

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

Geschäftsbereich der Hörrmann GmbH

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

Hörrmann GmbH, Geschäftsführer Ralf Adam · Roy La Salvia, Amtsgericht Stendal HRB 15712
Sitz: Lindenstraße 15, 06749 Bitterfeld-Wolfen – Zweigniederlassung: Transval 30, 04420 Markranstädt
Telefon: 03493 43111, Fax: 03493 43145, E-Mail: info@sv-zvw.de

Bitterfeld-Wolfen, 12.03.2026

Gutachten-Nr.: H/3625/25

4+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

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



BV Nr. 3



BV Nr. 4

Landwirtschafts- und Einfamilienhausgrundstück

Merschwitz 24

06905 Bad Schmiedeberg OT Merschwitz

Grundbuch von Pretzsch (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 1346

- BV Nr. 3: Gemarkung Pretzsch, Flur 3, Flurstück 44 zu 4.140 m²

- BV Nr. 4: Gemarkung Pretzsch, Flur 3, Flurstück 252 zu 1.126 m²

mithin zur Gesamtgröße von 5.266 m²

Amtsgericht Wittenberg, Geschäfts-Nr.: 13 K 23/25

Wertermittlungstichtag: 21.10.2025

Einzelverkehrswert BV Nr. 3: 4.500 €

Einzelverkehrswert BV Nr. 4: 35.000 €

Gesamtverkehrswert als Einheit: 39.500 €

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“



Vorbemerkungen

Zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren wurde mit Sachverständigenbestellungsbeschluss vom 02.09.2025 ein schriftliches Verkehrswertgutachten, für die auf dem Deckblatt bezeichneten Grundstücke beauftragt.

Gemäß Sachverständigenbestellungsbeschluss erstreckt sich der Gutachtauftrag auf insgesamt zwei Grundstücke, die im Grundbuch von Pretzsch separat gebucht sind und wofür ein Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet wurde (vgl. Anlage 3). Auftragsgemäß erfolgt eine zusammengefasste Gutachtenerstattung für die beiden Wertermittlungsobjekte.

In Ansehung der separaten Buchung im Grundbuch werden zur Unterscheidung die folgenden Bezeichnungen verwandt:

- BV Nr. 3 für das unbebaute Grundstück Grundbuch von Pretzsch Blatt 1346, lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Pretzsch, Flur 3, Flurstück 44 zur Größe von 4.140 m²
- BV Nr. 4 für das u. a. mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Grundbuch von Pretzsch Blatt 1346, lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Pretzsch, Flur 3, Flurstück 252 zur Größe von 1.126 m²

Auftragsbedingt werden hierfür jeweils die Einzelverkehrswerte für die beiden Grundstücke sowie der Gesamtverkehrswert als wirtschaftliche Einheit der beiden Grundstücke abgeleitet.

Falls nicht ausdrücklich anders angegeben, beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen, jeweils auf die beiden Wertermittlungsobjekte gleichermaßen.

Die für die vorliegenden Ermittlungen der Verkehrswerte notwendige Inaugenscheinnahme wurde am 21.10.2025 durchgeführt, wobei von Seiten der Gläubigerin auf eine Teilnahme an der Inaugenscheinnahme verzichtet wurde.

Trotz ordnungsgemäßer Ladung zum Termin der Inaugenscheinnahme wurde der Grundstückseigentümer bzw. ein Vertreter nicht angetroffen, so dass die Grundstücke und die Bebauung nur von anliegenden Verkehrsflächen aus eingeschränkt besichtigt werden konnten.

Der schriftlichen Aufforderung zur Abstimmung eines zweiten Termins, bei dem der für eine detaillierte Inaugenscheinnahme erforderliche Zutritt zu den Grundstücken und in die Bebauung verschafft wird, kam der Eigentümer nicht nach, so dass die Wertermittlung nunmehr auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgt.

Die Verkehrswerte i. A. a. § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag 21.10.2025 (WST; hier identisch mit dem Qualitätsstichtag) werden ausgehend von den im Rahmen der Inaugenscheinnahme erhobenen Anknüpfungstatsachen sowie den Auskünften und Unterlagen bzw. Recherchen, die beigezogen bzw. durchgeführt wurden, ermittelt.

Ausgehend vom nicht ermöglichten Zutritt i. V. m. der erheblich eingeschränkten Einsichtigkeit, insbesondere auch des bebauten Wertermittlungsgrundstückes BV Nr. 4, und den hier zu erwartenden geringen Verkehrswerten, wird insbesondere zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit (§ 407a Abs. 4 Satz 2 ZPO) lediglich eine gutachterliche Stellungnahme mit den ermittelten Verkehrswerten erstattet.

In Ansehung der zu erwartenden Größenordnungen und der nur sehr eingeschränkt möglichen Erfassung, verzichte ich bei den hier vorliegenden Ermittlungen der Verkehrswerte auf detaillierte Beschreibungen der Merkmale und Zustände der Grundstücke (ggf. mit der Bebauung) und verweise diesbezüglich auf die Kurzbeschreibung, die Anlagen sowie die Fotodokumentation. Die Ausarbeitung eines Verkehrswertgutachtens ist jedoch ausgehend von den erhobenen

Anknüpfungstatsachen (insbesondere auch bei der Inaugenscheinnahme) ohne erneute Ortsbesichtigung grundsätzlich möglich.

Für den Fall, dass mir nachträglich ein vollumfänglicher Zutritt zu den Grundstücken und in die Bebauung zugesichert wird, bin ich auf Weisung des Zwangsversteigerungsgerichts gern bereit, eine entgeltliche Weiterung dieser Stellungnahme bzw. ggf. die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens auf der Grundlage einer detaillierten Inaugenscheinnahme vorzunehmen.

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

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

Kurzbeschreibung

Die nachfolgende Kurzbeschreibung erfolgt ausschließlich auf der Grundlage von Feststellungen und sachgerechten Annahmen, die aus der sehr eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme ohne Zutritt zu den Grundstücken und in die Bebauung sowie den vorliegenden Auskünften und Unterlagen abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Grundbuch von Pretzsch (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 1346
 - BV Nr. 3: Gemarkung Pretzsch, Flur 3, Flurstück 44 zu 4.140 m²
 - BV Nr. 4: Gemarkung Pretzsch, Flur 3, Flurstück 252 zu 1.126 m²mithin zur Gesamtgröße von 5.266 m²
- Objektart: Landwirtschaftsgrundstück (Grünland) und Einfamilienhausgrundstück
- Lage: Merschwitz 24 in 06905 Bad Schmiedeberg OT Merschwitz;
am nördlichen Rand des OT Merschwitz belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als einfache und dörfliche Wohnlage
- Bebauung: vermutlich nicht mehr instand gehalten; nach äußerem Anschein kann eine Nutzbarkeit grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, jedoch kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass verschiedene bis umfangreiche Teile der Roh- und Ausbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr zeitgemäß sind
Einfamilienhaus: einseitig angebaut errichtet; Teilunterkellerung, Erdgeschoss, teilweise ausgebautes Dachgeschoss; vermutlich um 1900 errichtet und mit vereinzelten Instandsetzungen und Modernisierungen vermutlich in den 1990er-Jahren; Mauerwerksbauweise, Lehmanteile können nicht ausgeschlossen werden; geschätzt ca. 300 m² Brutto-Grundfläche und ca. 110 m² Wohnfläche
Garage: zweiseitig angebaut errichtet; Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss; vermutlich um 1900 errichtet und mit vereinzelten Instandsetzungen und Modernisierungen vermutlich in den 1990er-Jahren;

- Mauerwerksbauweise, Lehmanteile können nicht ausgeschlossen werden; geschätzt ca. 80 m² Brutto-Grundfläche
- Scheune: teilweise angebaut errichtet; nur Erdgeschoss; vermutlich um 1900 errichtet und mit vereinzelt Instandsetzungen und Modernisierungen vermutlich in den 1990er-Jahren; Mauerwerksbauweise, Lehmanteile können nicht ausgeschlossen werden; geschätzt ca. 110 m² Brutto-Grundfläche
- Erschließung: Wirtschaftsweg mit Wassergraben, nördlich an BV Nr. 3 angrenzend, unbefestigt, ohne Nebenanlagen, Überbrückung des Wassergrabens im Grundstücksbereich; Anliegerstraße „Merschwitz“, südlich an BV Nr. 4 angrenzend, mit Kopfsteinpflaster uneben befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, beidseitig Grünstreifen mit Bäumen, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand, auf den befahrbaren Grundstücken entsprechend nutzbare Freiflächen bzw. Gebäudeflächen in vermutlich hinreichendem Umfang; Versorgungsmedien (Grundstücksanschlüsse ausschließlich für BV Nr. 4): Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation; Entsorgung von Schmutzwasser, Fäkalien und Niederschlagswasser in die Netze der öffentlichen Kanalisation (Grundstücksanschlüsse ausschließlich für BV Nr. 4)
 - Nutzung: von Seiten des Eigentümers wurden keine Auskünfte erteilt, nach äußerem Anschein sind die Grundstücke nebst Bebauung vermutlich ungenutzt bzw. leer stehend

erhobene Angaben für das Zwangsversteigerungsgericht

Die nachfolgenden Angaben erfolgen überwiegend auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen, die aus der äußerlichen Inaugenscheinnahme sowie den vorliegenden Unterlagen abzuleiten waren.

- a) Mieter, Pächter, Nutzer, Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
 - von Seiten des Eigentümers wurden keine Auskünfte erteilt, nach äußerem Anschein sind die Grundstücke nebst Bebauung vermutlich ungenutzt bzw. leer stehend
 - gemäß Hausauskunft aus dem Melderegister liegen unter der Objektadresse zum 11.06.2025 keine Wohnanmeldungen vor
 - Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse wurden nicht bekannt
 - kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- b) Führung eines Gewerbebetriebes:
 - gemäß Gewerberegisterauskunft liegen unter der Objektadresse zum 11.11.2025 keine Gewerbeanmeldungen vor
- c) besteht Verdacht auf Hausschwamm:
 - wurde nach dem äußeren Anschein nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden
- d) baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen:
 - beim zuständigen Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg liegen aktuell keine bauordnungsbehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und/oder Auflagen vor und sind m. E. auch nicht zu erwarten

- allenfalls ortsübliche Einschränkungen aufgrund der Lage im archäologischen Kulturdenkmal „Dorfkern“
- e) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum, Maschinen etc.:
 - Zubehör wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in der Wertermittlung berücksichtigt
 - Scheinbestandteile wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - Dritteigentum wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - nicht mitgeschätzte Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- f) Lasten und Beschränkungen:
 - dinglich gesichert: Zwangsversteigerungsvermerk (nicht wertbeeinflussend)
 - nicht grundbuchgesichert: wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt
- g) Inhalt des Baulastenverzeichnisses:
 - eintragungsfrei
- h) Altlastenverdacht:
 - die Wertermittlungsobjekte werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg geführt, somit besteht kein Altlastenverdacht und kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen
 - konkrete Informationen über mögliche Altlasten, Altablagerungen, Deponien oder Grundwasserschadensfälle auf oder in unmittelbarer Nähe der Grundstücke liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg nicht vor
 - auch diesseits nach äußerem Anschein kein Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen
- i) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten:
 - wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- j) grundstücksbezogene Versicherungen:
 - durch den Grundstückseigentümer wurden keine Auskünfte erteilt; die Gläubigerin teilte mit, dass eine Gebäudeversicherung besteht

zu den beigegeführten Anlagen

Abgesehen von den nachstehend aufgeführten Auskünften, sind aus den als Anlagen beigegeführten bzw. eingeholten Auskünften eine Ortsüblichkeit bzw. nicht wertbeeinflussende Anknüpfungstatsachen abzuleiten, so dass hieraus keine gesonderten Berücksichtigungen angezeigt sind. Demnach erfolgen nachstehend nur Ausführungen zu ggf. maßgeblichen Besonderheiten aus den in den Anlagen beigegeführten Auskünften.

zu Anlage 2

Gemäß Darstellung im Liegenschaftskataster kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch ein Nebengebäude an der südöstlichen Grenze vom Nachbarflurstück 250 eine Überbauung auf das Wertermittlungsgrundstück BV Nr. 3 (Flurstück 44) besteht. Ausgehend vom nicht ermöglichten Zutritt sowie der Darstellung im Liegenschaftskataster i. V. m. dem allenfalls geringen Umfang ist hier mit hoher Wahrscheinlichkeit eine übliche Zeichnungsgenauigkeit im Liegenschaftskataster anzunehmen, so dass hieraus noch keine weitere Berücksichtigung angezeigt ist.

zu Anlage 5

In der bauplanungsrechtlichen Auskunft wird angegeben, dass das Grundstück BV Nr. 3 nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt (Nr. 5 im Formblatt). Gemäß Auskunft des Grundbuchamtes Wittenberg befindet sich jedoch der Wirtschaftsweg und der Wassergraben an der nördlichen Grenze im Eigentum der Stadt Bad Schmiedeberg, so dass m. E. auch eine Zuwegung über diesen Wirtschaftsweg mit vorhandener Überbrückung des Wassergrabens hinreichend gesichert ist.

zu Anlage 7

Die in der Auskunft benannten Bauakten wurden am 10.02.2026 eingesehen, wobei festzustellen war, dass sich diese nicht auf die Wertermittlungsobjekte beziehen. Demzufolge konnten vom Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg auch keine zutreffenden Bauakten vorgelegt werden.

Ermittlung der Verkehrswerte

• 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.“

• Ermittlung der Verkehrswerte im konkreten Fall

Für die Wertermittlungen der Grundstücke wird jeweils ausschließlich das mittelbare Vergleichswertverfahren durchgeführt. Die darin eingehenden Bodenwerte werden ebenfalls im Vergleichswertverfahren unter Hinzuziehung eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors für Grünlandflächen (BV Nr. 3) bzw. des örtlichen Bodenrichtwertes für Bauland (BV Nr. 4) ermittelt.

Das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren können im vorliegenden besonderen Fall nicht sachgerecht durchgeführt werden, da ausgehend von der nicht möglichen detaillierten Inaugenscheinnahme maßgebliche Eingangsgrößen in diese Verfahren (z. B. Wohnfläche im Einfamilienhaus (auch hinsichtlich Ausbaugrad), Brutto-Grundflächen der Bebauung, Bauzustände, Reparaturstau) lediglich anhand der äußerlichen Ansicht unter Verwendung erhaltener Auskünfte und Unterlagen geschätzt werden konnten und eigene Ermittlungen nicht möglich waren. Darüber hinaus setzen diese Wertermittlungsverfahren eine nachhaltig nutzbare Bebauung (z. B. Wohnhaus) voraus, was im vorliegenden Fall für das Grundstück BV Nr. 3 nach äußerem Anschein nicht gegeben ist. Demzufolge wäre die Durchführung des Ertragswertverfahrens und/oder des Sachwertverfahrens in hohem Maße spekulativ, so dass diese Verfahren noch nicht sachgerecht durchgeführt werden können.

Darüber hinaus entspräche die Anwendung des Ertragswertverfahrens bei derartigen Wertermittlungsobjekten, die nach äußerem Anschein regelmäßig zumindest überwiegend zur Eigennutzung erworben werden, gemäß der Angaben in der einschlägigen Fachliteratur, auch nicht den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.¹

¹ Z. B. Kleiber, Kleiber-digital, Teil IV, § 6, Rn. 43; im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.11.2025): <https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>

Das unmittelbare Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren aus tatsächlichen Kauffällen ist regelmäßig für unbebaute Grundstücke oder Wohnungs- und Teileigentume hinreichend nachvollziehbar anzuwenden. Im vorliegenden Fall ist für das Grundstück BV Nr. 3 das unmittelbare Vergleichswertverfahren zur Ableitung eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors durchführbar, da heranziehbare Kaufpreise i. S. d. § 25 ImmoWertV in hinreichender Zahl vorliegen, die von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Rahmen einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt wurden.

Ausgehend von der Vielzahl zu berücksichtigender Vergleichskriterien² verbunden mit der Individualität ist eine Ableitung des unmittelbaren Vergleichswertes des bebauten Grundstückes BV Nr. 4 aus tatsächlichen Kauffällen nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich. Darüber hinaus bestünden hier erhebliche Unsicherheiten bezüglich der zu wählenden Ansätze, insbesondere da eine detaillierte Inaugenscheinnahme des Wertermittlungsgrundstückes (aber auch der Vergleichsobjekte) mit eigenen Erhebungen nicht möglich war.

Die Verkehrswerte werden bei zu diesen Nutzungen bestimmten Grundstücken, gemäß den Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel auf den jeweiligen Vergleichswert abgestellt. Insbesondere auch, da durch den örtlichen Gutachterausschuss geeignete Daten gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV, zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zur Verfügung gestellt werden bzw. eigenständige Erhebungen, auch für die vorhandene Grundstücksbebauung, nur von außen und sehr eingeschränkt möglich waren.

• Beurteilung der zukünftigen Grundstücksnutzungen

Ausgehend von den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Anlage 4), der vorhandenen Nachbarbebauungen und der örtlichen Nachfragesituation, ist unter Anwendung der §§ 30, 34 BauGB

- für das Grundstück BV Nr. 3 eine landwirtschaftliche Nutzung als Grünland, entsprechend der vermutlich letzten Nutzung, und
- für das Grundstück BV Nr. 4 eine Wohnnutzung als Einfamilienhausgrundstück, entsprechend der vermutlich letzten Nutzung,

als üblich anzunehmen.

• Beurteilung der vorhandenen Bebauung auf BV Nr. 4

Nach äußerem Anschein i. V. m. Unterlagen, die von der Gläubigerin zur Verfügung gestellt wurden, ist das Grundstück BV Nr. 4 mit einem Einfamilienhaus, einer Garage und einer Scheune vermutlich jeweils in Mauerwerksbauweise bebaut. Das Grundstück ist vermutlich ungenutzt bzw. leer stehend (vgl. Anlage 13).

Eine abschließende Beurteilung der vorhandenen Bebauung ist nicht möglich, da eine hierzu erforderliche detaillierte Besichtigung nicht erfolgen konnte (s. o.), mithin Feststellungen zu Baumängeln, Bauschäden und Mangelfolgeschäden ausschließlich auf der Grundlage der äußeren Ansicht möglich sind.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde nach äußerem Anschein 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.

² Vgl. z. B. BGH, Urteil vom 19.12.1963 - III ZR 162/63; BFH, Urteil vom 26.09.1980 - III R 21/78.

Nach äußerem Anschein kann eine Nutzbarkeit grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Jedoch kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass verschiedene bis umfangreiche Teile der Roh- und Ausbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr zeitgemäß sind.

In Ansehung der nicht möglichen detaillierten Inaugenscheinnahme werden nachstehend Vergleichsfaktoren zur Ableitung der vorläufigen Vergleichswerte für das Einfamilienhaus, die Garage und die Scheune gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV, ausschließlich aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen, geschätzt.

Bei den nachstehenden Ansätzen für die Vergleichsfaktoren finden insbesondere Berücksichtigung:

- die örtlichen Marktverhältnisse für brach liegende Grundstücke in dörflichen Ortslagen, ohne maßgebliche Infrastruktureinrichtungen, des Landkreises Wittenberg, wonach allenfalls eine verhaltene Nachfrage eingeschätzt wird
- die eingeschätzten Baujahre sowie die äußerlichen Feststellungen zu Größen, Bauarten, Ausbaugraden und Zuständen der Gebäude
- das Kostenrisiko aus dem bestehenden Leerstand, dem nicht auszuschließenden Erfordernis von Reparaturen am Trinkwasserhausanschluss (vgl. Anlage 9) sowie dem nicht auszuschließenden Erfordernis zur Beräumung der Bebauung
- die lediglich äußerlich möglichen Feststellungen im Rahmen der Inaugenscheinnahme

Insbesondere unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen/ Beschreibungen sowie der nach äußerem Anschein erkennbaren bzw. zu vermutenden Bauzuständen, der Größen und der Lage werden die folgenden objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren für die Gebäude als marktgerecht angesehen und dementsprechend gewählt (hinsichtlich der Brutto-Grundflächen wird auf Anlage 12 verwiesen):

- Einfamilienhaus: 50 €/m² bei ca. 300 m² geschätzter Brutto-Grundfläche
- Garage: 10 €/m² bei ca. 80 m² geschätzter Brutto-Grundfläche
- Scheune: 10 €/m² bei ca. 110 m² geschätzter Brutto-Grundfläche

• Ansätze für die Bodenwertermittlungen

Die Ermittlung des Bodenwertes für das Grundstück BV Nr. 3 wurde im vorliegenden Fall von der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt (vgl. Anlage 11)

Zur Ableitung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors für die Grünlandfläche sind noch Anpassungen gemäß § 26 Abs. 1 ImmoWertV erforderlich, um die Eignung der Kaufpreise bezüglich des Wertermittlungsobjektes weiter zu erhöhen (insbesondere i. A. a. Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses):³

³ Vgl. Umrechnungskoeffizienten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 05.03.2026):
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-umrechnungskoeffizienten.html>

lfd. Nr.	relativer Kaufpreis	Faktoren zur Anpassung der Kaufpreise					angepasste Kaufpreise (Vergleichspreise)
		Vertragsdatum	Grünlandzahl	Grundstücksfläche	Schutzgebiete	Lage/ Bodenrichtwert	
1	0,34 €/m²	1,35	0,88	0,99	1,18	1,10	0,52 €/m²
2	1,08 €/m²	1,35	0,88	1,01	1,18	1,10	1,68 €/m²
3	0,60 €/m²	1,35	0,87	1,01	1,18	1,00	0,84 €/m²
4	0,48 €/m²	1,30	1,07	0,99	1,05	1,10	0,76 €/m²
5	0,51 €/m²	1,25	0,92	0,98	1,18	1,10	0,75 €/m²
6	0,30 €/m²	1,35	1,07	1,00	1,18	1,10	0,56 €/m²
7	0,69 €/m²	1,30	0,98	0,97	1,00	1,10	0,94 €/m²
8	1,09 €/m²	1,20	0,92	0,99	1,18	1,10	1,55 €/m²
9	0,68 €/m²	1,10	0,89	0,94	1,18	1,10	0,81 €/m²
10	0,52 €/m²	1,10	0,89	0,94	1,18	1,10	0,62 €/m²
11	0,81 €/m²	1,00	1,02	1,01	1,05	1,00	0,88 €/m²
12	0,36 €/m²	1,05	1,07	0,89	1,18	1,10	0,47 €/m²
arithmetisches Mittel als objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor							0,87 €/m²

Die Ermittlung des Bodenwertes für das Grundstück BV Nr. 4 erfolgt im vorliegenden Fall, über den vom Gutachterausschuss veröffentlichten örtlichen Bodenrichtwert für Bauland (vgl. Anlage 10).

Ggf. zu berücksichtigende Einflussfaktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten. Insgesamt ist somit für das Grundstück BV Nr. 4 noch keine Anpassung des Bodenrichtwertes für Bauland zu begründen.

• Vergleichswertermittlungen in Anlehnung an Ablaufschema ImmoWertV

		BV Nr. 3	BV Nr. 4
- Grundstücksgrößen (vgl. Anlage 3)		4.140 m²	1.126 m²
- objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor (s. o.) bzw. örtlicher Bodenrichtwert für Bauland (vgl. Anlage 10)	x	0,87 €/m²	15,00 €/m²
- objektspezifische Anpassungen	x	1,00	1,00
- Bodenwerte	=	3.602 €	16.890 €
- vorläufige Vergleichswerte für die Bebauung (s. o.)	+	-----	16.900 €
- <u>BV Nr. 3:</u> keine Bebauung			
- <u>BV Nr. 4:</u>			
Einfamilienhaus: 300 m² x 50 €/m² = 15.000 €			
Garage: 80 m² x 10 €/m² = 800 €			
Scheune: 110 m² x 10 €/m² = 1.100 €			
		16.900 €	
- vorläufige Vergleichswerte ungewöhnlicher Außen-/ sonstiger Anlagen	+	-----	-----
In Ansehung der zum WST erkennbaren Zustände i. V. m. den eingeschätzten Altern ist insgesamt von keinem unüblichem bzw. überdurchschnittlichem Umfang auszugehen, weshalb keine separaten Wertansätze für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgen, da diese bereits im Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert hinreichend berücksichtigt sind.			
- vorläufige Vergleichswerte	=	3.602 €	33.790 €

	Übertrag:	3.602 €	33.790 €
- Marktanpassungen	x	1,25	1,00
- <u>BV Nr. 3:</u> Zuschlag i. H. v. 25 % aufgrund der Ortsrandlage, die auch eine außerlandwirtschaftliche Nutzung nicht ausschließen lässt.			
- <u>BV Nr. 4:</u> In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes nicht zu begründen.			
- marktangepasste vorläufige Vergleichswerte	=	4.503 €	33.790 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nicht zu begründen.	±	-----	-----
- Vergleichswerte	=	4.503 €	33.790 €
- Vergleichswerte (marktüblich gerundet)	≈	<u>4.500 €</u>	<u>35.000 €</u>

• Verkehrswertableitungen

Die Verkehrswerte für die Einzelgrundstücke BV Nr. 3 und BV Nr. 4 werden aus den Vergleichswerten abgeleitet. Hierbei ist, abgesehen von marktüblichen Rundungen, keine weitere Anpassung angezeigt.

Darüber hinaus erfolgt auftragsgemäß auch die Ausweisung des Gesamtverkehrswertes als wirtschaftliche Einheit der beiden Grundstücke BV Nr. 3 und BV Nr. 4. Ein plausibler und nachvollziehbarer Gesamtverkehrswert ermittelt sich im vorliegenden Fall aus der Summe der Einzelverkehrswerte der beiden Wertermittlungsobjekte. Im vorliegenden Fall ist eine besondere Größen- und Risikoanpassung des Gesamtgrundstückes noch nicht angezeigt, insbesondere da sich bei wirtschaftlicher Einheit der Wertermittlungsobjekte noch keine maßgeblich veränderten Ansätze bei den Anknüpfungstatsachen begründen.

- **Einzelgrundstück, eingetragen im Grundbuch von Pretzsch, Blatt 1346, BV Nr. 3:**
Gemarkung Pretzsch, Flur 3, Flurstück 44 zur Größe von 4.140 m²: **4.500 €**
(i. W.: viertausendfünfhundert Euro)
- **Einzelgrundstück, eingetragen im Grundbuch von Pretzsch, Blatt 1346, BV Nr. 4:**
Gemarkung Pretzsch, Flur 3, Flurstück 252 zur Größe von 1.126 m²: **35.000 €**
(i. W.: fünfunddreißigtausend Euro)
- **Gesamtgrundstück, als Einheit der Grundstücke BV Nr. 3 und BV Nr. 4:**
Gemarkung Pretzsch, Flur 3, Flurstücke 44 und 252 zur Größe von 5.266 m²: **39.500 €**
(i. W.: neununddreißigtausendfünfhundert Euro)

Schlussbemerkung

Ich versichere, die vorliegende Ermittlung der Verkehrswerte unparteiisch und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Diese ist nur zur Verwendung für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinaus gehende Verwendung bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

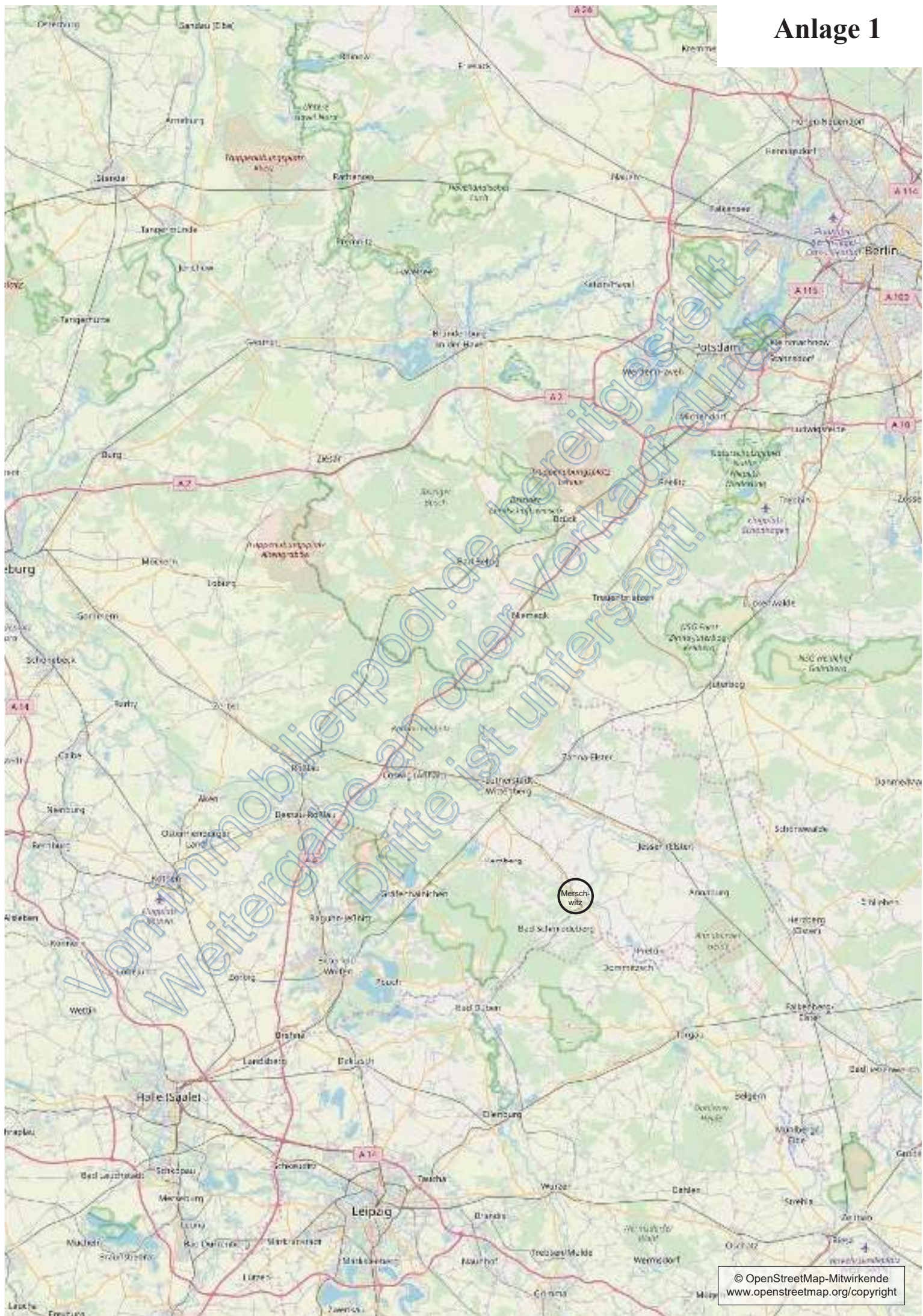
Ich beanspruche gesetzlichen Urheberschutz. Für evtl. Abschreiben, Kopien, Zitate durch Dritte - ganz oder teilweise - ist vorher meine schriftliche Einwilligung einzuholen.

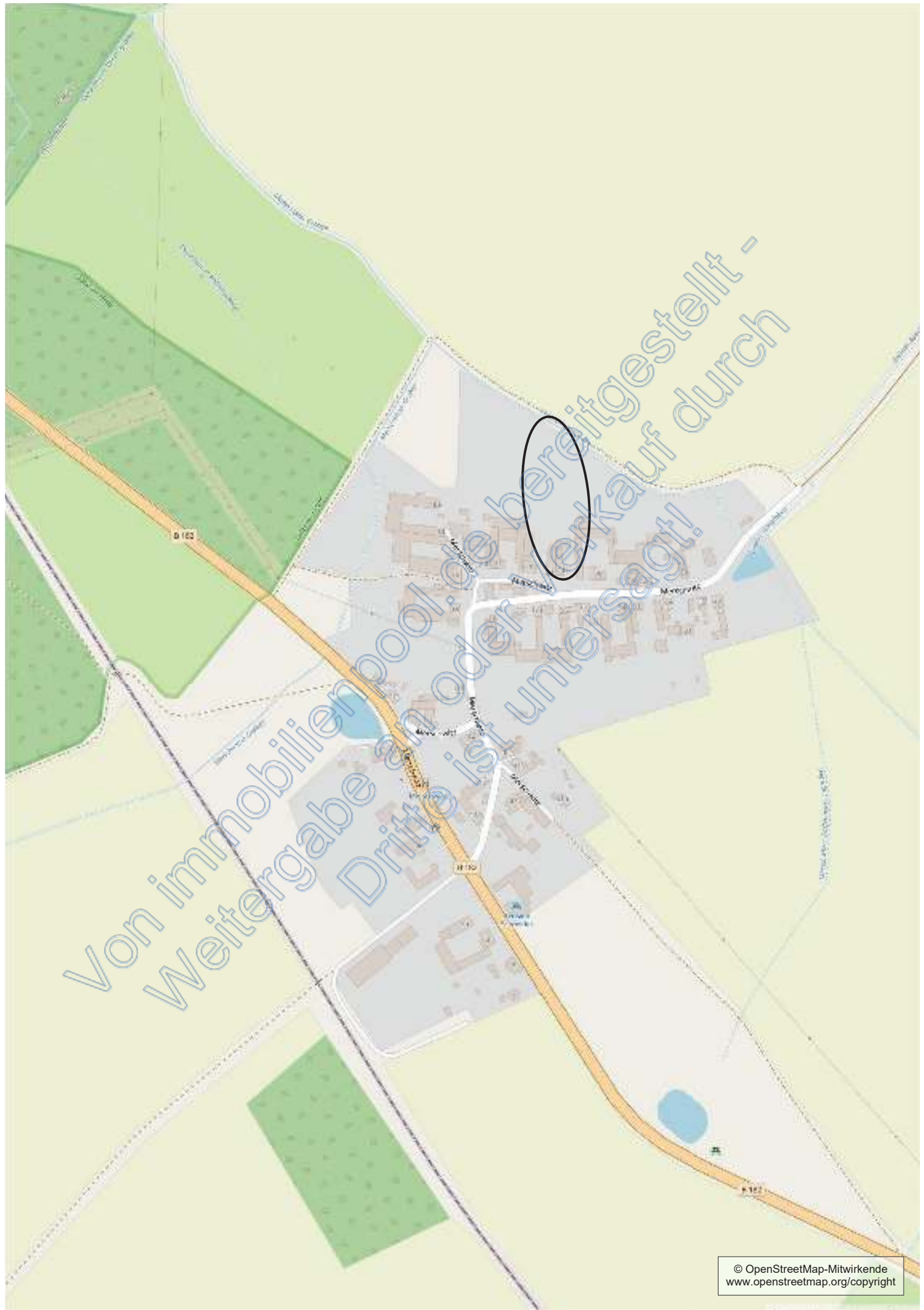
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten für Grundstücke und Gebäude

Ralf Adam

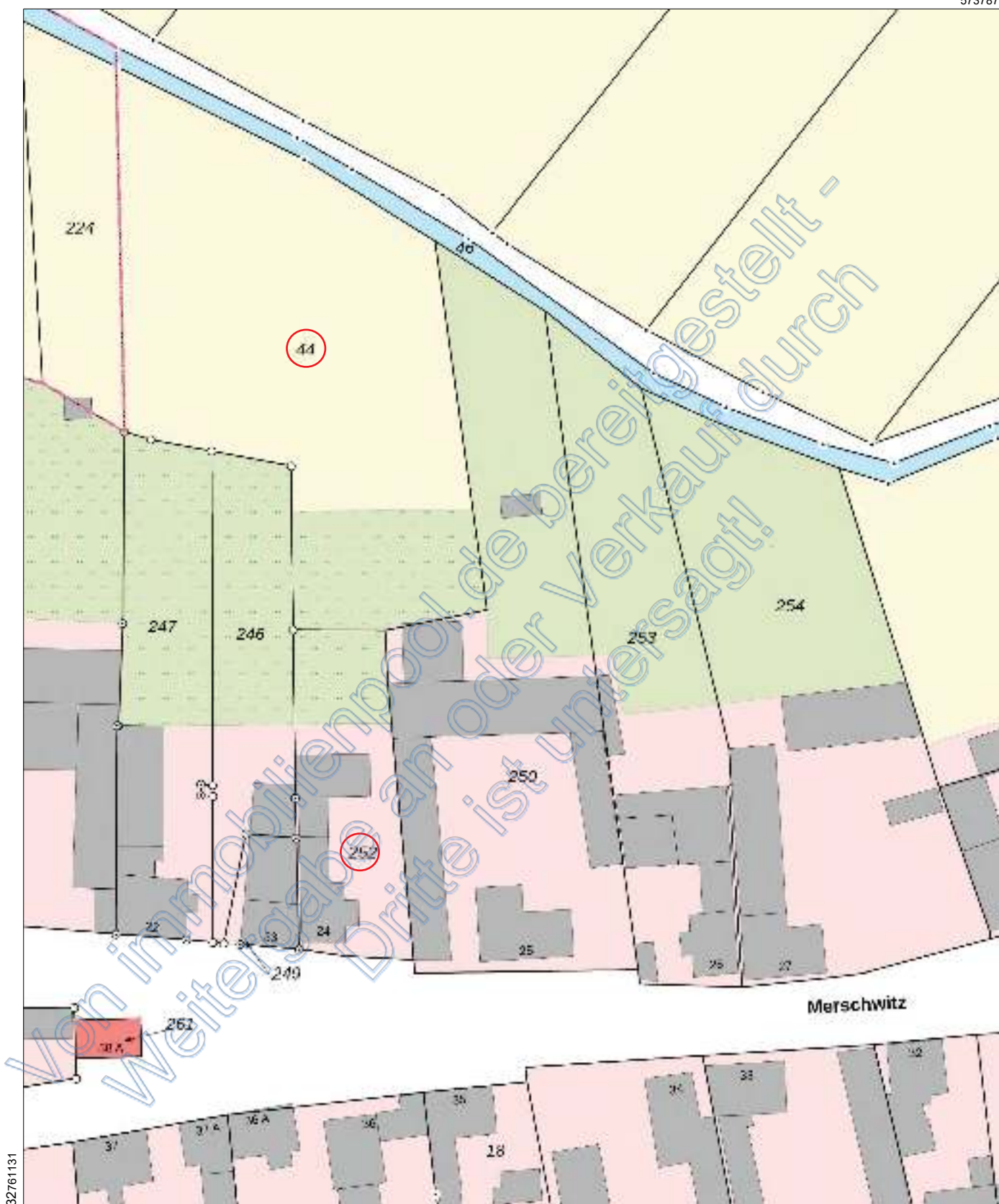
Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
Anlage 1: Ortslage überörtlich und innerörtlich	2
Anlage 2: Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (Liegenschaftsdarstellung ohne Orthophoto, Liegenschaftsdarstellung mit Orthophoto und Liegenschaftsdarstellung mit Bodenschätzung)	4
Anlage 3: anonymisierter Grundbuchteilauszug von Pretzsch Blatt 1346	3
Anlage 4: Baulastenauskunft	1
Anlage 5: bauplanungsrechtliche Auskunft mit Auszügen aus dem Flächennutzungsplan und dem Gemeindeentwicklungskonzept	11
Anlage 6: Denkmalschutzauskunft	1
Anlage 7: bauordnungsrechtliche Auskunft	2
Anlage 8: Altlastenauskunft	2
Anlage 9: Leitungsauskünfte	10
Anlage 10: Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen und für Bauland	4
Anlage 11: Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Grünlandflächen	6
Anlage 12: überschlägige Flächenschätzungen für die erkennbare bzw. anzunehmende Grundstücksbebauung auf BV Nr. 4	1
Anlage 13: Hausauskunft aus dem Melderegister und anonymisierte Gewerbe-registerauskunft	4
Fotodokumentation mit 12 Fotos	6





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

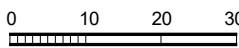


5737653

**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)**

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 44, 252 Gemeinde: Bad Schmiedeberg, Stadt
Flur: 3 Kreis: Wittenberg
Gemarkung: Pretzsch

**Liegenschaftsdarstellung
farbig**Maßstab: 1:1000  Meter**Erstellt am 04.03.2026**

Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Erläuterungen zum Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

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

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

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung, zur Lagebezeichnung (z. B. Straße und Hausnummer) des Flurstücks und Lauben in Kleingartenanlagen nach § 3 Abs. 2 und 3 sowie § 20 a Nr. 7 und 8 des Bundeskleingartengesetzes werden vom LVermGeo überprüft. Darüber hinaus werden diese Angaben aktualisiert, wenn auf Antrag eines Eigentümers die Überprüfung der Angaben oder im Zusammenhang mit einer Liegenschaftsvermessung eine Aktualisierung vorgenommen wurde. Die Aktualität der Gebäudeangaben richtet sich nach einem vom jeweiligen Eigentümer oder von der jeweiligen Eigentümerin zu veranlassenden Antragsverfahren. Ein örtlicher Vergleich wird empfohlen.

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

Liegenschaftsbeschreibungen

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

Liegenschaftskarte

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

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/>)

Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte

	Flurstücksgrenze
	streitige Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt (Abmarkung unbekannt)
	Grenzpunkt (Abmarkung zeitweilig ausgesetzt)

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

Flurstücksnummer

Zuordnungspfeil

Überhaken

Bei besonders kleinen oder dicht bebauten Flurstücken kann auf einzelne Darstellungen verzichtet worden sein.

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
	Bodenordnungs-, Sanierungsverfahren u. a.
	Naturschutzgebiet oder Nationalpark

Bodenschätzung

	Klassenflächengrenze
	Klassenabschnittsgrenze
	Ackerland Angaben
	Grünland Angaben

Lagebezeichnung

	Flur
	Straßen, Wege
	Hausnummer
	Gewannbezeichnung
	Gewässername

Administrative Grenzen

	Grenze des Bundeslandes
	Grenze des Landkreises
	Grenze der Gemeinde

Katasterrechtliche Zusatzangaben

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Flur

Vermessungszahlen (Punktliste)

Punktkenning

Die Punktkenning 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.

Punktkennungen mit vorangestelltem „G“ verweisen darauf, dass der Nummerierungsbezirk der Gauß-Krüger-NBZ-Systematik entspricht (Gauß-Krüger-Abbildung, Datum Pulkowo 42/83, Krassowski-Ellipsoid, 3°- Meridianstreifensystem).

Abmarkung

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

Amtliche Bezugssysteme

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

Qualitätsangaben

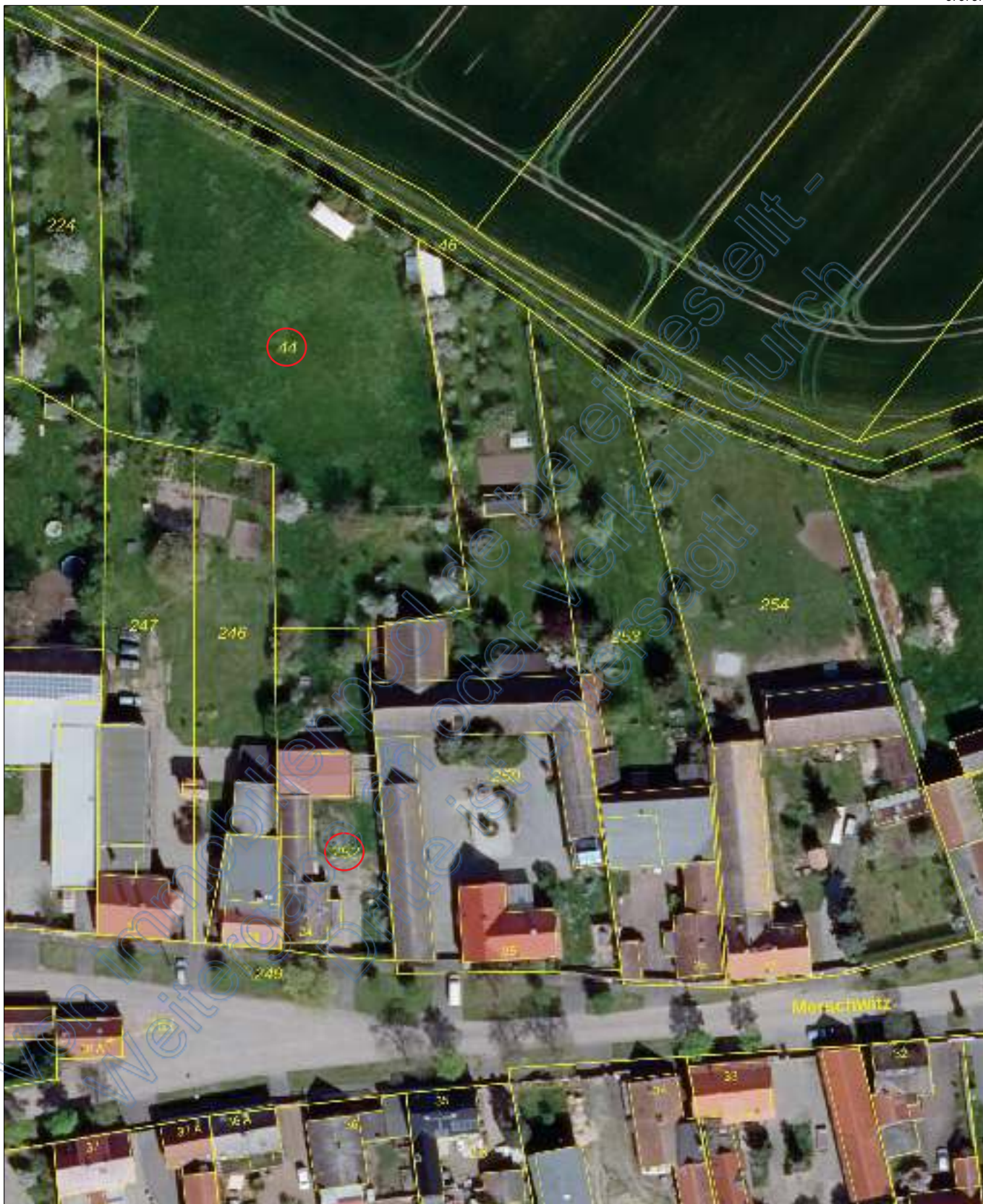
Die Qualitätsangaben beinhalten u.a. Angaben zur Genauigkeit und Vertrauenswürdigkeit der Informationen. Die „Genauigkeitsstufe“ ist die Stufe der Standardabweichung (S) als Ergebnis einer Schätzung (i. d. R. nach der Methode der kleinsten Quadrate), in welche die Messelemente der gleichzeitig berechneten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



32761131

5737653

**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)**

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 44, 252 Gemeinde: Bad Schmiedeberg, Stadt
Flur: 3 Kreis: Wittenberg
Gemarkung: Pretzsch

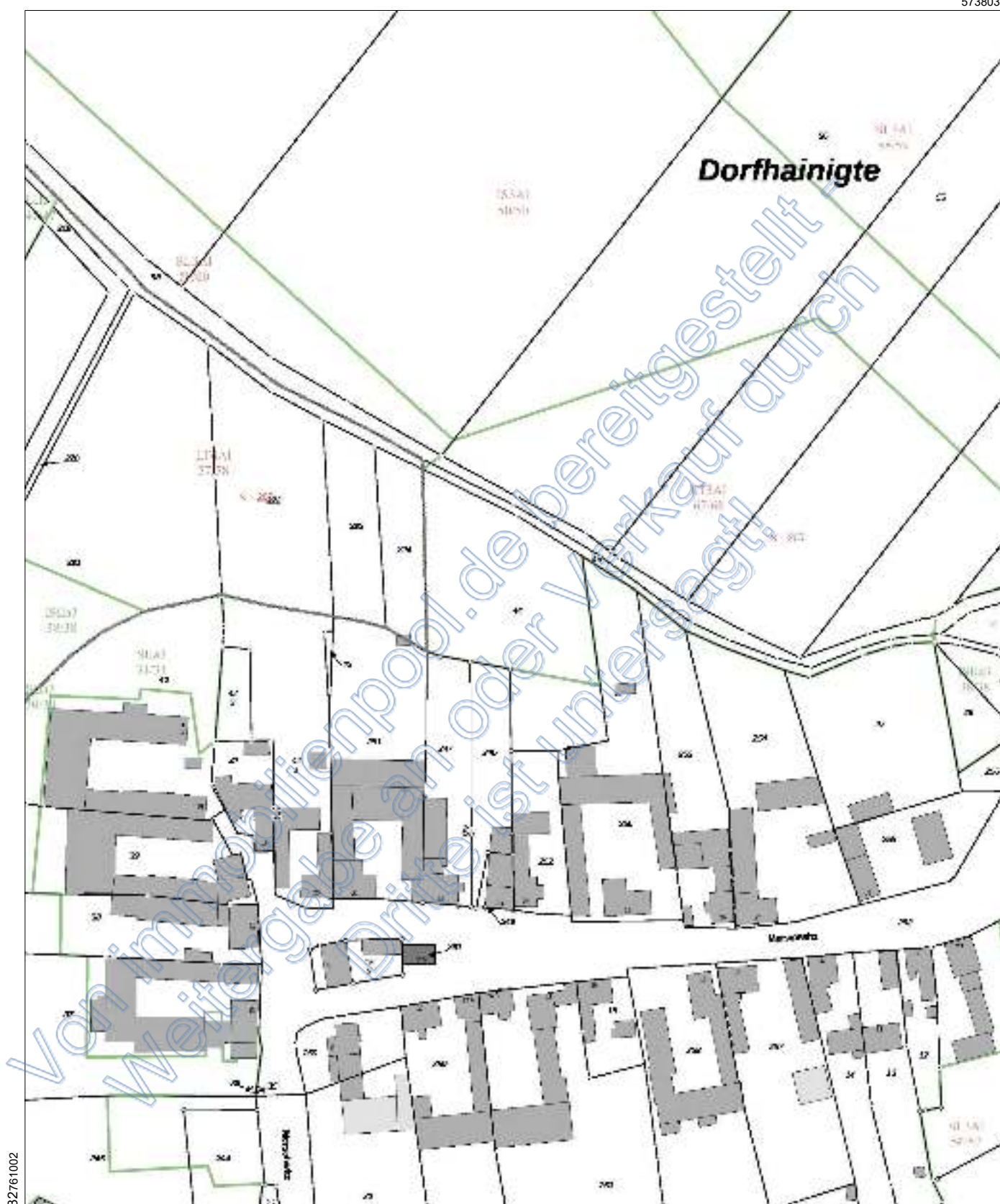
**Liegenschaftsdarstellung
mit Orthophoto**

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Erstellt am 04.03.2026

Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

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.



5737591

**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)**

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 44 Gemeinde: Bad Schmiedeberg, Stadt
Flur: 3 Kreis: Wittenberg
Gemarkung: Pretzsch

**Liegenschaftsdarstellung
mit Bodenschätzung farbig**

Maßstab: 1:2000 0 20 40 60 Meter

Erstellt am 06.03.2026

Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Geschäftsstelle:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
für land- und forstwirtschaftlich
genutzte Flächen

Stichtag: 01.01.2024

Gemarkung: Pretzsch

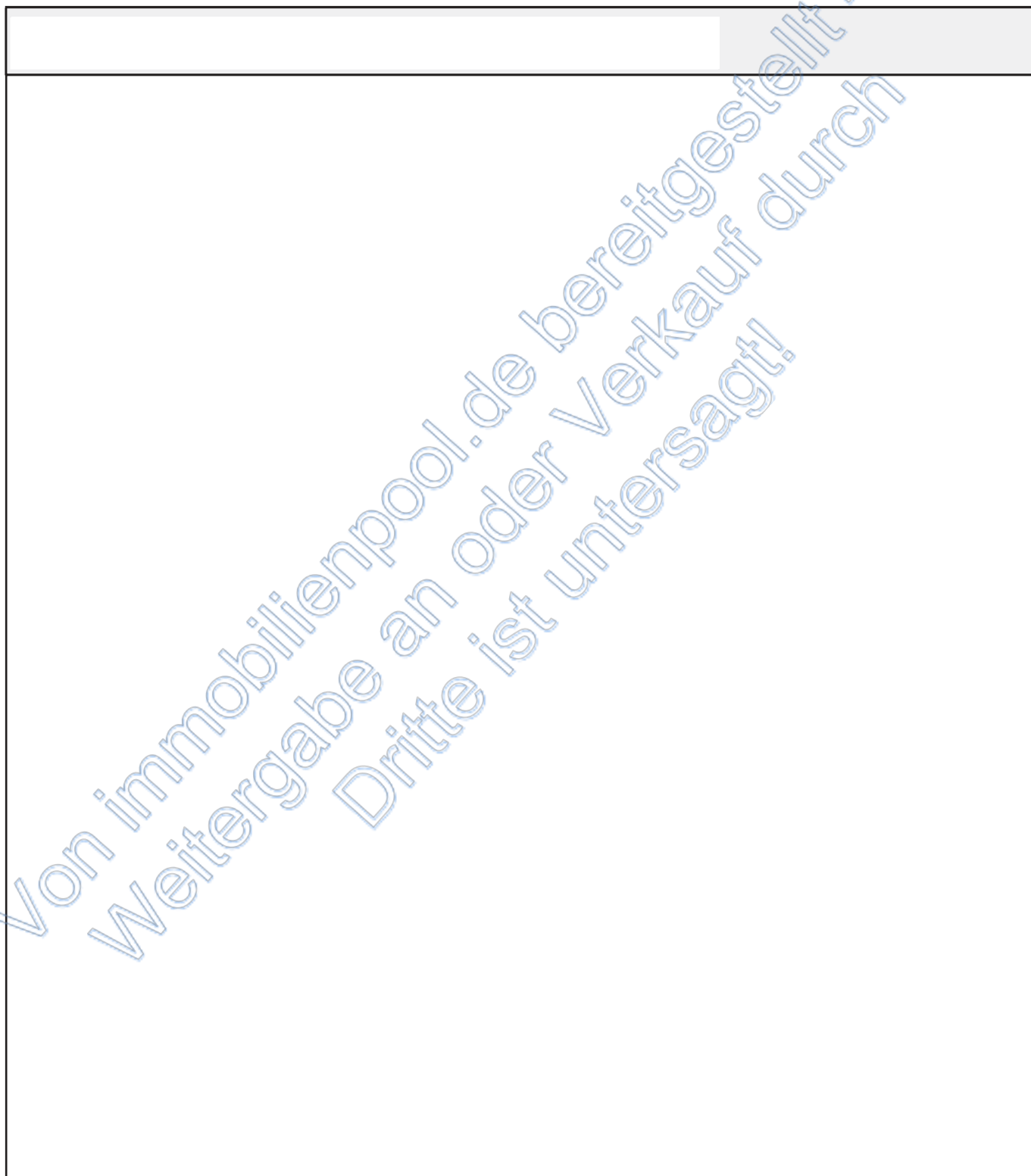
Gemeinde: Bad Schmiedeberg, Stadt
Kreis: Wittenberg

Bodenrichtwertkarte: 1:250.000

Erstellt am 04.03.2026

5760874

32781432



32 738682

5714749

Maßstab: 1:250.000 0 2500 5000 7500 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).

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Geschäftsstelle:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Stichtag: 01.01.2024

Flurstück: 252
Flur: 3
Gemarkung: Pretzsch

Gemeinde: Bad Schmiedeberg, Stadt
Kreis: Wittenberg

Bodenrichtwertkarte: 1:2.500

Erstellt am 04.03.2026

5737985

32761416



32 760966

5737473

Maßstab: 1:2.500 0 25 50 75 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).

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

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt - Geschäftsstelle -**

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt - Geschäftsstelle -**

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

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

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt - Geschäftsstelle -**

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

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

Überschlägige Schätzung der Brutto-Grundflächen der erkennbaren bzw. anzunehmenden Grundstücksbebauung auf BV Nr. 4 in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage vorliegender Unterlagen i. V. m. dem äußeren Anschein

BV Nr. 4: Einfamilienhaus (Annahme: ca. 25% unterkellert)

Kellergeschoss						
8,10 m	10,90 m	88,29 m ²	25%	<u>22,07 m²</u>		
Erdgeschoss						
8,10 m	10,90 m	88,29 m ²				
+	2,50 m	4,90 m	12,25 m ²			
+	5,40 m	8,60 m	46,44 m ²		<u>146,98 m²</u>	
Dachgeschoss						
8,10 m	10,90 m	88,29 m ²				
+	5,40 m	8,60 m	46,44 m ²		<u>134,73 m²</u>	<u>303,78 m²</u>
						<u>300 m²</u>

BV Nr. 4: Garage (Annahme: nicht unterkellert)

Erdgeschoss						
5,40 m	7,20 m	38,88 m ²		<u>38,88 m²</u>		
Dachgeschoss						
5,40 m	7,20 m	38,88 m ²		<u>38,88 m²</u>	<u>77,76 m²</u>	<u>80 m²</u>

BV Nr. 4: Scheune (Annahme: eingeschossig)

Erdgeschoss						
13,80 m	7,80 m	107,64 m ²		<u>107,64 m²</u>	<u>107,64 m²</u>	<u>110 m²</u>

Überschlägige Schätzung der Wohnfläche im Einfamilienhaus auf BV Nr. 4 in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage der Gebäudegeschossflächen i. V. m. dem äußeren Anschein

BV Nr. 4: Einfamilienhaus

Kellergeschoss				
22,07 m ²	0 %	<u>0,00 m²</u>		
Erdgeschoss				
146,98 m ²	55 %	<u>80,84 m²</u>		
Dachgeschoss (Annahme: nur Haupthaus ausgebaut)				
134,73 m ²	25 %	<u>33,68 m²</u>	<u>114,52 m²</u>	<u>110 m²</u>

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

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

Das Gewerberegister ist kein öffentliches Register und damit keine öffentliche Auskunftsource. Es dient grundsätzlich nur dienstlichen Zwecken, weshalb auch eine Auskunftspflicht Privatpersonen gegenüber nicht begründet ist. Auskunft darf an Dritte gemäß Bundesdatenschutzgesetz i.V.m. den Landes-Datenschutzgesetzen grundsätzlich nur über die gemachten Angaben erteilt werden. Die Bekanntgabe von Privatanschriften ist allgemein nicht zulässig. Sie ist nur zulässig, wenn durch den Antragsteller ein berechtigtes Interesse nachgewiesen wurde. Auskünfte werden auch in Übereinstimmung mit der allgemeinen Verwaltungspraxis erstellt, soweit und solange die Auskunftersuchen die gesetzlichen Aufgaben der Gewerbebehörde nicht behindern.

Gemäß § 14 Abs. 12 GewO dürfen die übermittelten Daten vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie ihm übermittelt werden.



Foto 1: BV Nr. 3: Wirtschaftsweg, nördlich angrenzend



Foto 2: BV Nr. 3: nördlicher Grundstücksgrenzbereich mit Wassergraben



Foto 3: BV Nr. 3: Grundstückszufahrt vom Wirtschaftsweg



Foto 4: BV Nr. 3: Übersicht über den östlichen Grundstücksbereich



Foto 5: BV Nr. 3: Übersicht über den zentralen Grundstücksbereich



Foto 6: BV Nr. 3: Übersicht über den westlichen Grundstücksbereich



Foto 7: BV Nr. 4: Anliegerstraße „Merschwitz“, südlich angrenzend



Foto 8: BV Nr. 4: südöstliche Ansicht des Grundstücks



Foto 9: BV Nr. 4: südöstliche Ansicht des Einfamilienhauses



Foto 10: BV Nr. 4: südliche Ansicht des Einfamilienhauses



Foto 11: BV Nr. 4:
südwestliche Ansicht
des Einfamilienhauses



Foto 12: BV Nr. 4: Vorgarten südlich des Einfamilienhauses