

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!**



ANTON IMMOBILIENBEWERTUNG

Monika Anton Dipl. Ing. (FH)

von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Sandra Anton Dipl. Ing. (FH) - M. Sc. Immobilienbewertung

von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Verkehrswertgutachten

über den bebauten und den unbebauten Grundbesitz

in: **06917 Jessen (Elster), OT Hemsendorf Nr.104 u.a.**

Art: **Wohnhausgrundstück sowie Land- und Forstwirtschaftsflächen**



Verkehrswerte

→ siehe Zusammenstellung wertrelevanter Daten _ Seite 5

Zubehör nach § 97 BGB: ohne

Wertermittlungsstichtag

14. November 2022

Geschäfts-Nr.: 13 K 38/ 20

GB von Hemsendorf

Blatt 10112 lfd. Nr. 7 bis 9 BV

Hemsendorf 104

06917 Jessen (Elster)

AZ: 2023/ 006 -an

Ausfertigung 6 von 6

Zusammenstellung wertrelevanter Daten (Angaben gemäß Punkte 1 bis 7 des Gutachtens)**1. betreffend lfd. Nr. 7 BV**

Lagebezeichnung des Grundstücks	stimmt mit dem Grundbuch überein
Pächter gemäß § 57 ZVG	vorhanden → siehe Anmerkung im gesonderten Anschreiben
WEG – Verwalter	kein Wohnungs- oder Teileigentum
Gewerbebetrieb	wird durch den Pächter geführt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	Grund und Boden (siehe Punkt 2)
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	ohne
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	ohne
Zubehör gemäß § 97 BGB	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht möglich, da Landwirtschaftsflächen
Bonität:	Grünland Gr 24 (s)
Baulasten, bauordnungsbehördliche Beanstandungen	ohne
Nutzungsbeschränkungen	- Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Schwarze Elster“ - Lage innerhalb des Naturschutzgebietes, des Biosphärenreservats und NATURA 2000
dinglich gesicherte Rechte und Lasten	Abt. II/Nr.2: Bodenreformvermerk eingetragen am 07.04.1949 → Ausführungen siehe Punkt 4.2.1
nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	ohne
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	ohne
Öffentliche Lasten n.KAG/ § 127 BauGB/§ 154 BauGB	keine
Altlasten	nicht im Altlastenkataster geführt
Grundstücksbezogene Versicherungen	siehe Anschreiben zum Gutachten
Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 5	Es handelt sich um ein Grundstück, bestehend aus 1 Flurstück.

2. betreffend lfd. Nr. 8 BV

Lagebezeichnung des Grundstücks	stimmt mit dem Grundbuch überein
Mieter gemäß § 57 ZVG	nicht vorhanden
WEG – Verwalter	kein Wohnungs- oder Teileigentum
Gewerbebetrieb	wird nicht geführt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	Grund und Boden sowie Gebäude und bauliche Anlagen (siehe Punkte 2 und 3)
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	nicht vorhanden
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	nicht vorhanden
Zubehör gemäß § 97 BGB	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	augenscheinlich ohne Verdacht
Baulasten, bauordnungsbehördliche Beanstandungen	ohne
baubehördliche Beschränkungen	ohne
dinglich gesicherte Rechte und Lasten	Abt. II/Nr.2: Bodenreformvermerk eingetragen am 07.04.1949 → Ausführungen siehe Punkt 4.2.1
nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	nicht vorhanden
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	augenscheinlich nicht erkennbar
Öffentliche Lasten n.KAG/ § 127 BauGB/ § 154 BauGB	keine
Altlasten	nicht im Altlastenkataster geführt
Grundstücksbezogene Versicherungen	siehe Anschreiben zum Gutachten
Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 6	Es handelt sich um ein Grundstück, bestehend aus 1 Flurstück.

3. betreffend lfd. Nr. 9 BV

Lagebezeichnung des Grundstücks	stimmt mit dem Grundbuch überein
Pächter gemäß § 57 ZVG	vorhanden → siehe Anmerkung im gesonderten Anschreiben
WEG – Verwalter	kein Wohnungs- oder Teileigentum
Gewerbebetrieb	wird durch den Pächter geführt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	Grund und Boden (siehe Punkt 2)
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	ohne
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	ohne
Zubehör gemäß § 97 BGB	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht möglich, da Land- und Forstwirtschaftsflächen
Bonität:	Teil aus Flurstücke 424 und 425 der Flur 1: Grünland Gr 27 (s) Flurstück 329 der Flur 2: Ackerland A 44 (s)
Baulasten, bauordnungsbehördliche Beanstandungen	ohne
Nutzungsbeschränkungen	Flurstück 423, 424 und 425 der Flur 1: - Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Schwarze Elster“ - Lage innerhalb des Naturschutzgebietes, des Biosphärenreservats, NATURA 2000 und geschütztes Biothop Flurstück 329 der Flur 2: - Verfahren nach dem LanpG „Klöden“; Flurbereinigung ALFF Anhalt - geschütztes Biothop Flurstück 10 der Flur 3: - Lage innerhalb des Biosphärenreservats
dinglich gesicherte Rechte und Lasten	Abt. II/Nr.1: lastend auf Flurstücke 423, 424 und 425 Flur 1: Bodenreformvermerk eingetragen am 25.04.1946 → Ausführungen siehe Punkt 4.2.1
nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	ohne
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	ohne
Öffentliche Lasten n.KAG/ § 127 BauGB/§ 154 BauGB	keine
Altlasten	nicht im Altlastenkataster geführt
Grundstücksbezogene Versicherungen	siehe Anschreiben zum Gutachten
Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 7	Es handelt sich um ein Grundstück, bestehend aus 5 Flurstücken.

Ergebnisse der Wertermittlung _ lfd. Nr.7 BV _ Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 5	
Bodenwert	4.063,00 €
Vergleichswert	4.100,00 €
Verkehrswert (ableitend aus dem Vergleichswert)	4.100,00 €

Ergebnisse der Wertermittlung _ lfd. Nr. 8 BV _ Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 6	
Bodenwert	22.800,00 €
Sachwert	12.800,00 €
Verkehrswert (ableitend aus dem Sachwert)	12.800,00 €

Ergebnisse der Wertermittlung _ lfd. Nr. 9 BV _ Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 7	
Bodenwert	82.076,00 €
Vergleichswert	82.100,00 €
Verkehrswert (ableitend aus dem Vergleichswert)	82.100,00 €

Aufstellung der Verkehrswerte – Grundbesitz insgesamt

Grundstück	Verkehrswerte
Grundstück GB-Blatt 10112 lfd. Nr. 7 BV	4.100,00 €
Grundstück GB-Blatt 10112 lfd. Nr. 8 BV	12.800,00 €
Grundstück GB-Blatt 10112 lfd. Nr. 9 BV	82.100,00 €
Σ der Verkehrswerte bei Gesamtausgebot	98.500,00 €

Zur wirtschaftlichen Einheit der Grundstücke lfd. Nr. 7, 8 und 9 BV

→ siehe Ausführungen unter Punkt 4.1.

Inhaltsverzeichnis

Seite

	Deckblatt	
	Zusammenstellung wertrelevanter Daten	
	Inhaltsverzeichnis	
1	Allgemeines und Vorbemerkungen	8
2	Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften	10
2.1	Standort	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Beschaffenheit	11
2.4	Erschließungszustand	12
2.5	Privatrechtliche Situation	12
2.6	Öffentlich-Rechtliche Situation	13
2.7	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation	14
2.8	Nutzung zum Wertermittlungstichtag und Vermietungssituation	14
2.9	Anmerkung	14
3	Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen	15
3.1	Gebäudebeschreibung: Wohnhaus Nr. 1 mit Erweiterung Nr. 1.1 und Windfang Nr.1.a	15
3.2	Außen- und Nebenanlagen	18
3.3	Beurteilung der Immobilie und Zustand	20
4	Vorbemerkung zur Berechnung	23
4.1	Grundbesitz	23
4.2	Privat-rechtlichen Gegebenheiten	24
4.2.1	Abteilung II / Nr.1 und Nr.2	24
5	Verkehrswertermittlung – Landwirtschaftsgrundstück lfd. Nr. 7 BV	25
5.1	Beschreibung des Grundstücks	25
5.1.1	Flurstück 335, Flur 1	25
5.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
5.3	Bodenwertermittlung	26
5.4	Vergleichswertermittlung	28
5.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen der Vergleichswertermittlung	28
5.5	Verkehrswert des Land- und Forstwirtschaftsgrundstücks lfd. Nr. 7 BV	29

6	Verkehrswertermittlung – Wohnhausgrundstück lfd. Nr. 8 BV	30
6.1	Besonderheiten des Bewertungsobjektes	30
6.1.1	Öffentlich-rechtliche Besonderheiten: Denkmalschutz	30
6.1.2	Auswirkungen der Grundstücksbeschaffenheit auf den Bodenwert	30
6.1.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
6.2	Bodenwertermittlung	33
6.2.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich I – rentierlicher Boden	33
6.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich II – nicht rentierlicher Boden	35
6.2.3	Gesamtbodenwert	36
6.3	Vergleichswertermittlung	36
6.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen der Vergleichswertermittlung	36
6.4	Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks lfd. Nr. 8 BV	37
7	Verkehrswertermittlung – Landwirtschaftsgrundstück lfd. Nr. 9 BV	39
7.1	Beschreibung des Grundstücks	39
7.1.1	Beschaffenheit des Grundstücks	40
7.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	41
7.3	Bodenwertermittlung	41
7.3.1	Bewertungsteilbereich I _ Nutzungsart Grünland	41
7.3.2	Bewertungsteilbereich II _ Nutzungsart Fließgewässer, Sumpf	42
7.3.3	Bewertungsteilbereich III _ Nutzungsart Ackerland	42
7.3.4	Bewertungsteilbereich IV _ Nutzungsart Holzung	44
7.4	Gesamtbodenwert	45
7.5	Vergleichswertermittlung	45
7.5.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen der Vergleichswertermittlung	46
7.6	Verkehrswert des Land- und Forstwirtschaftsgrundstücks lfd. Nr. 9 BV	47
8	Wertermittlungsgrundlagen	48
9	Verzeichnis der Anlagen	49

1 Allgemeines und Vorbemerkungen

Erstattung eines Sachverständigengutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Hemsendorf Blatt 10112 unter laufenden Nummern 7 bis 9 BV eingetragenen Grundbesitz

Geschäfts - Nr.: **13 K 38/ 20**

Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB über den mit einem Wohnhaus, Stall- und Nebengebäuden und baulichen Nebenanlagen bebauten und unbebauten Grundbesitz in:

06917 Jessen (Elster), OT Hemsendorf Nr.104 u.a.

Grundbuch:	von Hemsendorf
Grundbuch-Blatt: ¹	10122
Gemarkung:	Hemsendorf

Bestandsverzeichnis - Nr.:	lfd. Nr. 7	lfd. Nr.8
Flur:	1	2
Flurstück:	335	76

Bestandsverzeichnis - Nr.:	lfd. Nr.9				
Flur:	2	3	1	1	1
Flurstück:	329	10	423	424	425

Eigentümer:	Abt. I lfd. Nr. 4.1, 4.2, 4.3, und 4.4 der Eintragungen XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Auftraggeber:	Amtsgericht Wittenberg - Vollstreckungsgericht - Dessauer Straße 291, 06886 Lutherstadt Wittenberg				
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung des Grundbesitzes _ Aufhebung der Gemeinschaft				
Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin zur Besichtigung des bebauten Grundbesitzes wurde auf Montag, den 14.11.2022 anberaumt. Über den Ortstermin wurden die Beteiligten von der Sachverständigen schriftlich und mit angemessener Frist informiert.				
Teilnehmer:	für die Antragsteller:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX			
		Verfahrensbevollmächtigte: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX			

¹ Ausdruck vom 04.08.2022 (nicht beglaubigt), letzte Änderung am 10.02.2022.

	für die Antragsgegner:	-----
	für die Sachverständige:	Frau Monika Anton, Herr Horst Anton als Mitarbeiter

Verwendete Unterlagen und Auskünfte:	Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung
	Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung 03.03.2021 inkl. gefertigtes Gutachten vom 23.04.2021
	Grundstücksmarktbericht 2021 Sachsen-Anhalt
Anfragen und Einsicht in ² :	Liegenschaftsbuch für die Handakte Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
	Liegenschaftskarte – Berechtigung von Mehrausfertigungen Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
	Bodenrichtwertkarte Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt - Online-Lizenz
	Stadtplan on-geo GmbH - www.on-geo.de - Transaktion Nr. 00827327_RFALK
	Baulasten, bauordnungsbehördliche Beschränkungen und Baugenehmigungen sowie Denkmalrechtliche Gegebenheiten Untere Bauaufsichts- und Denkmalbehörde Landkreis Wittenberg
	Belange von Geologie und Bergwesen Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
	Altlasten und naturschutzrechtlich Belange Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde Landkreis Wittenberg
	Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten Bauamt Stadt Jessen (Elster)
	Grundbuch
	Grundbuchverträge Abt.II
zum Wertermittlungsstichtag:	14. November 2022 ³
Wertermittlungsgrundlagen:	siehe Punkt 8

² Anfragen erfolgten schriftlich und liegen in der Handakte vor; es wurden überwiegend die Anfragen aus dem Jahr 2021 verwendet. Veränderungen öffentlich-rechtlicher Art sind nicht zu vermuten. Für das neu gebildete Grundstück lfd. Nr.9 BV wurde das Auskunftersuchen an das Stadtplanungsamt aktuell angefragt.

³ Der **Wertermittlungsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht – gemäß 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021) entspricht dem **Qualitätsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich der für die Berechnung maßgebliche Grundstückszustand bezieht – gemäß § 2 Abs. 5 Nr.1 ImmoWertV2021).

2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften⁴

2.1 Standort

Makrolage:	im östlichen Bereich des Bundeslandes Sachsen-Anhalt
	circa 105 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg
	circa 20 km südöstlich der Kreisstadt Lutherstadt Wittenberg
Verkehrsanbindung:	durch Bundesstraße 187 als Verbindung mit Wittenberg - Jüterbog – Herzberg und B 184
	Autobahnanschlussstelle: A 9 (Berlin – Nürnberg) Auffahrt Coswig (Anhalt), circa 38 km
Ort:	Jessen (Elster) Kleinstadt des Landkreises Wittenberg
	OT der Kleinstadt; circa 14 km südwestlich von Jessen (Elster)
Einwohnerzahl:	insgesamt circa 14.100 (Stand 31.12.2018), davon im OT rd. 85
Mikrolage ⁵ :	nördliche Randlage; südlich der „Schwarzen Elster“
Straßenart:	Wohn- und Anliegerstraße
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle vorhanden (eingeschränkt)
	nächster Bahnhof in Jessen (Elster) oder Elster und Lutherstadt Wittenberg
Versorgungsmöglichkeiten:	fußläufig nicht erreichbar; nächste Möglichkeit in Jessen (Elster)
soziale Infrastruktur:	Kindergarten und Grundschule in Jessen oder Elster circa 7 und 14 km entfernt oder in angrenzenden Ortsteilen
	weiterführende Schulen und Einrichtungen zur medizinischen Versorgung in Jessen (Elster) vorhanden
umliegende Bebauung/ Nutzung:	überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser
	teilweise landwirtschaftliche Hofstellen (jetzt überwiegend wohnbaulich genutzt)
	Wasserschloss und Wirtschaftsgut in der Nähe
vorrangige Geschößzahl der umliegenden Bebauung:	1- bis 2-geschossig
Bebauungsdichte:	offene Bebauung

⁴ Der Punkt 2 bezieht sich überwiegend auf den bebauten Grundbesitz der lfd. Nr.8 BV.

⁵ Siehe auch Stadtplan als Anlage zum Gutachten.

Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundstück: PKW – Stellplatz in Stallgebäude vorhanden; Herstellung weiterer Stellplätze möglich
	Zufahrt möglich bzw. vorhanden
	im Straßenzug: ausreichend
Grünbereiche:	auf dem Grundstück: möglich; Gestaltung erforderlich
Immissionen:	ohne
Wohnlage:	einfach
Geschäftslage:	wird nicht untersucht

2.2 Gestalt und Form⁶

	lfd. Nr.7 BV	lfd. Nr.8 BV	lfd. Nr.9 BV ⁷
Straßenfront:	----	circa 33 m	----
Mittlere Tiefe	----	circa 60 lfd.m	----
Grundstücksgröße:	8.644 m ²	2.038 m ²	74.245 m ² (Σ der 5 Flurstücke)
Grundstücksform:	unregelmäßig, Vieleck	regelmäßig, gutes Seitenverhältnis	lageüblich, teilweise durchtrennt

2.3 Beschaffenheit

Topografische Grundstückslage:	eben
Höhenlage zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	lfd.Nr.8 BV: einseitige Grenzbebauung durch den angrenzenden Nachbarn
Grenzfeststellung:	Ortsbesichtigung: keine Grenzmarkierungen in Form von Grenz- steinen oder Messpunkten erkennbar
	Übereinstimmung der Lage der Bebauung mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen vorhanden.
	Klarheit bzgl. exaktem Grenzverlauf: durch amtliche Vermessung

⁶ Siehe auch Liegenschaftskarte als Anlage zum Gutachten.

⁷ Zur Beschaffenheit siehe Punkt 7.1.1.

Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Unterstellt wird normal tragfähiger Baugrund, unbelastet von Ablagerungen und schädlichen Umwelteinflüssen (Baugrundgutachten lag nicht vor). vermutlich kein erhöhter Grundwasserstand (ohne vertiefende Untersuchungen)
Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ⁸ :	lfd. Nr.7 und teilweise lfd. Nr. 9 BV
Altlasten:	kein Eintrag im Altlastenkataster

2.4 Erschließungszustand⁹

Straßenausbau:	Betonpflaster mit und ohne Straßenborde
Gehwegausbau:	Anliegerweg: ohne Fußweg
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Ver- und Entsorgung (vermutlich vorhanden): ¹⁰	Elektroanschluss für Licht- und Kraftstrom ¹¹ Wasser vom Netz, Abwasser mit Netzanschluss Regenwasser ohne Netzanschluss Telefon- und DSL-Anschluss

2.5 Privatrechtliche Situation

1. Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen ¹²	
Bestandsverzeichnis ¹³ :	ohne Eintragung
Abteilung II	II/Nr.1 der Eintragungen _ lastend auf lfd. Nr.9 BV: Bodenreformvermerk; eingetragen am 25.04.1946 II/Nr.2 der Eintragungen _ lastend auf lfd. Nr.7 und 8 BV: Bodenreformvermerk; eingetragen am 07.04.1949 II/Nr.3 der Eintragungen _ lastend auf lfd. Nr. 6 (Nachfolgegrundstück 9 BV), 7 und 8 BV: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Wittenberg 13 K 38/ 20), eingetragen am 17.11.2020
Abteilung III	vorhanden ¹⁴

⁸ Laut Anfrage beim Umweltamt des Landkreises Wittenberg; Angaben i.V.m. [www.lvwa.sachsen-anhalt.de/ service/Überschwemmungsgebiete/festgesetzte](http://www.lvwa.sachsen-anhalt.de/service/Überschwemmungsgebiete/festgesetzte) Überschwemmungsgebiete; gemäß § 76 WHG.

⁹ Neuer Ausbau.

¹⁰ Medienzähler wurden entfernt.

¹¹ Es besteht ein neuer Hausanschluss.

¹² Der genaue Wortlaut zu den Eintragungen ist dem Grundbuch zu entnehmen.

¹³ Eintragungen eines so genannten Herrschvermerks bzw. Rechte, die dem Eigentümer des Grundbesitzes zustehen.

¹⁴ Eintragungen sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert und werden daher hier nicht beachtet.

2. Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Schuldrechtlich: Pachtverträge für Landwirtschaftsflächen ¹⁵
	sonstige: ohne ¹⁶

2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation

Bauordnungsrecht:	Baulast (belastend/ begünstigend) nach § 82 BauO LSA: ohne
	Baubehördliche Beanstandungen, erteilte Auflagen: ohne
Denkmalschutz ¹⁷ :	lfd. Nr. 7 und 9 BV: ohne
	lfd. Nr.8 BV: Bestandteil des archäologischen Kulturdenkmals „Dorfkern“ im Sinne § 2 (2) Nr.3 DenkmSchG LSA
Umlegungsverfahren ¹⁸ :	ohne Umlegungsvermerk in Abt. II
Besonderes Städtebaurecht ¹⁹ :	ohne
Naturschutz ²⁰ :	Flurstücke 423, 424, 425 und 335 der Flur 1: - Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Schwarze Elster“ - Lage innerhalb des Naturschutzgebietes, des Biosphärenreservats, NATURA 2000 und geschütztes Biothope
	Flurstück 10 der Flur 3: - Lage innerhalb des Biosphärenreservats
	Flurstück 76 der Flur 2: außerhalb festgesetzter Gebiete
Geologie und Bergwesen:	ohne Beschränkungen
Flächennutzungsplan (FNP):	Stand: ohne Bestätigung
	Darstellung: ohne Angaben
Bebauungsplan (B-Plan):	ohne
Zulässigkeit von Vorhaben:	lfd. Nr. 7 und 9 BV: nach § 35 BauGB
	lfd. Nr.8 BV: nach § 34 BauGB

¹⁵ Siehe Seiten 2 bis 4 „Zusammenstellung wertrelevanter Daten“ und Anmerkung im gesonderten Anschreiben.

¹⁶ Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte (z. B. begünstigende Rechte, Nutzungsrechte, Leitungsrechte, unterirdische Bestände), Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten), soweit sie bestehen sollten, sind nicht genannt worden und können im Rahmen dieses Gutachtens nur berücksichtigt werden, soweit sie der Sachverständigen bekannt werden. Auf dem Grundstück sind keine Markierungen oder Zeichen unterirdischer Leitungsbestände augenscheinlich erkennbar, die darauf hinweisen, dass Leitungen oder Leitungsrechte vorhanden sind, die über den unmittelbar mit dem Grundstück bestehenden Zusammenhang hinausgehen könnten.

¹⁷ Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalbereiches oder archäologische Kulturdenkmale.

¹⁸ Bodenordnungsverfahren nach BauGB ab § 45.

¹⁹ Sanierungs-/ Stadtumbaugebiet, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung.

²⁰ Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturpark oder Biosphärenreservat.

2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	lfd. Nr. 7 und 9 BV: Flächen der Land- und Forstwirtschaft ²¹
	lfd. Nr.8 BV: baureifes Land ²²
abgabenrechtlicher Zustand ²³ :	keine Abgabepflicht zum Stichtag

2.8 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation

Nutzung:	lfd. Nr. 7 und 9 BV: Land- und Forstwirtschaftsflächen
	lfd. Nr.8 BV: Einfamilienhaus
Vermietungssituation:	lfd. Nr. 7 und 9 BV: verpachtet bis auf Forstwirtschaftsfläche
	lfd. Nr.8 BV: Leerstand seit dem Jahr 2002 (zuvor Eigennutzung)

2.9 Anmerkung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens konnte nicht überprüft werden. Entsprechende Unterlagen waren nur auszugsweise vorhanden. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

²¹ Gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

²² Gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

²³ Gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021. Der abgabenrechtliche Zustand bezieht auf die Pflicht zu Entrichtung nichtsteuerlicher Abgaben nach § 127 BauGB und Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG LSA).

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Der Zugang zum DG_Bodenraum nicht möglich.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss – nachfolgend KG, EG, OG, DG

3.1 Gebäudebeschreibung: Wohnhaus Nr. 1 mit Erweiterung Nr. 1.1 und Windfang Nr.1.a

Art und Nutzung der Gebäude:	Nr. 1	Einfamilienhaus
		Erd- und Obergeschoss, ohne Dachgeschossausbau, Vollkeller
	Nr. 1.1	Erweiterung zum Wohnhaus
		Erd- und Obergeschoss, ohne Dachgeschossausbau, Teilkeller
	Nr.1.a	Windfang - Eingang
		Erdgeschoss, Flachdach, Vollkeller
Baujahr ²⁴ :	Nr. 1	um 1955
	Nr. 1.1	um 1979
bauliche Veränderungen/ Modernisierungen / Instandsetzungen ²⁵ :	um 1979	Nr.1: Aufstockung OG; Sanierung und Modernisierung (Bauelemente; EG- Bad, Elektroinstallationen)
		Nr.1. Herstellung Dachstuhl (vermutlich aus Altmaterial wiederverwendet) inkl. Dacheindeckung
		Wärmedämmung der OG-Decke auf Oberseite (von Bodenraum aus) vorgenommen ²⁶
	1997/1998	Einbau Fenster, Eingangstür
		OG_Badeinbau
		z.T. Innenausbau (Wand- und Deckenansichten, Fußbodenoberbeläge)

²⁴ Eigene Ableitung und aus vorliegenden Unterlagen.

²⁵ Eigene Ableitung und nach Angaben.

²⁶ Nach Angaben bei der Vorortbesichtigung; keine Beurteilung möglich, da kein Zugang zu DG möglich.

Bauweise, Ausbau und Ausstattung

Bauweise:	Nr. 1	ursprünglich freistehend
	Nr. 1.1/1.a	einseitig angebaut
Konstruktionsart:		Massivbauweise
Fundamente:		Streifenfundamente aus Stampfbeton
		vermutlich frostfreie Gründung ²⁷
Außenwände:	KG	38 und 36,5 starkes Mauerwerk
	Nr. 1	25/ 32 cm Mauerwerk aus Ziegelsteinen; Aufstockung aus Gasbetonsteinen bzw.-blöcken
	Nr. 1.1	36,5 cm Mauerwerk vermutlich aus Mischmauerwerk (Ziegel- und Kalksandsteinen)
Geschossdecken:	KG	Massivdecken
	Nr.1:EG,OG	Holzbalkendecken
	Nr.1.1: EG,OG	Massivdecken; Spannbetonbalken mit Füllkörper
Dachkonstruktionen:		Holzkonstruktionen, Sparrendach
Dachform:	Nr.1, 1.1	Satteldächer
	Nr.1.a	Pulldach
Dacheindeckung:		Betondachsteine (Doppelröhmer aus Bestand)
		Laufsteg für Schornsteinfeger
Dachentwässerung:		Regenrinnen und Fallrohre aus Aluminium
		Fallrohre ohne Netzanschluss
Schornsteine:		zwei 2-zügige Schornsteine
		Schornsteinköpfe: Klinklerrohbau
Fassade:		Kratzputz (Bestand) oder Rohbau
		äußere Fenstersohlbänke: Terrazzo
Treppen:	EG – KG	Massivtreppe, Ziegelsteinrollschicht, Antritt gezogen
	EG	einwandiger Treppenverschlag, eingearbeitete Brettertür zum Keller
	EG – OG	Holzterasse (Altbestand) mit Wangen, Tritt- und Setzstufen, Handlauf
	OG	Treppenauge: Geländer aus Rundeisen, Handlauf
Fußböden:	KG	Betonestrich
	EG	auf Kellerdecke und Teilbereich aufgeschüttet auf massiver Unterkonstruktion und Holzdielung

²⁷ Frostfreiheit wird ebenfalls für den nicht unterkellerten Teilbereich unterstellt.

Fortsetzung _ Fußböden:	OG	auf Holzdielung
	EG, OG	R.1, Bad 2: Bodenfliesen
		Wohn- und Schlafräume: Textilware oder Fußbodenbelag
		Bad 1: Mosaikfliesen (Bestand)
Innenansichten (Wände):	EG, OG	Nr.1.a: faktisch unbehandelt
		Bad 1: Wandfliesen (Bestand, sockelhoch),
		Küche_ Bereich Anschlüsse: Wandfliesen deckenhoch
		Bad 2: Wandfliesen
Innenansichten (Decken):		überwiegend Verkleidungen (Paneele oder Styroporplatten)
Fenster:	KG	Kellerfenster aus Bestand
	EG, OG	1 - und 2-flüglig, Kunststoff, Wärmedämmverglasung
		Rollläden innere Fenstersohlbänke: überwiegend Terrazzo
Türen:	KG_innen	Offene Durchgänge oder Brettertüren
	EG, OG_innen	Füttertüren mit Füllung aus Holz (Bestand) oder mit Vollblatt
	außen	Hauseingang: 1-flüglige Blendrahmentür, Kunststoff, Lichtausschnitt mit Wärmedämmverglasung; 3-fache Verriegelung

Installationen und haustechnische Anlagen

Elektroinstallation:		Unterputzleitungen
		einfache Ausstattung aus Bestand
Sanitäre Installationen:		Kaltwasseranschluss
		Bad 1: Badewanne eingefliest; WC, Handwaschbecken
		Bad 2: Dusche mit Einhausung, WC, Handwaschbecken
Heizungs-/ Warmwasserversorgung:		ohne
		ursprünglich Einzelofenheizung auf Basis fester Brennstoffe, Grundöfen vereinzelt
		Warmwasserversorgung: 80 l Boiler auf Elektrobasis (Standort im KG)

Besondere Einrichtungen und Bauteile

Küchenausstattung:		ohne Einbauküche, Beistellherd (Zeitwert 0,00 €)
Besondere Bauteile:	KG_außen	Kohlenrutsche, Blechabdeckung
	Eingang	Außentreppe aus Beton; Tritt- und Setzstufen aus Terrazzo; gemauerte Anschlusswangen im Rohbau
Besondere Einrichtungen:		ohne
Zubehör nach § 97 BGB ²⁸ :		ohne
Blitzschutz:		vermutlich nicht vorhanden

3.2 Außen- und Nebenanlagen

1. Ver- und Entsorgungsanschlüsse:		Ausführungen siehe Punkt 2.5
2. Einfriedung:		Maschendrahtzaun 2-flügliges Tor im Rohrahmen und Rundeisenfüllung
3. Befestigung:		Zuwegungen: Beton übrige Flächen: nicht erkennbar, da verwildert
4. Nebengebäude	Nr. 2	Nebengebäude - Baujahr um 1979 - ehemalige Waschküche und Nebenraum - Massivbau, 1-geschossig, ohne Keller - EG: Zugang innen ab KG Nr.1.1 über Differenzstufen - Betonfußboden, Teilbereich unbefestigt - in Waschküche: Massivdecke, Stahlbetonhohldielen - in Abstellraum: ohne Zwischendecke - Umfassungen: 24 cm starke Ziegelstein- bzw. Mischmauerwerk (Kalksand- und Hohlblocksteine) - Attika mit Abdeckung - Dach in Holzkonstruktion mit Wellasbesteindeckung - Außentür: Blendrahmentür; 2-flg. Tor - Fenster: 3-flügliges Kastenfenster aus Holz, teils ohne Fensterelement - Wasserzu- und -abfluss: funktionsuntüchtig - Elektroinstallationen behelfsmäßig - Besondere Bauteile: ehemalige Sammelgrube

²⁸ Siehe Anhang zum Deckblatt.

Fortsetzung _ 4. Nebengebäude	Nr. 3	Stall mit Anbau als Futterkammer Baujahr um 1965 - ehemaliger Kleintierstall - Massivbau, 1-geschossig, ohne Keller - Umfassungen im Rohbau - Pultdach in Holzkonstruktion; Hartbedachung - Anbau: Wellasbesteindeckung
	Nr. 4	Stallgebäude²⁹ mit Anbau Nr.4.1 - Baujahr um 1880/1900; - Garageneinbau vermutlich um 1979 - Stall und Garage; Anbau Nr.4.1 für Nebenzwecke - Massivbau, 1-geschossig, ohne Keller - Umfassungen: 38 cm starke Ziegelsteinmauerwerk; - Anbau aus Gasbestensteinen im Rohbau - Dach: Wellasbesteindeckung - Fußboden: Ziegelsteinflachschicht - 2-flügligen Tor, Brettertüren - Zwischendecke: Massivdecke
	Nr.5	Gartenlaube³⁰ - Baujahr vermutlich um 1970 - Massivbau, 1-geschossig, ohne Keller
	a	Überdachung zwischen Stall Nr.3 und 4 - einfache Holzbauweise - Fußboden ohne Befestigung - Eindeckung aus Wellasbestplatten

²⁹ Zugang zu Bodenraum nicht möglich.

³⁰ Nicht zugänglich.

3.3 Beurteilung der Immobilie und Zustand³¹

Beeinträchtigungen ³² :	insgesamt	erhebliche Spuren von Leerstand, Gebrauch, Alterung und Abnutzung sowie infolge mangelnder Instandhaltung und Instandsetzung
		Es liegt eine wirtschaftliche und (überwiegend) technische) Überalterung der Bauteile vor! Die Bauteile aus dem Alt- und DDR-Bestand sind nicht verwertbar. Der Innenausbau ist nicht verwertbar.
		Holzdielung durchgetreten
		Heizungs- und Warmwasserversorgung herstellen
		Elektroinstallationen aus dem Bestand unzureichend.
		Decken- und Wandbehandlung erforderlich; Tapeten und Bekleidungen lösen sich z.T. großflächig
		Wandanschluss zur Erweiterung Nr.1.1: starker Vertikalriss _ vermutlich Mauerwerksverzahnung unfahmännisch ³³ → Rissbildung untersuchen
	KG	Bauschäden aus dem Jahr 2002 auf Grund des Hochwassers: Wasserstand bis kurz unter KG_Decke
		starke Mauerwerksschäden und -ausblühungen
		Betonfußboden mit Unebenheiten
		Warmwasserboiler: Funktionstüchtigkeit vermutlich nicht mehr gegeben
	EG, OG	Hauseingang_ Außentreppe: Ersatzneubau erforderlich; (eingeschränkt begehbar) Tritt- und Setzstufen (insbesondere der Antritt) stark gerissen und lose; Abschlusswangen schadhaft; fehlendes Geländer/Handlauf
		Nr.1.a: Tapeten lösen sich großflächig; Schimmelpilzbildung
		Ersatzneubau ggf. auch für Windfang Nr.1.a auf Grund wirtschaftlicher Beeinträchtigungen vornehmen; Ansatz mit Zeitwert 0,00 €.
		Bauelemente infolge vernachlässigter Instandhaltung stark verschmutzt _ Reinigungen erforderlich
		Bad 1: sanierungsbedürftig
		Küche und Bad 1: Schimmelpilzbildung

³¹ Zur Verdeutlichung des Gebäudezustandes wird auf die Fotodokumentation (Anlage zum Gutachten) verwiesen.

³² **Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

³³ Nach Angaben bei der Vorortbesichtigung wurde eine Verzahnung von der Innenseite vorgenommen.

Fortsetzung – Beeinträchtigungen:		Bad 2: (wieder) sanierungsbedürftig; Handwaschbecken ohne Anschluss zu Abflussleitung
	DG	Keine Beurteilung möglich – kein Zugang
	außen	Außenputz: schadhaft; mit Einbau der Fenster Putzarbeiten nicht vorgenommen; überwiegend (insbesondere OG-Aufstockung) im Rohbau → Mauerwerk gegenüber Witterungseinflüssen ungeschützt
		Ehemaliger Zugang außen an Nr.1.a: nach der Veränderung des Eingangs Anschluss zu Nr.1.a nicht hergestellt
		Fensterbänke z.T. schadhaft
	Nr. 2	Wandanschluss zu Nr.1.1: Vertikalriss
		EG-Decke stark schadhaft und durchfeuchtet; starke Eingregenschäden auf Grund Dachundichtigkeiten
		Mauerwerk im Rohbau
		Wellasbestentsorgung erforderlich
		fehlende Dachentwässerung
		Installationen schadhaft bzw. nicht funktionstüchtig
		Fußboden in Querrichtung gerissen
	Nr. 3	Gebäude: sanierungsunwürdig → Abbruch
		Insgesamt: erheblichen Mauerwerksschäden
		Dachkonstruktion schadhaft, Durchbiegungen sichtbar
		Dachundichtigkeiten
	Nr.4	Gebäude: sanierungsunwürdig → Abbruch
		Umfassungen schadhaft
		Torleibungen ausgebrochen
		Garagentor defekt
		Anbau: Wellasbestentsorgung erforderlich
	a	Gebäude: ggf. in neues Konzept einbinden → Zeitwert 0,00 €
		Entsorgung Wellasbest erforderlich
	Außen-/ Neben- anlagen	Tragfähigkeit der Holzkonstruktion überprüfen
		nicht verwertbar → Neugestaltung erforderlich
	Nr. 2 bis 5	Zustand der Vernachlässigung
		insgesamt mit Substanz beeinträchtigenden Schäden

Baulicher Zustand:	insgesamt schlecht und desolat
Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf:	insgesamt hoch

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit:

Die Maßgaben des GEG werden weder mit der thermischen Gebäudehülle (Alt- und DDR-Bestand) – insbesondere hinsichtlich der Bauteile Außenwände und -türen, Fenster, Dachaufbau, oberste/unterste Geschossdecken sowie Abtrennung zu Kalträumen – noch mit der Heizungsinstallation (ursprünglich Einzelöfen- Festbrennstoffe) erfüllt!

Wirtschaftlichkeit der Bebauung und Vorgehensweise in der Berechnung:

Wohnhaus Nr. 1 mit Erweiterung Nr. 1.1 und Windfang Nr.1.a:
- Beschaffenheit (Raumgröße teilweise nicht zeitgemäß _ Veränderungen möglich_ zeitgemäße offene Wohnform herstellen, DG-Ausbau vermutlich nicht möglich)
- der Ausbau und die Ausstattung entsprechen nicht den zeitgemäßen Anforderungen.
Die lichte Raumhöhe des EG und OG entspricht mit 2,00 m, 2,28 m und 2,35 m nicht den heutigen Anforderungen ³⁴
Verbesserungen und Wohnwerterhöhungen innerhalb des Bestandes sind insgesamt nach umfangreicher Sanierung nicht abschätzbar. Die (wenigen) nach 1990 durchgeführten Maßnahmen können nicht zur Wertsteigerung beitragen und erweisen sich als unwirtschaftlich. → wirtschaftliche Restnutzungsdauer abgelaufen → Zeitwert 0 €
Wohnwert: einfach ³⁵

Nebengebäude Nr. 2, Stall Nr. 3 mit Anbau, Gartenlaube Nr.5 sowie Überdachung a:
- Substanzbeeinträchtigung infolge schlechtem Bauzustand
- nicht sanierungswürdig, nicht für den „Jedermann“ verwertbar → Der Zeitwert wird mit 0,00 € abgeleitet. Die Freilegung steht an.
Stallgebäude Nr.4: ggf. verwertbar → Der Zeitwert wird mit 0,00 € abgeleitet
Das Grundstück ist hinsichtlich ergänzender Außen- und Nebenanlagen nach zeitgemäßen Anforderungen zu gestalten. Derzeit wird die Attraktivität der Immobilie durch die unorganische Anordnung der Gebäude stark beeinträchtigt.

³⁴ Für Gebäudeklasse 1 sind in der BauO LSA keine Anforderungen an Aufenthaltsräume vorgeschrieben; aber die lichte Raumhöhe bewirkt Wohnwert- und Nutzungsbeschränkungen.

³⁵ Zur Bestimmung des „**Wohnwertes**“ eines Objekts erfolgt die Beurteilung der Kriterien Art des Bewertungsobjektes, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage sowie energetische Ausstattung und Beschaffenheit. Diese Merkmale haben maßgeblichen Einfluss auf die verkehrswertrelevanten Faktoren Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz und marktüblich erzielbarer Mietzins. Gemäß § 558 Abs. 2 BGB. Die Einstufung erfolgt auf Grundlage der Ortsbesichtigung sowie nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Standards.

4 Vorbemerkung zur Berechnung

4.1 Grundbesitz

Der zu bewertende Grundbesitz besteht aus insgesamt drei eigenständigen Grundstücken. Dabei handelt es sich bei dem Grundstück der lfd. Nr. 8 BV um ein bebautes Wohnhausgrundstück innerhalb des Ortsteils Hemsendorf und bei den Grundstücken der lfd. Nr. 7 und 9 BV um unbebaute, land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke außerhalb der Ortslage.

Definition - Grundstück

Räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der auf einem besonderen Grundbuchblatt oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer im Verzeichnis der Grundstücke gebucht ist (Buchungseinheit im Grundbuch). Unter diesem Begriff werden der Grund und Boden einschließlich aller mit ihm fest verbundenen Gegenstände (z.B. Gebäude) subsumiert.

Die Bewertung erfolgt zum Zwecke der Zwangsversteigerung des Grundbesitzes. Der Kauf eines Grundstückes im Gesamtvollstreckungsverfahren kommt nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch Angebot und Nachfrage zustande. Auch der Erwerb aus einer Konkursmasse erfolgt nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Der hier erzielte Preis wird durch die Zwangslage, in der sich der Konkursverwalter befindet, meist nach unten beeinflusst. Im Sinne des § 74 Abs. 5 ZVG handelt es sich um den Grundstückswert, also um den Verkehrswert nach § 194 BGB.

Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten. Weiterhin ist zu überprüfen, ob es sich auch um wirtschaftlich selbstständige Grundstücke handelt, oder ob eine wirtschaftliche Einheit gegeben ist. Die Beschaffenheit des zu bewertenden Grundbesitzes erfordert eine differenzierte Vorgehensweise:

Im vorliegenden Fall besteht der Grundbesitz aus drei Grundstücken in unterschiedlicher Lage. Um eine wirtschaftliche Einheit zu erzielen, wäre die Vereinigung der Grundstücke erforderlich.³⁶

Die Flurstücke liegen zwar im Bezirk desselben Grundbuchamtes, aber sie sind räumlich weit voneinander getrennt. Eine wirtschaftliche Einheit wäre nur bei der Führung bzw. bei Wiederaufleben eines landwirtschaftlichen Betriebes i.V.m. einer Hofstelle denkbar. Im Bewertungsfall dies zu unterstellen, wäre aber eine reine Spekulation.

Fazit: Eine gemeinsame Veräußerung mit nachfolgender, zusammenhängender Nutzung der Grundstücke wird weder sinnvoll noch wirtschaftlich sein. Denn der Markt wird dies nicht honorieren, so dass kein geldwerter Vorteil entstehen wird.

Die Berechnung der Einzelwerte wird unter den Punkten 5 bis 7 des Gutachtens dargelegt. Im Falle eines Gesamtausgebotes leitet sich der Verkehrswert aus der Summe der Einzelwerte ab.³⁷

³⁶ Gemäß § 5 Abs. 2 GBO müssen die Grundstücke bzw. einzelne Flurstücke jedoch unmittelbar aneinander angrenzen. Dies ist durch Vorlage einer katasteramtlich beglaubigten Karte (Flurkarte) dem Grundbuchamt nachzuweisen.

³⁷ Siehe Seite 5 – Zusammenstellung wertrelevanter Daten..

4.2 Privat-rechtlichen Gegebenheiten

4.2.1 Abteilung II / Nr.1 und Nr.2

Gemäß o.g. Eintragungen (lastend auf den Grundbesitz lfd. Nr. 7, 8 und Teile aus Nr. 9 BV) wurden Bodenreformvermerke ³⁸ dinglich gesichert. Die Abfrage beim Grundbuchamt Wittenberg hat ergeben, dass sich die Bewilligungen auf die jeweiligen Anträge auf Berichtigung des Grundbuches auf Grund der Verordnung über die Bodenreform vom 03.09.1945 i.V.m. der Verordnung vom 21.06.1951 beziehen. Die entsprechenden Flurstücke nebst Voreigentümer wurden eingetragen.

Die Eintragung des Vermerks in Abteilung II erfolgte vermutlich als Zuteilung von Bodenreformland nach damaligen Vorstellungen zu Recht. Die damit verbundenen Einschränkungen z.B. der Verbot der Verpachtung, Teilung und Veräußerung des Grundstücks ist zwischenzeitlich unerheblich. Der Bestand hat sich verändert und es erfolgten mehrere Eigentumsumschreibungen.

In Art. 233 §§ 11 EGBGB heisst es sinngemäß:

Ein Grundstück, das aus der Bodenreform gekennzeichnet ist oder war, wird mit dem Inkrafttreten dieser Vorschriften übertragen,³⁹

Fazit: Aus eigenem Ermessen schätzt die Gutachterin ein, dass der Sachverhalt infolge der Vormerkung nach § 1019 BGB weggefallen ist. Es handelt sich um einen **Erlöschungstatbestand** bezüglich der Eintragungen in Abt. II / Nr. 1 und Nr.2.

³⁸ Eingetragen am 07.04.1946 / 25.04.1946, 07.04.1949 und übertragen 13.06.2001.

³⁹ EGBGB *Kraft getreten* am 08.09.2015.

§ 11 Grundsatz

- (1) Eigentümer eines Grundstücks, das im Grundbuch als Grundstück aus der Bodenreform gekennzeichnet ist oder war, ist der aus einem bestätigten Übergabe-Übernahme-Protokoll oder einer Entscheidung über einen Besitzwechsel nach der (Ersten) Verordnung über die Durchführung des Besitzwechsels bei Bodenreformgrundstücken vom 7. August 1975 (GBl. I Nr. 35 S. 629) in der Fassung der Zweiten Verordnung über die Durchführung des Besitzwechsels bei Bodenreformgrundstücken vom 7. Januar 1988 (GBl. I Nr. 3 S. 25) Begünstigte, wenn vor dem Ablauf des 2. Oktober 1990 bei dem Grundbuchamt ein nicht erledigtes Ersuchen oder ein nicht erledigter Antrag auf Vornahme der Eintragung eingegangen ist. Grundstücke aus der Bodenreform, die in Volkseigentum überführt worden sind, sind nach der Dritten Durchführungsverordnung zum Treuhandgesetz vom 29. August 1990 (GBl. I Nr. 57 S. 1333) zu behandeln, wenn vor dem Ablauf des 2. Oktober 1990 ein Ersuchen oder ein Antrag auf Eintragung als Eigentum des Volkes bei dem Grundbuchamt eingegangen ist.

- (2) Das Eigentum an einem anderen als den in Absatz 1 bezeichneten Grundstücken, das im Grundbuch als Grundstück aus der Bodenreform gekennzeichnet ist oder war, wird mit dem Inkrafttreten dieser Vorschriften übertragen,

Auszug – ENDE -

5 Verkehrswertermittlung – Landwirtschaftsgrundstück lfd. Nr. 7 BV

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 06917 Jessen OT Hemsendorf zum Wertermittlungstichtag 3.03.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hemsendorf	10112	7	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hemsendorf	1	335	8.644 m²

5.1 Beschreibung des Grundstücks

5.1.1 Flurstück 335, Flur 1

- Makrolage nach Einordnung des Gutachterausschusses: Regionalbereich Nord-Ost
- Mikro-Lagebezeichnung des Landwirtschaftsgebietes: Die Plätzer Wiesen; südlich der „Schwarzen Elster“, circa 2,1 km Luftlinie ab Wohnhausgrundstück
- Tatsächliche Nutzung:
Grünland 8.644 m²: **GZ 24**
- Pachtvertrag: Laufzeit: ab 01.10.2019 bis 30.09.2034, Pachtzins per 2018: **36,30 €/a**
→ **Pachtvertrag für unwirksam erklärt**⁴⁰

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Daher ist es die Aufgabe des Sachverständigen, die für die konkrete Bewertungsaufgabe geeigneten Wertermittlungsverfahren auszuwählen; die Wahl ist zu begründen.⁴¹

Der Verkehrswert ist bei unbebauten Grundstücken im **Vergleichswertverfahren** und ableitend aus dem Bodenwert zu ermitteln.

⁴⁰ Siehe Anlage Anschreiben zum Gutachten.

Ohne Berücksichtigung des Pachtzinses als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“.

⁴¹ Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch *geeignete* Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.⁴² Da im Bewertungsfall keine vergleichbaren Kaufpreise zur Verfügung stehen, wird der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlichte Bodenrichtwert zu Grunde gelegt.⁴³

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks – Grünland

Bodenrichtwert	=	0,50 €/m²
Richtwertstichtag	=	31.12.2020
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Landwirtschaft
Größe im Durchschnitt_ eigene Ableitung	=	1 ha
Art der Nutzung	=	Grünland
Grünlandzahl	=	50

Anpassung des Bodenrichtwertes an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes

abgabenfreier Bodenrichtwert		=	0,50	€/m²
1. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	14.11.2022	x 1,10	1)
2. Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Entwicklungsstufe	LWS	LWS	x 1,00	
Art	Grünland	Grünland	x 1,00	
Grünlandzahl	50	24	x 0,822	2)
Größe ha	1	0,864	x 1,00	3)
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1,00	4)
Pachtdauer	---	0 Jahre	x 1,09	5)
Beschaffenheit	---	Mikrolage	x 0,95	6)
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	0,47	€/m²
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben		-	0,00	€/m²
angepasster, abgabenfreier relativer Bodenwert		=	0,47	€/m²

⁴² Vgl. § 14 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs.1 ImmoWertV 2021.

Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	0,47 €/m ²
Fläche	×	8.644,00 m ²
Bodenwert	=	4.062,68 €
gerundet	=	4.063,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

1. Gemäß § 11 Abs. 1 ImmoWertV sind Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Indexreihen zu berücksichtigen, die im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden. Die Auswertungen des Gutachterausschusses zeigen, dass der Bodenpreisindex für die **Grünlandflächen** im Regionalbereich Nord-Ost stetig angestiegen ist⁴⁴. Gemäß vorliegender Indices erfolgt zum Bewertungsstichtag die Anpassung an den Bodenrichtwert mittels Faktor von 1,10.

2. Das Richtwertgrundstück bezieht sich auf eine durchschnittliche Grünlandzahl von 50 Bodenpunkten. Die Umrechnung zwischen Referenzgrundstück und Bewertungsobjekt wird mittels Umrechnungskoeffizienten vorgenommen, die aus den getätigten Kauffällen in der Region empirisch angeleitet wurden.⁴⁵

3. Gemäß Auswertungen im Grundstücksmarktbericht ist ersichtlich, dass die Kauffälle im Berichtsjahr bei durchschnittlich 1 ha für Grünland getätigt wurden. Je kleiner die Grundstücksfläche ist, desto uneffektiver ist auch die Bewirtschaftung. Die Umrechnung wird in Anlehnung an empirisch abgeleiteten Faktoren abgeleitet.⁴⁶

4. Die Anpassung bezieht sich auf den Zuschnitt des jeweiligen Grundstücks.

5. Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Umstände aus bestehenden Pachtverhältnissen näher untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Restpachtdauer auf den Bodenpreis auswirkt, wenn die Veräußerung mit bestehendem Pachtvertrag erfolgt. Das Referenzobjekt bezieht sich auf eine Restpachtdauer von 4 Jahren. Für das o.g. Flurstück besteht laut Angaben ein rechtsunwirksamer Pachtvertrag; so dass keine Restlaufzeit zu unterstellen ist. Es besteht ein Wertvorteil, der mittels Anpassungsfaktor von **1,09** zu berücksichtigen ist.⁴⁷

6. Das zu bewertende Flurstück befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Temporär kann es zu Nutzungsbeschränkungen und erhöhten Bewirtschaftungsaufwendungen kommen. Da das Referenzgrundstück überwiegend frei von besonderen Beschaffenheitsmerkmalen ist, erfolgt die Anpassung (vorsichtig) mittels Faktor **0,95**.

⁴⁴ GMB 2021, Bodenpreisindex siehe Seite 196 ff.; Anstieg von 108 auf 119-%-Punkte.

⁴⁵ GMB 2021, Umrechnungskoeffizienten Bodengüte siehe Seite 334 ff.

⁴⁶ GMB 2021, Umrechnungskoeffizienten Flächengröße – ohne Anpassung.

⁴⁷ Gemäß GMB 2021 Seite 338_Umrechnungskoeffizienten.

5.4 Vergleichswertermittlung

Das Modell für das Vergleichswertverfahren ist in § 24 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Bodenwert = vorläufiger Vergleichswert	=	4.063,00 €
Marktanpassung ^{A)}	×	1,00
(Markt angepasster) vorläufiger Vergleichswert	=	4.063,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{B)}	+	0,00 €
(Markt angepasster) Vergleichswert	=	4.063,00 €
	rd.	4.100,00 €

5.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen der Vergleichswertermittlung

A. Marktanpassung

Die Marktanpassung – Vermarktungschancen/ Vermarktungsrisiken infolge der Grundstücksbeschaffenheit – ist mit der Bodenwertermittlung abgegolten.

B. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Merkmale des Objekts sind korrigierend einzubeziehen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.⁴⁸

Der Pachtvertrag bleibt als Sondereinnahme – auf Grund der Unwirksamkeit – unberücksichtigt.

⁴⁸ Vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV 2021.

5.5 Verkehrswert des Land- und Forstwirtschaftsgrundstücks lfd. Nr. 7 BV

Der Verkehrswert wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem **Vergleichswert von rd. 4.100,00 €** abgeleitet.⁴⁹

Der **Verkehrswert** für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 06917 Jessen OT Hemsendorf

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hemsendorf	10112	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hemsendorf	1	335

wird ableitend aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungstichtag 14.11.2022 mit rd.

4.100,00 €

in Worten: viertausendeinhundert Euro

ermittelt.

Erklärung: sinngemäß Punkt 6.4

Coswig (Anhalt), 23.01.2023

Dipl.-Ing. (FH) Monika Anton

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Urheberschutz gilt für das Gutachten in Papierform und in digitaler Form. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

⁴⁹ Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

6 Verkehrswertermittlung – Wohnhausgrundstück lfd. Nr. 8 BV

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen bebaute Grundstück in 06917 Jessen OT Hemsendorf Nr.104 zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2022 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hemsendorf	10112	8	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hemsendorf	2	76	2.038 m²

6.1 Besonderheiten des Bewertungsobjektes

6.1.1 Öffentlich-rechtliche Besonderheiten: Denkmalschutz

Laut Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittenberg berührt das zu bewertende Grundstück mit Bebauung den Dorfkern Hemsendorf. Ortskerne werden nach **§ 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG – LSA** auf Grund der früheren Besiedelung als **archäologische Kulturdenkmale** betrachtet.

Das heißt, dass Bauvorhaben mit Schachtarbeiten in einem denkmalrechtlichen Erlaubnis-verfahren von der unteren Denkmalbehörde zu beurteilen sind.

Nach § 194 BauGB sind die rechtlichen Gegebenheiten, die den Verkehrswert beeinflussen, zu berücksichtigen. Kulturdenkmäler sind zu erhalten, zu pflegen, Gefahren von ihnen abwenden, zu bergen und wissenschaftlich zu erforschen.

6.1.2 Auswirkungen der Grundstücksbeschaffenheit auf den Bodenwert

Für die sachgerechte Bodenwertermittlung⁵⁰ ist der Zustand des Grundstücks zu betrachten und mit den durchschnittlichen Merkmalen der Bodenrichtwertzone⁵¹ zu vergleichen. Abweichungen werden insbesondere bei den Eigenschaften Entwicklungszustand, Art der Nutzung sowie Grundstücksgröße und –tiefe deutlich.

Das Richtwertgrundstück kann der Entwicklungsstufe „baureifes Land“ zugeordnet werden.

Die Bodenrichtwertdefinition weist eine Größe und 1.000 m² und eine Tiefe von 50 m aus. Das zu bewertende Grundstück besitzt daher mit einer Fläche von 2.038 m² eine „Übergröße“.

⁵⁰ Siehe Punkt 6.2.

⁵¹ Bodenrichtwertkarte siehe Anlage zum Gutachten.

Das Grundstück ist somit größer, als es zur baulichen Nutzung und zur Ertragserzielung notwendig ist. In § 17 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV heißt es dazu: „[...] bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilfläche nicht zu berücksichtigen [...]“.

Somit ist zusätzlich eine Aufteilung des Grundstücks in die für die Baulichkeit angemessene Fläche – den *rentierlichen Boden* – und in die nicht erforderliche Fläche – den *nicht rentierlichen Boden* (im Bewertungsfall Gartenland) – vorzunehmen. Denn gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Reinertrag nur um die zur Ertragserzielung notwendige Bodenwertverzinsung zu mindern. Der Wert der Teilfläche nicht rentierlicher Boden (II) gehen als Wertkorrektur⁵² in die Wertermittlung ein.

Fazit: Das Grundstück wird aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Die Aufteilung wird folgendermaßen vorgenommen:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/ Nutzung	Flächen ⁵³
I	Wohnhaus mit Nebenanlagen	1.000 m²
II	Gartenland	1.038 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.038 m ²

6.1.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

→ vergleichswertermittlung sinngemäß wie unter Punkt 5.2

Das **Sachwertverfahren** findet keine Anwendung, da die Gesamtbebauung auf Grund vernachlässigter Instandhaltung/-setzung den Zeitwert 0,00 € besitzt. Auf dem Ansatz von Freilegungskosten wird dennoch verzichtet. Gegebenfalls ist die Gebäudehülle des Wohnhauses noch verwertbar.

Desweiteren sind öffentlich-rechtliche Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

Beim Vorliegen von unrentierlichen baulichen Anlagen – wenn also sowohl die derzeitige Nutzung als auch eine Umwandlung nicht rentierlich ist – (insbesondere bei negativem Ertrag der baulichen Anlagen) würde jeder wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer die sofortige Freilegung des Grundstücks und dadurch die Herbeiführung einer rentierlichen Nutzung des Bodenwerts vorbereiten.

Im Bewertungsfall ist aus rechtlichen oder sonstigen Gründen eine **alsbaldige Freilegung nicht möglich**. Es muss vielmehr die unrentierliche Situation noch über eine bestimmte Zeitdauer hingenommen werden; man spricht von einer **verhinderten oder aufgeschobenen Liquidation**.

Zu beachten sind zunächst die Standortmerkmale, welche auch die Vermarktungschancen wohnbaulicher Immobilien immer stärker beeinflussen. Der zu bewertende Grundbesitz wurde in die Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen. Das Grundstück ist Bestandteil des archäologischen Kulturdenkmals „Dorfkern“ nach § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA.

⁵² Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV2021; siehe Punkt 6.3.1-Fn.F2).

⁵³ Flächen: I – gemäß Bodenrichtwertdefinition; II – Restfläche.

Kulturdenkmäler sind zu erhalten, zu pflegen, Gefahren von ihnen abwenden, zu bergen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei Veränderungen, Instandsetzungen oder Umgestaltungen am Gebäude und seiner unmittelbaren Umgebung werden Genehmigungspflichten nach § 14 DenkmSchG LSA erforderlich. Es muss überprüft werden, ob das öffentliche Interesse oder das des Eigentümers überwiegt. Jede Entscheidung erfordert hierbei einen sorgfältigen Abwägungsprozess zwischen der Aufgabe, die historischen Bauten und Stadtstrukturen als Zeugnisse der Geschichte zu erhalten sowie der Notwendigkeit, dem Funktionswandel mit neuen Nutzungen und Architekturen zu entsprechen.

Dies gilt im Bewertungsfall insbesondere für den Umgang mit der vorhandenen Bebauung. Es wurde erläutert, dass sich die Gebäude in einem desolaten baulichen Zustand befinden und daher eine Sanierungswürdigkeit nicht gegeben ist.

Da bislang keine denkmalrechtliche Genehmigung vorliegt, ist es nicht sachgemäß, die Freilegung im Gutachten zu unterstellen. Ein Wertgutachten basiert auf den Tatsachen des Wertermittlungsstichtages. Es obliegt der Sachverständigen nicht, eigene rechtliche Schlussfolgerungen zu ziehen. Üblicherweise ist durch den nächsten Eigentümer ein so genannter „Unzumutbarkeitsnachweis“ zu erbringen, welcher die Unwirtschaftlichkeit von Sanierung und Erhalt der Baulichkeiten konstatiert und die Grundlage der denkmalrechtlichen Abbruchgenehmigung bildet.⁵⁴

Wirtschaftlichkeit der Bebauung und Auswirkungen auf den Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB spiegelt das Verhalten des wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ wieder und ist auf die wirtschaftlichste Nachfolgenutzung abzustellen. Dabei ist es die Aufgabe des Sachverständigen, die Wirtschaftlichkeit einer Nutzungsfortführung bzw. möglicher Nutzungsalternativen sowie die Rentabilität der dafür erforderlichen Maßnahmen zu überprüfen. Denn die für die Verkehrswertermittlung anzusetzende Restnutzungsdauer ist nicht an der „technischen Lebensdauer“ der Bauteile zu orientieren, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit. So können technisch völlig intakte Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 0 Jahren besitzen, weil kein nachhaltiges Nutzungspotenzial vorliegt.

⁵⁴ „1. Bei Beantragung einer Abbruchgenehmigung ist der Denkmaleigentümer dafür nachweisspflichtig; dass ihm die wirtschaftliche Belastung durch Erhaltungskosten nicht mehr zumutbar ist und auch keine Veräußerungsmöglichkeit bezüglich des Denkmals besteht.

2. Zum Nachweis der Unwirtschaftlichkeit einer Denkmalerhaltung hat der Eigentümer eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung für ein Nutzungskonzept (bei großer Nutzungsvariationsbreite für 2 Konzepte) vorzulegen; bei der auch mögliche Steuervergünstigungen sowie zugesagte öffentliche Zuschüsse und Fördermöglichkeiten zu berücksichtigen sind.“ (OVG Rheinland-Pfalz; Az. 1 A 10547/09.OVG; 02.12.2009).

6.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch *geeignete* Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.⁵⁵ Da im Bewertungsfall keine vergleichbaren Kaufpreise zur Verfügung stehen, wird der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlichte Bodenrichtwert zu Grunde gelegt.⁵⁶

6.2.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich I – rentierlicher Boden

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	=	17,00 €/m²
Richtwertstichtag	=	01.01.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1.000 m²
Grundstückstiefe	=	50 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.11.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1.000 m² (2.038 m² Gesamtfläche)
Grundstückstiefe	=	i.M. 30 m (BT I)

⁵⁵ Vgl. § 14 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs.1 ImmoWertV 2021.

Anpassung des Bodenrichtwertes an die Merkmale des Bewertungsobjektes

abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 17,00 €/m²	
1. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	O1.01.2022	14.11.2022	× 1,05	1)
2. Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	2)
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 17,85 €/m²	
Fläche (m²)	1.000	1.000	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Tiefe (m)	40	i.M. 33 m	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	gute Frontbreite	× 1,10	3)
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 19,64 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m²	
abgabefreier relativer Bodenwert			rd. 20,00 €/m²	

Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	20,00 €/m ²
Fläche	×	1.000,00 m ²
Bodenwert für Bewertungsteilbereich I	=	20.000,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

1. Gemäß § 11 Abs. 1 ImmoWertV sind Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Indexreihen zu berücksichtigen, die im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden. Gemäß den aktuellen Auswertungen steigen die Bodenwerte in den Dörfern des Landkreises Wittenberg seit dem Jahr 2018 deutlich an.⁵⁷ Die weitere Entwicklung ist als positiv zu beurteilen. Daher erfolgt die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (vorsichtig) mittels Faktor 1,05.

⁵⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2021, S. 183, 190ff; von 106 auf 117 %-Punkte..

2. Auf diesen der Lage angepassten „b/a - freien Bodenwert“ ist der Sachwertfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Sachwertfaktor.

3. Das Bewertungsobjekt ist infolge der regelmäßigen und günstigen Grundstücksform hinsichtlich der (weiteren) Bebaubarkeit bevorteilt. Es weist eine breite Straßenfront mit circa 33 lfd. m auf. Mit der Neugestaltung des Grundstücks können zeitgemäße bauliche Anlagen hergestellt werden. Die Attraktivität der Immobilie ist etwas erhöht. Daher ist die marktgerechte Erhöhung des Bodenrichtwertes um **10 %** angemessen.

6.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich II – nicht rentierlicher Boden

Der unter Punkt 6.2.1 mit 17,00 €/m² definierte Bodenrichtwert wird zunächst übernommen und entsprechend den Wert beeinflussenden Merkmalen des Bewertungsteilbereichs II angepasst. Hierbei handelt es sich um eine Gartenlandfläche, welche lediglich zur kleingärtnerischen und zur Freiraumnutzung dienen kann.

Die Bodenwerte für derartige Flächen werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt aus marktüblichen Preisrelationen zum jeweiligen Bodenrichtwert und in Abhängigkeit zur Größe der Gartenlandfläche ermittelt.⁵⁸

Da die Fläche des Bewertungsteilbereichs den maximalen Flächenmaßstab von 645 m² der Veröffentlichung übersteigt, ist aufbauend auf diesen Daten eine eigene Ableitung erforderlich. Beachtet werden die Übergröße für eine rein gärtnerische Zweckbestimmung im Zusammenhang mit dem Einfamilienhaus. Die Minderung um 20 % ist somit angemessen.

Demnach: $17,00 \text{ €/m}^2 \times 1,05^{59} \times 0,19 \times 0,80^{60} = 2,71 \text{ €/m}^2$ rd. **2,70 €/m²**

Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	2,70 €/m ²
Fläche	×	1.038,00 m ²
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich II	=	2.802,60 €
(nicht rentierlicher Boden)	rd.	2.800,00 €

⁵⁸ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2021 S. 121; Wertfaktor 19 % des Baulandes..

⁵⁹ Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse; siehe Punkt 6.2.1_Fn. 1).

⁶⁰ Eigene Anpassung an die Größe.

6.2.3 Gesamtbodenwert

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs		Bodenwert
I (rentierlicher Boden)	=	20.000,00 €
II (nicht rentierlicher Boden)	=	2.800,00 €
Gesamtbodenwert	=	22.800,00 €

6.3 Vergleichswertermittlung

Das Modell für das Vergleichswertverfahren ist in § 24 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Gebäudewert inkl. Wert der baulichen Außen- u.Nebenanlagen ^{A)}		0,00 €
Bodenwert = vorläufiger Vergleichswert	=	20.000,00 €
Marktanpassung ^{B)}	×	1,00
(Markt angepasster) vorläufiger Vergleichswert	=	20.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{C)}	-	7.200,00 €
(Markt angepasster) Vergleichswert	=	12.800,00 €

6.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen der Vergleichswertermittlung

A. Gebäudewert inkl. Wert der baulichen Außen- u.Nebenanlagen

→ Wert 0,00 € → siehe Begründung unter Punkt 6.1.3

B. Marktanpassung

Die Marktanpassung – Vermarktungschancen/ Vermarktungsrisiken infolge der Grundstücksbeschaffenheit – ist mit der Bodenwertermittlung abgegolten.

C. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Merkmale des Objekts sind korrigierend einzubeziehen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.⁶¹

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
1. Beräumung und Gebäudesicherung	- 10.000,00 €
2. Wertkorrektur: BT II (aus Punkt 6.2.2)	+ 2.800,00 €
Summe	- 7.200,00 €

⁶¹ Vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV 2021.

6.4 Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks lfd. Nr. 8 BV

Der Verkehrswert wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem **Vergleichswert von rd. 12.800,00 €** abgeleitet.⁶²

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen bebaute Grundstück in 06917 Jessen OT Hemsendorf Nr.104.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hemsendorf	10112	8

Gemarkung	Flur	Flurstück
Hemsendorf	2	76

wird zum Wertermittlungstichtag 14.11.2022 mit rd.

12.800,00 €

in Worten: zwölftausendachthundert Euro

Erklärung:

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Ich versichere, dass die im vorliegenden Gutachten verarbeiteten personenbezogenen Daten ausschließlich zum Zweck dieses Gutachtens verwendet werden. Nach Erfüllung des Gutachtenauftrages bzw. nach Beendigung der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten werden die personenbezogenen Daten vollumfassend gelöscht. Zur Wahrung der Vertraulichkeit werden die personenbezogenen Daten weder während der Verarbeitung noch während des gesetzlichen Aufbewahrungszeitraums an Dritte mitgeteilt oder zugänglich gemacht.

⁶² Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Diesbezüglich wurden keine Überprüfungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz usw. vorgenommen. Ebenfalls sind keine Untersuchungen zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie in Bezug auf Schadstoffbelastungen aus dem Einsatz von Asbest, Formaldehyd usw. erfolgt. Das vorliegende Wertgutachten ist kein Baugrundgutachten. Diesbezüglich wurden keine Überprüfungen hinsichtlich Bodenbeschaffenheit, Standfestigkeit und Altlasten vorgenommen.

Coswig (Anhalt), 23.01.2023

Dipl.-Ing. (FH) Monika Anton

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Urheberschutz gilt für das Gutachten in Papierform und in digitaler Form. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

7 Verkehrswertermittlung – Land- u. Forstwirtschaftsgrundstück lfd. Nr. 9 BV

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Land- und Forstwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 06917 Jessen OT Hemsendorf zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2022 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hemsendorf	10112	9

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hemsendorf	1	423	128 m²
	1	424	12.308 m²
	1	425	1.863 m²
	2	329	51.545 m²
	3	10	8.401 m²

7.1 Beschreibung des Grundstücks

Flurstücke 423, 424 und 425 der Flur 1

- Makrolage nach Einordnung des Gutachterausschusses: Regionalbereich Nord-Ost
- Mikro-Lagebezeichnung des Landwirtschaftsgebietes: Große Wiese; südlich der „Schwarzen Elster“, circa 0,5 km Luftlinie ab Wohnhausgrundstück
- Pachtvertrag: Laufzeit: ab 01.10.2019 bis 30.09.2034, Pachtzins per 2018: **56,69 €/a**
→ **Pachtvertrag für unwirksam erklärt**⁶³

Flurstück 329 Flur 2

- Makrolage nach Einordnung des Gutachterausschusses: Regionalbereich Nord-Ost
- Mikro-Lagebezeichnung des Landwirtschaftsgebietes: Battiner Feld; circa 1,65 km Luftlinie ab Wohnhausgrundstück
- Tatsächliche Nutzung:
- Pachtvertrag: Laufzeit: ab 01.10.2019 bis 30.09.2034, Pachtzins per 2018: **969,01 €/a**
→ **Pachtvertrag für unwirksam erklärt**⁶⁴

⁶³ Siehe Anlage Anschreiben zum Gutachten.

Ohne Berücksichtigung des Pachtzinses als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“.

⁶⁴ Siehe Anlage Anschreiben zum Gutachten.

Ohne Berücksichtigung des Pachtzinses als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“.

Flurstück 10 Flur 3

- Makrolage nach Einordnung des Gutachterausschusses: Regionalbereich Nord-Ost
- Mikro-Lagebezeichnung des Forstwirtschaftsgebietes: Gutsheide; circa 1,55 km Luftlinie ab Wohnhausgrundstück
- Tatsächliche Nutzung: Wald, Holzung
- Pachtvertrag: ohne

7.1.1 Beschaffenheit des Grundstücks

→ Bildung von Bewertungsteilbereichen

- tatsächliche Nutzung:⁶⁵
Grünland: 12.959 m²; Bonität $\approx$ **GZ 27**
Ackerland: 51.220 m²; Bonität $\approx$ **A 44**
Gehölze, Wald: 8.401 m²
Fließgewässer und Sumpf: 1.665 m²

Beachte: Das Grundstück der lfd. Nr.9 BV wird aus 5 Flurstücken gebildet, wobei die Flurstücke (bis auf Flurstücke 423 und 424) nicht direkt aneinandergrenzen. Sie sind bezüglich der Makrolage zudem weit voneinander entfernt (bis auf Flurstücke 423, 424 und 425) und in unterschiedlichen Fluren gelegen.

Die Berechnung der Einzelwerte für die einzelnen Flurstücke ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Es wird der Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr.9 BV ausgewiesen.

Definition - Grundstück

1. (Zivilrecht)

Räumlich abgegrenzter Teil (bzw. abgegrenzte Teile) der Erdoberfläche, der (die) auf einem besonderen Grundbuchblatt oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer im Verzeichnis der Grundstücke gebucht ist (Buchungseinheit im Grundbuch). Unter diesem Begriff werden der "Grund und Boden" einschließlich aller mit ihm fest verbundenen Gegenstände (z.B. Gebäude) subsumiert.

⁶⁵ Gemäß Nutzungsfortschreibung im ALB.

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

→ analog Punkt 5.2

7.3 Bodenwertermittlung

→ Vorbemerkung analog Punkt 5.3

7.3.1 Bewertungsteilbereich I _ Nutzungsart Grünland

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks – Grünland

Bodenrichtwert	=	0,50 €/m²
Richtwertstichtag	=	31.12.2020
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Landwirtschaft
Größe im Durchschnitt_ eigene Ableitung	=	1 ha
Art der Nutzung	=	Grünland
Grünlandzahl	=	50

Anpassung des Bodenrichtwertes an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes

abgabefreier Bodenrichtwert			=	0,50	€/m²
1. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse					
	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	14.11.2022	x	1,10	1)
2. Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x	1,00	
Entwicklungs- stufe	LWS	LWS	x	1,00	
Art	Grünland	Grünland	x	1,00	
Grünlandzahl	50	27	x	0,836	2)
Größe ha	1	1,29	x	1,00	3)
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x	1,00	4)
Pachtdauer	---	0 Jahre	x	1,09	5)
Beschaffenheit	---	Mikrolage	x	0,95	6)
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			=	0,48	€/m²
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben			-	0,00	€/m²
angepasster, abgabefreier relativer Bodenwert			=	0,48	€/m²

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

1. bis 6. → sinngemäß Punkt 5.3.1

Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	0,48 €/m ²
Fläche	×	12.959,00 m ²
Bodenwert	=	6.220,32 €
gerundet	rd.	6.220,00 €

7.3.2 Bewertungsteilbereich II _ Nutzungsart Fließgewässer, Sumpf

Der unter Punkt 7.3.1 mit 0,50 €/m² definierte Bodenrichtwert für Grünland wird zunächst übernommen und entsprechend den Wert beeinflussenden Merkmalen des Bewertungsteilbereichs II angepasst. Hierbei handelt es sich um eine Wasser- und Sumpffläche, die in unmittelbarem Zusammenhang zur angrenzenden Landfläche steht. Derartige Flächen werden in aller Regel mit 25 % der beschriebenen Nutzungsart gehandelt

Demnach: $0,50 \text{ €/m}^2 \times 1,10^{66} \times 0,25^{67} = 0,14 \text{ €/m}^2$

Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	0,14 €/m ²
Fläche	×	1.665,00 m ²
Bodenwert	=	166,50 €
gerundet	rd.	167,00 €

7.3.3 Bewertungsteilbereich III _ Nutzungsart Ackerland**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks – Ackerland**

Bodenrichtwert	=	1,25 €/m²
Richtwertstichtag	=	31.12.2020
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Landwirtschaft
Größe im Durchschnitt	=	3 ha
Art der Nutzung	=	Ackerland
Ackerlandzahl	=	50

⁶⁶ Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse; siehe Punkt 7.3.1_Fn. 1).

⁶⁷Eigene Anpassung an die Nutzungsart.

Anpassung des Bodenrichtwertes an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes

abgabefreier Bodenrichtwert			=	1,25	€/m²
1. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse					
	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	14.11.2022	x	1,07	1)
2. Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x	1,00	
Entwicklungs- stufe	LWS	LWS	x	1,00	
Art	Ackerland	Ackerland	x	1,00	
Ackerlandzahl	50	44	x	0,933	2)
Größe ha	3	5,15	x	1,058	3)
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x	1,00	4)
Pachtdauer	---	0 Jahre	x	1,09	5)
Beschaffenheit	---	-----	x	1,00	6)
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			=	1,44	€/m²
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben			-	0,00	€/m²
angepasster, abgabefreier relativer Bodenwert			=	1,44	€/m²

Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	1,44 €/m ²
Fläche	x	51.545,00 m ²
Bodenwert	=	73.756,80 €
gerundet	~	73.757,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

1. → sinngemäß wie unter Punkt 5.3.1⁶⁸

2. Das Richtwertgrundstück bezieht sich auf eine durchschnittliche Ackerlandzahl von 50 Bodenpunkten. Die Umrechnung zwischen Referenzgrundstück und Bewertungsobjekt wird mittels Umrechnungskoeffizienten vorgenommen, die aus den getätigten Kauffällen in der Region empirisch angeleitet wurden.⁶⁹

3. Das Referenzgrundstück bezieht sich auf Kauffälle, die eine durchschnittliche Größe von 3 ha für Ackerland aufwiesen. Je kleiner die Grundstücksfläche ist, desto uneffektiver ist auch die Bewirtschaftung. Die Umrechnung wird in Anlehnung an empirisch abgeleiteten Faktoren abgeleitet.⁷⁰

⁶⁸ GMB 2021, Bodenpreisindex siehe Seite 197 ff.; Anstieg von 134 auf 144-%-Punkte.

⁶⁹ GMB 2021, Umrechnungskoeffizienten Bodengüte siehe Seite 334 ff.

⁷⁰ GMB 2021, Umrechnungskoeffizienten Flächengröße siehe Seite 337 ff; F = 100/94,5.

4. ohne Anpassung → sinngemäß wie unter Punkt 5.3.1

5. Anpassung $F = 1,09$ → sinngemäß wie unter Punkt 5.3.1

6. ohne Anpassung

7.3.4 Bewertungsteilbereich IV _ Nutzungsart Holzung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks – Holzung

Bodenrichtwert	=	0,26 €/m²
Richtwertstichtag	=	31.12.2020
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Forstwirtschaft
Größe im Durchschnitt – eigene Ableitung	=	rd. 1,56 ha
Art der Nutzung	=	Holzung

Anpassung des Bodenrichtwertes an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes

abgabefreier Bodenrichtwert in der Nähe		=	0,26	€/m²	
1. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	14.11.2022	x	1,00	1)
2. Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x	1,00	
Entwicklungsstufe	F	F	x	1,00	
Art	Forstwirtschaft	Forstwirtschaft	x	1,00	
Größe ha	1,5	0,84	x	0,90	2)
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x	1,00	3)
Pachtdauer	---	----	x	1,00	4)
Beschaffenheit	---	----	x	1,00	5)
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			=	0,23	€/m²
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben			-	0,00	€/m²
angepasster, abgabefreier relativer Bodenwert			=	0,23	€/m²

Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	0,23 €/m²
Fläche	×	8.401,00 m²
Bodenwert	=	1.932,23 €
gerundet	~	1.932,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

1. ohne Anpassung → sinngemäß wie unter Punkt 5.3.1

2. Gemäß Auswertungen im Grundstücksmarktbericht ist ersichtlich, dass die Kauffälle im Berichtsjahr bei durchschnittlich 1,56 ha für Waldflächen (ohne Bestand) getätigt wurden. Je kleiner die Grundstücksfläche ist, desto uneffektiver ist auch die Bewirtschaftung. Empirisch abgeleiteten Faktoren wurden bisher nicht abgeleitet. Demnach erfolgt eine eigene Anpassung mittels Faktor **0,90**.

3. ohne Anpassung → sinngemäß wie unter Punkt 5.3.1

4. ohne Anpassung → kein Pachtvertrag

5. ohne Anpassung

7.4 Gesamtbodenwert

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs		Bodenwert
BT I _ Teile aus Flurstücke 424 und 425, Flur 1	=	6.220,00 €
BT II _ Flurstück 423, Teile aus Flurstücke 424, 425, Flur 1 und 329 Flur 2	=	167,00 €
BT III _ Teile aus Flurstück 329, Flur 2	=	73.757,00 €
BT IV _ Flurstück 10, Flur 3		1.932,00 €
Gesamtbodenwert	=	82.076,00 €

7.5 Vergleichswertermittlung

Das Modell für das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Bodenwert = vorläufiger Vergleichswert	=	82.076,00 €
Marktanpassung ^{A)}	×	1,00
(Markt angepasster) vorläufiger Vergleichswert	=	82.076,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{B)}	+	0,00 €
(Markt angepasster) Vergleichswert	=	82.076,00 €
gerundet	rd.	82.100,00 €

7.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen der Vergleichswertermittlung

A. Marktanpassung

Die Marktanpassung – Vermarktungschancen/ Vermarktungsrisiken infolge der Grundstücksbeschaffenheit – ist mit der Bodenwertermittlung abgegolten.

B. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Merkmale des Objekts sind korrigierend einzubeziehen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.⁷¹

Der Pachtvertrag bleibt als Sondereinnahme – auf Grund der Unwirksamkeit – unberücksichtigt.

⁷¹ Vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV 2021.

7.6 Verkehrswert des Land- und Forstwirtschaftsgrundstücks lfd. Nr. 9 BV

Der Verkehrswert wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem **Vergleichswert von rd. 82.100,00 €** abgeleitet.⁷²

Der **Verkehrswert** für das als Land- und Forstwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 06917 Jessen OT Hemsendorf

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hemsendorf	10112	9

Gemarkung	Flur	Flurstück
Hemsendorf	1	423
	1	424
	1	425
	2	329
	3	10

wird ableitend aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungstichtag 14.11.2023 mit rd.

82.100,00 €

in Worten: zweiundachtzigtausendeinhundert Euro

ermittelt.

Erklärung: sinngemäß Punkt 6.4

Coswig (Anhalt), 23.01.2023

Dipl.-Ing. (FH) Monika Anton

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Urheberschutz gilt für das Gutachten in Papierform und in digitaler Form. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

⁷² Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

8 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. März 2020 (BGBl. I S. 540)
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44); in Kraft getreten am 01.01.2022 i.V.m. → unter Beachtung der Übergangsfrist bis 31.12.2024
WertR (WertR 2006): Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)
WoFIV: Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
MF/G: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum vom 01. Juni 2017, gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt Nr. 37 vom 13.08.2020 <u>Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze</u> am 1. November 2020 in Kraft
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung i.d.F. der Bek. 20.5.1898 RGL. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1993 (BGBl. I 1993, 2182, 2210)
Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) Gesetz über die i.d.F. der Bek. vom 05. Mai 2004 zuletzt geändert durch 2. Kostenrechtsmodernisierungsgesetz vom 23. Juli 2013 (JVEG 2013)

Fachliteratur zur Immobilienbewertung

Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-digital (bundesanzeiger-verlag.de)

Marktdaten und Recherchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021. März 2021 und Online-Lizenz: Bodenrichtwertkarte
IVD Immobilienpreisspiegel 2021/ 2022 Region Sachsen/ Sachsen-Anhalt
Kaufpreis- und Mietrecherche (örtliche Vertreter der Immobilienwirtschaft)

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Gebäudekenndaten für das Wohnhausgrundstück lfd. Nr. 8 BV
Anlage 2: Lageplan und Querschnitte
Anlage 3: Liegenschaftskarten
Anlage 4: Stadtplan
Anlage 5: Bodenrichtwertkarte Bauland
Anlage 6: Bodenrichtwertkarte Land- und Forstwirtschaft
Anlage 7: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und Umweltamt
Anlage 8: Fotodokumentation für das Wohnhausgrundstück lfd. Nr. 8 BV

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

Anlage 1: Gebäudekenndaten für das Wohnhausgrundstück lfd. Nr. 8 BV**(Berechnung aus Gutachten 2021/ 035-an)****1.0 Bruttogrundfläche**

Grundlage der Ermittlung: eigenes Teilaufmaß am 03.03.2021, nach Planungsunterlagen und nach DIN 277-1 (2016).

Das genaue Aufmaß der Nebengebäude Nr.2 bis 5 ist auf Grund der eingeschränkten Zugänglichkeit nicht möglich; die Maße wurden überwiegend aus dem Portal sachsen-anhalt viewer.de entnommen

Alle Maße zur Ermittlung der BGF sind in der als Anlage beigefügten Lageplanskizze ersichtlich.

Wohnhaus Nr. 1 mit Erweiterung Nr.1.1

KG =	(	8,00	x	6,85	+	4,35	x	4,45	)x	1	74,16	m ²
EG, OG, DG = ¹⁾		8,00	x	11,20	x	3					268,80	m ²

BGF**268,80 m²**

Fußnote 1) gemäß SW-RL Punkt 4.1.1.1 Abs. 7 → DG-Ansatz in BGF erforderlich

Windfang Nr.1.a

KG, EG =	2,90	x	1,45	x	2	8,41	m ²
----------	------	---	------	---	---	------	----------------

BGF**8,41 m²****Nebengebäude Nr.2**

EG =	10,80	x	4,40	x	3,00	142,56	m ³
------	-------	---	------	---	------	--------	----------------

BRI**142,56 m³****Stallgebäude Nr.3**

EG =	9,30	x	3,60	x	2,45	82,03	m ³
------	------	---	------	---	------	-------	----------------

BRI**82,03 m³****Stallgebäude Nr.4**

EG =	10,50	x	6,50	x	1	68,25	m ²
------	-------	---	------	---	---	-------	----------------

BGF**68,25 m²****Anbau Nr.4.1**

EG =	4,40	x	3,65	x	1	16,06	m ²
------	------	---	------	---	---	-------	----------------

BGF**16,06 m²****Gartenlaube Nr.5**

EG =	7,20	x	7,00	x	1	50,40	m ²
------	------	---	------	---	---	-------	----------------

BGF**50,40 m²**

2.0 Geschossflächenzahl gemäß Bodenrichtwertrichtlinie

Grundstücksgröße	2.038 m ²
davon Bewertungsteilbereich I	1.000 m ²

wertrelevante Bruttogeschossfläche

Wohnhaus Nr. 1/1.1	8,00 x 11,20 x 2 ²⁾	183,41 m ²
Windfang Nr.1.a	2,90 x 1,45 x 1	

Geschossflächenzahl 183,41 / 1.000 **0,18**

Fußnote 2) ohne Ansatz DG als wertrelevant → Ausbaumöglichkeit des DG unklar!

3.0 Wohnfläche

Grundlage der Ermittlung: Aufmaß am 03.03.2021 und nach WoFIV i.V.m. DIN 283.

EG

R.1_Windfang	in 1.a	2,32 x 1,17 x 0,00 ³⁾	0,00 m ²
R.2_Flur		3,87 x 1,95 - 1,00 x 2,70	4,85 m ²
R.3_Zimmer		4,07 x 3,70	15,06 m ²
R.4_Wohnzimmer		3,85 x 3,65	14,05 m ²
R.5_Schlafzimmer		3,85 x 3,35	12,90 m ²
R.6_Küche/Speisekammer		4,46 x 3,38 - 0,80 x 0,48	14,69 m ²
R.7_Bad 1		3,50 x 1,55	5,43 m ²

Wohnfläche in EG insgesamt **66,97 m²**

OG

R.8_Gang		5,70 x 2,05 - 2,75 x 1,15	8,52 m ²
R.8_Bad 2		2,20 x 1,57	3,45 m ²
R.9_Zimmer 1		3,73 x 3,54	13,20 m ²
R.10_Zimmer 2		4,07 x 3,70	15,06 m ²
R.11_Zimmer 3		3,66 x 3,75	13,73 m ²
R.12_Zimmer 4		3,85 x 3,33 - 0,40 x 0,42	12,65 m ²

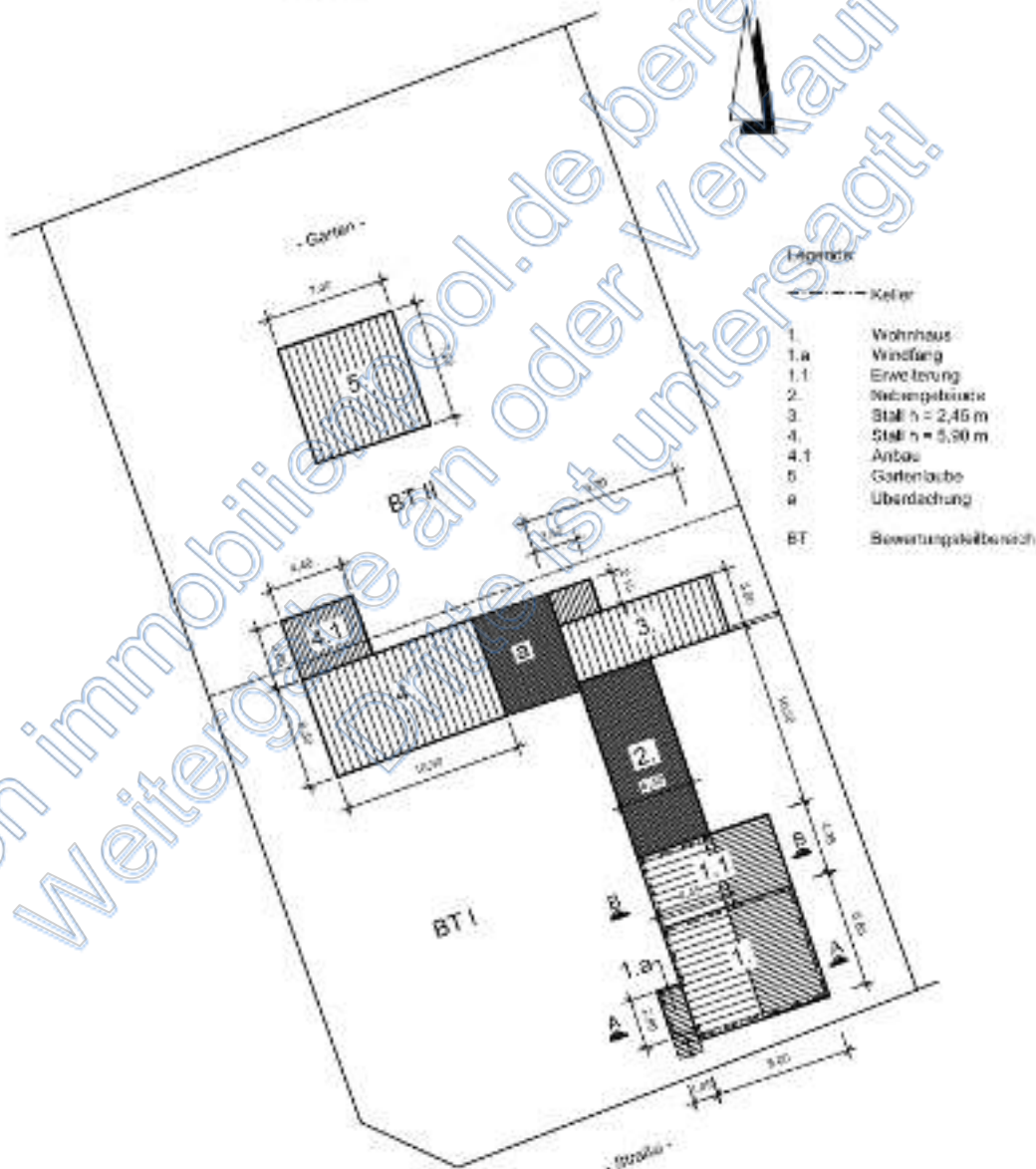
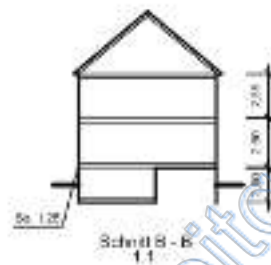
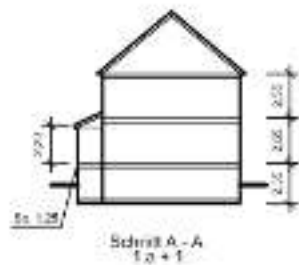
Wohnfläche in OG insgesamt **66,62 m²**

Wohnfläche insgesamt _ in EG und OG 133,59 m²

Fußnote 3) ohne Ansatz des Windfangs → Ersatzneubau erforderlich _ Konzept unklar

Anlage 2: Lageplan und Querschnitte
(aus Gutachten 2021 / 035-an)

Gebäudemasse nach eigenem Aufmaß, vorhandenen Planungsunterlagen und der Liegenschaftskarte !



Anlage 4: Stadtplan (aus Gutachten 2021 / 035-an)



LANDKREIS WITTENBERG



Planzeichnung: 87

Datum: 01.03.2021

Anlage untere Naturschutzbehörde zur Auskunft vom 26.01.2021; Aktenzeichen: 03-03-21-an

Auskunft zum Wertermittlungstichtag: 03.03.2021

Tab. 1: Auskunft zur Lage der Grundstücke innerhalb von Schutzgebieten

Gemarkung Hemsendorf							
Flur	Flurstück	LSG	NSG	BioRes	NP	GGB	Natura 2000
1	288	-	NSG0001_	BR_0004LSA	-	Nr. 1, 2	SPA0016, FFH0071
2	328	-			-	Nr. 3, 4	-
3	10	-		BR_0004LSA	-	-	-
1	335	-	NSG0001_	BR_0004LSA	-	-	SPA0016, FFH0071
2	76	-	-	-	-	-	-

Abkürzungen:

LSG - Landschaftsschutzgebiet; NSG - Naturschutzgebiet; BioRes - Biosphärenreservat; NP - Naturpark; GGB - gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA

gesetzlich geschützte Biotop GGB Nr. 1 „Röhrichte, Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese“ nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG

gesetzlich geschützte Biotop GGB Nr. 2 „Auwald“ nach § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG

gesetzlich geschützte Biotop GGB Nr. 3 „Natürliche Bereiche stehender und fließender Binnengewässer mit ihrer natürlichen oder naturnahen Vegetation...“ nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG

gesetzlich geschützte Biotop GGB Nr. 4 „Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen“ nach § 30 Abs. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA

Biosphärenreservat BR_004LSA „Mittelaltelbe“

Natura 2000 SPA0016 Vogelschutzgebiet „Mündungsgebiet der Schwarzen Elster“

Natura 2000 FFH0071 FFH-Gebiet „Untere Schwarze Elster“

Anlage 9:⁷³ Fotodokumentation für das Wohnhausgrundstück lfd. Nr. 8 BV

Außenaufnahmen



Bild 1 – Straßenzug und Lage des zu bewertenden Grundstücks



Bild 2 – Straßenansicht des Wohnhauses mit Erweiterung am Nordwestgiebel

⁷³ Fotoaufnahmen für die Land- und Forstwirtschaftsgrundstücke werden nicht beigefügt; die genauen Grenzverläufe waren bei der Vorortbesichtigung nicht feststellbar.



Bild 3 – Zustand des Eingangsbereiches zu Windfang Nr.1.a

Nebengebäude und bauliche Anlagen



Bild 4 – Blick auf das Nebengebäude Nr.2



Bild 5 – Blick auf den Stall Nr.3; im Vordergrund die Überdachung