Dachgeschoss			
6,87 m	5,34 m		36,69 m ²
+ 1,80 m	4,45 m		8,01 m ² <u>44,70 m²</u> <u>145,29 m²</u>

• Anbau

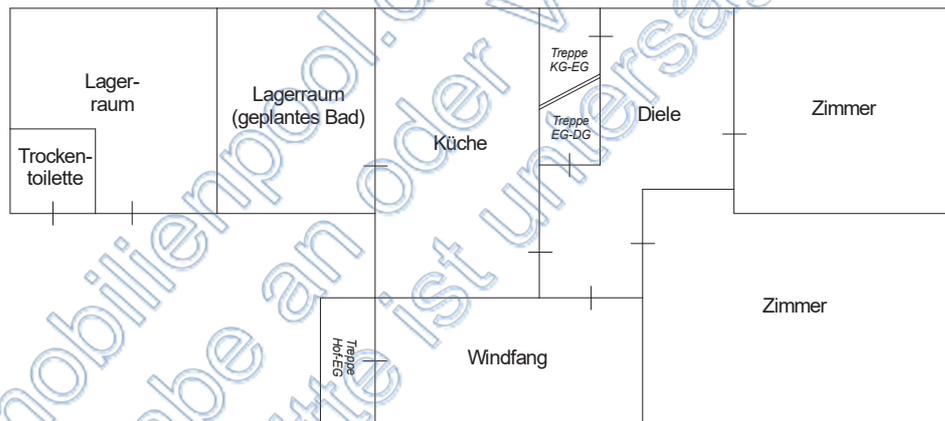
Erdgeschoss			
3,35 m	5,99 m		20,07 m ² <u>20,07 m²</u> <u>20,07 m²</u>

Einfamilienhaus mit Anbau
"Neubornaer Straße 24" in 06406 Bernburg (Saale)
Grundrisszeichnungen Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
 (unmaßstäbliche Prinzipskizzen)

Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

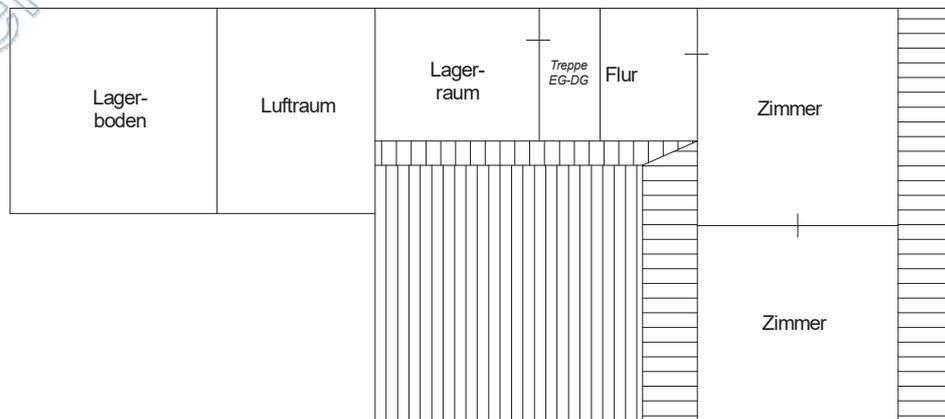




Foto 1: Anliegerstraße „Neubornaer Straße“



Foto 2: nordöstliche Ansicht des Einfamilienhauses (EFH)



Foto 3: südöstliche Teilansicht
des EFH



Foto 4: südöstliche Teilansicht
des EFH



Foto 5: südwestliche Ansicht des EFH

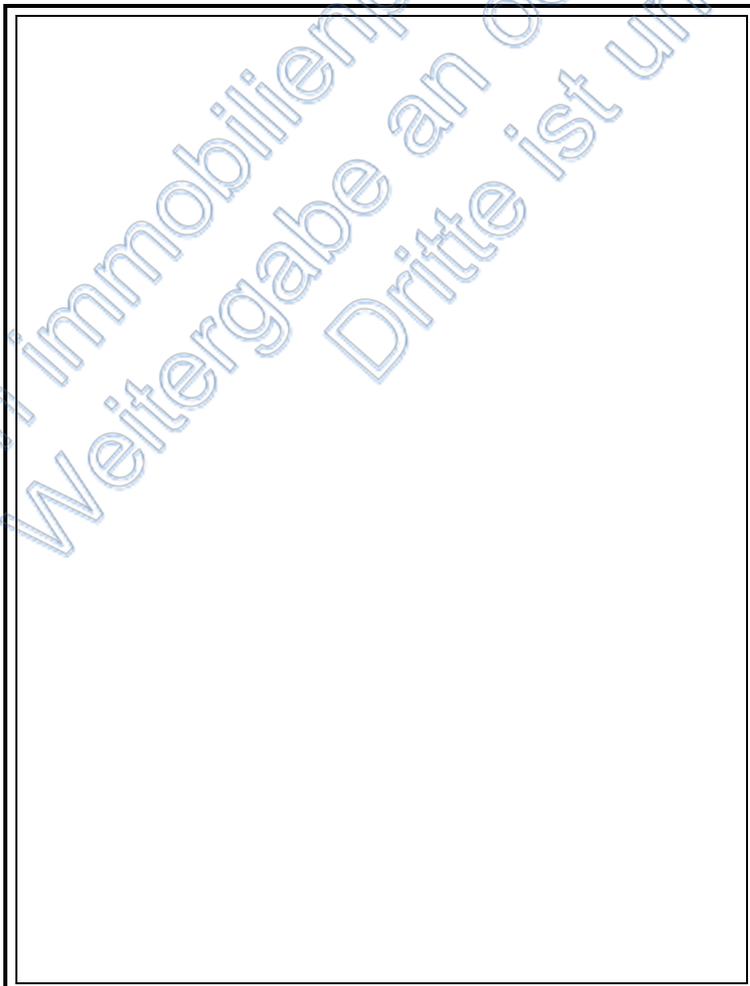


Foto 6: Kellertreppe des EFH

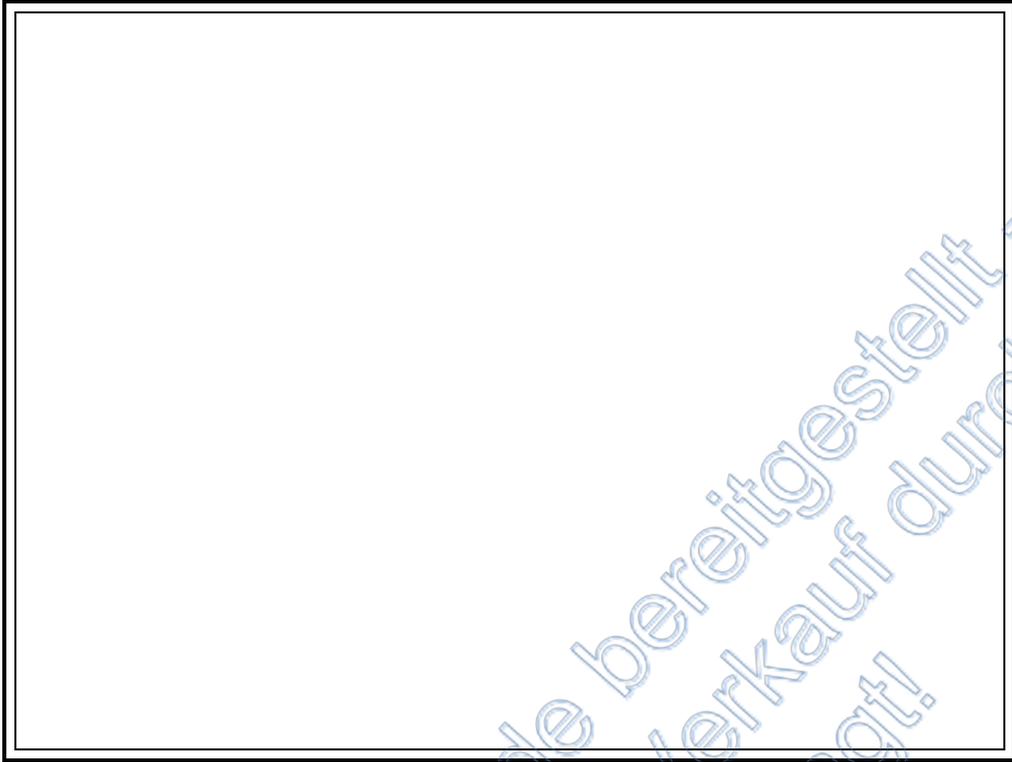


Foto 7: Lagerraum im KG des EFH



Foto 8: Lagerraum im KG des EFH



Foto 9: Flur im EG des EFH



Foto 10: Diele im EG des EFH

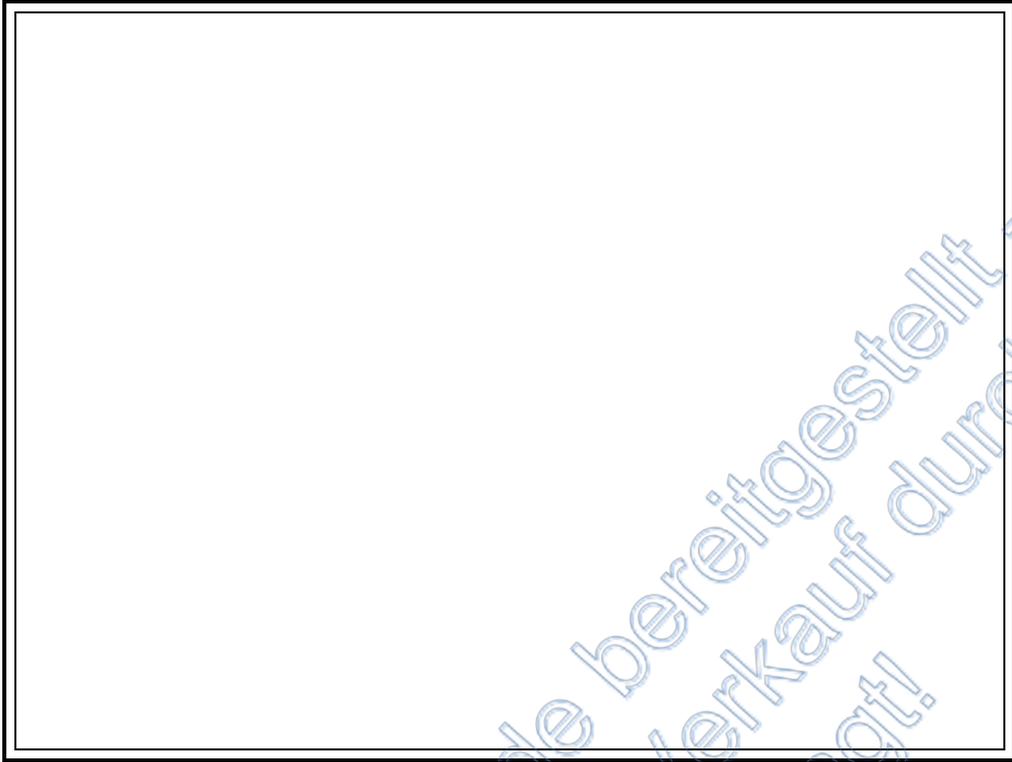


Foto 11: Zimmer im EG des EFH



Foto 12: Zimmer im EG des EFH



Foto 13: Küche im EG des EFH



Foto 14: Geschosstreppe des EFH

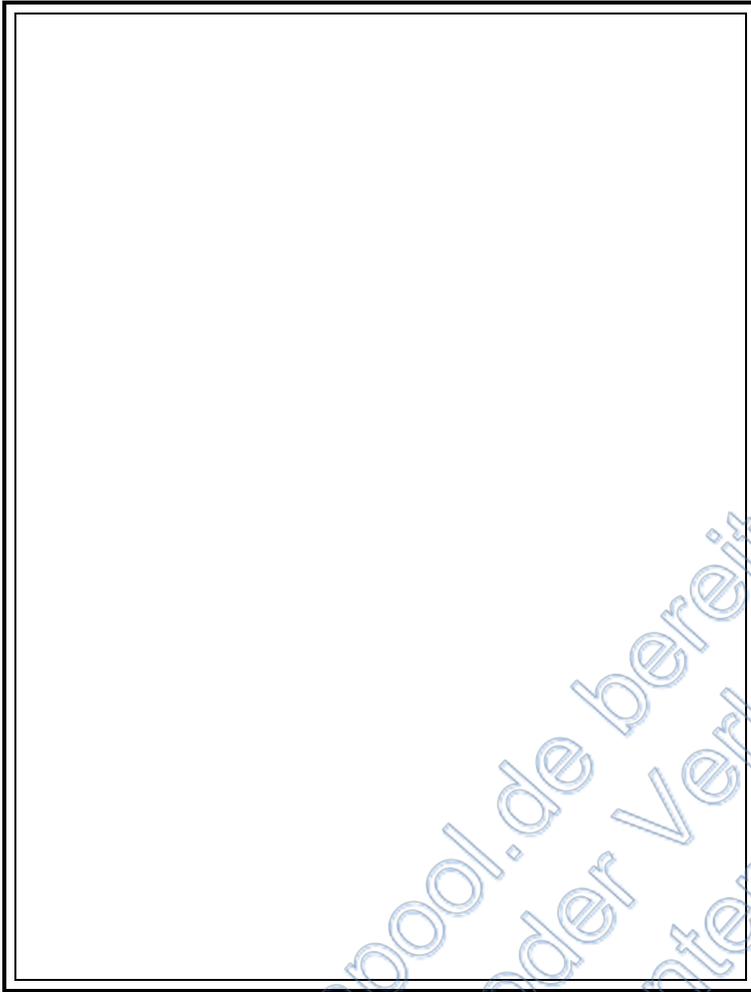


Foto 15: Lagerraum im DG des EFH

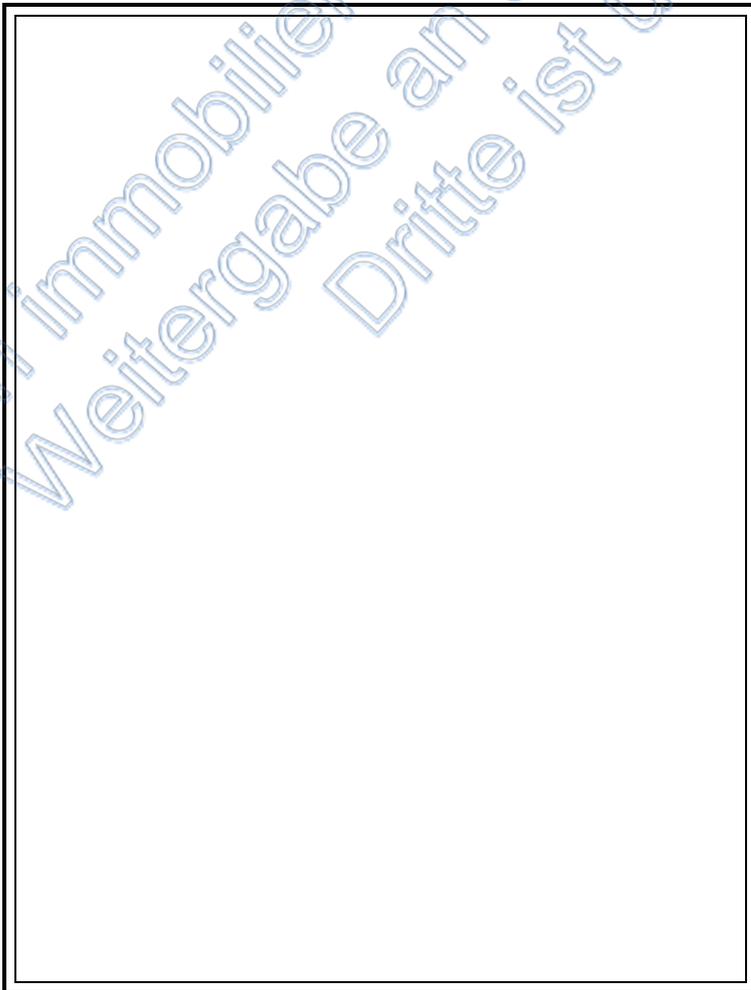


Foto 16: Flur im DG des EFH

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

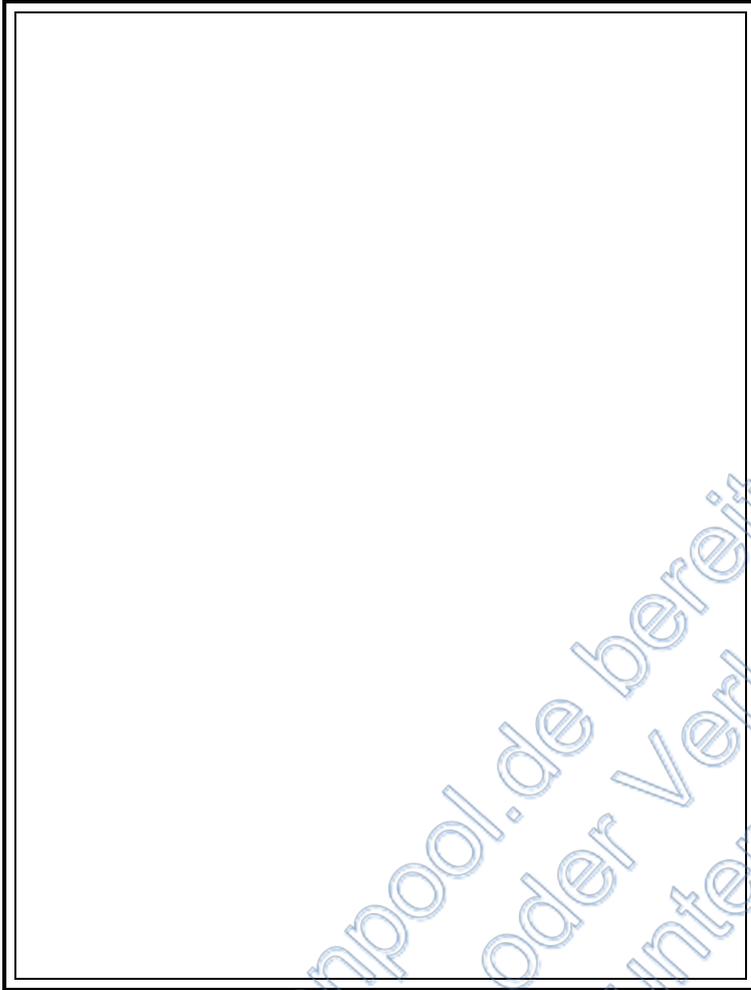


Foto 17: Zimmer im DG des EFH

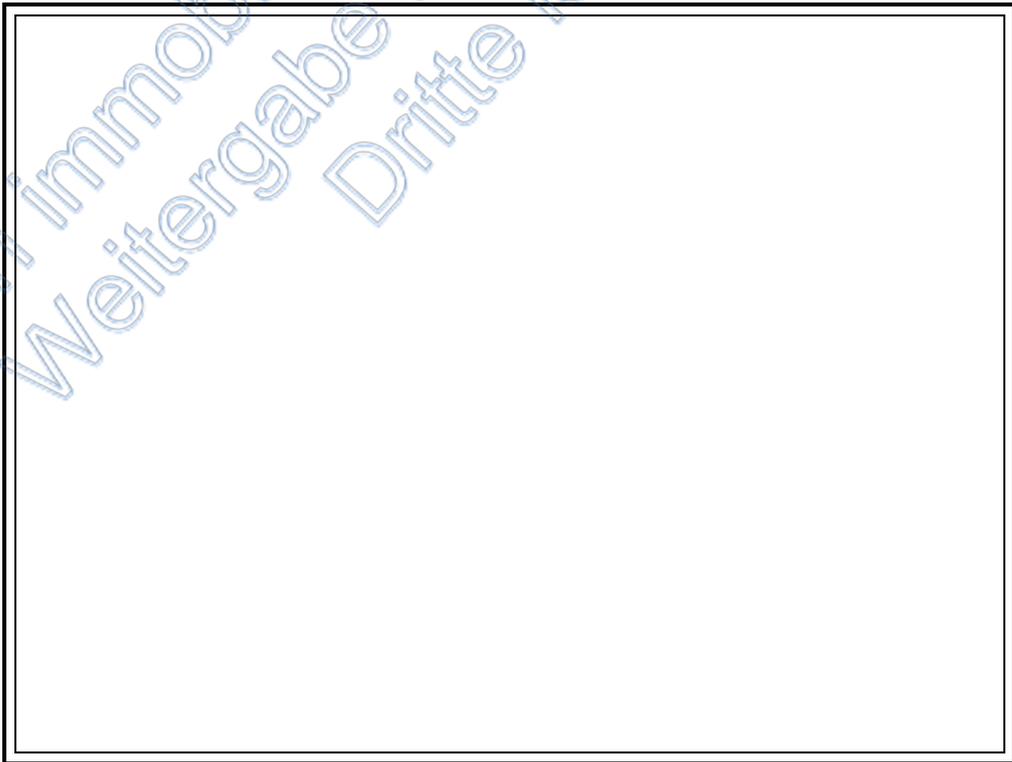


Foto 18: Zimmer im DG des EFH



Foto 19: südöstliche Ansicht des Anbaus



Foto 20: südliche Ansicht des Anbaus



Foto 21: Lagerraum (geplantes Bad) im Anbau



Foto 22: Trockentoilette im Anbau



Foto 25: Freifläche direkt südöstlich des EFH



Foto 26: Freifläche im südöstlichen Grundstücksbereich



Foto 27: Freifläche südöstlich des Anbaus

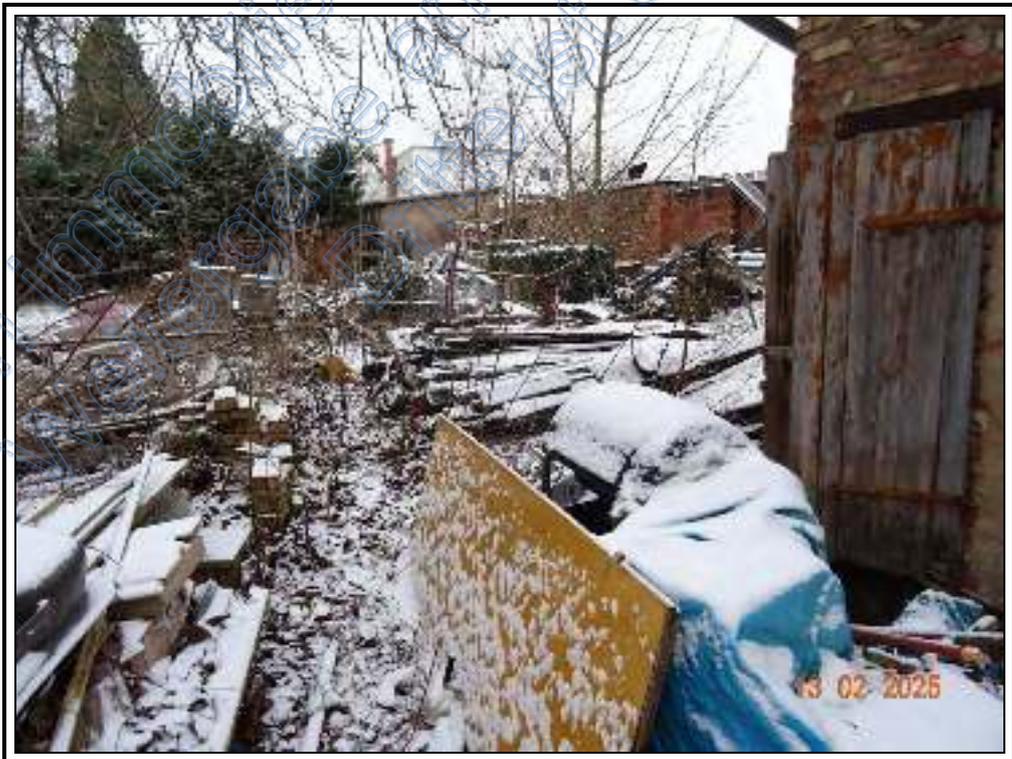


Foto 28: Freifläche südwestlich des Anbaus



Foto 29: Freifläche im westlichen Grundstücksgrenzbereich



Foto 30: Freifläche in der südwestlichen Grundstücksecke