

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

## GUTACHTEN

**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 m<sup>2</sup> und**

**Grundbuch von Kemberg (Grundbuchamt Wittenberg),  
Blatt 1926, BV Nr. 3, Gemarkung Kemberg, Flur 13,  
Flurstück 37/7 zu 499 m<sup>2</sup>**

**mithin zur Gesamtgröße von 1.409 m<sup>2</sup>**

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

**Wertermittlungstichtag: 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 m<sup>2</sup> und Grundbuch von Kemberg (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 1926, BV Nr. 3, Gemarkung Kemberg, Flur 13, Flurstück 37/7 zu 499 m<sup>2</sup> mithin zur Gesamtgröße von 1.409 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche in 2 Wohnungen (95 m<sup>2</sup> und 123 m<sup>2</sup>); eine Nutzung ist im vorgefundenen „rohbauähnlichen“ Zustand nicht möglich, da der überwiegende Teil der Innenausbauwerke 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 Ortbeton und Schwarzdecke befestigt, einseitig Gehweg, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße eingeschränkt am Straßenrand, auf dem befahrbaren 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**

	<b>Blatt 1843</b>	<b>Blatt 1926</b>	<b>als Einheit</b>
- 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 Baulastenverzeichnisses (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 Baulastenverzeichnis	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 Gutachtauftrag 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 beigelegt oder abschließend archiviert.

### 1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

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

### 1.4 Besonderheiten

#### • zu ggf. erforderlichen Einschätzungen und Beurteilungen

Zur sachgerechten Gutachtenerstattung sind ggf. Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich, die durch einen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht erfolgen können, da juristische Feststellungen und Entscheidungen nicht in dessen Fachgebiet fallen. Demnach erfolgen die wertrelevanten Beurteilungen auf der Grundlage sachgerechter Annahmen, die zumindest aus der Sicht eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung als plausibel und nachvollziehbar angesehen werden.

Sollte das 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 Gutachtenauftrag 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 Gutachtenerstattung 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>

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 beigelegten Planzeichnungen

Die dem Gutachten als Anlage 12 beigelegten 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 beigelegt sind. Im Zwangsversteigerungstermin liegen dann die aktuellen Grundbuchauszüge vor.

Bezüglich der ggf. in den Bestandsverzeichnissen eingetragenen Rechte und der in den Zweiten Abteilungen eingetragenen Lasten und Beschränkungen verweise ich neben den Anlagen 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 beigelegt sind.

Abweichungen nach tatsächlichen Verhältnissen oder aufgrund einer Neuordnung in Grundstücksform und Grundstücksgröße sowie zu den Angaben in den vorliegenden Grundbuchauszügen 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 Zwangsversteigungsverfahren regelmäßig nicht erforderlich, da die Werte dahingehend fiktiv unbelastet ausgewiesen werden. Vielmehr werden ggf. festzustellende 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 Baulasten

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

Baulastenblätter von Kemberg Nrn. 2502 und 2503:

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

Die Vereinigungsbaulasten 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 Vereinigungsbaulasten 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 Werteinfluss für die Wertermittlungsobjekte aus den Vereinigungsbaulasten 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 Naturschutzes<sup>1</sup> 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

---

<sup>1</sup> 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 Einwohner<sup>2</sup>

<sup>2</sup> 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 %<sup>3</sup>
- 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)<sup>4</sup>
- 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 belegen<sup>5</sup> und keine über das ortsübliche hinausgehende Hochwassergefährdung<sup>6</sup>
- Immissionen: dem Vernehmen nach keine störenden Gewerbebetriebe 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

<sup>3</sup> 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.

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

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

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



aus der Anliegerstraße keine erhöhten Verkehrsimmissionen zu erwarten; gemäß Lärmkartierung keine ungewöhnlichen Immissionen<sup>7</sup>

- aktuelle Lage: Einschätzung als mittlere Wohnlage
- Prognose: Gesamtwirtschaft:<sup>8</sup> „Belebung in Dienstleistungsbranchen, aber zunächst weiter schwache Industriekonjunktur - Die deutsche Wirtschaft wird nach der Winterrezession 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:<sup>9</sup> in den letzten Jahren war ein kontinuierlicher Preisanstieg auf dem örtlichen Teilmarkt für Wohn- bzw. Einfamilienhausgrundstücke 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.

<sup>7</sup> Vgl. *Sachsen-Anhalt-Viewer* unter [https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer\\_v40/index.html?lang=de](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de); zuletzt abgerufen am 22.11.2023.

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

<sup>9</sup> Z. B. *Landesamt 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-

- Treppen: berschwanz), nördlich Trapezgaube und südlich Giebelgaube; Kunststoffdachentwässerung; Mauerwerksschornstein
- Fenster: massive Treppen zu den Wohnungseingängen; massive Kelleraußentreppe; Holzkellertreppen; Holzgeschosstreppe mit Holzgeländer/-handlauf; zum Spitzboden Anstellleiter bzw. Bodentreppe
- Türen: sehr unterschiedlich; z. B. Holzdoppelfenster und Dachfenster im sog. DDR-Standard, isolierverglaste Kunststofffenster, isolierverglaste und kunststoffbeschichtete Dachflächenfenster, Holz- und Kunststoffkellerfenster, Zinkblechausstiegsfenster (Dach); teilweise Kunststoffrollläden
- Küchenausstattung: Wohnungseingänge mit teilverglasten Holztüren; zur Terrasse verglaste Kunststofftür, zur Loggia verglaste Holztür, zur Kellergarage teilverglastes Holztor, zu den Kelleraußentreppe teilverglaste Holztüren; keine Innentüren im EG und DG, im KG teilverglaste Holztüren
- 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 m<sup>2</sup> (ohne Terrasse)  
große Wohnung im EG/DG: 123 m<sup>2</sup>  
**Gesamtwohnfläche: ca. 218 m<sup>2</sup>**

- 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 m<sup>2</sup>**

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

##### • Bauzustand/ Nutzbarkeit

- 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 Innenausbauwerke 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 Rohbauwerke 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 m<sup>2</sup> 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 Gebäudeecke 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. Hofffläche 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 Grenzbebauungen, 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 herausgegebene aktuelle Grundstücksmarktbericht sowie die Bodenrichtwertkarten ausgewertet und ggf. im laufenden Text explizit aufgeführt.

#### 5.3 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

#### 5.4 Wertermittlung im konkreten Fall

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 Teileigentume hinreichend nachvollziehbar anzuwenden. Ausgehend von der Vielzahl hier zu berücksichtigender Vergleichskriterien<sup>10</sup> 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.

<sup>10</sup> 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 €/m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>
- unter der Voraussetzung, dass für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Beiträge mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbeitragsfrei)

Dieser Bodenrichtwert ist grundsätzlich als Ausgangswert für die vorliegende Bodenwertermittlung angemessen, 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 <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>	± 0	27.300 €
1926	37/7	499 m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>	± 0	14.970 €
					42.270 €
					<u>gerundet: ≈ 42.500 €</u>

## 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 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>**

• 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 erfasste 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“<sup>11</sup> als nachvollziehbares Hilfsmittel für derartige besondere Einschätzungen:

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

• 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 unüblichem 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 sachverständig geschätzt, wobei insbesondere nachstehende Einflussfaktoren berücksichtigt werden:

- die aktuelle Marktsituation für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke in Kleinstädten des Landkreises Wittenberg,<sup>12</sup> insbesondere auch da der Erwerber einer „Gebrauchtimmoblie“ 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 m² BGF der Hauptbebauung		725 €
- Produkt der Korrekturfaktoren gemäß Anlage 4 ImmoWertV	x	1,05
- Normalherstellungskosten 2010 je m² BGF der Hauptbebauung	=	761 €
- Brutto-Grundfläche der Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.3)	x	452 m²
- 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 €

<sup>12</sup> 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 €
- <b>Sachwert (marktüblich gerundet) für das Gesamtgrundstück</b>	≈	<b><u>105.000 €</u></b>

## **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 €/m<sup>2</sup> bei ca. 218 m<sup>2</sup> 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, unsanierter Zustand:  
20 Kauffälle: 868 €/m<sup>2</sup> (Median) bei mittlerer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> (Median)
- Jahr 2021, in Grundzentren/Kleinstädten, Baujahr 1949-1990, unsanierter Zustand:  
21 Kauffälle: 617 €/m<sup>2</sup> (Median) bei mittlerer Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup> (Median)
- Jahr 2022, in Dörfern, Baujahr 1949-1990, unsanierter Zustand:  
73 Kauffälle: 636 €/m<sup>2</sup> (Median) bei mittlerer Wohnfläche von 115 m<sup>2</sup> (Median)
- Jahr 2021, in Dörfern, Baujahr 1949-1990, unsanierter Zustand:  
79 Kauffälle: 702 €/m<sup>2</sup> (Median) bei mittlerer Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> (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 €
- <b>Sach- bzw. Verkehrswert (marktüblich gerundet)</b>	≈	<b><u>93.000 €</u></b>

### • 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 m <sup>2</sup> x 30 €/m <sup>2</sup> x 80 %	= 11.976 €
- vorläufiger Sachwert	= 11.976 €
- objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x 1,0
- marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 11.976 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± -----
- Sachwert	= 11.976 €
- <b>Sach- bzw. Verkehrswert (marktüblich gerundet)</b>	≈ <b><u>12.000 €</u></b>

## 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 Gaslieferungsvertrages auf der Grundstücksfreifläche 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 Wertermittlungstichtag 22.08.2023  
wie folgt geschätzt:**

**Grundbuch von Kemberg (Grundbuchamt Wittenberg),**

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

**Blatt 1926, BV Nr. 3, Gemarkung Kemberg, Flur 13, Flurstück 37/7, 499 m<sup>2</sup>: 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**

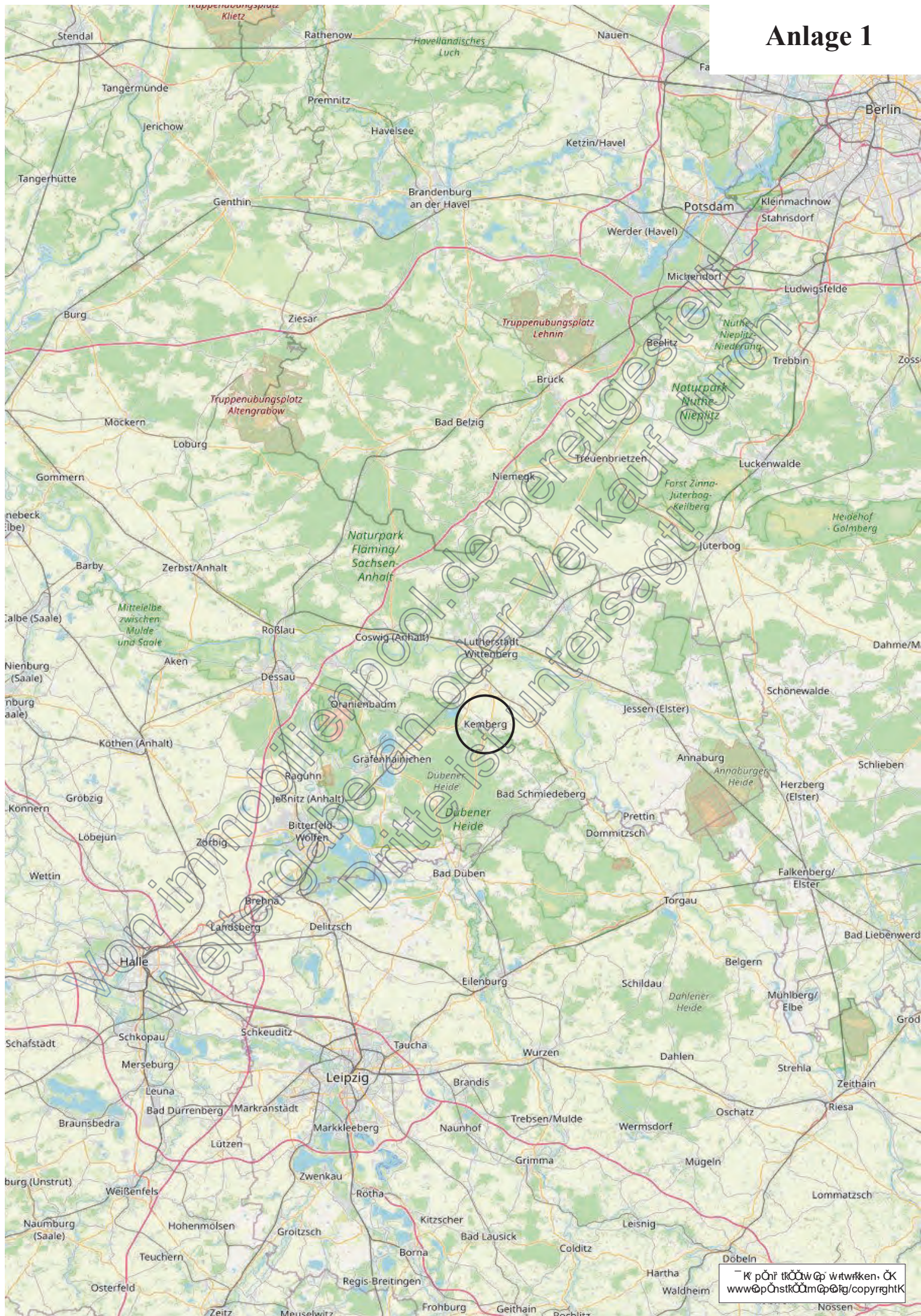
- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus der Liegenschaftskarte (analog) vom 23.06.2023 sowie Auszüge aus dem Liegenschaftskataster ohne und mit Orthophoto (digital) vom 27.11.2023
- vom Grundbuchamt Wittenberg Grundbuchauszüge von Kemberg, Blatt 1843 und Blatt 1926 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 Industrienorm 277, Ausgabe 2005 - DIN 277/2005
- im Internet Wertermittlerportal der Reguvis Fachmedien GmbH mit umfangreichen Onlineausgaben einschlägiger Fachliteratur (<https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>), insbesondere Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz; 23. Auflage 2022; Verlag C.H. Beck, München
- Böttcher: ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung; 6. Auflage 2015; Verlag C.H. Beck, München
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2018 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; 23. Auflage 2018; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- **auf weiteres beigezogenes Schrifttum wurde im laufenden Text verwiesen**



# Anlage 1











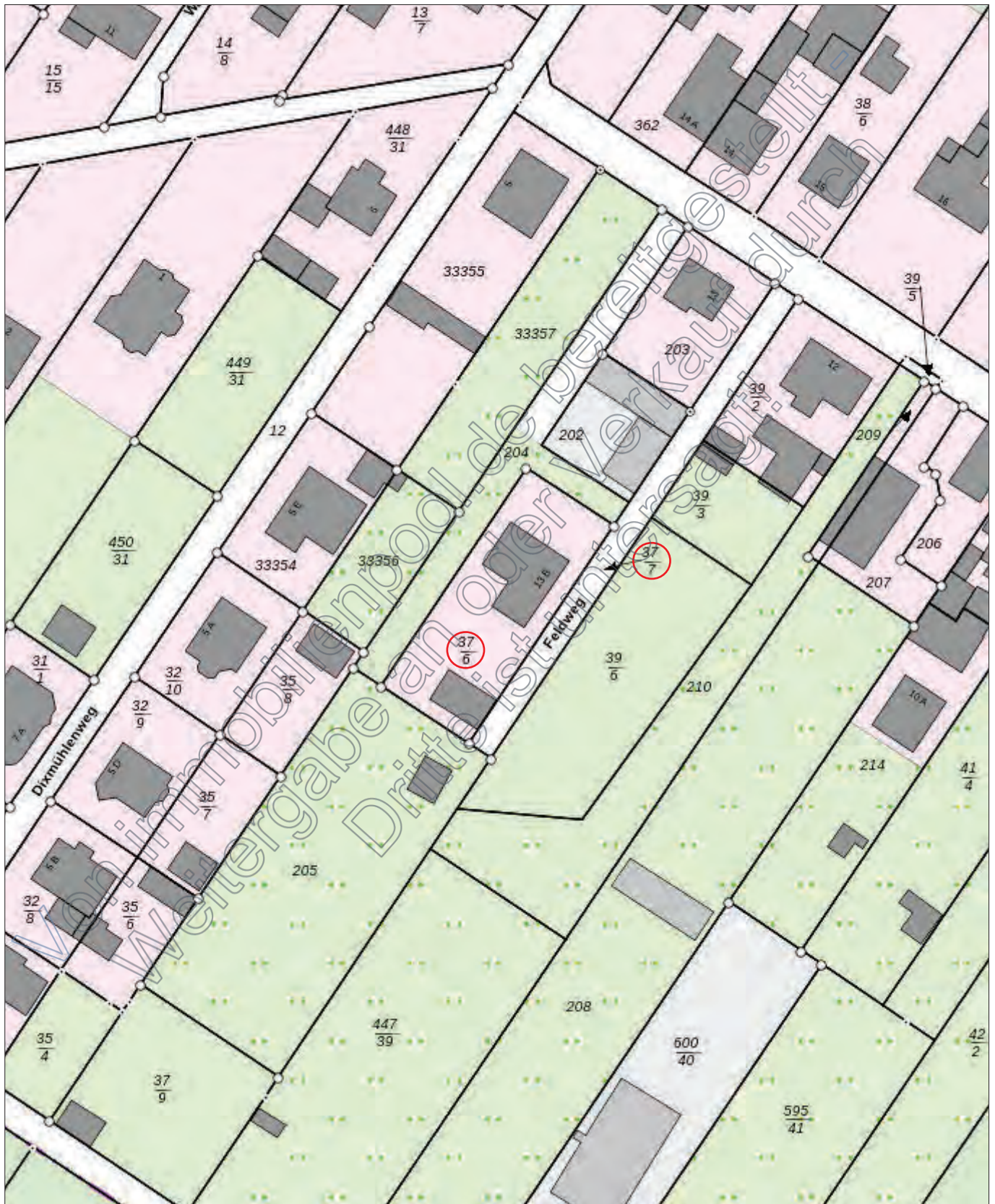
Flurstück: 37/6  
Flur: 13  
Gemarkung: Kemberg

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

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 Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok, 6.0.1))

<b>Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte</b>  Flurstücksgrenze  streitige Grenze  Grenzpunkt mit Abmarkung  Grenzpunkt ohne Abmarkung  (Abmarkung unbekannt) Grenzpunkt  (Abmarkung zeitweilig ausgesetzt)  <div>Abmarkung ist das nichtförmliche Verwaltungsverfahren, mit dem Grenzpunkte in der Örtlichkeit hoheitlich gekennzeichnet werden.</div>  Flurstücksnummer  Zuordnungspfeil  Überhaken  <div>Bei besonders kleinen oder dicht bebauten Flurstücken kann auf einzelne Darstellungen verzichtet werden sein.</div> <b>Gebäude</b>  Wohngebäude  öffentliches Gebäude  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe	<b>Tatsächliche Nutzung</b>  Wohnbaufläche  Industrie und Gewerbe  Sport- Freizeit- und Erholungsfläche  Verkehr  Landwirtschaft  Wald  Gewässer (hier: Fließgewässer)  <b>Gesetzliche Festlegungen</b>  Bundesautobahn; Bundesstraße  Landes- oder Staatsstraße  Bodenordnungs-, Sanierungsverfahren u. a.  Naturschutzgebiet oder Nationalpark  <b>Bodenschätzung</b>  Klassenflächengrenze  Klassenabschnittsgrenze  Ackerland Angaben  Grünland Angaben	<b>Lagebezeichnung</b>  Flur  Straßen, Wege  Hausnummer  Gewinnbezeichnung  Gewässername  <b>Administrative Grenzen</b>  Grenze des Bundeslandes  Grenze des Landkreises  Grenze der Gemeinde  <b>Katasterrechtliche Zusatzangaben</b>  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](http://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 Mess-elemente 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.





**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**

**LK mit Orthophoto**

**Erstellt am 27.11.2023**

Aktualität der Daten: 09.10.2023

Flurstück: 37/6  
Flur: 13  
Gemarkung: Kemberg

Gemeinde: Kemberg, Stadt  
Kreis: Wittenberg

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<sup>w</sup>K<sup>h</sup>K<sup>s</sup>h<sup>k</sup>ss

W<sup>G</sup>r 0, € 00,

+ 6 60, 5 50,

Erd<sup>h</sup>K<sup>s</sup>h<sup>k</sup>ss

W<sup>G</sup>r 0, € 00,

+ 6 60, 5 50,

Da<sup>r</sup>h<sup>h</sup>K<sup>s</sup>h<sup>k</sup>ss

W<sup>G</sup>r 0, € 00,

+ 6 60, 5 50,

W<sup>w</sup>4 30, <sup>2</sup>

36 30, <sup>2</sup> W<sup>50</sup> 60, <sup>2</sup>

W<sup>w</sup>4 30, <sup>2</sup>

36 30, <sup>2</sup> W<sup>50</sup> 60, <sup>2</sup>

W<sup>w</sup>4 30, <sup>2</sup>

36 30, <sup>2</sup> W<sup>50</sup> 60, <sup>2</sup> 45 W<sup>80</sup>, <sup>2</sup>

### • Nebengebäude

Erd<sup>h</sup>K<sup>s</sup>h<sup>k</sup>ss

W<sup>0</sup> 65, 6 30,

64 58, <sup>2</sup>

64 58, <sup>2</sup>

64 58, <sup>2</sup>

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

### • kleine Wohnung

Erd<sup>h</sup>K<sup>s</sup>h<sup>k</sup>ss

F<sup>ur</sup>

G 05, G 65,

DiK<sup>Y</sup>K

4 W<sup>5</sup>, W<sup>r</sup> 8,

+ W<sup>Q</sup>, G 38,

— r<sup>h</sup>K

G 46, 4 W<sup>4</sup>,

+ 0 86, 0 38,

! kh<sup>r</sup> # Ess<sup>m</sup>, Kr

4 0r, 5 50,

+ 4 0r, G 60,

&kr<sup>r</sup>ur

G W<sup>8</sup>, W<sup>3</sup> 8,

( im, Kr )" \* rdl<sup>r</sup> h+

3 43, 4 00,

, ad\$! -

G 60, G 46,

( im, Kr )s dli<sup>r</sup> h+

3 63, 4 00,

4 6W, <sup>2</sup>

4 6W, <sup>2</sup>

f<sup>r</sup> 36, <sup>2</sup>

4 66, <sup>2</sup> W<sup>G</sup> 08, <sup>2</sup>

W<sup>0</sup> W<sup>8</sup>, <sup>2</sup>

0 33, <sup>2</sup> W<sup>0</sup> 5W, <sup>2</sup>

G 36, <sup>2</sup>

8 65, <sup>2</sup> 3W<sup>3</sup> 4, <sup>2</sup>

3 0W, <sup>2</sup>

3 0W, <sup>2</sup>

W<sup>3</sup> f G, <sup>2</sup>

W<sup>3</sup> f G, <sup>2</sup>

5 48, <sup>2</sup>

5 48, <sup>2</sup>

W<sup>4</sup> 56, <sup>2</sup>

W<sup>4</sup> 56, <sup>2</sup>

65 6, <sup>2</sup>



• große Wohnung

Erdős h kss

! i" d'a" Ö

€ 66 ,      w 0 r ,  
( im, Kr )i" . ru" driss / DiKK / +  
3 0 € ,      5 w 8 ,  
OrK11K" haus  
€ 84 ,      0 € 8 ,  
+ 0 68 ,      w 3 r ,  
+ 0 9 ,      0 8 € ,

€ 85 , <sup>2</sup>      € 85 , <sup>2</sup>

w 5 64 , <sup>2</sup>      w 5 64 , <sup>2</sup>

€ f 8 , <sup>2</sup>

0 € 3 , <sup>2</sup>

0 80 , <sup>2</sup>      4 5 w , <sup>2</sup>

Da h kss h kss

Für

w w 5 ,      w 5 r ,  
+ € 88 ,      3 0 w ,  
# 3 0 w ,      0 5 w ,  
# 3 0 w ,      w w 5 ,  
+ 0 66 ,      € 8 ,  
( im, Kr )i" . ru" driss / i" dKr% , Kr / , ad\$! - / +  
8 0 ,      3 w w ,  
# 4 3 w ,      0 50 ,  
# 5 r 5 ,      w w 5 ,  
3 k Ö a  
€ f 6 ,      € 8 € ,  
+ 3 38 ,      w 0 € ,  
( im, Kr )i" . ru" driss / i" hK' / 4 f h a % , Kr / +  
w 60 ,      3 54 ,  
+ 8 40 ,      € w 0 ,  
+ 8 40 ,      € 40 ,  
# 8 0 ,      0 50 ,  
# 6 6 € ,      w w 5 ,  
( im, Kr )i" . ru" driss / i" k h % , Kr / +  
5 w 4 ,      w 88 ,  
+ € 3 r ,      4 € 3 ,  
# w r 6 ,      0 50 ,  
# w r 6 ,      w w 5 ,  
+ 3 4 € ,      4 € 8 ,  
# w 66 ,      0 w 0 ,  
# w 66 ,      w 9 ,  
# 0 54 ,      0 9 ,

w 002

502

502

w 002

502

€ 52

€ 52

w 002

502

w 002

502

w 002

502

w 8 w , <sup>2</sup>

w w 66 , <sup>2</sup>

w 6 € , <sup>2</sup>

€ 65 , <sup>2</sup>

0 f 5 , <sup>2</sup>      € 58 , <sup>2</sup>

€ 50 , <sup>2</sup>

€ w 6 , <sup>2</sup>

3 3 w , <sup>2</sup>      € 03 , <sup>2</sup>

w 53 , <sup>2</sup>

0 € 8 , <sup>2</sup>      € 45 , <sup>2</sup>

5 66 , <sup>2</sup>

w r 64 , <sup>2</sup>

€ w 6 , <sup>2</sup>

4 w 0 , <sup>2</sup>

3 85 , <sup>2</sup>      35 5 w , <sup>2</sup>

€ 66 , <sup>2</sup>

w w 68 , <sup>2</sup>

0 88 , <sup>2</sup>

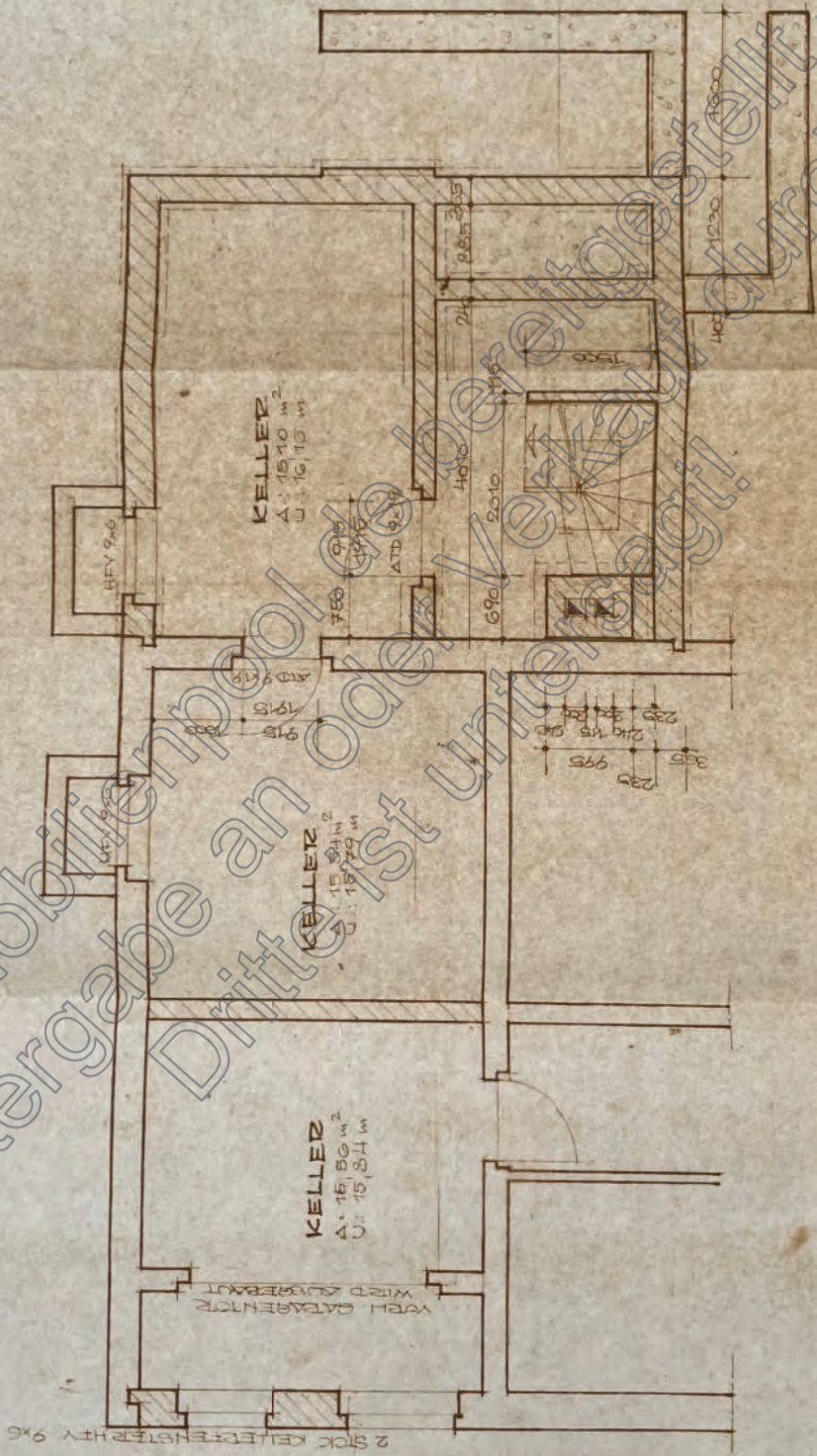
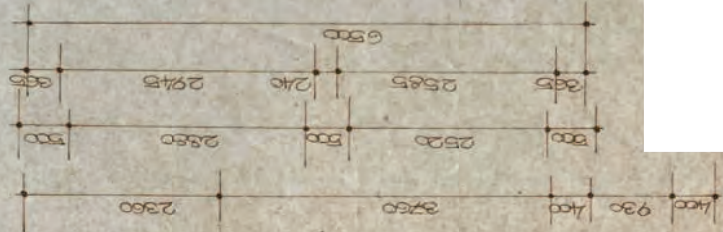
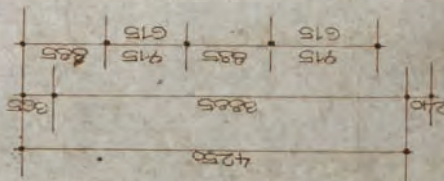
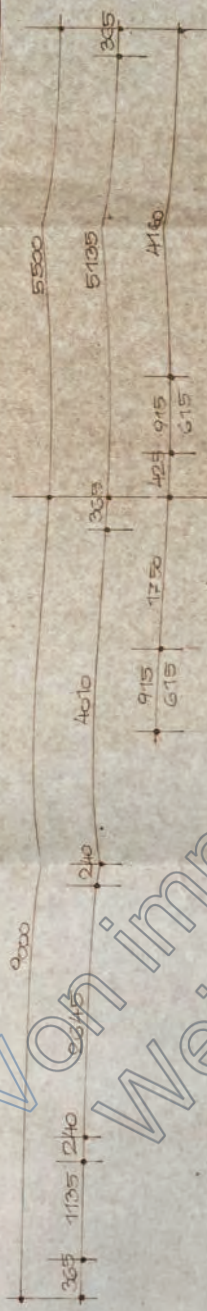
w 0 w , <sup>2</sup>

w 4 43 , <sup>2</sup>

0 w r , <sup>2</sup>

w 05 , <sup>2</sup>

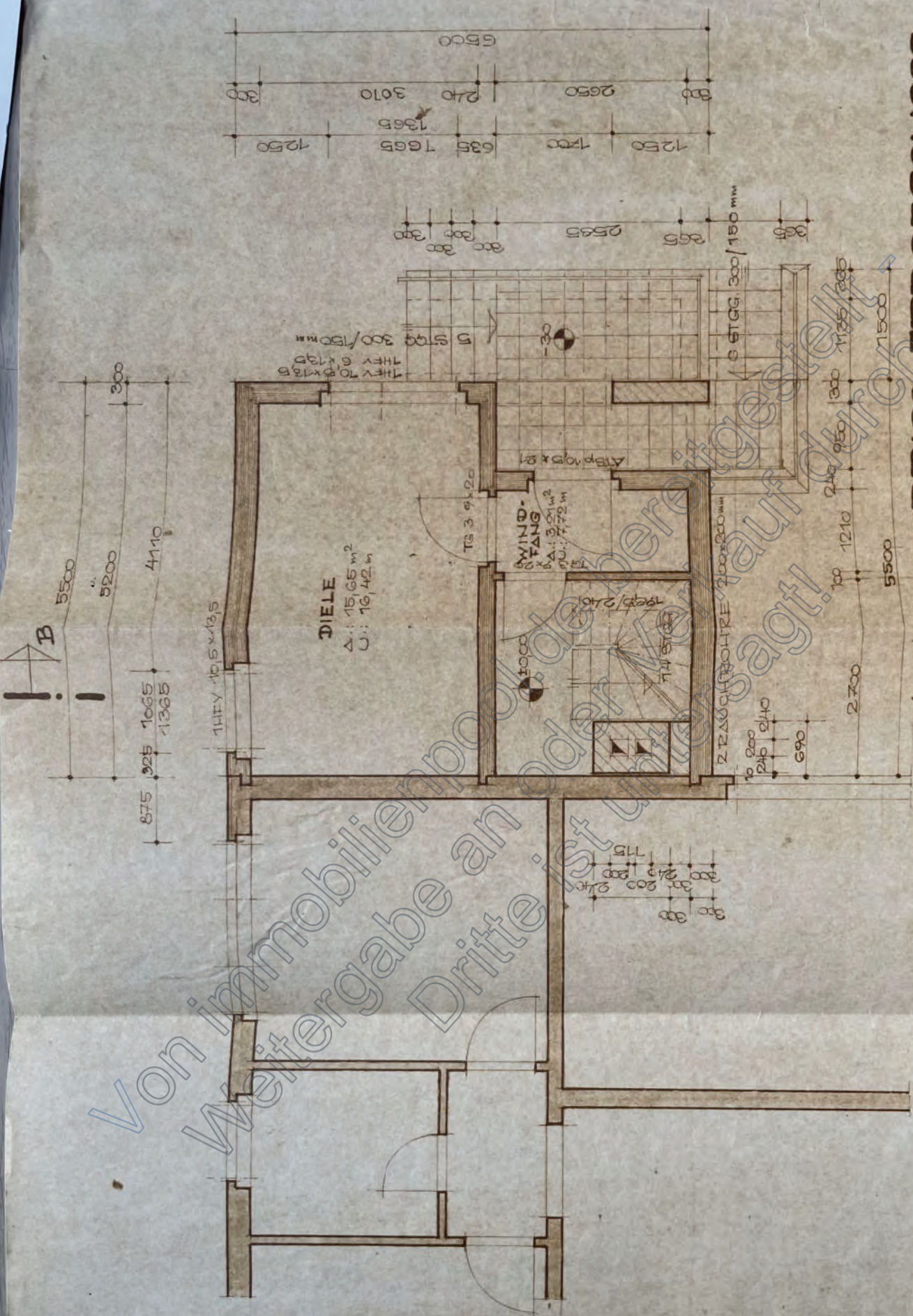
0 5 € , <sup>2</sup>      3 € w 4 , <sup>2</sup>      w € f w , <sup>2</sup>



GRUNDRISS-KELLER

ANBAU UND AUFSTOCKUNG DES WOHNHAUSES  
FAM. [REDACTED]  
SEMPEL, FELDWEG 13b





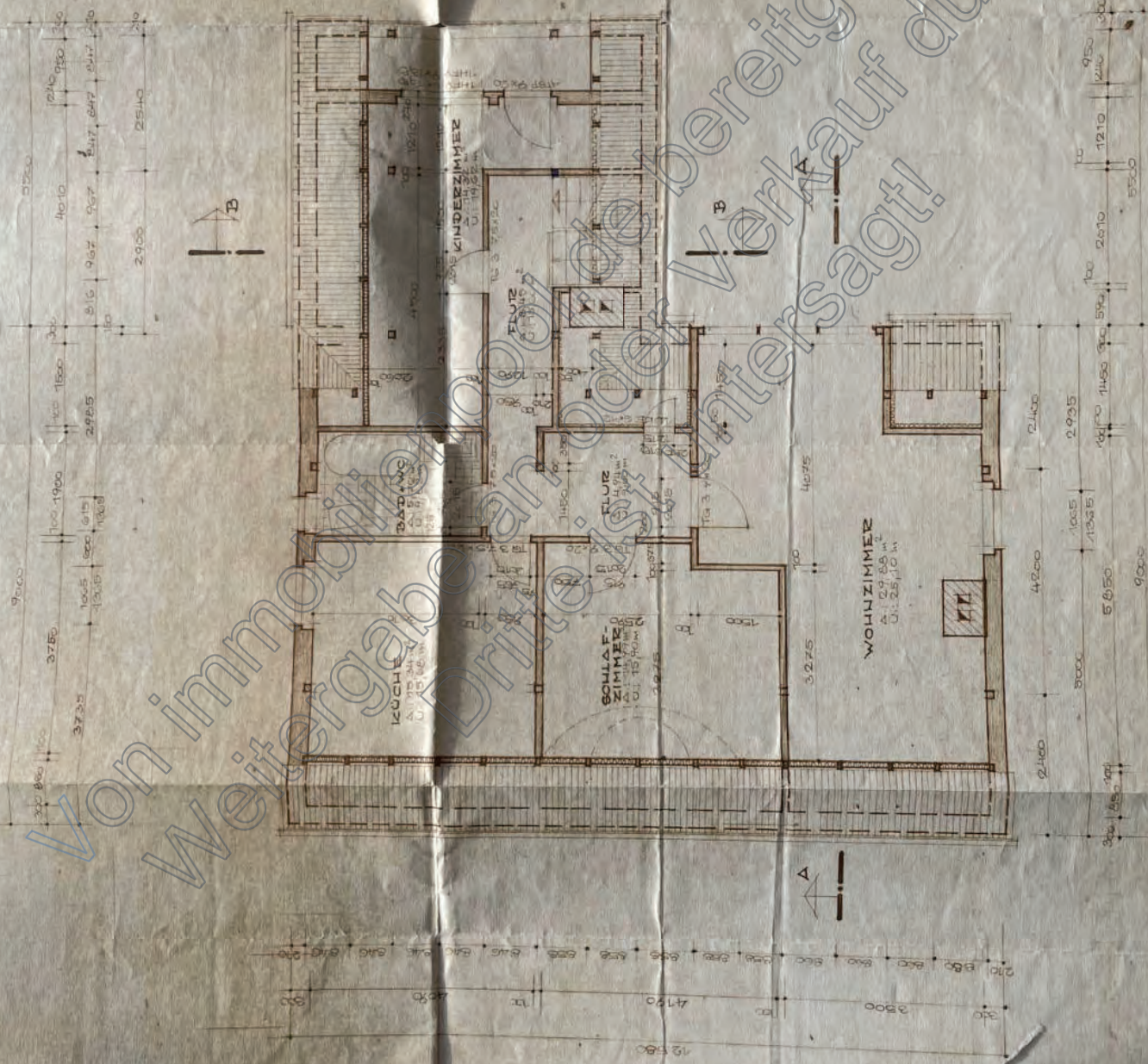
# GRUNDRISS-ERDGESCHOSS -ANBAU-

M 1:50

ANBAU UND AUFGABUNG DES WOHNGEBOUES

ISM  
KEMBERG, FELDWEIG 13 b





GRUNDRISS-OBERGESCHOSS

AUFBAU UND AUFSTOCKUNG DES WOHNGEBÄUDES

MEMBER, FELTOWELL 136



DACHKONSTRUKTION: 9H. STATIK U. SYSTEMSCHNITT  
 PLATTENDACHSTUHL - STÜTZWEITE 8500 mm  
 DACHNEIGUNG 40°; SPÄRZENABSTAND 800 mm  
 DACHEINDECKUNG - BEIDSEITIGER STEIGERABSTAND 800 mm  
 DACHBELLECKUNG

FLEBENAUSSAUBER MIT PLATTENZIEGEL  
 IN DACHBELLECKUNG

UNTERDECKE AN KEHLBALKEN  
 24 mm SPÄRZENABSTAND  
 12 mm GIPS-LÄRMPLATTEN  
 (100 mm KANITPLATTEN) ZWISCHEN KEHLBALKEN

TECHN. WAND AUS HOLZ-  
 KÄHMEN 60/100 mm BEID-  
 SEITIG MIT GIPS-LEISTE  
 DÜCKEN MIT 100 mm  
 KANITPLATTEN VERBUNDEN

DACHKINNE AUS ALU  
 40/40 MIT FALLTÜRCHEN  
 100 mm

FUSSBODEN  
 100 mm DACHBELLECKUNG ENTWERFEN  
 GEFÄLLEBETON AUSGLEICHEN BEI  
 ABTRAGEN

24 mm EKALIT-BÄHNENBELAG  
 20 mm FEINAUSGLEICH  
 300 mm ANHYDRITESTREICH  
 1 LAGE TERRAPPE  
 300 mm FB-DÄMMPLATTEN  
 1 LAGE TERRAPPE 500  
 100 mm ZOHDECKE

ERKER AUFBAU 3400 mm BREIT  
 MIT SPÄRZENABSTAND  
 PLATTENZIEGEL-EINDECKUNG

SCHÜTTSTEIN NACH TGL 10764  
 STECHSCHNITT 200x200 mm  
 WÄHRENDSTÄBE 240 mm  
 AUS HZ 85 IN MG III GLATT GEFÜGT

Geländer n. Staba Verfahrn 146/88

Kontrollieren  
 10/14

Baugenehmigung des Staatlichen Bauamtes	
Plan-Nr.	50/89
Eigentümer: Bauherr der Staatlichen Bauverwaltung	
Bau-Nr.	146/88
Baujahr	1913
Bauart	Altbau
Bauweise	100%
Bauweise	100%

**SCHNITT A-A**

M 1:50

ANBAU UND AUFSTOCKUNG DES WOHNGHAUSES  
 TAM. [REDACTED]  
 KEMBERG, FELDWEG 13 b



PFLETTENDACH MIT DOPPELT STEHENDEN STUHL  
STÜTZWEITE 6000 mm, DACHNEIGUNG 40°, STÄNDENABSTAND 967 mm  
DACHEINDECKUNG DOPPELTBOGEN IN DOPPELDECKUNG

DACHRINNE AUS ALU, NQ 100  
FALLBOHRE 400 mm

DACHDECKE:  
KEHLSALZEN BZW. SPARBEHN  
24 mm SPANNSCHALUNG  
12 mm GIPS-KARTONPLATTEN  
(100 mm KIMMITLATTEN ZWISCHEN SPARBEHN,  
MIT WINDSCHUTZ AUS PE-FOLIE)

ZEHRBAKEN BK 15, BEWEHRUNG 4φ12 mm, STIFT  
AUSSENSEITEN MIT 35 mm HVL-PLATTEN VERSEHEN  
AUSSENMAUERWERK 300 mm DICK AUS GAS-  
BETON, GELEGT

DECKE ÜBER EG:  
30 mm FB-BETON MIT FEIN-AUSGLEICH  
30 mm ZEMENTSTREICH MV 1/2  
100 mm ZEMENTSTREICH 500  
100 mm DÄMPLATTEN TYP TEST  
100 mm TRÄGERDECKE INP 40 MIT EINGESCHUBTEN  
STÄHLEBENHOLZBLECHEN 1000x233x100 mm  
AUF DER TRÄGERDECKE SCHLACKE-REICH-AUSGLEICH  
90 mm DICK

DECKE ÜBER KELLER  
SH EG-DECKE, JEDOCHE OHNE SCHLACKE-BETON

KELLERMAUERWERK  
M 15 IN MGT II BZW. HBT IN MGT II 365 mm DICK  
SPARBECKUNG NACH TEL 35761  
HORIZONTAL 2 LAGEN TRAPPPE B30  
HORIZONTAL 1 LAGEN TRAPPPE B30  
AUF BITUMENBASIS

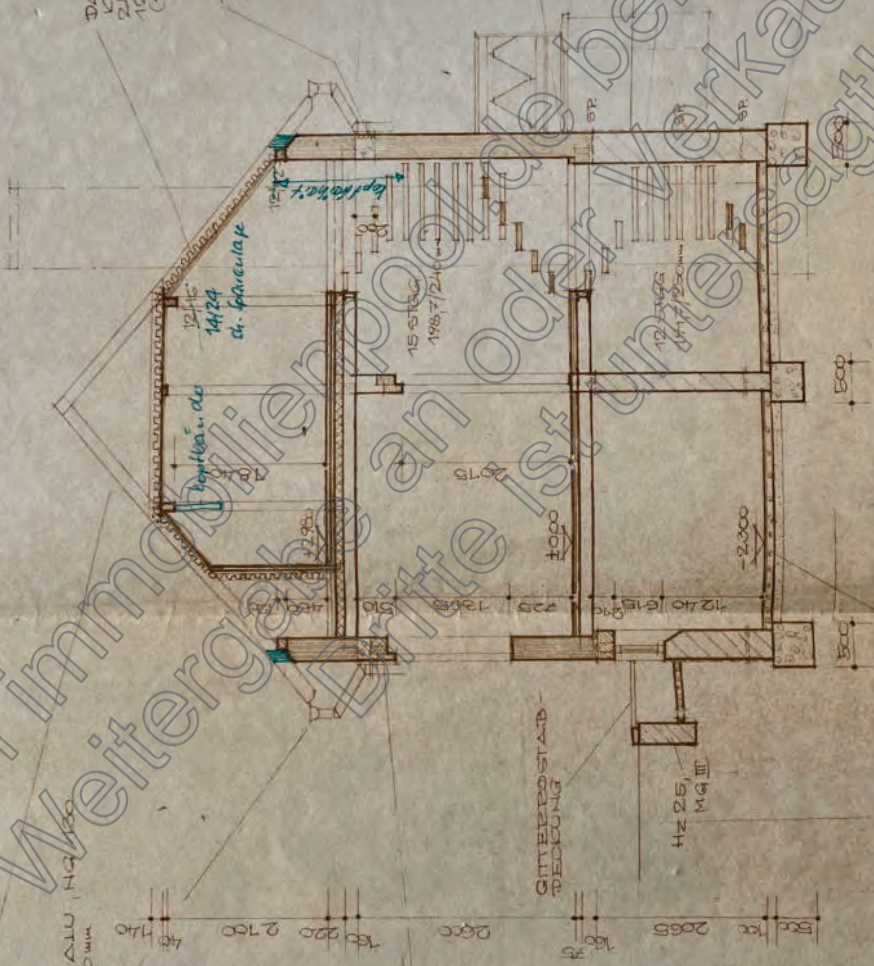
STREIFEN-UND FUNDAMENTE

BAUGESTÄLLE  
Baugestaltung der Ständigen Bauaufsicht  
Prüfbericht Nr. 50189

Einmündiger Bauherr  
der Ständigen Bauaufsicht  
betr. Ref. d. St. 669  
Bauges. Nr. 1173  
Albrecht  
16.9.107 Juni 1911  
Bauaufsicht  
der Stadt B.

**SCHNITT B-B**

ANBAU UND STREIFEN-UND FUNDAMENTE  
TAM.  
KELLERBEREICH, KELLERBEREICH 156

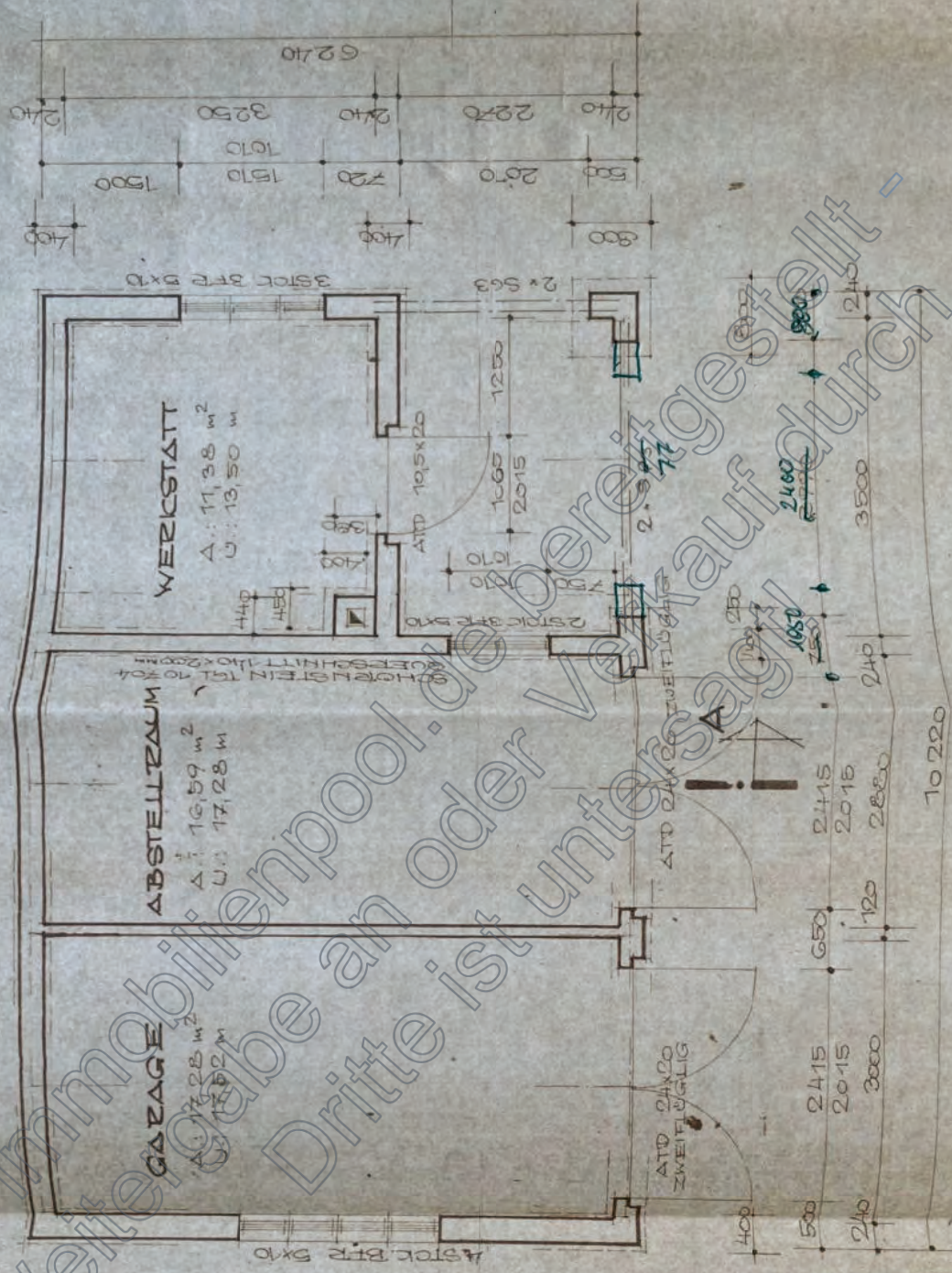
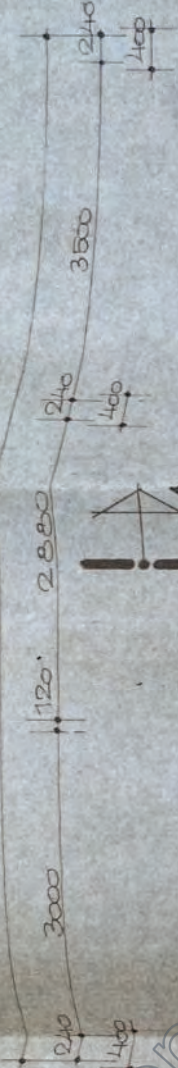


TURBODEN-KELLER:  
30 mm ZEMENTSTREICH, MV 1/2  
70 mm UNTERBETON, BK 15  
1 LAGE TRAPPPE  
100 mm KIESLAGE

STÄHLBETONTYPEN  
STÄHLE SERIE S



10220



# GRUNDRISS

M 1:50

NEUBAU NEBENGEBAUDE  
FAM. KEMBERG, FELDWEG 13b  
KEMBERG

Genehmigung der Statistischen Bezirksstelle

Nr. 40/84

Charakteristischer Bevölkerung

der Statistischen Bezirksstelle

21/74

Abg. am 31.7.84



Genehmigung der Statistischen Bauaufsicht /  
 Nr. 40188  
 Genehmigt am 31.7.88  
 für den 31.7.88  
 Statistischer Beauftragter  
 der Statistischen Bauaufsicht  
 Bismarckstr. 21174  
 1000 Berlin

SCHORNSTEIN NACH TGL 1070/4  
 TRAUCHTROCHE  
 AUS HZ 25 IN MG III  
 GLATT GEPUFT  
 ABDECKUNG AUS BETON BK 15  
 70 mm DICKE

RINGANKER 200 mm HOCH  
 AUS STAHLBETON BK 15  
 BEWEHRUNG 2 x 12 mm ST II

DACH: 3 LAGEN DACHPAPPE DP 500  
 GEKLEBT  
 30 mm ZEMENTESTRICH MV 1:2  
 MIT DEHNUNGSGESTRIESEN A-2000 mm  
 1 LAGE DACHPAPPE DP 500  
 50 mm HVL-PLATTEN ZEMENTGEBÜNDELN MIT DIFFUSIONSKANÄLEN  
 250 mm DACHCASSETTENPLATTEN  
 6000 x 1500 x 250 mm

*Keller für Reinigung anordnen*

DACHTRINNE PVC, HG 130  
 STAHLBETONTYPENSTÜTZE  
 2 STÜCK S 77

SP. SPEZZUNG NACH TGL 35/3  
 2 LAGEN TREPPENTPE 200

SOBELMAUERWERK  
 BETONHOLZBLOCKSTEINE  
 IN MG III

TUSSEBODEN:  
 30 mm ZEMENTESTRICH MV 1:2  
 70 mm UNTERBETON BK 15  
 1 LAGE OLPAPIER VERBODEN  
 100 mm KIESLAGER VERBODEN



# SCHNITT A-A

M 1:50

NEUBAU NEBENGEBÄUDE  
 TAM.  
 LEMBERG, TELDOWSTR. 13 b





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



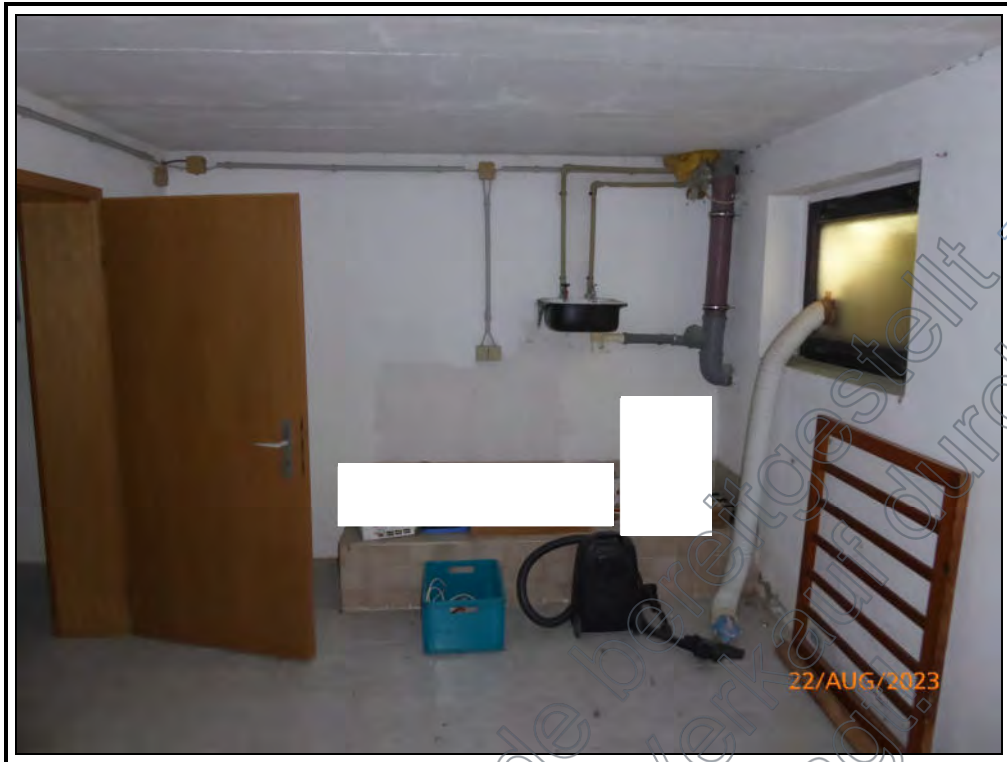


Foto 29: Kellerraum der großen Wohnung des Wohnhauses



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



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



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



Foto 46: westliche Ansicht des Nebengebäudes



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

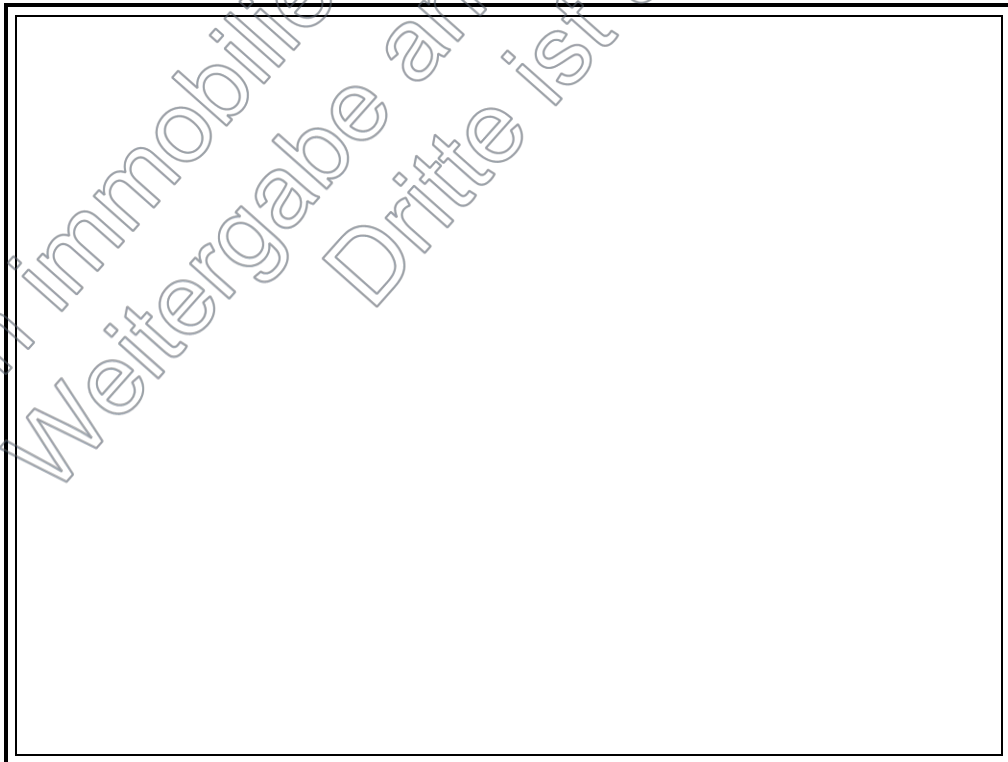


Foto 48: Innenansicht Nebengebäude (im Grundriss „Werkstatt“)





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: Grundstücksfreifläche nördlich des Wohnhauses mit Flüssiggastank in Dritteigentum