



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, 29.11.2023

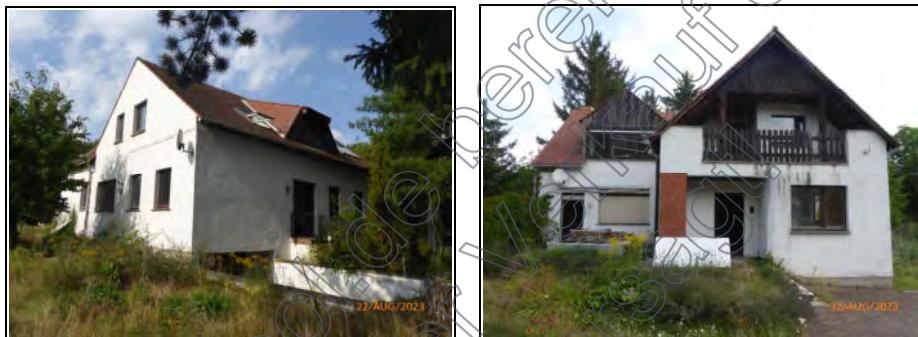
Gutachten-Nr.: H/3404/23

4+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

G U T A C H T E N

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



Wohngrundstück
Feldweg 13 B
06901 Kemberg

Grundbuch von Kemberg (Grundbuchamt Wittenberg),
Blatt 1843, BV Nr. 2, Gemarkung Kemberg, Flur 13,
Flurstück 37/6 zu 910 m² und

Grundbuch von Kemberg (Grundbuchamt Wittenberg),
Blatt 1926, BV Nr. 3, Gemarkung Kemberg, Flur 13,
Flurstück 37/7 zu 499 m²
mithin zur Gesamtgröße von 1.409 m²

Amtsgericht Wittenberg, Geschäfts-Nr.: 13 K 14/23

Wertermittlungsstichtag: 22.08.2023

Gesamtverkehrswert als Einheit: 105.000 €

Einzelverkehrswert Blatt 1843: 93.000 €

Einzelverkehrswert Blatt 1926: 12.000 €

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

Stephan Mätschke

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

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

• Kurzbeschreibung

- Grundbuchstand: Grundbuch von Kemberg (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 1843, BV Nr. 2, Gemarkung Kemberg, Flur 13, Flurstück 37/6 zu 910 m² und Grundbuch von Kemberg (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 1926, BV Nr. 3, Gemarkung Kemberg, Flur 13, Flurstück 37/7 zu 499 m² mithin zur Gesamtgröße von 1.409 m²
- Objektart: Wohngrundstück
- Lage: Feldweg 13 B in 06901 Kemberg; in südlicher Stadtrandlage von Kemberg belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
- Bebauung: Wohnhaus: ursprünglich um 1976 als sog. DDR-Typenbau („freistehend errichtet; im Zeitraum ca. 1990-1992 Anbau und Aufstockung; vermutlich ab dem Ende der 1990er-Jahre sukzessive verschiedene Instandsetzungen und Modernisierungen; Kellergeschoss bzw. voll unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss mit Spitzboden; Mauerwerksbauweise; ca. 218 m² Gesamtwohnlfläche in 2 Wohnungen (95 m² und 123 m²); eine Nutzung ist im vorgefundenen „rohbauähnlichen“ Zustand nicht möglich, da der überwiegende Teil der Innenausbauarbeiten im EG und DG zurückgebaut wurde und auch Teile der Rohbaugewerke alters- nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr zeitgemäß sind“)
Nebengebäude: freistehend errichtet; Baujahr vermutlich um 1988; eingeschossig; Mauerwerksbauweise; mehrräumige Aufteilung (Doppelgarage und Werkstatt); Nutzung zu Lager- und Abstellzwecken grundsätzlich möglich
- Erschließung: Anliegerstraße mit Asphalt und Schwarzdecke befestigt, einseitig Gehweg, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße eingeschränkt am Straßenrand, auf dem befahrbarem Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in hinreichendem Umfang; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation; Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: das Grundstück nebst Bebauung ist angabegemäß seit 2020 ungenutzt bzw. leer stehend

• Zusammenstellung der wesentlichen Werte

	Blatt 1843	Blatt 1926	als Einheit
- Sachwert (Ziffern 8.2, 7; üblich gerundet):	93.000 €	12.000 €	105.000 €
- Verkehrswert (Ziffern 8.2, 8.1):	93.000 €	12.000 €	105.000 €
- Werteinfluss Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 9):	-----	-----	-----
- Zeitwert des Zubehörs (Ziffer 10):	2.450 €	-----	2.450 €

• **Erhobene Angaben für das Vollstreckungsgericht**

- a) Mieter, Pächter, Nutzer, Verwalter n. d. WEG: (vgl. Ziffern 2.1, 2.11)
 - das Grundstück nebst Bebauung ist angabegemäß seit 2020 ungenutzt bzw. leer stehend
 - Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht
 - kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- b) Führung eines Gewerbebetriebes (vgl. Ziffer 2.11):
 - nein, da vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
- c) besteht Verdacht auf Hausschwamm (vgl. Ziffer 4.1.4):
 - wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden
- d) baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen (vgl. Ziffern 2.5, 2.6):
 - seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde bestehen aktuell keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen; derartiges steht m. E. auch nicht zu erwarten
 - allenfalls ortsübliche Beschränkungen aufgrund der Lage innerhalb einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (sog. Innenbereichssatzung)
- e) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum, Maschinen etc. (vgl. Ziffer 10):
 - Flüssiggastank als Zubehör
 - alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in der Wertermittlung berücksichtigt
 - Scheinbestandteile wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - Dritteigentum wurde, abgesehen vom o. g. Flüssiggastank, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- f) Lasten und Beschränkungen (vgl. Ziffern 2.3, 9):
 - dinglich gesichert: Zwangsversteigerungsvermerke
 - nicht grundbuchgesichert: wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt
- g) Inhalt des Baulistenverzeichnisses (vgl. Ziffer 2.4):
 - zwei die Einzelgrundstücke jeweils wechselseitig begünstigende bzw. belastende Vereinigungsbaulasten
- h) Altlastenverdacht (vgl. Ziffer 2.10):
 - keine Eintragung im Altlastenkataster, somit kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen
 - auch augenscheinlich kein dahingehender Verdacht
- i) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.1):
 - wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- j) grundstücksbezogene Versicherungen (vgl. Ziffer 2.13):
 - angabegemäß besteht eine Gebäudeversicherung

Inhaltsverzeichnis

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
Inhaltsverzeichnis	4
Anlagenverzeichnis	5
1 Vorbemerkungen	6
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	6
1.2 Inaugenscheinnahme	6
1.3 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag.....	6
1.4 Besonderheiten	6
2 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	8
2.2 Rechte	8
2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte	8
2.4 Baulasten	9
2.5 Bauplanungsrecht	9
2.6 Bauordnungsrecht	9
2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	10
2.8 Abgabenrechtlicher Zustand.....	10
2.9 Entwicklungszustand	10
2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes.....	11
2.11 Mieter/Pächter/Nutzer	11
2.12 Grundstücksverwaltung	11
2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen.....	11
3 Grundstücksbeschreibung.....	11
3.1 Lage und Lagebeurteilung	11
3.2 Beschaffenheit	13
3.3 Art der baulichen Nutzung	13
3.4 Maß der baulichen Nutzung	14
4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen.....	14
4.1 Wohnhaus	14
4.1.1 Baubeschreibung	14
4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung	15
4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)	16
4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus....	16
4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer	17
4.2 Nebengebäude	17
4.3 Außen- und sonstige Anlagen	18
5 Wertermittlung	18
5.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB.....	18
5.2 Wertermittlungsgrundlagen	18
5.3 Wertermittlungsverfahren.....	18
5.4 Wertermittlung im konkreten Fall	19

6	Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV	20
7	Sachwertermittlung für das Gesamtgrundstück i. A. a. §§ 35–39 ImmoWertV	21
8	Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte	25
8.1	Gesamtverkehrswert als wirtschaftl. Einheit der Grundstücke Blätter 1843 ¹⁹²⁶	25
8.2	Einzelverkehrswerte der Grundstücke Blätter 1843 und 1926.....	26
9	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen	26
10	Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen.....	27
11	Verkehrswert (Marktwert).....	28
	Urheberschutz.....	28
	Ausfertigung	29
	Beigezogene Unterlagen.....	29
	Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.....	29

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
Anlage 1: Ortslage überörtlich und innerörtlich	2
Anlage 2: Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (Liegenschaftskarte ohne bzw. mit Orthophoto)	3
Anlage 3-1: anonymisierter Grundbucheilauszug, Blatt 1843	3
Anlage 3-2: anonymisierter Grundbucheilauszug, Blatt 1926	3
Anlage 4: Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis	6
Anlage 5: bauplanungsrechtliche Auskunft und Auszüge aus dem Flächennutzungsplan, der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sowie dem Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept	8
Anlage 6: denkmalschutzrechtliche Auskunft	1
Anlage 7: bauordnungsrechtliche Auskunft	1
Anlage 8: Auskunft aus dem Altlastverdachtskataster	1
Anlage 9: Auskünfte der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger	8
Anlage 10: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland	2
Anlage 11: überschlägige Flächenermittlungen für die Grundstücksbebauung	2
Anlage 12: Planzeichnungen für die Grundstücksbebauung aus der „privaten“ Bauakte	7
Fotodokumentation mit 52 Fotos	26

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung des Verkehrswertgutachtens erfolgte durch das Vollstreckungsgericht beim Amtsgericht Wittenberg.

Zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren soll ein schriftliches Verkehrswertgutachten für die auf dem Deckblatt näher bezeichneten Wertermittlungsobjekte erstattet werden.

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

1.2 Inaugenscheinnahme

Die für das vorliegende Gutachten notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der Inaugenscheinnahme am 22.08.2023 ermittelt.

Der Zugang zum Grundstück und in die Bebauung wurde durch die anwesenden Grundstückseigentümer uneingeschränkt gewährt.

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

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 beigefügt oder abschließend archiviert.

1.3 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag

Der 22.08.2023 als Tag der Inaugenscheinnahme entspricht dem Wertermittlungsstichtag (WST). Dieser ist identisch mit dem Qualitätsstichtag.

1.4 Besonderheiten

• zu ggf. erforderlichen Einschätzungen und Beurteilungen

Zur sachgerechten Gutachterstattung sind ggf. Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich, die durch einen Sachverständigen für Grundstücksertermittlung 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 Grundstücksertermittlung 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.

• zu den Wertermittlungen

Gemäß Sachverständigenbestellungsbeschluss erstreckt sich der Gutachterauftrag auf zwei Grundstücke, die im Grundbuch von Kemberg, Blatt 1843 und Blatt 1926 separat gebucht sind. Hierfür wurden zwei Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet und verbunden. Auftragsgemäß erfolgt eine **zusammengefasste Gutachterstattung für die beiden Wertermittlungsobjekte**.

In Ansehung der separaten Buchung in unterschiedlichen Grundbuchblättern werden zur Unterscheidung die folgenden Bezeichnungen verwandt:

- Blatt 1843 für das Grundstück Grundbuch Kemberg, Blatt 1843, lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Kemberg, Flur 13, Flurstück 37/6 zur Größe von 910 m²
- Blatt 1926 für das Grundstück Grundbuch Kemberg, Blatt 1926, lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Kemberg, Flur 13, Flurstück 37/7 zur Größe von 499 m²

Auftragsbedingt werden hierfür folgende Verkehrswerte abgeleitet:

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

Ausgehend von den objektspezifischen Gegebenheiten erfolgt zunächst die Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit der beiden Wertermittlungsobjekte (vgl. Ziffer 8.1). Aus den Zwischenergebnissen erfolgt dann die Ableitung der jeweiligen Einzelverkehrswerte, ggf. unter Würdigung der Besonderheiten, die sich aus der Einzelbetrachtung ergeben (vgl. Ziffer 8.2).

Falls nicht ausdrücklich anders angegeben, beziehen sich demzufolge auch die nachfolgenden Ausführungen jeweils auf beide Wertermittlungsobjekte gleichermaßen.

• zu den beigefügten Planzeichnungen

Die dem Gutachten als Anlage 12 beigefügten Planzeichnungen wurden durch die Antragstellerin aus deren „privater“ Bauakte zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnungen sind unmaßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit der Maße und Proportionen sowie die Lage der einzelnen Elemente.

Die in den Planzeichnungen ggf. angegebenen Nutzungen, Raumaufteilungen, Maße und Höhenangaben wurden nur im für die Zwecke der Wertermittlung erforderlichen Umfang geprüft, wobei auf folgende nennenswerte Punkte hinzuweisen ist:

- Die Grundrisse KG und EG sind unvollständig, da sie überwiegend nur die Bereiche des um 1990-1992 errichteten Anbaus darstellen.
- Der Grundriss DG weicht bereits deutlich von den örtlich vorgefundenen Gegebenheiten ab, da verschiedene Innenwände und Zugänge/ Türen zurückgebaut wurden bzw. nicht vorhanden sind.
- Im Nebengebäude wurde die trennende Innenwand zwischen „Garage“ und „Abstellraum“ nicht errichtet bzw. ist nicht vorhanden.

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 09.06.2023, die als Teilkopien unter den Anlagen 3-1 und 3-2 beigefügt sind. Im Zwangsversteigerungs-termin liegen dann die aktuellen Grundbuchauszüge vor.

Bezüglich der ggf. in den Bestandsverzeichnissen eingetragenen Rechte und der in den Zwei-ten Abteilungen eingetragenen Lasten und Beschränkungen verweise ich neben den Anla-gen 3-1 und 3-2 explizit auf die Ziffern 2.2 und 2.3 dieses Gutachtens.

Die in den Dritten Abteilungen ggf. eingetragenen Hypotheken, Grund- und Rentenschulden werden vom Vollstreckungsgericht gewürdigt und bleiben für die Wertermittlung 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 beigefügt sind.

Abweichungen nach tatsächlichen Verhältnissen oder aufgrund einer Neuordnung in Grund-stücksform und Grundstücksgröße sowie zu den Angaben in den vorliegenden Grundbuch-auszügen sind wenig wahrscheinlich, können jedoch ohne Grenzfeststellung, die allerdings nicht Gegenstand dieses Auftrages ist, nicht ausgeschlossen werden. Derartige Abweichungen wurden jedoch nicht bekannt bzw. augenscheinlich nicht festgestellt.

2.2 Rechte

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte

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

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

- Blatt 1843, Abt. II/1: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteinfluss
- Blatt 1926, Abt. II/5: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteinfluss

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.4 Baulisten

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 4):

Baulistenblätter von Kemberg Nrn. 2502 und 2503:

jeweils S. 2 lfd. Nr. 2: Vereinigungsbaulast für die Flurstücke 37/6 und 37/7

Die Vereinigungsbaulisten sind die jeweils übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer, dass die beiden Flurstücke 37/6 und 37/7 bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück gelten.

Ausgehend von der wechselseitigen Wirkung der Vereinigungsbaulisten und in Ansehung der Lage der bereits vorhandenen Gebäude, stehen Grundstücksbebauungen bzw. weitere Grundstücksbebauungen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten. Dementsprechend ist m. E. noch kein maßgeblicher Nach- bzw. Vorteil für die Wertermittlungsgrundstücke erkennbar und mithin ein Wertefluss für die Wertermittlungsobjekte aus den Vereinigungsbaulisten objektiv noch nicht zu begründen.

2.5 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörden (vgl. Anlagen 5 und 6) und eigener Beurteilung:

- innerhalb eines genehmigten Flächennutzungsplanes; hier: Wohnbaufläche
- nicht im Bereich eines rechtswirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans belegen
- Lage innerhalb der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung OT Kemberg (sog. Innenbereichssatzung), somit Bauplanungsrecht gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)
- nicht im Geltungsbereich weiterer städtebaulicher Satzungen (z. B. Sanierungssatzung bzw. Sanierungsgebiet) belegen
- Belange des Denkmalschutzes und Belange des Naturschutzes¹ werden nicht berührt

2.6 Bauordnungsrecht

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörden (vgl. Anlagen 5 und 7) und eigener Beurteilung:

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

Dem Antragsgegner und der Stadt Kemberg liegen keine archivierten Bauakten vor.

Am 28.06.2023 wurde die Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg eingesehen, wobei folgende maßgeblichen Unterlagen – jedoch jeweils ohne zugehörige Baubeschreibungen, statische Berechnungen, Kostenaufstellungen, Bauzeichnungen oder sonstige, weiterführende Unterlagen – festgestellt wurden:

- Zustimmung Nr. 34/1989 zur Errichtung oder Veränderung des Bauwerks „Anbau und Aufstockung des Wohnhauses (Schaffung einer WE für den Sohn)“ vom 07.06.1989
- Prüfbescheid Nr. 50/1989 zum Vorhaben „Anbau und Aufstockung des Wohnhauses“ vom 07.06.1989

¹ Vgl. Bundesamt für Naturschutz unter <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>; zuletzt abgerufen am 22.11.2023.

Von der Antragstellerin wurden folgende Bauakten und Unterlagen zur Verfügung gestellt, wobei es sich überwiegend um Prüforiginale handelt (vgl. Anlage 12):

- Erläuterungsbericht und Baubeschreibung zum Prüfbescheid Nr. 50/1989 zum Vorhaben „Anbau und Aufstockung des Wohnhauses“ vom 07.06.1989
- Preisvorschläge, Materialauszug, Kostenermittlung sowie Bestell-, Auftrags- und Lieferunterlagen zum Vorhaben „Anbau und Aufstockung des Wohnhauses“
- Lageplan, Ansichten, Grundrisse, Schnitte usw. zum Prüfbescheid Nr. 50/1989 zum Vorhaben „Anbau und Aufstockung des Wohnhauses“ vom 07.06.1989
- Antrag auf Baugenehmigung zum Vorhaben „Neubau Nebengebäude“ vom 23.06.1988
- Erläuterungsbericht, Baubeschreibung und statische Berechnung zum Prüfbescheid Nr. 40/1988 zum Vorhaben „Neubau Nebengebäude“ vom 21.07.1988
- Material- und Abholunterlagen zum Vorhaben „Neubau Nebengebäude“
- Lageplan, Grundriss, Schnitt zum Prüfbescheid Nr. 40/1988 zum Vorhaben „Neubau Nebengebäude“ vom 21.07.1988

Aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten wird für die Wertermittlung die formelle und materielle Legalität des vorhandenen Gebäudebestandes unterstellt, da aktuell keine baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen bestehen und m. E. auch nicht zu erwarten sind.

2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Gemäß Auskünften der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger (vgl. Anlage 9), der Grundstückseigentümer und eigener Beurteilung:

- ortsüblich erschlossen gemäß BauGB durch die Anliegerstraße „Feldweg“
- Anliegerstraße: mit Ortbeton und Schwarzdecke befestigt, einseitig Gehweg, Straßenbeleuchtung
- Versorgung: Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation; kein Grundstücksanschluss für Erdgas, jedoch Sammelleitung im „Feldweg“
- Entsorgung: Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation

2.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlagen 5 und 9) und eigener Beurteilung:

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

2.9 Entwicklungszustand

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

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

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 8) und eigener Beurteilung:

- keine Eintragung im Altlastverdachtskataster, somit kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen
- auch augenscheinlich kein dahingehender Verdacht

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

2.11 Mieter/Pächter/Nutzer

Gemäß Auskünften der Grundstückseigentümer:

- das Grundstück nebst Bebauung ist seit 2020 ungenutzt bzw. leer stehend
- Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht

2.12 Grundstücksverwaltung

Gemäß Auskünften der Grundstückseigentümer wurde keine externe Grundstücksverwaltung beauftragt.

2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen

Gemäß Auskünften der Grundstückseigentümer besteht eine Gebäudeversicherung. Detaillierte Angaben erfolgen nicht.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Lagebeurteilung

Zur weiteren Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten wird auf den Auszug aus dem Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept verwiesen (vgl. Anlage 5).

- Bundesland: Sachsen-Anhalt
- Kreis: Landkreis Wittenberg
- Stadt/ Gemeinde: Stadt Kemberg
- Einwohner: ca. 9.500; bis 2035 prognostizierter Bevölkerungsrückgang auf ca. 8.000 Einwohner²

² Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt unter <https://demografie.sachsen-anhalt.de/daten-und-konzepte/bevoelkerungsprognose/page>; zuletzt abgerufen am 22.11.2023.

- Arbeitslosenquote: in 08/2023: im Landkreis Wittenberg 6,9 %, im Bundesland Sachsen-Anhalt 7,7 % und im Bundesgebiet 5,8 %³
- Kaufkraft: pro Kopf im Jahr 2023: im Landkreis Wittenberg 23.779 € (Index 88,5), im Bundesland Sachsen-Anhalt 23.621 € (Index 87,9) und im Bundesgebiet 26.870 € (Index 100,0)⁴
- Lage: ca. 125 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin, ca. 100 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg, ca. 15 km südlich der Lutherstadt Wittenberg mit der Kreisverwaltung
- Verkehrslage: Bundesautobahnen A9 (ca. 30 km) und A14 (ca. 50 km); Bundesstraße B2 (durch Kemberg verlaufend), B100 (ca. 3 km)
- Bahnanschluss: Bahnhof Bergwitz (ca. 5 km)
- Flughafen: internationale Verkehrsflughäfen Leipzig-Halle (ca. 80 km) und Berlin-Brandenburg (ca. 130 km)
- Infrastruktur: Kleinstadt mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs und bereits darüber hinaus sowie Kindertagesstätten, Grundschule und Sekundarschule; in den Nachbarstädten und der Kreisstadt Lutherstadt Wittenberg befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote, weitere Ärzte, weiterführende Schulen etc., die über den ÖPNV (Bus) zu erreichen sind
- Objektlage: innerörtlich, in südlicher Stadtrandlage von Kemberg belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung
- Nachbarbebauung: überwiegend zweigeschossige Einfamilienhäuser als sanierte bzw. instand gehaltene Altbauten oder Neubauten in offener Bauweise; direkt nördlich eine Kfz-Werkstatt
- Leerstand: zumindest augenscheinlich noch kein maßgeblicher Leerstand in der direkten Umgebung
- Kfz-Stellplätze: Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße eingeschränkt am Straßenrand, auf dem befahrbarem Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in hinreichendem Umfang
- Begrünung: für eine innerörtliche Lage bereits überdurchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen sowie fußläufig erreichbare öffentliche Grün- bzw. Waldflächen
- Hochwasser: nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet belegen⁵ und keine über das ortsübliche hinausgehende Hochwassergefährdung⁶
- Immissionen: dem Vernehmen nach keine störenden Gewerbetriebe in der unmittelbaren Umgebung, wobei u. U. aus der direkt angrenzenden Kfz-Werkstatt zumindest zeitweise erhöhte bzw. störende Immissionen zu erwarten stehen; ausgehend vom Ausbaugrad und der Anbindung sind

³ Vgl. *Bundesagentur für Arbeit* unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>; zuletzt abgerufen am 22.11.2023.

⁴ Vgl. *Michael Bauer Research GmbH* unter <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>; zuletzt abgerufen am 22.11.2023.

⁵ Vgl. *Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt* unter: <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>; zuletzt abgerufen am 22.11.2023.

⁶ Vgl. *Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt* unter <https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>; zuletzt abgerufen am 22.11.2023.

- aktuelle Lage: aus der Anliegerstraße keine erhöhten Verkehrsimmisionen zu erwarten; gemäß Lärmkartierung keine ungewöhnlichen Immissionen⁷
- Prognose: Einschätzung als mittlere Wohnlage
- Gesamtwirtschaft:⁸ „Belebung in Dienstleistungsbranchen, aber zunächst weiter schwache Industrieconjunktur - Die deutsche Wirtschaft wird nach der Winterrecession und trotz gestiegener Zinsen in den kommenden Quartalen in mäßigem Tempo expandieren, denn mit sinkender Inflation und erhöhter Lohndynamik wird der private Konsum wieder zulegen. Nach der Sommerprognose des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) dürfte das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 um 0,3% zurückgehen, für das kommende Jahr ist ein Zuwachs von 1,7% prognostiziert.“;
- Immobilienmarkt:⁹ in den letzten Jahren war ein kontinuierlicher Preisanstieg auf dem örtlichen Teilmarkt für Wohn- bzw. Einfamilienhäusergrundstücke zu verzeichnen; in Ansehung der aktuellen Kapitalmarktentwicklung i. V. m. bestehendem Fachkräftemangel sowie Störungen der Lieferketten auch für Baumaterialien, wird eine zumindest stagnierende Preisentwicklung prognostiziert

3.2 Beschaffenheit

- Gesamtgrundstück als sog. Pfeifengrundstück regelmäßig geschnitten (vgl. Anlage 2)
- durchschnittliche Grundstücksabmessungen:
 - Blatt 1843: ca. 19 m x 48 m
 - Blatt 1926: ca. 5 m x 10 m
- augenscheinlich keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede
- Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

3.3 Art der baulichen Nutzung

- Wohnhaus
- Nebengebäude
- Außen- und sonstige Anlagen

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das Grundstück eine Nutzung als Wohngrundstück mit einem entsprechend genutztem Wohnhaus mit zwei abgeschlossenen Wohnungen (Nutzung durch zwei Parteien), entsprechend der letzten Nutzung bis zur Nutzungsaufgabe, als üblich anzusehen und demzufolge für die Wertermittlung zu unterstellen.

⁷ Vgl. Sachsen-Anhalt-Viewer unter https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de; zuletzt abgerufen am 22.11.2023.

⁸ Z. B. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) unter <https://www.iwh-halle.de/presse/pressemittelungen/>; zuletzt abgerufen am 22.11.2023.

⁹ Z. B. Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, aktuelle Grundstücksmarktinformationen unter <https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-open-data.html>; zuletzt abgerufen am 22.11.2023.

In Ansehung der zum WST anrechenbaren Gesamtwohnfläche im Gebäude (vgl. Anlage 11) i. V. m. der möglichen Änderung der Gebäudeaufteilung kann m. E. eine zukünftige Nutzung durch nur eine Partei grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Unterstellung wäre jedoch rein spekulativ und kann somit nicht Grundlage der Wertermittlung sein. Ausgehend von der Wahl des Wertermittlungsverfahrens (vgl. Ziffer 5.4) ist die verbindliche Unterstellung einer zukünftigen Anzahl an Wohnungen jedoch ohnehin entbehrlich.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Augenscheinlich ist für die heranzuziehende Bodenrichtwertzone (vgl. Anlage 10) ein angemessenes bzw. ortsübliches Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes festzustellen, was aufgrund des örtlichen Bodenrichtwertniveaus i. V. m. den Ergebnissen vorliegender Marktuntersuchungen ohnehin noch nicht gesondert zu berücksichtigen ist (vgl. Ziffer 7.7 im aktuellen Grundstücksmarktbericht).

4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die nachfolgenden Kurzbeschreibungen erfolgen ausschließlich nach visuellem Eindruck mit ausdrücklichem Verweis auf die anhängende Fotodokumentation. Hierbei werden nur die überwiegenden Ausstattungen beschrieben, die in Teilbereichen abweichen können. Angaben über nicht sichtbare Bauteile sind unverbindlich, da diese auf ggf. vorhandenen Unterlagen, Angaben bzw. dem Standard entsprechenden, plausiblen Annahmen beruhen. Funktionsprüfungen von Bauteilen, technischen Anlagen usw. wurden nicht durchgeführt.

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; Kellergeschoss bzw. voll unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss mit Spitzboden
- Baujahr: ursprünglich um 1976 als sog. DDR-Typenbau („errichtet; im Zeitraum ca. 1990-1992 Anbau und Aufstockung; vermutlich ab dem Ende der 1990er-Jahre sukzessive verschiedene Instandsetzungen und Modernisierungen
- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: Mauerwerk; Fassade verputzt/ gestrichen, Putzsockel
- Innenwände: überwiegend Mauerwerk, teilweise Trockenbau; verputzt/ gespachtelt/ tapeziert/ gestrichen
- Geschossdecken: über KG und EG massiv, über DG Holzbalkendecke; Unterseiten beplankt/ verputzt/ gespachtelt/ tapeziert/ gestrichen
- Fußböden: im KG Betonestrichböden, teilweise mit Fliesenbelag; im EG und DG überwiegend sog. Rohbeton; im Spitzboden Fehlboden bzw. Holzdielen
- Dach: erweiterte Satteldachkonstruktion (doppelt stehender Dachstuhl) als ungedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Dachziegeln (Bi-

- berschwanz), nördlich Trapezgaube und südlich Giebelgaube; Kunststoffdachentwässerung; Mauerwerksschornstein
- Treppen: massive Treppen zu den Wohnungseingängen; massive Kelleraußenstufen; Holzkellertreppen; Holzgeschosstreppe mit Holzgeländer/-handlauf; zum Spitzboden Anstellleiter bzw. Bodentreppen
 - Fenster: sehr unterschiedlich; z. B. Holzdoppelfenster und Dachfenster im sog. DDR-Standard, isolierverglaste Kunststofffenster, isolierverglaste und kunststoffbeschichtete Dachflächenfenster, Holz- und Kunststoffkellerfenster, Zinkblechausstiegsfenster (Dach); teilweise Kunststoffrollläden
 - Türen: Wohnungseingänge mit teilverglasten Holztüren; zur Terrasse verglaste Kunststofftür, zur Loggia verglaste Holztür, zur Kellergarage teilverglastes Holztor, zu den Kelleraußenstufen teilverglaste Holztüren; keine Innentüren im EG und DG, im KG teilverglaste Holztüren
 - Küchenausstattung: nicht vorhanden
 - Sanitärausstattung: nicht vorhanden
 - Beheizung/ WW: nicht vorhanden
 - Installationen: auf und unter Putz; im EG und DG teilweise zurückgebaut
 - Dämmstandard: ein Energieausweis liegt angabegemäß nicht vor; ausgehend vom ursprünglichen Baujahr i. V. m. den erfolgten Maßnahmen im Zuge des Anbaus und der Aufstockung ist ein überdurchschnittlicher Energiebedarf bzw. unterdurchschnittlicher Wärmedämmstandard anzunehmen; inwieweit sich ggf. Nachrüstpflichten für das Gebäude und die technischen Anlagen aus dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz ergeben, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft werden
 - Besonderheiten: keine besonderen Bauteile, Einrichtungen oder sonst. Vorrichtungen

4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung

- Aufteilung: vgl. Planzeichnungen unter Anlage 12 i. V. m. den Flächenermittlungen unter Anlage 11
- Zuschnitt: vgl. Planzeichnungen unter Anlage 12 i. V. m. den Flächenermittlungen unter Anlage 11;
Beurteilung: ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung; insgesamt noch zeitgemäßer Zuschnitt der Wohnungen
- Barrierefreiheit: im Bestand nicht barrierefrei (z. B. Zugänge zum EG-Niveau sowie zum DG ausschließlich über Treppen); auf eine weitergehende Beurteilung kann aufgrund der Objektart (Gebäude mit zwei Wohnungen) mit Hinweis auf § 49 BauO LSA verzichtet werden
- Wohnfläche: in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage eines Aufmaßes (vgl. Anlage 11; üblich gerundet):
kleine Wohnung im EG: 95 m² (ohne Terrasse)
große Wohnung im EG/DG: 123 m²
Gesamtwohnfläche: ca. 218 m²

- Ausstattung: ausgehend von den (noch) vorhandenen Ausstattungen, insgesamt einfacher 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 11; üblich gerundet):

Brutto-Grundfläche: ca. 452 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 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 holzzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden. Ein Befall durch holzzerstörende Insekten kann ohne derartige Untersuchungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

• Bauzustand/ Nutzbarkeit

- ursprünglich um 1976 als sog. DDR-Typenbau („ errichtet
- im Zeitraum ca. 1990-1992 Anbau und Aufstockung
- vermutlich ab dem Ende der 1990er-Jahre sukzessive verschiedene Instandsetzungen und Modernisierungen (z. B. Terrassentür, verschiedene Fenster, Rollläden, Heizkessel/ Warmwasserspeicher, Innenausbau bzw. Wand-, Decken- und Bodenbeläge)
- eine Nutzung ist im vorgefundenen „rohbauähnlichen“ Zustand nicht möglich, da der überwiegende Teil der Innenausbauwerkste im EG und DG zurückgebaut wurde (z. B. aktuell fehlende Heizungsanlage, Sanitärinstallationen, Innentüren, Wand-, Decken- und Bodenbeläge, zurückgebaute Innenwände und Installationen) und auch Teile der Rohbauwerkste alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr zeitgemäß sind

• Beschreibung

Auf eine detaillierte Beschreibung der Baumängel, Bauschäden und Mangelfolgeschäden, kann im vorliegenden Fall ausgehend von der für eine nachhaltige und zeitgemäße Nutzung des Gebäudes augenscheinlich zwingend erforderlichen grundlegenden Sanierung verzichtet werden. Diesbezüglich wird auf die anhängende umfangreiche Fotodokumentation mit den erkennbaren Bauzuständen verwiesen.

• Reparaturstau

In Ansehung der augenscheinlich zwingend erforderlichen grundlegenden Sanierung (Instandsetzung und Modernisierung) und der damit verbundenen bzw. davon abhängigen Gestaltungsfreiheit (jeweils unter Beachtung des geltenden Baurechtes) wäre die Ausweisung eines Reparaturstaus nur spekulativ und könnte z. T. erheblich von den tatsächlich anfallenden Kosten abweichen. Dementsprechend wird hier kein Reparaturstau ausgewiesen. Ausgehend von der Wahl des Wertermittlungsverfahrens (vgl. Ziffer 5.4) ist die Ausweisung eines Reparaturstaus jedoch ohnehin entbehrlich.

4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

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

4.2 Nebengebäude

- Lage: südlich des Wohnhauses (vgl. Anlage 2)
- Baubeschreibung: freistehend errichtet; Baujahr vermutlich um 1988; eingeschossig; Mauerwerksbauweise; mehrräumige Aufteilung (Doppelgarage und Werkstatt); Fassade/ Innenwände verputzt/ gestrichen; massives Dach (Kassettendeckenplatten aus Beton) mit bituminöser Dachhaut, Kunststoffdachentwässerung; Fußboden Betonestrich, unbelegt; Holztore, Holztür, Beton- bzw. Holzfenster; einfache Elektroinstallation; im Übrigen vgl. Fotodokumentation, Fotos 44 bis 49
- Ausstattung: einfacher Standard
- Ø Abmessungen: ca. 65 m² Bruttogrundfläche (vgl. Anlage 11); Ø Höhe ca. 2,8 m
- Bauzustand: augenscheinlich nur eingeschränkt instand gehalten und bereits überdurchschnittliche Gebrauchsspuren; abgesehen von den beschädigten Außenwänden im Bereich der westlichen Gebäudecke bzw. der „Werkstatt“ durch bereits erhebliche Risse, noch überwiegend funktionstüchtige Bauteile
- Nutzbarkeit: Nutzung zu Lager-/ Abstellzwecken grundsätzlich möglich

4.3 Außen- und sonstige Anlagen

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

• oberirdisch

- Grundstückszufahrt von der Anliegerstraße „Feldweg“ als überwiegend unbefestigter Fahrweg bzw. Grünfläche
- Grundstücksfrei- bzw. Hoffläche zwischen Wohnhaus und Nebengebäude mit Betonpflaster befestigt
- sonstige Grundstücksfrei- bzw. Gartenflächen überwiegend als Rasen- bzw. Grünflächen mit ortsüblichem Baum-, Strauch- und Zieraufwuchs
- überwiegende Grundstückseinfriedung durch Grenzbauungen, Grenzmauern, unterschiedliche Zäune (z. B. Maschendraht) und Bepflanzungen

• unterirdisch

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

• Beurteilung

- Herstellung vermutlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten, augenscheinlich jedoch überwiegend vor 1990
- augenscheinlich nicht mehr instand gehalten/ bewirtschaftet bei bereits stark verwildertem Aufwuchs
- grundsätzlich jedoch noch nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand

5 Wertermittlung

5.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB

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

5.2 Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

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

5.4 Wertermittlung im konkreten Fall

Für die Wertermittlung des **Gesamtgrundstückes** als wirtschaftliche Einheit der zwei Grundstücke 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 Teileigentüme hinreichend nachvollziehbar anzuwenden. Ausgehend von der Vielzahl hier zu berücksichtigender Vergleichskriterien¹⁰ 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 (auch nach Vorsondierung der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss), so dass auf den Versuch der Ableitung eines Vergleichswertes anhand des Vergleichswertverfahrens verzichtet wird.

In Ansehung des zum WST nicht angemessen nutzbaren Zustandes (vgl. Ziffer 4.1.4) kann ein alsbaldiger (Teil-)Abriss der Grundstücksbebauung m. E. grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Unterstellung wäre jedoch rein spekulativ und kann somit nicht Grundlage einer Wertermittlung sein. Demzufolge wäre auch die Ableitung eines Vergleichswertes gemäß § 40 Abs. 5 Nr. 3 ImmoWertV (sog. Liquidationswertverfahren) nicht sachgerecht.

Das Ertragswertverfahren kann für Grundstücke mit nicht mehr angemessen nutzbarer Hauptbebauung nicht mehr sachgerecht in Anwendung kommen, da dieses Verfahren grundsätzlich einen marktüblich erzielbaren Ertrag, zumindest aus dem über einen angemessenen Zeitraum noch nutzbarem Hauptteil der baulichen und sonstigen Anlagen, voraussetzt, weshalb im vorliegenden Fall auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens ebenfalls noch verzichtet wird.

Da die übrigen zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren nicht sachgerecht zur Anwendung kommen können, verbleibt im vorliegenden Fall zur Wertermittlung lediglich das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV.

¹⁰ Vgl. z. B. BGH, Urteil vom 19.12.1963 - III ZR 162/63; BFH, Urteil vom 26.09.1980 - III R 21/78.

Ausgehend von den Beschreibungen unter der Ziffer 4 bzw. dem aus der Fotodokumentation erkennbaren Bauzustand des grundstücksprägenden Wohnhauses, kommt im vorliegenden besonderen Fall ein modifiziertes Sachwertverfahren gemäß § 36 Abs. 2 Satz 5 ImmoWertV zur Anwendung, wobei die durchschnittlichen Herstellungskosten der Grundstücksbebauung nicht insgesamt, sondern nach durchschnittlichen Wertanteilen einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Hierdurch wird berücksichtigt, dass trotz der nicht mehr angemessen nutzbaren Zustände der baulichen und sonstigen Anlagen, ein Vorteil aus dem Erhalt der noch nutzbaren anteiligen Bauleistungen an der Bausubstanz besteht.

Aus den gewählten Ansätzen bzw. abgeleiteten Zwischenergebnissen für die Ermittlung des Gesamtverkehrswertes erfolgt dann die Ableitung der **Einzelverkehrswerte** für die zwei Grundstücke, ggf. unter Würdigung der Besonderheiten, die sich aus der Einzelbetrachtung ergeben (vgl. Ziffern 8.2, 8.3).

6 Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im vorliegenden Fall somit mittelbar, über den vom Gutachterausschuss veröffentlichten örtlichen Bodenrichtwert (vgl. Anlage 10):

- **Bodenrichtwert 30 €/m²** zum Stichtag 01.01.2022
- für ortsüblich erschlossenes baureifes Land im Allgemeinen Wohngebiet
- bei 1- bis 2-geschossiger Bebauung
- bei durchschnittlicher Tiefe von 50 m und Größe von 1.000 m²
- unter der Voraussetzung, dass für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Beiträge mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbetragsfrei)

Dieser Bodenrichtwert ist grundsätzlich als Ausgangswert für die vorliegende Bodenwertermittlung angemessen, was auch für die Teilbereiche der Grundstücke zutrifft, die sich außerhalb der v. b. Bodenrichtwertzone befinden. Gemäß der für den Bodenrichtwert maßgeblichen Kriterien sind für die grundstücksbezogene Ableitung des Bodenwertes die nachfolgenden Besonderheiten des Grundstückes bezüglich Lage, Zuschnitt, Zustand, Nutzung und ggf. weiterer Kriterien durch **Zu- oder Abschläge** zu berücksichtigen:

- Marktentwicklung
 - keine Anpassung
- konkrete Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 - keine Anpassung
- Erschließungsgrad (vgl. Ziffer 2.7)
 - keine Anpassung
- abgabenrechtlicher Zustand (vgl. Ziffer 2.8)
 - keine Anpassung
- Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)
 - keine Anpassung

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

- keine Anpassung

• Art der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.3)

- keine Anpassung

• Maß der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.4)

- keine Anpassung

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

- keine Anpassung (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 noch ortsüblicher Boden- und Grundwasserverhältnisse noch 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 Gesamtgrundstück keine Anpassung des örtlichen Bodenrichtwertes zu begründen.

• Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück

Blatt	Flurstück	Größe	Bodenrichtwert	Anpassung	Bodenwert
1843	37/6	910 m ²	30 €/m ²	± 0	27.300 €
1926	37/7	499 m ²	30 €/m ²	± 0	14.970 €
					42.270 €
gerundet: ≈ 42.500 €					

7 Sachwertermittlung für das Gesamtgrundstück 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

- Gebäudetyp 1.01: freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser; Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
- anzusetzende Gebäudestandardstufe: 2,0 (vgl. Ziffer 4.1.2)
- **Normalherstellungskosten 2010: 725 €/m²**

• Korrekturfaktoren gemäß Anlage 4 ImmoWertV

- Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: **1,05**

• **Baupreisindex gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV**

- Geltungsbereich: Bundesrepublik Deutschland
- Gebäudetyp: Wohngebäude
- Veröffentlichungsstand: 2. Quartal 2023
- Baupreisindex: 160,2 (Basis 2015 = 100)
- Jahresdurchschnitt 2010: 90,1 (Basis 2015 = 100)
- **umbasierter Baupreisfaktor: 1,7780** ($\approx 160,2 / 90,1$; Basis 2010 = 100)

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

- wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

• **Regionalfaktor**

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Regionalfaktoren für das modifizierte Sachwertverfahren ausgewiesen, so dass hilfsweise die Korrekturfaktoren gemäß Einführungserlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 herangezogen werden:

- Region: 0,90 (Bundesland Sachsen-Anhalt)
 - Ortsgröße: 0,90 (Kemberg mit weniger als 50.000 Einwohnern)
 - Konjunktur: 1,00 (örtlich noch mittlere konjunkturelle Lage)
- Produkt der Regionalfaktoren: **0,81**

• **Alterswertminderungsfaktor für die Hauptbebauung**

Auch die hier berücksichtigten noch nutzbaren anteiligen Bauleistungen unterliegen einem altersbedingten Wertverzehr, was durch eine angemessene Alterswertminderung zu berücksichtigen ist.

Ausgehend von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (vgl. Anlage 1 ImmoWertV) und einer grob überschlägig eingeschätzten Restnutzungsdauer der noch nutzbaren anteiligen Bauleistungen von 25 Jahren (auch unter Würdigung der augenscheinlich bereits seit längerem unterlassenen Instandhaltung gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird ein **Alterswertminderungsfaktor von 0,3125** ($\approx 25 \text{ a} / 80 \text{ a}$) als angemessen angesehen und dementsprechend gewählt.

• **Ermittlung des Wertanteils der noch nutzbaren Bauleistungen**

Die Einschätzung des Wertanteils der noch nutzbaren Bauleistungen erfolgt unter Berücksichtigung des erkennbaren baulichen Zustandes des Mehrfamilienhauses, in Anlehnung an die in der Fachliteratur veröffentlichten „Wertanteile einzelner Gewerke am Gesamtbauwerk im Wohnungsbau“ der „Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH“¹¹ als nachvollziehbares Hilfsmittel für derartige besondere Einschätzungen:

¹¹ Z. B. veröffentlicht in Hans-Georg Tillmann/ Wolfgang Kleiber/ Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts; 2. Auflage 2017, Ziffer 1.4.4.

Bauteil/ Gewerk	Gesamtanteil	nachhaltige Nutzbarkeit	Wertanteil der nachhaltigen Bauleistungen
Keller			
Mauerwerk	16,8 %	75,0 %	12,6 %
Erd- u. Isolierarbeiten	2,5 %	75,0 %	1,9 %
Kellerboden	4,2 %	75,0 %	3,2 %
insgesamt	23,5 %		17,7 %
Decken			
Decke über Keller	4,5 %	75,0 %	3,4 %
übrige Decken	5,4 %	75,0 %	4,1 %
Deckenputz	3,2 %	0,0 %	0,0 %
insgesamt	13,1 %		7,5 %
Umfassungswände			
Mauerwerk	8,3 %	75,0 %	6,2 %
Außenputzverkleidung	1,7 %	50,0 %	0,9 %
insgesamt	10,0 %		7,1 %
Innenwände unverputzt			
tragend	6,1 %	75,0 %	4,6 %
nicht tragend	4,9 %	50,0 %	2,5 %
insgesamt	11,0 %		7,1 %
Dach			
Dachstuhl	12,2 %	75,0 %	9,2 %
Dachhaut	4,5 %	50,0 %	2,3 %
Dachrinnen/ Rohre	1,1 %	25,0 %	0,3 %
insgesamt	17,8 %		11,8 %
Treppen	2,0 %	75,0 %	1,5 %
Innerer Ausbau			
Wandputz	6,0 %	25,0 %	1,5 %
Bodenbelag	4,1 %	25,0 %	1,0 %
Installation	4,4 %	25,0 %	1,1 %
Fenster	3,7 %	50,0 %	1,9 %
Verglasung	1,1 %	50,0 %	0,6 %
Türen	3,3 %	25,0 %	0,8 %
insgesamt	22,6 %		6,9 %
Gesamt:	100,0 %		59,6 %
Wertanteil der noch nutzbaren Bauleistungen (gerundet)			60 %

• vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes (vgl. Ziffer 4.2)

Pauschal eingeschätzt und üblich gerundet:

vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes: 65 m² BGF x 50 €/m² ≈ **3.250 €**

• 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 unüblichen bzw. überdurchschnittlichem Umfang auszugehen, weshalb noch kein separater Wertansatz für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt, da diese bereits im Bodenrichtwert hinreichend berücksichtigt sind.

• objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV wird sachverständlich geschätzt, wobei insbesondere nachstehende Einflussfaktoren berücksichtigt werden:

- die aktuelle Marktsituation für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke in Kleinstädten des Landkreises Wittenberg,¹² insbesondere auch da der Erwerber einer „Gebrauchtimmobilie“ in seiner Gestaltungsfreiheit eingeschränkt ist und sich an den vorzufindenden Gegebenheiten orientieren muss (z. B. auch aufgrund von Mehraufwand für Grundrissanpassungen und Umnutzungen)
- die Unwägbarkeiten aus der aktuell schwierigen Situation zur Herstellung einer angemessenen/ zeitgemäßen Nutzbarkeit, da hierfür erforderliche Handwerker regelmäßig nur mit einem langen Zeitvorlauf beauftragt werden können und Engpässe bzw. Zeitverzögerungen bei der Material- und Baustoffbeschaffung nicht ausgeschlossen werden können
- das bestehende Kostenrisiko aus nicht erkannten Schäden und Mängeln an den vorstehend berücksichtigten noch nutzbaren Bauleistungen

Unter Beachtung aller vorstehenden Einflussfaktoren entscheide ich mich im vorliegenden Fall für einen **objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 0,75**.

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Eine zusätzliche Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist nicht zu begründen.

• Sachwertermittlung für das Gesamtgrundstück in Anlehnung an Ablaufschema ImmoWertV

- Normalherstellungskosten 2010 je m ² BGF der Hauptbebauung	725 €
- Produkt der Korrekturfaktoren gemäß Anlage 4 ImmoWertV	x 1,05
- Normalherstellungskosten 2010 je m ² BGF der Hauptbebauung	= 761 €
- Brutto-Grundfläche der Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.3)	x 452 m ²
- umbasierter Baupreisfaktor	x 1,7780
- Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile der Hauptbebauung	+ -----
- durchschnittliche Herstellungskosten der Hauptbebauung, gesamt	= 611.582 €
- Wertanteil der noch nutzbaren Bauleistungen	x 60 %
- durchschnittliche Herstellungskosten der Hauptbebauung, anteilig	= 366.949 €
- Produkt der Regionalfaktoren	x 0,81
- Alterswertminderungsfaktor für die Hauptbebauung	x 0,3125
- vorläufiger Sachwert der Hauptbebauung	= 92.884 €
- vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes	+ 3.250 €
- vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 96.134 €
- vorläufiger Sachwert ungewöhnlicher baulicher Außen-/sonstiger Anlagen	+ -----
- Bodenwert (vgl. Ziffer 6)	+ 42.270 €
- vorläufiger Sachwert	= 138.404 €

¹² Z. B. Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, aktuelle Grundstücksmarktinformationen unter <https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-open-data.html>; zuletzt abgerufen am 27.11.2023.

		Übertrag: 138.404 €
-	objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x 0,75
-	marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 103.803 €
-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± -----
-	Sachwert	= 103.803 €
-	Sachwert (marktüblich gerundet) für das Gesamtgrundstück	\approx <u>105.000 €</u>

8 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte

8.1 Gesamtverkehrswert als wirtschaftl. Einheit der Grundstücke Blätter 1843, 1926

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

→ **Verkehrswert: 105.000 €**

Der abgeleitete Verkehrswert entspricht einem Flächenpreis von etwas weniger als 500 €/m² bei ca. 218 m² anrechenbarer Gesamtwohnfläche im Wohnhaus inkl. Nebengebäude und Grundstücksfreifläche, was unter Beachtung des Zustandes, der Bauart, der Grundstücks- bzw. Objektart und Grundstückslage sowie insbesondere hinsichtlich der regionalen Marktsituation für angemessen erachtet wird.

Der aktuelle Grundstücksmarktbericht weist für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Land Sachsen-Anhalt die folgenden Wohnflächenpreise aus (Ziffer 6.4.2 des Grundstücksmarktberichtes):

- Jahr 2022, in Grundzentren/Kleinstädten, Baujahr 1949-1990, unsaniert Zustand: 20 Kauffälle: 868 €/m² (Median) bei mittlerer Wohnfläche von 100 m² (Median)
- Jahr 2021, in Grundzentren/Kleinstädten, Baujahr 1949-1990, unsaniert Zustand: 21 Kauffälle: 617 €/m² (Median) bei mittlerer Wohnfläche von 150 m² (Median)
- Jahr 2022, in Dörfern, Baujahr 1949-1990, unsaniert Zustand: 73 Kauffälle: 636 €/m² (Median) bei mittlerer Wohnfläche von 115 m² (Median)
- Jahr 2021, in Dörfern, Baujahr 1949-1990, unsaniert Zustand: 79 Kauffälle: 702 €/m² (Median) bei mittlerer Wohnfläche von 110 m² (Median)

Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen ist jedoch zu beachten, dass sich diese auf das gesamte Land Sachsen-Anhalt (lediglich differenziert nach Regionstypen i. A. a. die Raumordnungspläne) beziehen und für diese Mittelwerte keine Angaben über die Bestandteile, die Mikrolage und den Ausstattungsstandard gemacht werden. Dementsprechend können diese Marktdaten nicht uneingeschränkt zur Plausibilitätsprüfung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Unter Beachtung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier insbesondere der nicht nutzbare Zustand des Wohnhauses bzw. der „rohbauähnliche“ Zustand im EG und DG sowie die überdurchschnittliche Gesamtwohnfläche im Gebäude), der konkreten Objektlage (Mikro- und Makrolage) sowie der Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (vgl. Ziffer 3.1), bestätigen die aus Kauffällen abgeleiteten Wohnflächenpreise den ermittelten Verkehrswert für das Grundstück m. E. jedoch noch hinreichend.

8.2 Einzelverkehrswerte der Grundstücke Blätter 1843 und 1926

Entsprechend der Ausführungen unter Ziffer 1.4 – zu den Wertermittlungen erfolgte die vorstehende Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit der beiden Wertermittlungsobjekte. Auftragsgemäß sind jedoch zusätzlich zum Gesamtverkehrswert die Einzelverkehrswerte auszuweisen.

Für diese Zwecke erfolgt die folgende Gebäudezuordnung entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten:

- Wohnhaus und Nebengebäude auf Blatt 1843
- keine Gebäude auf Blatt 1926

Die Ableitung der Einzelverkehrswerte erfolgt entsprechend der üblichen Verfahrensweise durch angemessene Aufteilung der für den Gesamtverkehrswert abgeleiteten Ausgangsgrößen bzw. auf der Grundlage einer Sachwertermittlung i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV, an dieser Stelle jedoch ohne nähere Ausführungen und unter Verwendung ggf. objektspezifisch angepasster Ansätze gemäß Ziffer 7.

• Sachwertermittlung für das Einzelgrundstück Blatt 1843

- vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	96.134 €
- vorläufiger Sachwert ungewöhnlicher baulicher Außen-/sonstiger Anlagen	+	-----
- Bodenwert Blatt 1843 (vgl. Ziffer 6)	+	27.300 €
- vorläufiger Sachwert	=	123.434 €
- objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	0,75
- marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	92.576 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	-----
- Sachwert	=	92.576 €
- Sach- bzw. Verkehrswert (marktüblich gerundet)	≈	93.000 €

• Sachwertermittlung für das Einzelgrundstück Blatt 1926

- vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	-----
- vorläufiger Sachwert ungewöhnlicher baulicher Außen-/sonstiger Anlagen	-----
- Bodenwert Blatt 1926 (vgl. Ziffer 6); objektspezifisch angepasst, da Arrondierungs-/ Zufahrtsfläche (vgl. GMB, Ziffer 7.9): $499 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 \times 80\% = 11.976 \text{ €}$	= 11.976 €
- vorläufiger Sachwert	= 11.976 €
- objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x 1,0
- marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 11.976 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± -----
- Sachwert	= 11.976 €
- Sach- bzw. Verkehrswert (marktüblich gerundet)	≈ 12.000 €

9 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

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

10 Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen

Zusätzlich zur Wertermittlung sind die Werte der auf 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 der Wertermittlung noch nicht berücksichtigte wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93 f. BGB oder um Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB handeln könnte. Derjenige, der Rechte an solchen Gegenständen geltend macht, ist zu benennen (Dritteigentum). Darüber hinaus sind Art und Umfang nicht mitgeschätzter Maschinen und Betriebseinrichtungen anzugeben.

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

- **Zubehör:** Flüssiggastank, der im Rahmen eines Gasliefervertrages auf der Grundstücksfläche nördlich des Wohnhauses ebenerdig aufgestellt wurde (vgl. Fotodokumentation, Foto 52); Zeitwert gemäß Angabe der Eigentümerin 2.450 € (inkl. MwSt.)
- **wesentliche Bestandteile:** alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in den Wertermittlungen berücksichtigt
- **Scheinbestandteile:** wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Dritteigentum:** wurde, abgesehen vom o. g. Flüssiggastank (detaillierte Angaben zur Eigentümerin erfolgen auftragsgemäß im separaten Begleitschreiben an das Gericht), nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Maschinen etc.:** wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

11 Verkehrswert (Marktwert)

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

**Feldweg 13 B
in 06901 Kemberg**
zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023
wie folgt geschätzt:

Grundbuch von Kemberg (Grundbuchamt Wittenberg),

Blatt 1843, BV Nr. 2, Gemarkung Kemberg, Flur 13, Flurstück 37/6, 910 m²: **93.000 €**
(i. W.: dreiundneunzigtausend Euro)

Blatt 1926, BV Nr. 3, Gemarkung Kemberg, Flur 13, Flurstück 37/7, 499 m²: **12.000 €**
(i. W.: zwölftausend Euro)

Blatt 1843 und Blatt 1926 als wirtschaftliche Einheit: **105.000 €**
(i. W.: einhundertfünftausend Euro)

Zusätzlich ermittelte Werte für das Vollstreckungsgericht:

- **Werteinfluss von Lasten/ Beschränkungen** (Ziffer 9): -----
- **Zeitwert des Zubehörs** (Ziffer 10): **2.450 €** Flüssiggastank

Das Gutachten ist nur für das Vollstreckungsgericht 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

Stephan Mätschke

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 29 Blatt Text, 12 Anlagen (gesamt 47 Seiten) und 52 Fotos (26 Fotoseiten).

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

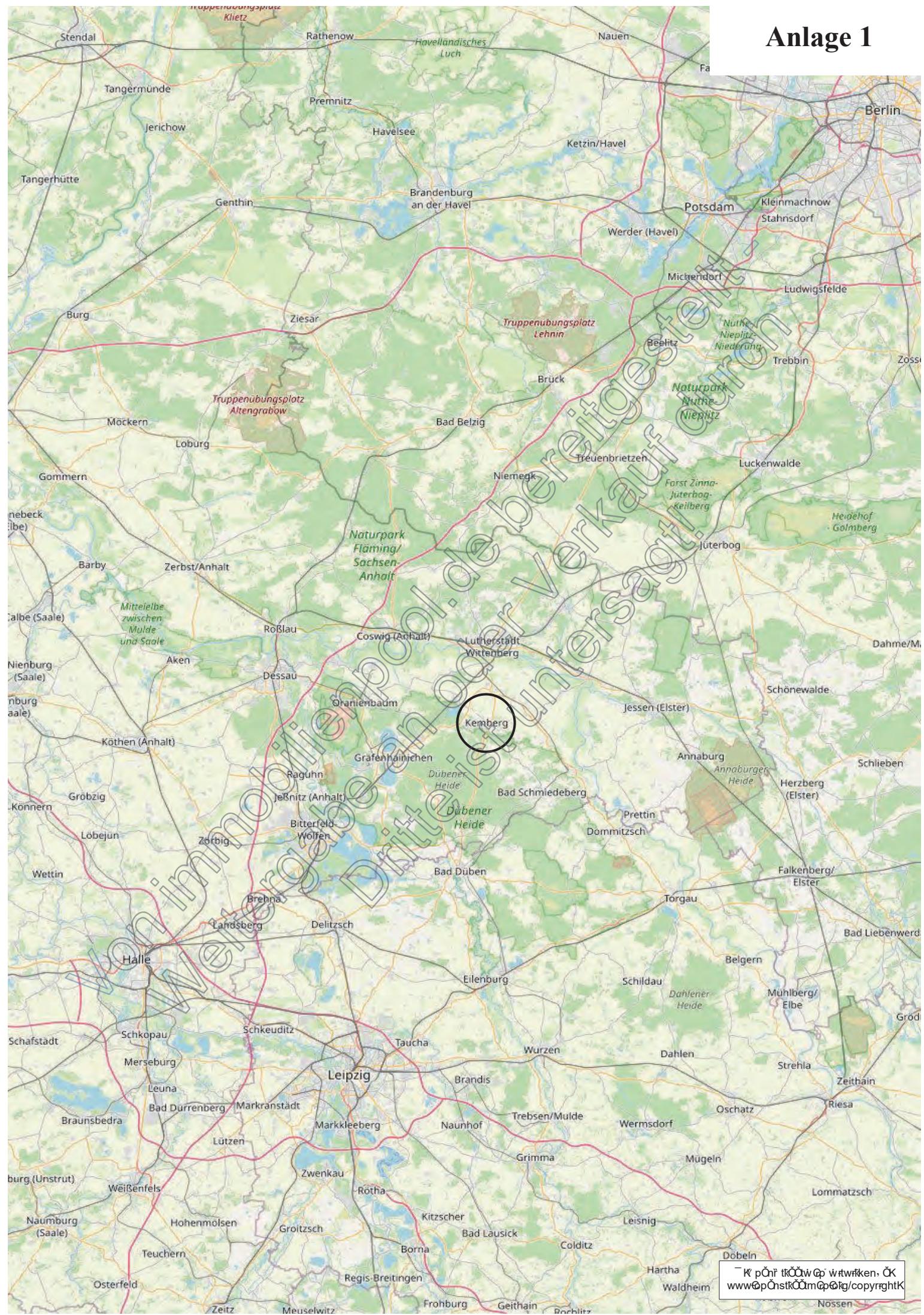
Beigezogene Unterlagen

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus der Liegenschaftskarte (analog) vom 23.06.2023 sowie Auszüge aus dem Liegenschaftskataster ohne und mit Orthophoto (digital) vom 27.11.2023
- vom Grundbuchamt Wittenberg Grundbuchauszüge von Kemberg, Blatt 1843 und Blatt 1926 jeweils vom 09.06.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Wittenberg vom 03.07.2023
- bauplanungsrechtliche Auskunft der Stadt Kemberg vom 26.06.2023 mit Ergänzung Korrektur vom 28.11.2023 sowie im Internet abrufbare weitere Unterlagen (z. B. Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)
- denkmalschutzrechtliche Auskunft des Landkreises Wittenberg vom 30.06.2023
- bauordnungsrechtliche Auskunft des Landkreises Wittenberg vom 29.06.2023
- Unterlagen und Angaben aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg
- Auskunft aus dem Altlastverdachtskataster des Landkreises Wittenberg vom 22.06.2023
- Leitungsauskünfte der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vom 09.08.2023, der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH vom 09.08.2023 sowie des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Elbaue/Heiderand vom 14.08.2023
- von den Grundstückseigentümern beigebrachte Unterlagen und erteilte Auskünfte
- vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt für das Land Sachsen-Anhalt Grundstücksmarktbericht 2023 und Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 01.01.2022

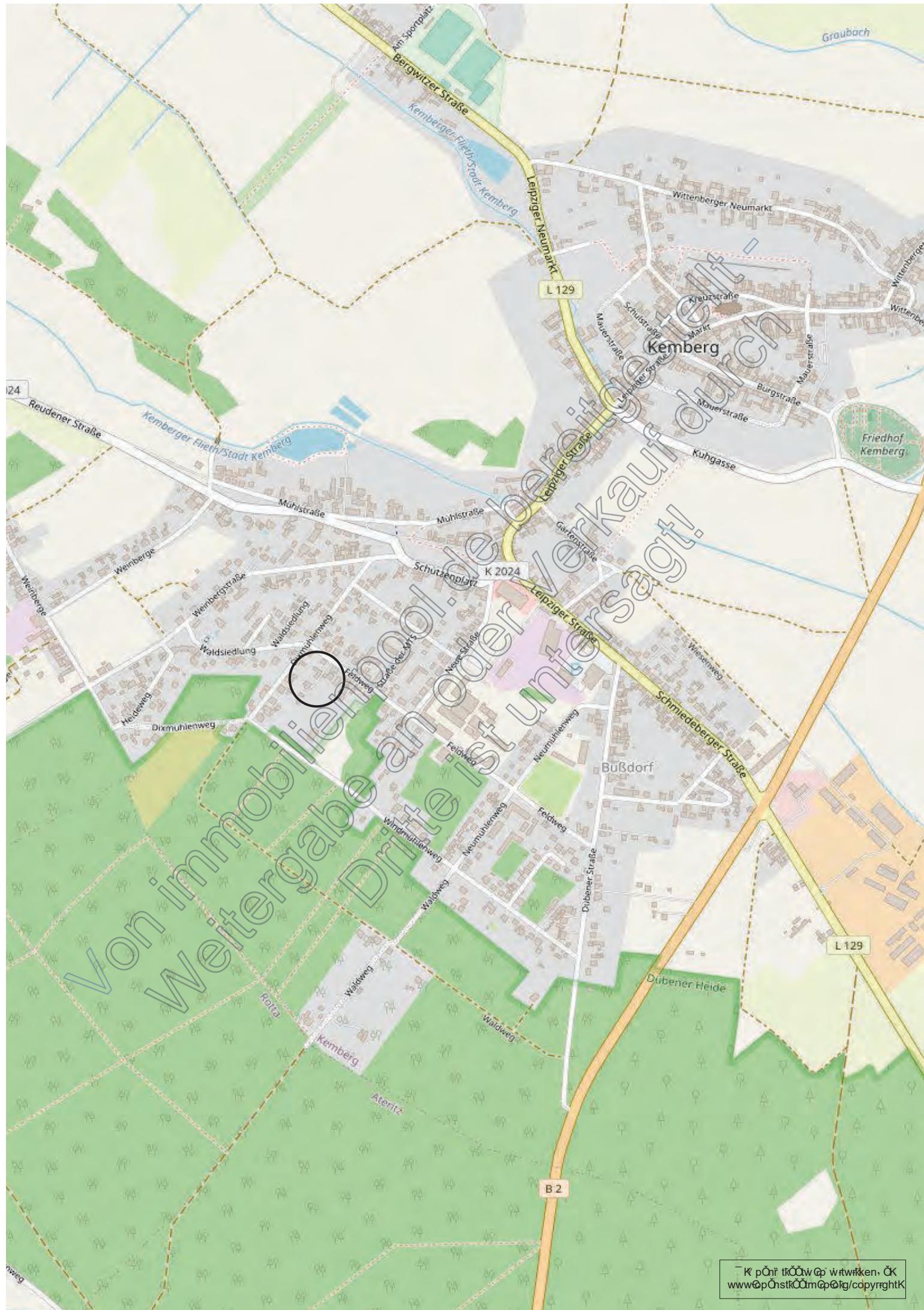
Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG)
- 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)
- Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Deutsche Industriennorm 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



Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
Darstellung 1:1000

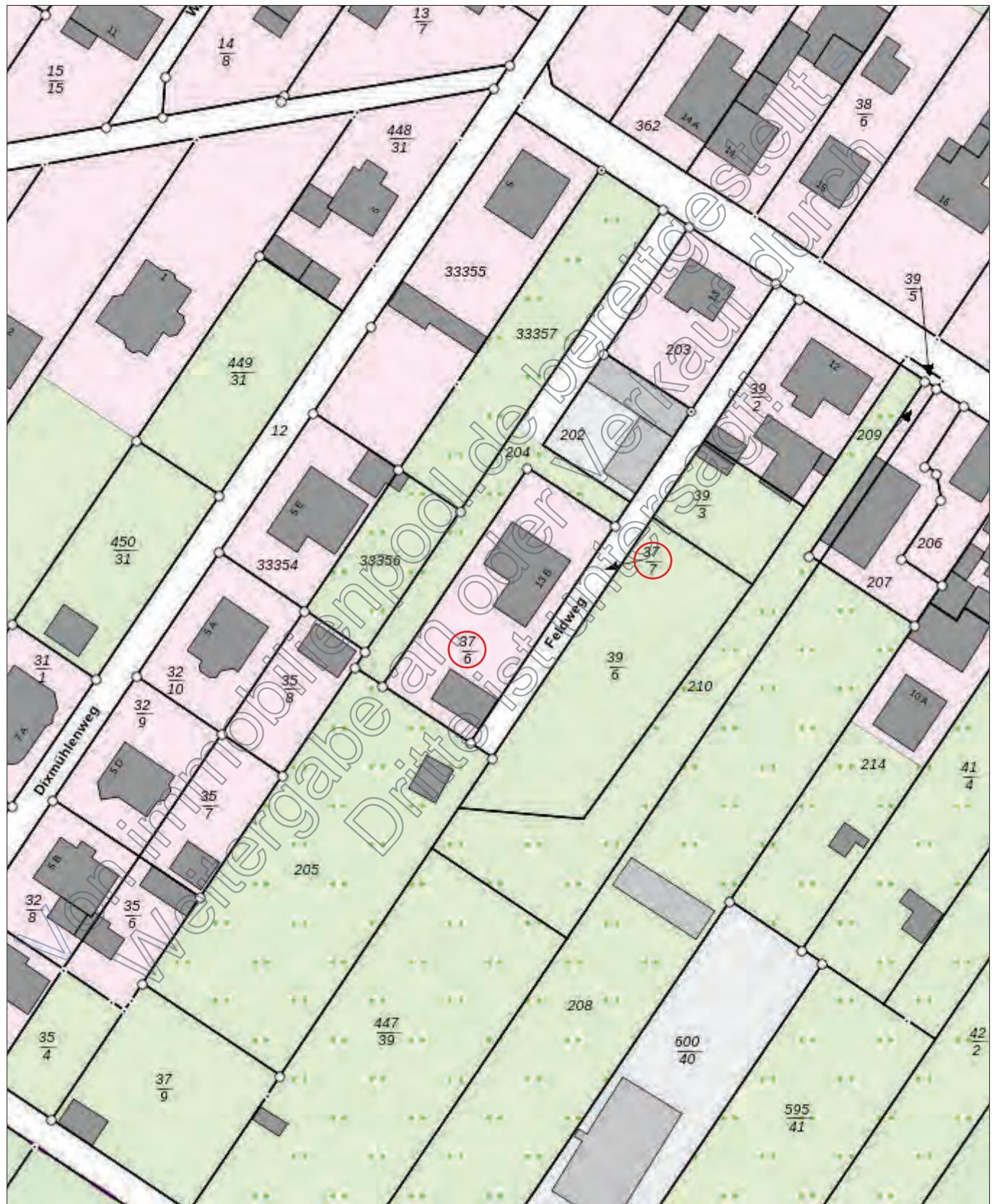
Flurstück: 37/6
Flur: 13
Gemarkung: Kemberg

Gemeinde: Kemberg, Stadt
Kreis: Wittenberg

Erstellt am 27.11.2023
Aktualität der Daten: 09.10.2023

5741449

32750157



5741229

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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; verwaltunginterne 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 vereinigte 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 Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok, 6.0.1))

Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte	Tatsächliche Nutzung	Lagebezeichnung
	Wohnbaufläche	Flur 10
	Industrie und Gewerbe	Erlenweg
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	20
	Verkehr	Hausnummer
	Landwirtschaft	Im E sch
	Wald	Blattopt
	Gewässer (hier: Fließgewässer)	
Abmarkung ist das nichtformelle Verwaltungsverfahren, mit dem Grenzpunkte in der Örtlichkeit hohenkennzeichnet werden.		
	Bundesautobahn; Bundesstraße	
	Landes- oder Staatsstraße	
	Bodenordnungs-, Sanierungsverfahren u. a.	
	Naturschutzgebiet oder Nationalpark	
Gebäude		
	Klassenflächengrenze	
	Klassenabschnittsgrenze	
	sL4Lö 60/50	Ackerland Angaben
	ISI14 10/30	Grünland Angaben
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 (www.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 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 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.

Flurstück: 37/6
Flur: 13
Gemarkung: Kemberg

Gemeinde: Kemberg, Stadt
Kreis: Wittenberg

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)

Darstellung 1:1000

LK mit Orthophoto

Erstellt am 27.11.2023

Aktualität der Daten: 09.10.2023

5741449

32750157



5741229

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.

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

- *Wohnhaus*

- K ^w K ^s h ^k ss		
W ^G 0 ,	€ 00 ,	W ^M 30 , ²
+ 6 60 ,	5 50 ,	36 30 , ² <u>W⁵⁰ 60 , ²</u>
Erd ^Č ks ^r h ^k ss		
W ^G 0 ,	€ 00 ,	W ^M 30 , ²
+ 6 60 ,	5 50 ,	36 30 , ² <u>W⁵⁰ 60 , ²</u>
Dai ^h Čks ⁱ h ^k ss		
W ^G 0 ,	€ 00 ,	W ^M 30 , ²
+ 6 60 ,	5 50 ,	36 30 , ² <u>W⁵⁰ 60 , ²</u> 45W 80 , ²

• Nebengebäude

Erdőkőszék 64° 58', 2° 64° 58', 2° 64° 58', 2°

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

• kleine Wohnung

Für			
€ 05 ,	€ 05 ,	4 6W ,	<u>4 6W ,</u> ²
DiKVK			
4 W5 ,	Wf 8 ,	f 3€ ,	<u>4 6€ ,</u> ²
+ W€ ,	€ 38 ,	4 6€ ,	<u>W€ 08 ,</u> ²
- W hK			
€ 46 ,	4 W4 ,	W€ W8 ,	<u>W€ 5W ,</u> ²
+ 0 86 ,	0 38 ,	0 33 ,	<u>W€ 34 ,</u> ²
! kh"#\$Ess%m, Kr			
4 0f ,	5 50 ,	€€ 3€ ,	<u>8 €5 ,</u> ²
+ 4'0f ,	€ 00 ,	8 €5 ,	<u>3W34 ,</u> ²
&kr'ur			
€ W8 ,	W 38 ,	3 0W ,	<u>3 0W ,</u> ²
(im, Kr)" * rdliř h+			
3 43 ,	4 00 ,	W€ f € ,	<u>W€ f € ,</u> ²
, ad\$! -			
€ 00 ,	€ 4€ ,	5 48 ,	<u>5 48 ,</u> ²
(im, Kr)s dliř h+			
3 63 ,	4 00 ,	W€ 5€ ,	<u>W€ 5€ ,</u> ²
		€ 5€ ,	<u>€ 5€ ,</u> ²

• große Wohnung

Erdős hikss

! i" d'a" Ö			
€ 66 ,	w 0f ,	€ 85 ,	€ 85 ,
(im , Kr) i" . ru" driss /DiKK/ +			
3 0€ ,	5 w 8 ,	w 5 64 ,	w 5 64 ,
OrK11K" haus			
€ 84 ,	0 €8 ,	€ f 8 ,	€ f 8 ,
+ 0 68 ,	w 3f ,	0 €3 ,	0 €3 ,
+ 0 Q ,	0 8€ ,	0 80 ,	4 5w ,

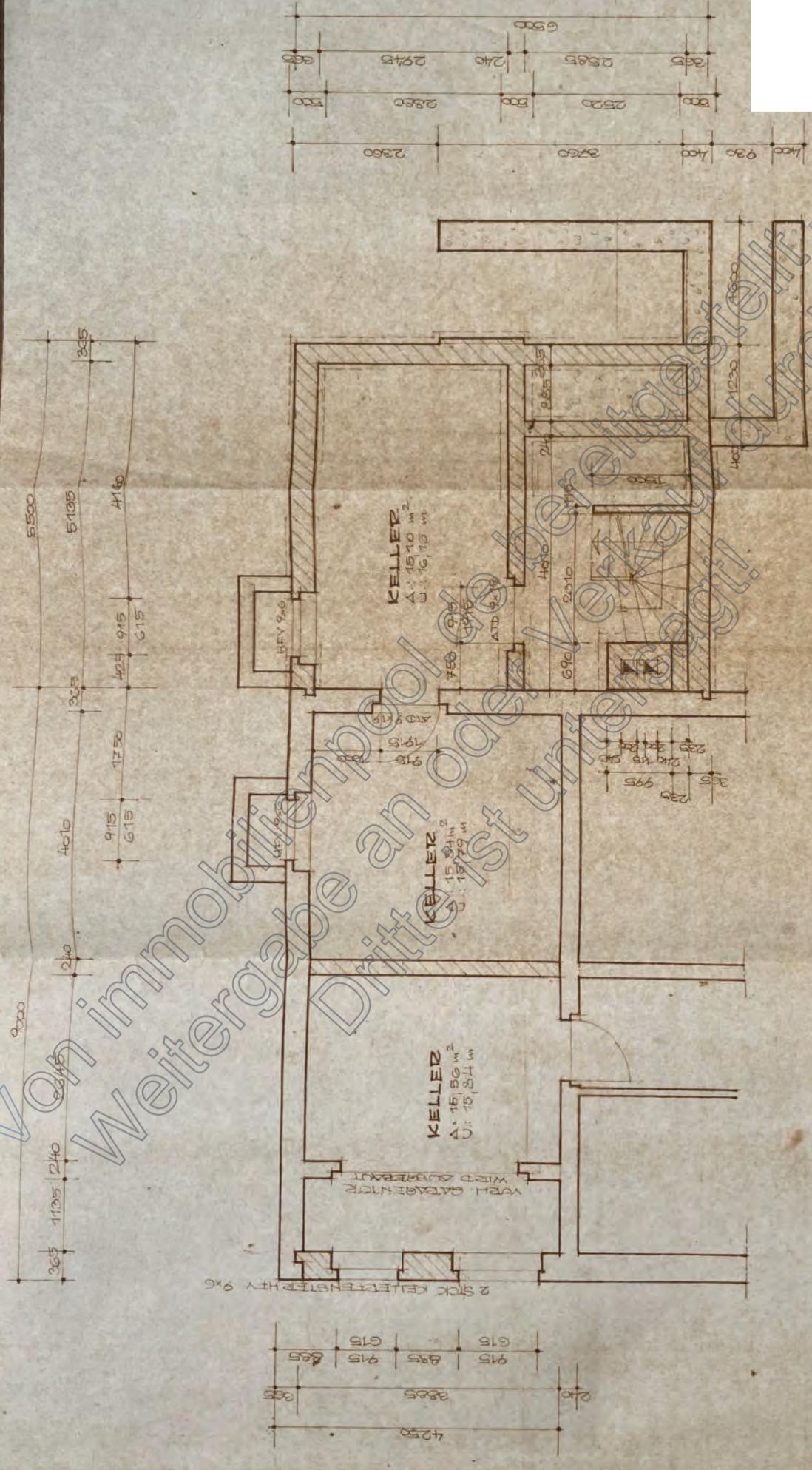
Dař hřešit hřes

Für

W W5 ,	W 5r ,	
+ € 88 ,	3 Øiv ,	
# 3 Øw ,	Ø 5w ,	W002
# 3 Øw ,	W W5 ,	502
+ Ø 66 ,	€ 68 ,	502
(im, Kr)i" . ru" driss /-i" dKr% , Kr/- /, ad\$! - /+		W 8W , ²
8 Ø0 ,	3 Ww ,	W W6 , ²
# 4 3W ,	Ø 50 ,	€ 65 , ²
# 5 r5 ,	W W5 ,	Ø r5 , ²
3k Öða		€ 58 , ²
€ r6 ,	€ 66 ,	€ 550 , ²
+ 3 38 ,	W 0€ ,	€ W6 , ²
(im, Kr)i" . ru" driss /- Þ hK/ /4r hA% , Kr/+		3 3W , ²
W 60 ,	3 54 ,	W 03 , ²
+ 8 40 ,	€ w0 ,	€ 45 , ²
+ 8 40 ,	€ 40 ,	
# 8 Ø0 ,	Ø 50 ,	W 53 , ²
# 6 6€ ,	W W5 ,	Ø 0€ , ²
(im, Kr)i" . ru" driss / ! kh" % , Kr/+		€ 45 , ²
5 w4 ,	W 88 ,	5 66 , ²
+ € 3r ,	4 €3 ,	W r64 , ²
# W r6 ,	Ø 50 ,	Ø W6 , ²
# W r6 ,	W W5 ,	4 w0 , ²
+ 3 4€ ,	4 €€ ,	3 85 , ²
# W 66 ,	Ø w0 ,	35 5W , ²
# W 66 ,	W Cr ,	
# Ø 54 ,	Ø Ør ,	€ 66 , ²
		W W68 , ²
		Ø 88 , ²
		W 0W , ²
		W 443 , ²
		Ø Wf , ²
		W 05 , ²
		Ø 5€ , ²
		3€ W4 , ²

GRUNDREISS-KELLER M 1:50

ANBAU UND AUFSTOCKUNG DES WOHNHAUSES

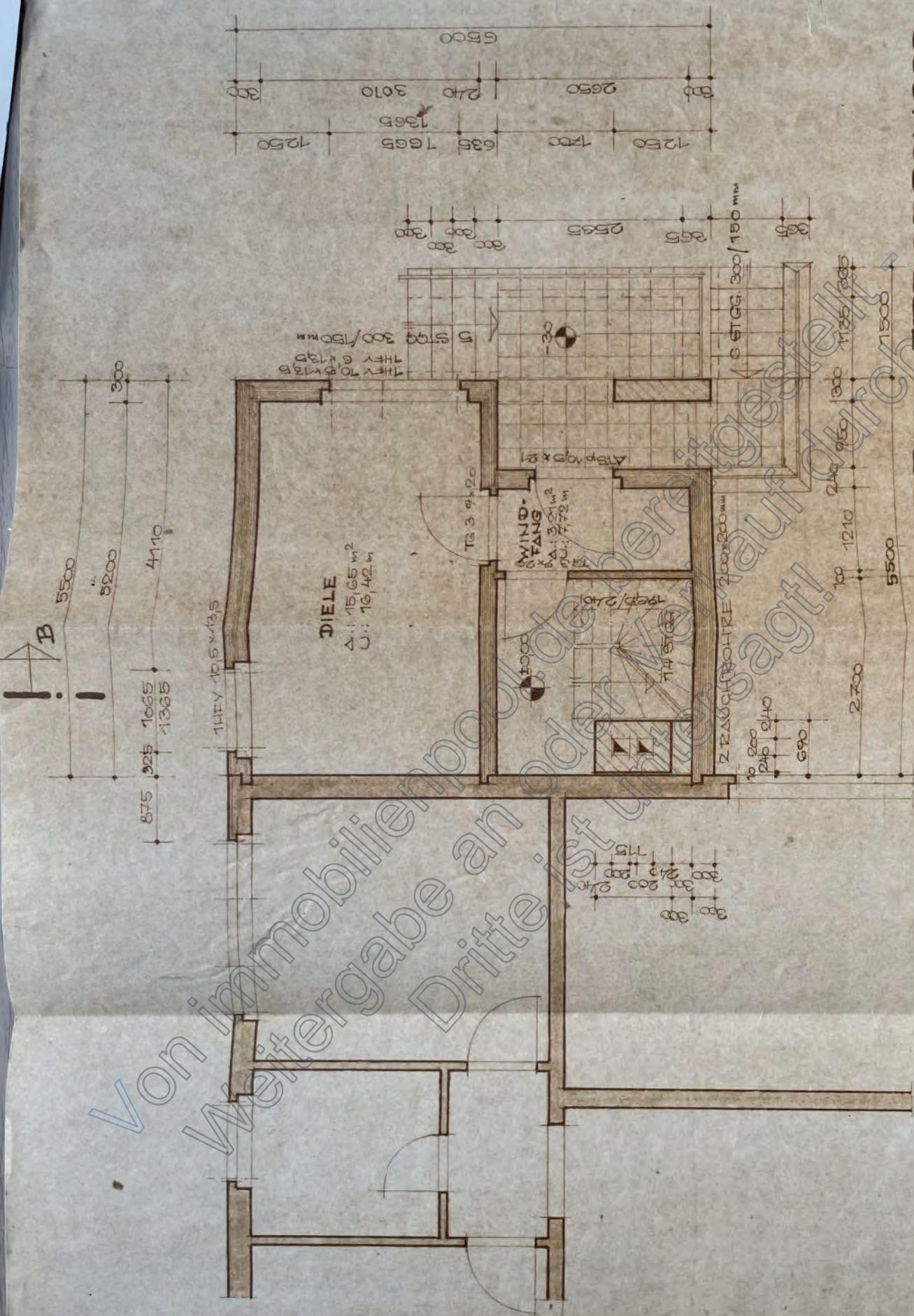


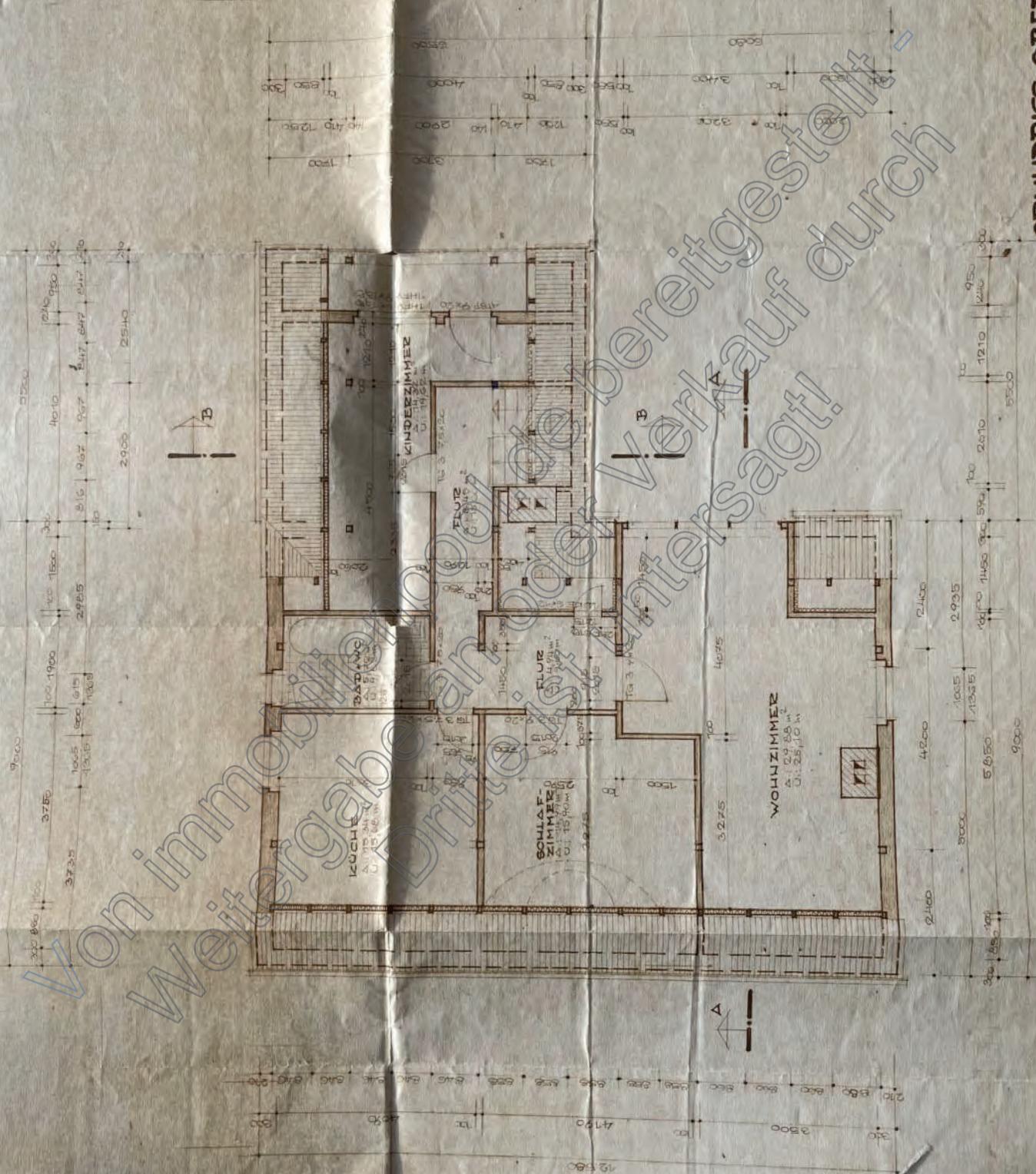
GRUNDRISS-ERDGESCHOSS- -ANBAU-

M 1:50

ANBAU UND AUFWERTUNG DES WOHNHAUSES

FISCHER
KEMPERG | FELDWEG 13 b





GRUNDRISS-OBERGESCHOß
ANBAU 1940 AUFSTOCKUNG DES WOHNHAUSES
FAM KEMPEL FELTWEI 136

DACHKONSTRUCTION: 94. STATIK U. SYSTEMSCHNITT
PTENTED DACHSTUHL - STÜTZWEITE 8500 MM
DACHNEIGUNG 40° - SPAZZENABSTAND 800 MM
DACHEINDECKUNG - BETONDOPPELZIEGLER 14
DOPPELDUELLING

ERICK DURBAN 3400 m BREIT
MIT SPATZENHABACH UND
PLATTENZIEGELHEDDINGHA

**LEIDENMAUSGÄUBE MIT PLÄTTEHZIEGEL
IN DOPPELDECKUNG**

UNTERDECKE AN KEHLBAUER
24 m SPATZSCHALLONG
10 m GIPPLATIONSPLATTE
100 m LAMMTHÄNNE ZWISCHEN
BAUER

TEINWAND AUS HOLZ-
PÄMMERN ODER EINER
GROSSE BRIEFTASCHE
DIE MIT EINER
KOMMUNALPLATTE
VERSEHEN WIRD.

DACHENINE AUS ALU
HÖHE MIT TÄLERN
100 MM.

FÜSSBODEN	100,00 m²
VOCH. DACHDECKUNG ENTHALTEN	
GETÄLLEBETON AUSGLEICHEN	
ABTÄGLGEN	
2,4 m³ EKALIT-BÄHNENBELAG	
2,00 m² FEINÄUSGLEICH	
3,00 m² ANHYDITTESTREICH	
1 LAGE TEERPAPPE	
3,00 m² TB-DAMMPLATTEN	
1 LAGE TEERPAPPE 500	
100,00 m² DACHDECKE	

SCHORSTEIN HACH TEL 10704
SCHAFTROHRE 200x200 mm
WAHNSINNIGE 240 mm
AUS HZ 25 IN MG III CLATT GEFRUGT

ERKERT AUFBAU 3400 m BREIT
MIT SPATZENDACH UND
PLATTENEGEL-DECKUNG

A hand-drawn technical sketch of a structural frame, likely a beam-column joint. The frame consists of two vertical columns and several horizontal beams. A dimension line indicates a height of 1200 mm between two horizontal lines. Another dimension line shows a width of 1200 mm between two vertical lines. A label 'Gratträger st. Stahl verzehrt 1400 kg' is written vertically along the right side of the frame. A blue circle is drawn near the bottom right corner of the sketch.

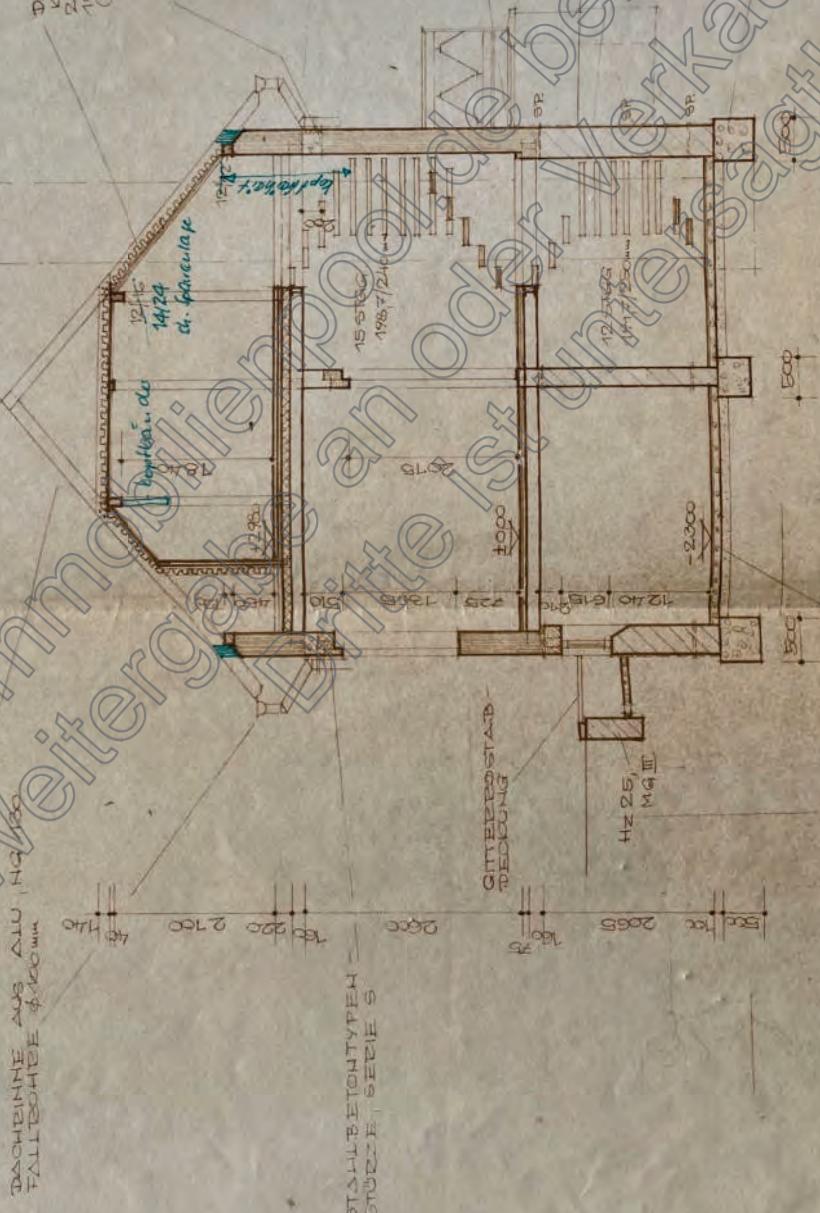
~~1968~~ 1969

Baugenehmigung der Strafthafensiedlung	
Pflasterfläche	501/89
Flächennutzung der Strafthafensiedlung beim Bau	St. 169. - neue
Abrechnung	abgestimmt mit dem Betriebsrat des Kastells
Wiederholung	02. Juni 1989

SCHEIT

**ANBAU UND AUFSTOCKUNG DES WACHSTUMS
FAM. [REDACTED]
KEMPERG, FELDWEG 13 b**

PFETTENDACH MIT DOPPELT STEHENDEN STÜHL
STÜCHENWEITTE GÖO MM DACHZIEHENDECKUNG 40° STÜCHENWEITHEIT 90° MM
DACHZIEHENDECKUNG DOPPELTHICKEN DACHZIEHENDECKUNG



DACHDECKE:
LEHMBALKEN ZUM SPATZEN
24 mm SPATESCHAUFLUNG
12 mm GIPSZAKETONPLATTEN
(100 mm DÄMMTHICKEN ZWISCHEN SPATZEN,
MIT WINDDICHTE AUSSTEILE)

ZEHENBALKEN BC-15 BEWEISUNG 442*
AUSSENSEITEN MIT 35 mm HWD-PLATTEN YE

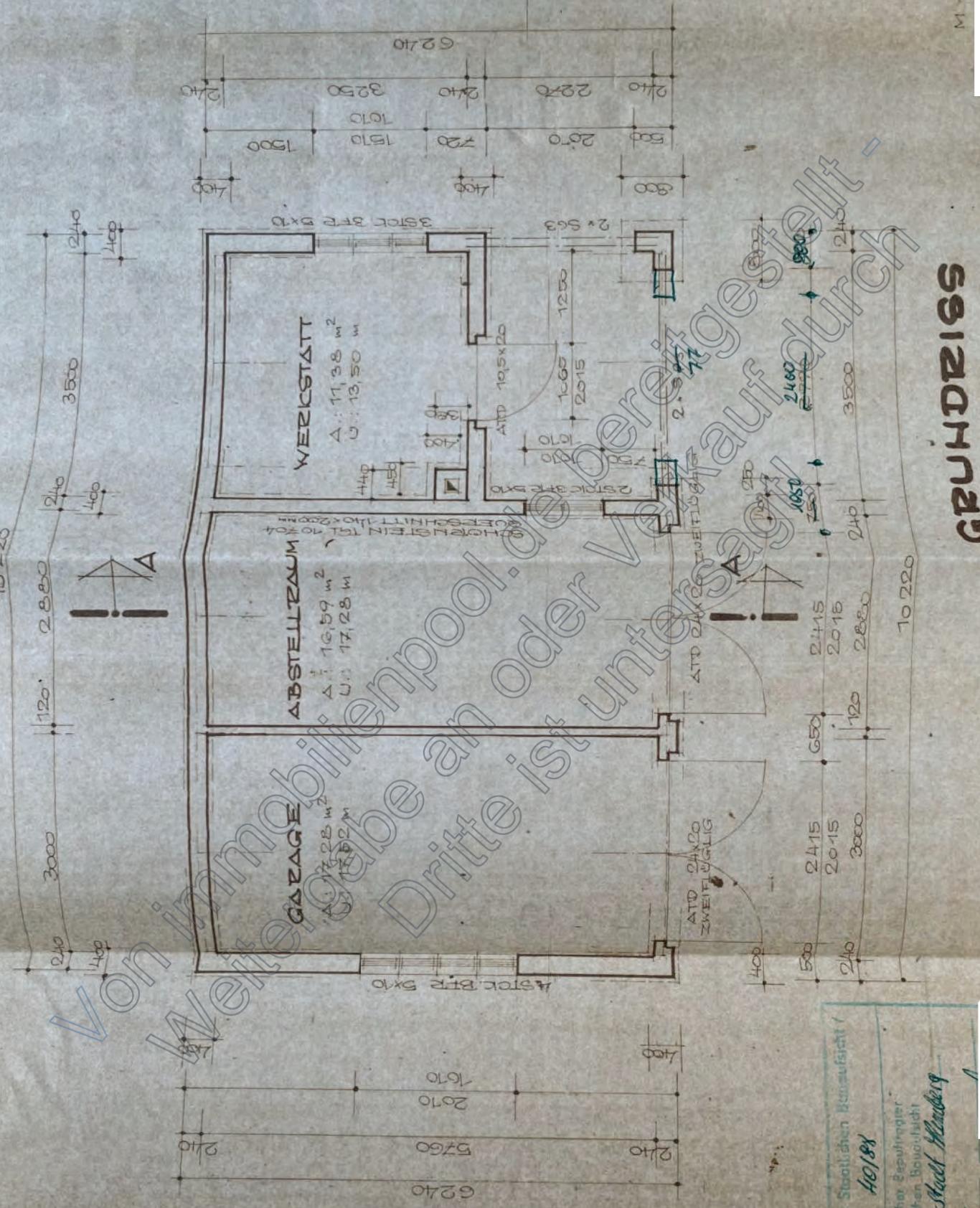
AUSSENMAUERWERK 300 mm DICKE AUS GAN

TIEDE ÜBER ER
 300 mm TH-TEILE MIT FEINGRÖSSE
 300 mm ZENTRIERTEUCH MV 1/2
 1100 mm TEILERTEUCH 300
 1000 mm DAMPFLATTEN TRITTEST
 1000 mm TEILSTREUDER THAPIS MIT EINIGE GÖTTWEN
 STAHLEINHOLDTEILEN 1000 x 333 x 100 mm
 AUF DER TH-TEILEUCH SCHLACERBETONADALEH
 90 mm DIC
 DEDE ÜBER CELLETZ
 90 mm DECCE, JEDOCH OHNE SCHLACERBETON

Baugenehmigung der Staatlichen Bauaufsicht /
Prüfbescheid Nr. 50/89

Ehemaliger Besitzer
der Sonstlichen Baugüter
beim Betr. o. St. 669

ANBDO CHA
FAM.
GENIBEDD, FEDWEN.



Antragstellung der Stadtbauaufsicht /	
Ort: Stuttgart-Bad Cannstatt	
Nr.: 40/88	
Entwurfserstellung der Bauleitpläne	
der Stadt Stuttgart	
Von: [REDACTED]	
Herr [REDACTED] am 21/74	

Neubau HEBBENGEBAUDE
FAM LEMBERG, FELIXWEG 13 b

GRUNDRIESE

M 1:50

Bauauftragnummern der Städtischen Bauaufsicht /	
Nr.	401/84
für den öffentlichen Bedarfshof	
beim RAI	der Stadt Hennigsdorf
Blatt-Nr.	21174
Maßstab-Nr.	Maß. 1:728



RINGANKER 200 mm HOCH
AUS STAHLBETON BL 15 ST IV
BEWEHRUNG 2x 12 mm

in MG III

*Wit für Minipar
anordnen*

DACH : 3 LÄGEN DACHPAPPE DP 500
GEKLEBT
30 mm ZEMENTESTRICH MV 1:2
MIT WEHNGRUNDSTÜCKEN 1:20
1 LAGE DACHPAPPE DP 500
50 mm HYL-PLATTEN ZEMENTESTRICH
BUNDEN MIT DIFFUSIONSLÄMMERN
250 mm DACHKLASSETTENPLATTE
Geod 1500 x 250 mm

DACHRINNE PVC, HG 130
STAHLBETONTYPENSTÜCKE
2 STÜC. S 77

SOCIALMAUERWELL
BETONHOLZWEIHE
IN MG III

SP : SPEZIUNG NACH TGL 3573
2 LÄGEN TEERPAPPE 300

ZIEHENFUNDAMENTE
15 STAMPFBETON
MV 1:2
30 mm ZEMENTESTRICH
70 mm UNTERBETON
1 LAGE GLASPIERVIECH
100 mm KIESLAGE VEDOLIT

400

250

150

100

50

100

150

200

250

300

350

400

450

500

550

600

650

700

750

800

850

900

950

1000

1050

1100

1150

1200

1250

1300

1350

1400

1450

1500

1550

1600

1650

1700

1750

1800

1850

1900

1950

2000

2050

2100

2150

2200

2250

2300

2350

2400

2450

2500

2550

2600

2650

2700

2750

2800

2850

2900

2950

3000

3050

3100

3150

3200

3250

3300

3350

3400

3450

3500

3550

3600

3650

3700

3750

3800

3850

3900

3950

4000

4050

4100

4150

4200

4250

4300

4350

4400

4450

4500

4550

4600

4650

4700

4750

4800

4850

4900

4950

5000

5050

5100

5150

5200

5250

5300

5350

5400

5450

5500

5550

5600

5650

5700

5750

5800

5850

5900

5950

6000

6050

6100

6150

6200

6250

6300

6350

6400

6450

6500

6550

6600

6650

6700

6750

6800

6850

6900

6950

7000

7050

7100

7150

7200

7250

7300

7350

7400

7450

7500

7550

7600

7650

7700

7750

7800

7850

7900

7950

8000

8050

8100

8150

8200

8250

8300

8350

8400

8450

8500

8550

8600

8650

8700

8750

8800

8850

8900

8950

9000

9050

9100

9150

9200

9250

9300

9350

9400

9450

9500

9550

9600

9650

9700

9750

9800

9850

9900

9950

10000

10050

10100

10150

10200

10250

10300

10350

10400

10450

10500

10550

10600

10650

10700

10750

10800

10850

10900

10950

11000

11050

11100

11150

11200

11250

11300

11350

11400

11450

11500

11550

11600

11650

11700

11750

11800

11850

11900

11950

12000

12050

12100

12150

12200

12250

12300

12350

12400

12450

12500

12550

12600

12650

12700



Foto 1: Anliegerstraße „Feldweg“ in nordwestlicher Blickrichtung



Foto 2: Anliegerstraße „Feldweg“ in südöstlicher Blickrichtung



Foto 3: Grundstückszufahrt von der Anliegerstraße „Feldweg“ in nördlicher
Blickrichtung



Foto 4: Grundstückszufahrt von
der Anliegerstraße
„Feldweg“ in südlicher
Blickrichtung



Foto 5: östliche Ansicht des Wohnhauses



Foto 6: Detailansicht: Hauseingang
zur kleinen Wohnung



Foto 7: Detailansicht: Zufahrt zur Kellergarage



Foto 8: südliche Ansicht des Wohnhauses



Foto 9: südwestliche Ansicht des Wohnhauses



Foto 10: Detailansicht: südliche Kelleraußentreppe



Foto 11: Detailansicht: Terrasse/ Zugang zur kleinen Wohnung



Foto 12: westliche Ansicht des Wohnhauses



Foto 13: Detailansicht: westliche
Kelleraußentreppe



Foto 14: Kellerraum mit Kellertreppe der kleinen Wohnung des Wohnhauses



Foto 15: Kellerflur der kleinen Wohnung des Wohnhauses



Foto 16: beispielhafter Kellerraum
der kleinen Wohnung des
Wohnhauses



Foto 17: beispielhafter Kellerraum der kleinen Wohnung des Wohnhauses



Foto 18: beispielhafter Kellerraum der kleinen Wohnung des Wohnhauses

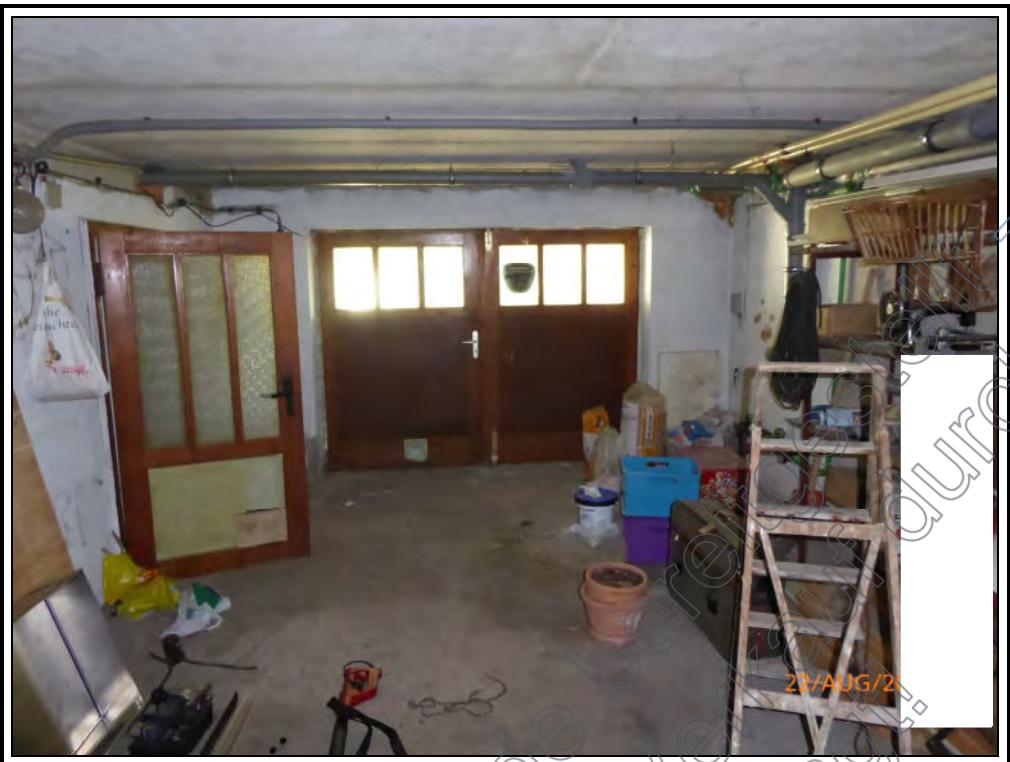


Foto 19: Kellergarage der kleinen Wohnung des Wohnhauses



Foto 20: Flur im EG der kleinen Wohnung des Wohnhauses



Foto 21: Diele im EG der kleinen Wohnung des Wohnhauses



Foto 22: Küche im EG der kleinen Wohnung des Wohnhauses



Foto 23: Wohn-/ Esszimmer im EG der kleinen Wohnung des Wohnhauses



Foto 24: Zimmer (nördlich) im EG der kleinen Wohnung des Wohnhauses



Foto 25: Bad/ WC im EG der kleinen Wohnung des Wohnhauses



Foto 26: Zimmer (südlich) im EG der kleinen Wohnung des Wohnhauses



Foto 27: Kellerraum mit Kellertreppe der großen Wohnung des Wohnhauses



Foto 28: Kellerraum der großen Wohnung des Wohnhauses mit Zugang zur südlichen Kelleraußentreppe



Foto 29: Kellerraum der großen Wohnung des Wohnhauses



Foto 30: Windfang im EG der großen Wohnung des Wohnhauses



Foto 31: Zimmer (im Grundriss „Diele“) im EG der großen Wohnung des Wohnhauses



Foto 32: Treppenhaus im EG der großen Wohnung des Wohnhauses



Foto 33: Flur im DG der großen Wohnung des Wohnhauses



Foto 34: Flur im DG der großen Wohnung des Wohnhauses



22/AUG/2023

Foto 35: Zimmer (im Grundriss „Kinderzimmer“, „Bad/ WC“) im DG der großen Wohnung des Wohnhauses



22/AUG/2023

Foto 36: Zimmer (im Grundriss „Kinderzimmer“, „Bad/ WC“) im DG der großen Wohnung des Wohnhauses

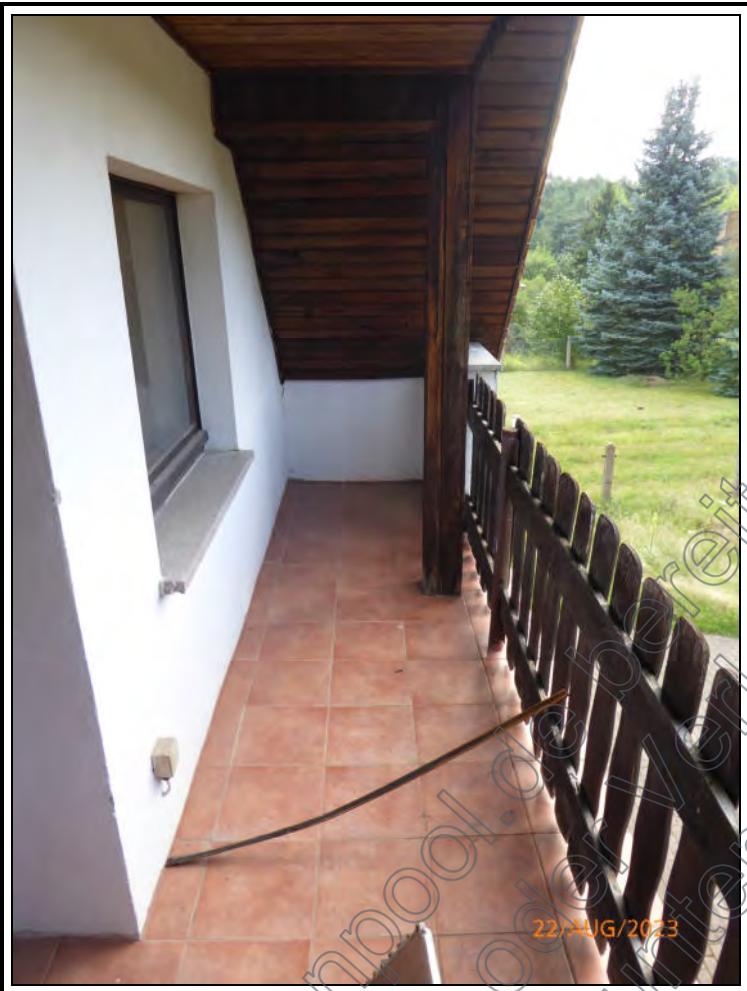


Foto 37: Loggia der großen Wohnung
des Wohnhauses



Foto 38: Zimmer (im Grundriss „Küche“, „Schlafzimmer“) im DG der großen
Wohnung des Wohnhauses

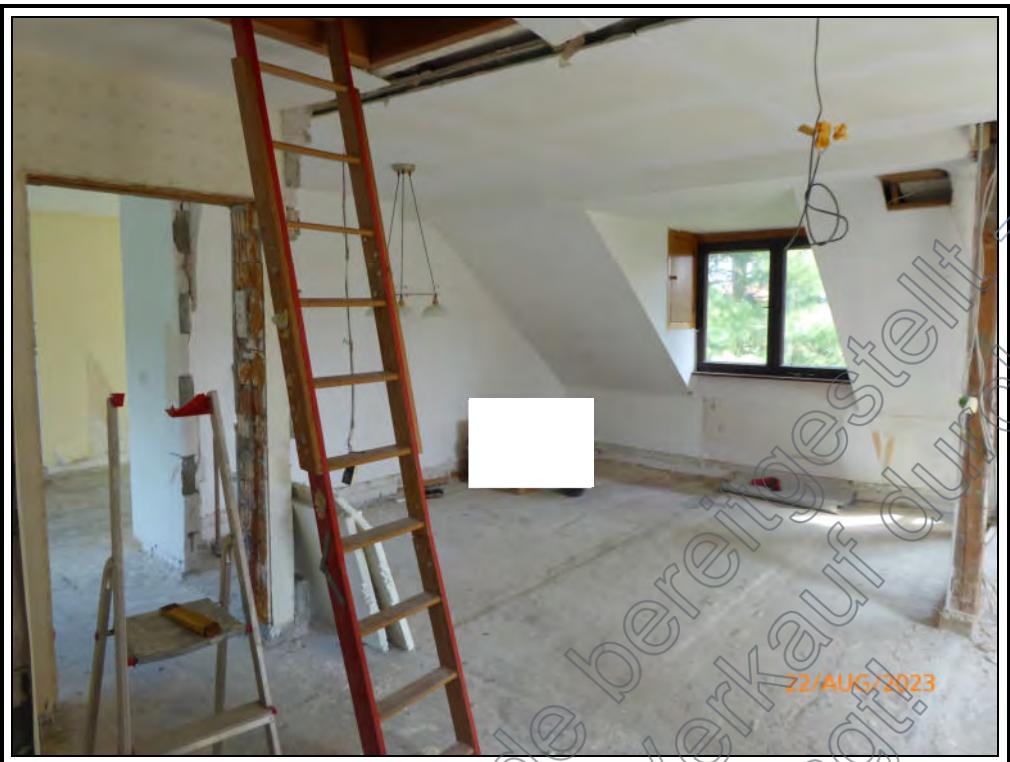


Foto 39: Zimmer (im Grundriss „Küche“, „Schlafzimmer“) im DG der großen Wohnung des Wohnhauses



Foto 40: Zimmer (im Grundriss „Wohnzimmer“) im DG der großen Wohnung des Wohnhauses



Foto 41: Zimmer (im Grundriss „Wohnzimmer“) im DG der großen Wohnung des Wohnhauses



Foto 42: nördlicher Spitzboden der großen Wohnung des Wohnhauses



Foto 43: südlicher Spitzboden der großen Wohnung des Wohnhauses



Foto 44: nördliche Ansicht des Nebengebäudes



Foto 45: östliche Ansicht des Nebengebäudes

22/AUG/2023



Foto 46: westliche Ansicht des Nebengebäudes

22/AUG/2023



Foto 47: Innenansicht Nebengebäude (im Grundriss „Garage“ und „Abstellraum“)

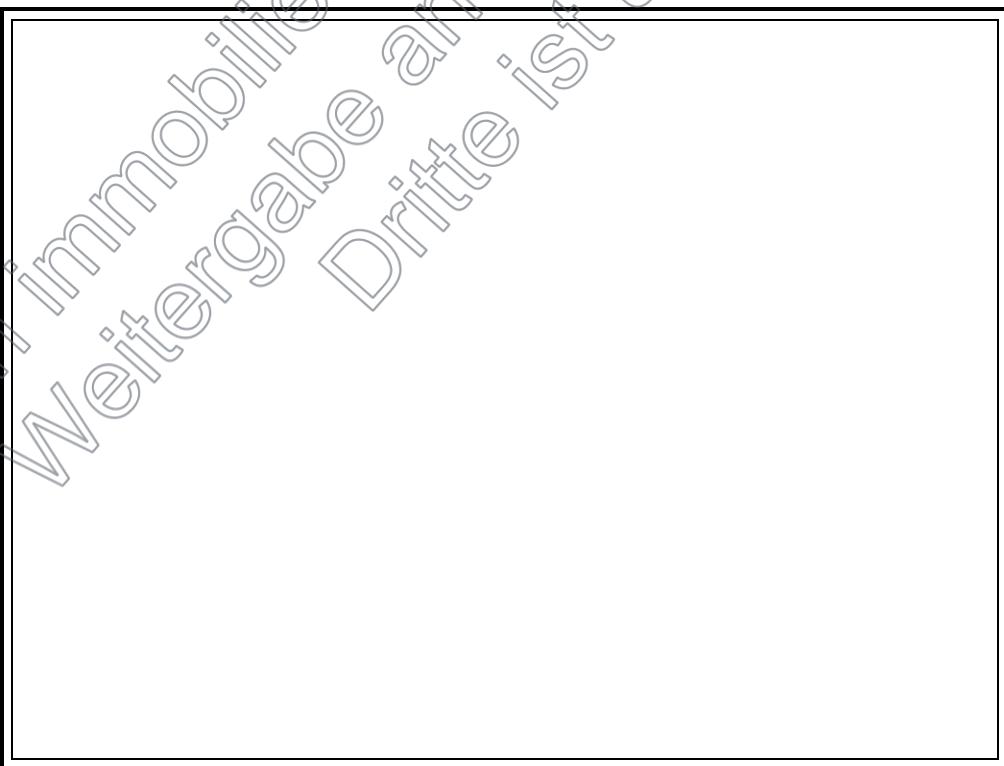


Foto 48: Innenansicht Nebengebäude (im Grundriss „Werkstatt“)



Foto 49: Detailansicht: Beispiel für Risse in den Außenwänden im Bereich der westlichen Gebäudeecke bzw. „Werkstatt“



Foto 50: Übersicht über die Grundstücksfreifläche südlich des Wohnhauses



Foto 51: Übersicht über die Grundstücksfreifläche südwestlich des Wohnhauses



Foto 52: Grundstückfreifläche nördlich des Wohnhauses mit Flüssiggastank in Dritteigentum