

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, 28.04.2025

Gutachten-Nr.: H/3532/24

5+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

GUTACHTEN

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



**Grundstück mit ehemaliger Gaststätte
Lindaer Hauptstraße 18
06917 Jessen (Elster) OT Linda**

**Grundbuch von Linda (Grundbuchamt Wittenberg),
Blatt 806, BV Nr. 2: Gemarkung Linda, Flur 7,
Flurstück 521 zur Größe von 6.989 m²**

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

Wertermittlungsstichtag: 16.10.2024

Verkehrswert_{fiktiv unbelastet}: 160.000 €

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 Linda (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 806, BV Nr. 2: Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 521 zu 6.989 m²
- Objektart: Grundstück mit ehemaliger Gaststätte
- Lage: Lindaer Hauptstraße 18 in 06917 Jessen (Elster) OT Linda; am südöstlichen Rand des OT Linda belegen; Anbindung an den Schulbus und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; Bahnhof nicht mehr in fußläufiger Entfernung (ca. 1,5 km); Einschätzung als einfache und dörfliche Wohnlage bzw. keine maßgebliche Geschäftslage
- Bebauung: ehemalige Gaststätte: teilweise angebaut errichtet; Teilunterkellerung (in zwei Kellerbereichen), Erdgeschoss, Obergeschoss (nur im nördlichen Gebäudebereich), Hauptteil mit überwiegend nicht ausgebautem im Bestand aber ausbaubarem Dachgeschoss; Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1869, mit verschiedenen Um-/ Anbauten vor 1990 (insbesondere um 1970), umfangreichen Instandsetzungen und Modernisierungen (überwiegende Sanierung) vermutlich um 1990 sowie augenscheinlich nur noch eingeschränkt instand gehalten; ca. 1.260 m² Gesamtmietfläche im KG, EG und OG; eine Nutzung ist grundsätzlich möglich, für eine nachhaltige, zeitgemäße und vollumfängliche Nutzung sind jedoch erhebliche investive Maßnahmen zu erwarten
ehemaliges Wirtschaftsgebäude: teilweise angebaut errichtet; Erdgeschoss und überwiegend Dachgeschoss; Mauerwerksbauweise; vermutlich in mehreren Bauabschnitten errichtet (grundsätzlich vor 1990, teilweise auch um 1900) mit vereinzelt Instandsetzungen und Modernisierungen vermutlich um 1990 sowie augenscheinlich nur noch eingeschränkt instand gehalten; ca. 1.090 m² Brutto-Grundfläche; eine Nutzung ist grundsätzlich möglich, für eine nachhaltige, zeitgemäße und vollumfängliche Nutzung können nutzungsabhängig erhebliche investive Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden
Hühnerstall: rückseitig angebaut errichtet; Erdgeschoss mit Kriechboden; Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1900 mit vereinzelt Instandsetzungen und Modernisierungen vermutlich um 1990 sowie augenscheinlich nur noch eingeschränkt instand gehalten; ca. 50 m² Brutto-Grundfläche; eine Nutzung ist grundsätzlich möglich, für eine nachhaltige, zeitgemäße und vollumfängliche Nutzung können nutzungsabhängig erhebliche investive Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden
Laube mit Lager: freistehend errichtet; nur Erdgeschoss; Mauerwerksbauweise; vermutlich in zwei Bauabschnitten um 1960 (Laube) bzw. um 1990 (Lager) errichtet, ohne maßgebliche Instandsetzungen und Modernisierungen nach 1990 sowie augenscheinlich nur noch eingeschränkt instand gehalten; ca. 100 m² Brutto-Grundfläche; eine Nutzung ist grundsätzlich möglich, für eine nachhaltige, zeitgemäße und vollum-

- fängliche Nutzung können nutzungsabhängig erhebliche investive Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden
- Erschließung: Anliegerstraße „Lindaer Hauptstraße“ (westlich) als Sammelstraße mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, beidseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; Anliegerstraße „Lindaer Bahnhofstraße“ (südöstlich) als Ortsverbindungsstraße mit Schwarzdecke befestigt und im Grundstücksbereich ohne Nebenanlagen; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraßen jeweils in begrenztem Umfang an den Straßenrändern sowie auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Freiflächen in augenscheinlich hinreichendem Umfang; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Trinkwasser; Entsorgung von Schmutzwasser, Fäkalien und Niederschlagswasser (zumindest teilweise) in die Netze der öffentlichen Kanalisation
 - Nutzung: das Grundstück und seine Bebauung werden durch zwei der drei Eigentümer ausschließlich zu Wohnzwecken (inkl. privatem Gemüseanbau) genutzt

• **Erhobene Angaben für das Zwangsversteigerungsgericht**

- a) Mieter, Pächter, Nutzer, Verwalter nach dem WEG (vgl. Ziffern 2.1, 2.11):
 - kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
 - das Grundstück und seine Bebauung werden durch die Eigentümer Abt. I/1.1 u. a. sowie Abt. I/1.3 u. a. des Grundbuchblattes ausschließlich zu Wohnzwecken (inkl. privatem Gemüseanbau) genutzt
 - Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht
- b) Führung eines Gewerbebetriebes (vgl. Ziffer 2.11):
 - nein
- c) besteht Verdacht auf Hausschwamm (vgl. Ziffer 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):
 - beim zuständigen Bauordnungsamt liegen keine aktuellen bauordnungsbehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen bzw. erteilte Auflagen vor und sind m. E. auch nicht zu erwarten
 - der östliche Grundstücksbereich liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, so dass hier eine weitere Hauptbebauung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann
- 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
 - eine dinglich gesicherte unterirdische Schmutzwasserleitung/ Schmutzwasserdruckleitung im südlichen Grundstücksgrenzbereich als Scheinbestandteil
 - Dritteigentum wurde, abgesehen von dem vorgenannten Scheinbestandteil, 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: Leitungsrecht, Verfügungsverbot, Insolvenzverfahren Eröffnungsvermerk, Zwangsversteigerungsvermerk
→ nicht grundbuchgesichert: Ansprüche auf Überbaurenten bzw. Abkauf für die Eigentümer der Nachbargrundstücke Flurstücke 518 und 528
- g) Inhalt des Baulastenverzeichnisses (vgl. Ziffer 2.4):
→ eintragungsfrei
- h) Altlastenverdacht (vgl. Ziffer 2.10):
→ Wertermittlungsobjekt nicht im Altlastverdachtskataster der Unteren Bodenschutzbehörde geführt, somit besteht kein Altlastenverdacht und damit kein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung
→ konkrete Informationen über mögliche Altlasten, Altablagerungen, Deponien oder Grundwasserschadensfälle im Grundstücksbereich gibt es bei der Unteren Bodenschutzbehörde nicht
→ auch augenscheinlich kein Verdacht
- i) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.1):
→ wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- j) grundstücksbezogene Versicherungen (vgl. Ziffer 2.13):
→ den Grundstückseigentümern und dem Insolvenzverwalter über das Vermögen des Grundstückseigentümers Abt. I/1.1 u. a. des Grundbuchblattes liegen dahingehend keine Unterlagen vor, so dass zum WST keine grundstücksbezogenen Versicherungen anzunehmen sind

• **Zusammenstellung der wesentlichen Werte**

- Bodenwert (Ziffer 6):	28.000 €	
- Vergleichswert (Ziffer 7):	160.000 €	
- Verkehrswert ^{fiktiv unbelastet} (Ziffer 8):	160.000 €	
- Werteeinfluss Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 9):	-20 €	(Leitungsrecht unter Abt. II/1 des Grundbuchblattes)
- Zeitwert des Zubehörs usw. (Ziffer 10):	-----	

Inhaltsverzeichnis

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
Inhaltsverzeichnis	4
Anlagenverzeichnis	6
1 Vorbemerkungen	7
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	7
1.2 Inaugenscheinnahme	7
1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag.....	7
1.4 Besonderheiten	7

2	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	9
2.2	Rechte	9
2.3	Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte	10
2.4	Baulasten	10
2.5	Bauplanungsrecht	10
2.6	Bauordnungsrecht	11
2.7	Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11
2.8	Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.9	Entwicklungszustand	12
2.10	Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes	12
2.11	Mieter/Pächter/Nutzer	13
2.12	Grundstücksverwaltung	13
2.13	Grundstücksbezogene Versicherungen	13
3	Grundstücksbeschreibung	13
3.1	Lage und Lagebeurteilung	13
3.2	Beschaffenheit	15
3.3	Art der baulichen Nutzung	15
3.4	Maß der baulichen Nutzung	16
4	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	17
4.1	Grundstücksbebauung	17
4.1.1	Ehemalige Gaststätte	17
4.1.2	Ehemaliges Wirtschaftsgebäude	19
4.1.3	Hühnerstall	20
4.1.4	Laube mit Lager	21
4.2	Außen- und sonstige Anlagen	22
5	Wertermittlung	23
5.1	Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB	23
5.2	Wertermittlungsgrundlagen	24
5.3	Wertermittlungsverfahren	24
5.4	Wertermittlung im konkreten Fall	24
6	Bodenwertermittlung i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV	25
7	Vergleichswertermittlung i. A. a. §§ 24–26 ImmoWertV	26
8	Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte	28
9	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen	28
10	Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen	29
11	Verkehrswert (Marktwert)	30
	Urheberschutz	30
	Ausfertigung	31
	Beigezogene Unterlagen	31
	Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung	31

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
Anlage 1: Ortslage überörtlich und innerörtlich	2
Anlage 2: Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (darstellende Angaben im Liegenschaftskataster), dem Sachsen-Anhalt-Viewer (Luftbild) und dem Grundsteuer-Viewer (Informationsblatt)	4
Anlage 3: anonymisierter Grundbucheilauszug und Eintragungsbewilligung zu Abt. II/1	7
Anlage 4: Baulastenauskunft	1
Anlage 5: planungsrechtliche Auskünfte mit Auszügen aus dem Flächennutzungsplan und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept	10
Anlage 6: Denkmalschutzauskunft	1
Anlage 7: bauordnungsrechtliche Auskunft	1
Anlage 8: Altlastenauskunft	2
Anlage 9: Leitungsauskünfte	9
Anlage 10: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland	2
Anlage 11: überschlägige Flächen- und Volumenermittlungen für die maßgebliche Grundstücksbebauung	4
Anlage 12: Lageplanskizze für das Grundstück und die Bebauung sowie Planzeichnungen für die ehemalige Gaststätte	7
Fotodokumentation mit 64 Fotos	32

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 das auf dem Deckblatt näher bezeichnete Wertermittlungsobjekt 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 2-4 des Gutachtens aufgeführt sind.

1.2 Inaugenscheinnahme

Die für das vorliegende Gutachten notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei den Inaugenscheinnahmen am 28.08.2024 (orientierende Inaugenscheinnahme) und am 16.10.2024 (detaillierte Inaugenscheinnahme) ermittelt.

Durch den Insolvenzverwalter über das Vermögen des Grundstückseigentümers Abt. I/1.1 u. a. des Grundbuchblattes erfolgte keine Teilnahme an den Inaugenscheinnahmen.

An den Inaugenscheinnahmen nahmen die Grundstückseigentümer teil, wobei der Zugang zum Grundstück und in die Bebauung uneingeschränkt gewährt wurde.

Darüber hinaus war am 28.08.2024 zeitweise auch die gerichtlich bestellte Betreuerin des Grundstückseigentümers Abt. I/1.1 u. a. des Grundbuchblattes anwesend.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten einschließlich der Bebauung und der visuell erkennbaren Bauzustände wurden im Rahmen der Inaugenscheinnahmen unter Mitwirkung des Erfüllungsgehilfen Herrn [Name] per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

Es wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Baustoff- und Altlastenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Anlagen nicht durchgeführt wurden.

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

1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Der 16.10.2024 als Tag der detaillierten 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 Gericht von den gewählten Vorgehensweisen abweichende Beurteilungen für erforderlich erachten, wird um dahingehende Weisung gemäß § 404a ZPO gebeten.

• zur Lageplanskizze

Die dem Gutachten unter Anlage 12 beigelegte Lageplanskizze für das Grundstück und die Bebauung wurde durch den Sachverständigen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte angefertigt. Sie versteht sich ausdrücklich nur als unmaßstäbliche Prinzipskizze und erhebt keinen verbindlichen Anspruch auf Richtigkeit der Maße und Proportionen sowie Lage der einzelnen Elemente.

• zu den beigelegten Planzeichnungen

Die dem Gutachten unter Anlage 12 beigelegten Planzeichnungen für die ehemalige Gaststätte wurden den Bauakten beim Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg entnommen bzw. durch die Grundstückseigentümerin Abt. I/1.5 u. a. des Grundbuchblattes zur Verfügung gestellt. Sie sind unmaßstäblich und erheben keinen verbindlichen Anspruch auf Richtigkeit der Maße und Proportionen sowie Lage der einzelnen Elemente.

Die in den Planzeichnungen ggf. angegebenen Maße, Höhen-/ Flächenangaben, Raumaufteilungen und Nutzungen wurden im Rahmen der Inaugenscheinnahmen nur im für die Zwecke der Wertermittlung erforderlichen Umfang geprüft, wobei noch keine gesondert zu berücksichtigenden Abweichungen der tatsächlichen Bauausführung von der Darstellung in den Planzeichnungen festgestellt wurden.

• zu den baulichen Anlagen als Bestandteile des Wertermittlungsobjektes

Gemäß Darstellung in der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 2) i. V. m. den Feststellungen im Rahmen der Inaugenscheinnahmen sowie eigenen Beurteilungen:

Die ehemalige Gaststätte und der Hühnerstall wurden teilweise über die gemeinsamen Grenzen hinaus auf den Nachbargrundstücken Flurstücke 518 und 528 errichtet, so dass Überbauungen bestehen (vgl. auch Lageplan unter Anlage 12). Eine Vereinbarung zur Duldung der Überbauungen wurde nicht bekannt (vgl. auch Ziffern 2.2, 2.3).

Augenscheinlich und gemäß erhaltener Auskünfte wurden die Überbauungen vor 1990 (zumindest teilweise auch schon vor 1945) als Teil einer Gaststätte bzw. als Teil der Außentoiletten der Gaststätte errichtet, so dass für die Wertermittlung noch entschuld bare Überbauungen mit Duldungspflicht unterstellt werden, mithin die Vorschriften gemäß §§ 912 ff. BGB Anwendung finden können. Eine abschließende Beurteilung, ob ein entschuldbarer oder unentschuldbarer Überbau vorliegt, kann jedoch durch einen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht erfolgen.

Bei der Frage, welches der betroffenen Grundstücke als Stammgrundstück im Sinne von § 912 BGB anzusehen ist, kommt es darauf an, wer nach der Verkehrsanschauung „Geschäftsherr“ des Bauvorhabens war, d. h., in wessen Namen und wirtschaftlichem Interesse gebaut wurde (vgl. BGHZ 110, 302). In Ansehung der Baualter i. V. m. nicht vorliegenden Bauakten (vgl. Ziffer 2.5) kann der „Geschäftsherr“ der Bauvorhaben nicht mehr zweifelsfrei ermittelt werden. Aufgrund der Lagen und Größen der überbauenden Gebäudeteile wird für den Zweck der Wertermittlung jedoch unterstellt, dass die Überbauungen vom Wertermittlungsobjekt aus erfolgten, mithin die überbauten Gebäudeteile vollständig auch dem Wertermittlungsobjekt als Stammgrundstück zugeordnet werden.

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 Gericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug vom 27.08.2024, der als 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 Gericht 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 Grundbuchblattes 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 (nicht Gegenstand dieses Auftrages) nicht ausgeschlossen werden. Derartige Abweichungen wurden jedoch nicht bekannt bzw. augenscheinlich nicht festgestellt.

2.2 Rechte

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Rechte

- Ansprüche auf Überbauungen auf die Nachbargrundstücke Flurstück 518 und 528 gemäß § 912 BGB (vgl. Ziffer 1.4 – zu den baulichen Anlagen...):

→ Insbesondere die Überbauungen auf das Nachbargrundstück Flurstück 528 verbessern die bauliche Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjektes in bereits nicht mehr unerheblichem Umfang, was im Rahmen der Wertermittlung beim Ansatz des Vergleichspreises für die ehemalige Gaststätte berücksichtigt wird (vgl. Ziffer 7).

- Ansprüche auf Duldung gemäß § 12 Niederspannungsanschlussverordnung bzw. Bestellung von Dienstbarkeiten gemäß § 116 Abs. 1 Sachenrechtsbereinigungsgesetz zur Sicherung der Strom- und Trinkwasserversorgungen sowie der Zufahrt für das Wertermittlungsobjekt:

→ Die Anschlüsse der vorstehenden Medien zur Versorgung des Wertermittlungsobjektes sowie die Hofzufahrt von der Anliegerstraße „Lindaer Hauptstraße“ befinden sich im Bereich der Überbauungen auf das Nachbargrundstück Flurstück 528 (vgl. Anlage 9). In Ansehung der vorstehenden Beurteilung des Werteinflusses der Ansprüche auf Überbauungen ist daher noch keine gesonderte Berücksichtigung aus der Lage der Medienanschlüsse angezeigt.

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/1: Leitungsrecht: separat zu beurteilender Werteeinfluss
- Abt. II/2 bzgl. Abt. I Nrn. 1.1, 1.4: Verfügungsverbot nach § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO: ohne Werteeinfluss
- Abt. II/3 bzgl. eines Miteigentümers: Insolvenzverfahren Eröffnungsvermerk: ohne Werteeinfluss
- Abt. II/4: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteeinfluss

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- Die Eigentümer der Nachbargrundstücke Flurstücke 518 und 528, als Begünstigte von Ansprüchen auf Überbaurente bzw. Abkauf gemäß §§ 912, 913, 915 BGB (vgl. Ziffer 1.4 – *zu den baulichen Anlagen...*):
 - Insbesondere aufgrund des örtlichen Bodenwertniveaus, auch zum Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus (vor 1990, zumindest teilweise bereits vor 1945), auf dessen allgemeine Wertverhältnisse die Renten bzw. die Kaufpreise abzustellen sind, beläuft sich der Werteeinfluss in einer noch vernachlässigbaren Größenordnung.
- Rein vorsorglich erfolgt der Hinweis, dass das Nachbargrundstück Flurstück 201 (jenseits der „Lindaer Hauptstraße“) über einen Anschluss an den örtlichen Schmutzwasserkanal verfügt, der den Kanalanschluss des Wertermittlungsobjektes in der „Lindaer Bahnhofstraße“ über vermutlich gemeinsame Leitungen mitnutzt. Augenscheinlich verfügt das Nachbargrundstück Flurstück 201 jedoch seit mehreren Jahren über keine Anlagen mehr, aus denen Schmutzwasser anfällt, so dass hieraus m. E. auch keine dinglichen Belastungen abzuleiten sind.

2.4 Baulasten

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

2.5 Bauplanungsrecht

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörden (vgl. Anlagen 5 und 6) und eigener Beurteilung (vgl. auch Ziffer 2.9):

- innerhalb eines genehmigten Flächennutzungsplanes (hier: westlicher Grundstücksbereich als gemischte Baufläche, ergänzt um „Gaststätte mit Saal und Kegelbahn“ und östlicher Grundstücksbereich als Fläche der Landwirtschaft - Ackerland)
- nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans oder einer Innenbereichssatzung, somit Bauplanungsrecht im westlichen Grundstücksbereich gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) bzw. im östlichen Grundstücksbereich gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich)

- Lage nicht im Geltungsbereich weiterer städtebaulicher Satzungen (z. B. Sanierungssatzung bzw. Sanierungsgebiet)
- das Grundstück unterliegt nicht den öffentlich rechtlichen Bindungen des Denkmalschutzgesetzes
- ortsunübliche Belange des Naturschutzes¹ werden nicht berührt

2.6 Bauordnungsrecht

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

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

Dem Insolvenzverwalter über das Vermögen des Grundstückseigentümers Abt. I/1.1 u. a. des Grundbuchblattes sowie den Grundstückseigentümern und der Stadt Jessen (Elster) liegen überwiegend keine Bauakten vor. Lediglich durch die Grundstückseigentümerin Abt. I/1.5 u. a. des Grundbuchblattes wurden einzelnen Bauunterlagen (Planzeichnungen für die Gaststätte aus 1989/1990, Projektunterlagen zum Heizungseinbau aus 1990, Grundstücksbewertung aus 1991) zur Verfügung gestellt, die jedoch keine bauordnungsrechtlichen Verfahrensvermerke enthalten.

Gemäß Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Wittenberg wurden dort zunächst keine grundstücksbezogenen Bauakten aufgefunden. Allerdings wurde dann bei einer Einsichtnahme in Bauakten beim Bauordnungsamt am 29.08.2024 eine das Wertermittlungsobjekt betreffende Bauakte vorgelegt. Dementsprechend konnte eine Bauakte zum Bauvorhaben „Kellersanierung, Schornsteinneubau, Heizungseinbau“ mit Prüfbescheid Nr. IV/30-03/91 und Baugenehmigung vom Nr. 30-145/91 jeweils vom 30.05.1991 eingesehen werden.

Aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten wird für die Wertermittlung die formelle und materielle Legalität des Gebäudebestandes unterstellt, da beim zuständigen Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg keine aktuellen bauordnungsbehördlichen Beschränkungen, Bestandungen bzw. erteilte Auflagen vorliegen und m. E. auch nicht zu erwarten sind.

2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Gemäß Auskünften der Grundstückseigentümer, der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger (vgl. Anlage 9) und eigener Beurteilung (vgl. auch Ziffern 2.2 und 2.3 zu Rechten und Belastungen, die sich aus der Erschließungssituation ergeben):

- ortsüblich erschlossen gemäß BauGB durch die Anliegerstraße „Lindaer Hauptstraße“, die westlich an das Wertermittlungsobjekt angrenzt und die „Lindaer Bahnhofstraße“, die südöstlich an das Wertermittlungsobjekt angrenzt
- Anliegerstraßen: „Lindaer Hauptstraße“ als Sammelstraße mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, beidseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; „Lindaer Bahnhofstraße“ als Ortsverbindungsstraße mit Schwarzdecke befestigt und im Grundstücksbereich ohne Nebenanlagen

¹ Vgl. Bundesamt für Naturschutz im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.04.2025):
<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

- Versorgung: Elektroenergie, Trinkwasser
- Entsorgung: Entsorgung von Schmutzwasser, Fäkalien und Niederschlagswasser (zumindest teilweise) in die Netze der öffentlichen Kanalisation

2.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 5), der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger (vgl. Anlage 9) und eigener Beurteilung:

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

2.9 Entwicklungszustand

Eine Nutzbarkeit des Grundstückes für eine weitere Hauptbebauung steht m. E. nicht zu erwarten. Insbesondere kann eine weitere Hauptbebauung im zum WST unbebauten östlichen Grundstücksbereich (vgl. Anlage 2) aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan (Fläche der Landwirtschaft – Ackerland; vgl. Ziffer 2.5) i. V. m. der augenscheinlichen Ortsunüblichkeit unter Beachtung des Einfügungsgebotes gemäß § 34 BauGB (insbesondere befindet sich südlich der „Lindaer Bahnhofstraße“ im Grundstücksbereich keine Bebauung) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine abschließende Prüfung dieser Einschätzung kann jedoch ausschließlich durch die 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 vorhandenen Grundstücksbebauung für die Zwecke der Wertermittlung, analog den tatsächlichen Nutzungen gemäß Liegenschaftskarte bzw. Informationsblatt aus dem Grundsteuer-Viewer (vgl. Anlage 2) wie folgt aufgeteilt, was auch die vorhandene Grundstücksbebauung hinreichend würdigt:

- baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV („Gebäude- und Freifläche“ gemäß Grundsteuer-Viewer): **1.722 m²**
- Gartenland (Hausgarten) i. S. einer sonstigen Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV („Grünanlage“ gemäß Grundsteuer-Viewer): **1.848 m²**
- Acker i. S. einer Fläche der Land- oder Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV („Landwirtschaft“ gemäß Grundsteuer-Viewer): **3.419 m²**

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

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

- Wertermittlungsobjekt nicht im Altlastverdachtskataster der Unteren Bodenschutzbehörde geführt, somit besteht kein Altlastenverdacht und damit kein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung
- konkrete Informationen über mögliche Altlasten, Altablagerungen, Deponien oder Grundwasserschadensfälle im Grundstücksbereich gibt es bei der Unteren Bodenschutzbehörde nicht
- auch augenscheinlich besteht kein Verdacht

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

2.11 Mieter/Pächter/Nutzer

Gemäß gleichlautenden Auskünften der Grundstückseigentümer:

- das Grundstück und seine Bebauung werden durch die Eigentümer Abt. I/1.1 u. a. sowie Abt. I/1.3 u. a. des Grundbuchblattes ausschließlich zu Wohnzwecken (inkl. privatem Gemüseanbau) genutzt
- Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht

2.12 Grundstücksverwaltung

Eine externe Grundstücksverwaltung wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt.

2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen

Den Grundstückseigentümern und dem Insolvenzverwalter über das Vermögen des Grundstückseigentümers Abt. I/1.1 u. a. des Grundbuchblattes liegen dahingehend keine Unterlagen vor, so dass zum WST keine grundstücksbezogenen Versicherungen anzunehmen sind.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Lagebeurteilung

Zur weiteren Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten für den OT Linda wird auf den Auszug aus „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ für die Stadt Jessen (Elster) verwiesen (vgl. Anlage 5).

- Bundesland: Sachsen-Anhalt
- Kreis: Landkreis Wittenberg
- Stadt/ Gemeinde: Linda als dörflicher Ortsteil der Stadt Jessen (Elster)
- Einwohner: in der Stadt Jessen (Elster) ca. 14.000, davon ca. 460 im OT Linda; für die Stadt bis 2035 prognostizierter Bevölkerungsrückgang auf ca. 11.800 Einwohner²
- Arbeitslosenquote: in 9/2024: im Landkreis Wittenberg 6,8 %, im Bundesland Sachsen-Anhalt 7,6 % und im Bundesgebiet 6,0 %³

² Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.04.2025):
<https://demografie.sachsen-anhalt.de/daten-und-konzepte/bevoelkerungsprognose/>

³ Vgl. Bundesagentur für Arbeit im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.04.2025):
<https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>

- **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)⁴
- **Lage:** OT Linda ca. 85 km südlich der Bundeshauptstadt Berlin, ca. 120 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg, ca. 35 km östlich der Lutherstadt Wittenberg mit der Kreisverwaltung und ca. 15 km nordöstlich des OT Jessen (Elster) mit der Stadtverwaltung
- **Verkehrslage:** Bundesautobahnen A9 (ca. 55 km) und A13 (ca. 60 km); Bundesstraßen B101 (ca. 3 km) und B187 (ca. 10 km)
- **Bahnanschluss:** Bahnhof Linda (Elster) (westlich des Zentrums des OT Linda)
- **Flughafen:** internationale Verkehrsflughäfen Berlin-Brandenburg (ca. 90 km) und Leipzig-Halle (ca. 110 km)
- **Hafen:** Industriehäfen an der Elbe in Torgau (ca. 50 km) und in Dessau-Roßlau (ca. 70 km)
- **Infrastruktur:** OT Linda mit Kindertagesstätte und vereinzelt Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs; darüber hinausgehende Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Betreuungseinrichtungen, Kultur- und Freizeitangebote, Ärzte, etc. sind in den umliegenden Städten/ Orten vorhanden und über den ÖPNV (Eisenbahn) erreichbar (Bushaltestelle im OT Linda nur für Schulbus)
- **Objektlage:** am südöstlichen Rand des OT Linda belegen; Anbindung an den Schulbus und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; Bahnhof nicht mehr in fußläufiger Entfernung (ca. 1,5 km)
- **Nachbarbebauung:** bis zu 2-geschossige Einfamilienhäuser bzw. ehemalige Hofstellen mit entsprechenden Wirtschafts- und Nebengebäuden, als überwiegend sanierte bzw. instand gehaltene Altbauten in offener Bauweise
- **Leerstand:** augenscheinlich noch kein maßgeblicher Leerstand in der Umgebung erkennbar
- **Kfz-Stellplätze:** entlang der Anliegerstraßen jeweils in begrenztem Umfang an den Straßenrändern sowie auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in augenscheinlich hinreichendem Umfang
- **Begrünung:** für eine dörfliche Ortsrandlage durchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen sowie angrenzende Landwirtschaftsflächen
- **Hochwasser:** nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet belegen⁵ und keine über das ortsübliche hinausgehende Hochwassergefährdung⁶
- **Immissionen:** dem Vernehmen nach keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung; ausgehend von Ausbaugraden und Anbindungen sind aus den Anliegerstraßen keine erhöhten bzw. störenden Ver-

⁴ Vgl. Michael Bauer Research GmbH im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.04.2025): <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>

⁵ Vgl. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.04.2025): <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>

⁶ Vgl. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.04.2025): <https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>

- aktuelle Lage: kehrsimmissionen zu erwarten; gemäß Lärmkartierungen keine ungewöhnlichen Immissionen aus Straßenverkehr⁷ bzw. Eisenbahnverkehr⁸ Einschätzung als einfache und dörfliche Wohnlage bzw. keine maßgebliche Geschäftslage in einem dörflichen Ortsteil
- Prognose: Gesamtwirtschaft:⁹ „Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose prognostiziert für das Jahr 2024 einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland um 0,1%. Für die kommenden beiden Jahre erwarten die Institute eine schwache Erholung mit Zuwächsen von 0,8% (2025) und 1,3% (2026). Gegenüber der Prognose vom Frühjahr bedeutet dies eine Abwärtsrevision um 0,2 (2024) und 0,6 (2025) Prozentpunkte. „Neben der konjunkturellen Schwäche belastet auch der strukturelle Wandel die deutsche Wirtschaft“, sagt Dr. Geraldine Dany-Knedlik, Leiterin des Bereichs Prognose und Konjunkturpolitik am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin). „Dekarbonisierung, Digitalisierung, demographischer Wandel und wohl auch der stärkere Wettbewerb mit Unternehmen aus China haben strukturelle Anpassungsprozesse ausgelöst, die die Wachstumsperspektiven der deutschen Wirtschaft dämpfen.“; Immobilienmarkt:¹⁰ in den Jahren bis einschließlich 2022 war ein kontinuierlicher Preisanstieg auf den örtlichen Teilmärkten für alle Immobilienarten zu verzeichnen; aktuell wird insgesamt eine stagnierende bis rückläufige Preisentwicklung prognostiziert

3.2 Beschaffenheit

- Grundstück noch regelmäßig geschnitten (vgl. Anlage 2)
- ortsunübliche Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden augenscheinlich nicht bekannt
- augenscheinlich keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede
- maximale Grundstücksabmessungen ca. 68 m x 146 m

3.3 Art der baulichen Nutzung

Augenscheinlich und gemäß eigener Beurteilung (vgl. auch Ziffer 1.4 - zu den baulichen Anlagen..., Ziffer 2.9 sowie Lageplan unter Anlage 12):

- ehemalige Gaststätte
- ehemaliges Wirtschaftsgebäude
- Hühnerstall
- Laube mit Lager
- Außen- und sonstige Anlagen

⁷ Vgl. Sachsen-Anhalt-Viewer im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.04.2025):

https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

⁸ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.04.2025):

<https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>

⁹ Vgl. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.04.2025):

<https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/>

¹⁰ Vgl. Daten für Grundstückswertermittlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 09.04.2025):

<https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-open-data.html>

Das Grundstück mit seiner Bebauung wird zum WST durch zwei Personen ausschließlich zu Wohnzwecken eigengenutzt (vgl. Ziffer 2.11), was in Ansehung der Grundstücksgröße und der sehr umfangreichen Bebauung bereits als ungewöhnlich bzw. als eine Unternutzung anzusehen ist.

Ausgehend von der bauplanungsrechtlichen Situation (vgl. Ziffer 2.5), der vorhandenen Grundstücksbebauung (inkl. Bauzustände) und der vorhandenen Nachbarbebauung, wäre für das Wertermittlungsobjekt die verbindliche Unterstellung einer konkreten zukünftigen Nutzung rein spekulativ, zumal erhebliche investive Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand zu erwarten sind bzw. nicht ausgeschlossen werden können. Grundsätzlich erscheint m. E. jedoch zumindest folgendes möglich (jeweils durch eine oder mehrere Parteien und unter Beachtung des geltenden Baurechtes):

- Erhalt des Gebäudebestandes zur reinen Wohnnutzung (hier u. U. mit Um- und Ausbaumaßnahmen am gesamten Gebäudebestand)
- Erhalt des Gebäudebestandes zur Wohn- und Freizeitnutzung (z. B. als Resthofstelle mit nicht gewerblicher Tierhaltung (z. B. Pferde, Schafe))
- Erhalt des Gebäudebestandes zur reinen Gewerbenutzung (z. B. Gastgewerbe, Büro-, Handwerks-, Dienstleistungs- bzw. Handelszwecke mit Verwaltungs- und Lagerflächen, Betreuungseinrichtungen)
- Erhalt des Gebäudebestandes zur gemischten Wohn- und Gewerbenutzung (z. B. vorstehende Gewerbenutzung(en) inkl. Betreiberwohnung(en))
- Rückbau des Gebäudebestandes (ggf. teilweise) zur Neubebauung für Wohn- und/oder Gewerbenutzungen
- gärtnerische bzw. landwirtschaftliche Nutzungen im unbebauten östlichen Grundstücksbereich (hier Teilflächen „Gartenland“ und „Acker“, wo eine eigenständige Bebaubarkeit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann; vgl. Ziffer 2.9)

In Ansehung der Lage des Grundstückes in einem dörflichen Ortsteil des Landkreises Wittenberg i. V. m. dem großvolumigen Gebäudebestand und m. E. unbebaubaren Freiflächen in bereits erheblichem Umfang, wird jedoch die Nachfrage im örtlichen Bereich, unabhängig von den tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten, allenfalls als sehr gering angesehen.

Demzufolge wäre die Unterstellung einer konkreten zukünftigen Nutzung rein spekulativ und kann somit nicht Grundlage einer Verkehrswertermittlung sein. Insbesondere auch da eine abschließende Prüfung der zulässigen Nutzungsarten und -umfänge ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen kann. Für die Beantragung eines Bauantrages/ einer Bauvoranfrage sind jedoch grundsätzlich konkrete Konzepte hinsichtlich einer zukünftigen Grundstücks-/ Gebäudenutzung erforderlich, deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Augenscheinlich ist für die heranzuziehende Bodenrichtwertzone (vgl. Anlage 10), auch unter Beachtung der vorgenommenen Flächenaufteilung (vgl. Ziffer 2.9) noch ein angemessenes bzw. ortsübliches Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes festzustellen, was aufgrund des örtlichen Bodenrichtwertniveaus i. V. m. den Ergebnissen vorliegender Marktuntersuchungen ohnehin noch nicht gesondert zu berücksichtigen ist (vgl. Ziffer 7.7 im aktuellen Grundstücksmarktbericht).

4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die Beschreibungen erfolgen ausschließlich für die prägenden Merkmale und nach visuellem Eindruck sowie mit Verweis auf die anhängende Fotodokumentation. Dabei wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen bei der Errichtung der Gebäude und den weiteren erfolgten Maßnahmen eingehalten sind.

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.

4.1 Grundstücksbebauung

4.1.1 Ehemalige Gaststätte

• Baubeschreibung

- Objekttyp: teilweise angebaut errichtet; Teilunterkellerung (in zwei Kellerbereichen), Erdgeschoss, Obergeschoss (nur im nördlichen Gebäudebereich), Hauptteil mit überwiegend nicht ausgebautem im Bestand aber ausbaubarem Dachgeschoss
- Baujahr: nach Eigentümerangaben um 1869 errichtet, mit verschiedenen Um- und Anbauten vor 1990 (insbesondere um 1970) und umfangreichen Instandsetzungen und Modernisierungen (überwiegende Sanierung) vermutlich um 1990
- Aufteilung: vgl. Planzeichnungen unter Anlage 12 i. V. m. Ermittlung der Mietfläche unter Anlage 11
- Flächen: vgl. Anlage 11 (üblich gerundet):
Brutto-Grundfläche: ca. 1.670 m²
Mietfläche: ca. 1.260 m²
- Wände: Mauerwerk (Ziegel- und Feldsteine), innen z. T. auch Trockenbau; Fassade verputzt und gestrichen (teilweise auch gedämmt) sowie mit Putzsockel; Innenwände verputzt/ gespachtelt, tapeziert und gestrichen bzw. paneelenbelegt; Nass- und Hygienebereiche mit Fliesenbelägen
- Geschossdecken: über KG gemauerte Decken (z. T. als Kappengewölbe), Unterseiten verputzt und gestrichen; sonst Holzbalkendecken (über Durchfahrt vermutlich Ziegeldecke), Unterseiten beplankt, verputzt/ gespachtelt, tapeziert und gestrichen bzw. abgehängt oder paneelenbelegt
- Fußböden: im KG und EG Ziegel- und Estrichfußböden, überwiegend mit Fliesen-, Kunststein-, Laminat-, Kunststoff- und Holzparkettbelägen; im OG und DG Holzdielenböden, im OG mit Textil- und Fliesenbelägen; gedämmte Decke über OG

- **Dach:** Sattel- und Pultdächer, als vermutlich nur in Teilbereichen gedämmte Holzkonstruktionen mit Dachhäuten aus Dachsteinen und Bitumenpappschindeln; teilweise eingebundene Blechdachentwässerung; Mauerwerksschornsteine
- **Treppen:** gemauerte Kellertreppen mit Holzhandläufen; Holzgeschosstreppe mit Holzhandlauf und zum DG Holzstiegen bzw. Holzstiege mit Holzhandläufen
- **Fenster:** isolierverglaste Kunststofffenster und vereinzelt Holzdachflächenfenster bzw. Holzthermofenster; Kunststoffrollläden; Fensterbänke außen aus Blech und Naturstein sowie innen aus Werzalit
- **Türen/Tore:** Hauseingänge mit Aluminium-/ Kunststofftüren (straßen- und hofseitig) bzw. Blechtüren (hofseitig und auch im KG); Hofzufahrt von der „Lindaer Hauptstraße“ mit zweiflügligem Holzbrettentor und Schlupftür; Innentüren als Holz- bzw. Holzfurniertüren
- **Küchenausstattung:** im EG Küche der ehemaligen Gaststätte mit fliesenbelegtem Fußboden, raumhoch gefliesten Wänden und zur Bekochung mit Elektroenergie und Gas; ein Wohnraum im EG mit einer Kochnische mit kunststoffbelegtem Fußboden und zur Bekochung mit Elektroenergie
- **Sanitärausstattung:** im EG Toilettenräume der ehemaligen Gaststätte, ein Wannenbad mit WC und ein Duschbad mit WC sowie im OG ein Wannenbad mit WC und ein Duschbad mit WC; jeweils mit Fliesenfußboden, überwiegend gefliesten Wänden, Handwaschbecken und WCs sowie teilweise mit Urinalen, Badewanne und Dusche
- **Beheizung/ WW:** im Heizungskeller Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung und Kunststoffheizöllagertanks (4 x 1.600 l); Heizungsraum im EG mit Zentralheizung zur Befuerung mit Holz; Wärmeabgabe über Konvektorheizkörper mit Thermostatventilen; vereinzelt auch Kachelöfen und Elektroboiler zur Warmwasserbereitung
- **Installation:** unter und auf Putz; augenscheinlich für eine Hauptnutzung nicht mehr ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen; fassadenmontierte Parabolantennen
- **Dämmstandard:** gemäß Auskunft der Grundstückseigentümerin Abt. I/1.5 u. a. des Grundbuchblattes wurde noch kein Energieausweis erstellt und dem Insolvenzverwalter über das Vermögen des Grundstückseigentümers Abt. I/1.1 u. a. des Grundbuchblattes liegen dahingehend keine Unterlagen vor; ausgehend vom eingeschätzten Baujahr i. V. m. den erfolgten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen ist jedoch noch ein überdurchschnittlicher Energiebedarf bzw. unterdurchschnittlicher Wärmedämmstandard anzunehmen; inwieweit sich ggf. Nachrüstpflichten für das Gebäude und die technischen Anlagen aus dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz ergeben, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft werden
- **Barrierefreiheit:** im Bestand allenfalls eingeschränkt barrierefrei
- **Besonderheiten:** Kühlraum im KG mit Kühlaggregat und im EG teilweise Lüftungsanlage (zum WST jedoch ohne Zeitwerte); weitere besondere Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

• Bauzustand und Nutzbarkeit

- seit der überwiegenden Sanierung um 1990 augenscheinlich keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen mehr und nur noch eingeschränkt instand gehalten
- augenscheinlich partielle Undichtigkeiten der Dachhäute und Revisionsbedarf der Elektro- und Heizungsanlagen
- in Ansehung des Bau-, Nutzungs- und Sanierungsalters überwiegend noch durchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind
- eine Nutzung der ehemaligen Gaststätte ist grundsätzlich möglich (z. B. zu Wohnzwecken analog der Nutzung zum WST), für eine nachhaltige, zeitgemäße und vollumfängliche Nutzung sind jedoch erhebliche investive Maßnahmen zu erwarten, was jedoch ausgehend von den Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Grundstücksnutzung (vgl. Ziffer 3.3), im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden kann (z. B. im Sinne eines Reparaturstaus zur Herstellung einer zeitgemäßen Nutzbarkeit)

4.1.2 Ehemaliges Wirtschaftsgebäude

• Baubeschreibung

- Objekttyp: teilweise angebaut errichtet; Erdgeschoss und überwiegend Dachgeschoss
- Baujahr: nach Eigentümerangaben in mehreren Bauabschnitten errichtet (grundsätzlich vor 1990, teilweise auch um 1900) mit vereinzelt Instandsetzungen und Modernisierungen vermutlich um 1990
- Aufteilung: umfangreiche Lagerräume, Garagen, Ställe und Werkstätten sowie ehemalige Kegelbahn, die überwiegend direkt von außen zu begehen/befahren sind
- Flächen: vgl. Anlage 11 (üblich gerundet):
Brutto-Grundfläche: ca. 1.090 m²
- Wände: Mauerwerk; Fassade überwiegend verputzt und gestrichen sowie mit Putzsockel, teilweise auch Klinkersichtfassade; Innenwände überwiegend verputzt/ gespachtelt und gestrichen
- Geschossdecken: über EG gemauerte Decken (z. T. als Kappengewölbe), Unterseiten beplankt, verputzt/ gespachtelt und gestrichen
- Fußböden: Ziegel-, Betonpflaster- und Estrichfußböden, nur teilweise mit kunststoffbelegten Holzdielenböden
- Dach: Sattel- und Pultdächer, als ungedämmte Holzkonstruktionen mit Dachhäuten aus Dachsteinen und Bitumenpappe; teilweise eingebundene Blechdachentwässerung; Mauerwerksschornstein
- Treppen: zum DG Holzstiegen z. T. mit Holzhandläufen sowie Anstellleitern
- Fenster: einfach verglaste Holz- und Betonrahmenfenster; Fensterbänke außen und innen aus Kunststein
- Türen/Tore: Hauseingänge mit Holzbretter- und Blechtüren sowie zweiflügligen Holzbrettertüren; Innentüren als Holztüren
- Küchenausstattung: keine
- Sanitärausstattung: Wasseranschlüsse
- Beheizung/ WW: ehemalige Kegelbahn mit Kachelofen

- Installation: Elektroinstallation auf Putz; augenscheinlich für eine Nebennutzung noch ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen
- Dämmstandard: ausgehend vom eingeschätzten Baujahr i. V. m. den erfolgten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen ist für ein nicht zu Wohnzwecken dienendes Gebäude noch ein 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
- Barrierefreiheit: im Bestand nur eingeschränkt barrierefrei
- Besonderheiten: besondere Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

• Bauzustand und Nutzbarkeit

- seit den Maßnahmen um 1990, augenscheinlich keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen mehr und nur noch eingeschränkt instand gehalten
- augenscheinlich partielle Undichtigkeiten der Dachhäute
- in Ansehung des Bau- und Nutzungsalters überwiegend noch durchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind
- eine Nutzung des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes ist grundsätzlich möglich (z. B. zu Lager-, Abstell- und Freizeitzwecken analog der Nutzung zum WST; eine Nutzbarkeit der Kegelbahn ist nicht mehr gegeben), für eine nachhaltige, zeitgemäße und vollumfängliche Nutzung können nutzungsabhängig erhebliche investive Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden, was jedoch ausgehend von den Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Grundstücksnutzung (vgl. Ziffer 3.3), im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden kann

4.1.3 Hühnerstall

• Baubeschreibung

- Objekttyp: rückseitig angebaut errichtet; Erdgeschoss mit Kriechboden
- Baujahr: vermutlich um 1900 errichtet mit vereinzelt Instandsetzungen und Modernisierungen vermutlich um 1990
- Aufteilung: insgesamt sieben Räume (ursprünglich vermutlich Toiletten, Waschküche und Lagerräume), die aktuell als Hühnerstall und Lagerräume genutzt werden und jeweils ausschließlich direkt von außen zu begehen sind
- Flächen: vgl. Anlage 11 (üblich gerundet):
Brutto-Grundfläche: ca. 50 m²
- Wände: Mauerwerk; Klinkersichtfassade; Innenwände überwiegend verputzt/ gespachtelt und gestrichen, z. T. auch gefliest
- Geschossdecken: über EG Holzbalkendecke, Unterseiten beplankt, verputzt/ gespachtelt und gestrichen
- Fußböden: Estrichfußböden, nur teilweise mit Fliesenbelägen
- Dach: Pultdach, als ungedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Bitumenpappschindeln; eingebundene Blechdachentwässerung; Mauerwerksschornstein

- Treppen: keine
- Fenster: Holzthermofenster; Fensterbänke außen und innen aus Kunststein
- Türen/Tore: Hauseingänge mit Holzbrettertüren sowie einem zweiflügligen Holzbrettertor
- Küchenausstattung: keine
- Sanitärausstattung: Wasseranschlüsse
- Beheizung/ WW: keine
- Installation: Elektroinstallation auf Putz; augenscheinlich auch für eine Nebennutzung nicht mehr ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen
- Dämmstandard: ausgehend vom eingeschätzten Baujahr i. V. m. den erfolgten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen ist für ein nicht zu Wohnzwecken dienendes Gebäude noch ein 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
- Barrierefreiheit: im Bestand allenfalls eingeschränkt barrierefrei
- Besonderheiten: besondere Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

• Bauzustand und Nutzbarkeit

- seit den Maßnahmen um 1990, augenscheinlich keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen mehr und nur noch eingeschränkt instand gehalten
- augenscheinlich können partielle Undichtigkeiten der Dachhaut nicht ausgeschlossen werden
- in Ansehung des Bau- und Nutzungsalters überwiegend noch durchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind
- eine Nutzung des Hühnerstalls ist grundsätzlich möglich (z. B. zu Lager- und Abstellzwecken bzw. zur Kleintierhaltung analog der Nutzung zum WST), für eine nachhaltige, zeitgemäße und vollumfängliche Nutzung können nutzungsabhängig erhebliche investive Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden, was jedoch ausgehend von den Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Grundstücksnutzung (vgl. Ziffer 3.3), im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden kann

4.1.4 Laube mit Lager

• Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; nur Erdgeschoss
- Baujahr: vermutlich in zwei Bauabschnitten um 1960 (Laube) bzw. um 1990 (Lager) errichtet, ohne maßgebliche Instandsetzungen und Modernisierungen nach 1990
- Aufteilung: insgesamt drei Räume (halboffener Vorraum, Freizeitraum, Lageraum), die direkt von außen bzw. durch den Vorraum zu begehen sind
- Flächen: vgl. Anlage 11 (üblich gerundet):
Brutto-Grundfläche: ca. 100 m²

- Wände: Mauerwerk (z. T. auch aus Glasbausteinen); Fassade teilweise verputzt und gestrichen; Innenwände überwiegend verputzt/ gespachtelt, tapeziert und gestrichen, z. T. auch gefliest
- Geschossdecken: keine
- Fußböden: Estrichfußböden, überwiegend mit Kunststein- und Kunststoffbelägen
- Dach: Pultdächer, als ungedämmte Holzkonstruktionen mit Dachhäuten aus Wellpolyesterplatten bzw. Bitumenpappe; nicht eingebundene Blechdachentwässerung; Mauerwerksschornstein
- Treppen: keine
- Fenster: Holzthermofenster; Fensterbänke außen und innen aus Kunststein
- Türen/Tore: Hauseingänge mit Holztür sowie einem zweiflügligen Holzbrettertor
- Küchenausstattung: keine
- Sanitärausstattung: keine
- Beheizung/ WW: keine
- Installation: Elektroinstallation auf Putz; augenscheinlich auch für eine Nebennutzung nicht mehr ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen
- Dämmstandard: ausgehend von den eingeschätzten Baujahren ist für ein nicht zu Wohnzwecken dienendes Gebäude noch ein 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
- Barrierefreiheit: im Bestand hinreichend barrierefrei
- Besonderheiten: besondere Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

• Bauzustand und Nutzbarkeit

- seit 1990, augenscheinlich keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen mehr und nur noch eingeschränkt instand gehalten
- augenscheinlich können partielle Undichtigkeiten der Dachhaut nicht ausgeschlossen werden sowie Revisionsbedarf der Elektroinstallation
- in Ansehung der Bau- und Nutzungsalter überwiegend noch durchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind
- eine Nutzung der Laube mit Lager ist grundsätzlich möglich (z. B. zu Freizeit-, Lager- und Abstellzwecken analog der Nutzung zum WST), für eine nachhaltige, zeitgemäße und vollumfängliche Nutzung können nutzungsabhängig erhebliche investive Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden, was jedoch ausgehend von den Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Grundstücksnutzung (vgl. Ziffer 3.3), im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden kann

4.2 Außen- und sonstige Anlagen

• Freifläche im Bereich der „Lindaer Hauptstraße“

- vollständig mit Ort beton bzw. Betonplatten befestigt
- abgesehen von teilweisen Grenzbebauungen, keine maßgeblichen Grundstückseinfriedungen

• Hof

- vermutlich überwiegend mit Betonpflaster befestigt und im Bereich eines Hühnerauslaufs (eingfasst mit einem Maschendrahtzaun) im nördlichen Grundstücksgrenzbereich vermutlich unbefestigt und mit Aufwuchs an Büschen
- unterirdisch vermutlich Leitungen für die unter Ziffer 2.7 genannten Ver- und Entsorgungsmedien
- Hof durch Grenzbebauungen vollständig eingefriedet (innere und äußere Einfriedungen)
- Hofzugang von der „Lindaer Hauptstraße“ über eine Durchfahrt im überbauten Teil der ehemaligen Gaststätte; Zugang zum Hausgarten über einen Durchgang im ehemaligen Wirtschaftsgebäude

• Hausgarten

- vereinzelt Wegeflächen mit Befestigungen aus Betonpflastersteinen, sonst unbefestigt und mit Aufwuchs an Gräsern, Büschen und Bäumen sowie einem Zierteich
- im Bereich der Laube mit Lager eine angebaute Lagerüberdachung (Stahlrahmenkonstruktion mit Pultdach und Dachhaut aus Wellfaserzementplatten) sowie ein Gewächshaus (einfachverglaste Wände/ Satteldach in Profilblechrahmen)
- unterirdisch vermutlich Leitungen für den unter Ziffer 2.7 genannten Kanalanschluss mit ehemaliger Abwassersammelgrube
- Hausgarten durch Grenzbebauungen, Maschendrahtzäune und Holzbretterzäune sowie schmiedeeiserne Zäune und Jägerzäune vollständig eingefriedet (innere und äußere Einfriedungen)
- Zugang vom Hof über einen Durchgang im ehemaligen Wirtschaftsgebäude und vom Acker durch ein Holzbrettertor

• Acker

- vollständig unbefestigt, als Ackerfläche mit Grünstreifen angelegt und abgesehen von Gräsern ohne maßgeblichen Aufwuchs
- unterirdisch vermutlich Leitungen für den unter Ziffer 2.7 genannten Kanalanschluss
- Acker lediglich teilweise durch Grenzbebauungen, Hecken und Holzbretterzäune eingefriedet (ausschließlich äußere Einfriedungen)
- Zugang vom Hausgarten durch ein Holzbrettertor und von der „Lindaer Bahnhofstraße“ offen

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 bzw. Grundstücksmarktdaten 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 wird ausschließlich das mittelbare Vergleichswertverfahren durchgeführt. Der darin eingehende Bodenwert wird ebenfalls im Vergleichswertverfahren mittelbar unter Anwendung des örtlichen Bodenrichtwertes ermittelt.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblicher Erträge gemäß §§ 27–34 ImmoWertV und das Sachwertverfahren auf der Grundlage üblicher Herstellungskosten (z. B. Normalherstellungskosten 2010) gemäß §§ 35–39 ImmoWertV können im vorliegenden Fall nicht in Anwendung kommen, da diese Wertermittlungsverfahren eine nachhaltig nutzbare Hauptbebauung (z. B. Wohnhaus) voraussetzen, was im vorliegenden Fall aufgrund erheblicher Unsicherheiten nicht gegeben ist (vgl. Ziffer 3.3).

Darüber hinaus werden vom zuständigen Gutachterausschuss bis zum WST auch keine geeigneten Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätze als Daten gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV, für Grundstücke mit derartiger Bebauung veröffentlicht.¹¹ Dementsprechend ist eine sach- und fachgerechte Ableitung des Verkehrswertes auf der Grundlage fiktiver Herstellungskosten bzw. Erträge nicht möglich, da hierzu zumindest teilweise Annahmen und Unterstellungen erforderlich sind, die rein spekulativ wären.

¹¹ Vgl. Daten für die *Grundstückswertermittlung* des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 16.04.2025):
<https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-open-data.html>

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren aus tatsächlichen Kauffällen ist regelmäßig für unbebaute Grundstücke oder Wohnungs- und Teileigentume hinreichend nachvollziehbar anzuwenden.

Nach Auswertung des Grundstücksmarktberichtes bzw. Vorsondierung der Kaufpreissammlung bzw. aktueller Marktdaten beim zuständigen Gutachterausschuss liegen jedoch für derartige Objekte keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen mit hinreichend übereinstimmenden Merkmalen gemäß § 25 ImmoWertV vor, so dass die Ableitung eines Vergleichswertes aus tatsächlichen Kauffällen oder aus Vergleichsfaktoren nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich wäre. Die sachgerechte Durchführung eines unmittelbaren Vergleichswertverfahrens ist daher ebenfalls noch nicht möglich.

Da die übrigen zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren nicht sachgerecht zur Anwendung kommen können, verbleibt im vorliegenden besonderen Fall zur Verkehrswertermittlung lediglich das mittelbare Vergleichswertverfahren gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV (vgl. Ziffer 8 i. V. m. Ziffer 7).

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 für Bauland (vgl. Anlage 10):

- **Bodenrichtwert 12 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024
- für ortsüblich erschlossenes baureifes Land im Dorfgebiet
- bei 1- bis 2-geschossiger Bebauung
- bei durchschnittlicher Größe von 1.000 m²
- unter der Voraussetzung, dass für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Beiträge mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbeitragsfrei)

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

• Marktentwicklung

- keine Anpassung

• konkrete Lage

- keine Anpassung

• Erschließungsgrad (vgl. Ziffer 2.7)

- noch keine Anpassung

• abgabenrechtlicher Zustand (vgl. Ziffer 2.8)

- keine Anpassung

• Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)

- baureifes Land: keine Anpassung
- Gartenland: unter Beachtung der Teilflächengröße, **Abschlag in Höhe von 85 %** (i. A. a. Ziffer 6.3 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes – *Hausgärten* in Dörfern)
- Acker: unter Beachtung des örtlichen Bodenrichtwertniveaus für landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Teilflächengröße und -lage, **Abschlag in Höhe von 90 %**

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

- keine Anpassung (auch in Ansehung der vorgenommenen Flächenaufteilung)

• Art der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.3)

- noch keine Anpassung

• Maß der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.4)

- keine Anpassung

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

- keine Anpassung (i. A. a. Ziffer 7.6 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes und in Ansehung der vorgenommenen Flächenaufteilung)

• weitere Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffern 3.1 und 3.2)

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

Darüber hinaus ggf. zu berücksichtigende Faktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten. Insgesamt ist somit für das **baureife Land keine Anpassung**, für das **Gartenland ein Abschlag i. H. v. 85 %** und für den **Acker ein Abschlag i. H. v. 90 %** vom örtlichen Bodenrichtwert für Bauland zu begründen.

• Bodenwertermittlung

Flurstück	Teilbereich	Größe	Bodenrichtwert	Anpassung	Bodenwert
521	baureifes Land	1.722 m ²	12 €/m ²	±0	20.664 €
	Gartenland	1.848 m ²	12 €/m ²	-85 %	3.326 €
	Acker	3.419 m ²	12 €/m ²	-90 %	4.103 €
					28.093 €
					<u>gerundet: ≈ 28.000 €</u>

7 Vergleichswertermittlung i. A. a. §§ 24–26 ImmoWertV

• vorläufiger Vergleichswert für die Gebäude (vgl. Ziffer 4.1)

Vom örtlichen und weiteren Gutachterausschüssen sowie in sonstiger einschlägiger Fachliteratur erfolgten bis zum WST keine heranziehbaren Veröffentlichungen zu Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren von derartigen Gebäuden, so dass aus der Literatur keine Marktdaten vorliegen, die zur Werteinschätzung herangezogen werden können.

In Ansehung der vorliegenden Grundstücksbebauung ist die Anwendung von Vergleichspreisen gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV marktüblich bzw. entspricht hier dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisfindung.

Demzufolge werden nachstehend Vergleichspreise zur Ableitung der vorläufigen Vergleichswerte für die Gebäude gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV, ausschließlich aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen geschätzt. Bei den nachstehenden Ansätzen für die Vergleichspreise finden insbesondere Berücksichtigung:

- die örtlichen Marktverhältnisse in dörflichen Lagen des Landkreises Wittenberg
- die erheblichen Größen der Gebäude (insbesondere ehemalige Gaststätte und ehemaliges Wirtschaftsgebäude), was den Interessentenkreis deutlich einschränkt
- die Nutzungsmöglichkeiten i. V. m. den erheblichen Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Grundstücks- bzw. Gebäudenutzung (vgl. Ziffer 3.3), die u. U. erhebliche investive bauliche Maßnahmen erfordern
- die eingeschätzten Baujahre, Sanierungszeitpunkte/ -umfänge sowie die Feststellungen zu Bauarten und Zuständen der jeweiligen Gebäude
- die aktuellen Nutzungssituationen (vgl. Ziffer 2.11) i. V. m. den augenscheinlichen Graden der Instandhaltung
- für die ehemalige Gaststätte der Anspruch auf Überbau in bereits nicht mehr unerheblichem Umfang (vgl. Ziffer 2.2 – *nicht im Grundbuch...*)

Insbesondere unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen/ Beschreibungen sowie den augenscheinlich erkennbaren Bauzuständen, der Lagen und Größen werden für die Gebäude die folgenden objektspezifisch angepassten Vergleichspreise als marktgerecht angesehen und dementsprechend gewählt:

- ehemalige Gaststätte (vgl. Ziffer 4.1.1): 100.000 €
- ehemaliges Wirtschaftsgebäude (vgl. Ziffer 4.1.2): 25.000 €
- Hühnerstall (vgl. Ziffer 4.1.3): 1.000 €
- Laube mit Lager (vgl. Ziffer 4.1.4): 2.000 €

• vorläufiger Vergleichswert für ungewöhnliche Außen- und sonstige Anlagen

In Ansehung des zum WST erkennbaren Zustandes i. V. m. dem eingeschätzten Alter (vgl. Ziffer 4.2) ist insgesamt von keinem unüblichen bzw. überdurchschnittlichen Umfang auszugehen, weshalb kein separater Wertansatz für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt, da diese bereits im Bodenrichtwert hinreichend berücksichtigt sind.

• Marktanpassung

In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine gesonderte Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes nicht zu begründen.

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine gesonderte Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale objektiv noch nicht zu begründen.

• Vergleichswertermittlung i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV

- vorläufiger Vergleichswert für die Gebäude:		128.000 €
100.000 € + 25.000 € + 1.000 € + 2.000 €		
- vorläufiger Vergleichswert für ungewöhnliche Außen-/ sonst. Anlagen	+	-----
- Bodenwert (vgl. Ziffer 6)	+	28.093 €
- vorläufiger Vergleichswert	=	156.093 €
- Marktanpassung	±	-----
- marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	156.093 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	-----
- Vergleichswert	=	156.093 €
- Vergleichswert (marktüblich gerundet)	≈	<u>160.000 €</u>

8 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert (vgl. Ziffer 2.3) wird, wie unter Ziffer 5.4 erläutert, aus dem Vergleichswert (vgl. Ziffer 7) ermittelt. Hierbei sind, abgesehen von einer marktüblichen Rundung, keine weitere Anpassung angezeigt.

→ **Verkehrswert_{fiktiv unbelastet}: 160.000 €**

Vom zuständigen Gutachterausschuss erfolgten bis zum WST keine auswertbaren Veröffentlichungen zu Kaufpreisen derartiger Grundstücke mit großvolumigen Gebäuden für Gastgewerbe und Lagerzwecke, so dass dahingehend keine maßgeblichen Marktdaten vorliegen, die zur Plausibilitätsprüfung herangezogen werden können.

Unter Beachtung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier insbesondere auch der Gebäudegrößen und -zustände), der erheblichen Unsicherheiten bei der zukünftigen Grundstücksnutzung, der konkreten Objektlage (Mikro- und Makrolage) sowie der aktuellen Marktverhältnisse zum WST, wird der abgeleitete Verkehrswert für das fiktiv unbelastete Grundstück jedoch für angemessen erachtet.

9 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

• Leitungsrecht unter Abt. II/1 des Grundbuchblattes (vgl. Ziffer 2.3)

Art: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (vgl. Anlage 3)

Inhalt/ Lage: vgl. Bewilligung unter Anlage 3; hier wird darauf hingewiesen, dass diese in der Grundakte nur unvollständig vorliegt, so dass vom Berechtigten zusätzlich ein Lageplan für die betroffene Leitung eingeholt wurde

Berechtigter: der örtliche Wasser- und Abwasserzweckverband (detaillierte Angaben erfolgen auftragsgemäß im separaten Begleitschreiben an das Gericht)

Werteinfluss: - objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Bodenwert im Grundstücksbereich (vgl. Ziffer 6, hier „Acker“):	1,20 €/m ²
12 €/m ² x (100 % – 90 %)	
- belastete Grundstücksfläche (hinreichend genau gemäß Anlage 3: 4,0 m Schutzstreifen bei 40,0 m Leitungslänge (aus dem Lageplan abgegriffen))	x 160 m ²
- relativer Werteinfluss vom Bodenwert der belasteten Teilfläche gemäß Fachliteratur (hier: Landwirtschaftsgrundstück, mit unwesentlicher Beeinträchtigung): ¹²	x -10 %
- Werteinfluss:	= -19 €
- Werteinfluss (marktüblich gerundet):	≈ -20 €

10 Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen

Zusätzlich zur Wertermittlung sind die Werte der auf dem Grundstück 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.

Detaillierte Angaben zu den Eigentümern von Scheinbestandteilen bzw. zu Dritteigentümern erfolgen auftragsgemäß im separaten Begleitschreiben an das Gericht.

- **Zubehör:** wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt;
Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass insbesondere im Bereich der ehemaligen Gaststätte umfangreiche Ausstattungsgegenstände einer Gaststätte festzustellen sind (z. B. Möbel, Kücheneinrichtung, Ausstattung/ Inventar), die jedoch m. E. alters- und zustandsbedingt i. V. m. der bereits jahrelang nicht mehr erfolgenden Gaststättennutzung nicht mehr als Zubehör gemäß § 97 BGB anzusehen sind.
- **wesentliche Bestandteile:** alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in der Wertermittlung berücksichtigt
- **Scheinbestandteile:** dinglich gesicherte unterirdische Schmutzwasserleitung/ Schmutzwasserdruckleitung im südlichen Grundstücksgrenzbereich (vgl. Ziffer 2.2)
- **Dritteigentum:** wurde, abgesehen von dem vorgenannten Scheinbestandteil, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Maschinen etc.:** wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

¹² Z.B.: Kleiber im Internet in Kleiber-digital, Teil VIII, 4.2.7.3, Rn. 386 (zuletzt abgerufen 16.04.2025).

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 bebaute und fiktiv unbelastete Wertermittlungsgrundstück

**Lindaer Hauptstraße 18
in 06917 Jessen (Elster) OT Linda**

**Grundbuch von Linda (Grundbuchamt Wittenberg),
Blatt 806, BV Nr. 2, Gemarkung Linda, Flur 7,
Flurstück 521 zur Größe von 6.989 m²**

zum Wertermittlungsstichtag

16.10.2024 auf

160.000 €

(i. W.: einhundertsechzigtausend Euro) geschätzt.

Zusätzlich ermittelte Werte für das Vollstreckungsgericht:

- **Werteinfluss von Lasten/ Beschränkungen** (Ziffer 9): **-20 €** (Leitungsrecht unter Abt. II/1 des Grundbuchblattes)
- **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 31 Blatt Text, 12 Anlagen (gesamt 50 Seiten) und 64 Fotos (32 Fotoseiten).

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

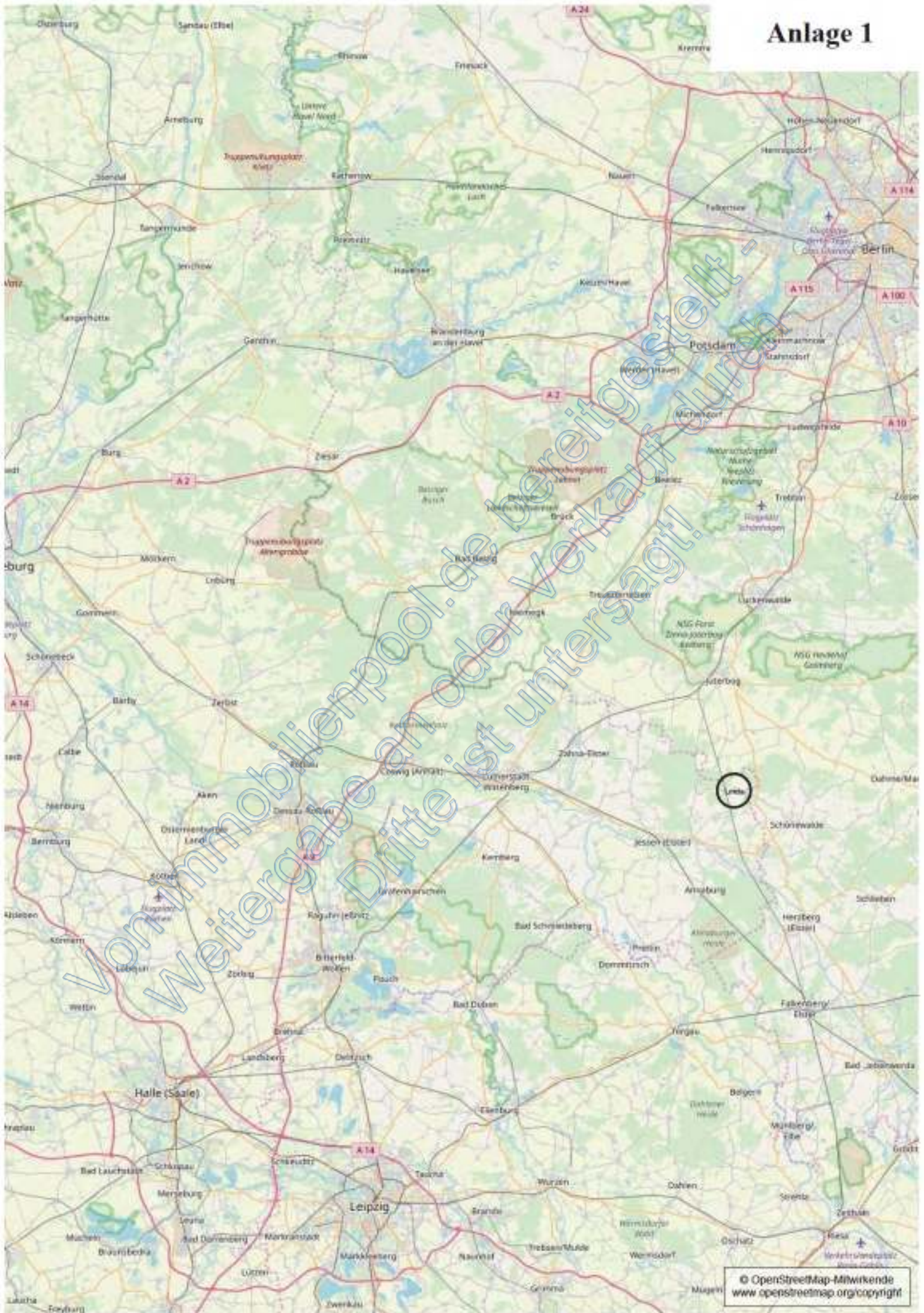
Beigezogene Unterlagen

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus dem Geobasisinformationssystem (darstellende Angaben des Liegenschaftskatasters) und Karte mit Luftbild aus dem Sachsen-Anhalt-Viewer jeweils vom 10.09.2024 sowie Auszug aus dem Grundsteuer-Viewer (Informationsblatt) zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022
- vom Grundbuchamt Wittenberg Grundbuchauszug von Linda Blatt 806 vom 27.08.2024 nebst weiteren Auskünften und Unterlagen aus den Grundakten (z. B. Bewilligung zu Abt. II/1)
- Baulastenauskunft des Landkreises Wittenberg vom 16.10.2024
- planungsrechtliche Auskunft der Stadt Jessen (Elster) vom 13.09.2024 mit Ergänzung vom 22.10.2024 und im Internet abrufbaren weiteren Unterlagen (z. B. städtebauliches Entwicklungskonzept)
- Denkmalschutzauskünfte des Landkreises Wittenberg vom 18.09.2024 und vom 15.04.2025
- bauordnungsrechtliche Auskunft des Landkreises Wittenberg vom 19.09.2024 nebst Unterlagen und Angaben aus den Bauakten
- Altlastenauskunft des Landkreises Wittenberg vom 13.09.2024
- Leitungsauskünfte der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vom 21.10.2024, der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH vom 21.10.2024, der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg vom 05.11.2024, des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Elbe-Elster-Jessen“ vom 06.11.2024 (inkl. Unterlagen zum Recht Abt. II/1 des Grundbuchblattes) bzw. 18.02.2025 sowie der Stadt Jessen (Elster) vom 26.03.2025
- durch die Grundstückseigentümer erteilte Auskünfte und beigebrachte Unterlagen (hier insbesondere durch die Grundstückseigentümerin Abt. I/1.5 u. a. des Grundbuchblattes)
- vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt für das Land Sachsen-Anhalt Grundstücksmarktbericht 2023, aktuelle Grundstücksmarktdaten und Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 01.01.2024

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)
- Deutsche Industrienorm 277, Ausgabe 2021 (DIN 277/2021)
- im Internet (<https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>): Wertermittlerportal, Kleiber-digital 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





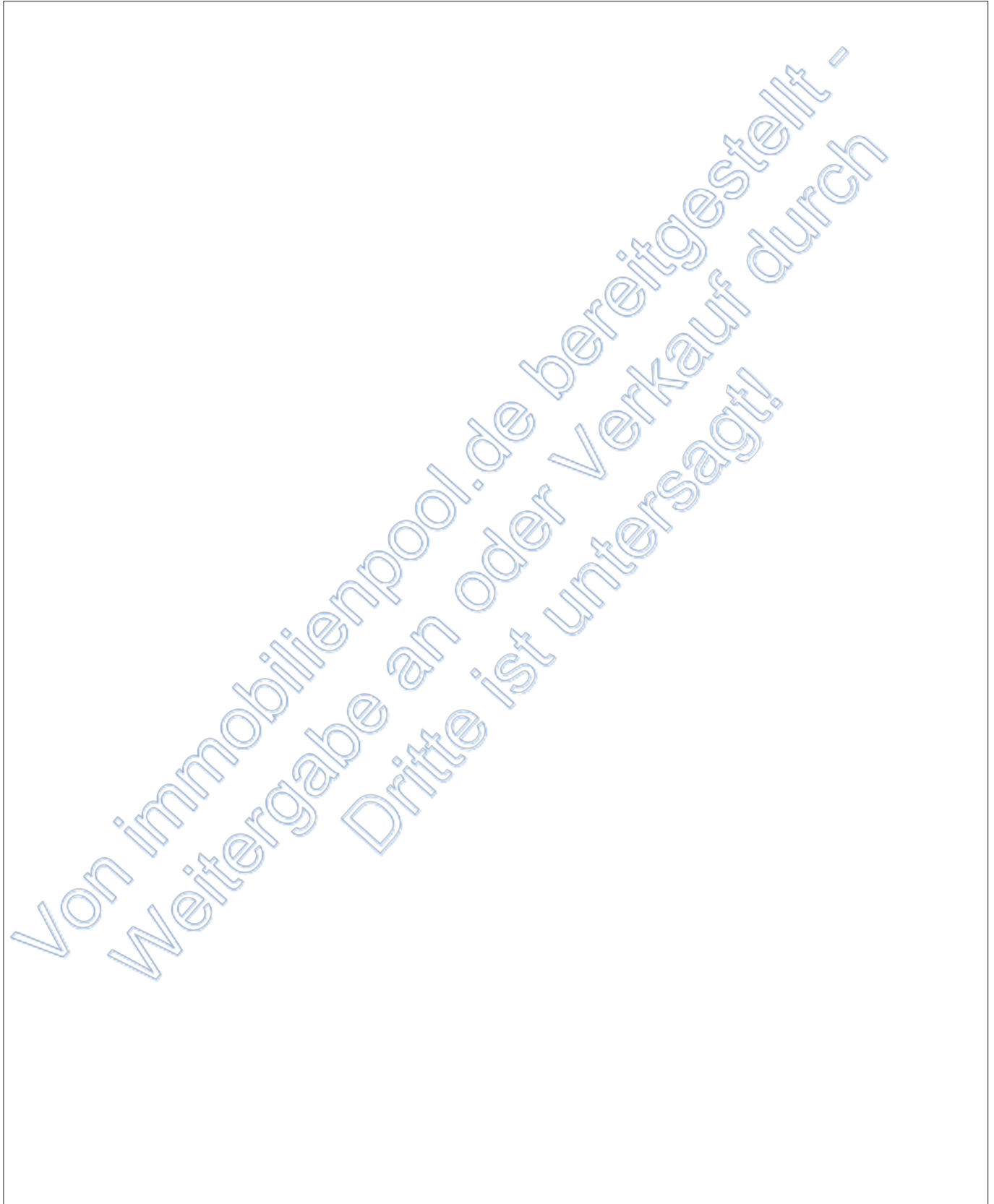
Flurstück: 521
Flur: 7
Gemarkung: Linda

Gemeinde: Jessen (Elster), Stadt
Kreis: Wittenberg

Erstellt am 10.09.2024
Aktualität der Daten: 09.09.2024

5752915

32782680



LVerGeo 894a
Stand 07/23

5752695

Maßstab: 1:1000



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 (LVerGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo)

Erläuterungen zum Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Die Daten des Liegenschaftskatasters des Landes Sachsen-Anhalt werden im Fachverfahren ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) strukturiert geführt.

Die Angaben des Liegenschaftskatasters (Liegenschaftskarte und Liegenschaftsbuch [als Liegenschaftsbeschreibung im Fachverfahren ALKIS®]) werden grundsätzlich nur antragsbezogen fortgeführt, verwaltungsinterne Überprüfungen finden in der Regel nicht statt.

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung, zur Lagebezeichnung (z. B. Straße und Hausnummer) des Flurstücks und Lauben in Kleingartenanlagen nach § 3 Abs. 2 und 3 sowie § 20 a Nr. 7 und 8 des Bundeskleingartengesetzes werden vom LVerGeo überprüft. Darüber hinaus werden diese Angaben aktualisiert, wenn auf Antrag eines Eigentümers die Überprüfung der Angaben oder im Zusammenhang mit einer Liegenschaftsvermessung eine Aktualisierung vorgenommen wurde.

Die Aktualität der Gebäudeangaben richtet sich nach einem vom jeweiligen Eigentümer oder von der jeweiligen Eigentümerin zu veranlassenden Antragsverfahren. Ein örtlicher Vergleich wird empfohlen.

Die Eigentums- und die Grundbuchangaben sowie die Angaben zur gesetzlichen Festlegung, Klassifizierung und zur Bodenschätzung werden von den dafür zuständigen Behörden dem LVerGeo mitgeteilt. Für die Erhebung, Qualität, Bedeutung und Aktualität dieser Angaben übernimmt das LVerGeo keine Gewähr; es empfiehlt sich, bei Bedarf besondere Auskunft einzufordern.

Liegenschaftsbeschreibungen

Die Liegenschaftsbeschreibung ist die Beschreibung der Liegenschaften mit bezeichnenden und beschreibenden Angaben sowie Grundbuch- und Eigentumsangaben. Die Genauigkeit, mit der die Flächeninhalte in der Liegenschaftsbeschreibung angegeben sind, hängt von dem jeweils zugrunde liegenden Erfassungsverfahren ab.

Liegenschaftskarte

Die Liegenschaftskarte ist die maßstäblich verkleinerte und verebnete Darstellung der Liegenschaften. Die Genauigkeit, mit der die Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) dargestellt sind, richtet sich nach der Erkennbarkeitsgrenze der analogen Kartendarstellung (ca. 0,2 mm). Bei dem Darstellungsmaßstab der Liegenschaftskarte von 1:1 000 entspricht dies 20 cm in der Natur. Die Darstellung der Liegenschaften in der Liegenschaftskarte wird von dem jeweils zugrunde liegenden Erfassungsverfahren bestimmt. Für die präzise Übertragung des Liegenschaftskatasters in die Örtlichkeit ist die Liegenschaftskarte nicht vorgesehen. Hierzu empfiehlt es sich, eine Grenzfeststellung zu beantragen.

Darstellung der Liegenschaftskarte (Auszug aus dem Signaturenkatalog 2.0.1 der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok); <https://www.adv-online.de/GeoInfoDok/Signaturenkataloge/AAA-Signaturenkatalog-2.0.1/>)

Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte

	Flurstücksgrenze
	einseitige Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt (Abmarkung unbekannt)
	Grenzpunkt (Abmarkung zeitweilig ausgeblendet)

Abmarkung ist das nichtörtliche Verwaltungsverfahren, mit dem Grenzpunkte in der Örtlichkeit hoheitlich gekennzeichnet werden.

	Flurstücknummer
	Zuordnungspfeil
	Überfahren

Bei besonders kleinen oder nicht bedauten Flurstücken kann auf einzelne Darstellungen verzichtet werden z.B.:

Gebäude

	Wohngebäude
	Öffentliches Gebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche
	Industrie und Gewerbe
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Verkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gewässer (hier: Fließgewässer)

Gesetzliche Festlegungen

	Bundesautobahn, Bundesstraße
	Landes- oder Staatsstraße
	Bodenordnung, Sanierungsverfahren u.ä.
	Naturschutzgebiet oder Nationalpark

Bodenschätzung

	Klassenfächengrenze
	Klassenabschnittsgrenze
	Ackerland Angaben
	Grünland Angaben

Lagebezeichnung

	Flur
	Straßen, Wege
	Hausnummer
	Gewinnbezeichnung
	Gewässername

Administrative Grenzen

	Grenze des Bundeslandes
	Grenze des Landesamtes
	Grenze der Gemeinde

Katasterrechtliche Zusatzangaben

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Flur

Vermessungszahlen (Punktliste)

Punktennung

Die Punktennung von Objektpunkten setzt sich aus dem Nummerierungsbezirk (NBZ) und der Punktnummer zusammen. Der NBZ leitet sich aus den Lagekoordinaten der Objektpunkte im ETRS89_UTM32 oder 33 ab und entspricht der Fläche, die durch die 1-km-Gitterlinien des ETRS89_UTM-Koordinatensystems begrenzt wird.

Punktennungen mit vorangestelltem „G“ verweisen darauf, dass der Nummerierungsbezirk der Gauß-Krüger-NBZ-Systematik entspricht (Gauß-Krüger-Abbildung, Datum Pulkowo 42/63, Krassowski-Ellipsoid, 3°-Meridianstreifen-system).

Abmarkung

Die Bezeichnung entsprechend der codierten Verschlüsselung ist dem ALKIS®-Objektartenkatalog Land Sachsen-Anhalt (ALKIS®-OK-LSA) zu entnehmen (geodatenportal.sachsen-anhalt.de oder lvergeo.sachsen-anhalt.de).

Ämtliche Bezugssysteme

Lage: ETRS89_UTM32 bzw. UTM33 - Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989, Universale Transversale Mercator-Abbildung in der Zone 32 bzw. 33
Höhe: DE_DHHN2016_NH - Deutsches Haupthöhennetz 2016, Normalhöhe

Qualitätsangaben

Die Qualitätsangaben beinhalten u.a. Angaben zur Genauigkeit und Vertrauenswürdigkeit der Informationen. Die „Genauigkeitsstufe“ ist die Stufe der Standardabweichung (S) als Ergebnis einer Schätzung (i. d. R. nach der Methode der kleinsten Quadrate), in welche die Messpunkte der gleichzeitig berechneten Punkte einbezogen und in der Regel die Ausgangspunkte als fehlerfrei eingeführt wurden.

Genauigkeitsstufe: 1200 S ≤ 1 cm	2000 S ≤ 2 cm	2100 S ≤ 3 cm	2200 S ≤ 6 cm
2300 S ≤ 10 cm	3000 S ≤ 30 cm	3300 S ≤ 500 cm	

Vertrauenswürdigkeit: 1100 Ausgleichung 1200 Berechnung 1300 Bestimmungsverfahren 1400 ohne Kontrollen

Allgemeine Hinweise

Die Auszüge sind maschinell erstellt und gelten als unterschrieben und gesiegelt. Der Auszug aus dem Geobasisinformationssystem ist kein Auszug aus dem Liegenschaftskataster. 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!



Informationsblatt zum Flurstück

Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022

Angaben aus dem Liegenschaftskataster:

Gemeinde: Jessen (Elster), Stadt
Gemeindenummer: 15091145
Lage: Lindaer Hauptstraße 18

Gemarkung: Linda
Gemarkungsnummer: 151640
Flur: 7
Flurstück-Zähler: 521
Flurstück-Nenner: -
Amtliche Fläche: 6989 m²

Tatsächliche Nutzung:

Gebäude- und Freifläche (MmW)*	1722 m ²
Grünanlage	1848 m ²
Landwirtschaft	3419 m ²

Hinweise zum Flurstück:

Grundvermögen:

(Anlage Grundstück)

Angaben zur Wertermittlung

Bodenrichtwert (BRW)	Entwicklungs- zustand *	Sanierungs- / Entwicklungszusatz *	Art der Nutzung *	Ergänzung zur Art der Nutzung *	Flächenanteil am Flurstück *
12.0	B	-	MD	-	3572 m ²

Land- und forstwirtschaftliches Vermögen:

(Anlage Land- und Forstwirtschaft)

Klassifizierung nach dem Bewertungsgesetz:

Hierzu liegen keine Angaben vor

aus dem Liegenschaftskataster abgeleitete
steuerlich relevante Ertragsmesszahl (srEMZ): 1230 (für 3419) m² Landwirtschaft

srEMZ nicht berechenbar für: *

folgende Teilflächen sind zur Berechnung der srEMZ herangezogen worden.

$$(3419 \text{ m}^2 \times 36) / 100 = 1230$$

Hinweis:

Die vorstehenden Angaben zur Nutzung wurden dem Liegenschaftskataster (Stand Hauptfeststellungszeitpunkt) entnommen. Wenn Ihnen selbst andere, genauere oder aktuellere Informationen zur Nutzung Ihres Grundbesitzes zum Feststellungszeitpunkt vorliegen, dann tragen Sie bitte die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse zum 01.01. des jeweiligen Jahres in Ihre Grundsteuerwerterklärung ein. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt.

*Erläuterungen siehe Anlage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	gt (X)	gt ()
g p		
g g	06.04.1993	
g g §	g	
g p	j ()	(X)
()		
g		
g g	§ 3	g
g g (§)		
g p g §	j ()	(X)
ja,		
g (g p)		X
ja,		
g	j ()	()
j		
g g	j ()	()
g g	j ()	()
g g		X
)		
j p	j ()	()
j		
g g	j ()	(X)
g g		()
g	j ()	(X)
nicht bekannt		
	j ()	()
	j ()	()
	j ()	()
g g	j ()	(X)
g		
p g	j ()	(X)
g	j ()	(X)
(gg g)	j ()	(X)
(g)		
p p		

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

— Anhänge: —

FNP Gemeinde Linda Ortslage.pdf

2,2 MB

FNP Gemeinde Linda Gesamtmarkung.pdf

2,6 MB

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

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

Stadt Jessen (Elster), Landkreis Wittenberg

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 2018 – 2030

Ortsteile Linda und Mügeln

Image / Chancen

Leben in der Glücksburger Heide
 Starke Landwirtschaft mit Zukunftsenergie
 Bürgerschaft mit lokalen Traditionen

Steckbrief

Mügeln und Linda

- Platz für Kinder in Kita
- Regionalbahnhof Linda
- Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr
- Naherholung in der Glücksburger Heide, Infrastruktur für Tourismus
- Tourismus, vernetzt mit der Flämingregion
- Sportanlagen für den Vereinssport

Die Ortsteile im Einzugsbereich

- Glücksburg: Wohnen in der Heide
- Lindwerder: Schießstand für den Schützenverein, Kieswerk
- Neuerstadt: Leben mit der Landwirtschaft
- Steinsdorf: Leben mit der Landwirtschaft

Natur- und Landschaftsraum

- Agrarwirtschaftsraum, gefährdet für Winderosion
- Naturschutzgebiet Glücksburger Heide im Landschaftsraum des südlichen Fläming-Hügellandes
- Erholungsraum für die Region
- Vorranggebiete für die Nutzung von Windenergie
- FFH-Gebiet: Korgscher und Steinsdorfer Busch, Geschlossenes Laubwaldgebiet mit Stieleichen-Hainbuchenwald und Erlen-Eschenwald

Kennzahlen

	Stadt	Teilraum
Bevölkerungszahlen, Hauptwohnsitz (Quelle Stadt)		
Einwohner (31.12.2006)	15.828	1.388
Einwohner (31.12.2016)	14.473	1.145
Entwicklung 2006 bis 2016	- 8,6 %	- 17,5 %
Bevölkerungsprognose (Statistisches Landesamt)		
Bevölkerungsprognose für 2030 (Basisjahr 2014)	14.152	k. A.
Einwohnerentwicklung	- 8,6 %	k. A.
Wohnen (Zensus 2011, eigene Erhebungen)		
Wohnungen	7.907	ca. 510
Bedarfsentwicklung		
Wohnen	- Mit abnehmender Bevölkerungszahl sinkt die Wohnraumnachfrage - B-Plan Glücksburger Weg, nicht erschlossen - Zunehmender struktureller Leerstand im Altbaubestand bei gleichzeitiger Nachfrage nach Eigenheimen	
Gewerbe	- Kein Entwicklungsbedarf für Gewerbeflächen	
Landwirtschaft	- Bauliche Entwicklungen an vorhandenen Standorten	
Sonstiges	- Flächen für Windenergie bei Linda	

Ortsteile Linda und Mügeln	
Indikator	Status Quo
Zentralörtliche Funktion	
Ankerort der Daseinsvorsorge	Postfiliale, Einzelhandel, Friseur
Städtebau und Wohnen	
Städtebaulich-architektonische Qualität	Dörfliche Siedlungsstrukturen
Gebäudenutzung (quantitative Kriterien)	Punktueiler Leerstand
Immobilienwirtschaftliche Herausforderungen	Ø Miete: 4,10 €; Bodenrichtwert 2017: 15,00 €
Sanierungsgrad der Wohngebäude	1/4 ohne Mängel, 1/4 mit schweren Mängeln
Infrastruktur	
Kindertageseinrichtungen	Kita im Gebäude der eh. Schule
Schulen/Einrichtungen für Kinder	Keine Grundschule vor Ort, Kindersportverein
Einkauf, haushaltsnahe Dienstleistungen	Fleischer, Getränkehandel, mobile Versorgung
Sport	Sportplatz Linda mit Flutlicht, Vereinshaus
Kultur und Tourismus	Freizeitzentrum Mügeln (Sport, Erholen, Baden)
Bürgerschaft und Freizeit	Sportverein mit Kinder- und Jugendabteilung
Kirchen/Konfessionelle Einrichtungen	Gemeinde der Pfarrstelle Schweinitz
Ärztliche Versorgung, Gesundheitsdienstleistungen	Linda mit Allgemeinmediziner
Verwaltung und lokale Politik	Sprechstunden der Ortsteilbeiräte
Betreuung und -pflege	Mobile Pflegedienste, Seniorentreffpunkt
Feuerwehr	Stützpunkt, Neubau in Linda, Mügeln DIN-gerecht
Mobilität/Verkehr	
Öffentlicher Personennahverkehr	(Rufbus)-Buslinien, Schülerverkehr, Regionalbahnhof
Einbindung ins überörtliche Verkehrsnetz	Über öffentliches Straßennetz
Kommunale Straßen, Wege, Plätze	In großen Teilen instand gesetzt
Radverkehr	Öffentlicher Verkehrsraum, Landwirtschaftswege
fußläufige Erreichbarkeit	Ist für die Grundversorgung nicht gegeben
Internet/neue Medien	Kein Breitbandnetz
Umwelt- und Klimaschutz	
EnergieLandschaft	Vorranggebiet für Windenergie
Klimaschutz/Anpassung Klimawandel	Agrarflächen
Arbeit und Wirtschaft	
Wirtschaftsunternehmen	Metallbaubetriebe in Linda
Dienstleistungssektor und Handwerk	Holzbaubetriebe, lokale Handwerker
Tourismus	Radwandern in Glücksburger Heide (RAWATA)
Bürgerschaft	
Vereine	Sportvereine, Heimatverein
Regionale Feste	Pferde- und Bauernmarkt Linda, IFA-Treffen Mügeln
Ortsteile im Teilraum Linda und Mügeln	
Funktionen	Landwirtschafts- und Erholungsraum, Wohnen
Infrastruktureinrichtungen	Dorfgemeinschaftshäuser
Mobilität	Auto, Fahrrad und ÖPNV mit Rufbus

Probleme, Herausforderungen	Ziele	Handeln	
Zentralörtliche Funktion		P	H
Stuserhalt bei abnehmender Bevölkerungszahl	Qualitative Stärkung des Einzelhandels	+	+
Städtebau und Wohnen			
Entwicklung bei geringer Nachfrage	Erhalt des Ortsbildes im Stadtkern	++	+
Funktionaler Leerstand	Immobilienmanagement aktivieren	+	o
Wachsender Bedarf für Wohnen im Alter	Aktives Handeln für Wohnungsbauförderung	+	o
Gebäuderückbau für Ersatzneubau unwirtschaftlich	Aktives Handeln für private Abbruchförderung	++	o
Infrastruktur			
Bauliche und energetische Mängel	Erhalt der neuen Kindertagesstätte	++	+
Schulbusverkehr	Sicherung der Schülerbeförderung	+	+
Kein vollständiges Sortiment vor Ort, wenige Kunden	Stärkung Hofläden	o	o
Allgemeiner und energetischer Sanierungsbedarf	Stärkung für Vereinssport, Multifunktionalität	++	++
Nutzeransprüche bei Freizeitinfrastruktur	Erhalt und bauliche Entwicklung	+	o
Bewirtschaftung der Dorfgemeinschaftshäuser	Bedarfsgerechte Entwicklung, Gesamtkonzept	+	++
Alterung, Interessenswandel, Berufspendler	Nichtaktive Gruppen gewinnen	o	o
Alterung der Gemeinden	Erhalt der ärztlichen Versorgung	o	o
Hemmschwellen bei Anwendung neuer Medien	Bürger-Internet	+	+
Wachsende Zahl von Seniorinnen und Senioren	Erhalt und Stärkung der vorhandenen Struktur	+	-
Strukturwandel bei den Ortswehren im Bereich	Verbesserung Technik und Qualifikation	++	++
Mobilität/Verkehr			
Grundversorgung bei Bevölkerungsrückgang	Alternative Bedienformen für ÖPNV entwickeln	o	o
Keine direkte Anbindung	Anschlussnetz durch Baulasträger erhalten	+	-
Zu geringe Instandhaltungskapazität	Instandsetzung/Instandhaltung	+	-
Fehlende Vernetzung, wachsender Bedarf	Vernetzung auf vorhandenem Wegenetz	+	o
Weitere Verschlechterung durch Zentralisierung	Entwicklung mobiler Dienste	+	-
Leistungszunahme mit technischem Fortschritt	Optimale Versorgung für Privat und Gewerbe	+	o
Umwelt- und Klimaschutz			
Dominanz von Windenergieanlagen in Landschaft	Thema in Tourismuskonzept einbeziehen	+	+
Gefährdung durch Winderosion	Nachhaltige und ökonomische Agrarwirtschaft	+	-
Arbeit und Wirtschaft			
Wettbewerbsdruck, Lohnniveau	Stärkung als Wirtschaftsbasis im ländl. Raum	+	-
Bauliche Mängel, Arbeitskräftesicherung	Weiterentwicklung, Stärkung der Einrichtung	++	-
Geringe Wirtschaftskraft, wenig Infrastruktur	Tourismusmarketingkonzeption erarbeiten	+	+
Bürgerschaft			
Alterung, Interessenswandel, Berufspendler	Nichtaktive Gruppen gewinnen	+	-
Fehlender Werterhalt bei vorhandenen Anlagen	Einbindung in regionalen Tourismus	+	o
Bevölkerungsrückgang	Zukunftsraum für Landwirtschaft und Dörfer	++	-
Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten	Städtisches Gesamtkonzept entwickeln	++	++
Geringe Versorgung für nicht mobile Personen	Stuserhalt	+	-

P = Priorität für Strukturanpassung H = kommunale Handlungsmöglichkeit
 ++ = sehr wichtig + = wichtig o = mittel - = gering -- = sehr gering

Ortsteile Linda und Mügeln

Rolle im kommunalen Netzwerk „Starke Zentren – flexible Netze“

- Ankerort der Daseinsvorsorge für Grundfunktionen im dünn besiedelten nördlichen Stadtgebiet
- Freizeit- und Erholungsfunktion im Gebiet Glücksburger Heide

Handlungsschwerpunkte

Städtebauliche Entwicklung der Ankerorte Linda - Mügeln

- Städtebauliche Weiterentwicklung der geschlossenen Ortskerne

Funktionelle Stärkung, Vernetzung

- Die Infrastruktur der Daseinsvorsorge für den dünn besiedelten Landwirtschaftsraum im Nordosten des Stadtgebietes wird gemeinsam durch die beiden größeren Ortsteilen Linda und Mügeln gewährleistet.
- Die Infrastruktur für Freizeit und bürgerschaftliches Engagement hat gesamtstädtische Bedeutung und soll langfristig gestärkt werden.
- Die FFW in Mügeln und Linda als „Doppel“- Stützpunktfeuerwehr für den Ausrückebereich Mügeln, Glücksburg, Lindwerder, Linda, Neuerstadt und Steinsdorf ist zu stärken
- Für die Tourismusregion Glücksburger Heide mit Anschluss an die Flämingregion im Land Brandenburg ist ein Gesamtkonzept für die touristische Entwicklung in Kooperation mit den Nachbargemeinden zu erstellen nach dem der Teilraum dann weiterentwickelt werden soll.
- Private Initiativen zum Aufbau von touristischen Einrichtungen des Gast- und Beherbergungswesens im Haupt- und Nebenerwerb sind zu unterstützen .

Entwicklung des Landschaftsraumes

- Windeignungsgebiet bei Linda, Beachtung der Belange von Tourismus und Energiewirtschaft.
- Entwicklung des Naturschutzgebietes Glücksburger Heide, Landschaftspflege zum Erhalt der arten-reichen, offenen Heidelandschaft mit Sandtrockenrasen und vegetationsfreien Flächen
- Erhalt und Entwicklung der guten Standorteignung für nachhaltige und wirtschaftliche Landwirtschaft

Maßnahmen für kommunale Zielstellungen

Kosten in Euro

Finanzierung

Maßnahmen für die kommunale Infrastruktur der Daseinsvorsorge

Freiwillige Feuerwehr: Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Stützpunktfeuerwehr in Linda

Aktuelle Maßnahme in Bau

STARK V

Sportanlagen: Erweiterung des Sozialgebäudes mit Schulungsraum zur Doppelnutzung durch FFW

Aktuelle Maßnahme in Bau

STARK V

Freizeitzentrum Mügeln: Baulicher Erhalt und Weiterentwicklung für Freizeit und Tourismus

k. A.

LEADER-Förderung

Öffentlicher Spielplatz in Linda: Weiterentwicklung als Begegnungsort zwischen den Generationen, Spiel und Bewegung

k. a.

LEADER-Förderung, private Spenden

Sonstige Maßnahmen

Gesamtstädtisches Tourismuskonzept: Erhalt und Entwicklung der touristischen Infrastruktur in der Glücksburger Heide (Radwege, Erlebnisorte)

k. A.

Gemeinschaftsaufgabe
Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur

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

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

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

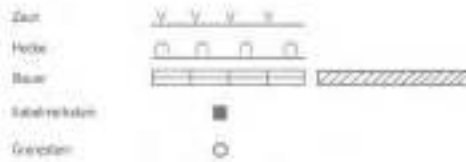
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Zeichenerklärung zur Leitungsauskunft

Sparte Basis



Sparte Topographie



Sparte Strom/Beleuchtung



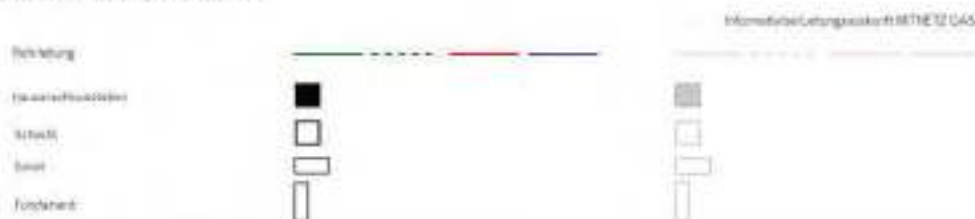
Sparte Telekommunikation



Sparte GAS/WASSER



Sparte Wärme/Druckluft/Dampf/Kondensat



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

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

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

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

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


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

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

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

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

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

Maßstab: 1:5000  Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. 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).

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) für einen Bodenrichtwertstichtag bis 31.12.2020 und vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) für einen Bodenrichtwertstichtag ab 01.01.2022 ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des betrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersicht dargestellt.

<p>35 B</p> <p>WA EFH o II f650</p>	<table border="1" style="margin: 0 auto;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Bodenrichtwert</td> <td style="padding: 2px;">Entwicklungszustand</td> <td style="padding: 2px;">Eingrenzung zur Art der Nutzung</td> <td style="padding: 2px;">Bauweise</td> <td style="padding: 2px;">Maß der baulichen Nutzung</td> <td style="padding: 2px;">Angaben zum Grundstück</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center; padding: 5px;">35 B</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; padding: 5px;">WA EFH o II</td> <td colspan="3" style="text-align: center; padding: 5px;">f650</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Art der Nutzung</td> <td style="padding: 2px;">Eingrenzung zur Art der Nutzung</td> <td style="padding: 2px;">Bauweise</td> <td style="padding: 2px;">Geschlossenzahl</td> <td style="padding: 2px;">Wertrelevante Geschlossenzahl</td> <td style="padding: 2px;">Grundflächenzahl</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">Baumassenzahl</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">Grundstücksbauweise</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">Grundstückskategorie</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">weitere Merkmale</td> </tr> </table>	Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Eingrenzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Angaben zum Grundstück	35 B						WA EFH o II			f650			Art der Nutzung	Eingrenzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschlossenzahl	Wertrelevante Geschlossenzahl	Grundflächenzahl						Baumassenzahl						Grundstücksbauweise						Grundstückskategorie						weitere Merkmale
Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Eingrenzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Angaben zum Grundstück																																												
35 B																																																	
WA EFH o II			f650																																														
Art der Nutzung	Eingrenzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschlossenzahl	Wertrelevante Geschlossenzahl	Grundflächenzahl																																												
					Baumassenzahl																																												
					Grundstücksbauweise																																												
					Grundstückskategorie																																												
					weitere Merkmale																																												

	Bodenrichtwert	Eingrenzung zur Art der Nutzung
***	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
	Entwicklungszustand	MFH Mehrfamilienhäuser
B	baureifes Land	SO/W Sozialer Wohnungsbau
R	Rohtaubland	GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
E	Baureifungsland	WGH Wohn- und Geschäftshäuser
	Art der Nutzung	BGH Büro- und Geschäftshäuser
W	Verschleißfläche	BH Bürohäuser
WB	Kleinsiedlungsgebiet	PL Produktion und Logistik
WR	reines Wohngebiet	WO Wochenhäuser
WA	allgemeines Wohngebiet	HD Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe
WR	besonderes Wohngebiet	FH Ferienhäuser
M	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Bezeichnung)	FZ Freizeit und Touristik
MD	Dorfgebiet	LAD Läden (eingeschossig, nicht großflächiger Einzelhandel)
MDW	Dorfliches Wohngebiet	EKZ Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel
M	Mischgebiet	MES Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
MK	Kerngebiet	B Bildungseinrichtungen
MU	Mitbanes Gebiet	MED Gesundheitseinrichtungen
Q	gewerbliche Baufläche	HAF Hallen
OE	Ordnungsgebiet	GAR Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
OI	Industriegebiet	MI Militär
S	Sondergebiete	LP landwirtschaftliche Produktion
SE	Sondergebiet für Erholung (S 18 BauNVO)	ASE Betsaite Flächen im Außenbereich
SO	sonstige Sondergebiete (S 11 BauNVO)	EE Bauflächen für Energieerzeugung
OB	Baufläche für Gemeindebauten	
	Sanierungs- oder Entwicklungszusatz	Bauweise oder Anbauart
BU	sanierungsbeeinträchtigter Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	n offene Bauweise
SB	sanierungsbeeinträchtigter Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	g geschlossene Bauweise
EU	entwicklungsbeeinträchtigter Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	a abweichende Bauweise
EB	entwicklungsbeeinträchtigter Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	eh Einzelhäuser
	Schlüsselzahl	ed Einzel- und Doppelhäuser
	Betragsrechtlicher Zustand	dh Doppelhaushälften
keine Angabe	beitragsfrei	th Reihenhäuser
etf	erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgaberecht	m Reihemittelhaus
etpf	erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgaberecht	re Reihenschass
		Maß der baulichen Nutzung
		II Geschlossenzahl (römische Ziffer)
		WGZ wertrelevante Geschlossenzahl
		GRZ Grundflächenzahl
		BMZ Baumassenzahl
		Angaben zum Grundstück
		t Grundstücksbreite in Metern
		b Grundstücksbreite in Metern
		f Grundstücksfläche in Quadratmetern

Hier können Bodenrichtwerte zu einem vom 31.12. bzw. 01.01. abweichenden Stichtag gem. § 196 (1) Satz 7 BauGB vorliegen. In diesen Fällen gibt die zuständige Gemeinde Auskunft über die besonderen Bodenrichtwerte.

Allgemeine Hinweise
Die Auszüge auf Papier sowie in digitaler Form auf einer CD/DVD sind maschinell erstellt. Sie gelten als unterschrieben und gesiegelt.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen der maßgeblichen Grundstücksbebauung in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage eines Aufmaßes

• ehemalige Gaststätte

Kellergeschoss

9,70 m	11,00 m		106,70 m ²	
- 4,00 m	6,70 m		26,80 m ²	
+ 15,30 m	22,00 m		336,60 m ²	
- 10,00 m	4,60 m		46,00 m ²	
- 2,80 m	3,10 m		8,68 m ²	
- 3,30 m	2,60 m		8,58 m ²	
- 0,80 m	9,10 m		7,28 m ²	
- 5,30 m	3,00 m		15,90 m ²	
- 6,50 m	5,00 m		32,50 m ²	
- 2,20 m	5,70 m		12,54 m ²	<u>285,02 m²</u>

Erdgeschoss

34,48 m	13,57 m		467,89 m ²	
- 18,92 m	2,59 m		49,00 m ²	
+ 20,67 m	4,77 m	21,21 m	49,30 m ²	
+ 20,67 m	13,92 m		287,73 m ²	
- 5,77 m	1,31 m		7,56 m ²	
- 6,17 m	4,52 m		27,89 m ²	<u>720,47 m²</u>

Obergeschoss (nur nördlicher Gebäudebereich)

22,23 m	10,98 m		244,09 m ²	<u>244,09 m²</u>
---------	---------	--	-----------------------	-----------------------------

Dachgeschoss

34,48 m	13,57 m		467,89 m ²	
- 18,92 m	2,59 m		49,00 m ²	<u>418,89 m²</u> <u>1.668,47 m²</u>

• ehemaliges Wirtschaftsgebäude

Erdgeschoss

32,89 m	11,89 m		391,06 m ²	
+ 7,20 m	7,94 m		57,17 m ²	
+ 6,00 m	4,66 m		27,96 m ²	
+ 4,20 m	4,20 m		17,64 m ²	
+ 29,11 m	4,10 m		119,35 m ²	<u>613,18 m²</u>

Dachgeschoss

32,89 m	11,89 m		391,06 m ²	
+ 7,20 m	7,94 m		57,17 m ²	
+ 6,00 m	4,66 m		27,96 m ²	<u>476,19 m²</u> <u>1.089,37 m²</u>

• Hühnerstall

Erdgeschoss

2,01 m	5,50 m		11,06 m ²	
+ 3,56 m	11,28 m		40,16 m ²	<u>51,22 m²</u> <u>51,22 m²</u>

• Laube mit Lager

Erdgeschoss

3,92 m	9,99 m		39,16 m ²	
+ 5,32 m	12,24 m		65,12 m ²	<u>104,28 m²</u> <u>104,28 m²</u>

Überschlägige Ermittlung der Mietfläche in der ehemaligen Gaststätte als Netto-Raumfläche in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage eines Aufmaßes

• ehemalige Gaststätte

Kellergeschoss

Lagerraum

4,06 m 5,86 m

23,79 m² 23,79 m²

Heizöllager

3,30 m 4,68 m

15,44 m² 15,44 m²

Heizungsraum

2,84 m 4,26 m

12,10 m² 12,10 m²

Lager mit Vorbereitsraum

4,65 m 8,10 m

37,67 m² 37,67 m²

Flur

1,00 m 2,79 m

2,79 m² 2,79 m²

Lagerraum

4,26 m 3,27 m

13,93 m² 13,93 m²

Lagerraum

2,66 m 1,50 m

3,99 m² 3,99 m²

Flur

3,09 m 1,13 m

3,49 m² 3,49 m²

Lagerraum

3,60 m 6,86 m

24,70 m² 24,70 m²

Lagerraum

1,74 m 9,49 m

16,51 m² 16,51 m²

Flur

1,86 m 1,53 m

2,85 m² 2,85 m²

Lagerraum

1,95 m 1,94 m

3,78 m² 3,78 m²

Kühlraum

1,95 m 2,46 m

4,80 m² 4,80 m²

Lagerraum

3,94 m 1,67 m

6,58 m² 6,58 m² 172,42 m²

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

Erdgeschoss				
Windfang				
2,21 m	2,07 m		4,57 m ²	<u>4,57 m²</u>
Gaststube				
6,91 m	5,37 m		37,11 m ²	<u>37,11 m²</u>
Gaststube				
5,26 m	4,83 m		25,41 m ²	<u>25,41 m²</u>
Großer Saal				
12,10 m	11,91 m		144,11 m ²	<u>144,11 m²</u>
Bühne				
5,23 m	8,51 m		44,51 m ²	<u>44,51 m²</u>
Kleiner Saal				
11,95 m	6,98 m		83,41 m ²	<u>83,41 m²</u>
Flur				
3,38 m	1,49 m		5,04 m ²	<u>5,04 m²</u>
Flur				
2,17 m	1,07 m		2,32 m ²	<u>2,32 m²</u>
Küche				
5,51 m	3,59 m		19,78 m ²	<u>19,78 m²</u>
Pausenraum				
4,30 m	1,66 m		7,14 m ²	<u>7,14 m²</u>
Flur				
2,05 m	3,62 m		7,42 m ²	
- 0,99 m	2,28 m		2,26 m ²	<u>5,16 m²</u>
Flur				
5,29 m	2,80 m		14,81 m ²	
- 1,63 m	3,36 m		5,48 m ²	<u>9,33 m²</u>
Herrentoilette				
1,04 m	1,08 m		1,12 m ²	
+ 4,95 m	1,64 m		8,12 m ²	<u>9,24 m²</u>
Flur				
1,08 m	2,35 m		2,54 m ²	<u>2,54 m²</u>
Damentoilette				
3,72 m	2,02 m		7,51 m ²	<u>7,51 m²</u>
Wannenbad mit WC				
3,68 m	1,34 m		4,93 m ²	<u>4,93 m²</u>
Wohnzimmer mit Kochnische				
4,17 m	3,62 m		15,10 m ²	
- 0,46 m	0,39 m		0,18 m ²	<u>14,92 m²</u>
Schlafzimmer				
3,57 m	4,36 m		15,57 m ²	<u>15,57 m²</u>
Wohnzimmer				
3,76 m	5,35 m		20,12 m ²	
- 3,17 m	1,38 m		4,37 m ²	<u>15,75 m²</u>
Duschbad mit WC				
2,96 m	1,19 m		3,52 m ²	<u>3,52 m²</u>
Abstellraum				
0,77 m	2,36 m		1,82 m ²	<u>1,82 m²</u>
Durchfahrt				
4,87 m	10,98 m		53,47 m ²	
- 0,77 m	3,08 m		2,37 m ²	<u>51,10 m²</u>
Lageraum				
6,73 m	2,63 m		17,70 m ²	<u>17,70 m²</u>
Flur				
1,26 m	2,42 m		3,05 m ²	<u>3,05 m²</u>
Lageraum				
6,73 m	1,90 m		12,79 m ²	<u>12,79 m²</u>
Heizungsraum				
4,33 m	4,94 m		21,39 m ²	
- 1,50 m	2,66 m		3,99 m ²	<u>17,40 m²</u> <u>565,73 m²</u>

Obergeschoss

Flur

3,26 m	13,16 m		42,90 m ²	
- 2,00 m	1,93 m		3,86 m ²	
- 1,92 m	9,14 m		17,55 m ²	<u>21,49 m²</u>

Büro

3,47 m	2,61 m		9,06 m ²	<u>9,06 m²</u>
--------	--------	--	---------------------	---------------------------

Wohnzimmer

3,50 m	7,21 m		25,24 m ²	
- 0,34 m	0,83 m		0,28 m ²	
- 0,78 m	0,78 m	1,10 m	0,30 m ²	<u>24,66 m²</u>

Flur

2,87 m	1,92 m		5,51 m ²	
- 0,53 m	1,90 m		1,01 m ²	
- 1,46 m	1,46 m	2,07 m	1,07 m ²	<u>3,43 m²</u>

Wannenbad mit WC

2,90 m	1,61 m		4,67 m ²	
- 0,21 m	0,19 m		0,04 m ²	<u>4,63 m²</u>

Schlafzimmer

4,39 m	4,54 m		19,93 m ²	
- 0,51 m	0,51 m		0,26 m ²	<u>19,67 m²</u>

Wohnzimmer

4,61 m	4,74 m		21,85 m ²	<u>21,85 m²</u>
--------	--------	--	----------------------	----------------------------

Wohnzimmer

4,05 m	3,83 m		15,51 m ²	<u>15,51 m²</u>
--------	--------	--	----------------------	----------------------------

Wohnzimmer

3,42 m	4,08 m		13,95 m ²	<u>13,95 m²</u>
--------	--------	--	----------------------	----------------------------

Schlafzimmer

4,01 m	4,38 m		17,56 m ²	<u>17,56 m²</u>
--------	--------	--	----------------------	----------------------------

Schlafzimmer

3,90 m	4,05 m		15,80 m ²	<u>15,80 m²</u>
--------	--------	--	----------------------	----------------------------

Schlafzimmer

3,53 m	3,41 m		12,04 m ²	<u>12,04 m²</u>
--------	--------	--	----------------------	----------------------------

Duschbad mit WC

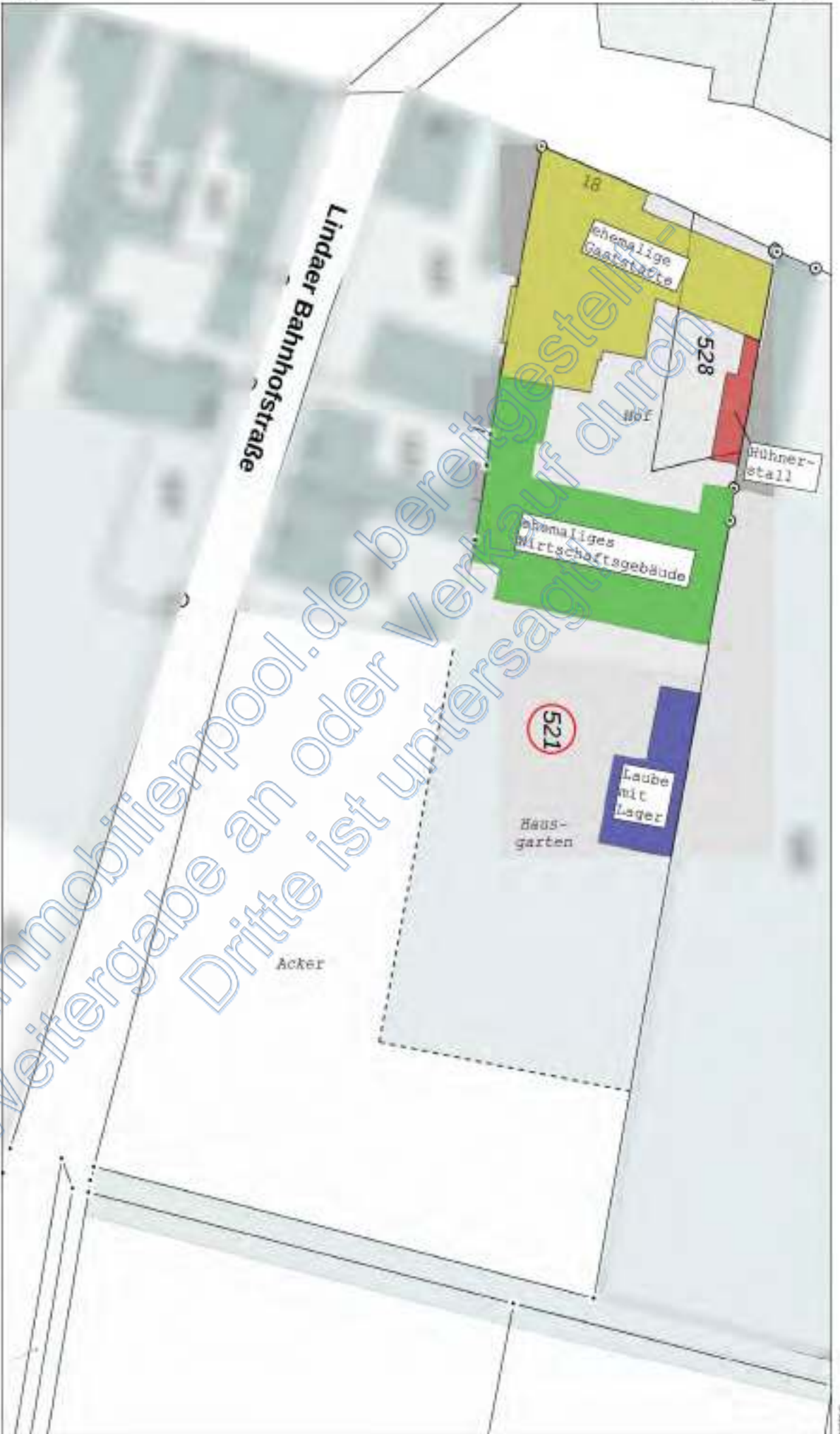
2,09 m	1,58 m		3,30 m ²	
- 1,10 m	0,69 m		0,76 m ²	<u>2,54 m²</u> <u>182,19 m²</u>

Dachgeschoss

33,55 m	10,05 m		337,18 m ²	<u>337,18 m²</u> <u>337,18 m²</u>
---------	---------	--	-----------------------	---

Netto-Raumfläche in der ehemaligen Gaststätte, gesamt: 1.257,52 m²

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



2271010

Maststab: 1:500

Dieser Auszug darf unter der Überschrift 'Geobasisdaten - NIS-Vermessung - 2D' frei verwendet werden. Es gehen die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geodateninfrastrukturgesetzes und der Datenschutzverordnung des Landes Sachsen für Vermessung und Geodatenangelegenheiten (LVermGeo) in Kraft. Es ist keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.



Länderecke für Vermessung und Geoinformation
 Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
 Otto-von-Guericke-Strasse 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus dem
 Geobasisinformationssystem
 Liegenschaftskataster (Katasterplan-Auszug)

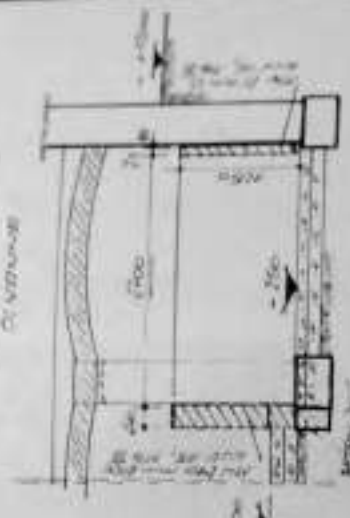
Flusslinie: 521
 Nr.: 7
 Darstellung: Linde

Datenersteller: Jochen (Ehler), 8/08
 Klasse: Vermessung

Erstellt am: 16.03.2018
 Aktualisiert vor: Datum: 17.02.2005

Handwritten notes in the top left corner, including a signature and some illegible text.

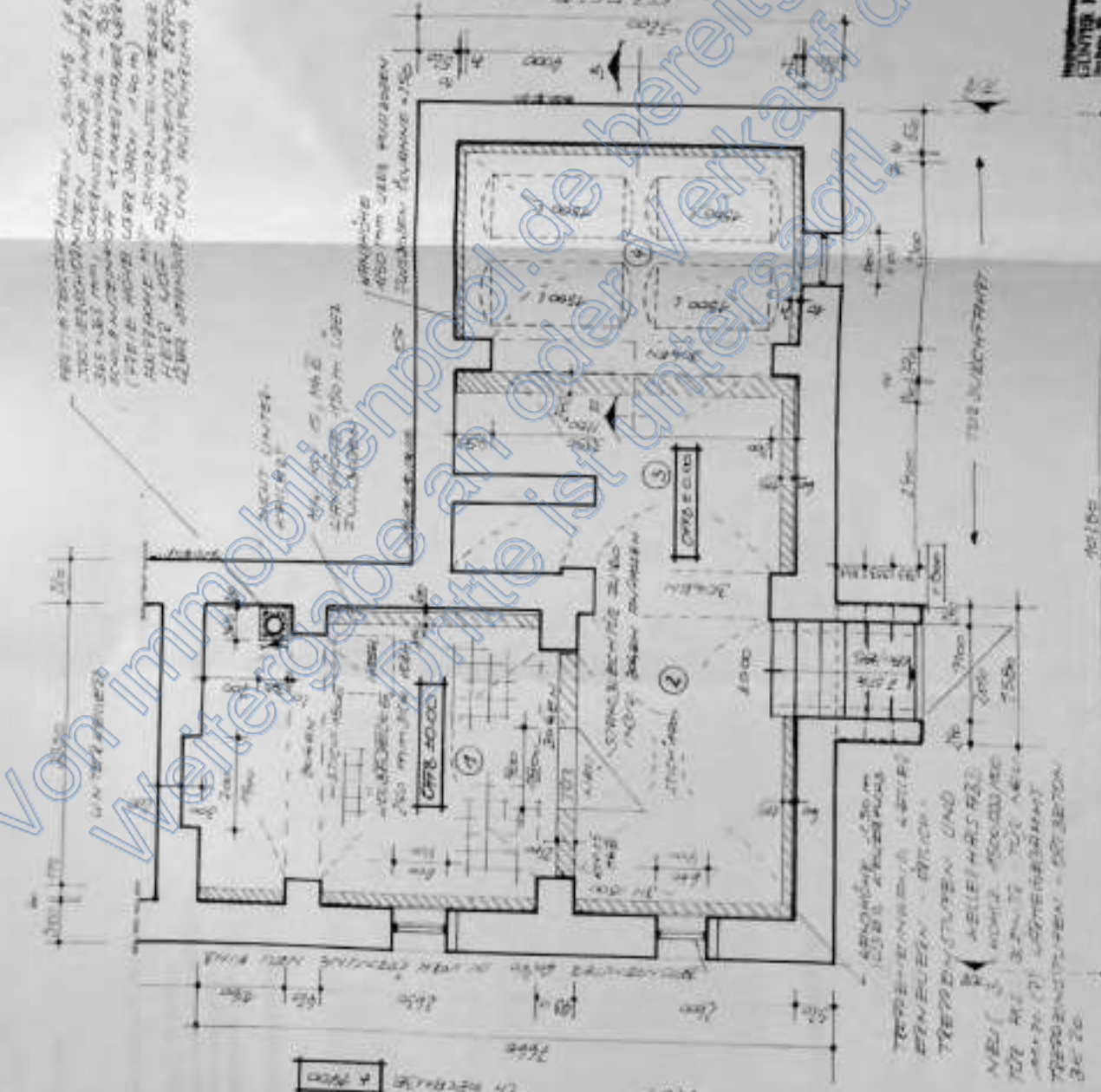
Handwritten notes on the left side of the plan, detailing construction specifications for the foundation and walls.



Handwritten notes on the right side of the plan, providing additional technical details and instructions for the construction.

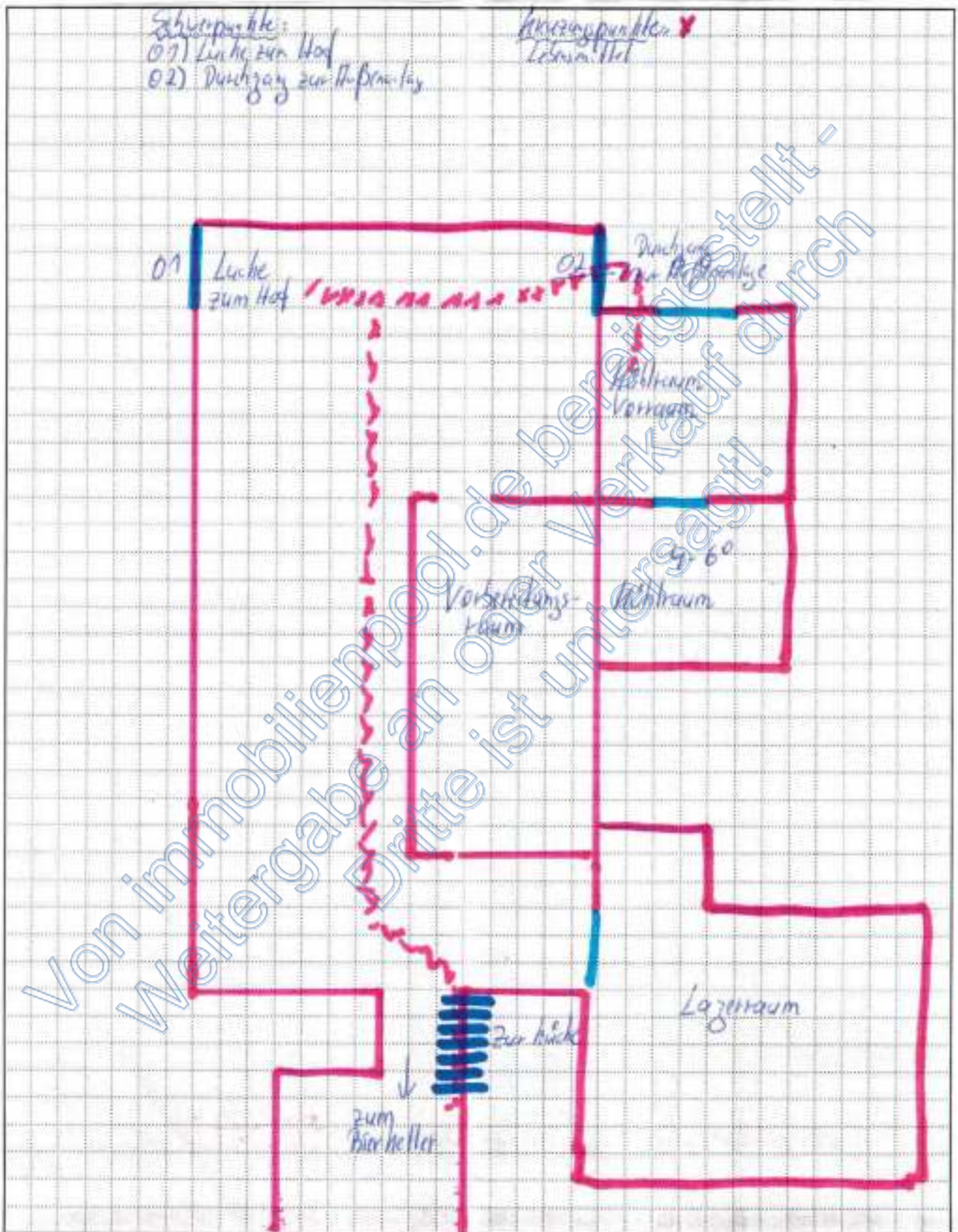
Large handwritten text in the upper right quadrant: **SANIERUNG KELLERHAUSEN AUSBAUUNG H-KELLER U. d.V.**

Professional information in the bottom right corner, including the name of the engineering firm and the date of the drawing.

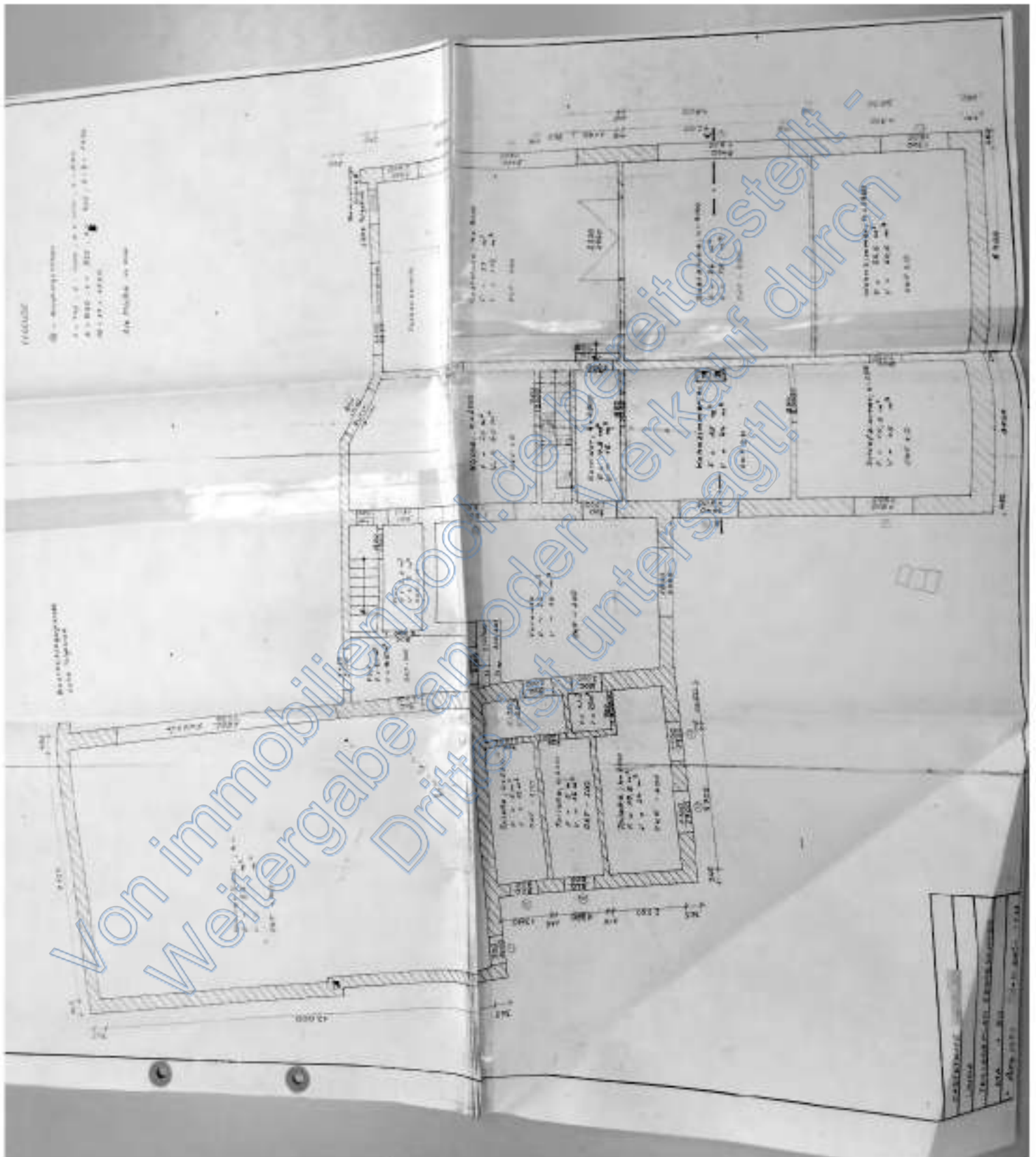


Lindaer Hauptstraße 18 in 06917 Jessen (Elster) OT Linda: ehemalige Gaststätte; Teilgrundriss Kellergeschoss: Heizungskeller

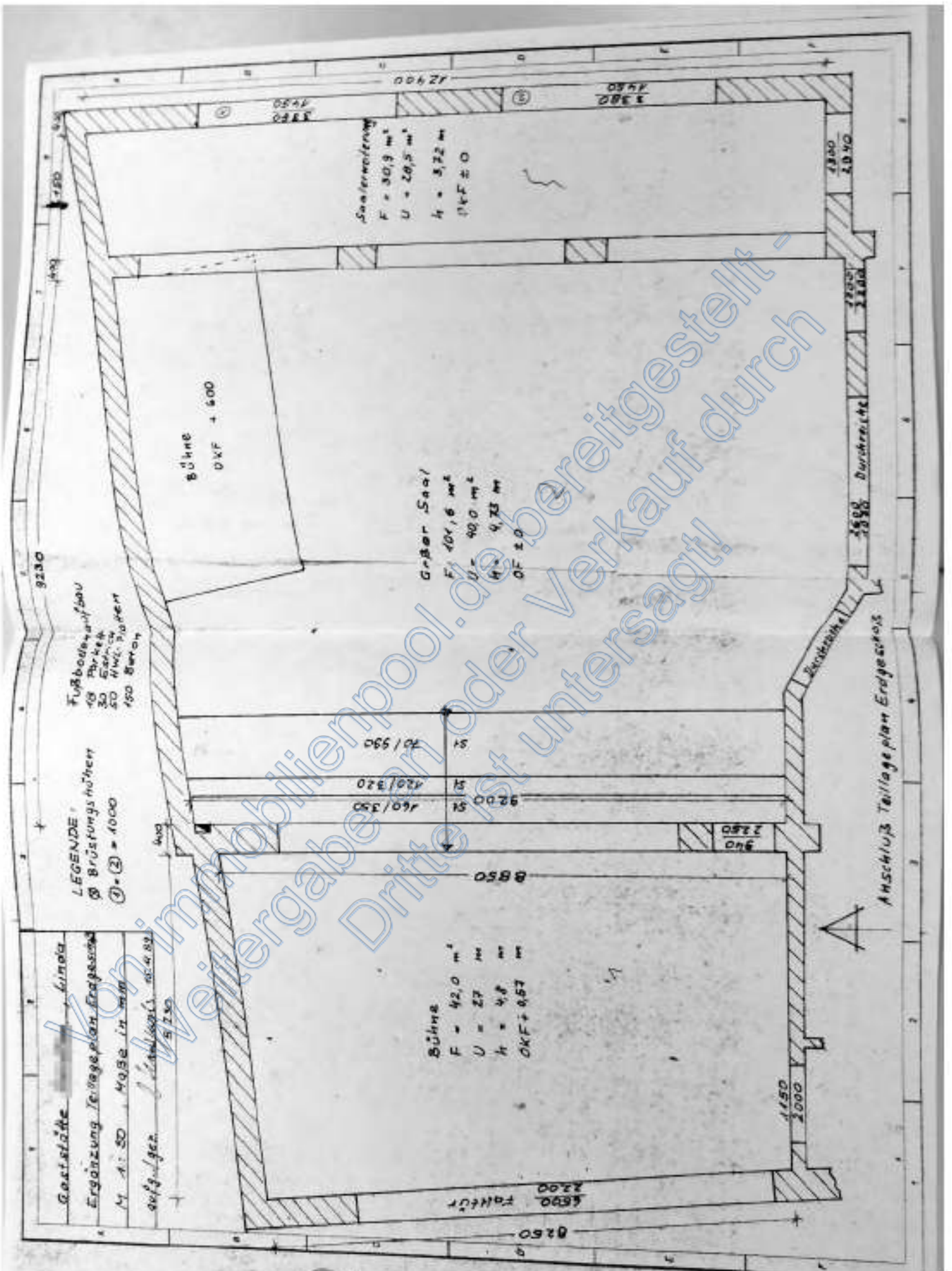
Kellerbereich



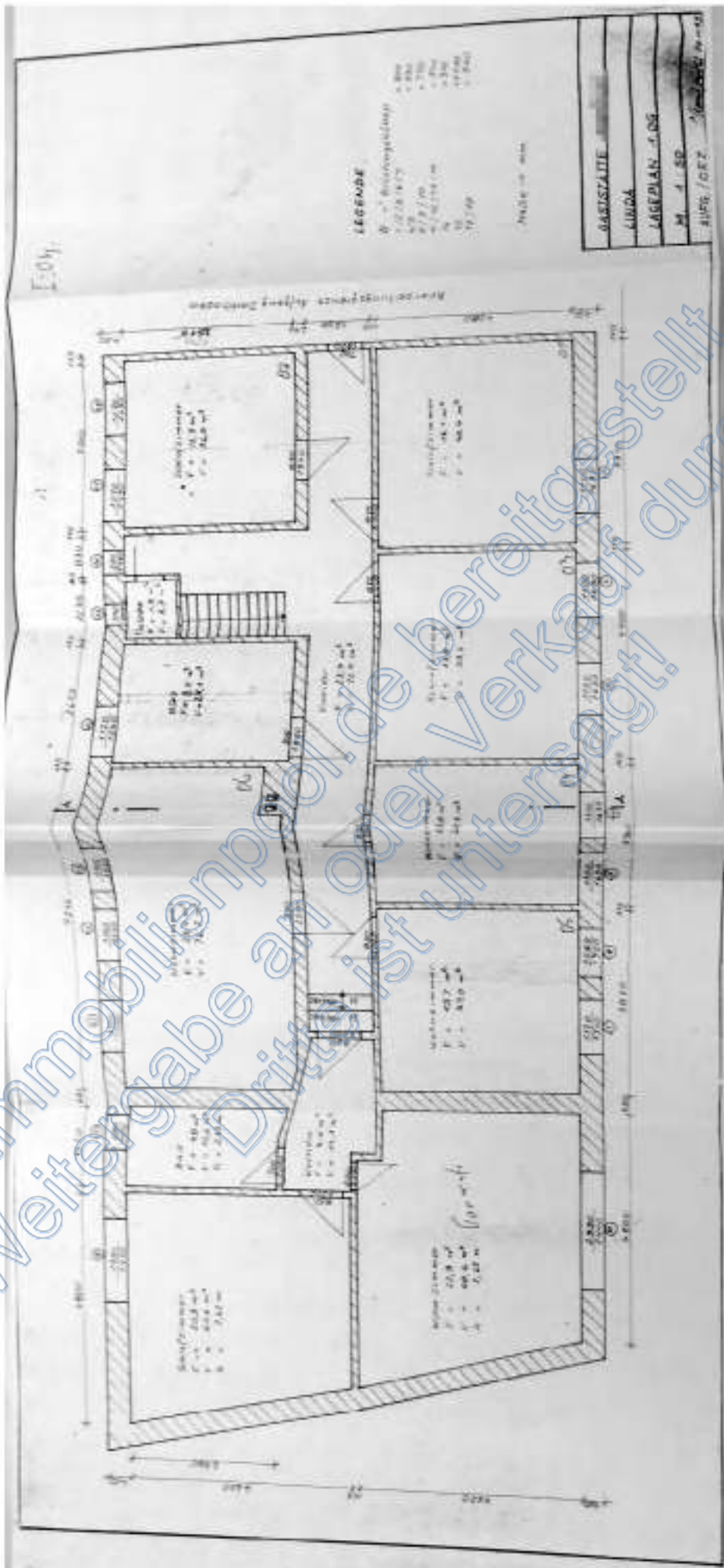
Lindaer Hauptstraße 18 in 06917 Jessen (Elster) OT Linda:
ehemalige Gaststätte:
Teilgrundriss Kellergeschoss: Gaststättenkeller



Lindaer Hauptstraße 18 in 06917 Jessen (Elster) OT Linda:
ehemalige Gaststätte:
 Teilgrundriss Erdgeschoss: Gaststätte mit kleinem Saal,
 Betreiberwohnung

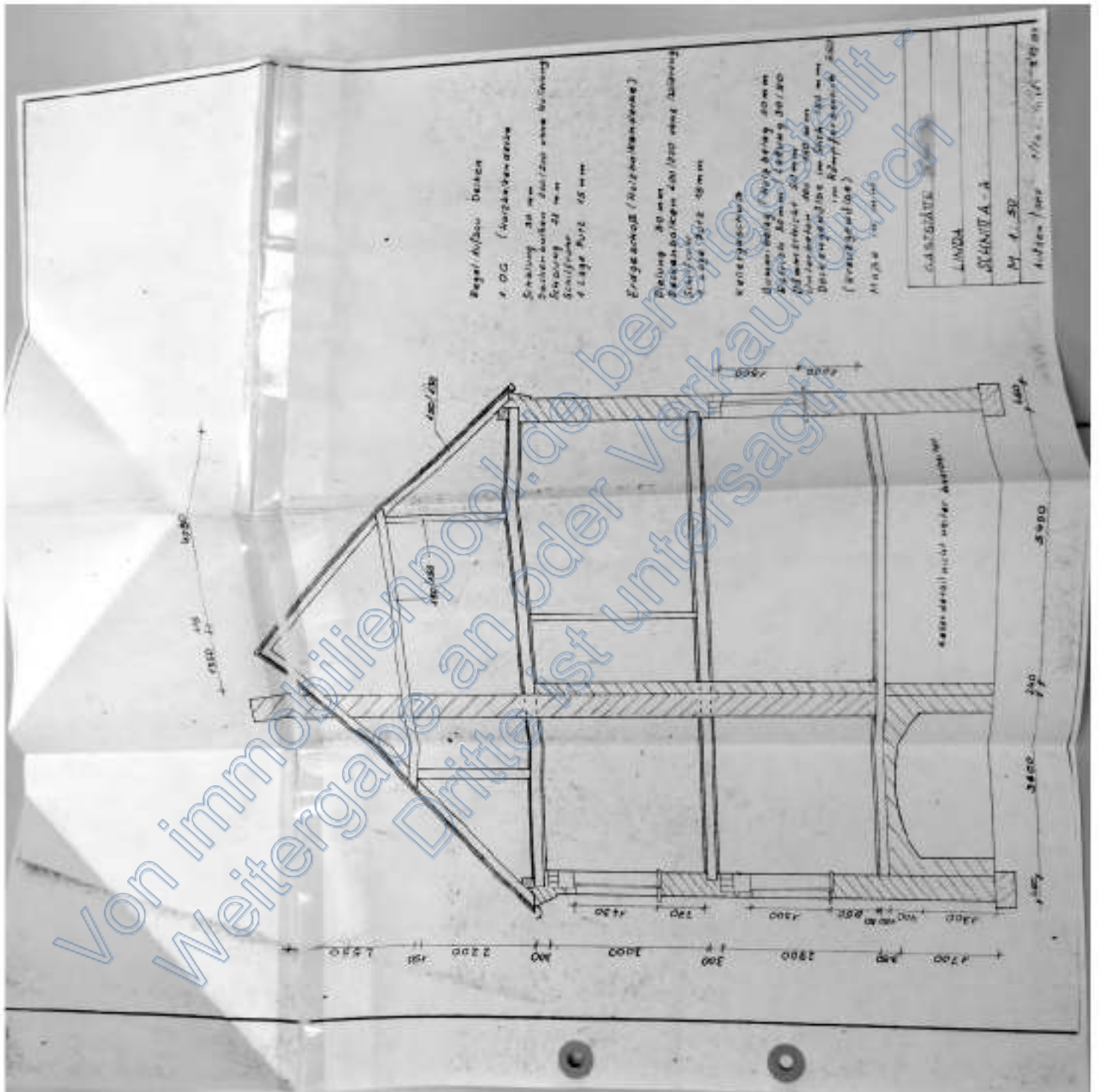


Lindaer Hauptstraße 18 in 06917 Jessen (Elster) OT Linda:
 ehemalige Gaststätte:
 Teilgrundriss Erdgeschoss: Großer Saal mit Bühne



Von Immobilienpolde bereitgestellt -
 Weitergabe an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt!

**Lindaer Hauptstraße 18 in 06917 Jessen (Elster) OT Linda:
 ehemalige Gaststätte:
 Teilgrundriss Obergeschoss: ausgebauter Bereich**



Regen-/Außen-Dachziegel
 1. OG (Vergaserkammer)
 Schalung 20 mm
 Schutzanker 20/20 mm ohne Ankerung
 Schalung 20 mm
 Schürfwand
 d. Lage Rufe 65 mm
 Erdgeschoss (Holzbohlenboden)
 Dichtung 30 mm
 Bekkenschichten 20/20 mm ohne Ankerung
 Schalung
 d. Lage Rufe 65 mm
 Kellergeschoss
 Bodenbelag Holzbohlen 20 mm
 Estrich 20 mm / Schalung 20/20
 d. Lage Rufe 65 mm
 d. Lage Rufe 65 mm
 Dichtung 30 mm
 Bekkenschichten 20/20 mm ohne Ankerung
 Schalung
 d. Lage Rufe 65 mm
 Mauerwerk

GASTSTÄTTE
LINDA
SCHNITT A-A
M 1:50
Auftrag / von 11/11/11

Lindaer Hauptstraße 18 in 06917 Jessen (Elster) OT Linda:
ehemalige Gaststätte:
Schnitt



Foto 1: Anliegerstraße „Lindaer Hauptstraße“ (westlich angrenzend)

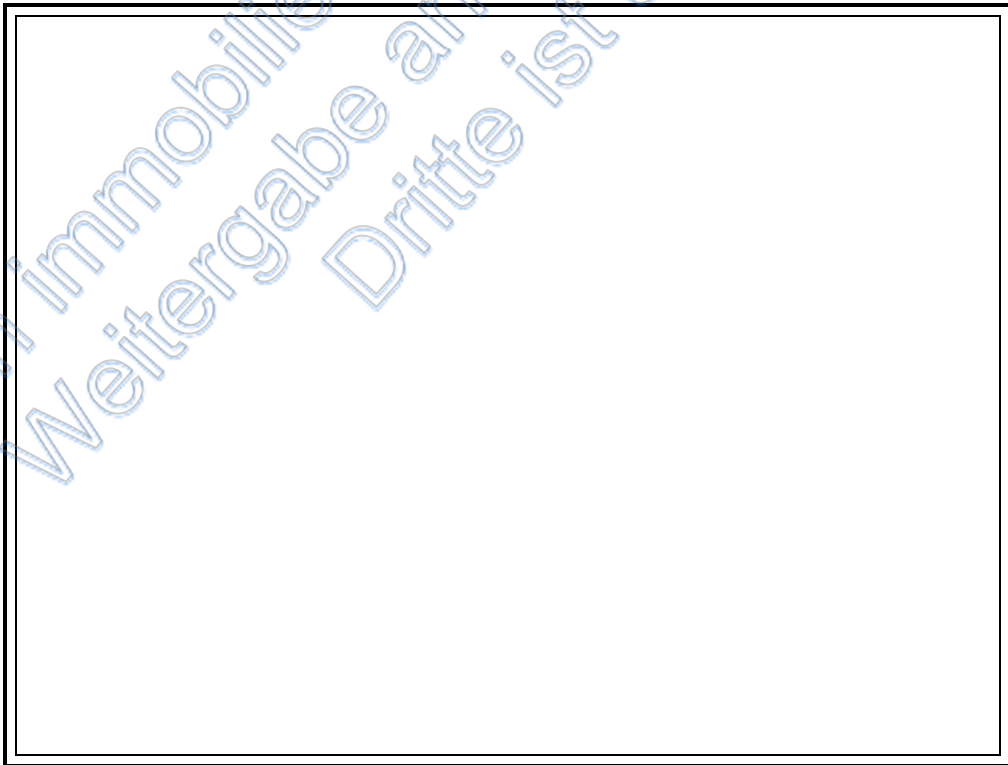


Foto 2: Anliegerstraße „Lindaer Bahnhofstraße“ (südöstlich angrenzend)



Foto 3: ehemalige Gaststätte: westliche Ansicht



Foto 4: ehemalige Gaststätte: östliche Teilansicht



Foto 5: ehemalige Gaststätte: östliche Teilansicht



Foto 6: ehemalige Gaststätte: östliche Teilansicht



Foto 7: ehemalige Gaststätte: Lagerraum im Heizungskeller



Foto 8: ehemalige Gaststätte: Heizungsraum im Heizungskeller



Foto 9: ehemalige Gaststätte: Lager mit Vorbereitungsraum im Gaststättenkeller

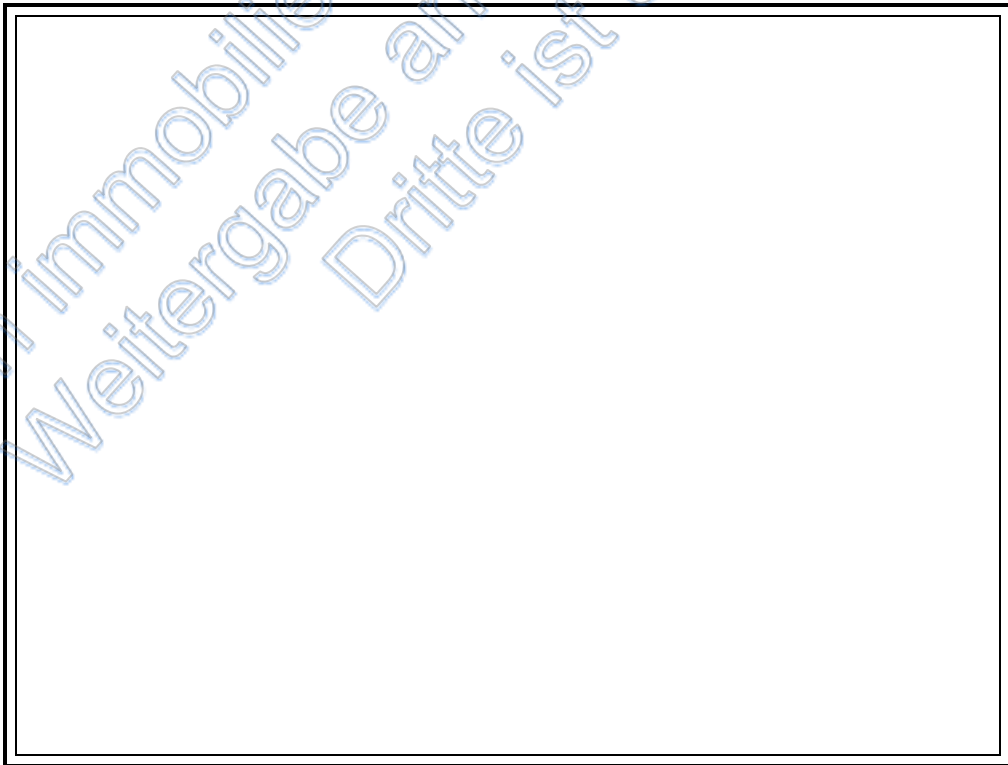


Foto 10: ehemalige Gaststätte: beispielhafter Lagerraum im Gaststättenkeller



Foto 11: ehemalige Gaststätte:
Lagerraum mit Kühlraum
im Gaststättenkeller



Foto 12: ehemalige Gaststätte: Flure im Gaststättenkeller und Kellertreppe



Foto 13: ehemalige Gaststätte: Gaststube mit Tresen im EG

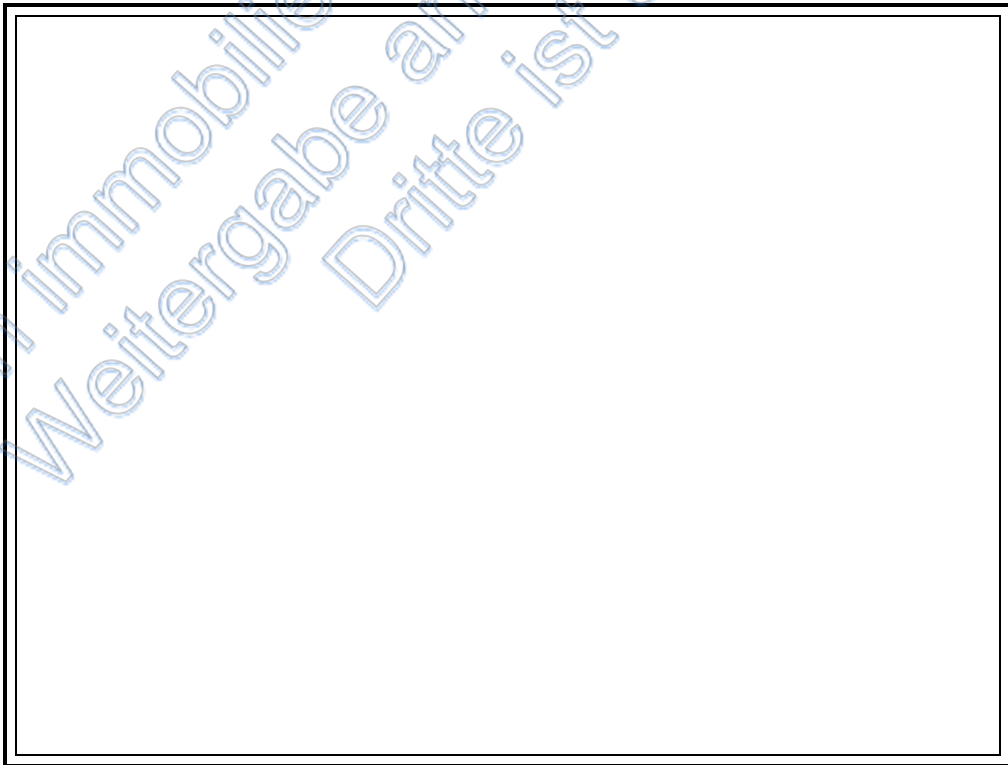


Foto 14: ehemalige Gaststätte: Gaststube im EG



Foto 15: ehemalige Gaststätte: großer Saal mit Bühne im EG

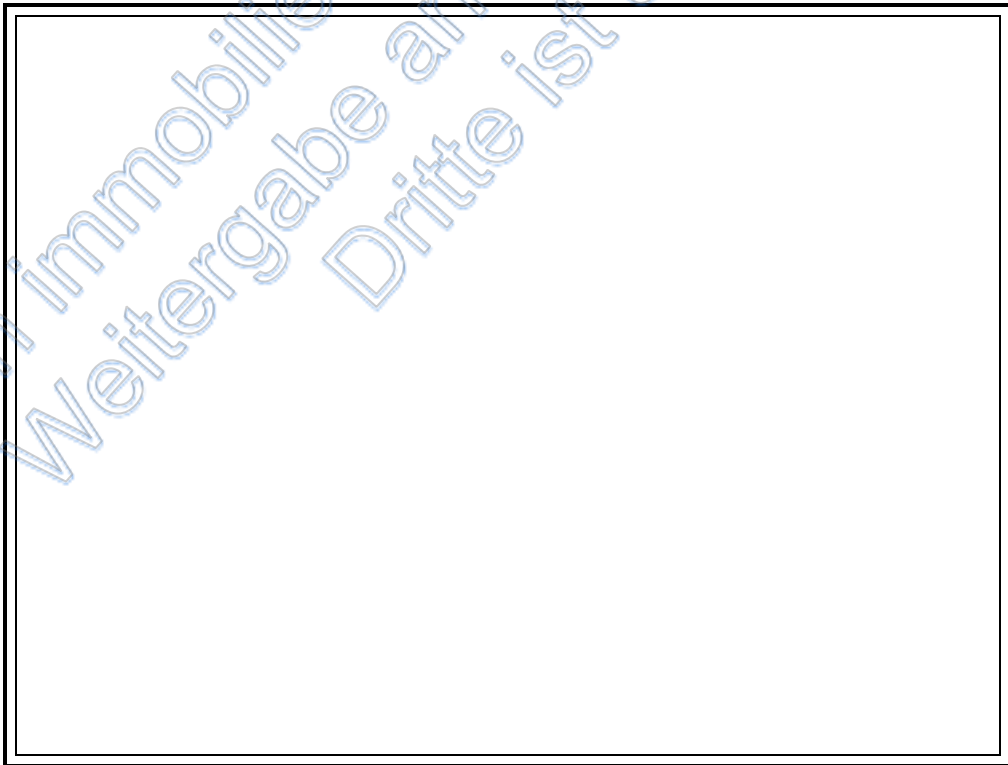


Foto 16: ehemalige Gaststätte: kleiner Saal im EG



Foto 17: ehemalige Gaststätte:
Flur im EG und Geschöß-
treppe

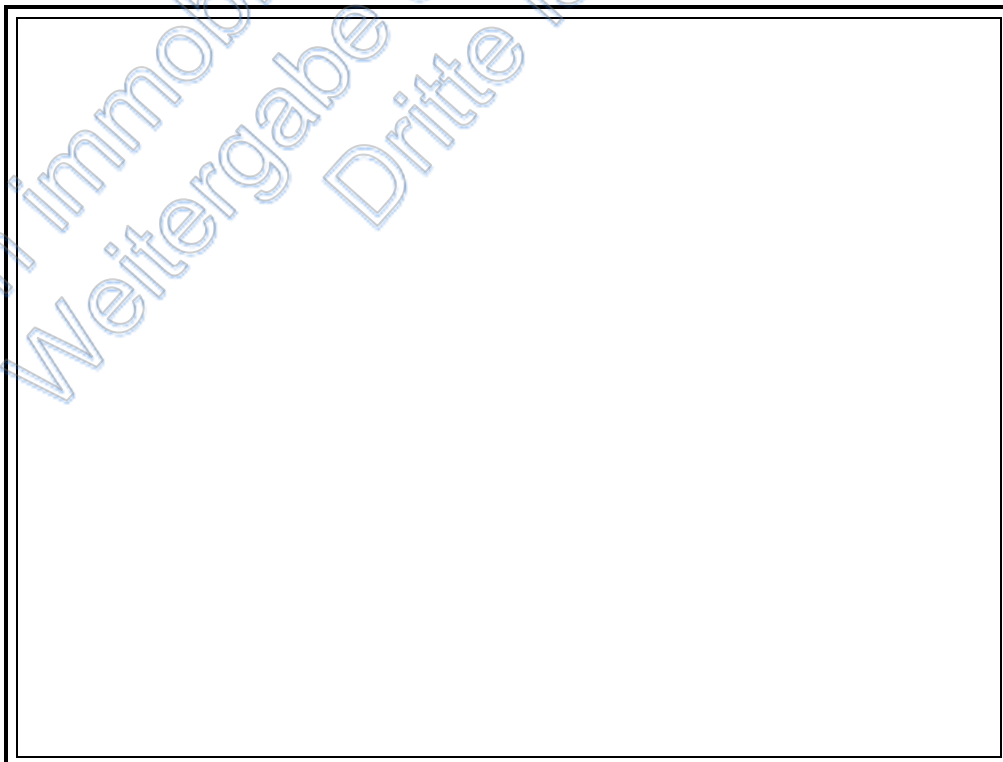


Foto 18: ehemalige Gaststätte: Küche im EG



Foto 19: ehemalige Gaststätte: Pausenraum im EG



Foto 20: ehemalige Gaststätte: Flur
zu den Toiletten im EG



Foto 21: ehemalige Gaststätte:
beispielhafte Toilette
im EG

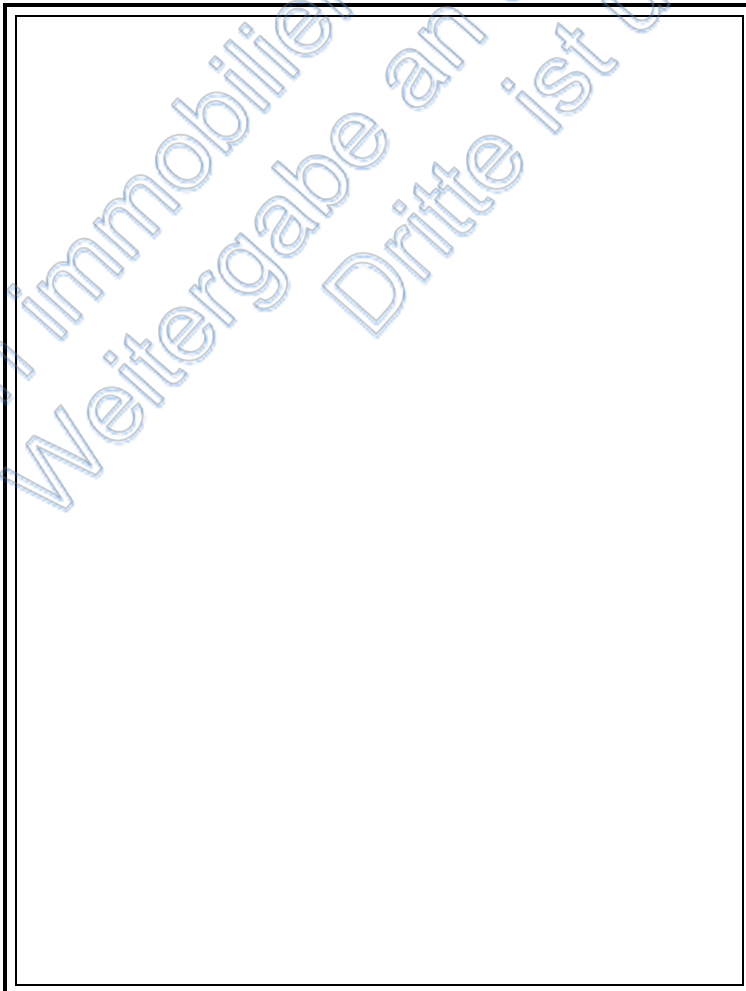


Foto 22: ehemalige Gaststätte:
Wannenbad mit WC
im EG



Foto 23: ehemalige Gaststätte: beispielhaftes Zimmer im EG



Foto 24: ehemalige Gaststätte:
Duschbad mit WC
im EG

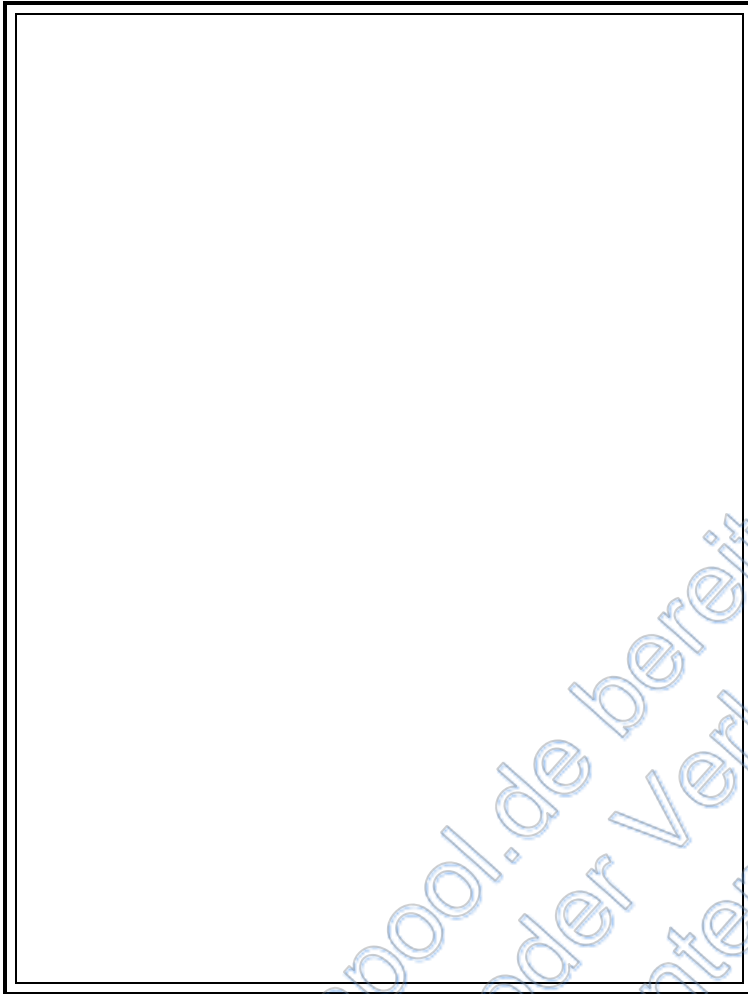


Foto 25: ehemalige Gaststätte:
Lagerraum im EG



Foto 26: ehemalige Gaststätte:
Heizungsraum im EG



Foto 27: ehemalige Gaststätte:
Flur im OG

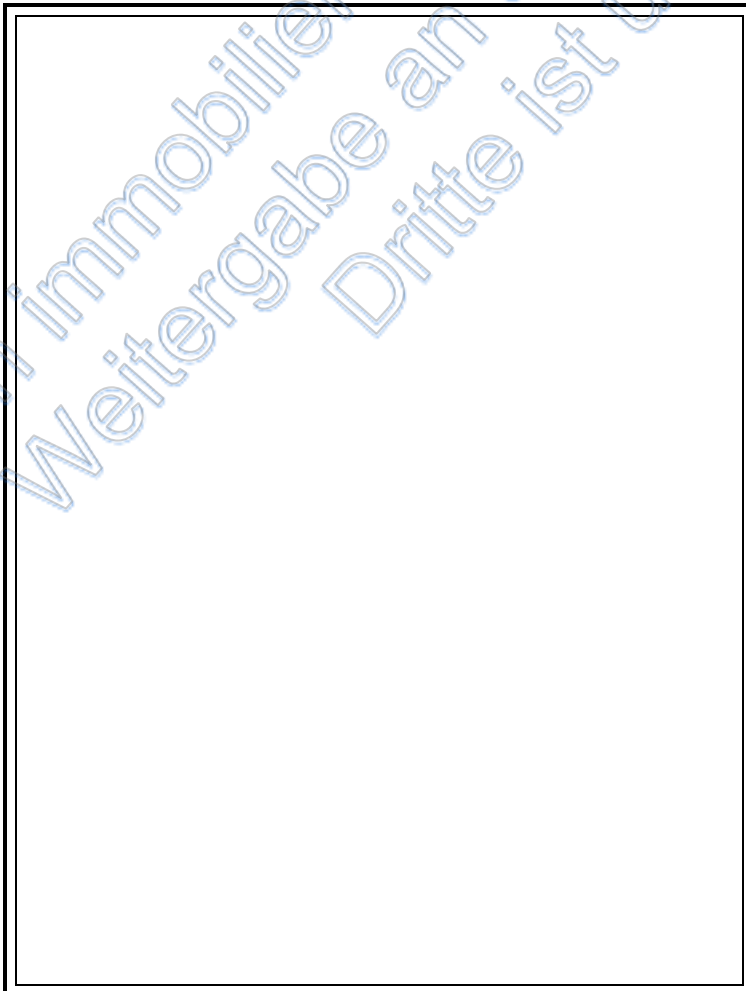


Foto 28: ehemalige Gaststätte:
beispielhaftes Zimmer
im OG

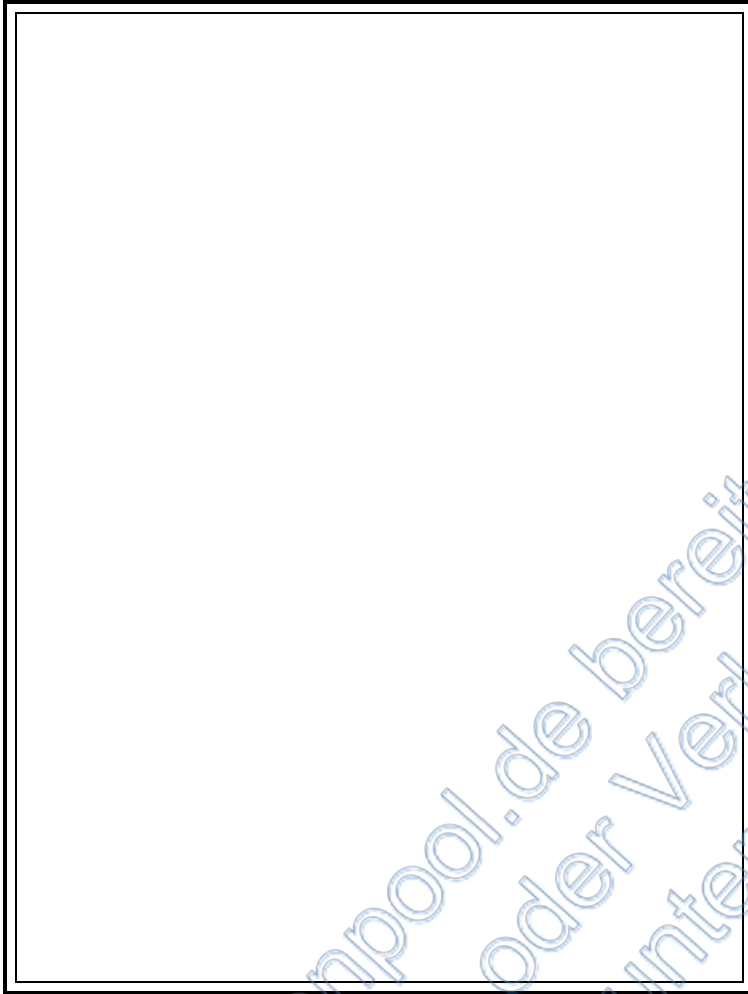


Foto 29: ehemalige Gaststätte:
Büro im OG

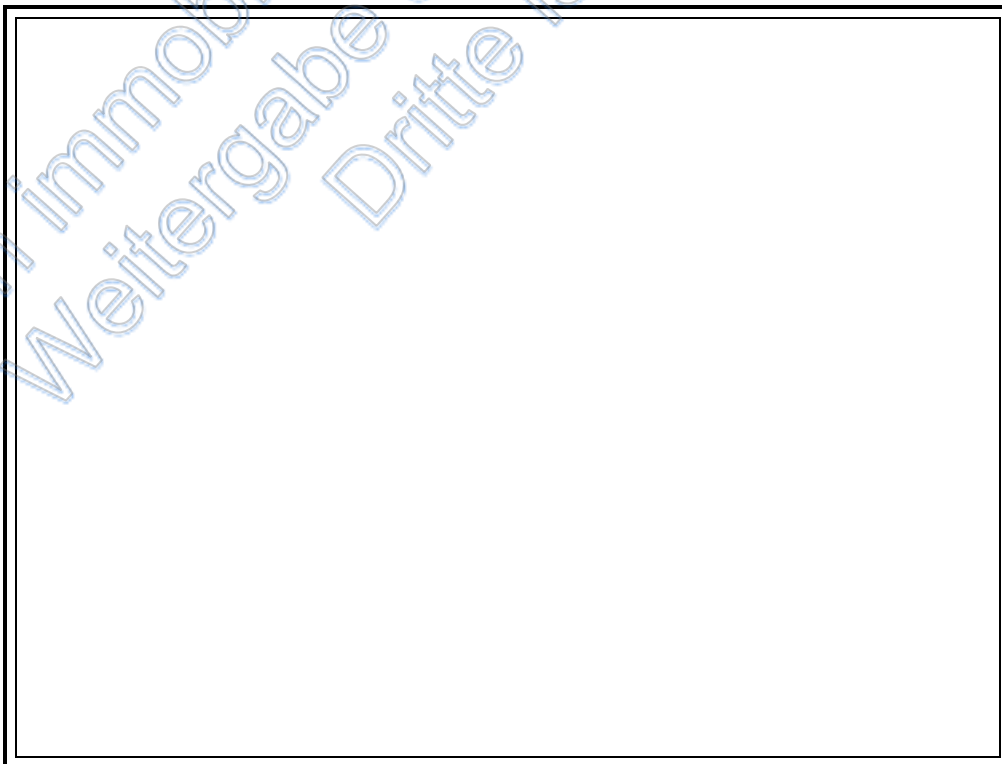


Foto 30: ehemalige Gaststätte: ausgebautes Zimmer im DG über dem Büro im OG

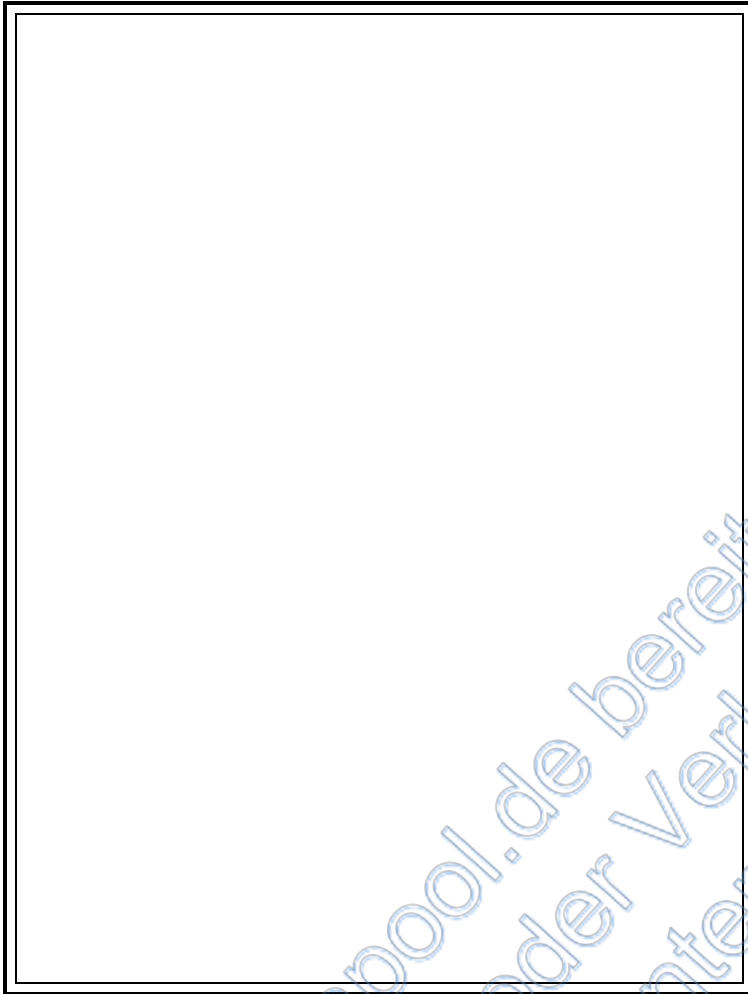


Foto 31: ehemalige Gaststätte:
Wannenbad mit WC
im OG

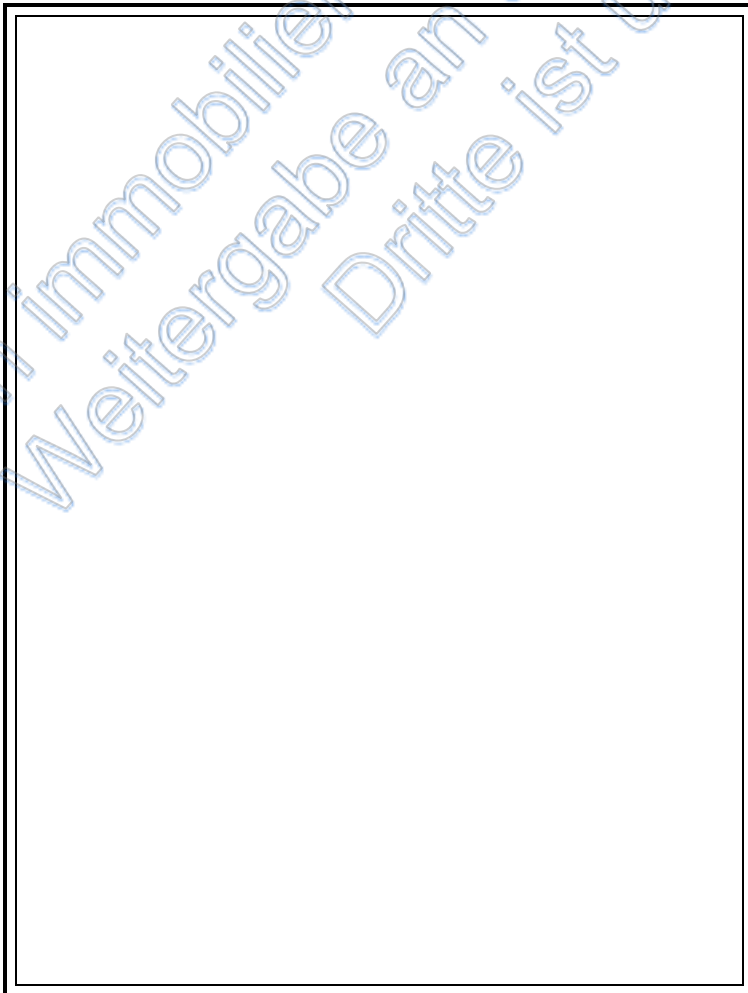


Foto 32: ehemalige Gaststätte:
Duschbad mit WC
im OG



Foto 33: ehemalige Gaststätte: Dachboden im südlichen DG-Bereich



Foto 34: ehemalige Gaststätte: Dachboden im nördlichen DG-Bereich



Foto 35: ehemaliges Wirtschaftsgebäude: nördliche Teilansicht



Foto 36: ehemaliges Wirtschaftsgebäude: nordwestliche Teilansicht



Foto 37: ehemaliges Wirtschaftsgebäude: westliche Teilansicht



Foto 38: ehemaliges Wirtschaftsgebäude: östliche Ansicht



Foto 39: ehemaliges Wirtschaftsgebäude: Lagerraum im EG des Pferdestalls



Foto 40: ehemaliges Wirtschaftsgebäude: Flur im EG des Pferdestalls

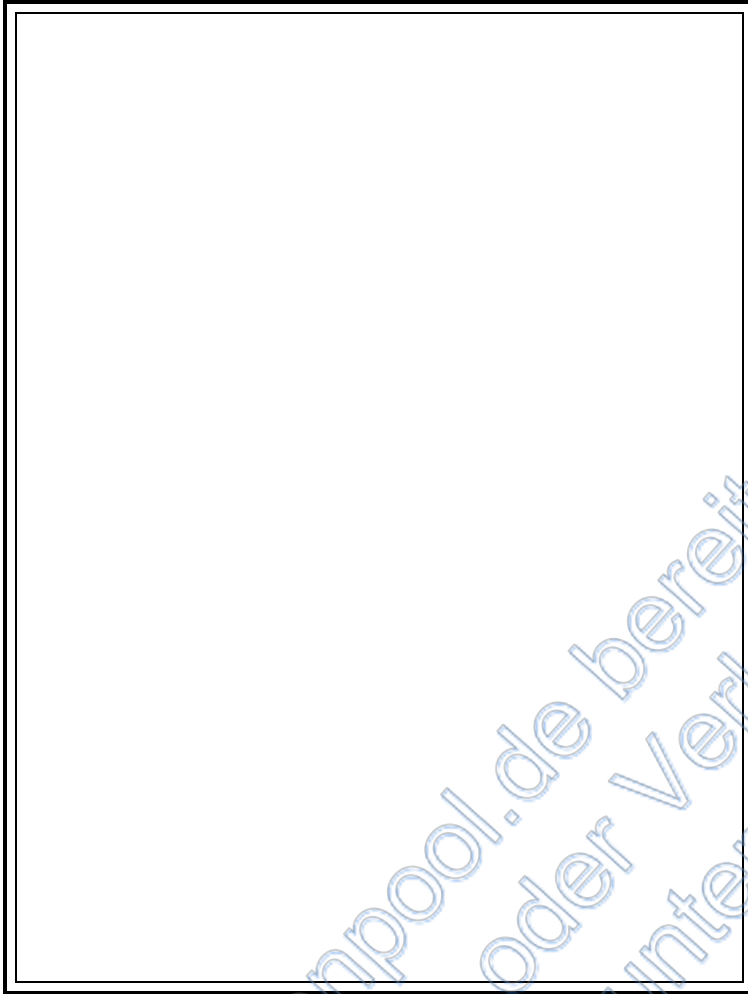


Foto 41: ehemaliges Wirtschafts-
gebäude: Stall im EG des
Pferdestalls

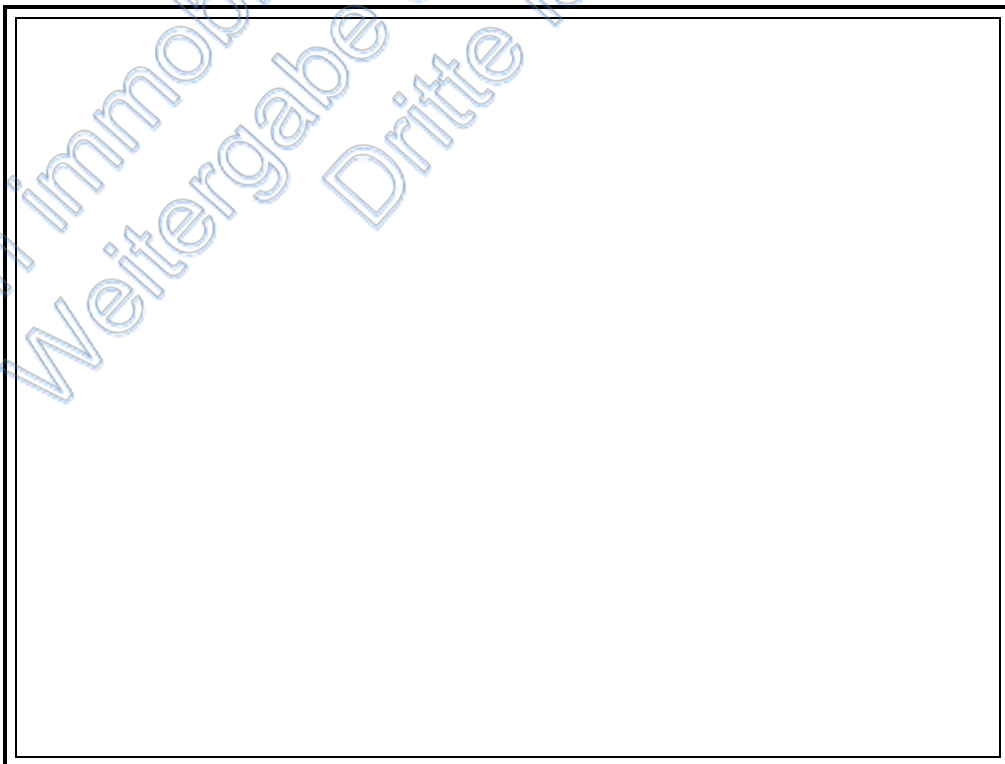


Foto 42: ehemaliges Wirtschaftsgebäude: Lagerraum im DG des Pferdestalls



Foto 43: ehemaliges Wirtschaftsgebäude: Werkstatt im EG



Foto 44: ehemaliges Wirtschaftsgebäude: Lagerraum im DG über der Werkstatt



Foto 45: ehemaliges Wirtschaftsgebäude: Durchgang im EG



Foto 46: ehemaliges Wirtschaftsgebäude: Stall im EG



Foto 47: ehemaliges Wirtschaftsgebäude: Werkstatt im EG

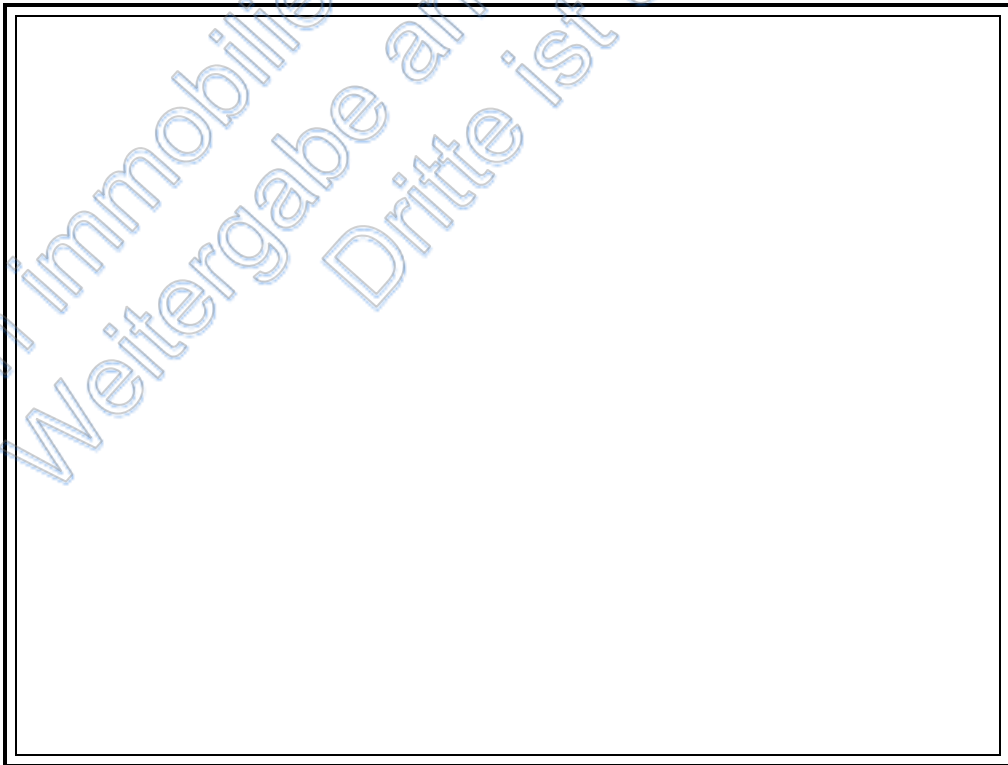


Foto 48: ehemaliges Wirtschaftsgebäude: beispielhafte Garage im EG



Foto 49: ehemaliges Wirtschaftsgebäude: Tenne/Scheune im EG

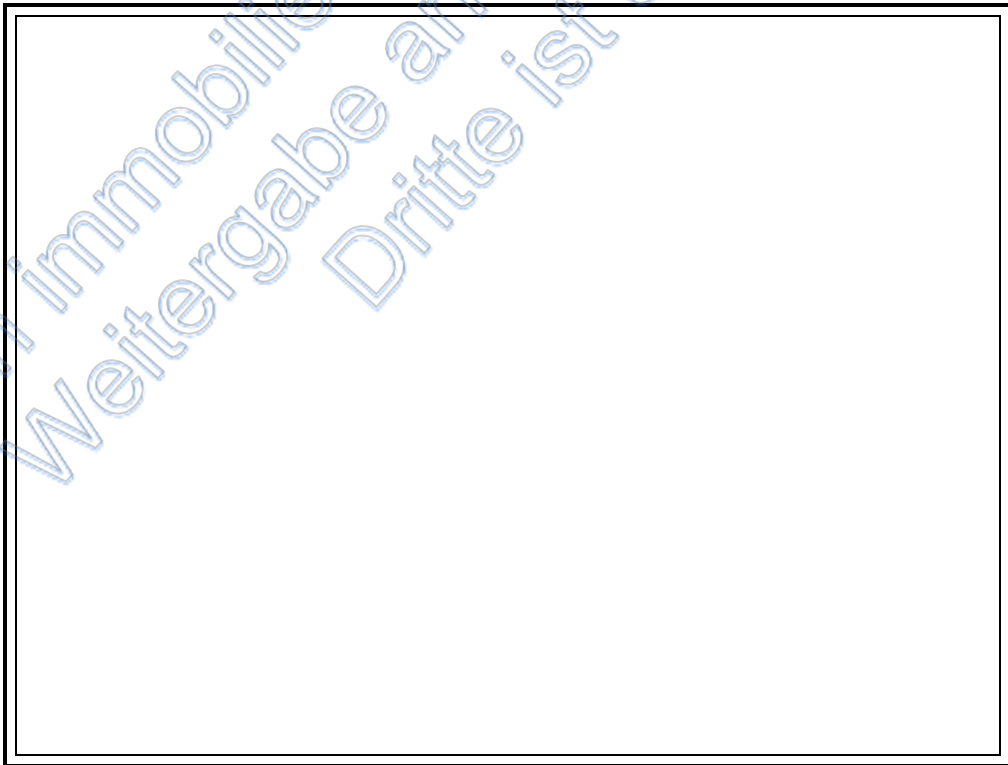


Foto 50: ehemaliges Wirtschaftsgebäude: Kegelbahn im EG



Foto 51: Hühnerstall: südwestliche Ansicht



Foto 52: Hühnerstall: südöstliche Ansicht



Foto 53: Hühnerstall: beispielhafte Toilette

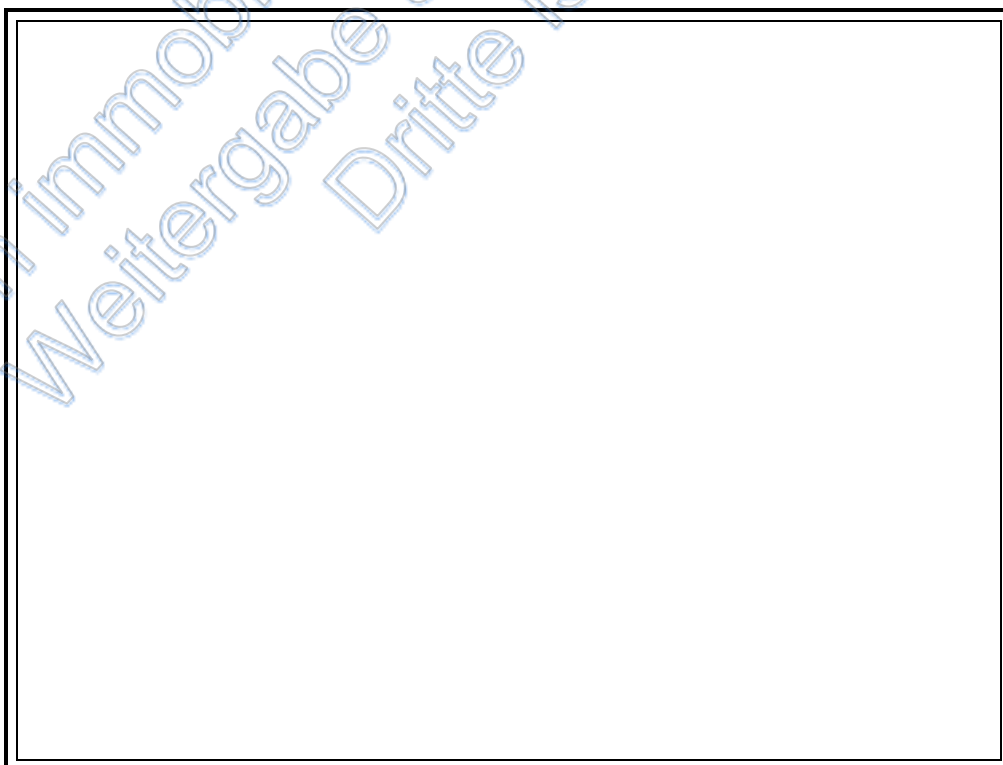


Foto 54: Hühnerstall: Lagerraum



Foto 55: Laube mit Lager: südliche Ansicht der Laube

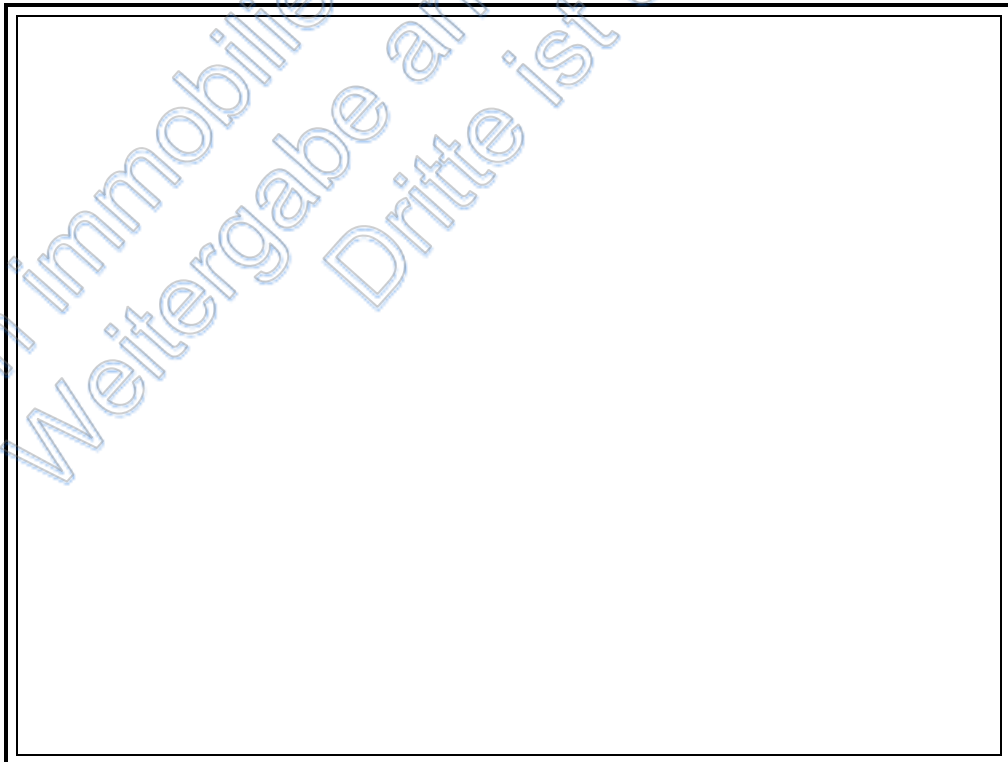


Foto 56: Laube mit Lager: Innenansicht Laube



Foto 57: Laube mit Lager: südliche Ansicht des Lagers



Foto 58: Laube mit Lager: östliche Ansicht des Lagers



Foto 59: Laube mit Lager: nördliche Ansicht des Lagers

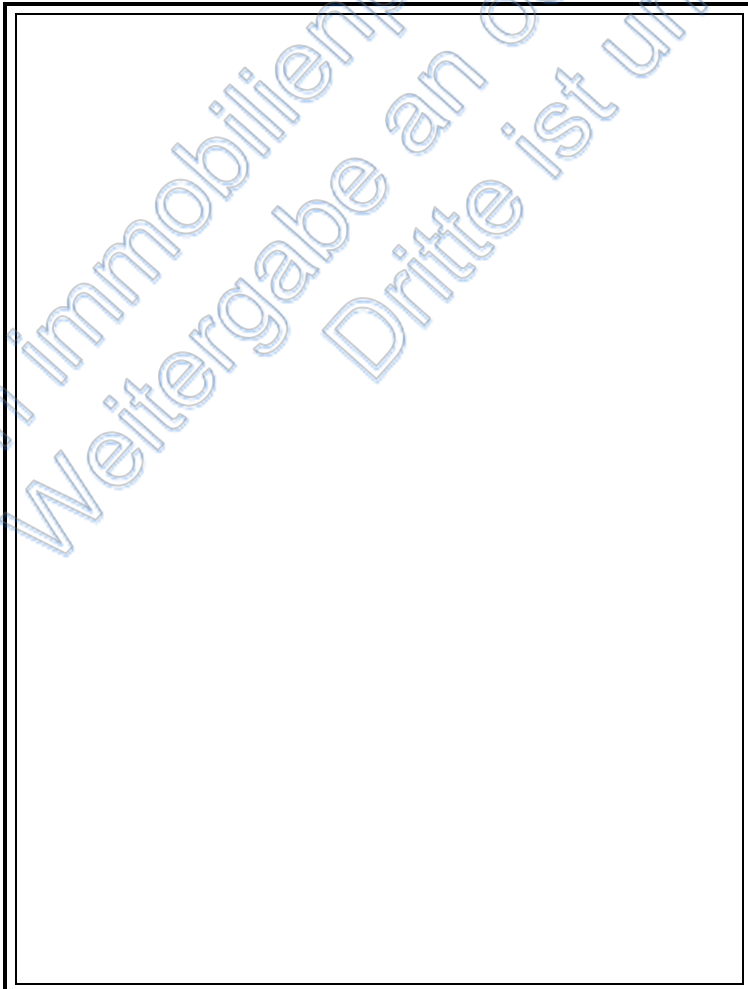


Foto 60: Laube mit Lager: Innenansicht Lagers



Foto 61: Hof zwischen ehemaliger Gaststätte und ehemaligem Wirtschaftsgebäude



Foto 62: Hausgarten östlich des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes



Foto 63: Acker im östlichen Grundstücksbereich, Blickrichtung Nordost



Foto 64: Acker im östlichen Grundstücksbereich, Blickrichtung Nordwest