

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, 27.03.2025

Gutachten-Nr.: H/3551/24

5+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

GUTACHTEN

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



Einfamilienhausgrundstück
Ringweg 26
06772 Gräfenhainichen OT Zschornewitz

**Grundbuch von Zschornewitz (Grundbuchamt Wittenberg),
Blatt 1174, BV Nr. 1, Gemarkung Zschornewitz, Flur 1,
Flurstück 723/13 zur Größe von 250 m²**

Amtsgericht Wittenberg, Geschäfts-Nr.: 13 K 26/24

Wertermittlungstichtag: 20.01.2025

Verkehrswert: 95.000 €

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 Zschornewitz (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 1174, BV Nr. 1, Gemarkung Zschornewitz, Flur 1, Flurstück 723/13 zur Größe von 250 m²
- Objektart: Einfamilienhausgrundstück
- Lage: Ringweg 26 in 06772 Gräfenhainichen OT Zschornewitz; innerörtlich, in zentraler Lage des OT Zschornewitz belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
- Bebauung: Einfamilienhaus: zweiseitig angebaut errichtet; Baujahr um 1929, Aufstockung Dachgeschoss ca. 1978/79; nach 1990 sukzessiv verschiedene Instandsetzungen und Modernisierungen (überwiegende Sanierung); seit den erfolgten Maßnahmen und bis zur Nutzungsaufgabe augenscheinlich noch überwiegend instand gehalten; Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, eingeschossiger Anbau; Mauerwerksbauweise; ca. 88 m² Wohnfläche (3 Zimmer, Küche, Bad/WC (im Rohbau), 2 Flure); eine angemessene/ zeitgemäße Nutzung ist im vorgefundenen Zustand – zumindest nach der erforderlichen Modernisierung und Fertigstellung des Bades – grundsätzlich möglich
Garage: frei stehend; Baujahr unbekannt, vermutlich vor 1980; eingeschossig, einräumige Aufteilung; Leichtbauweise; als Garage bzw. Nebengebäude entsprechend nutzbar
Schuppen: frei stehend; Baujahr unbekannt, vermutlich vor 1980; eingeschossig, einräumige Aufteilung; Leichtbauweise; als Nebengebäude entsprechend nutzbar
- Erschließung: ortsübliche Erschließung durch die Anliegerstraße „Ringweg“ (nördlich und südlich angrenzend); Anliegerstraße „Ringweg“ mit Schwarzdecke befestigt, einseitig Gehweg, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün (nördlich angrenzend) bzw. mit Betonsteinpflaster befestigt, ohne Nebenanlagen, Straßenbeleuchtung (südlich angrenzend); Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße nur sehr eingeschränkt am Straßenrand, auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in noch hinreichendem Umfang; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation; Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: das Grundstück nebst Bebauung ist angabegemäß seit ca. 3 Jahren ungenutzt bzw. leer stehend

• **Zusammenstellung der wesentlichen Werte**

- Bodenwert (Ziffer 6):	5.700 €	
- Sachwert (Ziffer 7):	95.000 €	
- Verkehrswert (Ziffer 8):	95.000 €	(annähernd 1.100 €/m ² bei ca. 88 m ² Wohnfläche)
- Werteinfluss Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 9):	-----	
- Zeitwert des Zubehörs usw. (Ziffer 10):	-----	

• **Erhobene Angaben für das Zwangsversteigerungsgericht**

- a) Mieter, Pächter, Nutzer, Verwalter n. d. WEG: (vgl. Ziffern 2.1, 2.11)
→ das Grundstück nebst Bebauung ist angabegemäß seit ca. 3 Jahren 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 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
→ übliche Einschränkungen aufgrund der Lage innerhalb der Gestaltungssatzung für den Bereich „Werkssiedlung Kolonie“ Zschornewitz
→ Grundstück ist Bestandteil des Denkmalsbereiches „Siedlung“ (Werkssiedlung Zschornewitz), weshalb bauliche Maßnahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der zuständigen Behörde bedürfen
- e) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum, Maschinen etc. (vgl. Ziffer 10):
→ Zubehör wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
→ alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in der Wertermittlung berücksichtigt
→ Scheinbestandteile wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
→ Dritteigentum wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
→ Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- f) Lasten und Beschränkungen (vgl. Ziffern 2.3, 9):
→ dinglich gesichert: Zwangsversteigerungsvermerk
→ nicht grundbuchgesichert: wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt
- g) Inhalt des Baulastenverzeichnisses (vgl. Ziffer 2.4):
→ eintragungsfrei
- h) Altlastenverdacht (vgl. Ziffer 2.10):
→ Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt, somit kein Altlastenverdacht und kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen
→ konkrete Informationen über Altlasten, Altablagerungen, Deponien oder Grundwasserschadensfälle auf oder in unmittelbarer Nähe des Grundstücks liegen nicht vor
→ auch augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten/ schädliche Bodenveränderungen

- i) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.1):
→ wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- j) grundstücksbezogene Versicherungen (vgl. Ziffer 2.13):
→ bestehen angabegemäß nicht

Inhaltsverzeichnis

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
Inhaltsverzeichnis	4
Anlagenverzeichnis	5
1 Vorbemerkungen	6
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	6
1.2 Inaugenscheinnahme	6
1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag.....	6
1.4 Besonderheiten	6
2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	7
2.2 Rechte	7
2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte	8
2.4 Baulasten	8
2.5 Bauplanungsrecht	8
2.6 Bauordnungsrecht.....	9
2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	9
2.8 Abgabenrechtlicher Zustand.....	10
2.9 Entwicklungszustand.....	10
2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes.....	10
2.11 Mieter/Pächter/Nutzer	10
2.12 Grundstücksverwaltung	10
2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen.....	10
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	13
4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen.....	13
4.1 Wohngebäude	13
4.1.1 Baubeschreibung	13
4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung	14
4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)	15
4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus.....	15
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	19
5.3	Wertermittlungsverfahren.....	19
5.4	Wertermittlung im konkreten Fall	19
6	Bodenwertermittlung i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV	20
7	Sachwertermittlung i. A. a. §§ 35–39 ImmoWertV	21
8	Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte.....	23
9	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen	24
10	Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen	24
11	Verkehrswert (Marktwert).....	26
	Urheberschutz.....	26
	Ausfertigung	27
	Beigezogene Unterlagen.....	27
	Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.....	27

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
Anlage 1: Ortslage überörtlich und innerörtlich	2
Anlage 2: Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (Liegenschaftskataster, darstellende Angaben) und dem Sachsen-Anhalt-Viewer (Luftbild)	3
Anlage 3: anonymisierter Grundbucheilauszug von Zschornewitz Blatt 1174	3
Anlage 4: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1
Anlage 5: bauplanungsrechtliche Auskunft und Auszug aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept	7
Anlage 6: denkmalschutzrechtliche Auskunft	1
Anlage 7: bauordnungsrechtliche Auskunft	1
Anlage 8: Auskunft aus dem Altlastverdachtskataster	2
Anlage 9: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland	2
Anlage 10: überschlägige Wohn- und Brutto-Grundflächenermittlungen für die Grundstücksbebauung	2
Anlage 11: Grundrisskizzen für das Einfamilienhaus (EG und OG)	2
Fotodokumentation mit 38 Fotos	19

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung des Verkehrswertgutachtens erfolgte durch das Zwangsversteigerungsgericht 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 20.01.2025 ermittelt.

Der Zugang zum Grundstück und in die Bebauung wurde durch die anwesende Schuldnerin uneingeschränkt gewährt. Durch den Schuldner und die Gläubigerin erfolgte jeweils keine Teilnahme an der Inaugenscheinnahme.

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

1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Der 20.01.2025 als Tag der Inaugenscheinnahme entspricht dem Wertermittlungstichtag (WST). Dieser ist identisch mit dem Qualitätstichtag.

1.4 Besonderheiten

• zu ggf. erforderlichen Einschätzungen und Beurteilungen

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

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

• zur beigefügten Grundrisskizze und zu den beigefügten Planzeichnungen

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

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Um den Inhalt dieses Gutachtens nicht zu überfrachten erfolgt an dieser Stelle lediglich ein Verweis auf den vom Zwangsversteigerungsgericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug vom 25.11.2024, der als anonymisierte Teilkopie unter Anlage 3 beigefügt ist. Im Zwangsversteigerungstermin liegt dann der aktuelle Grundbuchauszug vor.

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

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

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

Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Gebäudebestand von der Darstellung in der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 2) dahingehend abweicht, dass der Schuppen und der Geräteschuppen in der Liegenschaftskarte nicht verzeichnet sind. Dieses Gebäude bzw. diese Außen-/ sonstigen Anlagen unterliegen vermutlich nicht der Pflicht zur Erfassung im Liegenschaftskataster gemäß Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt, was diesseits jedoch nicht abschließend beurteilt werden kann.¹ Insoweit ist eine gesonderte Berücksichtigung im Rahmen dieser Wertermittlung m. E. nicht angezeigt.

2.2 Rechte

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

¹ Vgl. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt unter: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-gebäudeerfassung.html>; zuletzt abgerufen am 10.03.2025.

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte

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

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

- Abt. II/3: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteeinfluss

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 4) liegen keine Baulasteneintragen vor.

2.5 Bauplanungsrecht

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

- innerhalb eines rechtswirksamen Flächennutzungsplanes; hier: Wohnbaufläche
- nicht im Bereich eines rechtswirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans belegen, somit Bauplanungsrecht gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)
- ortsübliche Lage innerhalb der Gestaltungssatzung für den Bereich „Werkssiedlung Kolonie“ Zschornewitz
- nicht mehr im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung bzw. eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes belegen, da die seinerzeit bestehende Sanierungssatzung bereits im Jahr 2021 aufgehoben wurde
- durch das Grundstück und seine Bebauung werden Belange des Denkmalschutzes dahingehend berührt, als das Grundstück Bestandteil des Denkmalbereiches „Siedlung“ (Werkssiedlung Zschornewitz) ist, so dass ortsübliche Einschränkungen hinsichtlich des Denkmalschutzes bestehen, d. h. Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung für bauliche Maßnahmen bei der zuständigen Behörde
- Belange des Naturschutzes² werden nicht berührt

² Vgl. Bundesamt für Naturschutz unter <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>; zuletzt abgerufen am 10.03.2025.

2.6 Bauordnungsrecht

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

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

Der Stadt Gräfenhainichen liegen keine archivierten Bauakten vor. Vom Schuldner erfolgten hierzu keine Angaben.

Die bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wittenberg archivierten Bauakten wurden am 28.01.2025 eingesehen. Des Weiteren wurde durch die Schuldnerin eine zu den beim Landkreis eingesehenen Akten überwiegend inhaltsgleiche „private“ Bauakte zur Verfügung gestellt. Zusammengefasst wurden folgende maßgebliche Unterlagen festgestellt:

- ordnungsbehördliches Verfahren aufgrund fehlender denkmalschutzrechtlicher Genehmigung zu „Bauliche Veränderungen am Gebäude - Einbau Kunststofffenster und weiße Kunststoffhaustür“ zum Aktenzeichen 03881-94-26 mit Ordnungsverfügung vom 23.06.1995
- Bußgeldverfahren aufgrund fehlender denkmalschutzrechtlicher Genehmigung zu „Bauliche Veränderungen am Gebäude - Einbau Kunststofffenster und weiße Kunststoffhaustür“ zum Aktenzeichen 03883-94-26 mit Bußgeldbescheid vom 08.08.1995
- Antrag auf Genehmigung nach § 14 Denkmalschutzgesetz LSA zum Vorhaben „Einbau Fenster und Haustür“ zum Aktenzeichen 00971-95-14 mit Ablehnungsbescheid vom 16.08.1995
- Antrag auf Genehmigung nach § 14 Denkmalschutzgesetz LSA zum Vorhaben „Fassadengestaltung“ zum Aktenzeichen V/63-01541-99-14 mit Genehmigungsbescheid vom 07.04.1999 und Mitteilung über abschließende Fertigstellung zum 29.08.2000
- Antrag auf Genehmigung nach § 14 Denkmalschutzgesetz LSA zum Vorhaben „Dachneueindeckung (Reformziegel Braas Topas naturrot)“ zum Aktenzeichen 63-02028-2010-07 mit Genehmigungsbescheid vom 04.08.2010 und Mitteilung über abschließende Fertigstellung zum 13.01.2011

Aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten wird für die Wertermittlung grundsätzlich die formelle und materielle Legalität des vorhandenen Gebäudebestandes unterstellt, insbesondere da gemäß Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 03.12.2024 aktuell keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen bestehen. Derartiges steht m. E. auch nicht zu erwarten.

2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Gemäß Auskünften der Schuldnerin und eigener Beurteilung:

- Grundstück ortsüblich erschlossen gemäß BauGB durch die Anliegerstraße „Ringweg“ (nördlich und südlich angrenzend)
- Anliegerstraße: mit Schwarzdecke befestigt, einseitig Gehweg, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün (nördlich angrenzend) bzw. mit Betonsteinpflaster befestigt, ohne Nebenanlagen, Straßenbeleuchtung (südlich angrenzend)
- Versorgung: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation
- Entsorgung: Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation

2.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 5), der Schuldnerin und eigener Beurteilung:

- keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB
- keine Beiträge gemäß KAG-LSA
- das Wertermittlungsgrundstück lag in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet, die Sanierungssatzung wurde im Jahr 2021 aufgehoben, wobei der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB für das Wertermittlungsgrundstück bereits in voller Höhe gezahlt wurde, was in der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen ist (vgl. Ziffer 6)
- 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:

- Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt, somit kein Altlastenverdacht und kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen
- konkrete Informationen über Altlasten, Altablagerungen, Deponien oder Grundwasserschadensfälle auf oder in unmittelbarer Nähe des Grundstücks liegen nicht vor
- auch augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten/ schädliche Bodenveränderungen

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 Schuldnerin; vom Schuldner erfolgten hierzu keine Angaben:

- das Grundstück nebst Bebauung ist angabegemäß seit ca. 3 Jahren ungenutzt bzw. leer stehend
- Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht

2.12 Grundstücksverwaltung

Gemäß Auskünften der Schuldnerin wurde keine externe Grundstücksverwaltung beauftragt. Vom Schuldner erfolgten hierzu keine Angaben.

2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen

Gemäß Auskünften der Schuldnerin bestehen keine grundstücksbezogenen Versicherungen. Vom Schuldner erfolgten hierzu keine Angaben.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Lagebeurteilung

Zur weiteren Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten wird auf den Auszug aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept verwiesen (vgl. Anlage 5).

- Bundesland: Sachsen-Anhalt
- Kreis: Landkreis Wittenberg
- Stadt/ Gemeinde: Zschornewitz als Ortsteil der Stadt Gräfenhainichen
- Einwohner: in der Stadt Gräfenhainichen ca. 11.500, davon ca. 2.300 im OT Zschornewitz; bis 2035 für die Stadt Gräfenhainichen prognostizierter Bevölkerungsrückgang auf ca. 9.700 Einwohner³
- Arbeitslosenquote: in 01/2025: im Landkreis Wittenberg 7,4 %, im Bundesland Sachsen-Anhalt 8,3 % und im Bundesgebiet 6,4 %⁴
- Kaufkraft: Kaufkraft pro Kopf im Jahr 2024: im Landkreis Wittenberg 25.356 € (Index 90,8), im Bundesland Sachsen-Anhalt 25.103 € (Index 89,9) und im Bundesgebiet 27.939 € (Index 100,0)⁵
- Lage: OT Zschornewitz ca. 125 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin, ca. 80 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg, ca. 30 km südwestlich der Lutherstadt Wittenberg mit Sitz der Kreisverwaltung und ca. 5 km südwestlich des OT Gräfenhainichen (Zentrum) mit Sitz der Stadtverwaltung
- Verkehrslage: Bundesautobahn A9 (ca. 20 km); Bundesstraßen B100 (ca. 3 km) sowie B107 (ca. 5 km)
- Bahnanschluss: Bahnhof Gräfenhainichen (ca. 5 km) und Raguhn (ca. 13 km)
- Flughafen: internationale Verkehrsflughäfen Leipzig-Halle (ca. 75 km) und Berlin-Brandenburg (ca. 130 km)
- Infrastruktur: OT Zschornewitz mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheke sowie Einrichtungen zur Kinderbetreuung und Grundschule; in Gräfenhainichen befinden sich darüber hinausgehende Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote, Ärzte, weiterführende Schulen, Sportstätten usw., die über den ÖPNV (Bus) zu erreichen sind
- Objektlage: innerörtlich, in zentraler Lage des OT Zschornewitz belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung
- Nachbarbebauung: im direkten Umfeld überwiegend bis dreigeschossige Wohngebäude als überwiegend sanierte bzw. instand gehaltene Altbauten in geschlossener Bauweise (gartenstädtische Werkssiedlung „Kolonie“)

³ Vgl. *Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt* unter <https://demografie.sachsen-anhalt.de/daten-und-konzepte/bevoelkerungsprognose/page>; zuletzt abgerufen am 10.03.2025.

⁴ Vgl. *Bundesagentur für Arbeit* unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>; zuletzt abgerufen am 10.03.2025.

⁵ Vgl. *Michael Bauer Research GmbH* unter <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>; zuletzt abgerufen am 10.03.2025.

- Leerstand: zumindest augenscheinlich noch kein maßgeblicher Leerstand in der direkten Umgebung
- Kfz-Stellplätze: Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße nur sehr eingeschränkt am Straßenrand; auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in noch hinreichendem Umfang
- Begrünung: für eine innerörtliche Lage durchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen sowie fußläufig erreichbare öffentliche Grün- bzw. Land- und Forstwirtschaftsflächen
- Hochwasser: nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet belegen;⁶ keine über das ortsübliche hinausgehende Hochwassergefährdung⁷
- Immissionen: dem Vernehmen nach keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung; ausgehend vom Ausbaugrad und der Anbindung sind aus der Anliegerstraße keine erhöhten Verkehrsimmissionen zu erwarten; gemäß Lärmkartierungen keine ungewöhnlichen Immissionen aus Straßenverkehr⁸ und Eisenbahnverkehr⁹
- aktuelle Lage: Einschätzung als mittlere Wohnlage
- Prognose: Gesamtwirtschaft:¹⁰ „Frostige Aussichten für die deutsche Wirtschaft - Im Winter 2024/2025 setzt sich die Stagnation der deutschen Wirtschaft fort. Die Industrie leidet unter einem Verlust an internationaler Wettbewerbsfähigkeit. Deswegen und aufgrund der unklaren wirtschaftspolitischen Aussichten halten sich Unternehmen und Verbraucher mit ihren Ausgaben zurück. Erst wenn die Unsicherheit sinkt, werden die gestiegenen Einkommen für höhere Konsumausgaben verwendet werden. Nach der Winterprognose des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) dürfte das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,2% sinken und im Jahr 2025 um 0,4% expandieren. Im September waren die IWH-Konjunkturforscher noch von einem Nullwachstum für das Jahr 2024 und einem Plus von 1,0% für 2025 ausgegangen. Für Ostdeutschland wird ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 0,5% sowohl in diesem Jahr als auch im Jahr 2025 erwartet.“
Immobilienmarkt:¹¹ in den Jahren bis einschließlich 2022 war ein kontinuierlicher Preisanstieg auf den örtlichen Teilmärkten für alle Immobilienarten zu verzeichnen; aktuell wird insgesamt eine überwiegend stagnierende Preisentwicklung prognostiziert

⁶ Vgl. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt unter: <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>; zuletzt abgerufen am 10.03.2025.

⁷ Vgl. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt unter <https://www.geofachdata.tenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>; zuletzt abgerufen am 10.03.2025.

⁸ Vgl. Sachsen-Anhalt-Viewer unter https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de; zuletzt abgerufen am 10.03.2025.

⁹ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt unter <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/kartendienste>; zuletzt abgerufen am 10.03.2025.

¹⁰ Z. B. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) Pressemitteilung vom 12.12.2024 unter <https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/>; zuletzt abgerufen am 10.03.2025.

¹¹ 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 10.03.2025.

3.2 Beschaffenheit

- Grundstück bereits unregelmäßig geschnitten (vgl. Anlage 2)
- Straßenfrontlängen ca. 6,5 m (nördlich) und ca. 16 m (südlich); Grundstückstiefe ca. 30 m
- augenscheinlich keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede
- Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

3.3 Art der baulichen Nutzung

- Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus
- Garage
- Schuppen
- Außen- und sonstige Anlagen

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das Grundstück eine Nutzung als Einfamilienhausgrundstück mit einem entsprechend genutztem Wohngebäude und Nebengebäuden, entsprechend der letzten Nutzung bis zur Nutzungsaufgabe, als üblich anzusehen und demzufolge für die Wertermittlung zu unterstellen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Augenscheinlich ist für die heranzuziehende Bodenrichtwertzone (vgl. Anlage 9) ein angemessenes bzw. ortsübliches Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes festzustellen, was aufgrund des örtlichen Bodenrichtwertniveaus i. V. m. den Ergebnissen vorliegender Marktuntersuchungen 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 Einfamilienhaus

4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: zweiseitig angebaut errichtet; Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss; eingeschossiger Anbau
- Baujahr: augenscheinlich und angabegemäß um 1929; Aufstockung DG ca. 1978/79; nach 1990 sukzessiv verschiedene Instandsetzungen und Modernisierungen (überwiegende Sanierung)

- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: Mauerwerk; Fassade verputzt/ gestrichen, Klinkersockel
- Innenwände: Mauerwerk/ Trockenbau; verputzt/ gestrichen
- Geschossdecken: Holzbalkendecken; Unterseiten beplankt/ verputzt/ gestrichen
- Fußböden: überwiegend Estrichböden; überwiegend Kunststoffbeläge (Vinyl, Laminat); im KG Fliesen, im DG unbelegte Holzwerkstoffplatten
- Dach: Satteldach als gedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Dachsteinen; straßenseitig Zwerchhaus; Mauerwerksschornstein; Blechdachentwässerung; Schneefanggitter; Schornsteinfegerdachtritt; Anbau mit ungedämmtem Holzbalkenpultdach und bituminöser Dachhaut; gartenseitig Hauseingangsüberdachung aus Metall/ Kunststoff
- Treppen: Holzkellertreppe; Treppe EG/OG als Holzgeschosstreppe mit Holzgeländer/ -handlauf; Treppe OG/DG als Metallwendeltreppe mit Holztrittstufen
- Fenster: überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster; gartenseitig isolierverglastes Dachflächenfenster (elektrisch betrieben); Fensterbänke innen Werzalit, außen Kunststein
- Türen: Hauseingänge mit isolierverglasten Aluminium-/ Kunststofftüren; Innentüren überwiegend als Zargentüren (vermutlich CPL); zum/ im KG Holzbrettertüren
- Küchenausstattung: laminatbelegter Fußboden; Bekochung mit Elektroenergie
- Sanitärausstattung: Bad/WC überwiegend im Rohbaubauzustand; hängendes WC und Handwaschbecken installiert
- Beheizung/ WW: im KG Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung/ -speicher; Wärmeabgabe über Konvektorheizkörper mit Thermostatventilen
- Installationen: auf und unter Putz; augenscheinlich zeitgemäße/ ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen; fassadenmontierte Parabolantenne
- Dämmstandard: ein Energieausweis liegt angabegemäß nicht vor; ausgehend vom eingeschätzten Baujahr i. V. m. den erfolgten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen ist ein noch durchschnittlicher Energiebedarf bzw. Wärmedämmstandard anzunehmen; inwieweit sich ggf. Nachrüstpflichten für das Gebäude und die technischen Anlagen aus dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz ergeben, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft werden
- Besonderheiten: keine besonderen Bauteile, Einrichtungen oder sonst. Vorrichtungen

4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung

- Aufteilung: vgl. Grundrisskizzen unter Anlage 11
- Zuschnitt: vgl. Grundrisskizzen unter Anlage 11;
Beurteilung: noch ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung; aufgrund der Durchgangsräume im EG (Wohnzimmer und Bad/WC) nur eingeschränkt zeitgemäßer Zuschnitt
- Barrierefreiheit: im Bestand nicht barrierefrei; auf eine weitergehende Beurteilung kann aufgrund der Objektart (Einfamilienhaus) mit Hinweis auf § 49 BauO LSA verzichtet werden

- Wohnfläche: in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage eines Aufmaßes (vgl. Anlage 10; ggf. üblich gerundet):
Wohnfläche: ca. 88 m²
- Ausstattung: gemäß Anlage 4 ImmoWertV Gebäudestandardstufe 2,5, d. h. einfacher bis mittlerer Standard, hier jedoch unter der Annahme der Behebung des Reparaturstaus (inkl. Fertigstellungskosten)

4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Brutto-Grundfläche: ca. 197 m²

4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus

• Vorbemerkungen

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

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

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

Ein Befall durch 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

- um 1929 errichteter Altbau; Aufstockung Dachgeschoss ca. 1978/79
- im Zeitraum nach 1990 verschiedene Instandsetzungen und Modernisierungen (überwiegende Sanierung); augenscheinlich und angabegemäß folgende maßgebliche Maßnahmen:
 - Einbau Ölheizungsanlage (1995)
 - Erneuerung/ Einbau isolierverglaste Kunststofffenster und Hauseingangstüren (1995)
 - Erneuerung Fassade (2000)
 - Erneuerung Dacheindeckung nebst Wärmedämmung (2010)
 - Erneuerung/ Einbau Dachflächenfenster (2021)

- Erneuerung Heizkörper und Verrohrung (2021)
- überwiegende Erneuerung der Leitungssysteme Strom, Wasser, Abwasser (2021)
- Erneuerung/ Modernisierung Innenausbau; insbesondere Decken, Innenwände, Fußböden im EG und OG (2021)
- seit den erfolgten Maßnahmen und bis zur Nutzungsaufgabe augenscheinlich noch überwiegend instand gehalten
- eine angemessene/ zeitgemäße Nutzung ist im vorgefundenen Zustand – zumindest nach der erforderlichen Modernisierung und Fertigstellung des Bades (vgl. unten *Beschreibung*) – grundsätzlich möglich

• Beschreibung

- die durchgeführten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen und Installationen erfolgten augenscheinlich zumindest partiell optisch mangelhaft, oberflächlich und weniger fachgerecht
- die um 2021 durchgeführten Maßnahmen und Installationen wurden augenscheinlich noch nicht abschließend und vollumfänglich fertiggestellt; z. B. fehlende Sockelleisten in den Räumen im EG/DG, fehlender Heizkörper im Wohnzimmer im EG, fehlende Innentürblätter im EG
- das Bad/WC befindet sich überwiegend noch im Rohbaubauzustand; es fehlen insbesondere die Wand-/ Decken-/ Bodenbeläge, Badewanne und/oder Dusche, Heizkörper, Innentür zum Wohnzimmer, abschließende Installationen für Strom, Wasser, Abwasser
- darüber hinaus und in Ansehung des Bau-, Sanierungs- und Nutzungsalters überwiegend noch durchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge von Nutzung, die noch dem Bereich der regelmäßigen Instandhaltung zuzuordnen sind

• Reparaturstau

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

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

Ausgehend von der Art und dem Umfang der festgestellten Schäden, Mängel und Mangelfolgeschäden und unter Berücksichtigung der üblichen Kosten für deren Behebung, ist hier ein grob überschlägig geschätzter **Reparaturstau** (inkl. Fertigstellungskosten) **i. H. v. 20.000 €** (entspricht etwas mehr als 200 €/m² bei ca. 88 m² Wohnfläche im Einfamilienhaus (vgl. Ziffer 4.1.2)) zu begründen, was unter Beachtung des augenscheinlich festgestellten Bauzustandes i. V. m. der in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer (vgl. unten) als angemessen erachtet wird,¹² wobei die Berücksichtigung dieses Reparaturstaus (inkl. Fertigstellungskosten) m. E. marktüblich ist bzw. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

¹² I. A. a. *Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel*: Baukosten 2024/25 - Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen; 25. Auflage.

4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

I. A. a. das Modell für die Ableitung von Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses (Sachwertfaktormodell)¹³ i. V. m. der ImmoWertV:

- **Gesamtnutzungsdauer:** **80 Jahre** (gemäß Anlage 1 ImmoWertV)
- maßgebliches Baujahr: ca. 1929 (vgl. Ziffer 4.1.1)
- Gebäudealter zum WST: ca. 96 Jahre (= 2025 – 1929)
- relatives Gebäudealter zum WST: ca. 120 % (= 96 a / 80 a)
- altersgeminderter Modernisierungsgrad: ca. 11,5 Punkte (gemäß Anlage 2 ImmoWertV; aufgrund des Alters der erfolgten und unterstellten Maßnahmen zum WST insgesamt als „überwiegend modernisiert“ einzuschätzen)
- ermittelte Restnutzungsdauer: 40 Jahre (gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- **anzusetzende Restnutzungsdauer:** **40 Jahre** (unter der Annahme der Behebung des Reparaturstaus (inkl. Fertigstellungskosten), weshalb eine Abweichung von der ermittelten Restnutzungsdauer augenscheinlich nicht zu begründen ist)

4.2 Nebengebäude

• Garage

- Lage: im südlichen Grundstücksbereich (vgl. Anlage 2)
- Baubeschreibung: frei stehend; Baujahr unbekannt, vermutlich vor 1980; eingeschossig, einräumige Aufteilung; Leichtbauweise; Wände/ Decke aus Faserzement- bzw. Holzwolle-Leichtbauplatten; Pultdach mit Dachhaut aus Wellfaserzementplatten; massiver Fußboden; Blechtor und Blechtür; einfache Elektroinstallation; im Übrigen vgl. Fotodokumentation, Fotos 28 bis 31
- Bruttogrundfläche: ca. 21 m² (vgl. Anlage 10)
- Zustand: in Ansehung der Gebäudeart und des eingeschätzten Bau- und Nutzungsalters überwiegend noch durchschnittliche bis bereits überdurchschnittliche Gebrauchsspuren; augenscheinlich jedoch noch funktionstüchtige Bauteile
- Nutzbarkeit: als Garage bzw. Nebengebäude noch entsprechend nutzbar
- Zeit-/Sachwert: modellkonforme Berücksichtigung (vgl. Ziffer 7)

• Schuppen

- Lage: zwischen Anbau an das EFH und Garage
- Baubeschreibung: frei stehend; Baujahr unbekannt, vermutlich vor 1980; eingeschossig, einräumige Aufteilung; Leichtbauweise; Wände aus Faserze-

¹³ Vgl. Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, für die Wertermittlung erforderliche Daten, Sachwertfaktoren unter <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-erforderliche-daten.html>; zuletzt abgerufen am 10.03.2025.

- mentplatten; Pultdach mit Dachhaut aus Wellfaserzementplatten; massiver Fußboden; Holztür; im Übrigen vgl. Fotodokumentation, Fotos 32 bis 34
- Bruttogrundfläche: ca. 8 m² (vgl. Anlage 10)
 - Zustand: in Ansehung der Gebäudeart und des eingeschätzten Bau- und Nutzungsalters überwiegend noch durchschnittliche bis bereits überdurchschnittliche Gebrauchsspuren; augenscheinlich jedoch noch funktionstüchtige Bauteile
 - Nutzbarkeit: als Nebengebäude noch entsprechend nutzbar
 - Zeit-/Sachwert: ohne gesonderte Berücksichtigung

4.3 Außen- und sonstige Anlagen

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

• oberirdisch

- Grundstückszuegungen und Hoffläche mit Betonsteinpflaster befestigt
- sonstige Grundstücksfrei- und Gartenflächen als Rasen- bzw. Grünflächen mit ortsüblichem Baum-, Strauch-, Zieraufwuchs
- Geräteschuppen nordwestlich der Garage aus Blechfertigteilen
- Grundstückszufahrt von der Anliegerstraße mit Betonsteinpflaster sowie Rasengittersteinen befestigt und mit Metalltor/-tür
- überwiegende Grundstückseinfriedung durch Grenzbebauungen, unterschiedliche Zäune und Bepflanzungen

• unterirdisch

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

• Beurteilung

- Herstellung vermutlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten, augenscheinlich vor und nach 1990
- augenscheinlich noch zeitgemäßer und bis zur Nutzungsaufgabe instand gehaltener/ bewirtschafteter sowie nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand

5 Wertermittlung

5.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB

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

5.2 Wertermittlungsgrundlagen

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 Grundstückes wird ausschließlich das Sachwertverfahren durchgeführt. Der darin eingehende Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren mittelbar unter Anwendung des örtlichen Bodenrichtwertes ermittelt.

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

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

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

Der Verkehrswert wird bei einem zu dieser Nutzung bestimmten Grundstück, gemäß den Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel auf den Sachwert abgestellt (vgl. Ziffer 8). Dies insbesondere auch, da durch den zuständigen Gutachterausschuss geeignete Daten gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV zur Anwendung des Sachwertverfahrens für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zur Verfügung gestellt werden.¹⁵

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

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

- **Bodenrichtwert 19 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024
- für ortsüblich erschlossenes baureifes Land im Allgemeinen Wohngebiet
- sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert im Sanierungsgebiet, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- bei geschlossener und zweigeschossiger Bebauung
- bei durchschnittlicher Tiefe von 30 m und durchschnittlicher Größe von 400 m²
- unter der Voraussetzung, dass für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Beiträge mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbeitragsfrei)

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

• Marktentwicklung

- modellkonform keine Anpassung

• konkrete Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

- modellkonform keine Anpassung

• Erschließungsgrad (vgl. Ziffer 2.7)

- keine Anpassung

• abgabenrechtlicher Zustand (vgl. Ziffer 2.8)

- **Zuschlag in Höhe von 20 %**, aufgrund der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertausweisung, wogegen der Ausgleichsbetrag gemäß § 152 ff. BauGB für das Wertermittlungsobjekt bereits in voller Höhe abgelöst wurde (unter Beachtung der zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge abgeleiteten Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet)

• Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)

- keine Anpassung

¹⁵ Vgl. Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, für die Wertermittlung erforderliche Daten, Sachwertfaktoren unter <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-erforderliche-daten.html>; zuletzt abgerufen am 18.03.2025.

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

Darüber hinaus ggf. zu berücksichtigende Faktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten. Insgesamt ist somit für das Wertermittlungsgrundstück **ein Zuschlag i. H. v. 20 %** vom örtlichen Bodenrichtwert zu begründen.

• Bodenwertermittlung für das Grundstück

Flurstück	Größe	Bodenrichtwert	Anpassung	Bodenwert
723/13	250 m ²	19 €/m ²	+ 20 %	<u>5.700 €</u>

7 Sachwertermittlung i. A. a. §§ 35–39 ImmoWertV

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
 - Bundesmittelwerte nach dem Kostenstand von 2010 einschließlich Baunebenkosten und der zu diesem Zeitpunkt gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer
 - Ausweisung als Grundflächenpreise bezogen auf 1 m² Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 i. d. F. von 2005 (ggf. modifiziert)
- anzusetzender Gebäudetyp und NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV
 - Reihenmittelhäuser
 - Mischtyp aus:
 - Gebäudetyp 3.12: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
 - Gebäudetyp 3.32: nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
 - Gebäudetyp 3.23: nicht unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach oder Flach geneigtes Dach
 - anzusetzende Gebäudestandardstufe: 2,5 (vgl. Ziffer 4.1.2)
 - **Normalherstellungskosten 2010: 645 €/m²** (ggf. an das Gebäude angepasst)

• Korrekturfaktoren gemäß Anlage 4 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell

- modellkonform keine Korrekturfaktoren angezeigt

• Baupreisindex gemäß Sachwertfaktormodell

- Geltungsbereich: Bundesrepublik Deutschland
- Gebäudetyp: Wohngebäude
- Veröffentlichungsstand: 4. Quartal 2024
- Baupreisindex: 130,8 (Basis 2021 = 100)
- Jahresdurchschnitt 2010: 70,8 (Basis 2021 = 100)
- **umbasierter Baupreisfaktor: 1,8475** ($\approx 130,8 / 70,8$; Basis 2010 = 100)

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

- wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

• Regionalfaktor gemäß Sachwertfaktormodell

- Regionalfaktor: **1,0**

• vorläufiger Sachwert der Garage gemäß Sachwertfaktormodell

- vorläufiger Sachwert **Garage** (Typ 14.1, Standardstufe. 3): $21 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 245 \text{ €/m}^2 \approx \mathbf{5.000 \text{ €}}$

• 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 berücksichtigten Bodenrichtwert i. V. m. dem modellkonform zu wählenden Wertansatz (s. u.) hinreichend berücksichtigt sind.

• Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (Marktanpassung)

Die Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt gemäß den Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses.¹⁶

- vorläufiger Sachwert (s. u.):	ca. 133.000 €
- Ausgangsgröße (Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Wittenberg u. a., Baujahre <1991):	0,88
- Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwertniveau: 19 €/m ²	x 0,92
- Umrechnungskoeffizient für Gebäudestandard: 2,5	x 1,07
- objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (üblich gerundet)	$\approx \mathbf{0,87}$

¹⁶ Vgl. Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, für die Wertermittlung erforderliche Daten, Sachwertfaktoren unter <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-erforderliche-daten.html>; zuletzt abgerufen am 18.03.2025.

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

- **Reparaturstau** (inkl. Fertigstellungskosten), vgl. Ziffer 4.1.4: **- 20.000 €**

• Sachwertermittlung in Anlehnung an Ablaufschema ImmoWertV

- Normalherstellungskosten 2010 je m ² BGF der Hauptbebauung		645 €
- modellkonforme Korrekturfaktoren	x	1,00
- modellkonforme Normalherstellungskosten 2010 je m ² BGF der Hauptbeb.	=	645 €
- Brutto-Grundfläche der Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.3)	x	197 m ²
- umbasierter Baupreisfaktor	x	1,8475
- Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile der Hauptbebauung	±	-----
- durchschnittliche Herstellungskosten der Hauptbebauung	=	234.753 €
- Regionalfaktor	x	1,0
- Alterswertminderungsfaktor für die Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.5): 40 Jahre Restnutzungsdauer zu 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer	x	0,5
- vorläufiger Sachwert der Hauptbebauung	=	117.377 €
- vorläufiger Sachwert der Garage (modellkonform)	+	5.000 €
- vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (modellkonform)	=	122.377 €
- vorläufiger Sachwert baulicher Außen-/sonstiger Anlagen (modellkonform) gemäß Sachwertfaktormodell: ≈ 4 % von ca. 117.000 €	+	4.700 €
- Bodenwert (vgl. Ziffer 6)	+	5.700 €
- vorläufiger Sachwert	=	132.777 €
- objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	0,87
- marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	115.516 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000 €
- Sachwert	=	95.516 €
- Sachwert (marktüblich gerundet)	≈	<u>95.000 €</u>

8 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte

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

→ **Verkehrswert: 95.000 €**

Der abgeleitete Verkehrswert entspricht einem Flächenpreis von annähernd 1.100 €/m² bei ca. 88 m² Wohnfläche im Einfamilienhaus inkl. Nebengebäuden und Grundstücksfreifläche, was unter Beachtung des Zustandes, der Bauart, der Grundstücks- bzw. Objektart und der Grundstückslage sowie insbesondere hinsichtlich der regionalen Marktsituation zum Wertermittlungstichtag für angemessen erachtet wird.

Unter Vernachlässigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergäbe sich ein gerundeter Sachwert als Verkehrswert von ca. 115.000 € (vgl. *marktangepasster vorläufiger Sachwert* unter Ziffer 7), mithin etwas mehr als 1.300 €/m² Wohnfläche, was ausgehend von den Objektgegebenheiten und der Lage ebenfalls für angemessen erachtet wird.

Der zuständigen Gutachterausschuss weist für Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit Baujahr vor 1991 im Landkreis Wittenberg u. a. den folgenden Vergleichsfaktor (Gebäudedefaktor) aus.¹⁷

- Ausgangsgröße: Wohnfläche 88 m ²	≈ 1.202 €/m ²
- Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwertniveau: 19 €/m ²	x 0,94
- Umrechnungskoeffizient für Gebäudestandard: 2,5	x 1,05
- Umrechnungskoeffizient für Baujahr: ca. 1929	x 0,95
- Umrechnungskoeffizient für Modernisierungspunktzahl: 11,5	x 1,19
- objektspezifischer Vergleichsfaktor als Wohnflächenpreis	≈ 1.350 €/m ²

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

9 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

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

10 Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen

Zusätzlich zur Wertermittlung sind die Werte der auf 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 Zwangsversteigerungsgericht bzw. weiterführend einem Prozessgericht vorbehalten.

¹⁷ Vgl. Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, für die Wertermittlung erforderliche Daten, Gebäudedefaktoren unter <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-erforderliche-daten.html>; zuletzt abgerufen am 18.03.2025.

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

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

11 Verkehrswert (Marktwert)

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

**Ringweg 26
in 06772 Gräfenhainichen OT Zschornewitz**

**Grundbuch von Zschornewitz (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 1174,
BV Nr. 1: Gemarkung Zschornewitz, Flur 1, Flurstück 723/13,
zur Größe von 250 m²**

**zum Wertermittlungstichtag
20.01.2025 auf**

95.000 €

(i. W.: fünfundneunzigtausend Euro) geschätzt.

Zusätzlich ermittelte Werte für das Zwangsversteigerungsgericht:

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

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

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

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

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 27 Blatt Text, 11 Anlagen (gesamt 26 Seiten) und 38 Fotos (19 Fotoseiten).

Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstattet. 5 Ausfertigungen erhält das Zwangsversteigerungsgericht, die Nachweisschrift verbleibt bei mir.

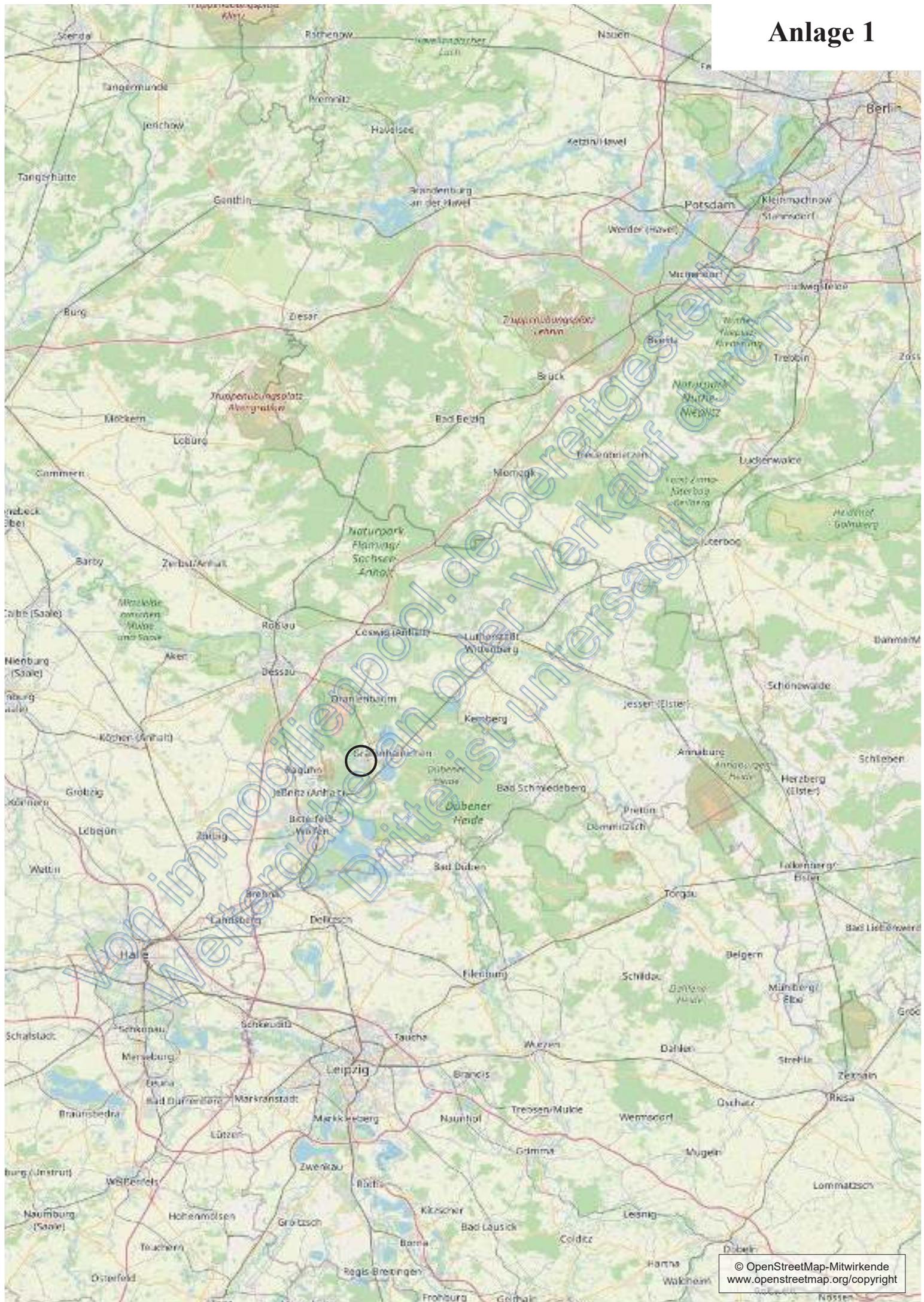
Beigezogene Unterlagen

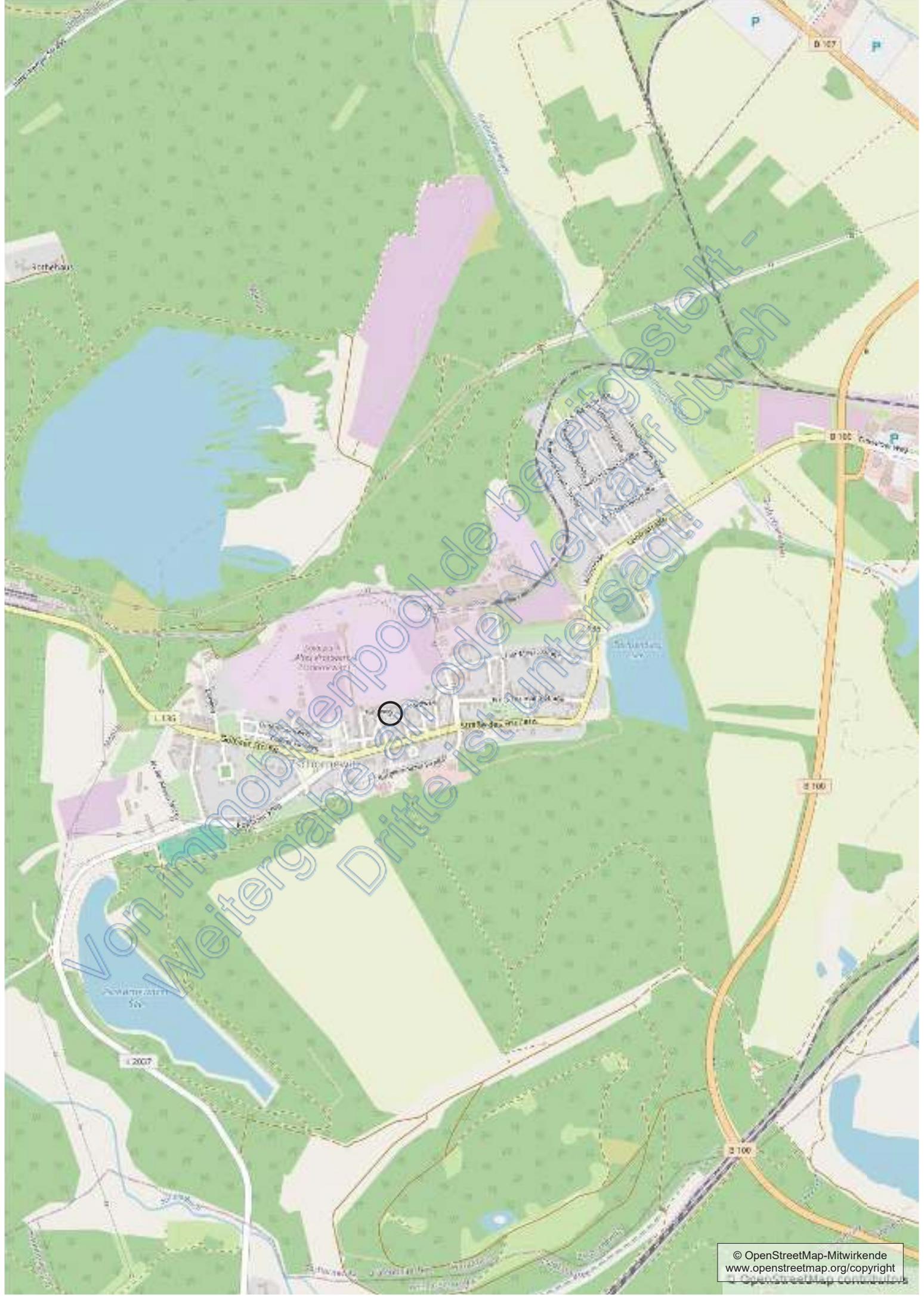
- Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (Liegenschaftskataster, darstellende Angaben) und dem Sachsen-Anhalt-Viewer (Luftbild) jeweils vom 27.11.2024
- vom Grundbuchamt Wittenberg Grundbuchauszug von Zschornewitz, Blatt 1174 vom 25.11.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Wittenberg vom 11.12.2024
- bauplanungsrechtliche Auskunft der Stadt Gräfenhainichen vom 29.11.2024 sowie im Internet abrufbare weitere Unterlagen (z. B. Integriertes Stadtentwicklungskonzept)
- denkmalschutzrechtliche Auskunft des Landkreises Wittenberg vom 17.12.2024
- bauordnungsrechtliche Auskunft des Landkreises Wittenberg vom 03.12.2024
- Unterlagen und Angaben aus den archivierten Bauakten beim Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Wittenberg vom 02.12.2024
- von der Schuldnerin beigebrachte Unterlagen (z. B. „private“ Bauakte) und erteilte Auskünfte
- vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt für das Land Sachsen-Anhalt Grundstücksmarktbericht 2023, Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024 sowie weitere im Internet veröffentlichte „Für die Wertermittlung erforderliche Daten“ nebst aktuellen Grundstücksmarktinformationen

Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Deutsche Industrienorm 277, Ausgabe 2005 (DIN 277/2005)
- im Internet (<https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>): Wertermittlerportal, Kleiberdigital und Immobilienbewerter-Archiv der Reguvis Fachmedien GmbH mit umfangreichen Onlineausgaben einschlägiger Fachliteratur, hier insbesondere Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Online-Version)
- Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz; 23. Auflage 2022; Verlag C.H. Beck, München
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; 25. Auflage 2024; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- **auf weiteres beigezogenes Schrifttum wurde im laufenden Text verwiesen**

Anlage 1





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



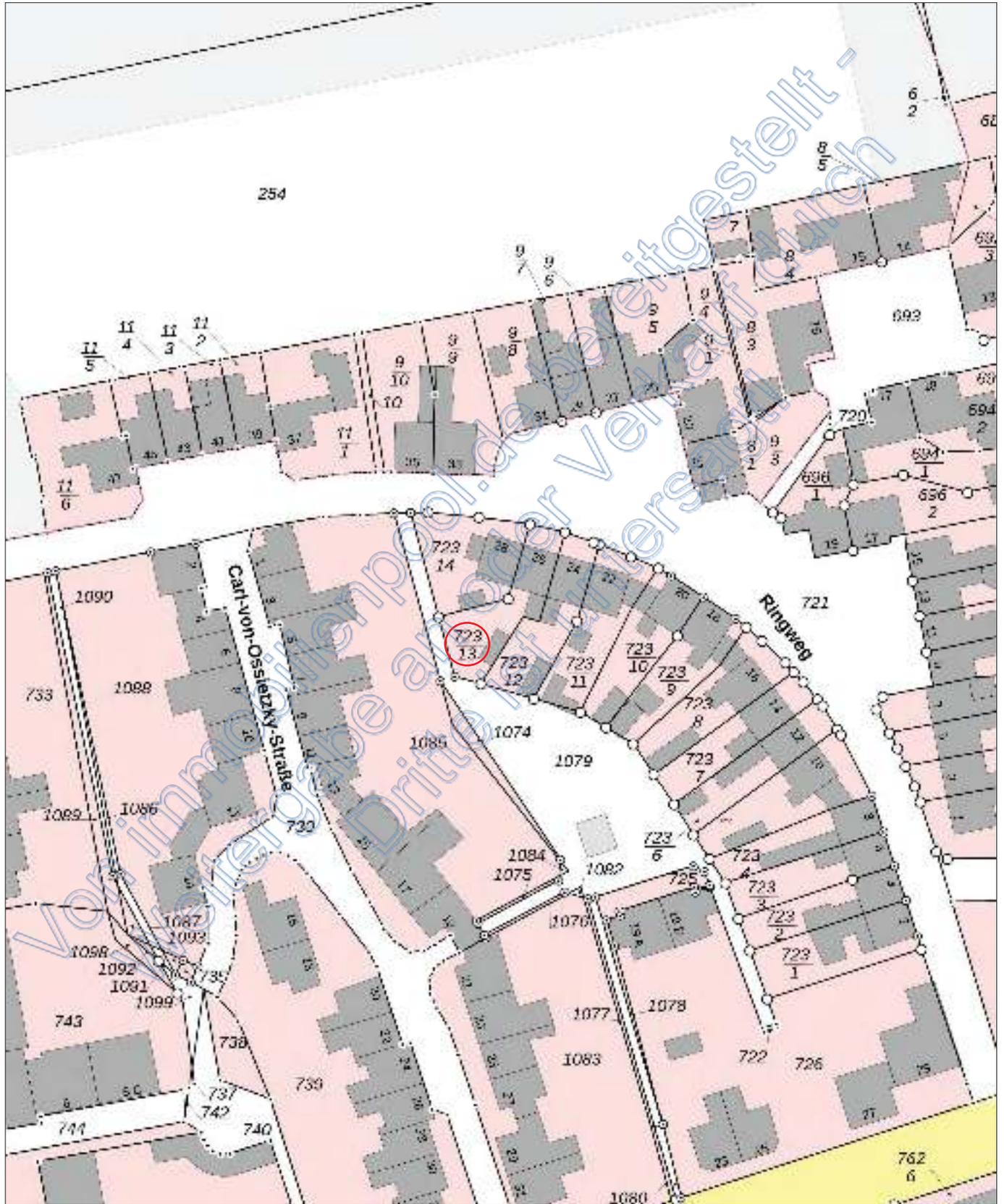
Flurstück: 723/13
Flur: 1
Gemarkung: Zschornewitz

Gemeinde: Gräfenhainichen, Stadt
Kreis: Wittenberg

Erstellt am 27.11.2024
Aktualität der Daten: 26.11.2024

5735014

32735052



32734872
LVermGeo 894a
Stand 07/23

5734794
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 Wohnfläche im Einfamilienhaus in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage eines Aufmaßes

Erdgeschoss

Flur

3,40 m	1,15 m		3,91 m ²	<u>3,91 m²</u>
--------	--------	--	---------------------	---------------------------

Küche

3,48 m	3,98 m		13,85 m ²	
--------	--------	--	----------------------	--

- 0,25 m	0,14 m		0,04 m ²	<u>13,81 m²</u>
----------	--------	--	---------------------	----------------------------

Wohnzimmer

6,02 m	3,59 m		21,61 m ²	
--------	--------	--	----------------------	--

- 0,54 m	0,57 m		0,31 m ²	<u>21,30 m²</u>
----------	--------	--	---------------------	----------------------------

Bad/WC (Rohbau)

4,38 m	2,55 m		11,17 m ²	<u>11,17 m²</u>
--------	--------	--	----------------------	----------------------------

Obergeschoss

Flur

2,47 m	1,07 m		2,64 m ²	
--------	--------	--	---------------------	--

+ 1,50 m	1,40 m	50%	1,05 m ²	<u>3,69 m²</u>
----------	--------	-----	---------------------	---------------------------

nördliches Zimmer

1,59 m	2,63 m		4,18 m ²	
--------	--------	--	---------------------	--

- 0,79 m	0,26 m		0,21 m ²	
----------	--------	--	---------------------	--

- 1,38 m	0,42 m	50%	0,29 m ²	
----------	--------	-----	---------------------	--

+ 3,57 m	3,61 m		12,89 m ²	<u>16,57 m²</u>
----------	--------	--	----------------------	----------------------------

südliches Zimmer

2,46 m	2,55 m		6,27 m ²	
--------	--------	--	---------------------	--

- 0,14 m	0,69 m		0,10 m ²	
----------	--------	--	---------------------	--

+ 1,74 m	2,25 m		3,92 m ²	
----------	--------	--	---------------------	--

+ 3,73 m	2,06 m		7,68 m ²	
----------	--------	--	---------------------	--

- 0,54 m	0,44 m		0,24 m ²	<u>17,53 m²</u>	<u>87,98 m²</u>
----------	--------	--	---------------------	----------------------------	----------------------------

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

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

• Einfamilienhaus

Kellergeschoss/Teilunterkellerung					
6,60 m	4,20 m		27,72 m ²	<u>27,72 m²</u>	
Erdgeschoss					
6,60 m	8,00 m		52,80 m ²		
+	3,00 m 4,75 m		14,25 m ²	<u>67,05 m²</u>	
Obergeschoss					
6,60 m	8,00 m		52,80 m ²	<u>52,80 m²</u>	
Dachgeschoss					
6,60 m	8,00 m		52,80 m ²		
-	2,50 m 1,50 m		3,75 m ²	<u>49,05 m²</u>	<u>196,62 m²</u>

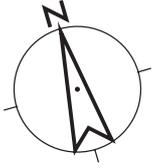
• Garage

Erdgeschoss					
6,10 m	3,45 m		21,05 m ²	<u>21,05 m²</u>	<u>21,05 m²</u>

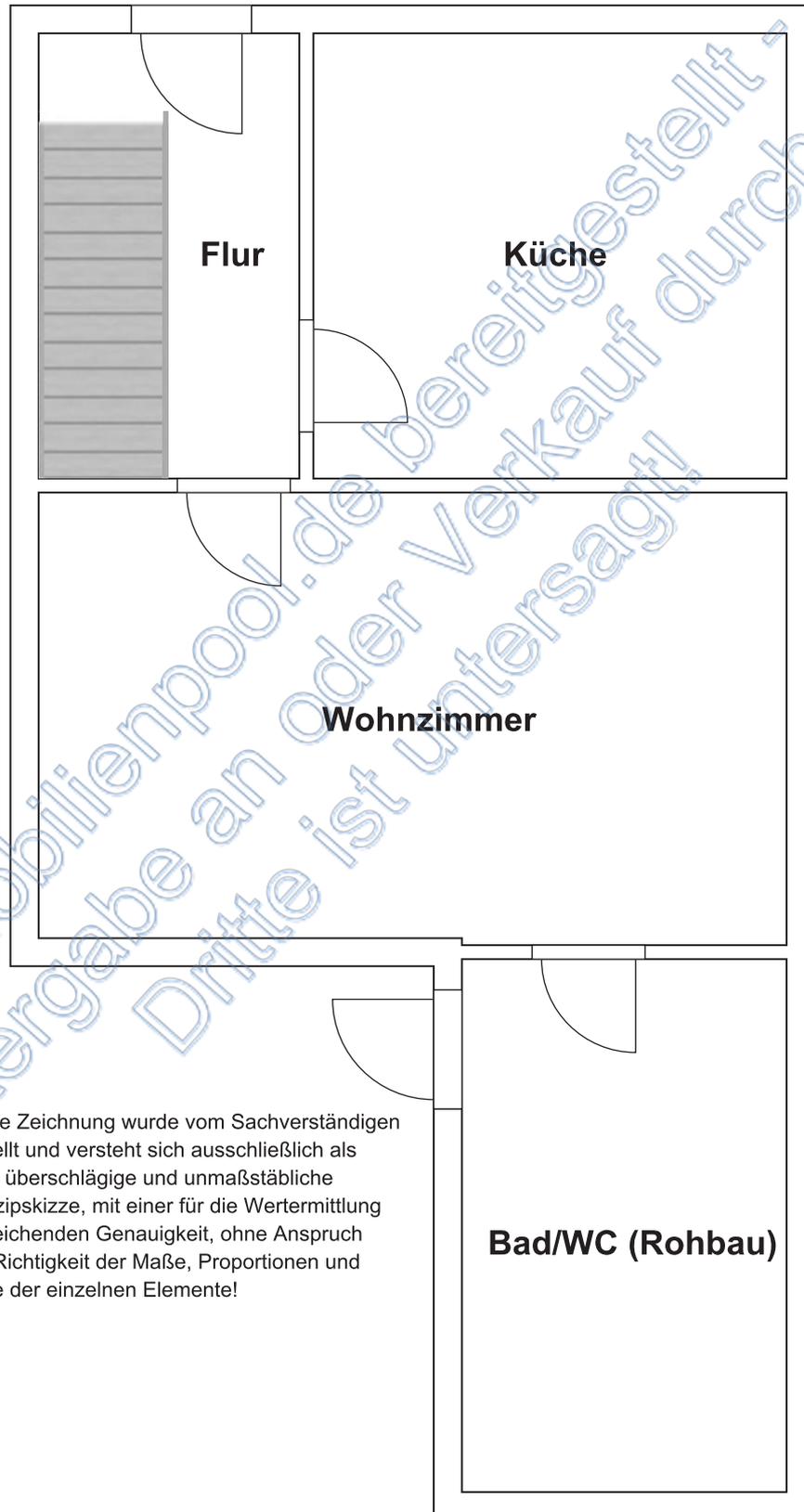
• Schuppen

Erdgeschoss					
3,40 m	2,45 m		8,33 m ²	<u>8,33 m²</u>	<u>8,33 m²</u>

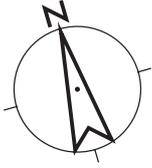
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
 Weitergabe an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt!



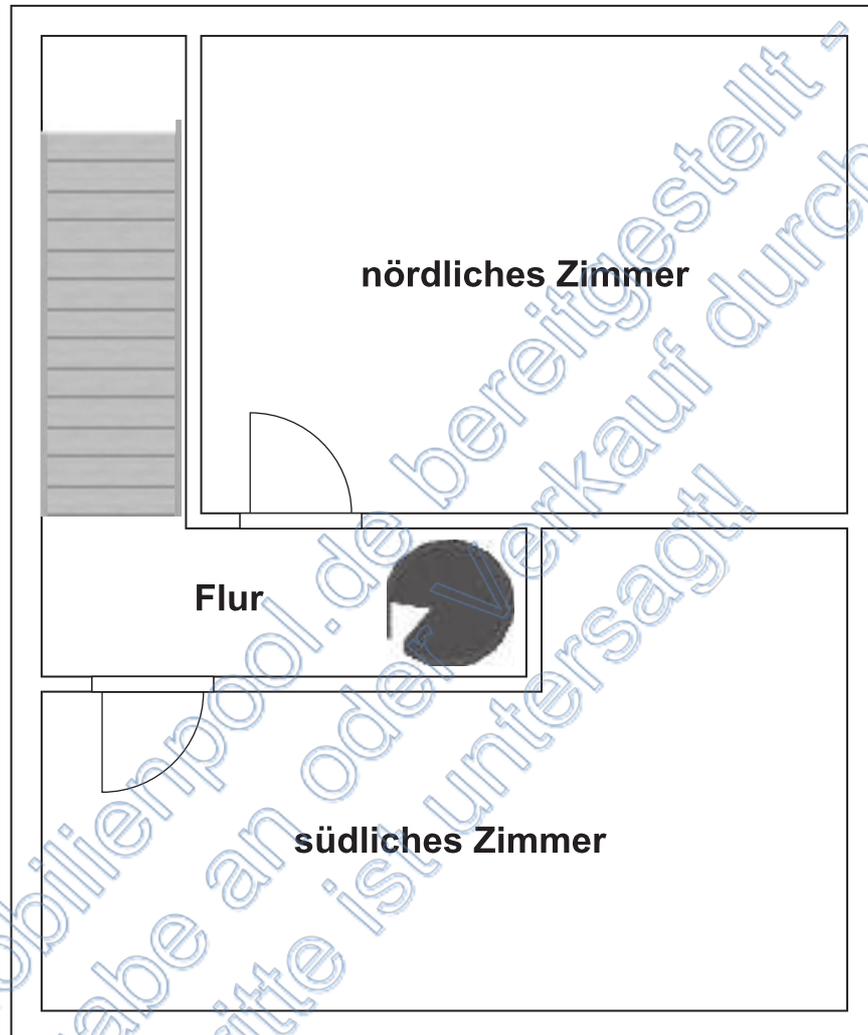
**unmaßstäbliche Grundrisskizze
Einfamilienhaus
Erdgeschoss**



Diese Zeichnung wurde vom Sachverständigen erstellt und versteht sich ausschließlich als grob überschlägige und unmaßstäbliche Prinzipskizze, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, ohne Anspruch auf Richtigkeit der Maße, Proportionen und Lage der einzelnen Elemente!



**unmaßstäbliche Grundrisskizze
Einfamilienhaus
Obergeschoss**



Diese Zeichnung wurde vom Sachverständigen erstellt und versteht sich ausschließlich als grob überschlägige und unmaßstäbliche Prinzipskizze, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, ohne Anspruch auf Richtigkeit der Maße, Proportionen und Lage der einzelnen Elemente!

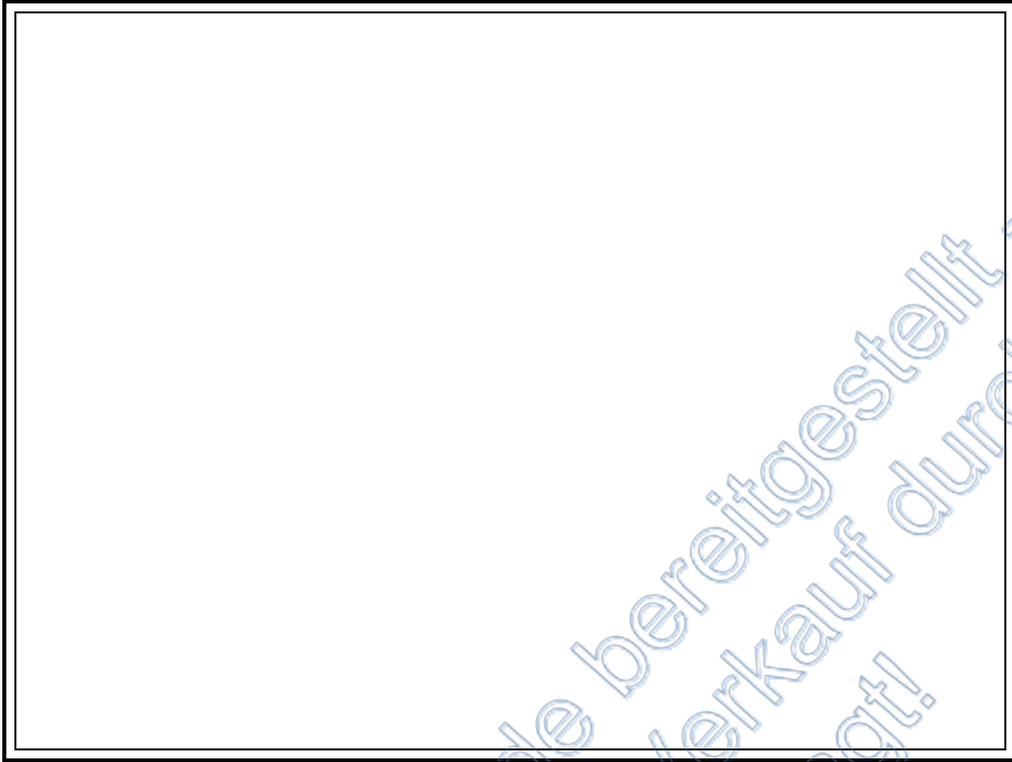


Foto 1: Anliegerstraße „Ringweg“ (nördlich angrenzend)

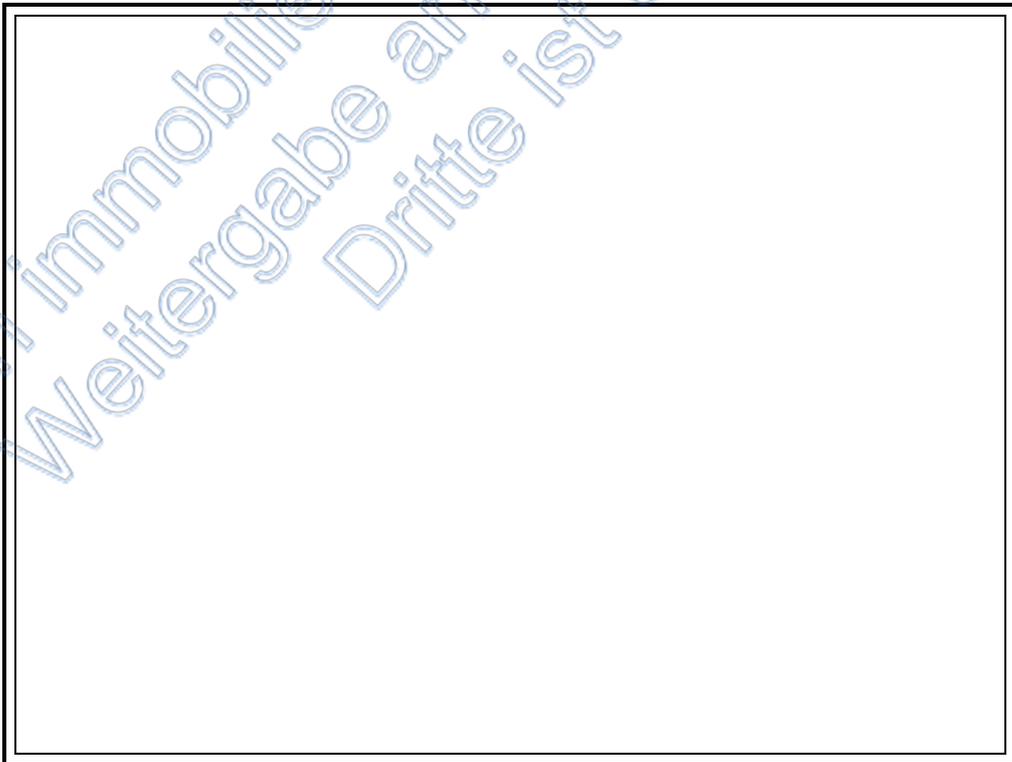


Foto 2: Anliegerstraße „Ringweg“ (südlich angrenzend)



Foto 3: Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt von der Anliegerstraße „Ringweg“



Foto 4: nördliche Grundstücksansicht



Foto 5: nördliche Ansicht des
Einfamilienhauses (EFH)



Foto 6: südliche Ansicht des EFH

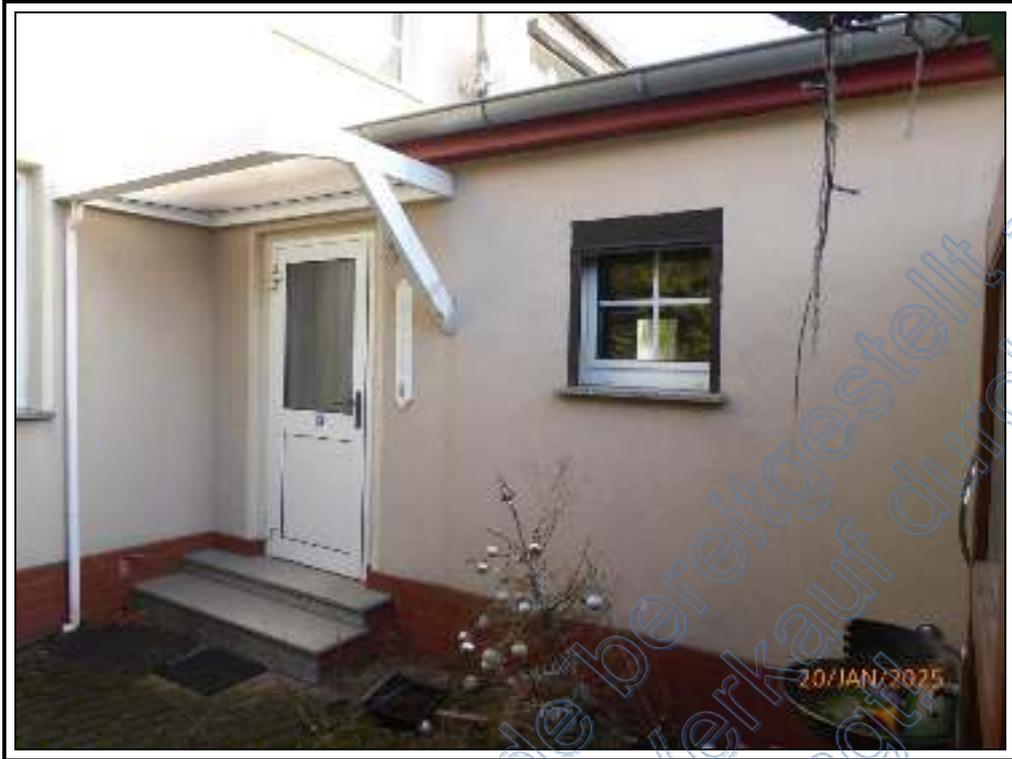


Foto 7: hofseitige Ansicht des Anbaus an das EFH



Foto 8: Kellertreppe des EFH



Foto 9: Kellerraum des EFH



Foto 10: Zählerschrank im Keller-
raum des EFH



Foto 11: Heizungsraum/ Öltanklager
im KG des EFH



Foto 12: Heizungsraum/ Öltanklager
im KG des EFH

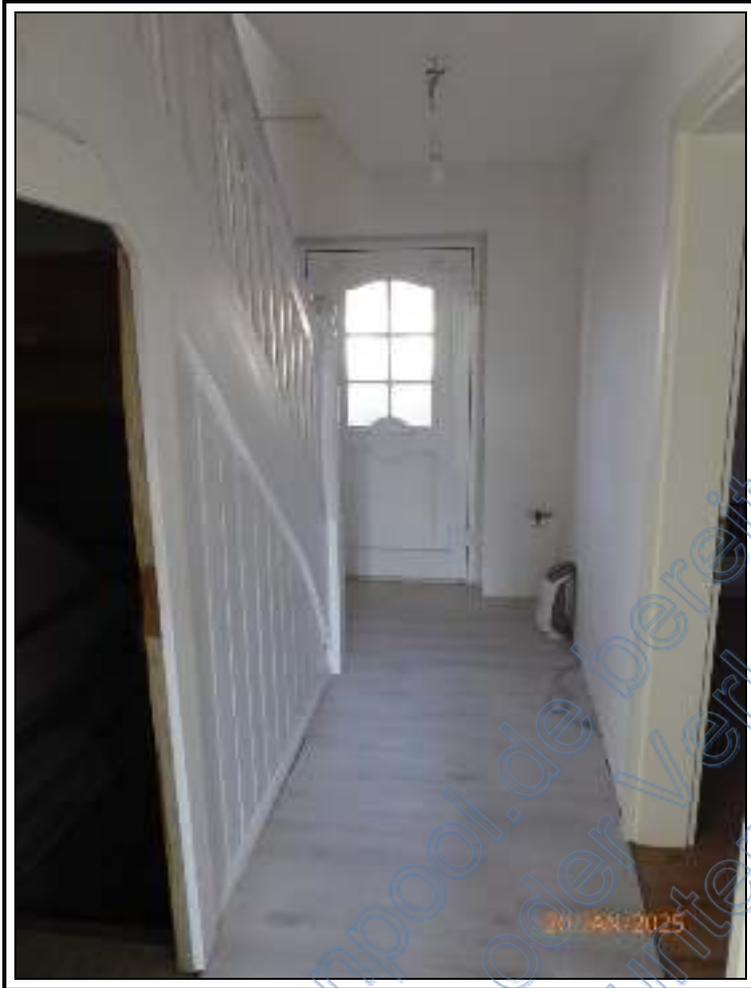


Foto 13: Flur im EG des EFH



Foto 14: Küche im EG des EFH

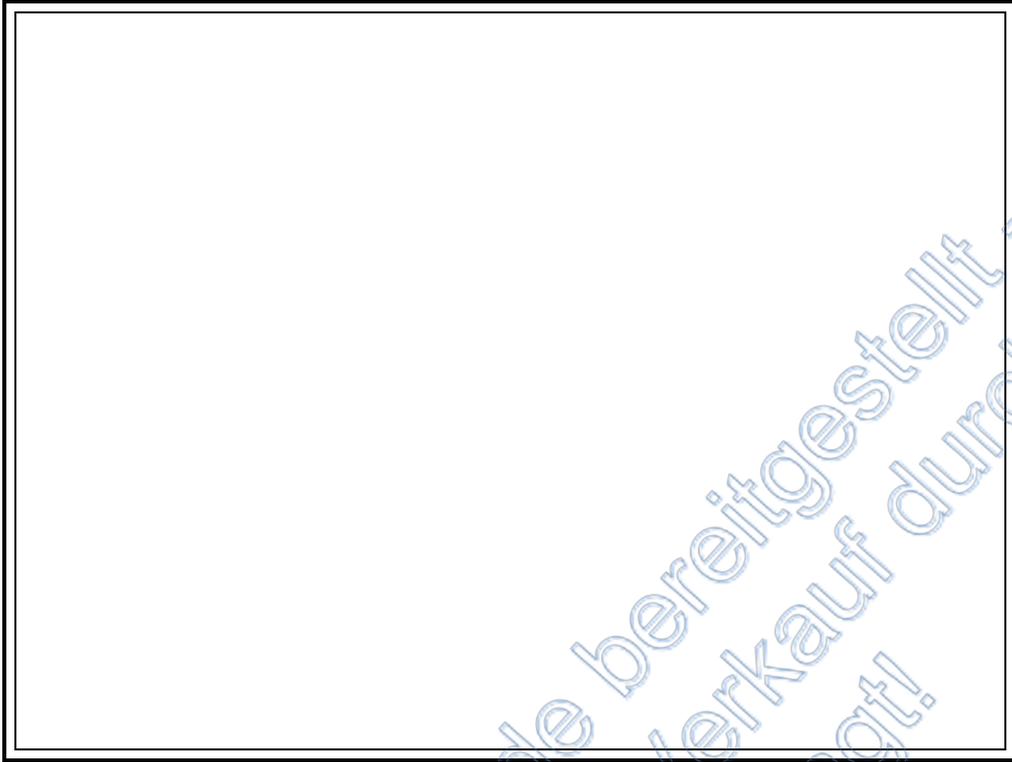


Foto 15: Küche im EG des EFH



Foto 16: Wohnzimmer im EG des EFH



Foto 17: Wohnzimmer im EG des EFH



Foto 18: Bad/WC (Rohbau) im Anbau des EFH



Foto 19: Bad/WC (Rohbau) im Anbau des EFH



Foto 20: Treppe EG/OG des EFH



Foto 21: nördliches Zimmer im OG des EFH



Foto 22: nördliches Zimmer im OG des EFH



Foto 23: südliches Zimmer im OG des EFH



Foto 24: südliches Zimmer im OG des EFH



Foto 25: Flur im OG des EFH und Treppe OG/DG



Foto 26: Dachboden des EFH



Foto 27: Dachboden des EFH



Foto 28: südliche Ansicht der Garage



Foto 29: nördliche Ansicht der Garage

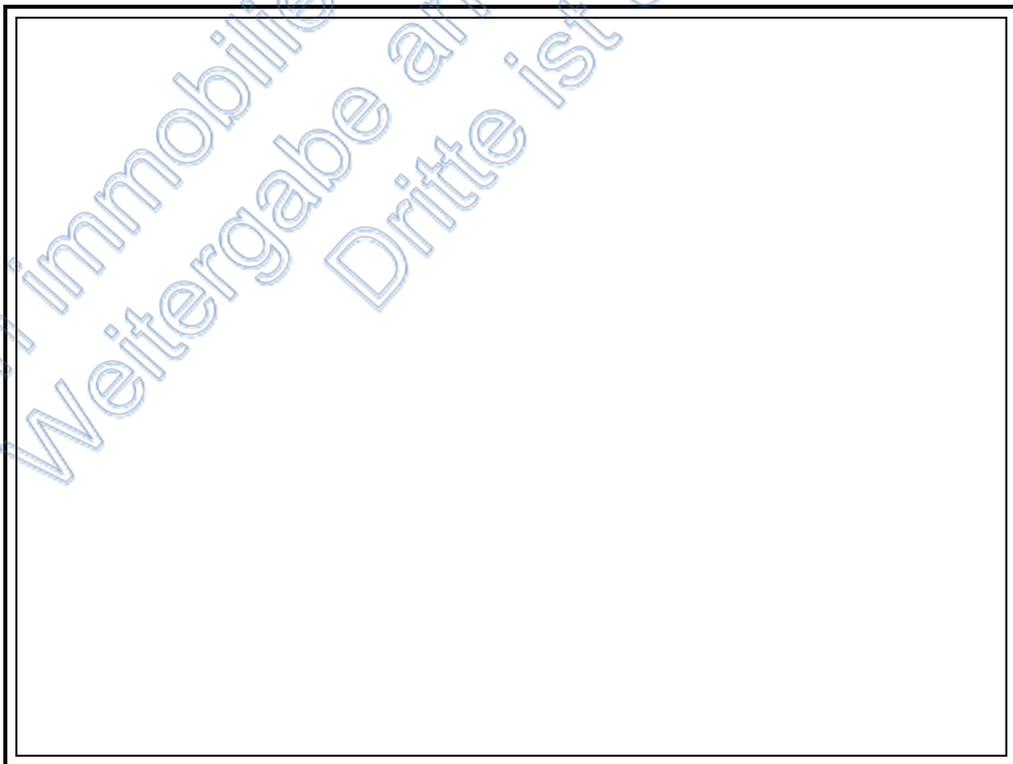


Foto 30: Innenansicht Garage



Foto 31: Innenansicht Garage



Foto 32: nördliche Ansicht des Schuppens



Foto 33: westliche Ansicht des Schuppens

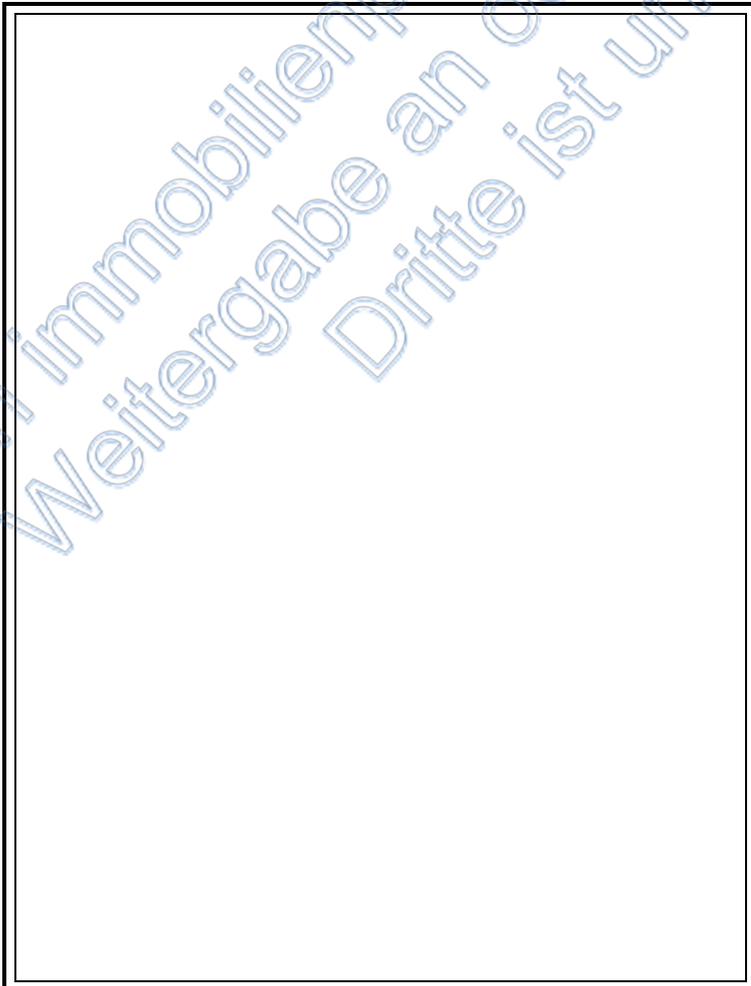


Foto 34: Innenansicht Schuppen



Foto 35: Grundstücksfreifläche/ Vorgarten nördlich des EFH

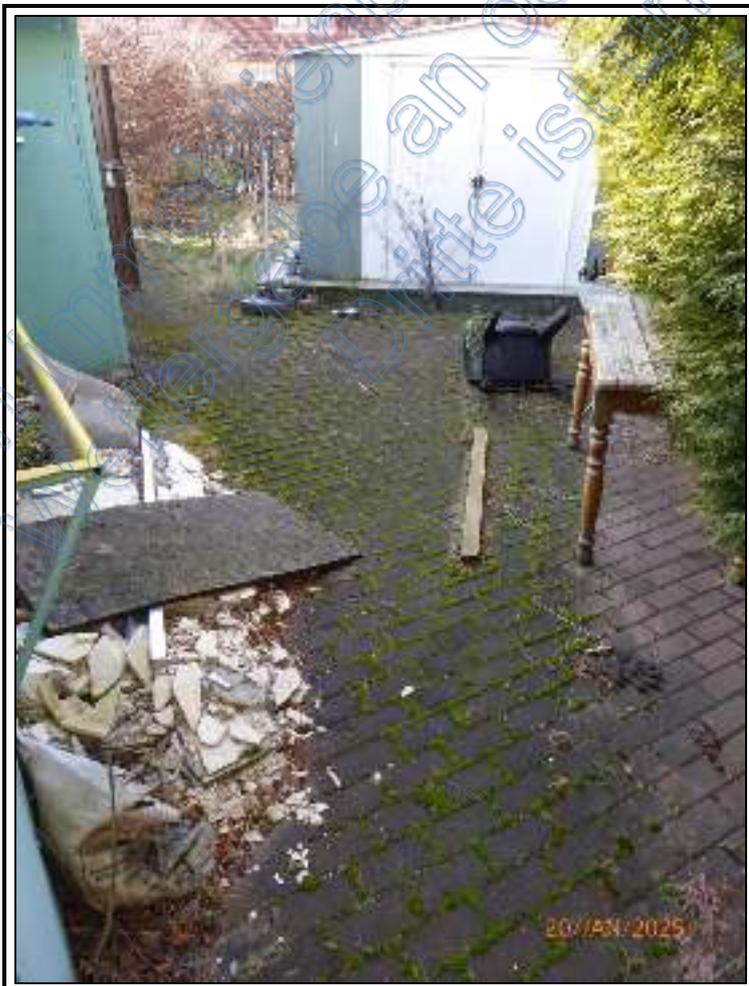


Foto 36: Grundstücksfreifläche/
Hof südlich des EFH
und Geräteschuppen
nordwestlich der Garage

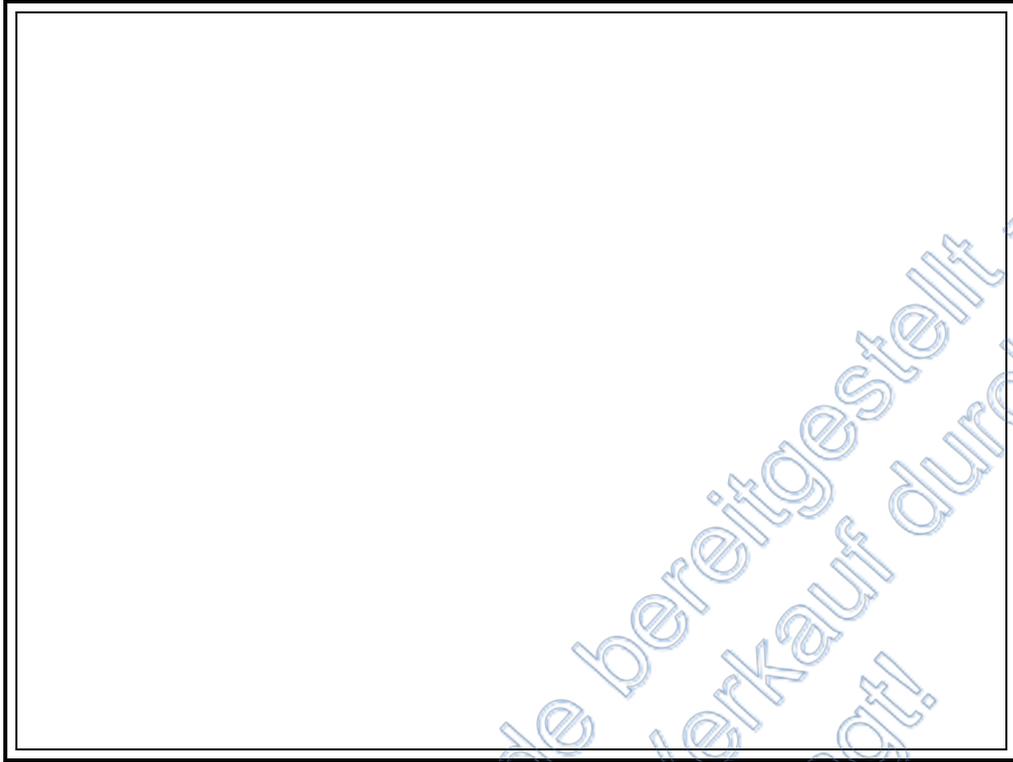


Foto 37: Innenansicht Geräteschuppen



Foto 38: Grundstücksfreifläche/ Garten westlich des Geräteschuppens