

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, 20.05.2025

Gutachten-Nr.: H/3544/24

4+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

## GUTACHTEN

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



**Wohngrundstück  
Dabruner Dorfstraße 47  
06901 Kemberg OT Dabrun**

**Grundbuch von Dabrun (Grundbuchamt Wittenberg),  
Blatt 1035, BV Nr. 2, Gemarkung Dabrun, Flur 1,  
Flurstück 709/159 zur Größe von 1.478 m<sup>2</sup>**

**Amtsgericht Wittenberg, Geschäfts-Nr.: 13 K 22/24**

**Wertermittlungstichtag: 20.01.2025**

**Verkehrswert<sub>fiktiv unbelastet</sub>: 150.000 €**

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

Ralf Adam

Diplomwirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung  
von der IK Sachsen-Anhalt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“



## **Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse**

### • **Kurzbeschreibung**

- Grundbuchstand: Grundbuch von Dabrun (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 1035, BV Nr. 2, Gemarkung Dabrun, Flur 1, Flurstück 709/159 zur Größe von 1.478 m<sup>2</sup>
- Objektart: Wohngrundstück
- Lage: Dabruner Dorfstraße 47 in 06901 Kemberg OT Dabrun; innerörtlich im OT Dabrun belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; einfache bzw. dörfliche Wohnlage
- Bebauung: Wohngebäude: freistehend errichtet; Baujahr augenscheinlich und angabegemäß um 1938; nach 1990 sukzessiv verschiedene Instandsetzungen und Modernisierungen (überwiegende Sanierung); seit den erfolgten Maßnahmen augenscheinlich nur eingeschränkt instand gehalten; Kellergeschoss (voll unterkellert), Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss; Mauerwerksbauweise; ca. 194 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche (EG: 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur; OG: 3 Zimmer, Küche, Dusche/WC, Flur; DG: 2 Zimmer, Flur); eine angemessene/ zeitgemäße Nutzung ist im vorgefundenen Zustand grundsätzlich möglich  
Nebengebäude: einseitig angebaut; ursprüngliches Baujahr um 1938, verschiedene Um-/ Ausbauten und Erweiterung, zuletzt vermutlich um 2000; eingeschossig, mehrräumige Aufteilung (Garage, Werkstatt, Lager-/ Abstellraum); massive Bauweise; augenscheinlich funktionstüchtige Bauteile; als Nebengebäude entsprechend nutzbar  
Schuppen: freistehend; ursprüngliches Baujahr um 1975, Dacherneuerung und Modernisierung vermutlich nach 2000; eingeschossig, einräumige Aufteilung; Mauerwerkssockel, Holzrahmenbauweise; augenscheinlich funktionstüchtige Bauteile; als Nebengebäude entsprechend nutzbar
- Erschließung: ortsübliche Erschließung durch die Anliegerstraße „Dabruner Dorfstraße“ (südlich angrenzend) und den öffentlichen Fahrweg „Breite Stücken“ (nördlich angrenzend); Anliegerstraße „Dabruner Dorfstraße“ mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, beidseitig Grünstreifen mit Straßenbäumen, Straßenbeleuchtung; Fahrweg „Breite Stücken“ mit Rasengittersteinen befestigte Fahrspuren, einseitig Grünstreifen mit Bäumen, keine weiteren Nebenanlagen; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang im Straßenraum/ am Straßenrand; auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in hinreichendem Umfang; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation; Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: das Grundstück nebst Bebauung wird durch den Eigentümer ausschließlich zu Wohnzwecken eigengenutzt

• **Zusammenstellung der wesentlichen Werte**

- Bodenwert (Ziffer 6):	23.000 €	
- Sachwert (Ziffer 7):	150.000 €	
- Verkehrswert (Ziffer 8):	150.000 €	(ca. 775 €/m <sup>2</sup> bei ca. 194 m <sup>2</sup> Wohnfläche)
- Werteeinfluss Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 9):	-25 €	Abt. II/3: Regenwasserleitungsrecht
- 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 wird durch den Eigentümer ausschließlich zu Wohnzwecken eigengenutzt  
→ 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 ausschließliche Nutzung zu Wohnzwecken
- 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  
→ lediglich übliche Einschränkungen aufgrund der Lage innerhalb der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Dabrun und innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals
- 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: Regenwasserleitungsrecht, 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 .....	9
2.9 Entwicklungszustand .....	9
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 .....	14
4.1.1 Baubeschreibung .....	14
4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung .....	15
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 .....	18
4.3 Außen- und sonstige Anlagen .....	19

5	Wertermittlung .....	19
5.1	Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB.....	19
5.2	Wertermittlungsgrundlagen .....	19
5.3	Wertermittlungsverfahren.....	19
5.4	Wertermittlung im konkreten Fall .....	20
6	Bodenwertermittlung i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV.....	21
7	Sachwertermittlung i. A. a. §§ 35–39 ImmoWertV .....	22
8	Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte.....	24
9	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen .....	25
10	Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen .....	26
11	Verkehrswert (Marktwert).....	27
	Urheberschutz.....	27
	Ausfertigung .....	28
	Beigezogene Unterlagen.....	28
	Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.....	28

## 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 Dabrun Blatt 1035 und Eintragungsbewilligung zur Last/ Beschränkung Abt. II/3	13
Anlage 4: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1
Anlage 5: bauplanungsrechtliche Auskünfte, Auszug aus der Innenbereichssatzung und Auszug aus dem Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept	12
Anlage 6: denkmalschutzrechtliche Auskunft	1
Anlage 7: bauordnungsrechtliche Auskunft	1
Anlage 8: Auskunft aus dem Altlastenkataster	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 Wohngebäude (EG, OG und DG)	3
Fotodokumentation mit 48 Fotos	24

## 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 bis 4 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 den anwesenden Eigentümer bzw. Schuldner uneingeschränkt gewährt. Durch die Gläubigerin erfolgte 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 Stephan Mätschke 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.

• zu den beigefügten Grundrisszeichnungen

Die dem Gutachten unter Anlage 11 beigefügten Grundrisszeichnungen für das Erd-, Ober- und Dachgeschoss des Wohngebäudes 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 04.11.2024, 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 in der Liegenschaftskarte nicht verzeichnet ist. Ob dieses Gebäude der Pflicht zur Erfassung im Liegenschaftskataster gemäß Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt unterliegt, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden kann.<sup>1</sup> Eine gesonderte Berücksichtigung im Rahmen dieser Wertermittlung ist m. E. jedoch noch nicht angezeigt.

### 2.2 Rechte

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

---

<sup>1</sup> Vgl. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt unter: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-gebaeudeerfassung.html>; zuletzt abgerufen am 30.04.2025.

• 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: Regenwasserleitungsrecht: separat zu beurteilender Werteeinfluss
- Abt. II/4: 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 Baulasteneintragungen vor.

2.5 Bauplanungsrecht

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

- nicht innerhalb eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes
- nicht im Bereich eines rechtswirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans belegen, somit Bauplanungsrecht gemäß § 34 BauGB (südlicher Grundstücksbereich im unbeplanten Innenbereich) bzw. gemäß § 35 BauGB (nördlicher Grundstücksbereich im Außenbereich), wobei die Grenze innerhalb des Grundstückes durch die Innenbereichssatzung für den Ortsteil Dabrun definiert ist
- nicht im Geltungsbereich weiterer städtebaulicher Satzungen (z. B. Sanierungssatzung bzw. Sanierungsgebiet) belegen
- durch das Grundstück und seine Bebauung werden Belange des Denkmalschutzes nicht unmittelbar berührt, jedoch ist das Grundstück Bestandteil des archäologischen Kulturdenkmals „Dorfkern“, so dass insgesamt ortsübliche Einschränkungen hinsichtlich des Denkmalschutzes bestehen (Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung für bauliche Maßnahmen bzw. Arbeiten unterhalb der Geländeoberfläche)
- Berührung naturschutzrechtlicher Belange<sup>2</sup> lediglich aufgrund der ortsüblichen und mithin nicht gesondert zu berücksichtigenden Lage im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Kemberg

<sup>2</sup> Vgl. Bundesamt für Naturschutz unter <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>; zuletzt abgerufen am 30.04.2025.

## 2.6 Bauordnungsrecht

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

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

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

Die bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wittenberg archivierten Bauakten wurden am 28.01.2025 eingesehen, wobei insbesondere Unterlagen zum Bauvorhaben „*Nutzungsänderung Wohnraum in Gewerberaum und Anbringung einer Leuchtreklame; hier: Fliesenstudio*“ zum Aktenzeichen V/63-03360-99-07 mit Baugenehmigung vom 26.08.1999 sowie Anzeige über die Fertigstellung und Nutzungsaufnahme zum 01.10.1999 festgestellt wurden.

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 14.11.2024 aktuell keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen bestehen. Derartiges steht m. E. auch nicht zu erwarten.

## 2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Gemäß Auskünften des Grundstückseigentümers und eigener Beurteilung:

- Grundstück ortsüblich erschlossen gemäß BauGB die Anliegerstraße „Dabruner Dorfstraße“ (südlich angrenzend) und den öffentlichen Fahrweg „Breite Stücken“ (nördlich angrenzend)
- Anliegerstraße: mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, beidseitig Grünstreifen mit Straßenbäumen, Straßenbeleuchtung
- Fahrweg: mit Rasengittersteinen befestigte Fahrspuren, einseitig Grünstreifen mit Bäumen, keine weiteren Nebenanlagen
- Versorgung: Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation
- Entsorgung: Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation

## 2.8 Abgabenrechtlicher Zustand

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

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

## 2.9 Entwicklungszustand

Eine weitere Nutzbarkeit des Grundstückes für eine Hauptbebauung steht m. E. nicht zu erwarten. Insbesondere kann eine weitere bauliche Nutzbarkeit für eine Hauptbebauung des zum WST unbebauten nördlichen Grundstücksbereiches (vgl. Anlage 2) aufgrund der Lage

im Außenbereich (vgl. Ziffer 2.5) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine abschließende Prüfung dieser Einschätzung kann jedoch ausschließlich durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen, deren Beantragung jedoch nicht Gegenstand des Auftrages ist.

Dementsprechend wird das Wertermittlungsgrundstück unter Beachtung der Lage der vorhandenen Bebauung und der Angaben zum örtlichen Bodenrichtwert (vgl. Anlage 9) wie folgt aufgeteilt:

- bebauter südlicher Grundstücksbereich als baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV: **1.000 m<sup>2</sup>**
- unbebauter nördlicher Grundstücksbereich als Gartenland (Hausgarten) i. S. einer sonstigen Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV: **478 m<sup>2</sup>** (= 1.478 m<sup>2</sup> - 1.000 m<sup>2</sup>)

#### 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 besteht 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 des Grundstückseigentümers wird das Grundstück nebst Bebauung durch diesen ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht.

#### 2.12 Grundstücksverwaltung

Gemäß Auskünften des Grundstückseigentümers wurde keine externe Grundstücksverwaltung beauftragt.

#### 2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen

Gemäß Auskünften des Grundstückseigentümers bestehen keine grundstücksbezogenen Versicherungen.

### **3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Lage und Lagebeurteilung**

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

- Bundesland: Sachsen-Anhalt
- Kreis: Landkreis Wittenberg
- Stadt/ Gemeinde: Dabrun als dörflicher Ortsteil der Stadt Kemberg
- Einwohner: in der Stadt Kemberg ca. 9.300, davon ca. 600 im OT Dabrun; bis 2035 für die Stadt Kemberg prognostizierter Bevölkerungsrückgang auf ca. 8.000 Einwohner<sup>3</sup>
- Arbeitslosenquote: in 01/2025: im Landkreis Wittenberg 7,4 %, im Bundesland Sachsen-Anhalt 8,3 % und im Bundesgebiet 6,4 %<sup>4</sup>
- 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)<sup>5</sup>
- Lage: OT Dabrun ca. 100 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin, ca. 90 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg, ca. 10 km südöstlich der Lutherstadt Wittenberg mit Sitz der Kreisverwaltung und ca. 10 km nordöstlich des OT Kemberg mit Sitz der Stadtverwaltung
- Verkehrslage: Bundesautobahn A9 (ca. 30 km); Bundesstraßen B2, B100, B182 und B187 (jeweils ca. 8 km)
- Bahnanschluss: Bahnhof Pratau (ca. 6 km)
- Flughafen: internationale Verkehrsflughäfen Leipzig-Halle (ca. 70 km) und Berlin-Brandenburg (ca. 100 km)
- Infrastruktur: OT Dabrun mit Kindertagesstätte und Grundschule, keine Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs; in den umliegenden Ortsteilen und der Lutherstadt Wittenberg befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote, Ärzte, weiterführende Schulen, Sportstätten usw., die über den ÖPNV (Bus) zu erreichen sind
- Objektlage: innerörtlich im OT Dabrun belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung
- Nachbarbebauung: im direkten Umfeld überwiegend bis dreigeschossige Wohngebäude sowie ehemalige Hofstellen mit entsprechenden Wirtschafts- und Nebengebäuden, als überwiegend sanierte bzw. instand gehaltene Altbauten in offener Bauweise
- Leerstand: zumindest augenscheinlich kein maßgeblicher Leerstand in der direkten Umgebung

<sup>3</sup> Vgl. *Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt* unter <https://demografie.sachsen-anhalt.de/daten-und-konzepte/bevoelkerungsprognose/page>; zuletzt abgerufen am 30.04.2025.

<sup>4</sup> Vgl. *Bundesagentur für Arbeit* unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>; zuletzt abgerufen am 30.04.2025.

<sup>5</sup> Vgl. *Michael Bauer Research GmbH* unter <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>; zuletzt abgerufen am 30.04.2025.

- Kfz-Stellplätze: Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang im Straßenraum/ am Straßenrand; auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in hinreichendem Umfang
- Begrünung: für eine dörfliche Lage durchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen sowie fußläufig erreichbare öffentliche Grün- bzw. Land- und Forstwirtschaftsflächen
- Hochwasser: nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet belegen;<sup>6</sup> lediglich ortsübliche Gefährdung durch Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis – HQ200/ HQ extrem, Überschwemmung mit Wassertiefe 2-4 m)<sup>7</sup>
- Immissionen: dem Vernehmen nach keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung; ausgehend vom Ausbaugrad und der Anbindung sind aus der Anliegerstraße und dem Fahrweg keine erhöhten Verkehrsimmissionen zu erwarten; gemäß Lärmkartierungen keine ungewöhnlichen Immissionen aus Straßenverkehr<sup>8</sup> und Eisenbahnverkehr<sup>9</sup>
- aktuelle Lage: Einschätzung als einfache bzw. dörfliche Wohnlage
- Prognose: Gesamtwirtschaft:<sup>10</sup> „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:<sup>11</sup> 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 bis rückläufige Preisentwicklung prognostiziert

<sup>6</sup> Vgl. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt unter: <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>; zuletzt abgerufen am 30.04.2025.

<sup>7</sup> Vgl. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt unter <https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>; zuletzt abgerufen am 30.04.2025.

<sup>8</sup> Vgl. Sachsen-Anhalt-Viewer unter [https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer\\_v40/index.html?lang=de](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de); zuletzt abgerufen am 30.04.2025.

<sup>9</sup> Vgl. Eisenbahn-Bundesamt unter <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/kartendienste>; zuletzt abgerufen am 30.04.2025.

<sup>10</sup> Z. B. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) Pressemitteilung vom 12.12.2024 unter <https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/>; zuletzt abgerufen am 30.04.2025.

<sup>11</sup> Z. B. Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, aktuelle Grundstücksmarktinformationen unter <https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-open-data.html>; zuletzt abgerufen am 30.04.2025.

### 3.2 Beschaffenheit

- Grundstück regelmäßig geschnitten (vgl. Anlage 2)
- Straßenfrontlänge ca. 17 m; Grundstückstiefe ca. 90 m
- augenscheinlich keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede
- Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

### 3.3 Art der baulichen Nutzung

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Schuppen
- Außen- und sonstige Anlagen

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das Grundstück eine Nutzung als Wohngrundstück mit einem entsprechend genutztem Wohngebäude und Nebengebäuden, entsprechend der aktuellen Nutzung zum WST, als üblich anzusehen und demzufolge für die Wertermittlung zu unterstellen.

Lediglich ergänzend wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass zum WST eine ca. 8 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Nachbarflurstücks 708/159 mitgenutzt wird (vgl. Anlage 2; von Westen „einspringende“ Fläche zwischen Wohngebäude und Nebengebäude). Gemäß Auskunft des Grundbuchamtes Wittenberg ist im Grundbuchblatt des Flurstückes 708/159 kein dinglich gesichertes Nutzungsrecht zu Gunsten Dritter eingetragen (vgl. auch Ziffer 2.2) und gemäß Auskunft des Eigentümers des Wertermittlungsgrundstückes besteht zum WST lediglich eine schuldrechtliche Vereinbarung zur Mitnutzung. Dementsprechend dürfte nach einem Eigentumswechsel grundsätzlich ein diesbezüglicher Regelungsbedarf bestehen.

### 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 Wohngebäude

### 4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; Kellergeschoss (voll unterkellert), Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebauten Dachgeschoss
- Baujahr: augenscheinlich und angabegemäß um 1938; nach 1990 sukzessiv verschiedene Instandsetzungen und Modernisierungen (überwiegende Sanierung)
- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: Mauerwerk; Klinkersichtfassade, Klinkersockel; östlicher Giebel mit fassadenmontiertem Edelstahlschornstein
- Innenwände: Mauerwerk, z. T. Trockenbauwände; verputzt/ gespachtelt/ tapeziert/ gestrichen/ holzbelegt; Nassbereiche mit Fliesenbelägen
- Geschossdecken: über KG massiv, sonst Holzbalkendecken; Unterseiten beplankt/ verputzt/ gespachtelt/ tapeziert/ gestrichen bzw. mit Paneelen, Kunststoffplatten oder Holz belegt
- Fußböden: überwiegend Estrich- und Dielenböden; unterschiedliche Beläge (Laminat, Textil, Kunststoff, Fliesen, Terrazzo); im KG unbelegter Betonestrichboden
- Dach: Satteldach als vermutlich gedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Betondachsteinen; Mauerwerksschornstein; Blechdachentwässerung; Schornsteinfegerdachtritte; Hauseingangsüberdachung als Holzkonstruktion mit Biberschwanzziegeln
- Treppen: gemauerte Kellertreppe; zum EG massiv bzw. Terrazzotreppe; sonst Holzgeschosstreppen mit Holzgeländer/ -handlauf
- Fenster: überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster; Fenster EG straßenseitig zusätzlich mit Kunststoffrollläden; im Bereich KG Fenstergitter außen; Fensterbänke innen Werzalit, außen Kunststein bzw. Klinker; Dachausstiegsfenster aus Blech
- Türen: Hauseingang mit isolierverglaster Holztür; Innentüren überwiegend als Zargentüren mit Holz- oder Furniertürblättern; im KG Holzbrettertüren
- Küchenausstattung: EG: Fliesenboden, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, Bekochung mit Elektroenergie; OG: unbelegter Holzdielenboden, teilweise Fliesenspiegel, Bekochung mit Elektroenergie
- Sanitärausstattung: Bad/WC im EG: Fliesenfußboden, raumhoch geflieste Wände, eingeflieste Badewanne, hängendes WC, Handwaschbecken, Handtuchheizkörper; Dusche/WC im OG: Fliesenfußboden, raumhoch geflieste Wände, Dusche, stehendes WC, Handwaschbecken
- Beheizung/ WW: im KG Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung/ -speicher; Wärmeabgabe über Konvektorheizkörper mit Thermostatventilen; im Wohnzimmer im EG zusätzlich Holzkaminofen
- Installationen: auf und unter Putz; augenscheinlich noch zeitgemäße/ ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen
- Dämmstandard: ein Energieausweis liegt angabegemäß nicht vor; ausgehend vom eingeschätzten Baujahr i. V. m. den erfolgten Instandsetzungs-/ Mo-

dernisierungsmaßnahmen 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: im KG mehrräumige Aufteilung (Öltanklager, Waschküche, Lager-/Abstellräume); im Übrigen vgl. Grundrisskizzen unter Anlage 11
- Zuschnitt: vgl. Grundrisskizzen unter Anlage 11;  
Beurteilung: noch ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung; aufgrund der vorhandenen Durchgangsräume im EG und OG nur eingeschränkt zeitgemäßer Zuschnitt
- Barrierefreiheit: im Bestand nicht barrierefrei; auf eine weitergehende Beurteilung kann aufgrund der Objektart (Ein- bzw. Zweifamilienhaus) 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. 194 m<sup>2</sup>**
- Ausstattung: gemäß Anlage 4 ImmoWertV Gebäudestandardstufe 2,25, d. h. überwiegend einfacher Standard mit Elementen des mittlerer Standards

#### 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. 431 m<sup>2</sup>**

#### 4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus

##### • Vorbemerkungen

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

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

daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich.

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

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

• Bauzustand/ Nutzbarkeit

- um 1938 errichteter Altbau
- im Zeitraum um bzw. nach 1990 verschiedene Instandsetzungen und Modernisierungen (überwiegende Sanierung); augenscheinlich und angabegemäß folgende maßgebliche Maßnahmen:
  - Erneuerung Dacheindeckung (ca. 1988)
  - Einbau Ölheizungsanlage inkl. Verrohrung und Heizkörper (ca. 1996)
  - Erneuerung/ Einbau isolierverglaste Kunststofffenster (ca. 1996)
  - überwiegende Erneuerung der Leitungssysteme Strom, Wasser, Abwasser (ca. 1996)
  - Dachgeschossausbau nebst Wärmedämmung (ca. 1996)
  - Modernisierung der Bäder im EG und OG (ca. 1996)
  - Erneuerung/ Modernisierung Innenausbau; insbesondere Decken, Innenwände, Fußböden, Türen im EG und OG (ca. 1996)
  - Errichtung Eingangüberdachung, Erneuerung Hauseingangstür, Einbau Kunststoffrollläden (ca. 2006)
  - Einbau Holzkaminofen inkl. fassadenmontiertem Edelstahlschornstein (ca. 2006)
  - Erneuerung/ Modernisierung Innenausbau im EG (Decken, Innenwände, Fußböden, Türen) und Modernisierung des Bades im EG (ca. 2006)
- seit den erfolgten Maßnahmen augenscheinlich nur eingeschränkt instand gehalten
- eine angemessene/ zeitgemäße Nutzung ist im vorgefundenen Zustand grundsätzlich möglich

• Beschreibung

- an Fassade, Innen-/ Außenwänden sowie Decken partielle Rissbildungen, Abplatzungen, Hohlstellen, Farb-, Putz- und Belagsschäden sowie Verschmutzungen in noch durchschnittlichem bis bereits überdurchschnittlichem Umfang
- Böden mit vereinzelten Rissen/ Fugen-/ sonstigen Schäden der Beläge
- die durchgeführten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen und Installationen erfolgten augenscheinlich zumindest partiell optisch mangelhaft, oberflächlich und weniger fachgerecht
- im gesamten Gebäude besteht zumindest partieller Renovierungsbedarf (z. B. Erneuerung der Fußbodenbeläge, Erneuerung der Beläge bzw. Anstriche von Wänden, Decken usw.)
- in nahezu sämtlichen Räumen im OG fehlen die abschließenden Wandbeläge; in der Küche im OG ist lediglich ein unbelegter Holzdielenboden vorhanden; in Dusche/WC im OG fehlt die erforderliche Duschtasse nebst abschließenden Installationen und Fliesenarbeiten
- im Bereich des Dachausstiegsfenster sind augenscheinlich Feuchtigkeitserscheinungen erkennbar, weshalb hier Undichtigkeiten zu vermuten stehen
- die Elektro- und die sonstigen Installationen (Leitungs- und Gefäßsystem) sind zumindest partiell revisionsbedürftig

- darüber hinaus und in Ansehung des Bau-, Sanierungs- und Nutzungsalters überwiegend noch durchschnittliche bis bereits überdurchschnittliche 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 i. H. v. 40.000 €** (entspricht ca. 200 €/m<sup>2</sup> bei ca. 194 m<sup>2</sup> Gesamtfläche im Wohngebäude (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,<sup>12</sup> wobei die Berücksichtigung dieses Reparaturstaus m. E. marktüblich ist bzw. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

#### 4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

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

- **Gesamtnutzungsdauer:** **80 Jahre** (gemäß Anlage 1 ImmoWertV)
- maßgebliches Baujahr: ca. 1938 (vgl. Ziffer 4.1.1)
- Gebäudealter zum WST: ca. 87 Jahre (= 2025 – 1938)
- relatives Gebäudealter zum WST: ca. 109 % (= 87 a / 80 a)
- altersgeminderter Modernisierungsgrad: ca. 5 Punkte (gemäß Anlage 2 ImmoWertV; aufgrund des Alters der erfolgten und unterstellten Maßnahmen zum WST insgesamt als „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ einzuschätzen)
- ermittelte Restnutzungsdauer: **24 Jahre** (gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- **anzusetzende Restnutzungsdauer:** **25 Jahre** (üblich gerundet und unter der Annahme der Behebung des Reparaturstaus)

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

<sup>13</sup> Vgl. *Landesamt 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 30.04.2025.

## 4.2 Nebengebäude

### • Nebengebäude

- Lage: nördlich des Wohngebäudes (vgl. Anlage 2)
- Baubeschreibung: einseitig angebaut; ursprüngliches Baujahr um 1938, verschiedene Um-/ Ausbauten und Erweiterung, zuletzt vermutlich um 2000; eingeschossig, mehrräumige Aufteilung (Garage, Werkstatt, Lager-/ Abstellraum); massive Bauweise; Fassade und Innenwände verputzt bzw. Sichtmauerwerk; teilweise massive Decke; Holzbalkenpultdach mit bituminöser Dachhaut, Dachentwässerung; unbelegter Betonstrichfußboden; elektrisch betriebenes Blechschwingtor, Holzschiebetor, Holztüren, Kunststofffenster; einfache Elektroinstallation, dachmontierte Parabolantenne; im Übrigen vgl. Fotodokumentation, Fotos 36 bis 41
- Bruttogrundfläche: ca. 116 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 10)
- Zustand: in Ansehung der Gebäudeart und des eingeschätzten Bau- und Nutzungsalters überwiegend noch durchschnittliche bis bereits überdurchschnittliche Gebrauchsspuren; augenscheinlich funktionstüchtige Bauteile
- Nutzbarkeit: als Nebengebäude entsprechend nutzbar
- Zeit-/Sachwert: Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (vgl. Ziffer 7)

### • Schuppen

- Lage: nördlich des Nebengebäudes im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze
- Baubeschreibung: freistehend; ursprüngliches Baujahr um 1975, Dacherneuerung und Modernisierung vermutlich nach 2000; eingeschossig, einräumige Aufteilung; Mauerwerkssockel, Holzrahmenbauweise; Wände aus Holz; Pultdach mit Dachhaut aus Dachsteinen, Dachentwässerung; massiver Fußboden; Holzfenster; im Übrigen vgl. Fotodokumentation, Fotos 42 bis 44
- Bruttogrundfläche: ca. 12 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 10)
- Zustand: in Ansehung der Gebäudeart und des eingeschätzten Bau- und Nutzungsalters überwiegend noch durchschnittliche bis bereits überdurchschnittliche Gebrauchsspuren; augenscheinlich funktionstüchtige Bauteile
- Nutzbarkeit: als Nebengebäude entsprechend nutzbar
- Zeit-/Sachwert: Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (vgl. Ziffer 7)

### 4.3 Außen- und sonstige Anlagen

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

• oberirdisch

- Hofffläche und Grundstückszuwegungen mit Betonsteinpflaster befestigt
- sonstige Grundstücksfrei- und Gartenflächen als Rasen- bzw. Grünflächen mit ortsüblichem Baum-, Strauch-, Zieraufwuchs
- Grundwasserbrunnen nordöstlich des Schuppens
- Grundstückszufahrten von der Anliegerstraße und vom Fahrweg mit holzausgefachten Metalltoren/-türen
- vollständige 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 überwiegend 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 Vergleichskriterien<sup>14</sup> verbunden mit der Individualität ist eine Ableitung des Vergleichswertes eines bebauten Grundstückes aus tatsächlichen Kauffällen oder aus Vergleichsfaktoren nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich, 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 (Wohngrundstück bzw. -gebäude) 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.

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 Wohn- bzw. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zur Verfügung gestellt werden.<sup>15</sup>

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

<sup>15</sup> 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 05.05.2025.

## **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 21 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag 01.01.2024
- für ortsüblich erschlossenes baureifes Land im Dorfgebiet
- bei ein- bis zweigeschossiger Bebauung und durchschnittlicher Größe von 1.000 m<sup>2</sup>
- unter der Voraussetzung, dass für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Beiträge mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbeitragsfrei)

Dieser Bodenrichtwert ist grundsätzlich als Ausgangswert für die vorliegende Bodenwertermittlung angemessen. 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)

- keine Anpassung

• Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)

- Baulandteilfläche: keine Anpassung

- Gartenlandteilfläche: **Abschlag in Höhe von 80 %**, i. A. a. Ziffer 6.3 „Gartenland“ im aktuellen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses

• 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

• weitere Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffern 3.1 und 3.2)

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

Darüber hinaus ggf. zu berücksichtigende Faktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten bzw. berücksichtigt. Insgesamt ist somit für die **Baulandteilfläche kein Zu- oder Abschlag** und für die **Gartenlandteilfläche ein Abschlag i. H. v. von 80 %** vom Bodenrichtwert zu begründen.

• Bodenwertermittlung

Flurstück	Teilfläche	Größe	Bodenrichtwert	Anpassung	Bodenwert
709/159	Bauland	1.000 m <sup>2</sup>	21 €/m <sup>2</sup>	± 0	21.000 €
	Gartenland	478 m <sup>2</sup>	21 €/m <sup>2</sup>	- 80 %	2.008 €
					23.008 €
					<u>gerundet: ≈ 23.000 €</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 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 i. d. F. von 2005 (ggf. modifiziert)

• anzusetzender Gebäudetyp und NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Gebäudetyp 1.11: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
- anzusetzende Gebäudestandardstufe: 2,25 (vgl. Ziffer 4.1.2)
- **Normalherstellungskosten 2010: 750 €/m<sup>2</sup>** (ggf. an das Gebäude angepasst)

• Korrekturfaktoren gemäß Anlage 4 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell

- Korrekturfaktor für fehlenden Drempeel im ausgebauten Dachgeschoss: **0,96**
- modellkonform keine weiteren 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** (≈ 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 Nebengebäude (vgl. Ziffer 4.2)

Hier pauschal eingeschätzt und üblich gerundet:

- Nebengebäude: 116 m<sup>2</sup> BGF x 100 €/m<sup>2</sup> ≈ 11.500 €
- Schuppen: 12 m<sup>2</sup> BGF x 50 €/m<sup>2</sup> ≈ 500 €
- **vorläufiger Sachwert der Nebengebäude: 12.000 €**

Gemäß Modell der Sachwertfaktoren sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes lediglich Wertansätze für Garagen und Stellplätze zu berücksichtigen.<sup>16</sup> Im vorliegenden Fall wird demzufolge kein Wertansatz für Garagen und Stellplätze in die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes eingestellt. Vielmehr werden sämtliche Nebengebäude modellkonform durch einen Zuschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt (s. u.).

• 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.<sup>17</sup>

- vorläufiger Sachwert (s. u.): ca. 209.000 €
- Ausgangsgröße (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wittenberg u. a., Baujahre <1991): 0,78
- Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwert: 21 €/m<sup>2</sup> x 0,95
- Umrechnungskoeffizient für Gebäudestandard: 2,25 x 1,00
- Umrechnungskoeffizient für Wohnfläche: 194 m<sup>2</sup> x 1,18
- Umrechnungskoeffizient für Modernisierungspunktzahl: 5 x 1,00
- **objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (üblich gerundet) ≈ 0,87**

<sup>16</sup> Vgl. Landesamt 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 05.05.2025.

<sup>17</sup> Vgl. Landesamt 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 05.05.2025.

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

- <b>Reparaturstau</b> (vgl. Ziffer 4.1.4):	- <b>40.000 €</b>
- <b>vom Üblichen abweichender Nebengebäudeumfang</b> (vgl. Ziffer 4.2):	+ <b>12.000 €</b>
- <b>Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>	- <b>28.000 €</b>

• Sachwertermittlung in Anlehnung an Ablaufschema ImmoWertV

- Normalherstellungskosten 2010 je m <sup>2</sup> BGF der Hauptbebauung	750 €
- modellkonforme Korrekturfaktoren	x 0,96
- modellkonforme Normalherstellungskosten 2010 je m <sup>2</sup> BGF der Hauptbeb.	= 720 €
- Brutto-Grundfläche der Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.3)	x 431 m <sup>2</sup>
- umbasierter Baupreisfaktor	x 1,8475
- Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile der Hauptbebauung	+ -----
- durchschnittliche Herstellungskosten der Hauptbebauung	= 573.316 €
- Regionalfaktor	x 1,0
- Alterswertminderungsfaktor für die Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.5): 25 Jahre Restnutzungsdauer zu 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer	x 0,3125
- vorläufiger Sachwert der Hauptbebauung	= 179.161 €
- vorläufiger Sachwert der Garagen und Stellplätze (ggf. modellkonform)	+ -----
- vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (modellkonform)	= 179.161 €
- vorläufiger Sachwert baulicher Außen-/sonstiger Anlagen (modellkonform) gemäß Sachwertfaktormodell: ≈ 4 % von ca. 179.000 €	+ 7.150 €
- Bodenwert (vgl. Ziffer 6)	+ 23.008 €
- vorläufiger Sachwert	= 209.319 €
- objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x 0,87
- marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 182.108 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 28.000 €
- Sachwert	= 154.108 €
- <b>Sachwert (marktüblich gerundet)</b>	≈ <b>150.000 €</b>

**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: 150.000 €**

Der abgeleitete Verkehrswert entspricht einem Flächenpreis von ca. 775 €/m<sup>2</sup> bei ca. 194 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche im Wohngebäude 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. 180.000 € (vgl. *marktangepasster vorläufiger Sachwert* unter Ziffer 7), mithin ca. 925 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, was ausgehend von den Objektgegebenheiten, hier insbesondere auch im Hinblick auf die überdurchschnittliche Wohnfläche, und der Lage ebenfalls für angemessen erachtet wird.

Der zuständigen Gutachterausschuss weist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1991 im Landkreis Wittenberg u. a. den folgenden Vergleichsfaktor (Gebäudefaktor) aus:<sup>18</sup>

- Ausgangsgröße: Wohnfläche 194 m <sup>2</sup>	≈	943 €/m <sup>2</sup>
- Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwert: 21 €/m <sup>2</sup>	x	0,97
- Umrechnungskoeffizient für Gebäudestandard: 2,25	x	1,02
- Umrechnungskoeffizient für Baujahr: ca. 1938	x	0,99
- Umrechnungskoeffizient für Modernisierungspunktzahl: 5	x	1,00
- objektspezifischer Vergleichsfaktor als Wohnflächenpreis	≈	925 €/m <sup>2</sup>

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.

## 9 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

### • Regenwasserleitungsrecht unter Abt. II/3 des Grundbuchblattes (vgl. Ziffer 2.3)

Art:	beschränkte persönliche Dienstbarkeit, vgl. Anlage 3	
Inhalt/ Lage:	vgl. Eintragungsbewilligung unter Anlage 3	
Berechtigte:	Stadt Kemberg vertr. d. d. Bürgermeister, Burgstr. 5, 06901 Kemberg	
Werteinfluss:	- Bodenwert relativ, vgl. Ziffer 6	21 €/m <sup>2</sup>
	- belastete Grundstücksfläche, vgl. Anlage 3	x 4 m <sup>2</sup>
	- relativer Werteinfluss vom Bodenwert der belasteten Teilfläche gemäß Fachliteratur (hier: Wohngrundstück mit unwesentlicher Beeinträchtigung): <sup>19</sup>	x -25 %
	- Werteinfluss:	= -21 €
	- <b>Werteinfluss (marktüblich gerundet):</b>	≈ <b>-25 €</b>

<sup>18</sup> Vgl. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, für die Wertermittlung erforderliche Daten, Gebäudefaktoren unter <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-erforderliche-daten.html>; zuletzt abgerufen am 05.05.2025.

<sup>19</sup> Z. B.: Fischer in Kleiber-digital, Teil VIII, 4.2.7.3 unter: <https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>; zuletzt abgerufen am 05.05.2025.

## **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.

- **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 Immobilienpooling 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 fiktiv unbelastete Wertermittlungsgrundstück

**Dabruner Dorfstraße 47  
in 06901 Kemberg OT Dabrun**

**Grundbuch von Dabrun (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 1035,  
BV Nr. 2: Gemarkung Dabrun, Flur 1, Flurstück 709/159,  
zur Größe von 1.478 m<sup>2</sup>**

**zum Wertermittlungstichtag  
20.01.2025 auf**

**150.000 €**

(i. W.: einhundertfünfzigtausend Euro) geschätzt.

### **Zusätzlich ermittelte Werte für das Zwangsversteigerungsgericht:**

- **Werteinfluss von Lasten/ Beschränkungen** (Ziffer 9): -25 € Abt. II/3
- **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

Ralf Adam

## **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 28 Blatt Text, 11 Anlagen (gesamt 42 Seiten) und 48 Fotos (24 Fotoseiten).

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

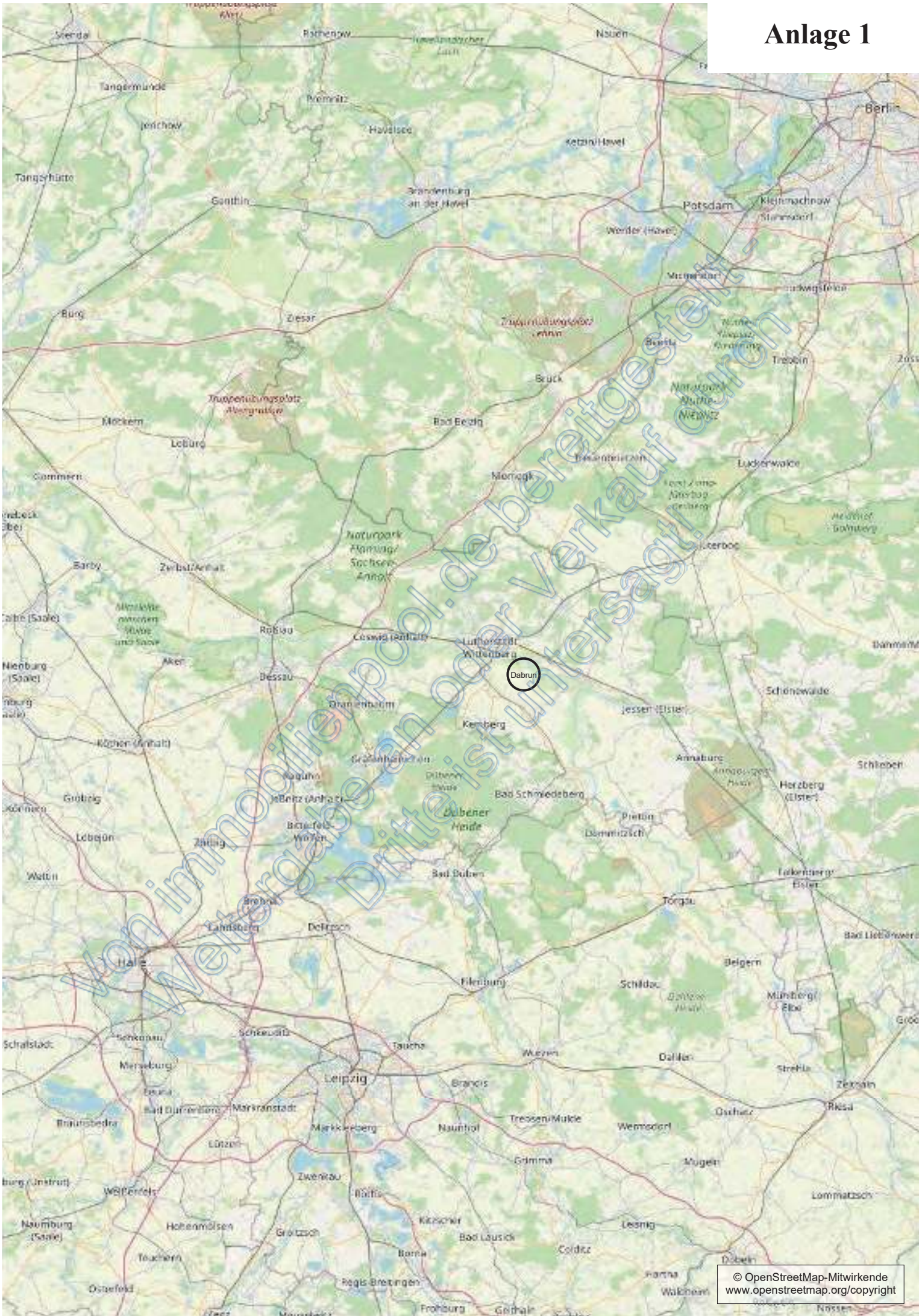
## Beigezogene Unterlagen

- Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (Liegenschaftskataster, darstellende Angaben) und dem Sachsen-Anhalt-Viewer (Luftbild) jeweils vom 11.11.2024
- vom Grundbuchamt Wittenberg Grundbuchauszug von Dabrun, Blatt 1035 vom 04.11.2024 und Eintragungsbewilligung zur Eintragung unter Abt. II/3 des Grundbuchblattes sowie Angaben zu ggf. vorhandenen Rechten an Nachbargrundstücken
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Wittenberg vom 27.11.2024
- bauplanungsrechtliche Auskünfte der Stadt Kemberg vom 12.11.2024 und 28.11.2024 sowie im Internet abrufbare weitere Unterlagen (z. B. Innenbereichssatzung für den Ortsteil Dabrun, Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept)
- denkmalschutzrechtliche Auskunft des Landkreises Wittenberg vom 25.11.2024
- bauordnungsrechtliche Auskunft des Landkreises Wittenberg vom 14.11.2024
- Unterlagen und Angaben aus den archivierten Bauakten beim Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Wittenberg vom 18.11.2024
- vom Grundstückseigentümer beigebrachte Unterlagen (z. B. Verkehrswertgutachten vom 22.11.2004) 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







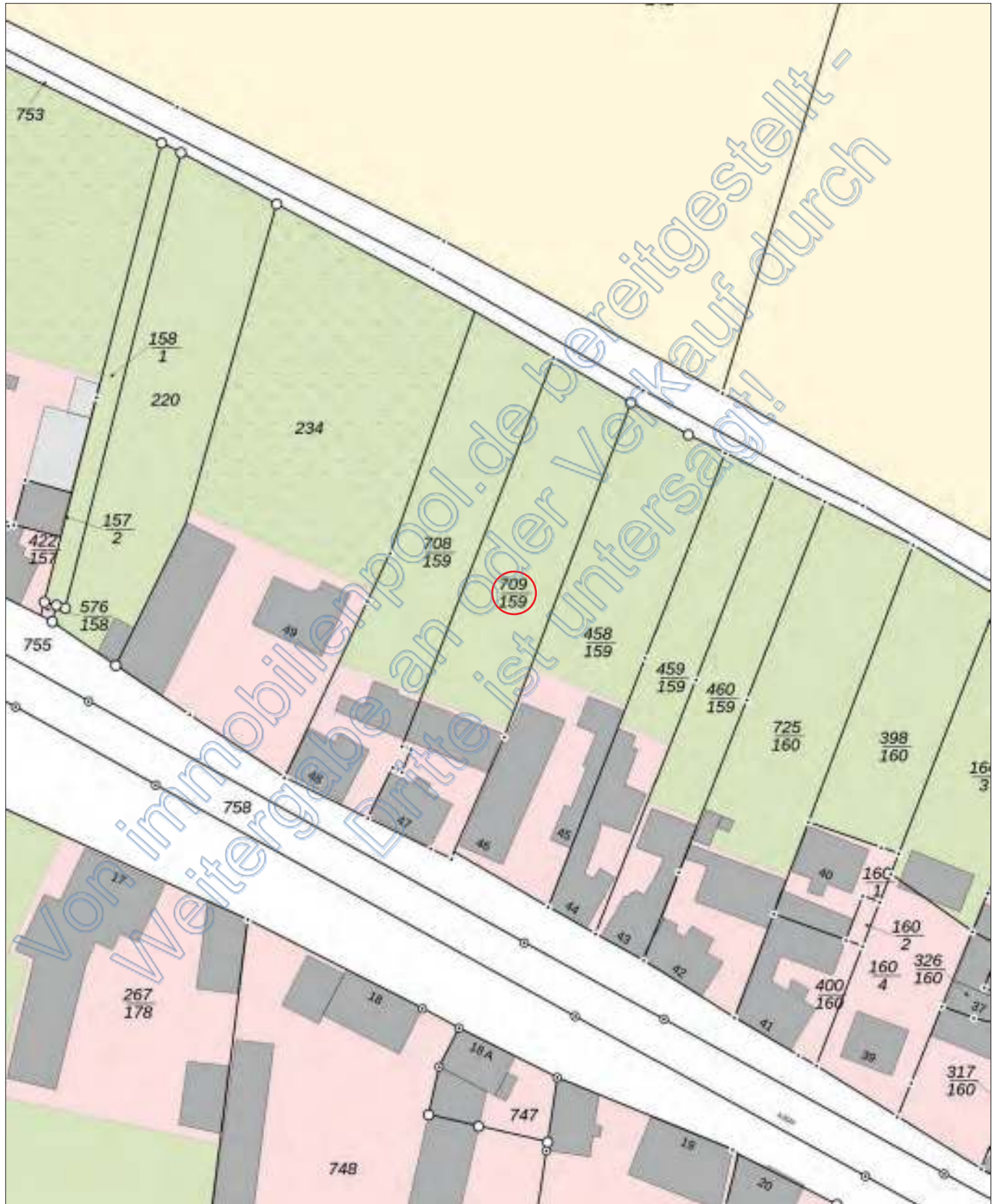
Flurstück: 709/159  
Flur: 1  
Gemarkung: Dabrun

Gemeinde: Kemberg, Stadt  
Kreis: Wittenberg

Erstellt am 11.11.2024  
Aktualität der Daten: 10.11.2024

5749085

32755801



32755801  
LVermGeo 894a  
Stand 07/23

5748865  
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.



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

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

### Erdgeschoss

#### Flur

2,03 m	2,60 m		5,28 m <sup>2</sup>	
- 1,03 m	0,60 m		0,62 m <sup>2</sup>	<u>4,66 m<sup>2</sup></u>

#### Wohnzimmer

7,25 m	3,75 m		27,19 m <sup>2</sup>	
- 0,29 m	0,33 m		0,10 m <sup>2</sup>	
- 0,26 m	0,31 m		0,08 m <sup>2</sup>	<u>27,01 m<sup>2</sup></u>

#### Küche

3,29 m	2,88 m		9,48 m <sup>2</sup>	<u>9,48 m<sup>2</sup></u>
--------	--------	--	---------------------	---------------------------

#### Bad/WC

1,85 m	3,26 m		6,03 m <sup>2</sup>	
- 0,20 m	0,18 m		0,04 m <sup>2</sup>	<u>5,99 m<sup>2</sup></u>

#### Schlafzimmer

4,37 m	3,75 m		16,39 m <sup>2</sup>	
- 0,14 m	0,67 m		0,09 m <sup>2</sup>	<u>16,30 m<sup>2</sup></u>

#### hofseitiges Zimmer

4,23 m	3,30 m		13,96 m <sup>2</sup>	<u>13,96 m<sup>2</sup></u>
--------	--------	--	----------------------	----------------------------

### Obergeschoss

#### Flur

2,02 m	2,01 m		4,06 m <sup>2</sup>	
- 0,95 m	0,84 m		0,80 m <sup>2</sup>	<u>3,26 m<sup>2</sup></u>

#### Wohnzimmer

3,80 m	4,30 m		16,34 m <sup>2</sup>	
+ 2,78 m	0,39 m		1,08 m <sup>2</sup>	
+ 4,34 m	3,81 m		16,54 m <sup>2</sup>	<u>33,96 m<sup>2</sup></u>

#### hofseitiges Zimmer

4,44 m	3,37 m		14,96 m <sup>2</sup>	<u>14,96 m<sup>2</sup></u>
--------	--------	--	----------------------	----------------------------

#### Küche

3,24 m	3,38 m		10,95 m <sup>2</sup>	
+ 0,89 m	0,93 m		0,83 m <sup>2</sup>	<u>11,78 m<sup>2</sup></u>

#### Dusche/WC

1,75 m	2,27 m		3,97 m <sup>2</sup>	
+ 1,08 m	0,88 m		0,95 m <sup>2</sup>	<u>4,92 m<sup>2</sup></u>

#### Kinderzimmer

2,82 m	3,79 m		10,69 m <sup>2</sup>	<u>10,69 m<sup>2</sup></u>
--------	--------	--	----------------------	----------------------------

### Dachgeschoss

#### Flur

2,21 m	0,72 m		1,59 m <sup>2</sup>	<u>1,59 m<sup>2</sup></u>
--------	--------	--	---------------------	---------------------------

#### Wohnzimmer

5,92 m	4,48 m		26,52 m <sup>2</sup>	
- 5,92 m	0,20 m	100%	1,18 m <sup>2</sup>	
- 5,92 m	1,35 m	50%	4,00 m <sup>2</sup>	
- 5,92 m	0,83 m	50%	2,46 m <sup>2</sup>	
+ 3,15 m	2,29 m		7,21 m <sup>2</sup>	
- 0,39 m	0,93 m		0,36 m <sup>2</sup>	
- 2,29 m	0,20 m	100%	0,46 m <sup>2</sup>	
- 2,29 m	1,35 m	50%	1,55 m <sup>2</sup>	<u>23,72 m<sup>2</sup></u>

#### Kinderzimmer

3,47 m	5,78 m		20,06 m <sup>2</sup>	
- 3,47 m	0,30 m	100%	1,04 m <sup>2</sup>	
- 3,47 m	1,43 m	50%	2,48 m <sup>2</sup>	
- 3,47 m	0,61 m	100%	2,12 m <sup>2</sup>	
- 3,47 m	1,36 m	50%	2,36 m <sup>2</sup>	<u>12,06 m<sup>2</sup></u>

194,34 m<sup>2</sup>

**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**

**• Wohngebäude**

Kellergeschoss				
12,70 m	8,25 m	104,78 m <sup>2</sup>	<u>104,78 m<sup>2</sup></u>	
Erdgeschoss				
12,70 m	8,25 m	104,78 m <sup>2</sup>		
+ 2,65 m	1,55 m	4,11 m <sup>2</sup>	<u>108,89 m<sup>2</sup></u>	
Obergeschoss				
12,70 m	8,25 m	104,78 m <sup>2</sup>		
+ 2,65 m	1,55 m	4,11 m <sup>2</sup>	<u>108,89 m<sup>2</sup></u>	
Dachgeschoss				
12,70 m	8,25 m	104,78 m <sup>2</sup>		
+ 2,65 m	1,55 m	4,11 m <sup>2</sup>	<u>108,89 m<sup>2</sup></u>	<u>431,45 m<sup>2</sup></u>

**• Nebengebäude**

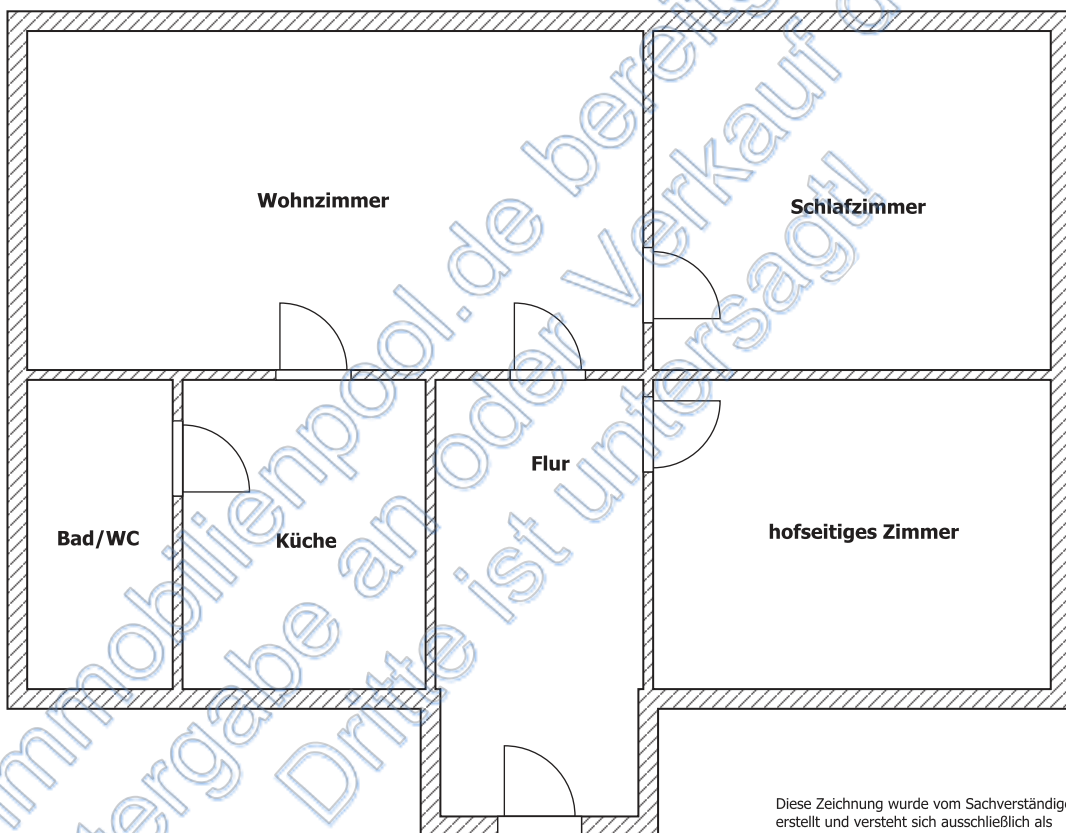
Erdgeschoss				
16,00 m	7,25 m	116,00 m <sup>2</sup>	<u>116,00 m<sup>2</sup></u>	<u>116,00 m<sup>2</sup></u>

**• Schuppen**

Erdgeschoss				
3,60 m	3,20 m	11,52 m <sup>2</sup>	<u>11,52 m<sup>2</sup></u>	<u>11,52 m<sup>2</sup></u>

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

unmaßstäbliche Grundrisskizze  
Wohngebäude  
Erdgeschoss

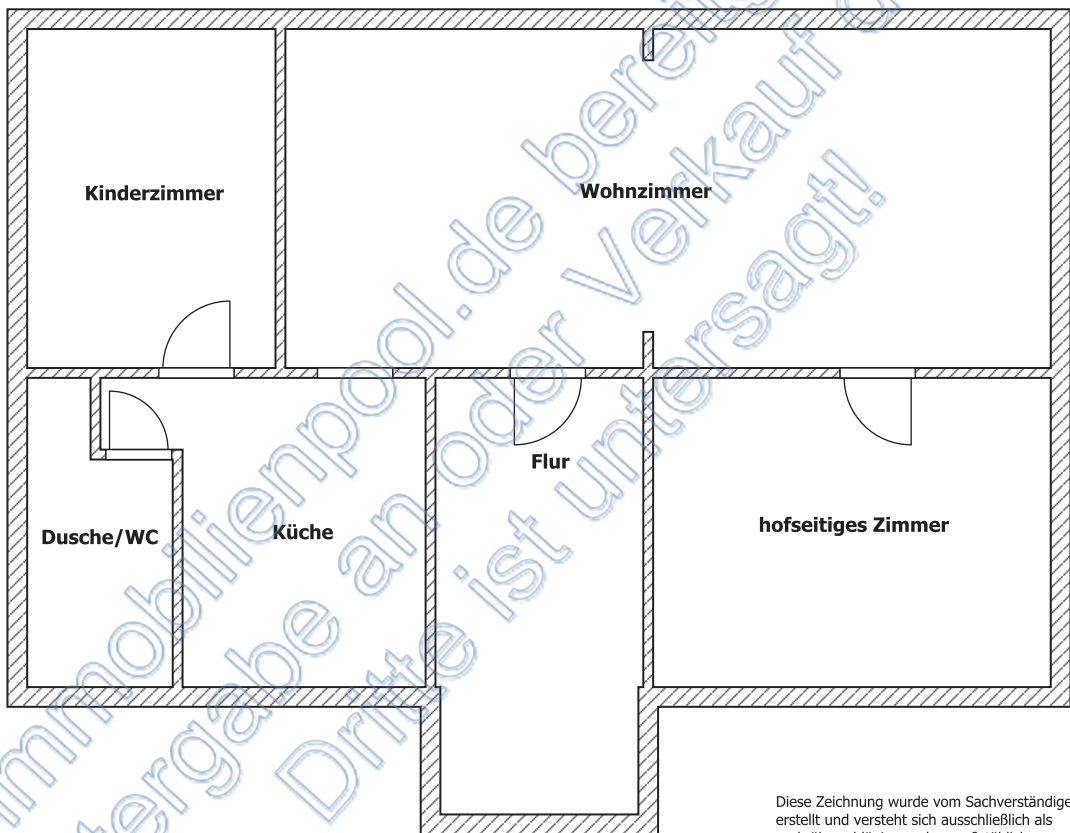


Diese Zeichnung wurde vom Sachverständigen erstellt und versteht sich ausschließlich als grob überschlägige und unmaßstäbliche Prinzipskizze, mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, ohne Anspruch auf Richtigkeit der Maße, Proportionen und Lage der einzelnen Elemente!

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



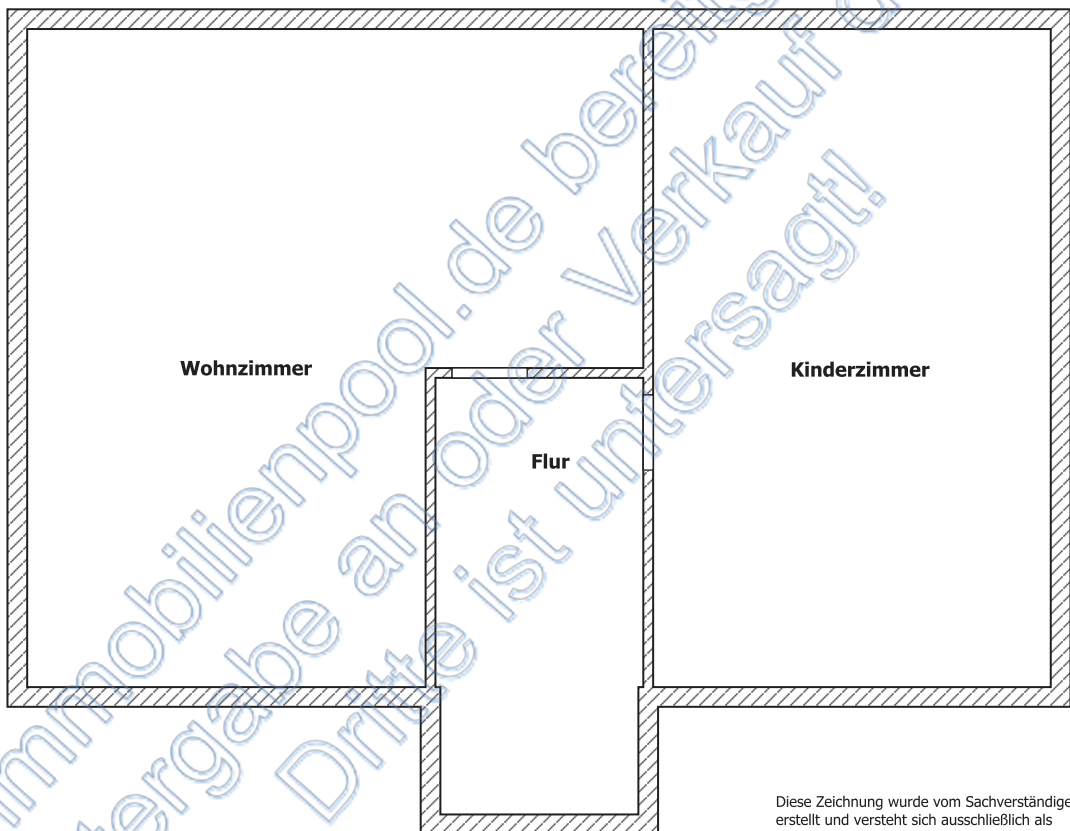
**unmaßstäbliche Grundrisskizze  
Wohngebäude  
Obergeschoss**



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!



**unmaßstäbliche Grundrisskizze  
Wohngebäude  
Dachgeschoss**



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!

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



Foto 1: Anliegerstraße „Dabruner Dorfstraße“ (südlich angrenzend)



Foto 2: Grundstückszufahrt von der Anliegerstraße „Dabruner Dorfstraße“



Foto 3: öffentlicher Fahrweg „Breite Stücken“ (nördlich angrenzend)



Foto 4: südwestliche Ansicht des Wohngebäudes



Foto 5: südöstliche Ansicht des Wohngebäudes



Foto 6: nordöstliche Ansicht des Wohngebäudes



Foto 7: Detailansicht Haus-  
eingang



Foto 8: Kellertreppe des Wohn-  
gebäudes



Foto 9: Heizungsanlage im KG des Wohngebäudes



Foto 10: Öltanklager im KG des Wohngebäudes



Foto 11: Lager-/Abstellraum im KG des Wohngebäudes

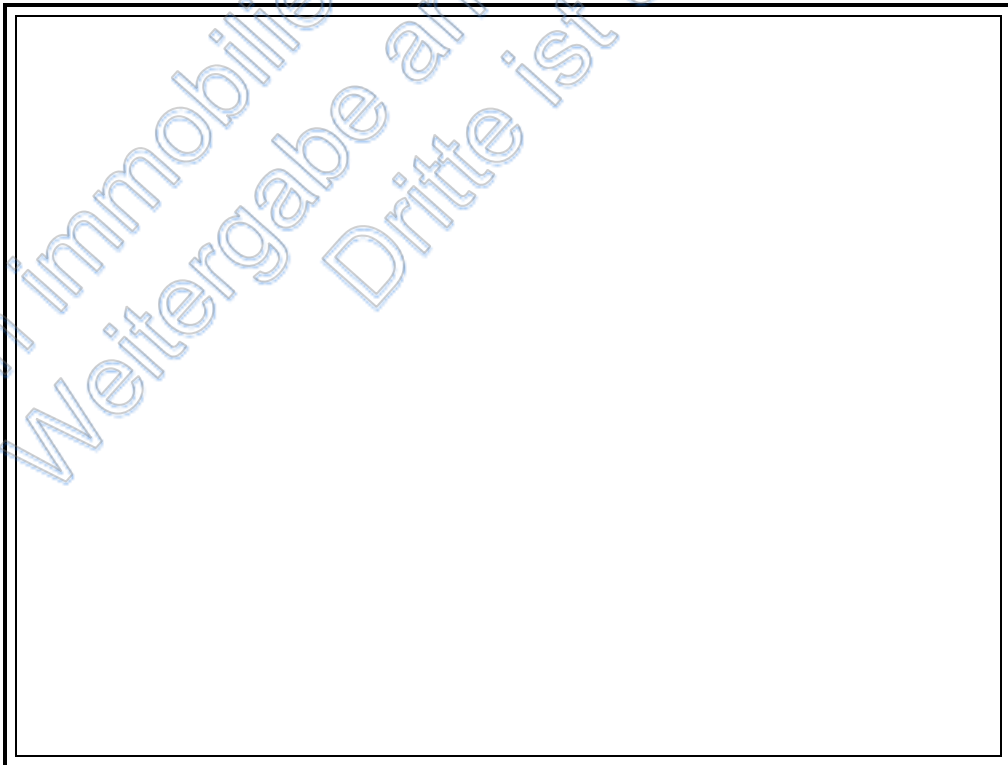


Foto 12: Lager-/Abstellraum im KG des Wohngebäudes



Foto 13: Waschküche im KG des Wohngebäudes

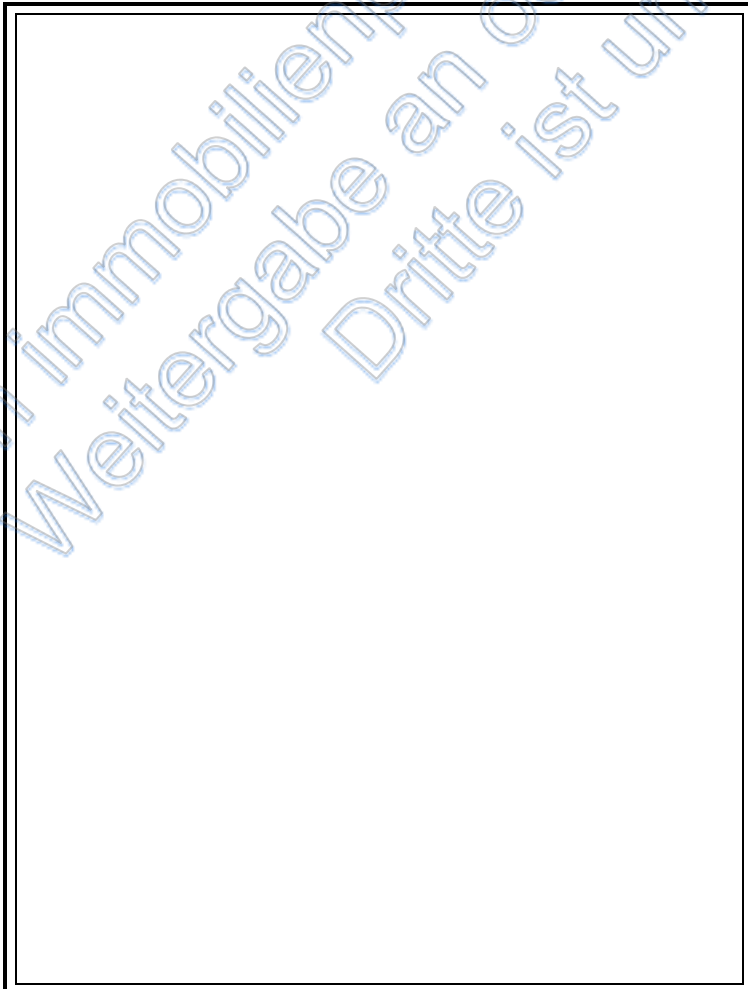


Foto 14: Flur im EG des Wohngebäudes

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



Foto 15: Wohnzimmer im EG des Wohngebäudes

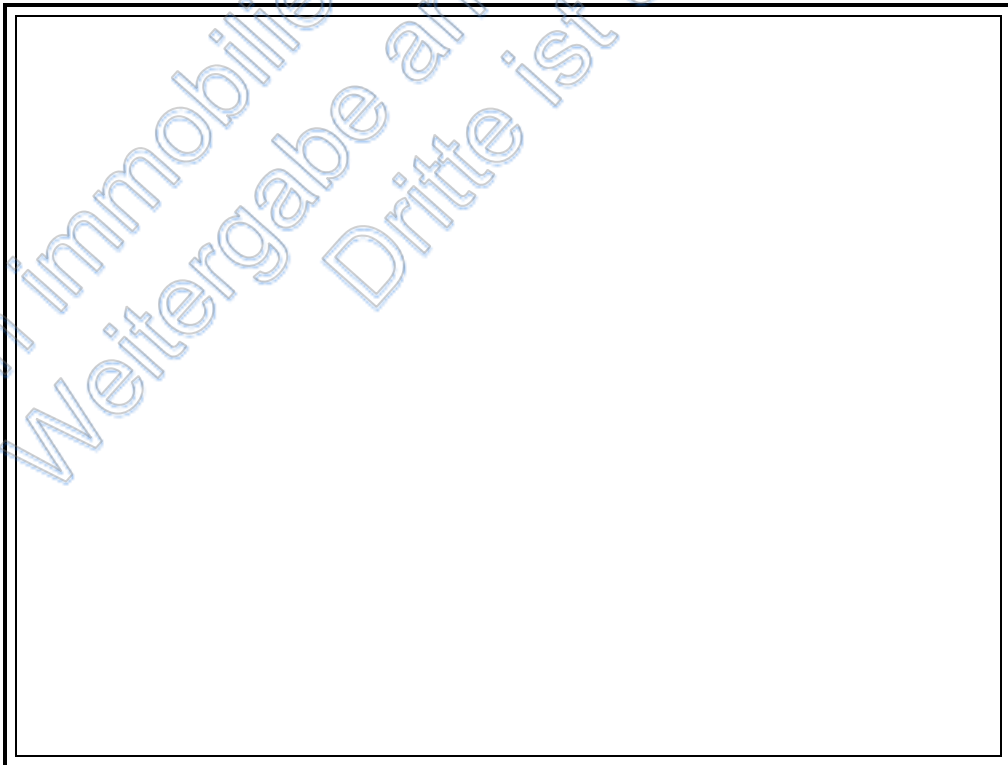


Foto 16: Wohnzimmer im EG des Wohngebäudes

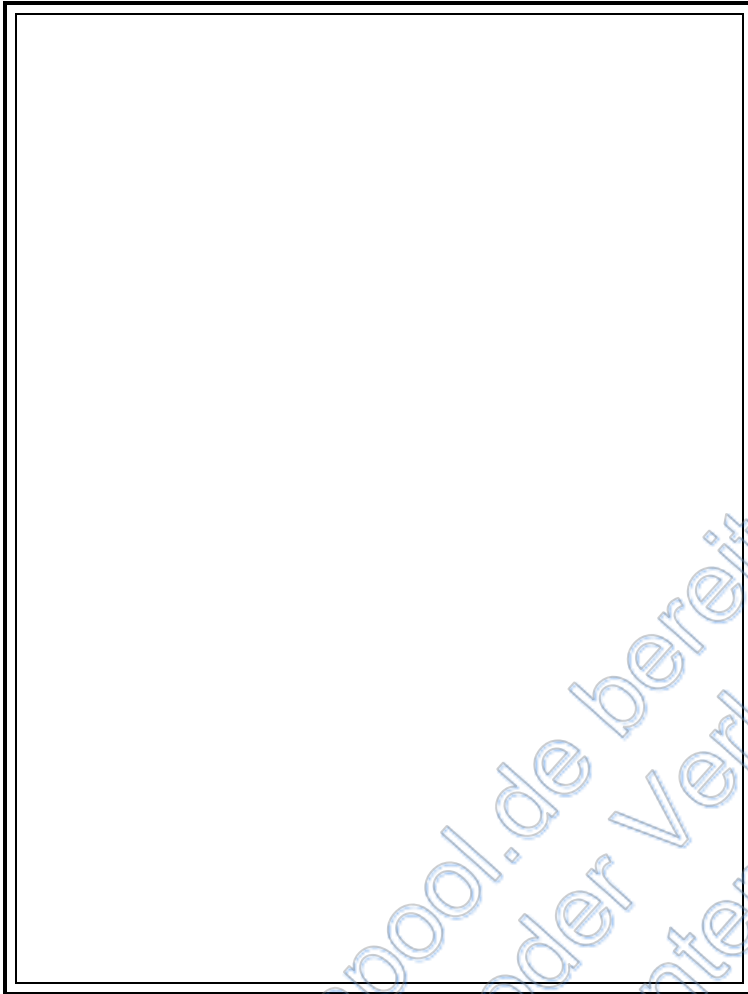


Foto 17: Küche im EG des Wohngebäudes



Foto 18: Bad/WC im EG des Wohngebäudes

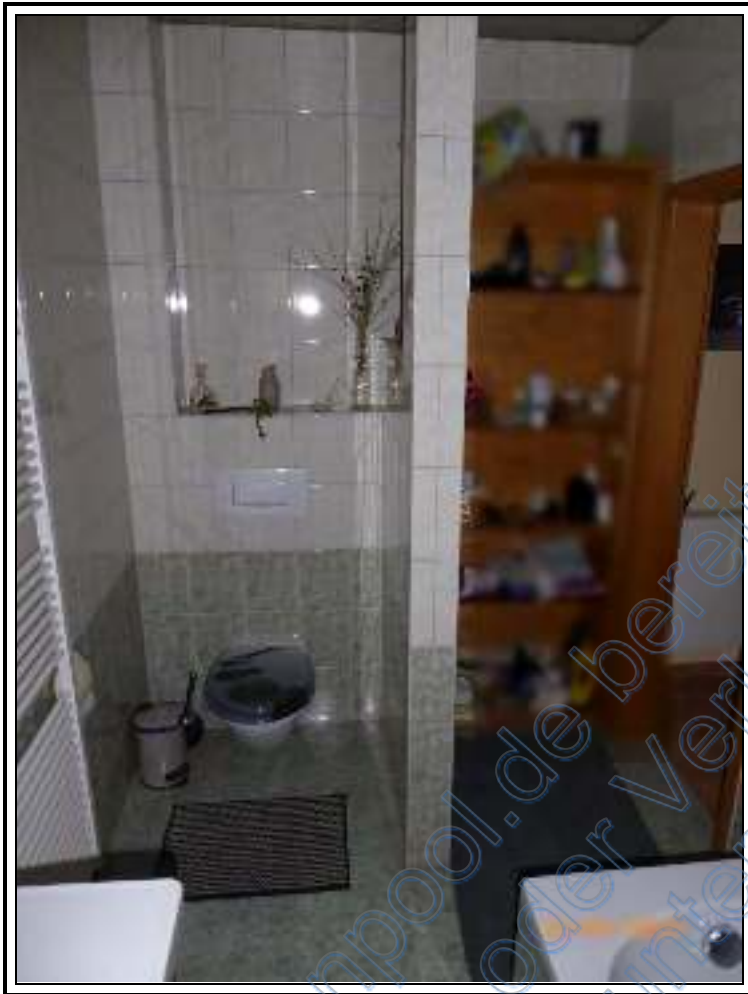


Foto 19: Bad/WC im EG des Wohngebäudes

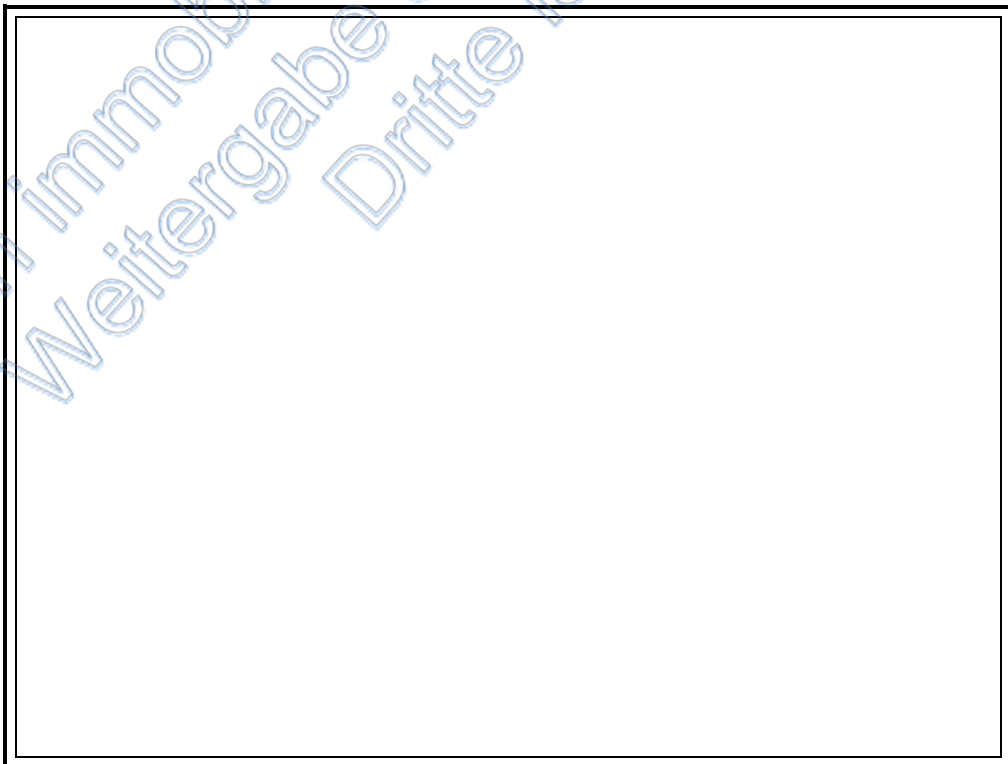


Foto 20: Schlafzimmer im EG des Wohngebäudes



Foto 21: hofseitiges Zimmer im EG des Wohngebäudes



Foto 22: Treppe EG/OG des Wohngebäudes



Foto 23: Flur im OG des Wohngebäudes

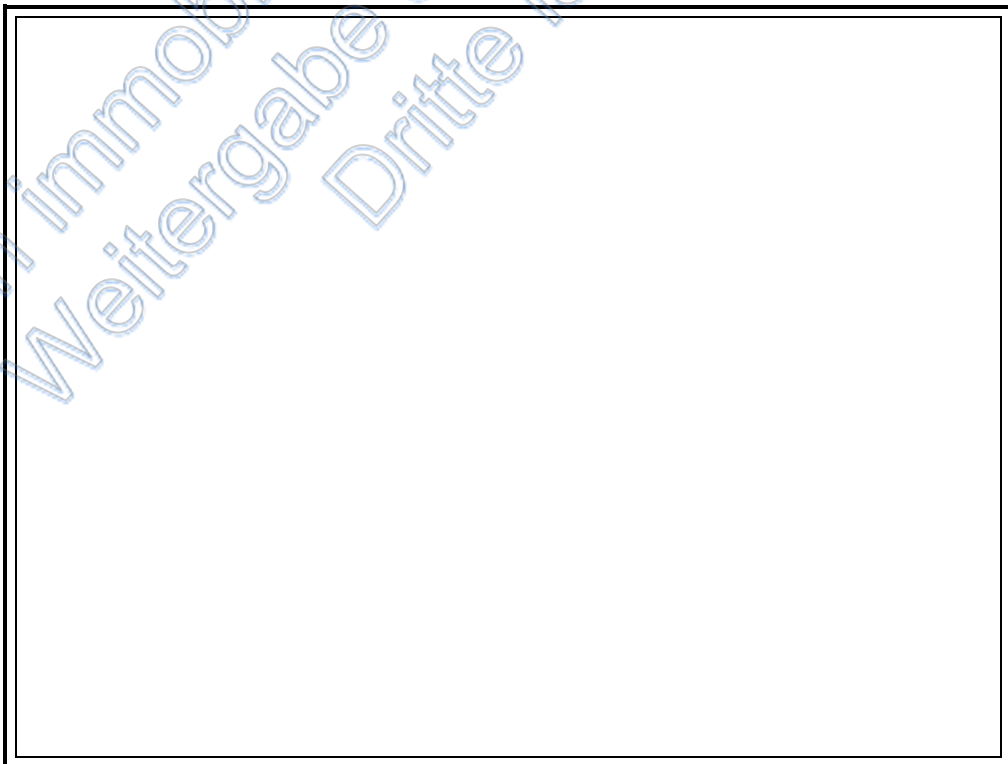


Foto 24: Wohnzimmer im OG des Wohngebäudes



Foto 25: Wohnzimmer im OG des Wohngebäudes

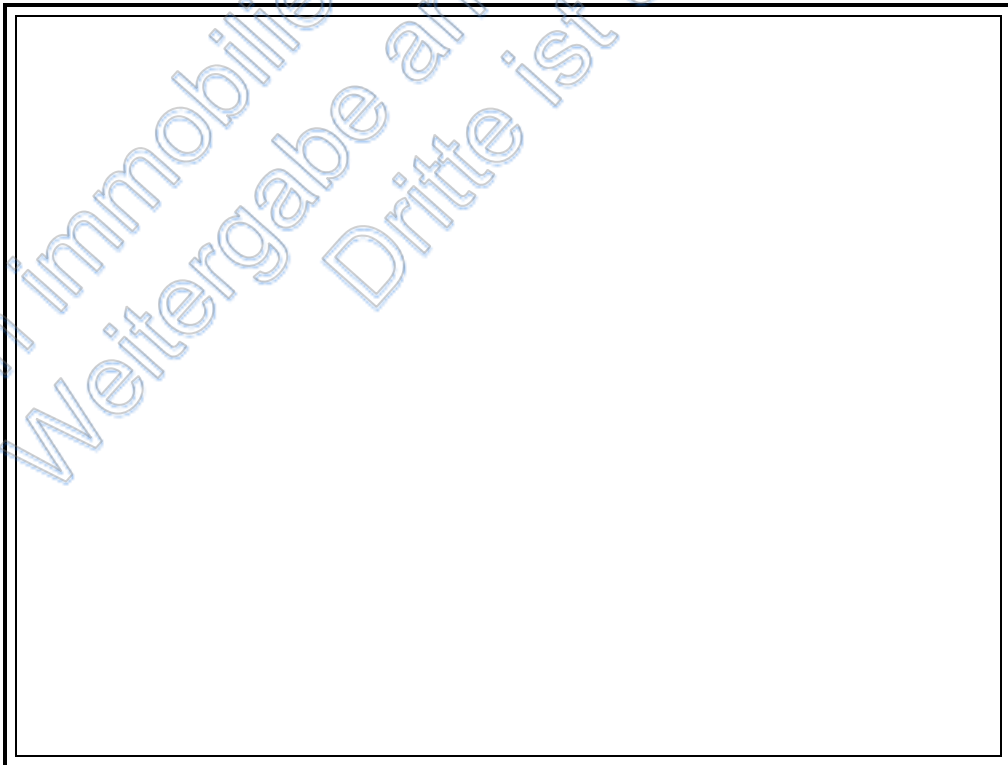


Foto 26: hofseitiges Zimmer im OG des Wohngebäudes



Foto 27: Küche im OG des Wohngebäudes



Foto 28: Dusche/WC im OG des Wohngebäudes



Foto 29: Dusche/WC im OG des Wohngebäudes

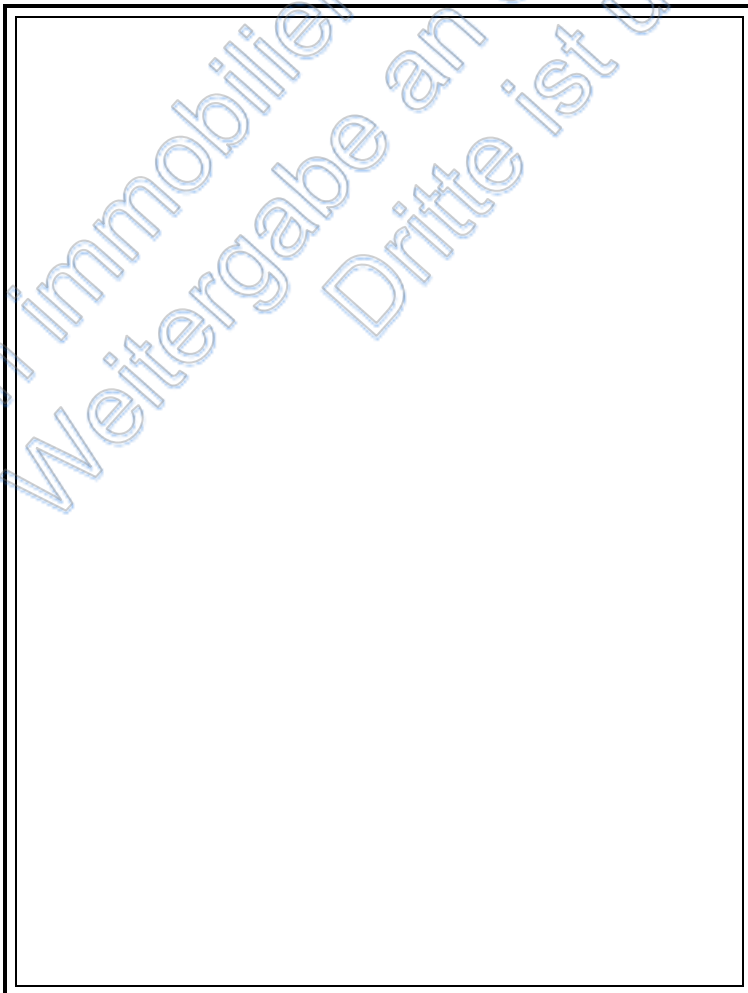


Foto 30: Kinderzimmer im OG des Wohngebäudes



Foto 31: Treppe OG/DG des Wohngebäudes

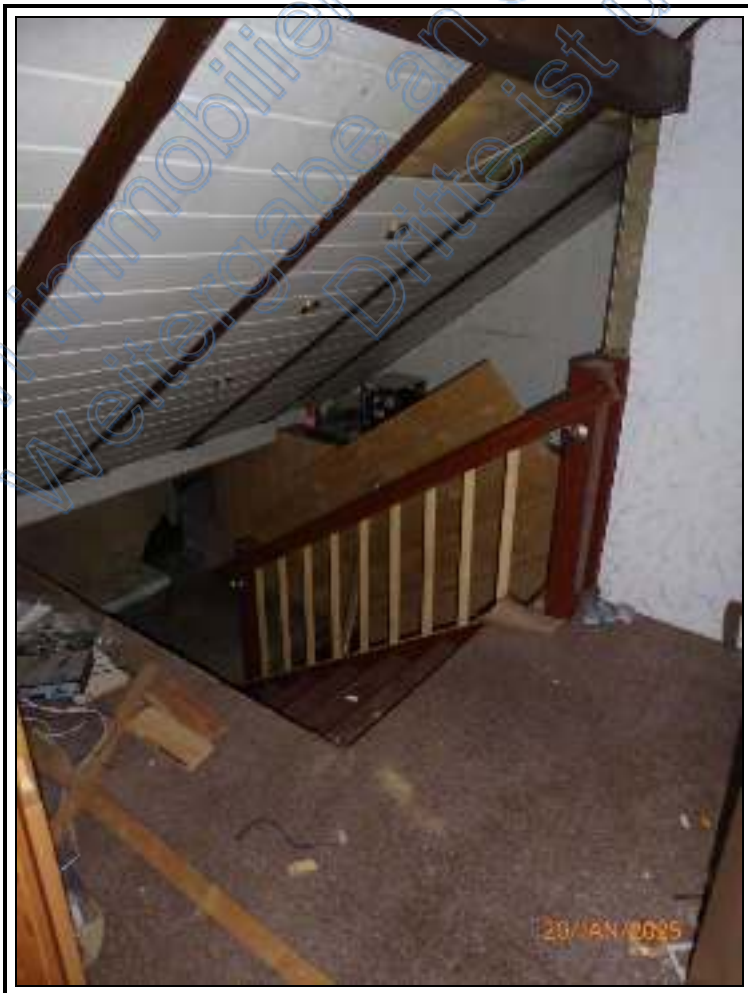


Foto 32: Flur im DG des Wohngebäudes



Foto 33: Wohnzimmer im DG des Wohngebäudes



Foto 34: Wohnzimmer im DG des Wohngebäudes



Foto 35: Kinderzimmer im DG des Wohngebäudes



Foto 36: südliche Ansicht des Nebengebäudes



Foto 37: nordwestliche Ansicht des Nebengebäudes



Foto 38: nordöstliche Ansicht des Nebengebäudes



Foto 39: Garage im Nebengebäude

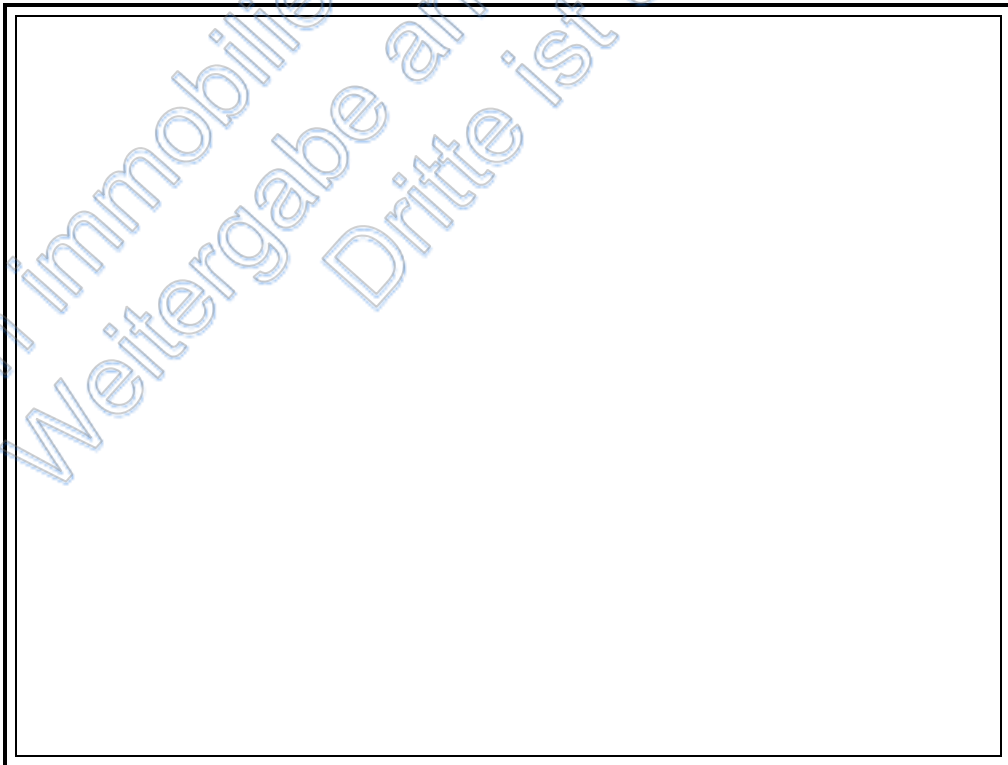


Foto 40: Werkstatt im Nebengebäude



Foto 41: Lager-/Abstellraum im Nebengebäude



Foto 42: Außenansicht Schuppen



Foto 43: Außenansicht Schuppen



Foto 44: Innenansicht Schuppen



Foto 45: Hofffläche östlich des Wohngebäudes



Foto 46: Hofffläche zwischen Wohngebäude und Nebengebäude



Foto 47: Gartenfläche im zentralen Grundstücksbereich



Foto 48: Gartenfläche im nördlichen Grundstücksbereich