

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, 15.08.2024

Gutachten-Nr.: H/3490/24

4+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

GUTACHTEN

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



Blatt 864



Blatt 1577

**Einfamilienhausgrundstück
Bullenstedt 1
06408 Ilberstedt OT Bullenstedt**

**Grundbuch von Ilberstedt (Grundbuchamt Bernburg),
jeweils Gemarkung Ilberstedt, Flur 10,
- Blatt 864, BV Nr. 1: Flurstück 27 zu 198 m²
- Blatt 1577, BV Nr. 2: Flurstück 1017 zu 1.440 m²
mithin zur Gesamtgröße von 1.638 m²**

Amtsgericht Bernburg, Geschäfts-Nr.: 2 K 18/22

Wertermittlungstichtag: 08.05.2024

Einzelverkehrswert Blatt 864: 125.000 €

Einzelverkehrswert Blatt 1577: 11.000 €

Gesamtverkehrswert als Einheit: 136.000 €

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

• **Zusammenstellung der wesentlichen Werte (üblich gerundet)**

	Blatt 864	Blatt 1577	als Einheit
- Bodenwerte (Ziffer 6):	2.000 €	8.500 €	10.500 €
- Sachwerte (Ziffer 7):	125.000 €	-----	-----
- Vergleichswerte (Ziffer 8):	-----	11.000 €	-----
- Verkehrswerte (Ziffer 9):	125.000 €	11.000 €	136.000 €
- Werteinfluss Lasten etc. (Ziffer 10):	-----	-----	-----
- Zeitwert des Zubehörs usw. (Ziffer 11):	-----	-----	-----

• **Kurzbeschreibung zu Blatt 864**

- Grundbuchstand: Grundbuch von Ilberstedt (Grundbuchamt Bernburg), Blatt 864, BV Nr. 1, Gemarkung Ilberstedt, Flur 10, Flurstück 27 zur Größe von 198 m²
- Objektart: Einfamilienhausgrundstück
- Lage: Bullenstedt 1 in 06408 Ilberstedt OT Bullenstedt;
am südwestlichen Rand des OT Bullenstedt belegen; Anbindung an den ÖPNV und an Infrastruktureinrichtungen nicht mehr in fußläufiger Entfernung; einfache und dörfliche Wohnlage bzw. keine maßgebliche Geschäftslage in einem dörflichen Ortsteil
- Bebauung: Einfamilienhaus: freistehend errichtet; Baujahr vermutlich um 1900, mit umfangreichen Instandsetzungen und Modernisierungen um 2016 (Sanierung), seither augenscheinlich instand gehalten; Teilunterkellerung, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss; ca. 105 m² Gesamtwohnfläche (4 Zimmer (eines mit offener Küche), Wannenbad mit Dusche und WC, Abstellraum, Diele); Mauerwerks- und Lehmbauweise; eine angemessene/zeitgemäße Nutzung des Gebäudes ist im vorgefundenen Zustand möglich
Schuppen: freistehend errichtet; Baujahr vermutlich um 1900, mit nur sehr vereinzelten Instandsetzungen und Modernisierungen nach 1990; augenscheinlich allenfalls eingeschränkt instand gehalten; Erdgeschoss und überwiegend Dachgeschoss; Mauerwerks- und Lehmbauweise; als Nebengebäude allenfalls noch eingeschränkt nutzbar
- Erschließung: Anliegerstraße mit Betonpflaster befestigt, einseitig Gehweg mit Befestigung aus Betonpflaster, anderseitig Grünstreifen bzw. Parkstreifen mit Befestigung aus Natursteinen, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand, keine angelegten Stellplätze auf dem nicht befahrbaren Grundstück; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation; dezentrale Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien in eine biologische Kleinkläranlage auf dem Nachbarflurstück 1019 mit Versickerung in das Grundwasser
- Nutzung: das Grundstück mit Bebauung wird durch die Antragsgegnerin ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt

• **Kurzbeschreibung zu Blatt 1577**

- Grundbuchstand: Grundbuch von Ilberstedt (Grundbuchamt Bernburg), Blatt 1577, BV Nr. 2, Gemarkung Ilberstedt, Flur 10, Flurstück 1017 zur Größe von 1.440 m²
- Objektart: überwiegend unbebautes Baulandgrundstück
- Lage: südlich, südwestlich und westlich von Bullenstedt 1 in 06408 Ilberstedt OT Bullenstedt;
am südwestlichen Rand des OT Bullenstedt belegen; Anbindung an den ÖPNV und an Infrastruktureinrichtungen nicht mehr in fußläufiger Entfernung; einfache und dörfliche Wohnlage bzw. keine maßgebliche Geschäftslage in einem dörflichen Ortsteil
- Bebauung: überdachte Terrasse: freistehend errichtet; Baujahr vermutlich um 2020, seither augenscheinlich noch instand gehalten; nur Erdgeschoss; überwiegend offene Holz-/ Stahlprofilrahmenbauweise; als überdachter Freisitz nutzbar
Spielhaus: freistehend errichtet; Baujahr vermutlich um 2020, seither augenscheinlich noch instand gehalten; Erdgeschoss und Obergeschoss; Holzrahmenbauweise; als Spielhaus für Kinder nutzbar
- Erschließung: Anliegerstraße mit Betonpflaster befestigt, einseitig Gehweg mit Befestigung aus Betonpflaster, anderseitig Grünstreifen bzw. Parkstreifen mit Befestigung aus Natursteinen, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand, keine angelegten Stellplätze auf dem allenfalls sehr eingeschränkt befahrbaren Grundstück; keine Grundstücksanschlüsse für Ver- und Entsorgungsmedien, jedoch in der Anliegerstraße Versorgungsleitungen für Elektroenergie, Trinkwasser und Telekommunikation (Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien ist im örtlichen Bereich dezentral vorgesehen)
- Nutzung: das Grundstück mit Bebauung wird durch die Antragsgegnerin ausschließlich als Garten zu einem angrenzenden Wohngrundstück genutzt

• **Erhobene Angaben für das Zwangsversteigerungsgericht**

- a) Verkehrs- und Geschäftslage (vgl. Ziffern 2.7, 3.1):
→ Anliegerstraße „Bullenstedt“ mit Betonpflaster befestigt, einseitig Gehweg mit Befestigung aus Betonpflaster, anderseitig Grünstreifen bzw. Parkstreifen mit Befestigung aus Natursteinen, Straßenbeleuchtung
→ keine maßgebliche Geschäftslage in einem dörflichen Ortsteil
- b) baulicher Zustand und anstehende Reparaturen (vgl. Ziffer 4.1.4):
→ maßgebliches Einfamilienhaus als sanierter Altbau, wobei eine angemessene/ zeitgemäße Nutzung im vorgefundenen Zustand möglich ist
- c) Mieter, Pächter, Nutzer, Verwalter nach dem WEG (vgl. Ziffern 2.1, 2.11):
→ das Gesamtgrundstück mit Bebauungen wird durch die Antragsgegnerin ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt
→ kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- d) Führung eines Gewerbebetriebes (vgl. Ziffer 2.11):
→ nein, da ausschließlich Wohnnutzung
- e) besteht Verdacht auf Hausschwamm (vgl. Ziffer 4.1.4):
→ wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden
- f) baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen (vgl. Ziffern 2.5, 2.6):
→ aktuell sind beim zuständigen Bauordnungsamt des Salzlandkreises keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen anhängig und sind m. E. auch nicht zu erwarten
→ allenfalls ortsübliche Beschränkungen aufgrund der Lagen im Geltungsbereich einer Dorferneuerungsplanung und in der Umgebung von Baudenkmalen sowie teilweise im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
- g) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum, Maschinen etc. (vgl. Ziffer 11):
→ Zubehör wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
→ alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in den Wertermittlungen berücksichtigt
→ Scheinbestandteile wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
→ Dritteigentum wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
→ Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- h) Lasten und Beschränkungen (vgl. Ziffern 2.3, 10):
→ dinglich gesichert: Zwangsversteigerungsvermerke
→ nicht grundbuchgesichert: wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt
- i) Inhalt des Baulastenverzeichnisses (vgl. Ziffer 2.4):
→ eintragungsfrei
- j) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.1):
→ wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- k) grundstücksbezogene Versicherungen (vgl. Ziffer 2.13):
→ Wohngebäudeversicherung sowie Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Inhaltsverzeichnis

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
Inhaltsverzeichnis	5
Anlagenverzeichnis	6
1 Vorbemerkungen	7
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	7
1.2 Inaugenscheinnahme	7
1.3 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag.....	7
1.4 Besonderheiten	7
2 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	8
2.2 Rechte	9
2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte	9
2.4 Baulasten	10
2.5 Bauplanungsrecht	10
2.6 Bauordnungsrecht.....	11
2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	11
2.8 Abgabenrechtlicher Zustand.....	11
2.9 Entwicklungszustand	12
2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes.....	12
2.11 Mieter/Pächter/Nutzer	12
2.12 Grundstücksverwaltung.....	12
2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen.....	12
2.14 Bergbauliche und geologische Belange.....	13
3 Grundstücksbeschreibung.....	13
3.1 Lage und Lagebeurteilung	13
3.2 Beschaffenheit	15
3.3 Art der baulichen Nutzung	16
3.4 Maß der baulichen Nutzung	17
4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen.....	17
4.1 Einfamilienhaus auf Blatt 864	17
4.1.1 Baubeschreibung	17
4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung	18
4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)	19
4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus.....	19
4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer	20
4.2 Nebengebäude	21
4.3 Außen- und sonstige Anlagen	22
5 Wertermittlung	23
5.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB.....	23
5.2 Wertermittlungsgrundlagen	23
5.3 Wertermittlungsverfahren.....	23
5.4 Wertermittlung im konkreten Fall	24

6	Bodenwertermittlung für die Einzelgrundstücke i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV	25
7	Sachwertermittlung für Einzelgrundstück Blatt 864 i. A. a. §§ 35–39 ImmoWertV ...	26
8	Vergleichswertermittlung für Einzelgrdst. Blatt 1577 i. A. a. §§ 24–26 ImmoWertV	28
9	Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte	29
9.1	Einzelverkehrswert für Blatt 864	29
9.2	Einzelverkehrswert für Blatt 1577	30
9.3	Gesamtverkehrswert als wirtschaftliche Einheit der Grundstücke Blätter 864, 1577 ..	30
10	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen	31
11	Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen	31
12	Verkehrswert (Marktwert)	32
	Urheberschutz	32
	Ausfertigung	33
	Beigezogene Unterlagen	33
	Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung	33

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: anonymisierte Grundbuchteilauszüge von Ilberstedt Blätter 864 und 1577	6
Anlage 4: Baulasten-, Bauordnungs-, Denkmalschutz- und Bauaktenauskünfte	3
Anlage 5: bauplanungsrechtliche Auskunft mit Auszügen aus dem Flächennutzungsplan und der Innenbereichssatzung	9
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 maßgeblichen Grundstücksbebauungen	2
Anlage 11: Grundrisszeichnungen zum Einfamilienhaus auf Blatt 864	1
Fotodokumentation mit 10 Fotos	5

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 die auf dem Deckblatt näher bezeichneten Wertermittlungsobjekte 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 2-4 des Gutachtens aufgeführt sind.

1.2 Inaugenscheinnahme

Die für das vorliegende Gutachten notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der Inaugenscheinnahme am 08.05.2024 ermittelt.

An der Inaugenscheinnahme nahmen die Antragstellerin und der Antragsgegner, jeweils nebst Verfahrensbevollmächtigtem teil.

Durch den Antragsteller erfolgte keine Teilnahme an der Inaugenscheinnahme.

Der Zugang zu den Grundstücken und in die Bebauungen wurde durch die Antragsgegnerin überwiegend uneingeschränkt gewährt. Lediglich der Zugang zur Unterkellerung des Einfamilienhauses konnte nicht ermöglicht werden. Die Inaugenscheinnahme war jedoch für die Zwecke der Wertermittlung in hinreichendem Umfang möglich.

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. Jedoch wurde durch die grundstücksnutzende Antragsgegnerin nicht gestattet, die auf den Grundstücken und in den Bebauungen angefertigten Fotografien dem Gutachten beizufügen.

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

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 08.05.2024 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 Wertermittlungen

Gemäß Sachverständigenbestellungsbeschluss erstreckt sich der Gutachtauftrag auf insgesamt zwei Grundstücke, die im Grundbuch von Ilberstedt in den Blättern 864 und 1577 separat gebucht sind und wofür ein Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet wurde (vgl. Anlage 3). Auftragsgemäß erfolgt eine **zusammengefasste Gutachtenerstattung für die beiden Wertermittlungsobjekte**. Falls nicht ausdrücklich anders angegeben, beziehen sich demzufolge auch die nachfolgenden Ausführungen, jeweils auf die beiden Wertermittlungsobjekte gleichermaßen.

In Ansehung der separaten Buchung im Grundbuch werden zur Unterscheidung die folgenden Bezeichnungen verwandt:

- Blatt 864 für das bebaute Grundstück Grundbuch von Ilberstedt Blatt 864, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Ilberstedt, Flur 10, Flurstück 27 zur Größe von 198 m²
- Blatt 1577 für das unbebaute Grundstück Grundbuch von Ilberstedt Blatt 1577, lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Ilberstedt, Flur 10, Flurstück 1017 zur Größe von 1.440 m²

Auftragsbedingt werden hierfür folgende Verkehrswerte abgeleitet:

- jeweils Einzelverkehrswert für die beiden Grundstücke
- Gesamtverkehrswert als wirtschaftliche Einheit der beiden Grundstücke

Ausgehend von den objektspezifischen Gegebenheiten erfolgen zunächst die Ermittlungen der Einzelverkehrswerte der beiden Wertermittlungsobjekte (vgl. Ziffern 9.1 und 9.2).

Aus den Zwischenergebnissen erfolgt dann die Ableitung des Gesamtverkehrswertes bei wirtschaftliche Einheit der beiden Wertermittlungsobjekte, unter Würdigung der Besonderheiten, die sich aus der Gesamtbetrachtung ergeben (vgl. Ziffer 9.3).

• zu den beigefügten Grundrisskizzen

Die dem Gutachten als Anlage 11 beigefügten Grundrisskizzen für das Einfamilienhaus auf Blatt 864 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 (auch hinsichtlich der Unterkellerung, da diese nicht begangen werden konnte (vgl. Ziffer 1.2).

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Um den Inhalt dieses Gutachtens nicht zu überfrachten erfolgt an dieser Stelle lediglich ein Verweis auf die vom Gericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszüge vom 27.12.2022,

die als Teilkopien unter Anlage 3 beigelegt sind. Im Zwangsversteigerungstermin liegen dann die aktuellen Grundbuchauszüge vor.

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

Die in den Dritten Abteilungen ggf. eingetragenen Hypotheken, Grund- und Rentenschulden werden vom Gericht gewürdigt und bleiben für die Wertermittlungen generell unberücksichtigt.

Darüber hinaus wird zur Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben darauf verzichtet, die Eintragungen in den Ersten und Dritten Abteilungen publik zu machen, so dass diesem Gutachten nur anonymisierte Teilkopien der Grundbuchblätter beigelegt sind.

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

Lediglich rein vorsorglich erfolgt der Hinweis, dass der tatsächliche Gebäudebestand von der Darstellung in der Liegenschaftskarte augenscheinlich wie folgt abweicht (vgl. Anlage 2 i. V. m. Anlagen 10 und 11):

- das Einfamilienhaus auf Blatt 864 verfügt an der westlichen Fassade über keinen vorspringenden Anbau
- an der südlichen Grenze von Blatt 864 ist kein Gebäude (mehr) vorhanden, so dass der Durchgang zu Blatt 1577 offen ist
- auf Blatt 1577 wurden an der östlichen Grenze eine überdachte Terrasse und an der nördlichen Grenze ein Spielhaus errichtet (ob diese Gebäude ganz oder teilweise der Pflicht zur Erfassung im Liegenschaftskataster gemäß § 14 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt unterliegen, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden,¹ jedoch ist ausgehend von den Bauarten und Größen m. E. noch keine dahingehende Pflicht zu vermuten)

Hieraus ist für die Wertermittlungen jedoch noch keine Berücksichtigung angezeigt.

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 Zwangsversteigungsverfahren regelmäßig nicht erforderlich, da

¹ Vgl. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 30.07.2024): <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-gebäudeerfassung.html> i. V. m. „Gebäude“ unter: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-glossar.html?entry=Geb%C3%A4ude&letter=G>

die Werte dahingehend fiktiv unbelastet ausgewiesen werden. Vielmehr werden ggf. festzustellende Werteinflüsse separat ermittelt und ausgewiesen (vgl. Ziffer 10).

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

- Blatt 864, Abt. II/7: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteinfluss
- Blatt 1577, Abt. II/1: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteinfluss

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 4) liegen unter den aktuellen Flurstücksbezeichnungen 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) und eigener Beurteilung:

- innerhalb eines genehmigten Flächennutzungsplanes (hier: Wohnbaufläche)
- nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans
- im Bereich einer Innenbereichssatzung für den Ortsteil Bullenstedt belegen, mit folgenden Festsetzungen:
 - Blatt 864: vollständig im Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB
 - Blatt 1577: - nordwestliche Grundstücksteilfläche mit ca. 350 m² (≈ 15 m x 24 m), im Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB (Ergänzungsfäche), mit Festsetzungen zur Ausrichtung einer Bebauung
 - übrige Grundstücksteilfläche mit ca. 1.090 m² (= 1.440 m² – 350 m²), im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, mit Festsetzungen zu Bepflanzungen
- somit Bauplanungsrecht gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich; Blatt 864 und ca. 350 m² von Blatt 1577) bzw. gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich; ca. 1.090 m² von Blatt 1577)
- Lagen im Geltungsbereich einer Dorferneuerungsplanung (aufgrund Ortsüblichkeit nicht gesondert zu berücksichtigen)
- Lagen nicht im Geltungsbereich weiterer städtebaulicher Satzungen (z. B. Sanierungssatzung bzw. Sanierungsgebiet)
- durch die Grundstücke und ihre Bebauungen werden Belange des Denkmalschutzes nicht unmittelbar berührt, jedoch befinden sich die Grundstücke in der Umgebung von Baudenkmalen (Gutshof mit Stallungen, Wohnhaus),² so dass insgesamt noch ortsübliche bzw. noch nicht unübliche Einschränkungen hinsichtlich des Denkmalschutzes bestehen (auch aufgrund der Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung für bauliche Maßnahmen)

² Vgl. Sachsen-Anhalt-Viewer im Internet unter (zuletzt abgerufen 30.07.2024):
https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

- naturschutzrechtliche Belange³ werden allenfalls durch die Lagen im Naturpark „Unteres Saaletal“ berührt (aufgrund Ortsüblichkeit nicht gesondert zu berücksichtigen)

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.

Der Antragsgegnerin, der Verbandsgemeinde Saale-Wipper und dem Salzlandkreis (Bauordnungsamt, Kreisarchiv) liegen keine grundstücksbezogenen Bauakten vor und antragstellerseitig wurden keine Bauakten beigebracht.

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

2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

- ortsüblich erschlossen gemäß BauGB durch die an alle drei Wertermittlungsobjekte angrenzende Anliegerstraße „Am Kirchblick“
- Anliegerstraße: mit Betonpflaster befestigt, einseitig Gehweg mit Befestigung aus Betonpflaster, anderseitig Grünstreifen bzw. Parkstreifen mit Befestigung aus Natursteinen, Straßenbeleuchtung
- Versorgung: in der Anliegerstraße, Grundstücksanschlüsse zum WST nur für Blatt 864: Elektroenergie, Trinkwasser und Telekommunikation
- Entsorgung: Blatt 1577 ohne Anlagen für Schmutzwasser und Fäkalien; ortsübliche Einleitung des auf Blatt 864 anfallenden häuslichen Abwassers in eine biologische Kleinkläranlage mit Versickerung in das Grundwasser (wasserrechtliche Erlaubnis befristet, bis zum Zeitpunkt des Anschlusses an eine öffentliche Abwasseranlage, was zum WST noch nicht absehbar ist); die Kleinkläranlage befindet sich westlich des Schuppens auf dem in Gemeindeeigentum befindlichem Nachbarflurstück 1019 (vgl. Anlage 2), mithin besteht hier m. E. Regelungsbedarf (z. B. dingliche Sicherung (vgl. auch Ziffer 2.2), Abkauf), was im Rahmen der Wertermittlungen zu berücksichtigen ist (vgl. Ziffer 7)

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

³ Vgl. auch Bundesamt für Naturschutz im Internet unter (zuletzt abgerufen 30.07.2024):
<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

- keine Beiträge gemäß KAG-LSA
- bei einer baulichen Nutzung des Grundstückes Blatt 1577 sind für die noch erforderlichen Anschlüsse an die Netze der örtlichen Versorgungsmedien (vgl. Ziffer 2.7) Kosten zu erwarten (z. B. als Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungen, Herstellungsbeiträge), was im Rahmen der Wertermittlungen zu berücksichtigen ist (vgl. Ziffer 7)
- weitere offene bzw. zu erwartende Abgaben wurden nicht bekannt

2.9 Entwicklungszustand

Es handelt sich bei den teilweise bebauten Einzelgrundstücken und dem Gesamtgrundstück jeweils um baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV, für das aufgrund der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.5) sowie Formen, Größen und Abmessungen, eine weitere bauliche Nutzbarkeit mit einer ortsüblichen Hauptbebauung insbesondere im nordwestlichen Bereich des Einzelgrundstückes Blatt 1577, auch unter Beachtung erforderlicher Abstandsflächen, mit hinreichender Sicherheit anzunehmen ist.

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
- diesseits augenscheinlich auch kein Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen

Daher ist für die Wertermittlungen 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

Gemäß antragsgegnerseitigen Auskünften, da antragstellerseitig keine Auskünfte erteilt wurden:

- das Gesamtgrundstück mit Bebauungen wird durch die Antragsgegnerin ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt
- Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht

2.12 Grundstücksverwaltung

Eine externe Grundstücksverwaltung wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt.

2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen

Gemäß antragsgegnerseitigen Auskünften, da antragstellerseitig keine Auskünfte erteilt wurden:

- Wohngebäudeversicherung
- Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Detaillierte Angaben erfolgen auftragsgemäß im separaten Begleitschreiben an das Gericht.

2.14 Bergbauliche und geologische Belange

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 7):

Für den Bereich der Grundstücke ergeben sich keine Hinweise auf umgegangenen Altbergbau.

Die Grundstücke liegen jedoch innerhalb einer Bergbauberechtigung zur Gewinnung bergfreier Bodenschätze (Steinsalze einschließlich Sole, zur behälterlosen unterirdischen Speicherung geeigneter Gesteine), so dass aufgrund von Überzugswirkungen aus umgegangenen Abbau, geringe bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche zu erwarten sind (großflächige, gleichmäßige Absenkungen von maximal 10 cm in den nächsten 100 Jahren).

Detaillierte Angaben zum Rechtsinhaber erfolgen auftragsgemäß im separaten Begleitschreiben an das Gericht.

Dem Landesamt für Geologie und Bergwesen sind in den Grundstücksbereichen Beeinträchtigungen durch natürliche Subrosionsprozesse nicht bekannt. Jedoch können oberflächennahe Grundwasserstände von zumindest zeitweise weniger als 2 m unter Gelände nicht ausgeschlossen werden.

Demzufolge bestehen insgesamt noch ortsübliche bzw. noch nicht gesondert zu berücksichtigende Auflagen bzw. Einschränkungen aufgrund bergbaulicher Einwirkungen (auch aufgrund der Pflicht zur Beachtung bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen, hinsichtlich Lage, Stellung oder Konstruktion).

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Lagebeurteilung

- Bundesland: Sachsen-Anhalt
- Kreis: Salzlandkreis
- Stadt/ Gemeinde: Bullenstedt als dörflicher Ortsteil der Gemeinde Ilberstedt (Mitglied der Verbandsgemeinde Saale-Wipper)
- Einwohner: in der Gemeinde Ilberstedt ca. 1.000, davon ca. 75 im OT Bullenstedt; bis 2035 für die Gemeinde prognostizierter Bevölkerungsrückgang auf ca. 825 Einwohner⁴
- Arbeitslosenquote: in 04/2024: im Salzlandkreis 8,1 %, im Bundesland Sachsen-Anhalt 7,7 % und im Bundesgebiet 6,0 %⁵
- 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)⁶

⁴ Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 31.07.2024): <https://demografie.sachsen-anhalt.de/daten-und-konzepte/bevoelkerungsprognose/page>

⁵ Vgl. Bundesagentur für Arbeit im Internet unter (zuletzt abgerufen 30.07.2024): <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>

⁶ Vgl. Michael Bauer Research GmbH im Internet unter (zuletzt abgerufen 30.07.2024): <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>

- **Lage:** OT Bullenstedt ca. 160 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin, ca. 40 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg, ca. 5 km westlich der Stadt Bernburg (Saale) mit der Kreisverwaltung, ca. 5 km östlich der Kleinstadt Güsten mit dem Sitz der Verbandsgemeinde sowie ca. 1 km südöstlich des OT Ilberstedt mit der Gemeindeverwaltung
- **Verkehrslage:** Bundesautobahnauffahrten A36 (ca. 3 km) und A14 (ca. 5 km); Bundesstraßen B6n (ca. 5 km) und B71 (ca. 7 km)
- **Bahnanschluss:** Bahnhof Ilberstedt (ca. 3 km, am westlichen Rand des OT Ilberstedt)
- **Flughafen:** internationale Verkehrsflughäfen Leipzig-Halle (ca. 75 km) und Berlin-Brandenburg (ca. 200 km)
- **Infrastruktur:** OT Bullenstedt ohne maßgebliche Infrastruktureinrichtungen; Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, Schulen, Betreuungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote, Ärzte, etc. sind in den weiteren Ortsteilen (insbesondere Ilberstedt; ca. 1 km) sowie der Kreisstadt Bernburg (Saale) (ca. 5 km) vorhanden und ab dem OT Bullenstedt nur im Individualverkehr erreichbar
- **Objektlage:** am südwestlichen Rand des OT Bullenstedt belegen; Anbindung an den ÖPNV und an Infrastruktureinrichtungen nicht mehr in fußläufiger Entfernung
- **Nachbarbebauung:** bis zu 2-geschossige Einfamilienhäuser als überwiegend sanierte bzw. instand gehaltene Altbauten in offener Bauweise; ehemaliger Gutshof mit umfangreichen und großvolumigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, die augenscheinlich zumindest überwiegend leer stehen und teilweise bereits eingestürzt sind
- **Leerstand:** augenscheinlich für individuelle Wohnbebauung kein maßgeblicher Leerstand in der Umgebung erkennbar; ehemaliger Gutshof mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden augenscheinlich zumindest überwiegend leerstehend
- **Kfz-Stellplätze:** entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand sowie keine angelegten Stellplätze auf den Grundstücken (allenfalls das Grundstück Blatt 1577 ist sehr eingeschränkt befahrbar)
- **Begrünung:** für eine dörfliche Ortsrandlage durchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen sowie fußläufig erreichbare Land- und Forstwirtschaftsflächen (auch Flusslauf der Wipper)
- **Hochwasser:** nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet belegen⁷ und keine über das ortsübliche hinausgehende Hochwassergefährdung⁸
- **Immissionen:** dem Vernehmen nach keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung; gemäß Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁹ keine ungewöhnlichen Immissionen aus Eisenbahnverkehr; ausgehend vom Ausbaugrad und der Anbindung sind aus der Anliegerstraße keine erhöhten bzw. störenden Verkehrsimmissionen

⁷ Vgl. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 30.07.2024): <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>

⁸ Vgl. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 30.07.2024): <https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>

⁹ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet unter (zuletzt abgerufen 30.07.2024): <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>

- zu erwarten; gemäß Lärmkartierung für Hauptverkehrsstraßen¹⁰ aus der östlich in ca. 600 m Entfernung verlaufenden Bundesautobahn A14 (hier als Brücke über das Tal der Wipper) sind in den Grundstücksbereichen bereits erhöhte Immissionen aus Straßenverkehr zu verzeichnen (bis 64 dB(A) Lärmindex Tag-Abend-Nacht (LDEN) bzw. bis 54 dB(A) Lärmindex Nacht (LNight)), was jedoch noch ortsunüblich ist und noch nicht gesondert zu berücksichtigen ist
- aktuelle Lage: Einschätzung als einfache und dörfliche Wohnlage bzw. keine maßgebliche Geschäftslage in einem dörflichen Ortsteil
 - Prognose: Gesamtwirtschaft:¹¹ „Die Wirtschaft in Deutschland ist aus Sicht der fünf führenden Wirtschaftsforschungsinstitute angeschlagen. In ihrem Frühjahrsgutachten revidieren sie ihre Prognose für das laufende Jahr deutlich nach unten und erwarten nun nur noch einen Zuwachs der Wirtschaftsleistung um 0,1%. Im Herbstgutachten standen noch 1,3% in Aussicht. Für das kommende Jahr belassen sie die Prognose mit +1,4% nahezu unverändert (bislang 1,5%). Die Wirtschaftsleistung fällt dann aber infolge der verzögerten Erholung um über 30 Mrd. Euro niedriger aus.“; Immobilienmarkt:¹² in den letzten Jahren ist ein kontinuierlicher Preisanstieg auf den örtlichen Teilmärkten für alle Immobilienarten zu verzeichnen; in Ansehung der aktuellen Kapitalmarktentwicklung i. V. m. bestehendem Fachkräftemangel sowie Störungen der Lieferketten auch für Baumaterialien, wird eine stagnierende bis nur noch leicht positive Preisentwicklung zumindest im Bereich nutzbarer Immobilien prognostiziert

3.2 Beschaffenheit

- Einzel- und Gesamtgrundstücke noch hinreichend regelmäßig geschnitten (vgl. Anlage 2)
- ortsunübliche Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden nicht bekannt
- das örtliche Gelände steigt in südlicher Richtung an, so dass
 - auf Grundstück Blatt 864 augenscheinlich noch keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede,
 - auf Grundstück Blatt 1577 an den nördlichen bzw. nordwestlichen Grundstücksgrenzen Böschungen mit Höhen von augenscheinlich bis zu ca. 3 m Höhe über dem Straßenniveau und
 - an der Grenze von Grundstück Blatt 864 zu Grundstück Blatt 1577 ein Geländesprung mit einer Höhe von augenscheinlich ca. 2 m Höhe (Grundstück Blatt 1577 über Grundstück Blatt 864) festzustellen sind

¹⁰ Vgl. Sachsen-Anhalt-Viewer im Internet unter (zuletzt abgerufen 30.07.2024):

https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

¹¹ Vgl. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Internet unter (zuletzt abgerufen 31.07.2024):

<https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/>

¹² Vgl. Daten für Grundstückswertermittlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 31.07.2024):

<https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-open-data.html>

- Grundstücksabmessungen:
 - Grundstück Blatt 864: ca. 18 m x 11 m (durchschnittlich)
 - Grundstück Blatt 1577: ca. 64 m x 38 m (maximal)

3.3 Art der baulichen Nutzung

- Einfamilienhaus (auf Grundstück Blatt 864)
- Schuppen (auf Grundstück Blatt 864)
- überdachte Terrasse (auf Grundstück Blatt 1577)
- Spielhaus (auf Grundstück Blatt 1577)
- Außen- und sonstige Anlagen

Eine abschließende Prüfung der (ggf. weiteren) baulichen Nutzbarkeiten im örtlichen Bereich kann ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen, was jedoch nicht Gegenstand des Auftrages ist. Darüber hinaus sind für die Beantragung eines Bauantrages/ einer Bauvoranfrage grundsätzlich konkrete Vorstellungen bzw. Konzepte hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung erforderlich, was nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt.

Rein vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass ausgehend von dem zu erwartenden erhöhten Planungsaufwand (insbesondere aufgrund der Lage an der Grenze zum Außenbereich (vgl. Ziffer 2.5), der geböschten Topografie (vgl. Ziffer 3.2) sowie der Herstellung einer ortsüblichen Erschließung (vgl. Ziffer 2.7)), auch bei einer nicht gegebenen Bebaubarkeit des Grundstückes Blatt 1577, auch aufgrund des örtlichen Bodenwertniveaus (vgl. Anlage 9) noch keine maßgeblich abweichenden Wertermittlungsergebnisse zu erwarten sind.

• Einzelgrundstück Blatt 864

Ausgehend von den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.5), der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das bebaute Einzelgrundstück eine Wohnnutzung als Einfamilienhausgrundstück, entsprechend der Nutzung zum WST, als üblich anzusehen und demzufolge für die Wertermittlung zu unterstellen.

• Einzelgrundstück Blatt 1577

Ausgehend von den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten, der vorhandenen Nachbarbebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das nur untergeordnet bebaute Einzelgrundstück grundsätzlich eine Bebaubarkeit anzunehmen (vgl. Ziffer 2.5). Maßgeblich für diese Einschätzung ist die Darstellung in der Innenbereichssatzung, die den nordwestlichen Grundstücksbereich als Ergänzungsfläche ausweist, für die m. E. eine Bebaubarkeit mit einer Wohnbebauung unter Beachtung des Einfügungsgebotes gemäß § 34 BauGB mit hinreichender Sicherheit unterstellt werden kann. Hierbei sind jedoch insbesondere auch die bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorgaben (z. B. hinsichtlich Abstandsflächen und Gebäudeausrichtung) i. V. m. der bereits erschwerten Bebaubarkeit zu beachten (vgl. Ziffer 6).

• Gesamtgrundstück

Ausgehend von den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.5), der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das teilweise bebaute Gesamtgrundstück eine Wohnnutzung als Einfamilienhausgrundstück, entsprechend der Nutzung zum WST, als üblich anzusehen und demzufolge für die Wertermittlung zu unterstellen.

Hinsichtlich der separaten baulichen Nutzbarkeit des nordwestlichen Teils des Gesamtgrundstückes wird auf die vorstehenden Ausführungen zum *Einzelgrundstück Blatt 1577* verwiesen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Augenscheinlich ist für die heranzuziehende Bodenrichtwertzone (vgl. Anlage 9), auch unter Beachtung der angenommenen separaten Bebaubarkeit des Einzelgrundstückes Blatt 1577 ein noch angemessenes bzw. noch nicht ortsunübliches Maß der baulichen Nutzung der Einzel- und Gesamtgrundstücke festzustellen, was aufgrund des örtlichen Bodenrichtwertniveaus i. V. m. vorliegenden Marktuntersuchungen ohnehin noch nicht gesondert zu berücksichtigen ist (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 auf Blatt 864

4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; Teilunterkellerung, Erdgeschoss, voll ausgebaut-tes Dachgeschoss
- Baujahr: vermutlich um 1900 errichtet, mit umfangreichen Instandsetzungen und Modernisierungen um 2016 (Sanierung)
- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: Mauerwerk bzw. Lehmwände, außen bzw. innen mit Dämmung; Fassade als Klinkersichtmauerwerk bzw. mit Pinselputz sowie verputzt und gestrichen; Natursteinsockel
- Innenwände: Mauerwerk, z. T. auch Trockenbau; verputzt/ gespachtelt, tapeziert und gestrichen; Nassbereiche mit Fliesenbelägen
- Geschossdecken: über KG vermutlich gewölbte Ziegeldecke; über EG Holzbalkendecke, Unterseiten beplankt, verputzt/gespachtelt, tapeziert und gestrichen
- Fußböden: vermutlich im EG Estrichfußböden und im DG Holzdielen bzw. Fußbodenplatten, jeweils mit Fliesen- und Laminatbelägen
- Dach: Satteldach mit Zwerchdach (Pulldach), als gedämmte Holzkonstruktionen mit Dachhaut aus glasierten Dachsteinen; nicht eingebundene Blechdachentwässerung; Edelstahlschornstein
- Treppen: vermutlich massive Kellertreppe; Stahlgeschosstreppe mit Holztrittstufen und Glasbrüstung im DG; Ausgang vom DG zum Grundstück Blatt 1577 mit Holzpodest und Stahltrappe mit Holztrittstufen und Stahlrohrgeländer; Kellerzugang über Holzbretterluke im EG-Fußboden
- Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden; Fensterbänke außen aus Klinkersteinen bzw. Naturstein und innen aus Werzalit; Dachfläche mit isolierverglasten Kunststoffdachflächenfenstern; Holzkellerfenster

- Türen: Hauseingänge mit teilsolierverglaster Aluminium-/ Kunststofftür (EG) bzw. isolierverglaster Kunststoffterrassentür (DG); Innentüren als Holzfurniertüren
- Küchenausstattung: im DG eine offene Küche mit laminatbelegtem Fußboden, Spritzschutz im Arbeitsbereich und zur Bekochung mit Elektroenergie
- Sanitärausstattung: im EG ein Bad mit Fliesenfußboden, teilweise gefliesten Wänden, Badewanne, bodengleiche Dusche, WC und zwei Handwaschbecken
- Beheizung/ WW: im EG des Schuppens Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (der zugehörige Flüssiggasbehälter bleibt auftragsgemäß unberücksichtigt, da sich dieser in Dritteigentum befindet und westlich des Schuppens auf dem Nachbarflurstück 1019 aufgestellt wurde); Wärmeabgabe über Konvektorheizkörper mit Thermostatventilen; Diele im EG mit Kamin zur Feststoffbefeuerung
- Installation: unter Putz; augenscheinlich ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen; fassadenmontierte Parabolantenne
- Dämmstandard: gemäß antragsgegnerseitig beigebrachtem bedarfsbasiertem Energieausweis vom 11.04.2024 (antragstellerseitig wurde dahingehend keine Auskunft erteilt) Primärenergiebedarf 188,7 kWh/(m²·a) und Endenergiebedarf 299,2 kWh/(m²·a), mithin für einen sanierten Altbau bereits deutlich überdurchschnittliche Kennwerte bzw. unterdurchschnittlicher Wärmedämmstandard; ausgehend vom eingeschätzten Baujahr i. V. m. den erfolgten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen sowie antragsgegnerseitiger Auskünfte ist jedoch ein durchschnittlicher Energiebedarf bzw. 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: ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung; im EG nahezu ausschließlich direkt zu begehende Zimmer/Räume und im DG ein offener Raum, mithin zeitgemäßer Zuschnitt
- Barrierefreiheit: im Bestand nur eingeschränkt 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. 105 m²
- Ausstattung: gemäß Anlage 4 ImmoWertV Gebäudestandardstufe 3,00, d. h. mittlerer Standard

4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

I. A. a. die DIN 277/2005 auf der Grundlage eines Aufmaßes unter Beachtung der NHK 2010 (vgl. Anlage 10; üblich gerundet):

Brutto-Grundfläche: ca. 228 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, Regen 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 1900 errichteter Altbau mit Sanierung um 2016
- augenscheinlich instand gehalten
- eine angemessene/zeitgemäße Nutzung des Gebäudes ist im vorgefundenen Zustand möglich

• Beschreibung

- im Sockelbereich (und vermutlich auch im KG) partielle Schädigungen der Wandbeläge durch augenscheinlich eindringende/ aufsteigende Feuchtigkeit in noch nicht unüblichem Umfang
- die Farbbeläge der Fassade sind teilweise noch nicht abschließend aufgebracht
- die Geschosstreppe verfügt nicht über eine erforderliche Absturzsicherung
- teilweise lösen sich Fliesenbeläge bzw. sind Laminatfugen betroffen (ursächlich vermutlich Feuchtigkeit aufgrund einer früheren Undichtigkeit im Bereich der Dusche)
- die Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgten augenscheinlich partiell optisch mangelhaft, oberflächlich und weniger fachgerecht (z. B. Dehnungsfugen im Bereich der Laminatbeläge, Elektroinstallation z. T. noch ohne Dosen)

- in Ansehung des Bau-, Sanierungs- und Nutzungsalters noch durchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die noch dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind

• Reparaturstau

Der Reparaturstau berücksichtigt die augenscheinlich festgestellten bzw. zu vermutenden Schäden und Mangelfolgeschäden sowie die als behebbar eingeschätzten Mängel, jeweils zur Erhaltung der Nutzbarkeit im IST-Zustand über die korrelierend in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer 4.1.5). Mängel, die in diesem Zusammenhang nicht behebbar bzw. nur mit unangemessenem Aufwand zu beheben sind, wurden nicht festgestellt.

Ausdrücklich sind im nachstehenden Reparaturstau keine Anteile enthalten, die über den Erhalt der Nutzbarkeit im IST-Zustand hinausgehen. Für die Berücksichtigung derartiger Maßnahmen sind grundsätzlich konkrete Vorstellungen bzw. Konzepte hinsichtlich Umfang und Ausgestaltung erforderlich (unter Beachtung des geltenden Baurechtes), deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt.

Ausgehend von den Unsicherheiten wäre daher eine Berücksichtigung im Reparaturstau nur spekulativ und könnte z. T. erheblich von den tatsächlichen Kosten abweichen. Demzufolge werden im ausgewiesenen Reparaturstau keine entsprechenden Anteile berücksichtigt.

Soweit Bauteile/ Ausstattungsmerkmale mit Wand- und Deckenbekleidungen versehen sind, so wird im Rahmen der Bemessung des Reparaturstaus ein entsprechendes Risiko bezüglich verdeckter bzw. nicht erkennbarer Schäden/Mängel berücksichtigt.

Ausgehend von der Art und dem Umfang der festgestellten Schäden, Mängel und Mangelfolgeschäden (zum Erhalt der Nutzbarkeit über die korrelierend in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer) und insbesondere unter marktüblicher Berücksichtigung der anfallenden Kosten¹³ für deren Behebung, ist hier ein grob überschlägig geschätzter **Reparaturstau i. H. v. 5.000 €** (ca. 50 €/m² bei ca. 105 m² Wohnfläche) zu begründen, was unter Beachtung des augenscheinlich festgestellten Bauzustandes i. V. m. der in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer 4.1.5) als angemessen erachtet wird. Die Berücksichtigung dieses Reparaturstaus ist m. E. marktüblich bzw. entspricht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisfindung.

4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

I. A. a. Ziffer 7.4.1 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes i. V. m. der ImmoWertV:

- **Gesamtnutzungsdauer:** **80 Jahre** (gemäß Anlage 1 ImmoWertV)
- maßgebliches Baujahr: ca. 1900 (vgl. Ziffer 4.1.1)
- Gebäudealter zum WST: ca. 124 Jahre (= 2024 – ≈1900)
- relatives Gebäudealter zum WST: 155 % (= 124a / 80a)
- altersgeminderter Modernisierungsgrad: ca. 13 Punkte (gemäß Anlage 2 ImmoWertV; aufgrund des Umfangs und Alters der erfolgten Maßnahmen zum WST insgesamt als „überwiegend modernisiert“ einzuschätzen)

¹³ I. A. a. Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel: Baukosten 2018 - Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen; 23. Auflage, Seite 35 ff.

- ermittelte Restnutzungsdauer: 44 Jahre (gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- **anzusetzende Restnutzungsdauer:** 40 Jahre (üblich gerundet; eine weitere Abweichung von der ermittelten Restnutzungsdauer ist augenscheinlich nicht zu begründen)

4.2 Nebengebäude

• Schuppen auf Blatt 864

- Lage: entlang der gesamten westlichen Grundstücksgrenze (vgl. Anlage 2)
- Baubeschreibung: freistehend errichtet; Baujahr vermutlich um 1900, und nur mit sehr vereinzelt Instandsetzungen Modernisierungen nach 1990; Erdgeschoss und überwiegend Dachgeschoss; Mauerwerks- (Ziegel- bzw. Bruchsteine) und Lehmbauweise; Fassade und Innenwände überwiegend verputzt und gestrichen; ungedämmtes Satteldach bzw. Pultdach als Holzkonstruktionen mit Dachhäuten aus Dachsteinen bzw. Bitumenpappe; nicht eingebundene Blech-/ Kunststoffdachentwässerung; Blechschornstein; Holzbalkenzwischendecke; im EG Estrichfußböden (Heizungsraum/Waschküche mit Laminatbelag) und im DG Holzdielenboden; Elektro- und Wasserinstallation, sowie im EG Gasbrenner mit Warmwasserspeicher zur Versorgung Einfamilienhaus und Heizungsraum/Waschküche mit Konvektorheizkörper; isolierverglastes Kunststofffenster bzw. einfach verglastes Holzfenster; Zugänge im EG durch isolierverglaste Aluminium-/ Kunststofftüren bzw. Holzbrettertür (vom Hof bzw. vom Nachbarflurstück 1019) und zum DG durch giebelseitige Kunststofffurniertür (Podest und Stahltreppe mit Holztrittstufen vom Grundstück Blatt 1577); Aufteilung im EG dreiräumig (zwei Lagerräume, Heizungsraum/ Waschküche) und im DG zweiräumig (zwei Lagerräume)
- Gebäudeflächen: Brutto-Grundfläche ca. 132 m² (vgl. Anlage 10)
- Bauzustand: auch in Ansehung der Gebäude- bzw. Nutzungsart sowie des Alters bereits deutlich überdurchschnittliche Gebrauchsspuren und augenscheinlich allenfalls eingeschränkt instand gehalten, bei augenscheinlich nicht mehr uneingeschränkt funktionstüchtigen Bauteilen (Wände mit bereits erheblichen Mauerwerksschäden, Rissen und Lehmausspülungen)
- Nutzbarkeit: als Nebengebäude allenfalls noch eingeschränkt nutzbar

• überdachte Terrasse auf Blatt 1577

- Lage: in der nordöstlichen Grundstücksecke
- Baubeschreibung: freistehend errichtet; Baujahr vermutlich um 2020; nur Erdgeschoss; Holz-/ Stahlprofilrahmenbauweise, nur rückseitig mit Holzbretterwand; ungedämmtes Pultdach als Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Profilblech; Holzdielenfußböden; Elektroinstallation; offene Zugänge; einräumige Aufteilung (überdachter Freisitz)
- Gebäudeflächen: Brutto-Grundfläche ca. 29 m² (vgl. Anlage 10)

- Bauzustand: in Ansehung der Gebäude- bzw. Nutzungsart durchschnittliche Gebrauchsspuren und noch instand gehalten, bei augenscheinlich überwiegend noch funktionstüchtigen Bauteilen (jedoch sind einzelne Fußbodendielen gebrochen)
- Nutzbarkeit: als überdachter Freisitz nutzbar

• Spielhaus auf Blatt 1577

- Lage: an der nördlichen Grundstücksgrenze
- Baubeschreibung: freistehend errichtet; Baujahr vermutlich um 2020; Erdgeschoss und Obergeschoss; Holzrahmenbauweise, überwiegend mit Holzbretterwänden; ungedämmtes Satteldach als Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Dachsteinen; im EG Stampflehm und im OG Holzdielenfußboden; Zugang zum OG über Holzstiege; im EG einräumige Aufteilung (offener Lagerraum, ohne Stehhöhe) und im OG zweiräumig (Veranda, Spielraum)
- Gebäudeflächen: Brutto-Grundfläche ca. 7 m² (vgl. Anlage 10)
- Bauzustand: in Ansehung der Gebäude- bzw. Nutzungsart durchschnittliche Gebrauchsspuren und noch instand gehalten, bei augenscheinlich noch funktionstüchtigen Bauteilen
- Nutzbarkeit: als Spielhaus für Kinder nutzbar

4.3 Außen- und sonstige Anlagen

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

• Blatt 864

- Freifläche zwischen den Gebäuden als Hof vollständig mit Betonpflaster befestigt
- an der südlichen Grenze eine Stützmauer aus Stahlbetondielen (ca. 2 m hoch) sowie eine Stahlwendeltreppe mit Holztrittstufen und Stahlgeländer als Zugang zum höher gelegenen Grundstück Blatt 1577
- unterirdisch Versorgungsleitungen für Elektroenergie, Trinkwasser und Heizenergie zwischen den Gebäuden sowie Entwässerungsleitung zur Kleinkläranlage (vgl. Ziffer 2.7)
- vollständige Einfriedung durch Grenzbebauungen, die Stützmauer mit aufgesetztem Holzbretterzaun sowie Mauerwerk aus Klinkersteinen mit Holzbrettertür als Hofzugang

• Blatt 1577

- überwiegend unbefestigt und als Rasen- bzw. Wiesenfläche mit Baum-, Busch- und Zieraufwuchs in üblichem Umfang angelegt
- östlicher und zentraler Bereich teilweise mit Holzdielen befestigt (Wegeflächen, Freisitz, Einfassung für einen ebenerdig aufgestellten Pool), mit Freitreppen zu den DG der Gebäude auf Blatt 864 sowie mit Holzrahmenkonstruktionen zur Brennholzlagerung
- westlicher Bereich vollständig unbefestigt, zur Anliegerstraße mit abfallender Böschung sowie mit Holzrahmenkonstruktionen zur Brennholzlagerung
- überwiegende Einfriedung durch Grenzbebauung und Holzbretterzäune (auch als innere Einfriedungen); nordwestliche Grundstücksteilfläche ohne gesonderte Einfriedung

• Beurteilung

- Herstellung vermutlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten, augenscheinlich jedoch zumindest überwiegend nach 2016 (nach Sanierung des Einfamilienhauses)
- augenscheinlich zeitgemäßer und überwiegend instand gehaltener/ bewirtschafteter sowie 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

Die Verkehrswerte werden auf der Grundlage der §§ 192–199 BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgeleitet. Die für die Wertermittlungen weiteren maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind am Ende des Gutachtens aufgeführt. Zusätzlich werden der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte herausgegebene aktuelle Grundstücksmarktbericht sowie die Bodenrichtwertkarten 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 Vergleichswertverfahren 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

• Einzelgrundstück Blatt 864

Für die Wertermittlung des Einzelgrundstückes Blatt 864 wird ausschließlich das Sachwertverfahren durchgeführt. Der darin eingehende Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren mittelbar unter Anwendung des örtlichen Bodenrichtwertes ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren ist regelmäßig für unbebaute Grundstücke oder Wohnungs- und Teileigentume hinreichend nachvollziehbar anzuwenden. Ausgehend von der Vielzahl hier zu berücksichtigender Vergleichskriterien¹⁴ verbunden mit der Individualität ist eine Ableitung des Vergleichswertes eines bebauten Grundstückes aus tatsächlichen Kauffällen oder aus Vergleichsfaktoren nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich, so dass auf den Versuch der Ableitung eines Vergleichswertes für das Einzelgrundstück Blatt 864 anhand des Vergleichswertverfahrens verzichtet wird.

Eine Eigennutzung hat für einen Erwerber aufgrund der zur Verfügung stehenden Wohnfläche sowie der maßgeblichen Grundstücks- bzw. Gebäudeart (Einfamilienhausgrundstück) regelmäßig ein wesentlich höheres Gewicht, als der Erzielung einer möglichen Rendite beigemessen werden kann, weshalb im vorliegenden Fall für das Einzelgrundstück Blatt 864 auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens ebenfalls verzichtet wird.

Der Verkehrswert wird bei einem zu dieser Nutzung bestimmten Einzelgrundstück Blatt 864, gemäß den Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel auf den Sachwert abgestellt (vgl. Ziffer 9.1).¹⁵ Insbesondere auch, da im aktuellen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses geeignete Daten gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV, zur Anwendung des Sachwertverfahrens für Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

• Einzelgrundstück Blatt 1577

Für die Wertermittlung des Einzelgrundstückes Blatt 1577 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.

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 beim zuständigen Gutachterausschuss liegen jedoch für derartige Objekte 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

¹⁴ Vgl. z. B. BGH, Urteil vom 19.12.1963 - III ZR 162/63; BFH, Urteil vom 26.09.1980 - III R 21/78.

¹⁵ Z. B. Kleiber, Kleiber-digital, Teil IV, § 6, Rn. 43; im Internet unter (zuletzt abgerufen 31.07.2024): <https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>

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, wird der Verkehrswert für das Einzelgrundstück Blatt 1577 auf den Vergleichswert gemäß §§ 24-26 ImmoWertV, abgestellt (vgl. Ziffer 9.2), was bei unbebauten und zu diesen Nutzungen bestimmten Wertermittlungsobjekten auch den Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

• Gesamtgrundstück als Einheit der Blätter 864 und 1577

Aus den gewählten Ansätzen bzw. abgeleiteten Zwischenergebnissen für die Ermittlungen der Einzelverkehrswerte erfolgt dann die Ableitung des Gesamtverkehrswertes bei wirtschaftlicher Einheit der beiden Wertermittlungsgrundstücke Blätter 864 und 1577, ggf. unter Würdigung der Besonderheiten, die sich aus der Gesamtbetrachtung ergeben (vgl. Ziffer 9.3).

6 Bodenwertermittlung für die Einzelgrundstücke 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 der Bodenwerte für die Einzelgrundstücke erfolgt im vorliegenden Fall somit mittelbar, über den vom Gutachterausschuss veröffentlichten örtlichen Bodenrichtwert (vgl. Anlage 9):

- **Bodenrichtwert 10 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024
- für ortsüblich erschlossenes baureifes Land im Mischgebiet
- bei offener und 2-geschossiger Bebauung
- bei durchschnittlicher Größe von 800 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 vorliegenden Bodenwertermittlungen der Einzelgrundstücke angemessen. Gemäß der für den Bodenrichtwert maßgeblichen Kriterien sind für die grundstücksbezogenen Ableitungen der Bodenwerte die nachfolgenden Besonderheiten der Einzelgrundstücke bezüglich Lage, Zuschnitt, Zustand, Nutzung und ggf. weiterer Kriterien durch **Zu- oder Abschläge** zu berücksichtigen:

• Marktentwicklung

- keine Anpassung

• konkrete Lage

- keine Anpassung

• Erschließungsgrad (vgl. Ziffer 2.7)

- noch keine Anpassung

• abgabenrechtlicher Zustand (vgl. Ziffer 2.8)

- Blatt 864: keine Anpassung
- Blatt 1577: **Abschlag in Höhe von 30 %**, da die für eine Baulandnutzung erforderlichen Grundstücksanschlüsse an die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsmedien nicht vorhanden sind (Ansatz grob überschlägig gewählt, unter Beachtung von Erfahrungswerten für ortsübliche Kosten (auch hinsichtlich einer Herstel-

lung im Rahmen einer Neubaumaßnahme) und der marktüblichen Gepflogenheiten bzw. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinsichtlich der Berücksichtigung bei der Kaufpreisfindung)

• Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)

- keine Anpassung

• Nutzbarkeit (vgl. Ziffer 3.3 i. V. m. Ziffern 2.4, 2.5 und 2.9)

- Blatt 864: keine Anpassung
- Blatt 1577: **Abschlag in Höhe von 10 %**, wegen erschwelter Bebaubarkeit

• Art der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.3)

- keine Anpassung

• Maß der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.4)

- keine Anpassung (auch i. A. a. Ziffer 7.7 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes)

• 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 noch 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 **Einzelgrundstück Blatt 864 keine Anpassung** des örtlichen Bodenrichtwertes und für das **Einzelgrundstück Blatt 1577 ein Abschlag i. H. v. 40 %** vom örtlichen Bodenrichtwert zu begründen.

• Bodenwertermittlungen für die Einzelgrundstücke Blatt 864 und Blatt 1577

Blatt	Flurstück	Größe	Bodenrichtwert	Anpassung	Bodenwert (gerundet)
864	27	198 m ²	10 €/m ²	±0	1.980 € <u>2.000 €</u>
1577	1017	1.440 m ²	10 €/m ²	-40 %	8.640 € <u>8.500 €</u>

7 Sachwertermittlung für Einzelgrundstück Blatt 864 i. A. a. §§ 35–39 ImmoWertV

• Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

- Bundesmittelwerte nach dem Kostenstand von 2010 einschließlich Baunebenkosten und der zu diesem Zeitpunkt gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer
- Ausweisung als Grundflächenpreise bezogen auf 1 m² Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 i. d. F. von 2005 (ggf. modifiziert)

• anzusetzender Gebäudetyp und NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mischtyp aus:
 - Gebäudetyp 1.01: Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
 - Gebäudetyp 1.21: nicht unterkellert, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

- anzusetzende Gebäudestandardstufe: 3,00 (vgl. Ziffer 4.1.2)
- **Normalherstellungskosten 2010: 900 €/m²** (an das Gebäude angepasst und üblich gerundet)

• Korrekturfaktoren gemäß Anlage 4 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell

- fehlender Drempel im Dachgeschoss: **0,96**
- modellkonform keine weiteren Anpassungen angezeigt

• Baupreisindex gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell

- Geltungsbereich: Bundesrepublik Deutschland
- Gebäudetyp: Wohngebäude
- Veröffentlichungsstand: 1. Quartal 2024
- Baupreisindex: 163,3 (Basis 2015 = 100)
- Jahresdurchschnitt 2010: 90,1 (Basis 2015 = 100)
- **umbasierter Baupreisfaktor: 1,8124** ($\approx 163,3 / 90,1$; Basis 2010 = 100)

• nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile der Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.1)

- wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

• Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell

- 1,0000

• vorläufiger Sachwert der Nebengebäude (vgl. Ziffer 4.2)

Pauschal eingeschätzt und üblich gerundet:

Schuppen: 132 m² BGF x 10 €/m² $\approx$ **1.300 €**

• vorläufiger Sachwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen (vgl. Ziffer 4.3)

In Ansehung des zum WST feststellbaren Umfangs und des Zustandes i. V. m. dem Alter ist von keinem unüblichem bzw. überdurchschnittlichem Umfang auszugehen, weshalb noch kein separater Wertansatz für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt, da diese gemäß Modell der Sachwertfaktoren bereits im zu wählenden Wertansatz hinreichend berücksichtigt sind.

• Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (Marktanpassung)

Die Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt gemäß Ziffer 7.4 im aktuellen Grundstücksmarktbericht.

- vorläufiger Sachwert (s. u.): ca. 189.000 €
- Ausgangsgröße (Ein- und Zweifamilienhäuser in Mittel- und Grundzentren/ Dörfern des Salzlandkreises u. a., Baujahre vor 1991): 0,81
- Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwert: 10 €/m² x 0,68
- Umrechnungskoeffizient für Gebäudestandard: 3,00 x 1,54
- Umrechnungskoeffizient für Grundstücksfläche: 198 m² x 0,87
- Umrechnungskoeffizient für Baujahresklasse: 1875 bis 1918 x 0,95
- **objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor** (üblich gerundet) $\approx$ **0,70**

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

- **Reparaturstau für das Einfamilienhaus** (vgl. Ziffer 4.1.4): – **5.000 €**

- Regelungsbedarf hinsichtlich der Kleinkläranlage (vgl. Ziffer 2.7):	- 1.000 €
(insbesondere unter Beachtung der Eigentumsverhältnisse des Nachbarflurstückes 1019 pauschal eingeschätzt)	
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 6.000 €

• Sachwertermittlung i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV

- Normalherstellungskosten 2010 je m ² BGF der Hauptbebauung	900 €
- Korrekturfaktoren gemäß Anlage 4 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell: x	0,96
- Normalherstellungskosten 2010 je m ² BGF der Hauptbebauung	= 864 €
- Brutto-Grundfläche der Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.3)	x 228 m ²
- umbasierter Baupreisfaktor	x 1,8124
- Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile der Hauptbebauung +	-----
- durchschnittliche Herstellungskosten der Hauptbebauung	= 357.028 €
- Alterswertminderungsfaktor für die Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.5):	x 0,50
40 Jahre Restnutzungsdauer zu 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer	
- vorläufiger Sachwert der Hauptbebauung	= 178.514 €
- vorläufiger Sachwert der Nebengebäude (ggf. modellkonform)	+ 1.300 €
- vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (modellkonform)	= 179.814 €
- vorläufiger Sachwert baulicher Außen-/sonstiger Anlagen (modellkonform) +	7.000 €
gemäß Modell der Sachwertfaktoren: ≈ 4 % von ca. 179.000 € (üblich gerundet)	
- Bodenwert Blatt 864 (vgl. Ziffer 6)	+ 1.980 €
- vorläufiger Sachwert (modellkonform)	= 188.794 €
- objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x 0,70
- marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 132.156 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.000 €
- Sachwert Blatt 864	= 126.156 €
- Sachwert Blatt 864 (marktüblich gerundet)	≈ <u>125.000 €</u>

8 Vergleichswertermittlung für Einzelgrdst. Blatt 1577 i. A. a. §§ 24–26 ImmoWertV

• vorläufiger Vergleichswert für Grundstücksbebauung (vgl. Ziffern 4.1 und 4.2)

Pauschal eingeschätzt und üblich gerundet:

- überdachte Terrasse: 29 m ² BGF x 50 €/m ² ≈	1.450 €
- Spielhaus: 7 m ² BGF x 50 €/m ² ≈	<u>350 €</u>
vorläufiger Vergleichswert der Grundstücksbebauung:	1.800 €

• vorläufiger Vergleichswert ungewöhnlicher Außen- und sonstiger Anlagen (vgl. Ziffer 4.3)

Pauschal eingeschätzt:

- insbesondere Wegeflächen, Freisitz, Pooleinfassung:	500 €
--	--------------

• Marktanpassung

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

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist der Ansatz besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht zu begründen.

• Vergleichswertermittlung i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV

- vorläufiger Vergleichswert für Grundstücksbebauung		1.800 €
- vorläufiger Vergleichswert ungewöhnlicher Außen-/ sonstiger Anlagen	+	500 €
- Bodenwert Blatt 1577 (vgl. Ziffer 6)	+	8.640 €
- vorläufiger Vergleichswert	=	10.940 €
- Marktanpassung	±	-----
- marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	10.940 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	-----
- Vergleichswert Blatt 1577	=	10.940 €
- Vergleichswert Blatt 1577 (marktüblich gerundet)	≈	<u>11.000 €</u>

9 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte

9.1 Einzelverkehrswert für Blatt 864

Der Verkehrswert für das Einzelgrundstück Blatt 864 wird, wie unter Ziffer 5.4 erläutert, aus dem Sachwert (vgl. Ziffer 7) ermittelt. Hierbei ist, abgesehen von einer marktüblichen Rundung, keine weitere Anpassung angezeigt.

→ **Einzelverkehrswert Blatt 864: 125.000 €**

Der abgeleitete Einzelverkehrswert entspricht einem Flächenpreis von annähernd 1.190 €/m² bei ca. 105 m² 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.

Unter Vernachlässigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergäbe sich ein gerundeter Sachwert als Verkehrswert von ca. 130.000 € (vgl. *marktangepasster vorläufiger Sachwert* unter Ziffer 7), mithin annähernd 1.240 €/m², was ausgehend von den Objektgegebenheiten und der Lage ebenfalls für angemessen erachtet wird.

Der aktuelle Grundstücksmarktbericht weist für Ein- und Zweifamilienhäuser u. a. die folgenden Wohnflächenpreise aufgrund tatsächlicher Kauffälle im Jahr 2022 aus (vgl. Ziffer 6.4.2 des Grundstücksmarktberichtes):

- Dörfer im Land Sachsen-Anhalt, Baujahre vor 1949, teilsanierter Zustand:
300 Kauffälle: 924 €/m² (Median) bei mittlerer Wohnfläche von 124 m² (Median)
- Dörfer im Land Sachsen-Anhalt, Baujahre vor 1949, sanierter Zustand:
38 Kauffälle: 1.461 €/m² (Median) bei mittlerer Wohnfläche von 150 m² (Median)
- alle Lagen im Salzlandkreis, alle Baupochen, alle Sanierungszustände:
162 Kauffälle: 1.069 €/m² (Median) bei mittlerer Wohnfläche von 120 m² (Median)

Unter Beachtung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier insbesondere auch der unterdurchschnittlichen Wohn- und Grundstücksflächen), der konkreten Objektlage (Mikro- und Makrolage) sowie der aktuellen Marktverhältnisse zum WST, bestätigen die aus Kauffällen abgeleiteten Wohnflächenpreise den ermittelten Verkehrswert für das Einzelgrundstück Blatt 864 hinreichend.

9.2 Einzelverkehrswert für Blatt 1577

Der Verkehrswert für das Einzelgrundstück Blatt 1577 wird, wie unter Ziffer 5.4 erläutert, aus dem Vergleichswert (vgl. Ziffer 8) ermittelt. Hierbei ist, abgesehen von einer marktüblichen Rundung, keine weitere Anpassung angezeigt.

→ **Einzelverkehrswert Blatt 1577: 11.000 €**

Der abgeleitete Einzelverkehrswert entspricht einem Flächenpreis von annähernd 7,65 €/m² bei 1.440 m² Grundstücksfläche bzw. ca. 75 % des örtlichen Bodenrichtwertes für baureifes Land i. H. v. 10 €/m² (vgl. Ziffer 6), was unter Beachtung der Grundstücksart (auch hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten), der Grundstücksgröße, der Erschließungssituation (insbesondere hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsmedien) sowie insbesondere hinsichtlich der regionalen Marktsituation für angemessen erachtet wird.

Vom zuständigen Gutachterausschuss erfolgten bis zum WST keine vergleichbaren Veröffentlichungen (z. B. im aktuellen Grundstücksmarktbericht) zu Kaufpreisen derartiger Grundstücke, so dass dahingehend keine Marktdaten vorliegen, die zur Plausibilitätsprüfung herangezogen werden können.

9.3 Gesamtverkehrswert als wirtschaftliche Einheit der Grundstücke Blätter 864, 1577

Auftragsgemäß erfolgt auch die Ausweisung des Gesamtverkehrswertes als wirtschaftliche Einheit der beiden Grundstücke Blätter 864 und 1577.

Ein plausibler und nachvollziehbarer Gesamtverkehrswert ermittelt sich im vorliegenden Fall aus der Summe der Einzelverkehrswerte der beiden Wertermittlungsobjekte. Eine Größen- und Risikoanpassung ist im vorliegenden Fall noch nicht angezeigt, insbesondere da aufgrund der weiteren Bebauungsmöglichkeiten die wirtschaftliche Einheit der Wertermittlungsobjekte noch keine maßgeblich veränderten Ansätze bei den Anknüpfungstatsachen begründet.

•Ableitung des Gesamtverkehrswertes als Einheit von Blätter 864 und 1577

- Einzelverkehrswert für das Grundstück Blatt 864 (vgl. Ziffer 9.1):	125.000 €
- Einzelverkehrswert für das Grundstück Blatt 1577 (vgl. Ziffer 9.2):	+ 11.000 €
- Summe der Einzelverkehrswerte:	= 136.000 €
- Anpassung für außergewöhnliches Risiko, Größe etc.:	± -----
- objektspezifisch angepasste Summe der Einzelverkehrswerte:	= 136.000 €
- Gesamtverkehrswert als Einheit von Blätter 864 und 1577:	= 136.000 €

10 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

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

11 Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen

Zusätzlich zur Wertermittlung sind die Werte der auf den Grundstücken 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 den Wertermittlungen 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 den Wertermittlungen berücksichtigt
- **Scheinbestandteile:** wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Dritteigentum:** wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Maschinen etc.:** wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

12 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der von mir erhobenen technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Anknüpfungstatsachen habe ich die Verkehrswerte i. S. d. § 194 BauGB (Marktwert) in Verbindung mit § 74a Abs. 5 ZVG für die teilweise bebauten und unbelasteten Wertermittlungsgrundstücke

**Bullenstedt 1
in 06408 Ilberstedt OT Bullenstedt
zum Wertermittlungstichtag 08.05.2024**

wie folgt geschätzt:

**jeweils Grundbuch von Ilberstedt (Grundbuchamt Bernburg),
Gemarkung Ilberstedt, Flur 10**

- | | |
|---|---|
| - Blatt 864, BV Nr. 1: Flurstück 27 zu 198 m ² : | 125.000 €
(i. W.: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro) |
| - Blatt 1577, BV Nr. 2: Flurstück 1017 zu 1.440 m ² : | 11.000 €
(i. W.: elftausend Euro) |
| - beide Grundstücke als wirtschaftliche Einheit zu 1.638 m ² : | 136.000 €
(i. W.: einhundertsechunddreißigtausend Euro) |

Zusätzlich ermittelte Werte für das Vollstreckungsgericht:

- **Werteinfluss von Lasten/ Beschränkungen** (Ziffer 10): -----
- **Zeitwert des Zubehörs usw.** (Ziffer 11): -----

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 33 Blatt Text, 11 Anlagen (gesamt 38 Seiten) und 10 Fotos (5 Fotoseiten).

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

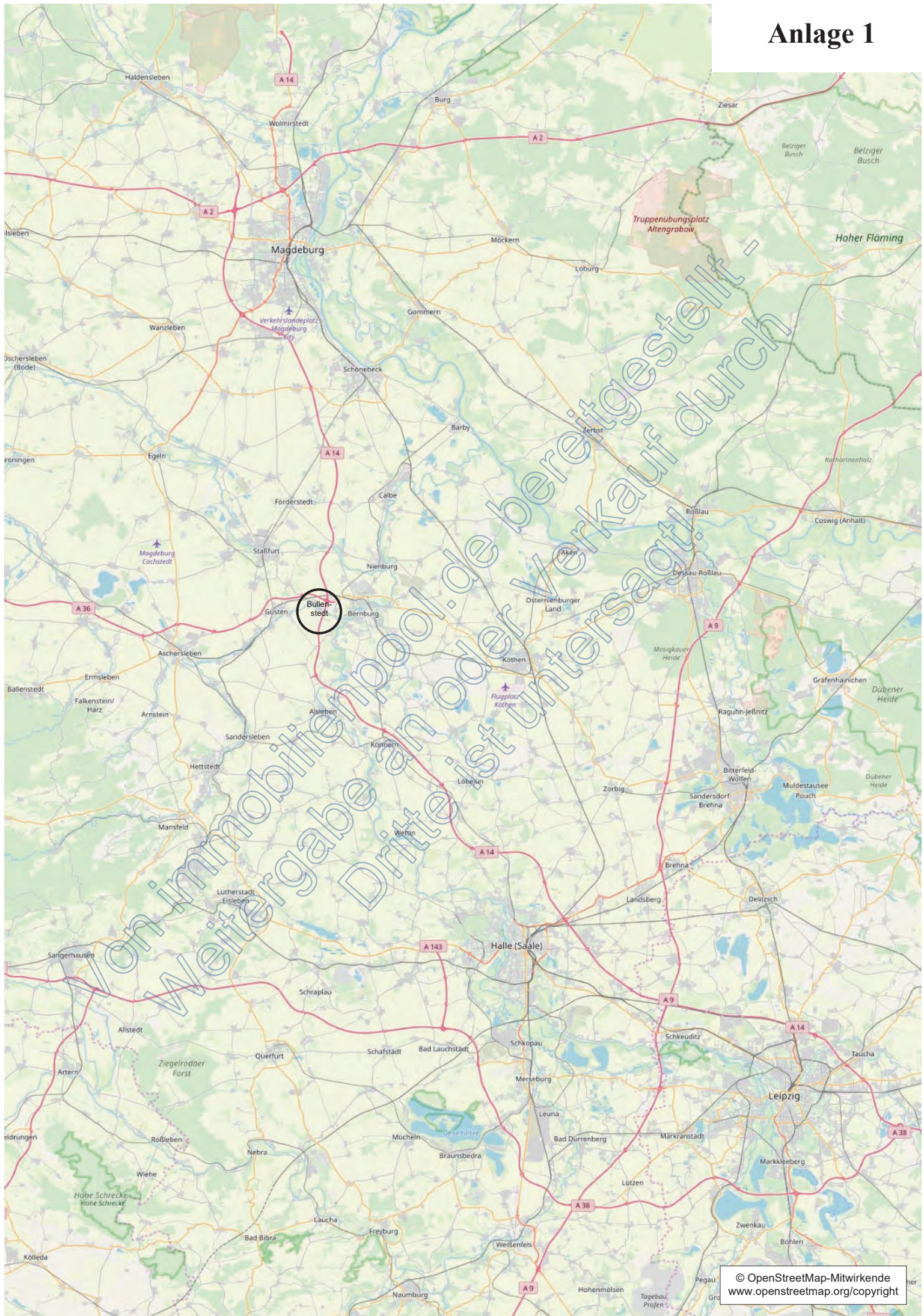
Beigezogene Unterlagen

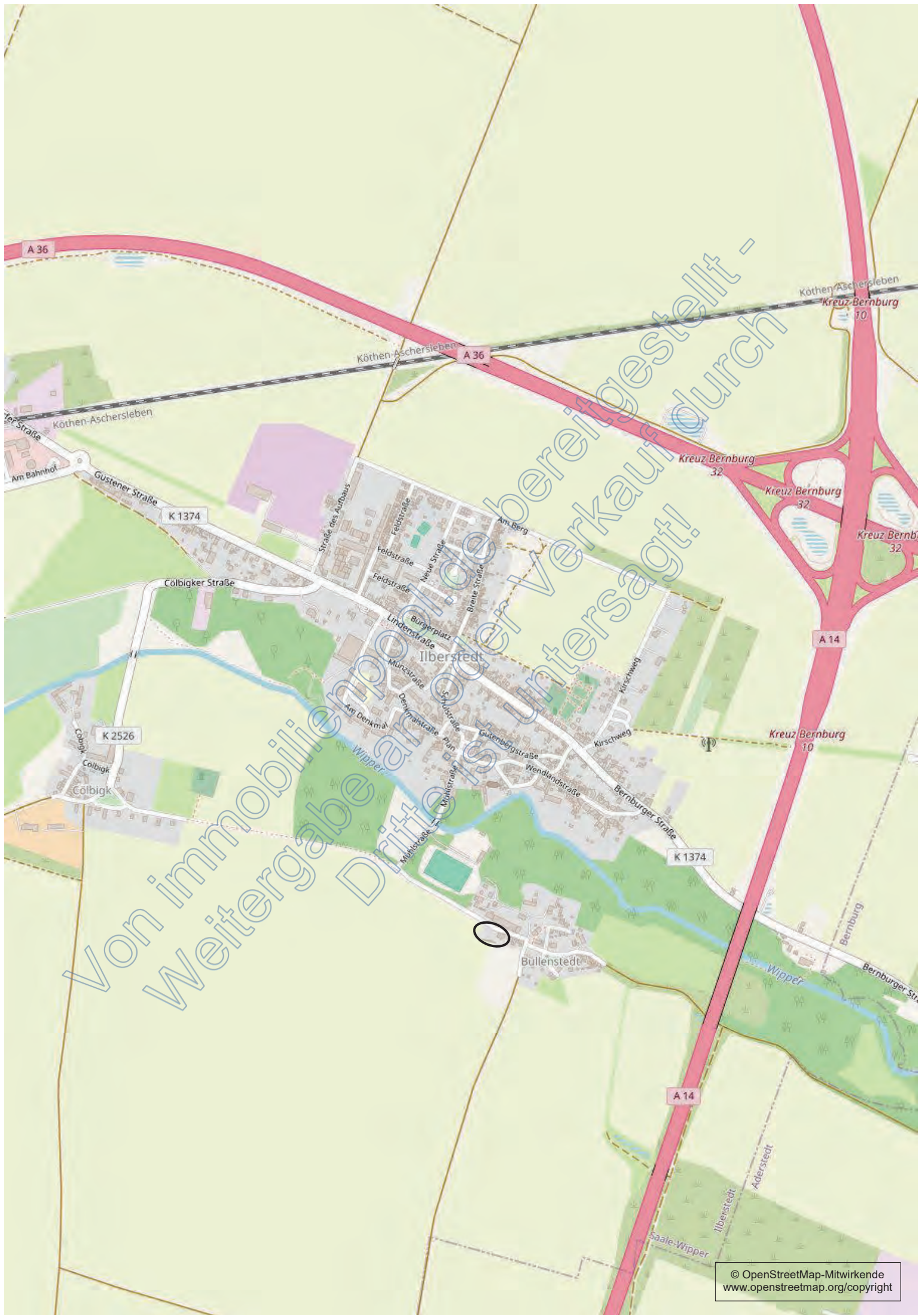
- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus dem Geobasisinformationssystem (darstellende Angaben des Liegenschaftskatasters) vom 26.03.2024 sowie Karte mit Luftbild aus dem Sachsen-Anhalt-Viewer vom 02.04.2024
- vom Grundbuchamt Bernburg Grundbuchauszüge von Ilberstedt Blätter 864 und 1577 jeweils vom 27.12.2023
- Baulasten-, Bauordnungs- und Denkmalschutzauskunft des Salzlandkreises vom 08.05.2024
- Bauaktenauskunft des Kreisarchivs des Salzlandkreises vom 02.04.2024
- planungsrechtliche Auskunft der Verbandsgemeinde Saale-Wipper vom 15.04.2024 mit Ergänzung hinsichtlich Innenbereichssatzung vom 27.05.2024 sowie im Internet abrufbaren weiteren Unterlagen (z. B. Flächennutzungsplan)
- Altlastenauskunft des Salzlandkreises vom 30.04.2024
- bergbauliche/ geologische Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 23.04.2024
- Auskunft des Rechtsinhabers der örtlichen Bergbauberechtigung vom 14.05.2024
- Leitungsauskünfte der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vom 13.05.2024, der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH vom 13.05.2024 sowie des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ vom 30.05.2024 mit Ergänzung vom 24.07.2024
- antragsgegnerseitig beigebrachte Unterlagen (z. B. Energieausweis, Versicherungsnachweise) und erteilte Auskünfte
- vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt für das Land Sachsen-Anhalt Grundstücksmarktbericht 2023 und Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 01.01.2024

Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) mit Normalherstellungskosten 2010
- Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Deutsche Industrienorm 277, Ausgabe 2005 - DIN 277/2005
- im Internet Wertermittlerportal der Reguvis Fachmedien GmbH mit umfangreichen Onlineausgaben einschlägiger Fachliteratur (<https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>), insbesondere Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz; 23. Auflage 2022; Verlag C.H. Beck, München
- Böttcher: ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung; 6. Auflage 2015; Verlag C.H. Beck, München
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2018 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; 23. Auflage 2018; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- **auf weiteres beigezogenes Schrifttum wurde im laufenden Text verwiesen**

Anlage 1







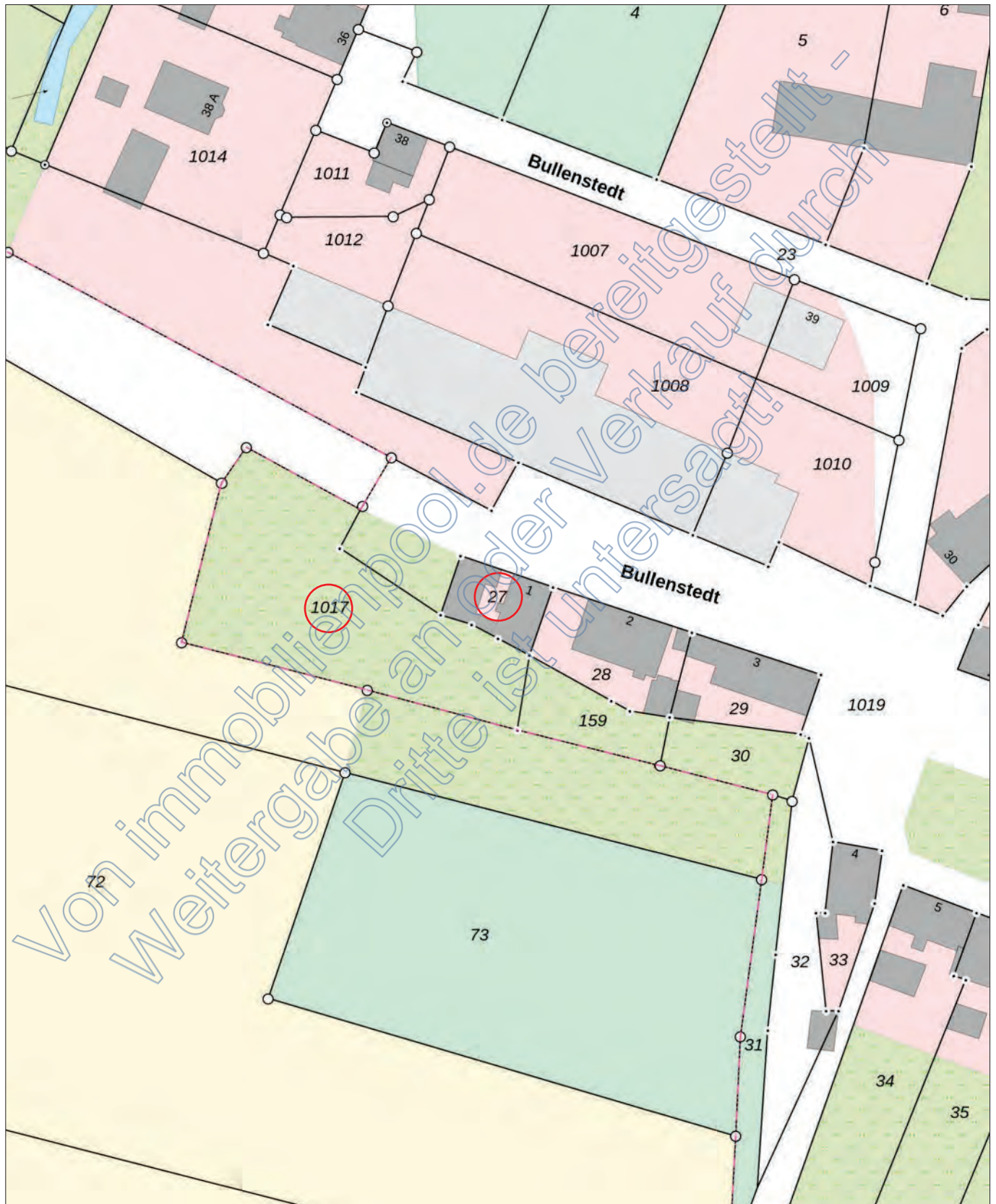
Flurstück: 27
Flur: 10
Gemarkung: Ilberstedt

Gemeinde: Ilberstedt
Kreis: Salzlandkreis

Erstellt am 26.03.2024
Aktualität der Daten: 25.03.2024

5741733

32684285



5741513
Maßstab: 1:1000
0 10 20 30 Meter

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

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Erläuterungen zum Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Die Daten des Liegenschaftskatasters des Landes Sachsen-Anhalt werden im Fachverfahren ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) strukturiert geführt.

Die Angaben des Liegenschaftskatasters (Liegenschaftskarte und Liegenschaftsbuch [als Liegenschaftsbeschreibung im Fachverfahren ALKIS®]) werden grundsätzlich nur antragsbezogen fortgeführt; verwaltungsinterne Überprüfungen finden in der Regel nicht statt.

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung, zur Lagebezeichnung (z. B. Straße und Hausnummer) des Flurstücks und Lauben in Kleingartenanlagen nach § 3 Abs. 2 und 3 sowie § 20 a Nr. 7 und 8 des Bundeskleingartengesetzes werden vom LVermGeo überprüft. Darüber hinaus werden diese Angaben aktualisiert, wenn auf Antrag eines Eigentümers die Überprüfung der Angaben oder im Zusammenhang mit einer Liegenschaftsvermessung eine Aktualisierung vorgenommen wurde. Die Aktualität der Gebäudeangaben richtet sich nach einem vom jeweiligen Eigentümer oder von der jeweiligen Eigentümerin zu veranlassenden Antragsverfahren. Ein örtlicher Vergleich wird empfohlen.

Die Eigentums- und die Grundbuchangaben sowie die Angaben zur gesetzlichen Festlegung, Klassifizierung und zur Bodenschätzung werden von den dafür zuständigen Behörden dem LVermGeo mitgeteilt. Für die Erhebung, Qualität, Bedeutung und Aktualität dieser Angaben übernimmt das LVermGeo keine Gewähr; es empfiehlt sich, bei Bedarf besondere Auskunft einzuholen.

Liegenschaftsbeschreibungen

Die Liegenschaftsbeschreibung ist die Beschreibung der Liegenschaften mit bezeichnenden und beschreibenden Angaben sowie Grundbuch- und Eigentumsangaben. Die Genauigkeit, mit der die Flächeninhalte in der Liegenschaftsbeschreibung angegeben sind, hängt von dem jeweils zugrunde liegenden Erfassungsverfahren ab.

Liegenschaftskarte

Die Liegenschaftskarte ist die maßstäblich verkleinerte und verebnete Darstellung der Liegenschaften. Die Genauigkeit, mit der die Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) dargestellt sind, richtet sich nach der Erkennbarkeitsgrenze der analogen Kartendarstellung (ca. 0,2 mm). Bei dem Darstellungsmaßstab der Liegenschaftskarte von 1:1 000 entspricht dies 20 cm in der Natur. Die Darstellung der Liegenschaften in der Liegenschaftskarte wird von dem jeweils zugrunde liegenden Erfassungsverfahren bestimmt. Für die präzise Übertragung des Liegenschaftskatasters in die Örtlichkeit ist die Liegenschaftskarte nicht vorgesehen. Hierzu empfiehlt es sich, eine Grenzfeststellung zu beantragen.

Darstellung der Liegenschaftskarte (Auszug aus dem Signaturenkatalog 2.0.1 der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeolInfoDok); <https://www.adv-online.de/GeolInfoDok/Signaturenkataloge/AAA-Signaturenkatalog-2.0/>)

Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte

	Flurstücksgrenze
	streitige Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt (Abmarkung unbekannt)
	Grenzpunkt (Abmarkung zeitweilig ausgesetzt)

Abmarkung ist das nichtförmliche Verwaltungsverfahren, mit dem Grenzpunkte in der Örtlichkeit hoheitlich gekennzeichnet werden.

Flurstücksnummer

Zuordnungspfeil

Überhaken

Bei besonders kleinen oder dicht bebauten Flurstücken kann auf einzelne Darstellungen verzichtet werden sein.

Gebäude

	Wohngebäude
	öffentliches Gebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche
	Industrie und Gewerbe
	Sport- Freizeit- und Erholungsfläche
	Verkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gewässer (hier: Fließgewässer)

Gesetzliche Festlegungen

	Bundesautobahn; Bundesstraße
	Landes- oder Staatsstraße
	Bodenordnungs-, Sanierungsverfahren u. a.
	Naturschutzgebiet oder Nationalpark

Bodenschätzung

	Klassenflächengrenze
	Klassenabschnittsgrenze
	Äckerland Angaben
	Grünland Angaben

Lagebezeichnung

	Flur
	Straßen, Wege
	Hausnummer
	Gewannbezeichnung
	Gewässername

Administrative Grenzen

	Grenze des Bundeslandes
	Grenze des Landkreises
	Grenze der Gemeinde

Katasterrechtliche Zusatzangaben

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Flur

Vermessungszahlen (Punktliste)

Punktkenennung

Die Punktkenennung von Objektpunkten setzt sich aus dem Nummerierungsbezirk (NBZ) und der Punktnummer zusammen. Der NBZ leitet sich aus den Lagekoordinaten der Objektpunkte im ETRS89_UTM32 oder 33 ab und entspricht der Fläche, die durch die 1-km-Gitterlinien des ETRS89_UTM-Koordinatensystems begrenzt wird.

Punktkennungen mit vorangestelltem „G“ verweisen darauf, dass der Nummerierungsbezirk der Gauß-Krüger-NBZ-Systematik entspricht (Gauß-Krüger-Abbildung, Datum Pulkowo 42/83, Krassowski-Ellipsoid, 3°- Meridianstreifensystem).

Abmarkung

Die Bezeichnung entsprechend der codierten Verschlüsselung ist dem ALKIS®-Objektartenkatalog Land Sachsen-Anhalt (ALKIS®-OK-LSA) zu entnehmen (geodatenportal.sachsen-anhalt.de oder lvermgeo.sachsen-anhalt.de).

Amtliche Bezugssysteme

Lage: ETRS89_UTM32 bzw. UTM33 - Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989, Universale Transversale Mercator-Abbildung in der Zone 32 bzw. 33
Höhe: DE_DHHN2016_NH - Deutschen Haupthöhennetzes 2016, Normalhöhe

Qualitätsangaben

Die Qualitätsangaben beinhalten u.a. Angaben zur Genauigkeit und Vertrauenswürdigkeit der Informationen. Die „Genauigkeitsstufe“ ist die Stufe der Standardabweichung (S) als Ergebnis einer Schätzung (i. d. R. nach der Methode der kleinsten Quadrate), in welche die Messelemente der gleichzeitig berechneten Punkte einbezogen und in der Regel die Ausgangspunkte als fehlerfrei eingeführt wurden.

Genauigkeitsstufe: 1200 S ≤ 1 cm	2000 S ≤ 2 cm	2100 S ≤ 3 cm	2200 S ≤ 6 cm
2300 S ≤ 10 cm	3000 S ≤ 30 cm	3300 S ≤ 500 cm	

Vertrauenswürdigkeit: 1100 Ausgleichung 1200 Berechnung 1300 Bestimmungsverfahren 1400 ohne Kontrollen

Allgemeine Hinweise

Die Auszüge sind maschinell erstellt und gelten als unterschrieben und gesiegelt. Der Auszug aus dem Geobasisinformationssystem ist kein Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.



32 684079Est

5741514Nord

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / LVermGeo BKG 2024



SACHSEN-ANHALT

**Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt**

Telefon: 0391 567-8585

Fax: 0391 567-8686

E-Mail: service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de

Internet: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>



Maßstab 1:1.000

Bezugssystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N

Dieser Kartenauszug wurde aus Daten verschiedener raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Salzlandkreis

Der Landrat



Salzlandkreis 06400 Bernburg (Saale)

► Bitte bei Schriftverkehr unbedingt die Organisationseinheit in der Anschrift angeben!

Sachverständigenbüro Hörrmann
Inh. Roy La Salvia
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

Ihr Zeichen: H/3490/24
Ihre Nachricht vom: 02.04.2024
Unser Zeichen: II/43/2024-00959-Do
Unsere Nachricht vom:

Name:
Organisationseinheit: 43 FD Bauordnung und Hochbau
Ort: Aschersleben
Straße, Zimmer: Ermslebener Str. 77,
Telefon:
Fax:
E-Mail:
Datum: 08.05.2024

Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis des Salzlandkreises

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich Ihrer Anfrage vom 02.04.2024 teile ich Ihnen mit, dass für die von Ihnen angegebenen Grundstücke in der Gemarkung

Ilberstedt, Flur 10, Flurstücke 27 und 1017

keine Baulasteintragungen im Baulastenverzeichnis des Salzlandkreises vorhanden sind.

Diese Bestätigung bezieht sich auf die von Ihnen angegebenen Grundstücke. Bei anderen Flurstücksbezeichnungen (katastermäßige Fortschreibung) ist es seitens des Bauordnungsamtes nicht in jedem Fall nachvollziehbar, ob Baulasten eingetragen wurden.

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nicht betroffen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine baubehördlichen Beschränkungen oder erteilte Auflagen vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Anlage:

- Kostenerhebung und Kostenbescheid

Von:
Gesendet: Dienstag, 2. April 2024 16:04
An: 'katrin.gluege@sv-zvw.de'
Betreff: AW: H/3490/24, AG Bernburg 2 K 18/22 - Auskunft f. d.
Erstattung v. Verkehrswertgutachten / Ilberstedt, Bullenstedt 1
Anlagen: H-3490-24_AW.pdf

Sehr geehrte Frau Glüge,

ich habe für Sie recherchiert. Leider habe ich trotz sorgfältiger Suche mit den bekannten Suchkriterien keine Unterlagen gefunden. Das Antwortschreiben habe ich Ihnen angefügt.

Mit freundlichen Grüßen

Salzlandkreis, 11 FD Zentraler Service, Kreisarchiv

Postanschrift (Briefe): 06400 Bernburg (Saale)
Paketanschrift: Karlsplatz 37, 06406 Bernburg (Saale)
Besucheranschrift: [Unterstraße 80-82, 06449 Aschersleben](#)

Internet: www.salzlandkreis.de

[Datenschutzerklärung](#)



Sachverständigenbüro Hörrmann

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

Sachverständigenbüro Hörrmann, Lindenstr. 15, 06749 Bitterfeld-Wolfen

Salzlandkreis

- Bauordnungsamt / Bauakten -

Ermslebener Straße 77

06449 Aschersleben

Per E-Mail an:

useifert@kreis-slk.de

Roy La Salvia



- von der IK Sachsen-Anhalt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“
- Diplomwirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung
- Diplomingenieurökonom (FH) Betriebswirtschaft/Bauwesen
- Fachwirt in der Grundstücks-/Wohnungswirtschaft

Ralf Adam



- von der IK Sachsen-Anhalt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“
- Diplomwirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung
- Diplombetriebswirt (FH) Grundstücks-/Immobilienwirtschaft

Hubert Hammer

- Diplomwirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung
- Diplomingenieur (FH) Bauingenieurwesen

Stephan Mätschke

Master of Science (M.Sc.)
in Real Estate Valuation
Ingenieur für Immobilienbewertung
Master of Laws (LL.M.) Business Law

Bitterfeld-Wolfen, 02.04.2024

Auskünfte für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens

Mein Zeichen: H/3490/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß beiliegendem Beschluss des Amtsgerichts Bernburg bin ich als Sachverständiger bestellt.

Ich bitte um Auskunft, ob für die im Beschluss bezeichneten Grundstücke Bauakten vorliegen. Eine ggf. erforderliche Einsichtnahme erfolgt nach Terminabstimmung, da noch kein Ortstermin anberaumt ist. Insoweit Ihnen keine Bauakten vorliegen, bitte ich höflich um einen entsprechenden Vermerk auf diesem Schreiben und Rückfax wie unten angegeben.

Für Rückfragen steht Ihnen mein Büro unter der Tel.-Nr. 03493 9290084 gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Katrin Glüge
Sachverständigenbüro
Hörrmann

Retoure an Telefax: 03493 43145

[_] Bauakten sind nicht vorhanden.

Dieses Schreiben ist maschinell
erstellt und nicht unterschrieben.

02.04.24

Datum, Unterschrift, Stempel

Salzlandkreis
Der Landrat
11 FD Zentraler Service
Kreisarchiv

**Sachverständigenbüro
Hörrmann**

Inh. Roy La Salvia Telefon: 03493 43111
Lindenstraße 15 Telefax: 03493 43145
06749 Bitterfeld-Wolfen E-Mail: info@sv-zvw.de

**Zweigniederlassung
Leipzig**

Egelstraße 8 B
04103 Leipzig

Telefon: 0341 21559980
Telefax: 0341 21559981
E-Mail: leipzig@sv-zvw.de

**Zweigniederlassung
Berlin**

Neue Grünstraße 10
10179 Berlin

Telefon: 030 55121680
Telefax: 030 25746514
E-Mail: berlin@sv-zvw.de

Verbandsgemeinde Saale-Wipper

Der Verbandsgemeindebürgermeister

+ handelnd für die Stadt Alsleben (Saale) +

VerbGem Saale-Wipper * Platz der Freundschaft 1 * 39439 Güsten

Sachverständigenbüro Hörmann
Frau Katrin Glüge
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

Ihr Zeichen: H/3490/24
Ihre Nachricht vom: 02.04.2024
Mein Zeichen: B.02/511120-03
Meine Nachricht:

Bearbeiter:
Telefon:
Telefax:
E-Mail: info@saale-wipper.de

Datum: 15.04.2024

Auskünfte für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens
hier: Grundstücke in Gemarkung Ilberstedt, Flur 10, Flurstücke 27 und 1017
AZ: 2 K 18/22

Sehr geehrte Frau Glüge,

in der Anlage übersende ich Ihnen das bearbeitete Formular zur Kenntnisnahme.

Des Weiteren liegt der Anlage ein Gebührenbescheid bei und ich bitte um Begleichung.

Sollten Sie Fragen haben, stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Fachbereich Bau

Anlage

Auskunft zu den Grundstücken:
 Bullenstedt 1
 06449 Ilberstedt OT Bullenstedt

Gemarkung: Ilberstedt
Flur/-en: 10
Flurstück/-e: 1017, 27

1. Flächennutzungsplan	bestätigt ☒	nicht bestätigt ()
- Bestätigungsdatum	15.04.1999	
- Art der Darstellung gem. § 1 BauNVO	allgem. Wohngebiet	
2. Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes	ja ()	nein ☒
- rechtswirksamer B-Plan (Aktenzeichen/Datum)		
- Stand des Verfahrens		
- Festsetzung des Gebietes		
3. Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben	nach § 74 BauGB	
- falls nach § 34 BauGB, Einordnung von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der Eigenart der näheren Umgebung (z. B. § 1 BauNVO)	allgem. Wohngebiet	
4. Beitragspflicht gemäß § 127 BauGB	ja ()	nein ☒
Wenn ja, für welche Maßnahme?		
5. Beitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz (aktuelle bzw. geplante Maßnahmen)	ja ☒	nein ()
Wenn ja, für welche Maßnahme?	Grünflächenbau u. Anlagenlegen	
Wurde ein Gebührenbescheid zugestellt?	ja ☒	nein ()
Wenn ja, wann?	2002	
Wie hoch ist der Beitrag?	€	
Ist der Beitrag beglichen?	ja ☒	nein ()
Sind mittelfristig Beiträge zu erwarten?	ja ()	nein ☒
6. Stellplatzablösebeträge (durch den Grundstückseigentümer beantragt bzw. durch die Stadt bereits erhoben)	ja ()	nein ☒
Wenn ja, für wie viele Stellplätze?		
Wurde ein Bescheid zugestellt?	ja ()	nein ()
Wenn ja, wann?		
Wie hoch ist der Betrag?		
7. Lage innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes	ja ()	nein ☒
Wenn ja, wird nach Abschluss des Sanierungsverfahrens ein Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB erhoben?	ja ()	nein ()
Ist der Ausgleichsbetrag ggf. bereits abgelöst?	ja ()	nein ()
Wann wird Sanierungssatzung aufgehoben?	Datum:	nicht bekannt ()
8. Lage innerhalb eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches	ja ()	nein ☒
9. Denkmalschutz		
- Einzeldenkmal	ja ()	nein ()
- Denkmalbereich	ja ☒	nein ()
- Flächendenkmal	ja ()	nein ()
10. Lage im Geltungsbereich einer Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzung	ja ()	nein ☒
Datum:		
Bezeichnung:		
11. Lage im Geltungsbereich einer Dorferneuerungsplanung	ja ☒	nein ()
Datum:	1999	
12. Lage im Landschafts- oder Naturschutzgebiet	ja ()	nein ☒
13. Bauakten vorhanden (ggf. Gemeinde-/Stadtarchiv)	ja ()	nein ☒
zu welchen Maßnahmen (Bezeichnung, Datum)		
Ansprechpartner		
Telefon-Nr.		

Abbau, am 15.04.2004
 Ort/Datum

Marktgemeinde
 Saale-Wipper
 Platz der Freundschaft 1
 39439 Güsten

Betreff: AW: 3490-Auskünfte für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens

Von:

Datum: 27.05.2024, 11:17

An: Hubert Hammer <hubert.hammer@sv-zvw.de>

Sehr geehrter Herr Hammer,

in der Anlage übersende ich Ihnen einen Auszug aus der Innenbereichssatzung der Gemeinde Ilberstedt für Bullenstedt.

Das Grundstück in 06408 Ilberstedt, Bullenstedt 1 (Gemarkung Ilberstedt, Flur 10, Flurstück 27) liegt mit einer Tiefe von 15,0 m im Innenbereich (siehe Anlage).

Das Flurstück 1017 (Garten), Flur 10 in der Gemarkung Ilberstedt liegt im Außenbereich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Fachbereich Bau

Verbandsgemeinde Saale-Wipper
Platz der Freundschaft 1
39439 Güsten

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Hubert Hammer <hubert.hammer@sv-zvw.de>

Gesendet: Montag, 13. Mai 2024 10:43

An:

Betreff: 3490-Auskünfte für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens

Sehr geehrte Frau

in Ergänzung zu Ihrer bauplanungsrechtlichen Auskunft vom 15.04.2024, bitte ich höflich um Prüfung, ob die Grundstücke Gemarkung Ilberstedt, Flur 10, Flurstücke 27 und 1017 (Bullenstedt 1 und angrenzender Garten; vgl. Anlage) ganz oder teilweise im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung liegen bzw. aufgrund einer Innenbereichssatzung dem Außenbereich zuzuordnen sind.
Ggf. bitte ich auch um Übersendung der entsprechenden Satzung für den Bereich der o.g. Grundstücke.

Für ggf. erforderliche Rücksprachen stehe ich Ihnen in unserer Außenstelle in Berlin unter Telefon 030 55121680 zur Verfügung.

Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich bereits im Voraus.

--

Mit freundlichen Grüßen

Hubert Hammer
Sachverständigenbüro
Hörrmann

Sachverständigenbüro Hörrmann
Inhaber: Roy La Salvia
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

Tel.: 03493 43111

Fax: 03493 43145

E-Mail: hubert.hammer@sv-zvw.de

Salzlandkreis

Der Landrat



Salzlandkreis 06400 Bernburg (Saale)

► Bitte bei Schriftverkehr unbedingt die Organisationseinheit in der Anschrift angeben!

Sachverständigenbüro Hörrmann
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

Ihr Zeichen: H/3490/24
Ihre Nachricht vom: 02.04.2024
Unser Zeichen: 70 - 32.34.22/24-034
Unsere Nachricht vom:

Name:
Organisationseinheit: 42 FD Natur und Umwelt
Ort: Aschersleben
Straße, Zimmer: Ermslebener Straße 77,
Telefon/Fax:
E-Mail:
Datum: 30.04.2024

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Grundstück: 06408 Ilberstedt, Bullenstedt 1, Gemarkung Ilberstedt, Flur 10, Flurstücke 27 und 1017

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend Ihrer Anfrage vom 02.04.2024 möchte ich Ihnen mitteilen, dass für die Grundstücke in 06408 Ilberstedt, Bullenstedt 1, Gemarkung Ilberstedt, Flur 10, Flurstücke 27 und 1017 keine Eintragungen gemäß § 2 Abs. 3 bis 6 des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. Nr. 16/98) im Altlastenkataster des Salzlandkreises vorhanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
An der Fliederwegkaserne 13 • 06130 Halle (Saale)

Hörrmann
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

Landesamt für
Geologie und Bergwesen

Grundstücke bei Bullenstedt 1 in Ilberstedt

Gemarkung: Ilberstedt; Flur: 10; Flurstücke 1017 und 27

Ihr Zeichen: H/3490/24

23.04.2024

32-34290-1059/200/12526/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

stellungnahmen.lagb@sachsen-
anhalt.de

mit E-Mail vom 02.04.2024 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) im Rahmen der Planungen zum o.g. Grundstück um eine Stellungnahme.

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Bergbau und Geologie des LAGB erfolgten Prüfungen zu Ihrer Anfrage, um Sie auf mögliche bergbauliche / geologische Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Bergbau und Geologie kann Ihnen Folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Entsprechend des, dem LAGB/ Dezernat 14 – Altbergbau zum derzeitigen Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen- respektive Risswerkbestandes ergeben sich keinerlei Hinweise auf umgegangenen Altbergbau auf den angefragten Grundstücken – hier die Flurstücksnr.: 27 und 1017/ Flur 10 der Gemarkung Ilberstedt.

An der Fliederwegkaserne 13
06130 Halle (Saale)

Telefon (0345) 13197 - 0
Telefax (0345) 13197 - 190

www.lagb.sachsen-anhalt.de
poststelle.lagb@sachsen-anhalt.de

Die genannten Grundstücksflächen liegen allerdings innerhalb,

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
IBAN DE 21 8100 0000 00 8100 1500
BIC MARKDEF1810

entsprechend §§ 6 ff, §§ 149 ff BBergG (Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist) erteilter bergbaulicher Berechtsame (Bergbauberechtigung) – Bergwerkseigentum zur Gewinnung bergfreier Bodenschätze (s. nachfolgende Tabelle).

Art der Berechtigung	Aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum
Erteilung zum	05.09.1992
Feldesname	Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde
Nr. der Berechtigung	III-A-d/h-54/90/878
Bodenschatz	Steinsalze einschließlich auftretender Sole; Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	

Die in o.g. Tabelle angegebene Bergbauberechtigung räumt dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§ 6 ff bzw. §§ 149 ff BBergG aufgeführten Rechte – so u.a. die Aufsuchung, Gewinnung und den Besitz der bezeichneten Bodenschätze ein und stellt eine durch Artikel 14 GG (Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100- 1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2478) geändert worden ist) geschützte Rechtsposition dar.

Die Rechte des Inhabers/ Eigentümers der Bergbauberechtigung sind zu berücksichtigen. Es wird daher empfohlen von diesem eine entsprechende Stellungnahme hinsichtlich möglicher bergbaulicher Beeinträchtigungen/ Bergschäden zu Ihrem geplanten Vorhaben einzuholen.

Bearbeiter:

Geologie

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

Nach Kartenunterlagen ist im Bereich des Plangebietes das Auftreten von oberflächennahen Grundwasserständen bzw. Staunässe zumindest zeitweise weniger als 2 m unter Gelände nicht ausgeschlossen.



Diese Stellungnahme wird aufgrund der elektronischen Vorgangsbearbeitung im LAGB ausschließlich in digitaler Form versendet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

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

Betreff: AW: [EXT] H/3490/24, AG Bernburg 2 K 18/22 - Auskunft f. d. Erstattung v. Verkehrswertgutachten

Von: [REDACTED]

Datum: 14.05.2024, 08:57

An: <katrin.gluege@sv-zvw.de>

Kopie (CC): [REDACTED]
[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zu bewertenden Flurstücke 27 und 1017 in der Gemarkung Ilberstedt Flur 10 befinden sich innerhalb unseres Bergwerksfeldes "Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde". Der nördlich und westlich des Vorhabens umgegangene Abbau wird mit seinen Überzugswirkungen zu geringen bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche führen. Diese werden sich als großflächige, gleichmäßige Absenkungen der Tagesoberfläche einstellen. Dabei können in den nächsten 100 Jahre maximale Gesamtsenkungen von 10 cm entstehen.

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.

Im Bereich der o.g. Flurstücke betreiben wir keine unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Betreff: AW: H/3490/24, AG Bernburg 2 K 18/22 - Auskunft f. d. Erstattung v. Verkehrswertgutachten

Von:

Datum: 30.05.2024, 15:02

An: <katrin.gluege@sv-zvw.de>

Sehr geehrte Frau Glüge,

nachfolgend unsere Stellungnahme zu Ihrer Anfrage vom 21.05.24.

1) Gemarkung Aderstedt, Flur 10, Flurstück 1017 (Grünfläche):

Abwasser:

Das Flurstück 1017 verfügt über keine Kleinkläranlage bzw. Sammelgrube. Die Ortslage Bullenstedt ist nicht an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt dezentral, d.h. mittels Kleinkläranlagen oder Sammelgruben auf den Grundstücken. Ein Anschluss der Ortslage an die zentrale Abwasserentsorgung ist derzeit nicht geplant, demnach sind keine Abwasserbeiträge zu leisten.

Trinkwasser:

Das Flurstück 1017 verfügt über keinen Anschluss an das Trinkwassernetz. Vor dem Grundstück verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung (sh. Bestandsplan), hier ist auf Antrag ein Anschluss möglich.

2) Gemarkung Aderstedt, Flur 10, Flurstück 27:

Abwasser:

Gemäß unseren Unterlagen verfügt das Grundstück über eine biologische Kleinkläranlage mit wasserrechtlicher Erlaubnis des Salzlandkreises das gereinigte Abwasser zu versickern.

Trinkwasser:

Das Flurstück 27 verfügt derzeit über einen Trinkwasseranschluss, sh. Bestandsplan.

Der Gebührenbescheid ergeht separat.

Bei weiteren Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethen" (*)
Köthensche Straße 54, 06406 Bernburg (Saale)
Verbandsgeschäftsführer: Herr Harald Bock
Steuer-Nr.: 116/144/01488
wvsfz.de

Haftungsausschluss:

Diese Nachricht ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten oder dessen Vertreter bestimmt. Der Gebrauch durch Dritte ist verboten. Sollten Sie nicht der vorgesehene Empfänger dieser E-Mail sein, so bitten wir Sie, sich mit dem Absender in Verbindung zu setzen und diese E-Mail zu löschen.

Der Absender ist nicht verantwortlich für die ordnungsgemäße, vollständige oder verzögerungsfreie Übertragung dieser Nachricht. E-Mails können, mit und ohne Zutun Dritter, verloren gehen, verändert oder verfälscht werden.

(*) **Zertifikate** (siehe auch wvsfz.de)

Zertifiziertes Energiemanagement nach ISO 50001

Zertifiziertes Fachunternehmen für die Wartung von Kleinkläranlagen

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

• Einfamilienhaus auf Blatt 864

Erdgeschoss

Diele

5,10 m	3,30 m			16,83 m ²	
- 0,50 m	1,24 m	1,34 m		0,31 m ²	
- 2,27 m	1,38 m			3,13 m ²	
+ 0,50 m	1,38 m	1,47 m		0,34 m ²	
- 1,07 m	0,67 m			0,72 m ²	
- 1,41 m	0,77 m		100%	1,09 m ²	
- 0,84 m	0,99 m		50%	0,42 m ²	<u>11,50 m²</u>

Zimmer

3,22 m	3,45 m			11,11 m ²	
+ 3,22 m	0,57 m	3,27 m		0,92 m ²	<u>12,03 m²</u>

Abstellraum

2,52 m	2,30 m			5,80 m ²	
+ 2,52 m	0,20 m	2,53 m		0,25 m ²	<u>6,05 m²</u>

Wannenbad mit Dusche und WC

5,33 m	2,48 m			13,22 m ²	
- 3,59 m	0,13 m			0,47 m ²	
- 0,62 m	0,62 m	0,88 m		0,19 m ²	<u>12,56 m²</u>

Zimmer

4,35 m	2,87 m			12,48 m ²	
- 0,50 m	1,35 m	1,44 m		0,34 m ²	<u>12,14 m²</u>

Zimmer

4,26 m	2,91 m			12,40 m ²	
- 1,50 m	1,18 m			1,77 m ²	
+ 0,50 m	1,39 m	1,48 m		0,35 m ²	<u>10,98 m²</u>

Dachgeschoss

Zimmer mit offener Küche

7,90 m	5,07 m			40,05 m ²	
- 1,01 m	2,02 m			2,04 m ²	
- 7,90 m	0,66 m		100%	5,21 m ²	
- 7,90 m	0,90 m		50%	3,56 m ²	
- 7,90 m	0,66 m		100%	5,21 m ²	
- 7,90 m	0,90 m		50%	3,56 m ²	
+ 0,31 m	3,66 m			1,13 m ²	
- 0,31 m	0,66 m		100%	0,20 m ²	
- 0,31 m	0,90 m		50%	0,14 m ²	
+ 4,22 m	5,72 m			24,14 m ²	
- 5,72 m	0,77 m	5,80 m		2,20 m ²	
- 3,45 m	0,66 m		100%	2,28 m ²	
- 3,45 m	0,90 m		50%	1,55 m ²	<u>39,37 m²</u> <u>104,63 m²</u>

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen der maßgeblichen Grundstücksbebauung in Anlehnung an die DIN 277/2005 auf der Grundlage eines Aufmaßes und unter Beachtung der NHK 2010

• Einfamilienhaus auf Blatt 864

Kellergeschoss (geschätzt)

7,03 m 5,30 m

37,26 m² 37,26 m²

Erdgeschoss

7,03 m 12,60 m

88,58 m²

+ 7,03 m 1,97 m 7,30 m

6,92 m² 95,50 m²

Dachgeschoss

7,03 m 12,60 m

88,58 m²

+ 7,03 m 1,97 m 7,30 m

6,92 m² 95,50 m² 228,26 m²

• Schuppen auf Blatt 864

Erdgeschoss

5,09 m 12,18 m

62,00 m²

+ 2,35 m 3,37 m

7,92 m² 69,92 m²

Dachgeschoss

5,09 m 12,18 m

62,00 m² 62,00 m² 131,92 m²

• überdachte Terrasse auf Blatt 1577

Erdgeschoss

3,80 m 7,60 m

28,88 m² 28,88 m² 28,88 m²

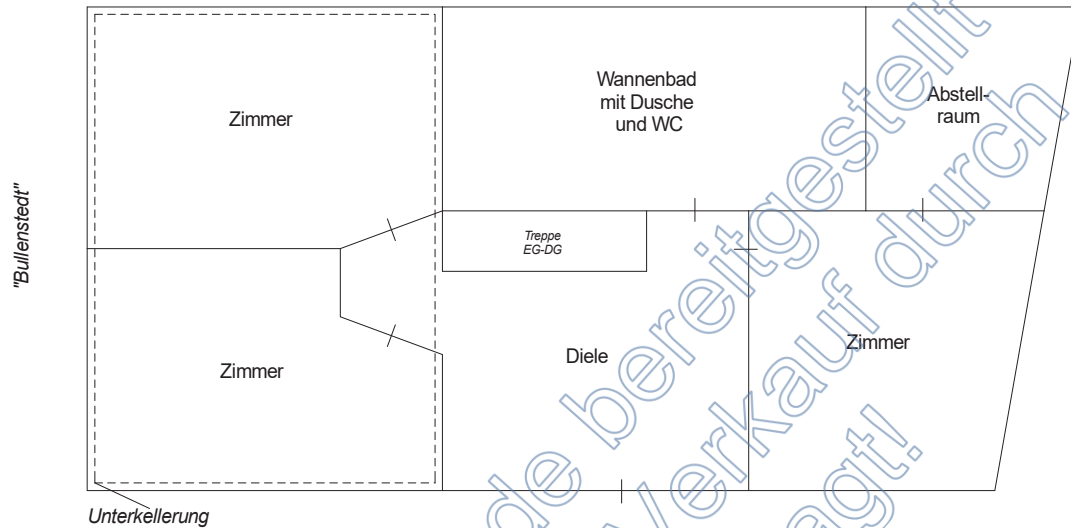
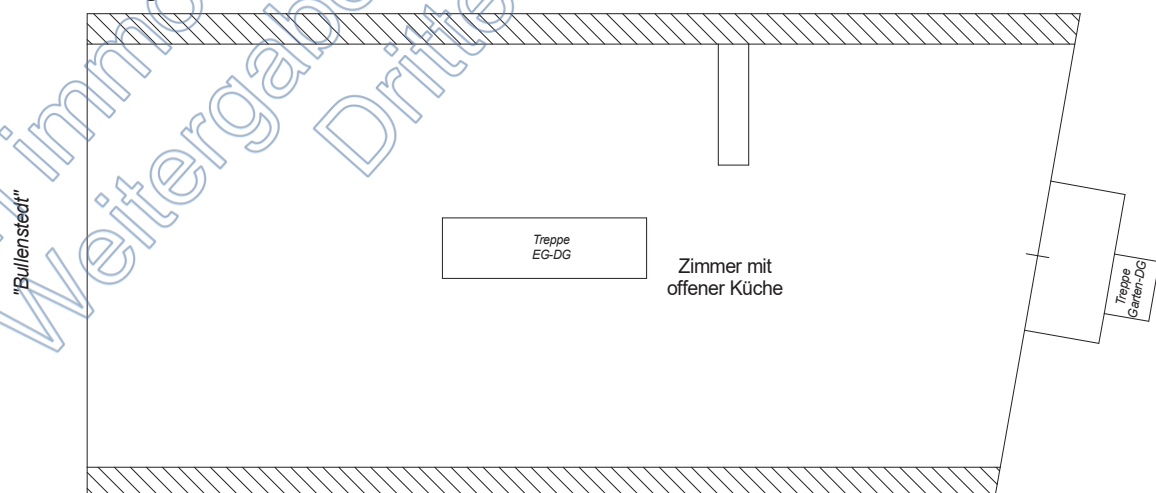
• Spielhaus auf Blatt 1577

Erdgeschoss

2,60 m 2,60 m

6,76 m² 6,76 m² 6,76 m²

Einfamilienhaus auf Blatt 864
"Bullenstedt 1" in 06408 Ilberstedt
Grundrisszeichnungen Erdgeschoss und Dachgeschoss
(unmaßstäbliche Prinzipskizzen)

Erdgeschoss**Dachgeschoss**

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



Foto 3: Blatt 864: nordöstliche Ansicht des Einfamilienhauses



Foto 4: Blatt 864: nordwestliche Ansicht des Einfamilienhauses



Foto 5: Blatt 864: südliche Ansichten des Einfamilienhauses und des Schuppens



Foto 6: Blatt 864: nordwestliche Ansicht des Schuppens



Foto 7: Blatt 1577: nordöstliche Ansicht des nordwestlichen Grundstücksbereichs



Foto 8: Blatt 1577: nördliche Ansicht des nordwestlichen Grundstücksbereichs



Foto 9: Blatt 1577: nordwestliche Ansicht des nordwestlichen Grundstücksbereichs



Foto 10: Blatt 1577: nördliche Ansicht des nordwestlichen Grundstücksgrenzbereichs