

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 Hörmann

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

Sachverständigenbüro Hörmann
Lindenstr. 15, 06749 Bitterfeld-Wolfen

Amtsgericht Wittenberg
- Vollstreckungsgericht -
Dessauer Straße 291
06886 Lutherstadt Wittenberg

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, 07.02.2024

Reg.-Nr.: H/3407/23

4+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

Geschäfts-Nr.: 13 K 13/23 – Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Globig Blatt 521 unter lfd. Nr. 4 eingetragene Grundstück

Sehr geehrte Frau Tschirschnitz,
sehr geehrte Damen und Herren,

zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren wurde mit Sachverständigenbestellungsbeschluss vom 13.06.2023 ein schriftliches Verkehrswertgutachten für das Grundstück

**Wartenburger Straße 71 A, B / Straße der Jugend 2
in 06901 Kemberg OT Globig,**

**Grundbuch von Globig (Grundbuchamt Wittenberg),
Blatt 521, BV Nr. 4, Gemarkung Globig, Flur 1,
Flurstück 20 zur Größe von 3.071 m²
beauftragt.**

Ausgehend vom erkennbaren Zustand der Bebauung des Grundstückes erfolgt zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit (§ 407a Abs. 4 Satz 2 ZPO) lediglich eine Mitteilung des ermittelten Verkehrswertes.

**Sachverständigenbüro
Hörmann**

Inh. Roy La Salvia
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

Telefon: 03493 43111
Telefax: 03493 43145
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

Vorbemerkungen

Die nachstehenden Gebäudebezeichnungen erfolgen entsprechend dem Lageplan unter Anlage 13.

Die für die vorliegende Verkehrswertermittlung notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der eingeschränkten **Inaugenscheinnahme am 13.09.2023** ermittelt, wobei eigentümer- und gläubigerseitig keine Teilnahme erfolgte.

Bei der Inaugenscheinnahme wurde der Zugang zum Grundstück und in die Mehrfamiliendoppelhaushälfte „Wartenburger Straße 71 A“ durch die zeitweise anwesenden Mieter überwiegend uneingeschränkt gewährt. Lediglich die Mieter der Wohnung im Erdgeschoss-rechts wurden nicht angetroffen, so dass diese Wohnung nicht besichtigt werden konnte.

Zu den augenscheinlich und nach Mieterangaben vollständig leerstehenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen

- Mehrfamiliendoppelhaushälfte „Wartenburger Straße 71 B“;
- Garagen,
- Torhaus,
- Wirtschaftsgebäude und
- Heizhaus/ Verwaltungsgebäude

konnten die anwesenden Mieter keinen Zutritt gewähren, so dass diese lediglich von angrenzenden Verkehrsflächen sowie den Grundstücksfreiflächen aus besichtigt werden konnten.

Der Verkehrswert i. A. a. § 194 BauGB zum **Wertermittlungstichtag 13.09.2023** (WST; hier identisch mit dem Qualitätsstichtag) wird ausgehend von den erhobenen Anknüpfungstatsachen sowie den Unterlagen bzw. Recherchen, die beigezogen bzw. durchgeführt wurden, geschätzt (auf die Anlagen wird verwiesen).

In Ansehung der zu erwartenden Größenordnung verzichte ich bei der hier vorliegenden Schätzung des Verkehrswertes noch auf **Beschreibungen der Merkmale und des Zustandes des Grundstückes mit der Bebauung** und verweise diesbezüglich auf die Anlagen, die ausführliche Fotodokumentation und das diesseits erstellte Exposé. Die Ausarbeitung eines Verkehrswertgutachtens ist jedoch ausgehend von den in noch hinreichendem Umfang erhobenen Anknüpfungstatsachen (insbesondere auch bei der Inaugenscheinnahme) ohne erneute Ortsbesichtigung grundsätzlich möglich.

Für den Fall, dass mir nachträglich ein vollumfänglicher Zutritt in die Bebauung zugesichert wird, bin ich auf Weisung des Vollstreckungsgerichts gern bereit eine entgeltliche Weiterung dieser Mitteilung bzw. ggf. die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens auf der Grundlage einer detaillierten Inaugenscheinnahme vorzunehmen.

Zur sachgerechten Wertermittlung 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 Vollstreckungsgericht von den gewählten Vorgehensweisen abweichende Beurteilungen für erforderlich erachten, wird um dahingehende Weisung gemäß § 404a ZPO gebeten.

Abgesehen von den nachstehend gesondert aufgeführten Auskünften, sind aus den als Anlagen beigelegten bzw. eingeholten Auskünften überwiegend eine Ortsüblichkeit bzw. nicht wertbeeinflussende Anknüpfungstatsachen abzuleiten, so dass hieraus keine Berücksichtigungen angezeigt sind. Demnach erfolgen nachstehend nur **Ausführungen zu ggf. maßgeblichen Besonderheiten aus den beigelegten Anlagen**:

• Anlage 2

Gemäß Darstellung in der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 2) i. V. m. Feststellungen im Rahmen der Inaugenscheinnahme, wurden Teile des Wirtschaftsgebäudes und des Heizhaus/Verwaltungsgebäudes an der nördlichen Grenze des Wertermittlungsgrundstückes bzw. des Nachbarflurstückes 493 über die gemeinsame Grenze hinaus errichtet (vgl. Anlage 13), mithin bestehen hier **Überbauungen**.

Eine Vereinbarung zur Duldung des Überbaus wurde nicht bekannt, zumal zum WST einheitliche Eigentumsverhältnisse für die beiden Grundstücke bestehen (vgl. Anlage 3), es sich mithin um einen sog. Eigengrenzüberbau handelt.

Beim Eigengrenzüberbau beantwortet sich die Frage, welches der beiden Grundstücke als Stammgrundstück im Sinne von § 912 BGB anzusehen ist, soweit möglich, nach den Absichten des Erbauers.¹

Bauakten wurden für die Gebäude nicht bekannt bzw. nicht beigebracht (s. u. zu Anlage 7) und eigentümerseitig erfolgten auch keine Auskünfte. Aufgrund der erkennbaren Zugänglichkeiten vom Wertermittlungsgrundstück aus sowie der weitaus überwiegenden Gebäudeteilen auf dem Wertermittlungsgrundstück wird für die Zwecke der Wertermittlung die Absicht des Erbauers insofern unterstellt, dass die Nutzung der Gebäude vom Wertermittlungsgrundstück aus vorgesehen ist, mithin die überbauten Gebäudeteile vollständig dem Wertermittlungsgrundstück als Stammgrundstück zugeordnet werden.

Auch bei Auseinanderfallen der einheitlichen Eigentumsverhältnisse im Rahmen der Zwangsversteigerung beläuft sich der Werteinfluss jedoch in einer noch vernachlässigbaren Größenordnung. Maßgeblich hierfür sind die baulichen Zustände des Wirtschaftsgebäudes und des Heizhaus/Verwaltungsgebäudes i. V. m. dem örtlichen Bodenwertniveau (vgl. Anlage 10) und den vermutlich bereits lange zurückliegenden Zeitpunkten des Entstehens der Überbauungen (vermutlich (deutlich) vor 1990), auf dessen allgemeine Wertverhältnisse eine Überbaurente bzw. ein Kaufpreis gemäß §§ 912, 913, 915 BGB abzustellen ist.

• Anlage 6

Das Grundstück und seine Bebauung sind teilweise Bestandteil des archäologischen Kulturdenkmals „Ortskern“ sowie Bestandteil bzw. innerhalb des Umgebungsschutzbereichs des Denkmalsbereichs „Ortskern“, 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).

• Anlage 7

Die genannten **Bauakten** beim Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg wurden am 26.09.2023 eingesehen, wobei die Unterlagen zum „Hinweis der Stadt auf auffälliges Gebäude auf der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum“ (AZ 63-00795-2019-05) und anschließend zum ordnungsbehördlichen Verfahren „Gefahr für die öffentliche Sicherheit durch auffälliges, grenzständiges Gebäude“ (AZ 63-02834-2019-24) vorgelegt wurden. Gegenstand der Verfahren war das Torhaus, bei dem teilweise eingestürzte Decken und Dächer festgestellt wurden (Begehung vom 02.10.2019), so dass die Standsicherheit des Gebäudes bereits erheblich gefährdet ist („Es besteht somit konkrete Einsturzgefahr für Gebäudeteile und damit einhergehend die Gefährdung der angrenzenden Bereiche des Hofes und des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Bereiches“) und keine bzw. nur unzureichende Sicherung gegen unbefugtes Betreten besteht.

Nachdem eigentümerseitig der Bereich um das Torhaus mit einem Bauzaun abgesperrt wurde, wurde das ordnungsbehördliche Verfahren am 15.10.2020 eingestellt.

¹ Vgl. Bundesgerichtshof Urteil vom 23.02.1990 – V ZR 231/88.

Einschätzung des Verkehrswertes

• 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.“

• Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Das Grundstück ist augenscheinlich mit einem Mehrfamiliendoppelhaus, vier Garagen, einem Torhaus, einem Wirtschaftsgebäude und einem Heizhaus/Verwaltungsgebäude (vgl. Anlage 13) in jeweils massiver Bauweise bebaut, die vermutlich ursprünglich zu Wohn- bzw. Landwirtschaftszwecken genutzt wurden. Der überwiegende Teil der Gebäude ist bereits seit vielen Jahren vollständig ungenutzt bzw. leer stehend. Lediglich in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte „Wartenburger Straße 71 A“ bestehen zum WST noch für drei der vier Wohnungen Mietverhältnisse (detaillierte Angaben erfolgen auftragsgemäß im separaten Begleitschreiben an das Gericht). Gemäß Auskünften der Mieter ist hierzu jedoch zum WST festzustellen:

- Erdgeschoss-rechts: die Mieter wurden nicht angetroffen, so dass keine detaillierten Angaben zum Mietverhältnis erhältlich waren
- Erdgeschoss-links: die Mieterin ist bereits ausgezogen
- Obergeschoss-rechts: seit mehreren Jahren ungenutzt bzw. leerstehend
- Obergeschoss-links: die Mieterin plant zum 19.09.2023 den Auszug

Unter Beachtung der erkennbaren baulichen Zustände i. V. m. der örtlichen Nachfragesituation **kann den Baukörpern insgesamt kein Wert mehr beigemessen werden.** Maßgeblich hierfür ist insbesondere:

- Für das Mehrfamiliendoppelhaus ist augenscheinlich bzw. vermutlich eine Nutzung im vorgefundenen Zustand grundsätzlich noch möglich, jedoch sind umfangreiche Teile der Ausbaugewerke und auch Teile der Rohbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr zeitgemäß, zumal die Nachfrage zur Neuvermietung derartiger Mietwohnungen im OT Globig allenfalls als sehr eingeschränkt einzuschätzen ist.
- Für die vier Garagen ist nach äußerem Anschein eine Nutzung im vorgefundenen Zustand vermutlich grundsätzlich noch möglich, jedoch können nicht mehr unerhebliche Undichtigkeiten der Außenhülle (z. B. weisen Fassadenschäden bereits Pflanzenbewuchs auf) sowie Feuchtigkeitsschäden nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist die Nachfrage nach derartigen Garagen im dörflichen OT Globig allenfalls als sehr eingeschränkt einzuschätzen.
- Für das Torhaus ist nach äußerem Anschein eine Nutzung im vorgefundenen Zustand nicht mehr möglich, da durch das Bauordnungsamt erhebliche Schäden an den Rohbaugewerken festgestellt wurden, so dass die Standsicherheit des Gebäudes bereits erheblich gefährdet ist (vgl. vorstehende Ausführungen zu Anlage 7).
- Für das Wirtschaftsgebäude ist nach äußerem Anschein eine angemessene bzw. zeitgemäße Nutzung im vorgefundenen Zustand vermutlich nicht mehr möglich, da nach äußerlichem Eindruck umfangreiche Teile der Ausbaugewerke und auch Teile der Rohbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr zeitgemäß sind. Darüber hinaus ist die Nachfrage nach derartigen großvolumigen Wirtschaftsgebäuden (vermutlich ursprünglich als Stall einer Hofstelle errichtet) im dörflichen OT Globin allenfalls als sehr eingeschränkt einzuschätzen.
- Für das Heizhaus/Verwaltungsgebäude ist nach äußerem Anschein eine angemessene bzw. zeitgemäße Nutzung im vorgefundenen Zustand vermutlich nicht mehr möglich, da nach äu-

ßerlichem Eindruck umfangreiche Teile der Ausbaugewerke und auch Teile der Rohbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr zeitgemäß sind. Darüber hinaus ist die Nachfrage nach derartigen großvolumigen Gebäuden (vermutlich ursprünglich als Heizhaus und Verwaltungsgebäude eines LPG-Standorts errichtet) im dörflichen OT Globig allenfalls als sehr eingeschränkt einzuschätzen.

- Erfordernis zur Einholung einer Baugenehmigung (ggf. als denkmalschutzrechtliche Genehmigung) für die Sanierung bzw. einen (Teil-)Rückbau der vorhandenen Gebäude.
- Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde augenscheinlich bzw. nach äußerem Anschein nicht festgestellt, kann jedoch aufgrund zumindest teilweise bestehender Feuchtigkeitseinwirkungen auf die Gebäude nicht ausgeschlossen werden.

Augenscheinlich bzw. nach äußerem Anschein wären daher für eine nachhaltige Nutzung bzw. Reaktivierung der Gebäude erhebliche investive Maßnahmen erforderlich, welche einen ggf. noch festzustellenden Restwert von einzelnen Gebäuden, Bauteilen und Gewerken bei Weitem übersteigen bzw. in einer bereits deutlich unwirtschaftlichen Relation stehen. Insbesondere auch aufgrund des regelmäßigen Mehraufwandes zur erforderlichen Sanierung von Bestandsobjekten (im Vergleich zu einem Neubau), der einen ggf. noch vorhandenen Restwert (z. B. für Rohbaugewerke) regelmäßig wieder neutralisiert.

Dies gilt auch für das grundsätzlich noch nutzbare Mehrfamiliendoppelhaus und die Garagen, da ein Ersterher im Zwangsversteigerungsverfahren das gesamte Grundstück mit dem gesamten Gebäudebestand erwirbt, so dass die ggf. noch festzustellenden Restwerte dieser Gebäude durch die „belastenden“ übrigen Gebäude zumindest neutralisiert werden.

Für die Grundstücksbebauung ist daher insgesamt eine wirtschaftliche Nutzbarkeit nicht mehr festzustellen bzw. anzunehmen, so dass für eine angemessene Nutzung des Grundstückes ein (zumindest teilweiser) Rückbau der Gebäude/ der baulichen Anlagen bzw. eine Freilegung des Grundstückes nicht ausgeschlossen werden kann (Liquidationsobjekt i. S. d. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV), da u. U. die Zumutbarkeit der Pflicht zur Erhaltung des Kulturdenkmals gemäß § 10 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt nicht mehr gegeben sein könnte. Eine abschließende Prüfung der Möglichkeiten zur Grundstücksfreilegung kann jedoch ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde bzw. die Denkmalschutzbehörde im Rahmen eines konkreten Antrages bzw. einer Voranfrage erfolgen, deren Beantragung jedoch nicht Gegenstand des Auftrages ist.

• Beurteilung einer zukünftigen Grundstücksnutzung

In Ansehung der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Anlage 5) i. V. m. der umliegenden Bebauung ist für das Grundstück grundsätzlich eine Wohnnutzung u. U. mit teilweiser Nutzung durch nicht wesentlich störendes Gewerbe und/oder Handwerksbetrieben analog einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO als ortsüblich i. S. d. § 34 BauGB anzusehen und demzufolge zu unterstellen.

Die Nachfrage nach derartig großvolumig bebauten Grundstücken mit teilweise brachliegender Bebauung in zentraler Lage des dörflichen Ortsteils Globig wird jedoch als gering eingeschätzt, insbesondere auch da der Umfang und die Größe des Gebäudebestandes subjektiv abschreckend auf Interessenten wirken kann und hieraus eine erhebliche Kostenbelastung zu erwarten steht (z. B. für Instandhaltung, Instandsetzung bzw. (Teil-)Rückbau).

Darüber hinaus ist in Ansehung der aktuellen Kapitalmarktzinsentwicklung i. V. m. bestehendem Fachkräftemangel sowie Störungen der Lieferketten (auch für Baumaterialien), eine zunehmend rückläufige bis nicht mehr vorhandene Nachfrage nach derartigen Grundstücken mit (zumindest teilweise) sanierungsbedürftigen Gebäuden festzustellen.

• Schätzung des Verkehrswertes im konkreten Fall

Ausgehend von den vorstehenden Ausführungen ist für das Grundstück aktuell allenfalls eine äußerst eingeschränkte Marktgängigkeit und mithin **kein nachvollziehbar ermittelbarer Verkehrswert** mehr festzustellen. Maßgeblich für diese Einschätzung ist insbesondere:

- die im örtlichen Bereich **fehlende bis allenfalls geringe Nachfrage** für derartige bebaute Grundstücke mit teilweise brachliegendem und großvolumigem Gebäudebestand,
- das örtliche **Bodenwertniveau** (vgl. Anlagen 3 und 10), auch bei unkritischem Ansatz des Bodenrichtwertes: $3.071 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 = 46.065 \text{ €}$ (hierbei sind jedoch ggf. zu berücksichtigende bodenwertbeeinflussende Umstände, wie z. B. Übergröße noch nicht enthalten) und
- die ggf. zu erwartenden **Kosten für eine Freilegung**.

Bei einem Brutto-Rauminhalt des Torhauses von ca. 3.650 m^3 , des Wirtschaftsgebäudes von ca. 4.900 m^3 und des Heizhauses/Verwaltungsgebäudes von ca. 2.300 m^3 (vgl. Anlage 11) sowie einem Bodenwert von 46.065 € (s. o.), dürften die Freilegungskosten nicht mehr als

- ca. $12,60 \text{ €/m}^3$ Brutto-Rauminhalt für das Torhaus ($\approx 46.065 \text{ €} / 3.650 \text{ m}^3$),
- ca. $9,40 \text{ €/m}^3$ Brutto-Rauminhalt für das Wirtschaftsgebäude ($\approx 46.065 \text{ €} / 4.900 \text{ m}^3$),
- ca. $20,00 \text{ €/m}^3$ Brutto-Rauminhalt für das Heizhaus/ Verwaltungsgebäude ($\approx 46.065 \text{ €} / 2.300 \text{ m}^3$) bzw.
- ca. $4,25 \text{ €/m}^3$ Brutto-Rauminhalt für die drei vorgenannten Gebäude ($\approx 46.065 \text{ €} / (3.650 \text{ m}^3 + 4.900 \text{ m}^3 + 2.300 \text{ m}^3)$)

betragen, damit nach Abzug der Freilegungskosten vom Bodenwert ein positives Ergebnis verbleibt.

Regional ist jedoch regelmäßig mit Rückbaukosten von mehr als 25 €/m^3 Brutto-Rauminhalt für derartige Gebäude zu kalkulieren. Hierbei sind mögliche Kostensteigerungen, z. B. aufgrund von besonders zu behandelnden bzw. zu entsorgenden Materialien, zusätzlich rückzubauenden Freiflächenbefestigungen oder besonderen Sicherungsmaßnahmen der grenzstehenden Gebäude noch nicht berücksichtigt. Demzufolge würde eine Wertermittlung als Liquidationsobjekt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV zu einem deutlich negativen Ergebnis führen.

Entsprechend dem allgemein anerkannten Grundsatz im Grundstücksverkehr, dass Immobilien prinzipiell einen Wert besitzen, wird dem Grundstück, unter Beachtung der objektspezifischen Besonderheiten (insbesondere auch hinsichtlich der Bebauung), der Verhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt für Objekte mit allenfalls noch teilweise nutzbarer Bebauung (auch in Ansehung der aktuellen Kapitalmarktentwicklung i. V. m. bestehendem Fachkräftemangel sowie Störungen der Lieferketten auch für Baumaterialien) und den Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum **Wertermittlungstichtag 13.09.2023** der folgende **symbolische Verkehrswert (fiktiv unbelastet)** beigemessen:

Grundstück eingetragen im Grundbuch von Globig, Blatt 521, BV Nr. 4:

Gemarkung Globig, Flur 1, Flurstück 20 zur Größe von 3.071 m^2 :

20.000 €

(i. W.: zwanzigtausend Euro)

Schlussbemerkung

Ich versichere, die vorliegende Schätzung des Verkehrswertes unparteiisch und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Diese Schätzung ist nur zur Verwendung für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinaus gehende Verwendung bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

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

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

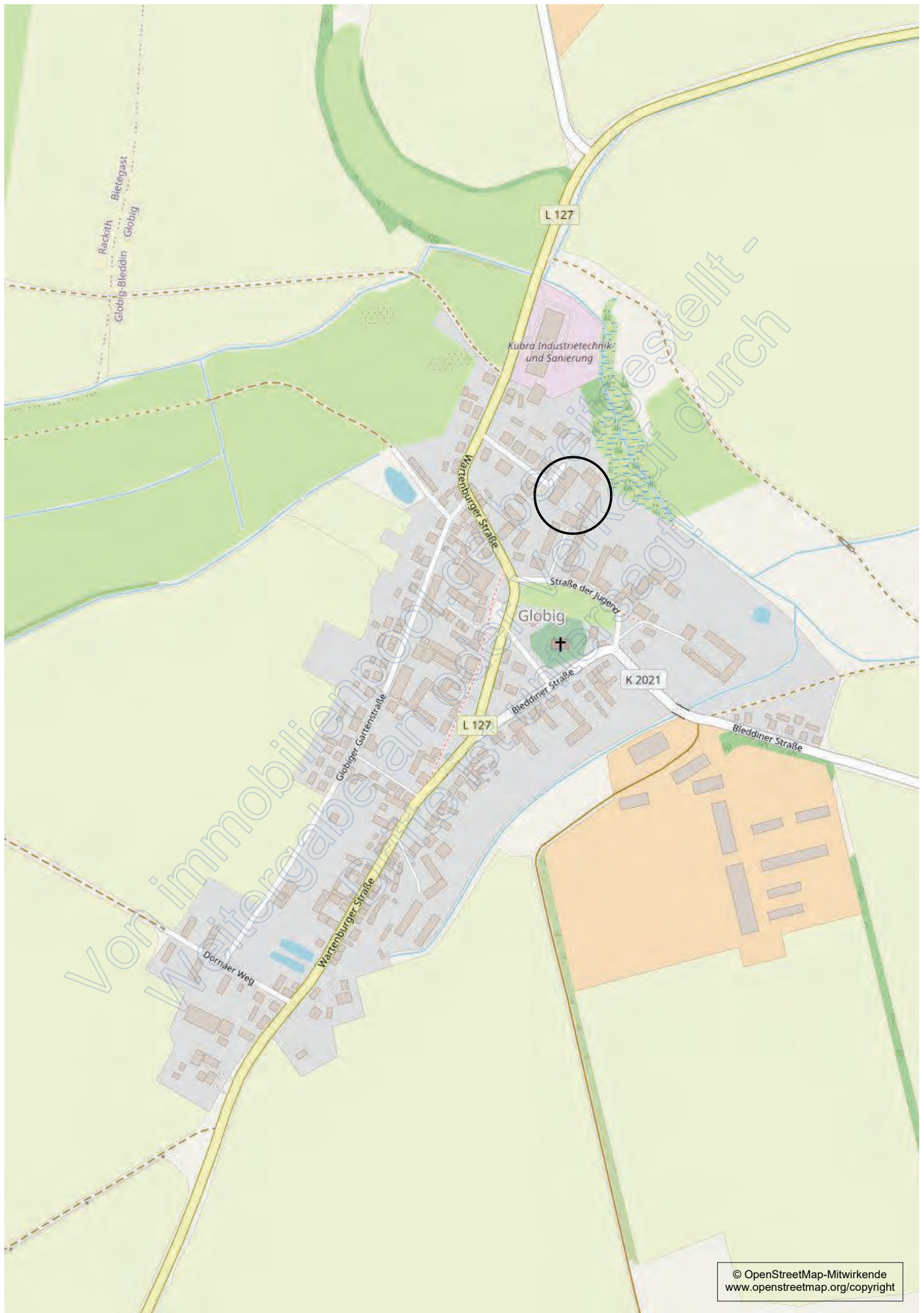
Roy La Salvia

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
Anlage 1: Ortslage überörtlich und innerörtlich	2
Anlage 2: Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (darstellende Angaben im Liegenschaftskataster) und dem Sachsen-Anhalt-Viewer (Luftbild)	3
Anlage 3: anonymisierter Grundbuchteilauszug	3
Anlage 4: Baulastenauskunft	1
Anlage 5: bauplanungsrechtliche Auskunft und Auszug aus Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept	4
Anlage 6: Denkmalschutzauskunft	2
Anlage 7: bauordnungsrechtliche Auskunft	1
Anlage 8: Altlastenauskunft	1
Anlage 9: Leitungsauskünfte	8
Anlage 10: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland	2
Anlage 11: überschlägige Flächen- und Volumenermittlungen für die maßgebliche Grundstücksbebauung	3
Anlage 12: Grundrisszeichnungen für die Mehrfamiliendoppelhaushälfte „Wartenburger Straße 71 A“	1
Anlage 13: Lageplan auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters	1
Anlage 14: erhobene Angaben für das Vollstreckungsgericht	1
Fotodokumentation mit 38 Fotos	19

Anlage 1





Rackith
Globig-Bleddin
Globig
Bietegast

L 127

Kubra Industrietechnik
und Sanierung

Wartenburger Straße

Straße der Jugend

Globig

Bleddiner Straße

K 2021

Bleddiner Straße

Globiger Gartenstraße

Dörriker Weg



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)

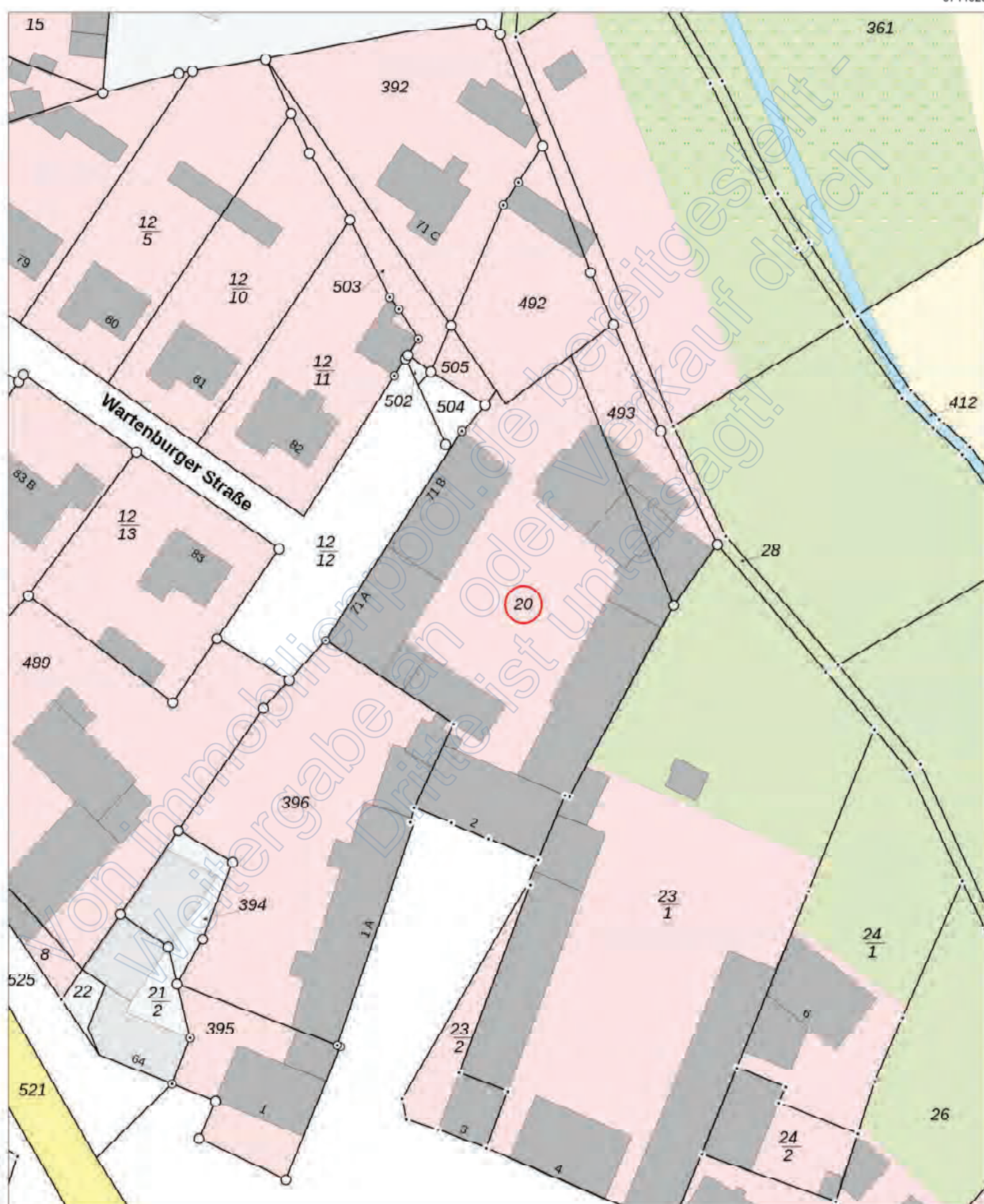
Darstellung 1:1000

Flurstück: 20
Flur: 1
Gemarkung: Globig

Gemeinde: Kemberg, Stadt
Kreis: Wittenberg

Erstellt am 25.01.2024
Aktualität der Daten: 24.01.2024

5744625



5744405

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.

Darstellungen der Liegenschaftskarte (Auszug aus dem Signaturenkatalog der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformation des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok 7.1))

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 worden 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  Ackerland Angaben  Grünland Angaben	Lagebezeichnung  Flur  Straßen, Wege  Hausnummer  Gewinnbezeichnung  Gewässername Administrative Grenzen  Grenze des Bundeslandes  Grenze des Landkreises  Grenze der Gemeinde Katasterrechtliche Zusatzangaben  Grenze der Gemarkung  Grenze der Flur
---	---	---

Vermessungszahlen (Punktliste)

Punktkennzeichen

Das Punktkennzeichen neu entstehender Objektpunkte nach Einführung ETRS89 in der UTM-Abbildung Zone 32 und 33 besteht aus dem Nummerierungsbezirk (NBZ (neu)) und der Punktnummer. Der NBZ (neu) entspricht der durch die 1-km-Gitterlinien des UTM für die Lage begrenzten Fläche, in der der Objektpunkt nach seinen Lagekoordinaten liegt. Er wird nach den Koordinaten Rechts- und Hochwert des südwestlichen Gitterschnittpunktes benannt.

Dem Punktkennzeichen der vor Einführung des neuen Bezugssystems im ALKIS® entstandenen Objektpunkte steht ein G als Hinweis für die Bezeichnung im bisherigen Bezugssystem DE_42-83_3GK4 (Gauß-Krüger-Abbildung, Datum Pulkowo 42/83, Krassowski-Ellipsoid, 3°-Meridianstreifensystem) vor.

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 Zone 32/33, Koordinatenwerte bei UTM-Abbildung: East (Ostwert), North (Nordwert) in m

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 Mess-elemente der gleichzeitig berechneten Punkte einbezogen und in der Regel die Ausgangspunkte als fehlerfrei eingeführt wurden.

Genauigkeitsstufe: 1200 $S \leq 1$ cm 2000 $S \leq 2$ cm 2100 $S \leq 3$ cm 2200 $S \leq 6$ cm

2300 $S \leq 10$ cm 3000 $S \leq 30$ cm 3300 $S \leq 500$ cm

Vertrauenswürdigkeit: 1100 Ausgleichung 1200 Berechnung 1300 Bestimmungsverfahren 1400 ohne Kontrollen

Allgemeine Hinweise

Die Auszüge auf Papier sowie in digitaler Form auf einer CD/DVD sind maschinell erstellt. Sie gelten als unterschrieben und gesiegelt. Der Auszug aus dem Geobasisinformationssystem ist kein Auszug aus dem Liegenschaftskataster.



32 758227E

5744430N



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>

0 0,015 0,03 0,045
Kilometer

Maßstab 1:781

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.


**LANDKREIS
WITTENBERG**
DER LANDRAT

Landkreis Wittenberg | Postfach 10 02 51 | 06872 Lutherstadt Wittenberg

Sachverständigenbüro Hörmann
Herrn Jens Richard Kirste
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

**Fachdienst Bauordnung
untere Bauaufsichtsbehörde**

 Breitscheidstraße 4
06886 Lutherstadt Wittenberg



bauordnung@landkreis-wittenberg.de
E-Mail nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur



Sprechzeiten

Di 8:30 - 12:00 und 13:00 - 15:00 Uhr
Do 8:30 - 12:00 und 13:00 - 18:00 Uhr

USt-IdNr.: DE237927434

Mein Zeichen: **63-02098-2023-21**
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 06. Juli 2023

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

27.06.2023

Vorhaben

eingegangen am: 28.06.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Antragsteller

Sachverständigenbüro Hörmann
Herrn Jens Richard Kirste
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

Grundstück: Globig OT v. Kernberg, Straße der Jugend 2

Gemarkung: Globig

Flur: 1

Flurstück: 20

Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, dass auf dem oben näher bezeichneten Grundstück mit der angeführten Katasterbezeichnung

Gemarkung: **Globig**

Flur: **1**

Flurstück: **20**

keine Baulast (dienend oder herrschend) i. S. des § 82 BauO LSA eingetragen ist.

Die Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Kostenbescheid ist beigelegt.

Im Auftrag

Anlage
Kostenbescheid

Anlage 5

H/3407/23

Auskunft zum Grundstück:
Wartenburger Straße 71A+71B/Str. der Jugend 2
06901 Kemberg OT Globig

Gemarkung: Globig
Flur/-en: 1
Flurstück/-e: 20, 493

1. Flächennutzungsplan	bestätigt ()	nicht bestätigt ()
- Bestätigungsdatum		
- Art der Darstellung gem. § 1 BauNVO		
2. Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes	ja ()	nein (X)
- rechtswirksamer B-Plan (Aktenzeichen/Datum)		
- Stand des Verfahrens		
- Festsetzung des Gebietes		
3. Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben	nach § 34 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)		
4. Beitragspflicht gemäß § 127 BauGB	ja ()	nein (X)
Wenn ja, für welche Maßnahme?		
5. Beitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz (aktuelle bzw. geplante Maßnahmen)	ja ()	nein (X)
Wenn ja, für welche Maßnahme?		
Wurde ein Gebührenbescheid zugestellt?	ja ()	nein ()
Wenn ja, wann?		
Wie hoch ist der Beitrag?		e
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 (X)
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 (X)
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 Sanierungsatzung aufgehoben?	Datum:	nicht bekannt ()
8. Lage innerhalb eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches	ja ()	nein (X)
9. Denkmalschutz		
- Einzeldenkmal	ja ()	nein (X)
- Denkmalbereich	ja ()	nein (X)
- Flächendenkmal	ja ()	nein (X)
10. Lage im Geltungsbereich einer Erhaltungs- und/oder Gestaltungsatzung	ja ()	nein (X)
Datum:		
Bezeichnung:		
11. Lage im Geltungsbereich einer Dorferneuerungsplanung	ja (X)	nein ()
Datum:		
12. Lage im Landschafts- oder Naturschutzgebiet	ja ()	nein (X)
13. Bauakten vorhanden (ggf. Gemeinde-/Stadtarchiv)	ja ()	nein (X)
zu welchen Maßnahmen (Bezeichnung, Datum)		
Ansprechpartner		
Telefon-Nr.		

Stadt Kemberg
Burgstraße 5 · 06901 Kemberg

Kemberg, den 06.07.23
Ort/Datum

Unterschrift/Stempel


**LANDKREIS
WITTENBERG**
DER LANDRAT

Landkreis Wittenberg | Postfach 10 02 51 | 06872 Lutherstadt Wittenberg

Sachverständigenbüro Hörmann
vertreten durch
Herrn Jens Richard Kirste
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

27.06.2023, H/3407/23

Fachdienst Bauordnung
Untere Denkmalschutzbehörde

 Breitscheidstraße 4
06886 Lutherstadt Wittenberg



 denkmalschutz@landkreis-wittenberg.de
E-Mail nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur


Sprechzeiten

Di 8:30 - 12:00 und 13:00 - 15:00 Uhr
Do 8:30 - 12:00 und 13:00 - 18:00 Uhr

USt-IdNr.: DE237927434

Mein Zeichen: **63-02074-2023-14**
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 14. Juli 2023

Vorhaben

eingegangen am: 28.06.2023

Auskunftsersuchen Anfrage im Rahmen der Wertermittlung
hier: Zwangsversteigerungssache 13 K 13/23

Auskunftssuchender

Sachverständigenbüro Hörmann
vertreten durch
Herrn Jens Richard Kirste
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

Grundstück: Globig OT v. Kernberg, Straße der Jugend 2, Wartenburger Straße 71a, 71b
Gemarkung: Globig
Flur: 1
Flurstück: 20

Sehr geehrter Herr Kirste,

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 27.06.2023 teile ich Ihnen mit, dass das o. g. Grundstück der öffentlich-rechtlichen Bindung an das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt dahingehend unterliegt, da es Bestandteil des archäologischen Kulturdenkmals „Dorfkern“ im Sinne der Begriffsbestimmung § 2 (2) Nr. 3 DenkmSchG LSA ist. Weiterhin ist das Gebäude Straße der Jugend 2 als Grundstück mit Bebauung Bestandteil des Denkmalbereiches „Ortskern“ im Sinne der Begriffsbestimmung § 2 (2) Nr. 2. Der nördlich an das Gebäude angrenzende Teil des o.g. Flurstückes mit den Gebäuden Wartenburger Straße 71a und 71b berührt den Umgebungsschutz des Denkmalbereiches „Ortskern“ im Sinne der Begriffsbestimmung § 14 (1) Nr. 3.

Für das Grundstück liegen keine denkmalrechtlichen Genehmigungen vor. Auskunft über ordnungsbehördliche Verfahren entnehmen Sie bitte der separaten Antwort der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf, wer ein Kulturdenkmal instandsetzt, umgestaltet oder verändert;

durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügen von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören; von seinem Standort entfernen; beseitigen oder zerstören will.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

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



LANDKREIS WITTENBERG

DER LANDRAT

Landkreis Wittenberg | Postfach 10 02 51 | 06872 Lutherstadt Wittenberg

Sachverständigenbüro Hörrmann
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Fachdienst Bauordnung untere Bauaufsichtsbehörde

 Breitscheidstraße 4
06886 Lutherstadt Wittenberg



bauordnung@landkreis-wittenberg.de
E-Mail nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur



Sprechzeiten

Di 8:30 - 12:00 und 13:00 - 15:00 Uhr
Do 8:30 - 12:00 und 13:00 - 18:00 Uhr

USt-IdNr.: DE237927434

Mein Zeichen: **63-02080-2023-01**
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 05. Juli 2023

Vorhaben

eingegangen am: 28.06.2023

Auskunftsersuchen zu vorhandenen Bauakten, aktuellen Beschränkungen / Beanstandungen / Auflagen f. die Erstattung eines Verkehrswertgutachten des Amtsgerichtes Wittenberg (H/3407/23)

Antragsteller

Sachverständigenbüro Hörrmann
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

Grundstück: Globig OT v. Kemberg, Straße der Jugend 2, Wartenburger Straße 71A, 71B

Gemarkung: Globig

Flur: 1

Flurstück: 20

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nach Datensuchlauf der uns vorliegenden Archivunterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass wir für o.g. Grundstücke, Straße der Jugend 2 sowie Wartenburger Straße 71A und 71 B Bauakten gefunden haben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass für ev. Kopien der Unterlagen Kosten anfallen werden.

Aktuell liegen für dieses Grundstück keine bauordnungsbehördlichen Beschränkungen/Beanstandungen oder Auflagen vor.

Wir geben Ihnen die Gelegenheit, die Bauakten bis **28.07.2023**, nach vorheriger telefonischer Terminabsprache, bei o.g. Hausadresse Zimmer A 2-20 einzusehen und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Verteiler:
Antragsteller
FD Bauordnung (63)



**LANDKREIS
WITTENBERG**

DER LANDRAT

Landkreis Wittenberg | Postfach 10 02 51 | 06872 Lutherstadt Wittenberg

Sachverständigenbüro Hörmann
Lindenstraße 15
06749 Bitterfeld-Wolfen

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
27.06.2023
H/3407/23

Ihr Auskunftersuchen nach Altlastverdachtsflächen in 06901 Kemberg OT Globig, Wartenburger Straße 71A und 71B, Gemarkung Globig, Flur 1, Flurstück 20

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grund Ihrer Anfrage vom 27. Juni 2023 bzgl. des o. g. Grundstückes teile ich Ihnen mit, dass das o. g. Grundstück nicht im Altlastverdachtskataster der unteren Bodenschutzbehörde geführt wird. Somit besteht kein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig. Es ergeht Ihnen ein gesonderter Kostenfestsetzungsbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

FD Umwelt und Abfallwirtschaft

 Breitscheidstraße 4
06886 Lutherstadt Wittenberg



thomas.olitzsch@landkreis-wittenberg.de
E-Mail nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

USt-IdNr.: DE237927434

Mein Zeichen: 67.32.70-1.9-23-67mö
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 30. Juni 2023

Sachverständigenbüro Hörrmann

Lindenstraße 15

06749 Bitterfeld-Wolfen

Ansprechpartner:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Ihr Schreiben vom/Ihr Zeichen:

20.09.2023

Leistungsobjekt:

1505071100

1505071200

1504002000

Kundennummer:

1001718

Kemberg, den

13.10.2023

Auskünfte für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens

Grundstück: 06901 Kemberg OT Globig, Wartenburger Straße 71a und 71b sowie

06901 Kemberg OT Globig, Straße der Jugend 2

Gemarkung Globig, Flur 1, Flurstück 20

Sehr geehrter Herr Kirste,

zu Ihrem Schreiben vom 20.09.2023 bezüglich der Erstattung eines Verkehrswertgutachtens für das Gemarkung Globig, Flur 1, Flurstück 20 (Wartenburger Straße 71a und 71b sowie Straße der Jugend 2) übersende ich Ihnen in der Anlage die Auszüge aus unseren Bestandsunterlagen für die Medien Trink- und Schmutzwasser.

Beide Anschlüsse zum Grundstück sind physisch vorhanden und werden derzeit genutzt.

Wie auf den beiliegenden Bestandsplanauszügen für die Medien Trink- und Schmutzwasser ersichtlich, erfolgt die Ver- bzw. Entsorgung des betreffenden Flurstücks über die Wartenburger Straße. Ein Anschlüsse aus Richtung Straße der Jugend bestehen nicht.

Die zentrale öffentliche Schmutzwasserkanalisation einschließlich des Grundstücksanschlusses mit dem Revisionsschacht an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 20 der Flur 1 in der Gemarkung Globig wurde 2010 / 2011 hergestellt und in Betrieb genommen. Die grundstückseigenen Schmutzwasserleitungen sind, nach Kenntnis des Verbandes, an die zentrale öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Der satzungsgemäße Schmutzwasserherstellungsbeitrag sowie die Herstellungskosten wurden mit Abschluss der Erschließungsmaßnahme bereits erhoben und beglichen. Weitere Beiträge in Bezug auf die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigung sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Eventuelle Kosten zur Erneuerung, Veränderung oder Beseitigung des Grundstücksanschlusses richten sich nach geltenden Satzungslage des Wasser- und Abwasserzweckverband Elbaue/Heiderand.

Über den Grundstücksanschluss für die zentrale Trinkwasserversorgung zum Flurstück 20 der Flur 1 in der Gemarkung Globig wird die private Wasserversorgungsanlage, nach Kenntnisstand des Verbandes über die öffentliche Anlage versorgt. Beiträge oder Herstellungskosten in Bezug auf die öffentliche Trinkwasserversorgung für das Grundstück Wartenburger Straße 71a und Wartenburger Straße 71b bzw. Straße der Jugend 2 in 06901 Kemberg OT Globig sind derzeit nicht zu erwarten. Eventuelle Kosten zur Erneuerung, Veränderung oder Beseitigung des Grundstücksanschlusses richten sich ebenfalls nach geltenden Satzungen des Wasser- und Abwasserzweckverband Elbaue/Heiderand.

Mit Verweis auf die aktuellen Satzungen des Wasser- und Abwasserzweckverband Elbaue/Heiderand unterliegt das Grundstück sowohl für die Trinkwasserver- als auch für die Schmutzwasserentsorgung dem Anschluss- und Benutzungszwang. Dies bedeutet im Detail, dass, gemäß § 5 (1) der geltenden Wasserversorgungssatzung der gesamte Trinkwasserbedarf auf dem Grundstück über die öffentliche Anlage zu decken ist. Ebenso ist das gesamte auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser nach § 4 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung der öffentlichen Schmutzwasseranlage zuzuführen.

Sollten sich im Zuge der Erstellung des Verkehrswertgutachtens Hinweise ergeben, die dem satzungsgemäßen Benutzungszwang entgegenstehen (Betrieb einer Eigenversorgungsanlage zur Wassergewinnung, Vorhandensein einer Altanlage zur Schmutzwasserbeseitigung, ...), so bitten wir höflichst um unverzügliche Mitteilung.

Einer Verwendung unserer Angaben im Rahmen der Erstellung des Verkehrswertgutachtens stimmen wir hiermit zu.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

**Wasser- und
Abwasserzweckverband
Elbaue / Heiderand
Mühlstraße 22/23
06901 Kemberg**

Anlagen

Überschlägige Ermittlung bzw. Schätzung der Wohnfläche im Mehrfamiliendoppelhaus in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage eines Teilaufmaßes bzw. der eingeschätzten Gebäudegeschossfläche und dem äußeren Anschein

Mehrfamiliendoppelhaushälfte "Wartenburger Straße 71 A"

Erdgeschoss-links

Flur					
	4,92 m	2,94 m	14,46 m ²	<u>14,46 m²</u>	
Zimmer					
	4,10 m	5,69 m	23,33 m ²		
-	0,17 m	2,75 m	-0,47 m ²	<u>22,86 m²</u>	
Zimmer					
	2,48 m	3,96 m	9,82 m ²	<u>9,82 m²</u>	
Küche					
	2,50 m	4,40 m	11,00 m ²	<u>11,00 m²</u>	
Wannenbad mit WC					
	1,46 m	4,40 m	6,42 m ²		
-	0,40 m	0,21 m	-0,08 m ²	<u>6,34 m²</u>	<u>64,48 m²</u>

Erdgeschoss-rechts

konnte nicht besichtigt werden, analog der Wohnung im OG-rechts geschätzt: **91,89 m²**

Obergeschoss-links

Flur					
	8,21 m	1,43 m	11,74 m ²	<u>11,74 m²</u>	
Zimmer					
	4,10 m	5,72 m	23,45 m ²		
-	0,22 m	2,76 m	-0,61 m ²	<u>22,84 m²</u>	
Zimmer					
	2,51 m	4,14 m	10,39 m ²	<u>10,39 m²</u>	
Zimmer					
	2,49 m	4,13 m	10,28 m ²	<u>10,28 m²</u>	
Zimmer					
	3,99 m	4,49 m	17,92 m ²	<u>17,92 m²</u>	
Küche					
	2,54 m	4,47 m	11,35 m ²	<u>11,35 m²</u>	
Wannenbad mit WC					
	1,45 m	4,49 m	6,51 m ²		
-	0,91 m	0,29 m	-0,26 m ²	<u>6,25 m²</u>	<u>90,77 m²</u>

Obergeschoss-rechts

Flur					
	6,08 m	1,46 m	8,88 m ²	<u>8,88 m²</u>	
Küche					
	4,60 m	3,20 m	14,72 m ²		
-	0,47 m	0,57 m	-0,27 m ²	<u>14,45 m²</u>	
Zimmer					
	5,96 m	4,64 m	27,65 m ²	<u>27,65 m²</u>	
Abstellraum					
	1,46 m	3,05 m	4,45 m ²	<u>4,45 m²</u>	
Zimmer					
	4,02 m	4,27 m	17,17 m ²	<u>17,17 m²</u>	
Zimmer					
	2,39 m	4,07 m	9,73 m ²	<u>9,73 m²</u>	
Wannenbad mit WC					
	4,07 m	2,35 m	9,56 m ²	<u>9,56 m²</u>	<u>91,89 m²</u>

Gesamtwohnfläche "Wartenburger Straße 71 A": 339,03 m²

Mehrfamiliendoppelhaushälfte "Wartenburger Straße 71 B" (Schätzung)

Wohnfläche im OG von "Wartenburger Straße 71 A" (Aufmaß):		182,66 m ²	
Grundfläche von "Wartenburger Straße 71 A" (s.u.):	/	242,44 m ²	
objektspezifischer Nutzflächenfaktor Grundfläche zu Wohnfläche:	=	0,75	
Grundfläche von "Wartenburger Straße 71 B" (s.u.):	x	284,20 m ²	
Wohnfläche je Geschossebene in "Wartenburger Straße 71 B":	=	213,15 m ²	
Wohngeschoss in "Wartenburger Straße 71 B":	x	2	
Wohnfläche in "Wartenburger Straße 71 B":	=	426,30 m ²	<u>426,30 m²</u>

Gesamtwohnfläche "Wartenburger Straße 71 B": 426,30 m²

Gesamtwohnfläche "Wartenburger Straße 71 A/B": 765,33 m²

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen der maßgeblichen Grundstücksbebauung in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage eines Teilaufmaßes bzw. vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein**Mehrfamiliendoppelhaus**

Kellergeschoss			
11,60 m	20,90 m	242,44 m ²	
+	11,60 m	24,50 m	284,20 m ²
			<u>526,64 m²</u>
Erdgeschoss			
11,60 m	20,90 m	242,44 m ²	
+	11,60 m	24,50 m	284,20 m ²
			<u>526,64 m²</u>
Obergeschoss			
11,60 m	20,90 m	242,44 m ²	
+	11,60 m	24,50 m	284,20 m ²
			<u>526,64 m²</u>
			<u>1.579,92 m²</u>

Garagen

Erdgeschoss			
7,40 m	22,80 m	168,72 m ²	
			<u>168,72 m²</u>

Torhaus

Kellergeschoss			
12,30 m	8,00 m	98,40 m ²	
+	12,30 m	11,00 m	135,30 m ²
			<u>233,70 m²</u>
Erdgeschoss			
12,30 m	24,40 m	300,12 m ²	
			<u>300,12 m²</u>
1. Obergeschoss			
12,30 m	24,40 m	300,12 m ²	
			<u>300,12 m²</u>
2. Obergeschoss			
12,30 m	24,40 m	300,12 m ²	
			<u>300,12 m²</u>
			<u>1.134,06 m²</u>

Wirtschaftsgebäude

Erdgeschoss

10,40 m	15,20 m	158,08 m ²	
+ 11,40 m	21,70 m	247,38 m ²	
+ 11,40 m	9,90 m	112,86 m ²	
+ 9,90 m	9,00 m	89,10 m ²	<u>607,42 m²</u>

Obergeschoss

10,40 m	15,20 m	158,08 m ²	
+ 11,40 m	21,70 m	247,38 m ²	
+ 11,40 m	9,90 m	112,86 m ²	
+ 9,90 m	9,00 m	89,10 m ²	<u>607,42 m²</u> <u>1.214,84 m²</u>

Heizhaus/ Verwaltungsgebäude

Erdgeschoss

3,30 m	10,30 m	33,99 m ²	
+ 9,20 m	11,20 m	103,04 m ²	
+ 16,80 m	12,90 m	216,72 m ²	
+ 8,70 m	1,20 m	10,44 m ²	
- 4,50 m	1,60 m	-7,20 m ²	<u>356,99 m²</u>

Obergeschoss

3,30 m	10,30 m	33,99 m ²	
+ 9,20 m	11,20 m	103,04 m ²	<u>137,03 m²</u> <u>494,02 m²</u>

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Rauminhalte der maßgeblichen Grundstücksbebauung in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage eines Teilaufmaßes bzw. vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein

Mehrfamiliendoppelhaus

526,64 m ²	11,00 m	100 %	<u>5.793,04 m³</u>	<u>5.793,04 m³</u>
-----------------------	---------	-------	-------------------------------	--------------------------------------

Garagen

168,72 m ²	3,40 m	100 %	<u>573,65 m³</u>	<u>573,65 m³</u>
-----------------------	--------	-------	-----------------------------	------------------------------------

Torhaus

233,70 m ²	2,80 m	100 %	<u>654,36 m³</u>	
+ 300,12 m ²	10,00 m	100 %	<u>3.001,20 m³</u>	<u>3.655,56 m³</u>

Wirtschaftsgebäude

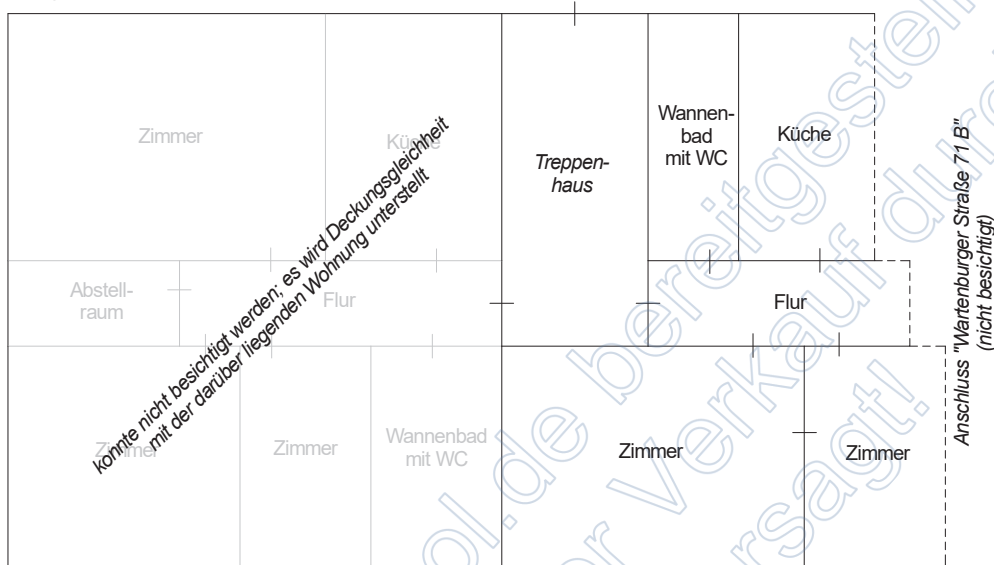
405,46 m ²	8,30 m	100 %	<u>3.365,32 m³</u>	
+ 201,96 m ²	7,50 m	100 %	<u>1.514,70 m³</u>	<u>4.880,02 m³</u>

Heizhaus/ Verwaltungsgebäude

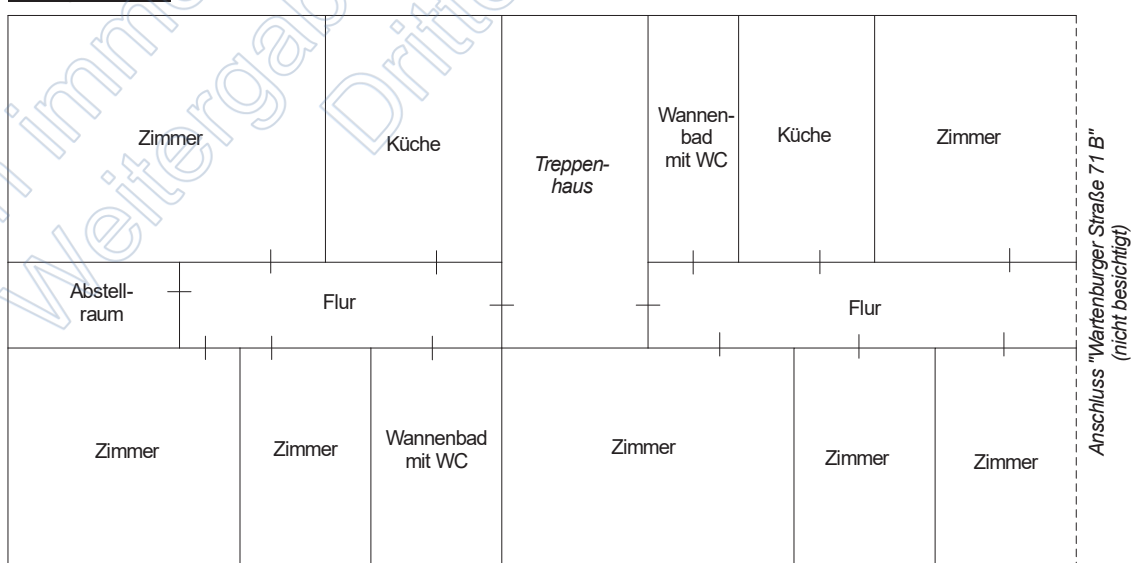
137,03 m ²	8,60 m	100 %	<u>1.178,46 m³</u>	
+ 219,96 m ²	5,20 m	100 %	<u>1.143,79 m³</u>	<u>2.322,25 m³</u>

Mehrfamiliendoppelhaushälfte "Wartenburger Straße 71 A" in 06901 Kemberg OT Globig Grundrisszeichnungen Erdgeschoss und Obergeschoss (unmaßstäbliche Prinzipskizzen)

Erdgeschoss



Obergeschoss



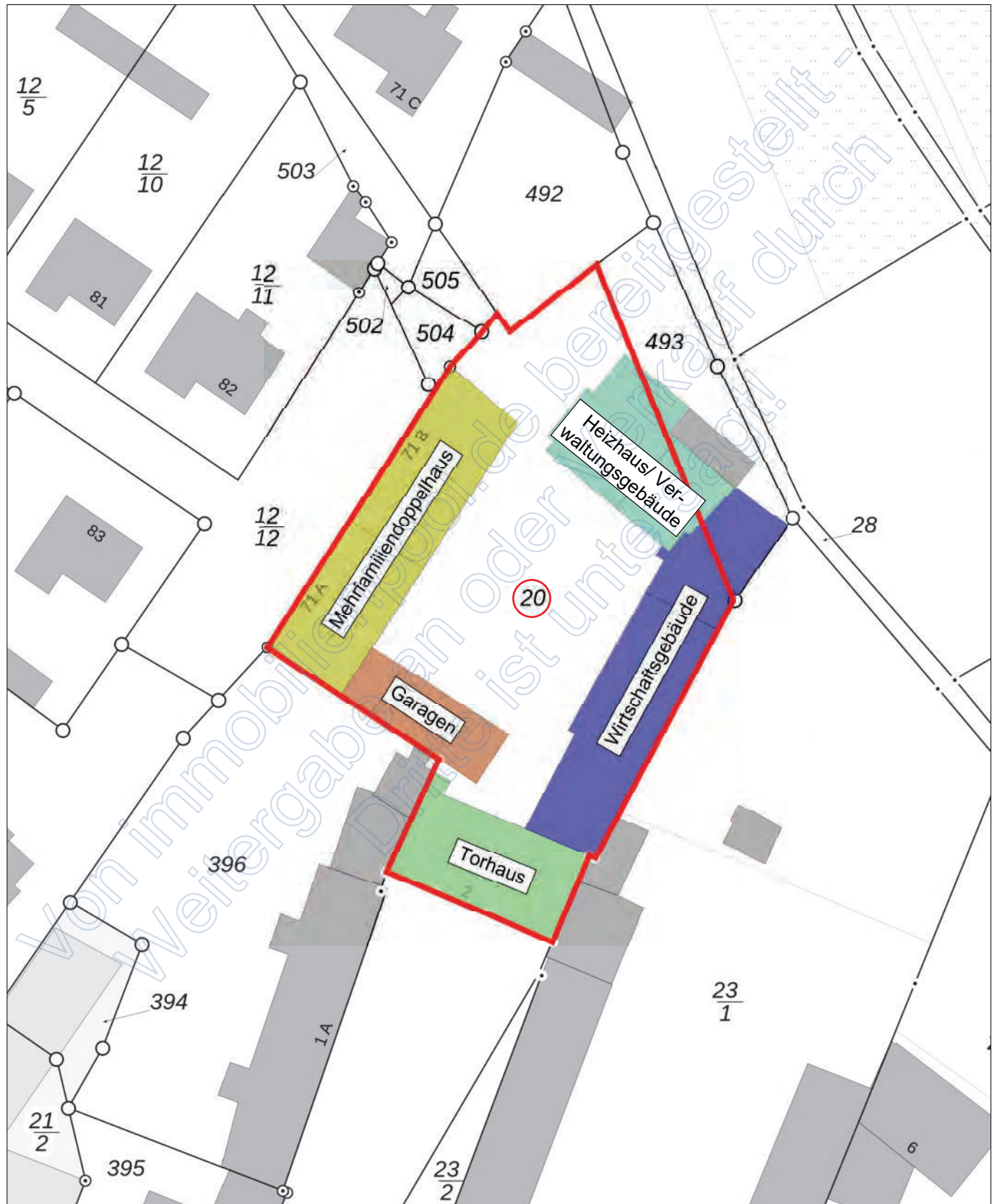


Flurstück: 20
Flur: 1
Gemarkung: Globig

Gemeinde: Kemberg, Stadt
Kreis: Wittenberg

Erstellt am 25.01.2024
Aktualität der Daten: 24.01.2024

5744598



32758359

LVermGeo 894a
Stand 07/23

5744433
Maßstab: 1:750
0 7.5 15 22.5 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.

Erhobene Angaben für das Vollstreckungsgericht

Nachstehende Angaben erfolgen auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme sowie von Auskünften der Mieter und der vorliegenden Unterlagen. Von der Grundstückseigentümerin und der Gläubigerin wurden keine Auskünfte erteilt.

- a) Mieter, Pächter, Nutzer, Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
 - der überwiegende Teil der Gebäude ist bereits seit vielen Jahren vollständig ungenutzt bzw. leer stehend; lediglich in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte „Wartenburger Straße 71 A“ bestehen zum WST noch für drei der vier Wohnungen Mietverhältnisse
 - kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- b) Führung eines Gewerbebetriebes:
 - nein, da Nutzung in Teilbereichen ausschließlich zu Wohnzwecken
- c) besteht Verdacht auf Hausschwamm:
 - wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden
- d) baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen:
 - ortsübliche bzw. noch nicht unübliche Einschränkungen hinsichtlich des Denkmalschutzes, da das Grundstück und seine Bebauung teilweise Bestandteil des archäologischen Kulturdenkmals „Ortskern“ sowie Bestandteil bzw. innerhalb des Umgebungsschutzbereichs des Denkmalbereichs „Ortskern“ sind
 - aktuell bestehen keine bauordnungsbehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen, jedoch können zukünftige baubehördliche Auflagen (z. B. Sicherungsmaßnahmen am grenzstehenden und zumindest teilweise bereits einsturzgefährdetem Gebäudebestand) nicht ausgeschlossen werden
- e) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum, Maschinen etc:
 - Zubehör wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden berücksichtigt
 - Scheinbestandteile wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - Dritteigentum wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - nicht mitgeschätzte Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- f) Lasten und Beschränkungen:
 - dinglich gesichert: Zwangsversteigerungsvermerk
 - nicht grundbuchgesichert: bei Auseinanderfallen der aktuell einheitlichen Eigentumsverhältnisse im Rahmen der Zwangsversteigerung, m. E. Anspruch des Eigentümers des Nachbarflurstückes 493 auf Überbaurente bzw. Abkauf gemäß §§ 912, 913, 915 BGB
- g) Inhalt des Baulastenverzeichnisses:
 - eintragungsfrei
- h) Altlastenverdacht:
 - Grundstück nicht im Altlastenkataster geführt; für das Umweltamt besteht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen
 - auch augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen
- i) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten:
 - wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- j) grundstücksbezogene Versicherungen:
 - von der Grundstückseigentümerin und der Gläubigerin wurden keine Auskünfte erteilt, so dass keine Angaben zu einem ggf. bestehenden Versicherungsschutz möglich sind



Foto 2: westliche Anliegerstraße „Wartenburger Straße“, Blickrichtung Nord



Foto 3: südliche Anliegerstraße „Straße der Jugend“, Blickrichtung Nord



Foto 5: südwestliche Ansicht des Mehrfamiliendoppelhauses



Foto 6: nordwestliche Ansicht des Mehrfamiliendoppelhauses



Foto 7: nördliche Ansicht des Mehrfamiliendoppelhauses



Foto 8: östliche Ansicht des Mehrfamiliendoppelhauses



Foto 9: westliche Teilansicht des Mehrfamiliendoppelhauses mit beispielhaften Keller- und Treppenzugängen



Foto 10: Fahrradraum im KG des Mehrfamiliendoppelhauses



Foto 11: beispielhafter Flur im KG
des Mehrfamiliendoppel-
hauses



Foto 12: Durchgangsraum im KG des Mehrfamiliendoppelhauses



Foto 13: Heizungsraum im KG des Mehrfamiliendoppelhauses



Foto 14: beispielhafter Abstellraum im KG des Mehrfamiliendoppelhauses



Foto 15: Treppenhaus im KG des Mehrfamiliendoppelhauses

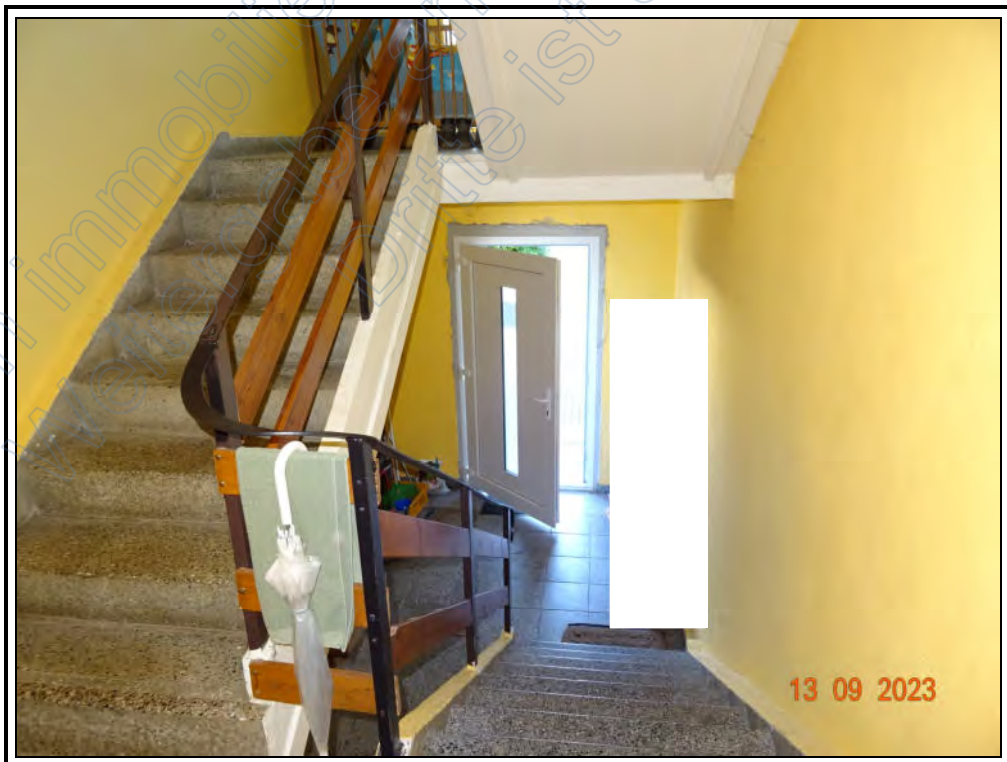


Foto 16: Treppenhaus im EG des Mehrfamiliendoppelhauses

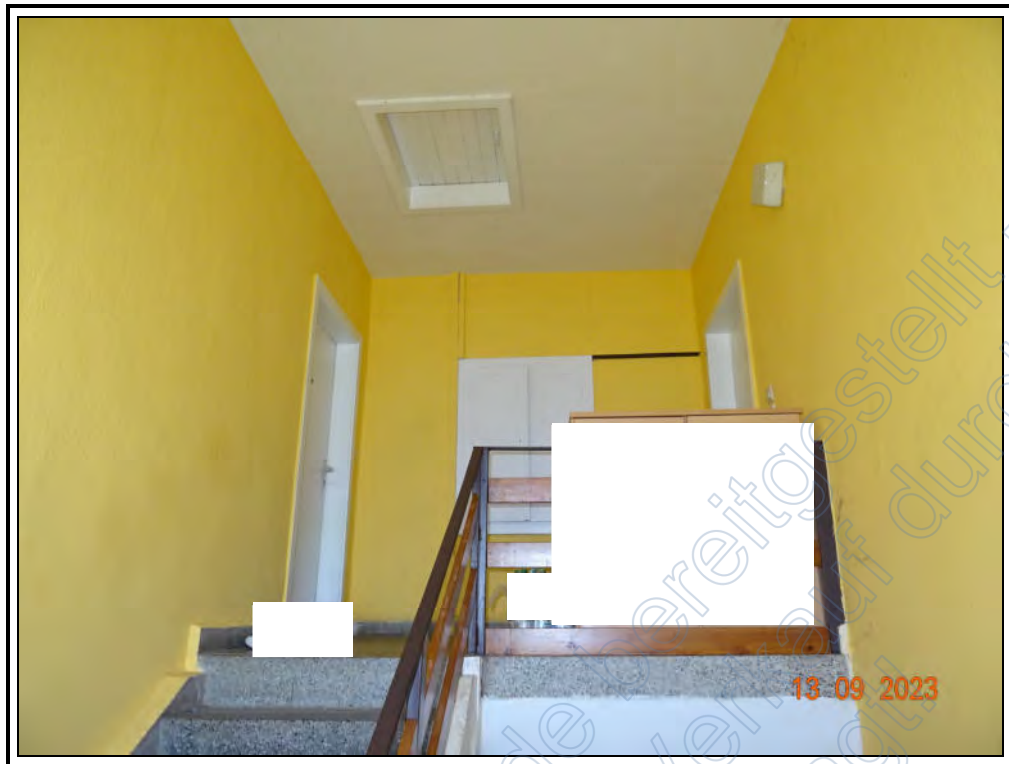


Foto 17: Treppenhaus im OG des Mehrfamiliendoppelhauses



Foto 18: Spitzboden des Mehrfamiliendoppelhauses



Foto 19: beispielhafter Flur in einer Wohnung im Mehrfamiliendoppelhaus



Foto 20: beispielhafte Küche in einer Wohnung im Mehrfamiliendoppelhaus



Foto 21: beispielhaftes Wannenbad mit WC in einer Wohnung im Mehrfamilien-
doppelhaus



Foto 22: beispielhaftes Zimmer in einer Wohnung im Mehrfamiliendoppelhaus



Foto 23: nordöstliche Ansicht der Garagen



Foto 24: nordwestliche Ansicht der Garagen



Foto 25: südliche Ansicht des Torhauses



Foto 26: westliche Ansicht des Torhauses



Foto 27: nördliche Ansicht des Torhauses



Foto 28: Durchfahrt im EG des Torhauses



Foto 29: Hauseingang in der Durchfahrt im EG des Torhauses



Foto 30: eingestürzte Decken und Dach im Torhaus



Foto 31: östliche Teilansicht des Wirtschaftsgebäudes



Foto 32: östliche Teilansicht des Wirtschaftsgebäudes



Foto 33: südliche Teilansicht des Heizhauses/ Verwaltungsgebäudes



Foto 34: südliche Teilansicht des Heizhauses/ Verwaltungsgebäudes



Foto 35: westliche Ansicht des Heizhauses/ Verwaltungsgebäudes



Foto 36: Freifläche/ Hof im nordwestlichen Grundstücksbereich



Foto 37: Freifläche/ Hof im zentralen Grundstücksbereich, Blickrichtung Süd



Foto 38: Freifläche/ Hof im zentralen Grundstücksbereich, Blickrichtung Nordost