

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, 25.04.2025

Gutachten-Nr.: H/3511/24

3+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

GUTACHTEN

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



**vier teilweise bebaute Grundstücke
im Bereich „Lindaer Hauptstraße 17, 18“
06917 Jessen (Elster) OT Linda**

Grundbuch von Linda (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 659
- BV Nr. 1: Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 200 zu 430 m²
- BV Nr. 2: Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 201 zu 711 m²
- BV Nr. 3: Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 496 zu 450 m²
- BV Nr. 5: Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 528 zu 349 m²
mithin zur Gesamtgröße von 1.940 m²

Amtsgericht Wittenberg, Geschäfts-Nr.: 13 K 24/23

Wertermittlungsstichtag: 16.10.2024

Einzelverkehrswert BV Nr. 1: 18.000 €

Einzelverkehrswert BV Nr. 2: 47.000 €

Einzelverkehrswert BV Nr. 3: 5.000 €

Einzelverkehrswert BV Nr. 5: 4.000 €

Gesamtverkehrswert als Einheit: 74.000 €

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 zu BV Nr. 1**

- Grundbuchstand: Grundbuch von Linda (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 659, BV Nr. 1: Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 200 zu 430 m²
- Objektart: Wohnbrache mit ehemaligem Wohnhaus und ehemaligem Wirtschaftsgebäude
- Lage: „Lindaer Hauptstraße 17“ in 06917 Jessen (Elster) OT Linda; noch innerörtlich, jedoch unweit des südöstlichen Randes 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: ehemaliges Wohnhaus: freistehend errichtet; Erdgeschoss, Dachgeschoss; Mauerwerks- und Lehmbauweise; Baujahr vermutlich vor 1900; augenscheinlich keine Instandsetzungen und Modernisierungen nach 1990, und seit Jahrzehnten nicht mehr instand gehalten; ca. 110 m² Miet- bzw. Wohnfläche (EG: Windfang, Flur/Treppenhaus, 5 Zimmer/Räume; DG: Dachboden); eine Nutzung als Wohnhaus ist im vorgefundenen Zustand nicht mehr möglich und eine Sanierung zur Herstellung einer Wohnnutzung scheint aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr sinnvoll
ehemaliges Wirtschaftsgebäude: teilweise angebaut errichtet; Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Dachgeschoss; Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1900 mit Einbau von Toiletten um 2014; darüber hinaus vermutlich allenfalls vereinzelte Instandsetzungen und Modernisierungen nach 1990 und nur noch eingeschränkt instand gehalten; ca. 200 m² Mietfläche (KG: Abstellraum; EG: 3 Abstellräume, Windfang, 2 Toiletten; DG: 2 Abstellräume); eine Nutzung als Lagergebäude mit Toiletten ist im vorgefundenen Zustand noch möglich
- Erschließung: Anliegerstraße „Lindaer Hauptstraße“ als Sammelstraße mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, beidseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung sowie Anliegerstraße „Rosengasse“ als Sammelstraße mit Betonpflaster befestigt, einseitig Gehweg mit Befestigung aus Betonpflaster, einseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; 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 den Eigentümer allenfalls zu untergeordneten Lager- und Abstellzwecken genutzt

• **Kurzbeschreibung zu BV Nr. 2**

- Grundbuchstand: Grundbuch von Linda (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 659, BV Nr. 2: Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 201 zu 711 m²
- Objektart: Grundstück mit Lager- und Ausstellungsgebäuden
- Lage: südlich/westlich von „Lindaer Hauptstraße 17“ in 06917 Jessen (Elster) OT Linda;
noch innerörtlich, jedoch unweit des südöstlichen Randes 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: ehemaliges Werkstattgebäude: teilweise angebaut errichtet; Erdgeschoss, Dachgeschoss; Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1920, mit Umbau zu einem Ausstellungsgebäude um 2005; vermutlich um 2005 umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen (Sanierung) und augenscheinlich noch überwiegend instand gehalten; ca. 125 m² Mietfläche (EG: Ausstellungsraum, Nebenraum; DG: Abstellraum); eine Nutzung als Ausstellungs- und/oder Lagergebäude ist im vorgefundenen Zustand möglich
ehemalige Scheune: teilweise angebaut errichtet; Erdgeschoss; Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1920, mit Umbau zu einem Veranstaltungs-/ Ausstellungsgebäude um 2005; vermutlich um 2005 umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen (Sanierung) und augenscheinlich noch überwiegend instand gehalten; ca. 130 m² Mietfläche (EG: Abstellraum); eine Nutzung als Veranstaltungs-/ Ausstellungsgebäude und/oder Lagergebäude ist im vorgefundenen Zustand möglich
Lagerüberdachung: freistehend errichtet; Erdgeschoss; offene Holzrahmenbauweise; Baujahr vermutlich um 2005; augenscheinlich noch überwiegend instand gehalten; ca. 40 m² Mietfläche (EG: überdachte Lagerfläche); eine Nutzung zu Lager- und Abstellzwecken ist im vorgefundenen Zustand möglich
- Erschließung: Anliegerstraße „Lindaer Hauptstraße“ als Sammelstraße mit Schwarzecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, beidseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand sowie auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Frei- und Gebäudeflächen in augenscheinlich hinreichendem Umfang; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Trinkwasser; Entsorgung von Niederschlagswasser (zumindest teilweise) in das Netz der öffentlichen Kanalisation und zur Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien besteht grundsätzlich ein Anschluss an das Netz der öffentlichen Kanalisation, die Leitung verläuft jedoch über die Nachbarflurstücke 521 und 528 (ohne dingliche Sicherung)
- Nutzung: das Grundstück und seine Bebauung werden überwiegend durch den Eigentümer allenfalls zu untergeordneten Lager- und Abstellzwecken genutzt; der nördliche Grundstücksbereich wird durch einen Nachbarn gärtnerisch genutzt

• **Kurzbeschreibung zu BV Nr. 3**

- Grundbuchstand: Grundbuch von Linda (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 659, BV Nr. 3: Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 496 zu 450 m²
- Objektart: unbebautes Baugrundstück
- Lage: südlich von „Lindaer Hauptstraße 17“ in 06917 Jessen (Elster) OT Linda;
noch innerörtlich, jedoch unweit des südöstlichen Randes 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: unbebaut (die auf dem Grundstück errichteten Teile einer Lagerüberdachung werden als Überbau vom Nachbarflurstück 201 beurteilt)
- Erschließung: Anliegerstraßen „Lindaer Hauptstraße“ und „Lindaer Bahnhofstraße“ als Sammelstraßen bzw. Ortsdurchgangsstraße jeweils mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, teilweise Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; 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 (Freileitung im Grundstücksbereich), Trinkwasser; Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation (Schacht vor dem Grundstück)
- Nutzung: das Grundstück wird überwiegend durch den Eigentümer allenfalls zu untergeordneten Lager- und Abstellzwecken genutzt; im Bereich der östlichen Grenze erfolgt in zwei Teilbereichen eine Gemeinbedarfsnutzung als Teil des öffentlichen Gehweges

• **Kurzbeschreibung zu BV Nr. 5**

- Grundbuchstand: Grundbuch von Linda (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 659, BV Nr. 5: Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 528 zu 349 m²
- Objektart: Grundstück ohne zuzuordnende Bebauung
- Lage: „Lindaer Hauptstraße 18“ in 06917 Jessen (Elster) OT Linda;
noch innerörtlich, jedoch unweit des südöstlichen Randes 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: unbebaut (die auf dem Grundstück errichteten Teile einer ehemaligen Gaststätte und eines Hühnerstalls werden als Überbau vom Nachbarflurstück 521 beurteilt)
- Erschließung: Anliegerstraße „Lindaer Hauptstraße“ als Sammelstraße mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, beidseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstell-

möglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand sowie auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Freiflächen in augenscheinlich hinreichendem Umfang; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Trinkwasser; Entsorgung von Niederschlagswasser (zumindest teilweise) in das Netz der öffentlichen Kanalisation und zur Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien besteht grundsätzlich ein Anschluss an das Netz der öffentlichen Kanalisation, die Leitung verläuft jedoch über das Nachbarflurstück 521 (ohne dingliche Sicherung)

- Nutzung: das Grundstück wird im Zusammenhang mit dem angrenzenden Flurstück 521 (inkl. Überbauungen) 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
 - die Grundstücke BV Nrn. 1, 2 und 3 werden durch den Eigentümer allenfalls zu untergeordneten Lager- und Abstellzwecken genutzt
 - der nördliche Bereich des Grundstückes BV Nr. 2 wird durch einen Nachbarn gärtnerisch genutzt
 - im Bereich der östlichen Grenze des Grundstückes BV Nr. 3 erfolgt in zwei Teilbereichen eine Gemeinbedarfsnutzung als Teil des öffentlichen Gehweges
 - das Grundstück BV Nr. 5 wird im Zusammenhang mit dem angrenzenden Flurstück 521 (inkl. Überbauungen) 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, insbesondere da im Bereich von Holzbauteilen des ehemaligen Wohnhauses auf BV Nr. 1 feuchtigkeitsbedingte Schäden in nicht mehr unerheblichem Umfang festgestellt wurden
- 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
- e) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum, Maschinen etc. (vgl. Ziffer 10):
 - Zubehör wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in den Wertermittlungen berücksichtigt
 - folgende Scheinbestandteile wurden bekannt:
 - BV Nr. 1: keine
 - BV Nr. 2: unterirdische Trinkwasserversorgungsleitung im südöstlichen Grundstücksbereich

- BV Nr. 3: unterirdische Trinkwasserversorgungsleitung, die über das Grundstück verläuft; als Überbau, die auf dem Grundstück errichteten Teile des Gebäudes Nr. 5 des Lageplans
- BV Nr. 5: als Überbauungen, die auf dem Grundstück errichteten Teile der Gebäude Nrn. 6 und 7 des Lageplans
- Dritteigentum wurde, abgesehen von den vorgenannten Scheinbestandteilen, 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: Verfügungsverbot, Insolvenzverfahren Eröffnungsvermerk, Zwangsversteigerungsvermerk
 - nicht grundbuchgesichert:
 - BV Nr. 1: wurden keine bekannt bzw. keine angezeigt
 - BV Nr. 2: zu dulddende unterirdische Trinkwasserversorgungsleitung für den örtlichen Trinkwasserversorger, Anspruch auf Überbaurente bzw. Abkauf für den Eigentümer des Nachbargrundstückes BV Nr. 3 (Flurstück 496)
 - BV Nr. 3: zu dulddende unterirdische Trinkwasserversorgungsleitung für den örtlichen Trinkwasserversorger, Anspruch auf Überbau für den Eigentümer des Nachbargrundstückes BV Nr. 2 (Flurstück 201), Gemeinbedarfsnutzung von zwei Teilbereichen an der östlichen Grundstücksgrenze als Teil des öffentlichen Gehweges
 - BV Nr. 5: zu dulddende Elektroenergie- und Trinkwasserversorgungsleitungen für den Eigentümer des Nachbargrundstückes Flurstück 521, Anspruch auf Überbauungen für den Eigentümer des Nachbargrundstückes Flurstück 521
- g) Inhalt des Baulastenverzeichnisses (vgl. Ziffer 2.4):
 - BV Nr. 1: wechselseitige Vereinigungsbaulast
 - BV Nr. 2: wechselseitige Vereinigungsbaulast, begünstigende Abstandflächenübernahmen bzw. Brandschutzbaulasten
 - BV Nr. 3: eintragungsfrei
 - BV Nr. 5: eintragungsfrei
- h) Altlastenverdacht (vgl. Ziffer 2.10):
 - Grundstücke nicht im Altlastverdachtskataster geführt, somit kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen
 - auch augenscheinlich kein Verdacht
- i) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.1):
 - BV Nr. 1: wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - BV Nr. 2: wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - BV Nr. 3: aktuell ist keine Hausnummer vergeben, mithin lautet die Lagebezeichnung für das Grundstück lediglich „Lindaer Hauptstraße“ (ohne Hausnummer)
 - BV Nr. 5: wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- j) grundstücksbezogene Versicherungen (vgl. Ziffer 2.13):
 - durch den Grundstückseigentümer bzw. dessen Vertreterin, die Betreuerin des Grundstückseigentümers und den Antragsteller wurden keine Auskünfte erteilt bzw. liegen dahingehend keine Unterlagen vor, so dass Angaben über einen Versicherungsschutz nicht möglich sind

• **Zusammenstellung der wesentlichen Werte**

	BV	BV	BV	BV	als
	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 5	Einheit
- Bodenwerte (Ziffer 6):	5.200 €	8.500 €	4.900 €	3.800 €	----
- Vergleichswerte (Ziffer 7):	18.000 €	47.000 €	5.000 €	4.000 €	----
- Verkehrswerte (Ziffer 8):	18.000 €	47.000 €	5.000 €	4.000 €	74.000 €
- Werteeinfluss Lasten etc. (Ziffer 9):	----	----	----	----	----
- Zeitwert des Zubehörs usw. (Zif. 10):	----	----	----	----	----

Inhaltsverzeichnis

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
Inhaltsverzeichnis	7
Anlagenverzeichnis	9
1 Vorbemerkungen	10
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	10
1.2 Inaugenscheinnahme	10
1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag.....	10
1.4 Besonderheiten	10
2 Rechtliche Gegebenheiten	13
2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	13
2.2 Rechte	13
2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte	14
2.4 Baulasten	16
2.5 Bauplanungsrecht	17
2.6 Bauordnungsrecht.....	17
2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	18
2.8 Abgabenrechtlicher Zustand.....	19
2.9 Entwicklungszustand	19
2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes	20
2.11 Mieter/Pächter/Nutzer	20
2.12 Grundstücksverwaltung	20
2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen.....	20
3 Grundstücksbeschreibung.....	21
3.1 Lage und Lagebeurteilung	21
3.2 Beschaffenheit	23
3.3 Art der baulichen Nutzung	23
3.4 Maß der baulichen Nutzung	24

4	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen.....	25
4.1	Einzelgrundstück BV Nr. 1	25
4.1.1	Ehemaliges Wohnhaus (Nr. 1 im Lageplan unter Anlage 12).....	25
4.1.2	Ehemaliges Wirtschaftsgebäude (Nr. 2 im Lageplan unter Anlage 12).....	26
4.1.3	Außen- und sonstige Anlagen	27
4.2	Einzelgrundstück BV Nr. 2	27
4.2.1	Ehemaliges Werkstattgebäude (Nr. 3 im Lageplan unter Anlage 12).....	27
4.2.2	Ehemalige Scheune (Nr. 4 im Lageplan unter Anlage 12).....	28
4.2.3	Lagerüberdachung (Nr. 5 im Lageplan unter Anlage 12)	29
4.2.4	Außen- und sonstige Anlagen	30
4.3	Einzelgrundstück BV Nr. 3	30
4.3.1	Gebäude.....	30
4.3.2	Außen- und sonstige Anlagen	30
4.4	Einzelgrundstück BV Nr. 5	30
4.4.1	Gebäude.....	30
4.4.2	Außen- und sonstige Anlagen	30
5	Wertermittlung	31
5.1	Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB.....	31
5.2	Wertermittlungsgrundlagen	31
5.3	Wertermittlungsverfahren.....	31
5.4	Wertermittlung im konkreten Fall.....	31
6	Bodenwertermittlung für die Einzelgrundstücke i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV	32
7	Vergleichswertermittlung für die Einzelgrundstücke i. A. a. §§ 24–26 ImmoWertV ..	34
8	Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte.....	36
8.1	Einzelverkehrswerte für die vier Einzelgrundstücke.....	36
8.2	Gesamtverkehrswert als wirtschaftliche Einheit der vier Grundstücke.....	37
9	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen	37
10	Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen	37
11	Verkehrswert (Marktwert).....	39
	Urheberschutz.....	39
	Ausfertigung.....	40
	Beigezogene Unterlagen.....	40
	Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.....	40

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
Anlage 1: Ortslage überörtlich und innerörtlich	2
Anlage 2: Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (darstellende Angaben im Liegenschaftskataster) und dem Sachsen-Anhalt-Viewer (Luftbild)	3
Anlage 3: anonymisierter Grundbuchteilauszug	3
Anlage 4: Baulastenauskunft	12
Anlage 5: planungsrechtliche Auskunft mit Auszügen aus dem Flächennutzungsplan und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept	9
Anlage 6: Denkmalschutzauskunft	1
Anlage 7: bauordnungsrechtliche Auskunft	1
Anlage 8: Altlastenauskunft	1
Anlage 9: Leitungsauskünfte	11
Anlage 10: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland	2
Anlage 11: überschlägige Flächen- und Volumenermittlungen für die maßgeblichen Grundstücksbebauungen	3
Anlage 12: Lageplanskizze und Planzeichnungen für die maßgeblichen Grundstücksbebauungen	10
Fotodokumentation mit 54 Fotos	27

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung des Verkehrswertgutachtens erfolgte durch das Zwangsversteigerungsgericht beim Amtsgericht Wittenberg.

Zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren soll ein schriftliches Verkehrswertgutachten für die auf dem Deckblatt näher bezeichneten Wertermittlungsobjekte erstattet werden.

Der Gutachtauftrag umfasst gemäß Verfügung zum Beschluss auch die dort bezeichneten Recherchen und Maßgaben, die im fortlaufenden Text und zusammengefasst auf den Seiten 2-6 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 Antragsteller erfolgte keine Teilnahme an den Inaugenscheinnahmen.

An den Inaugenscheinnahmen nahmen der Grundstückseigentümer nebst Familienangehörigen als Vertreter teil, wobei der Zugang zu den Grundstücken und in die Bebauungen uneingeschränkt gewährt wurde. Darüber hinaus war am 28.08.2024 zeitweise auch die gerichtlich bestellte Betreuerin des Grundstückseigentümers anwesend.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten einschließlich der Bebauungen und der visuell erkennbaren Bauzustände wurden im Rahmen der Inaugenscheinnahmen unter Mitwirkung des Erfüllungsgehilfen Herrn 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.

• zu den Wertermittlungen

Gemäß Sachverständigenbestellungsbeschluss erstreckt sich der Gutachtauftrag auf insgesamt vier Grundstücke, die im Grundbuch von Linda Blatt 659 jeweils unter separaten laufenden Nummern im Bestandsverzeichnis gebucht sind und wofür ein Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet wurde (vgl. Anlage 3). Auftragsgemäß erfolgt eine **zusammengefasste Gutachterstattung für die vier Wertermittlungsobjekte**. Falls nicht ausdrücklich anders angegeben, beziehen sich demzufolge auch die nachfolgenden Ausführungen, jeweils auf die vier Wertermittlungsobjekte gleichermaßen.

In Ansehung der separaten Buchung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes werden zur Unterscheidung die folgenden Bezeichnungen verwandt:

- BV Nr. 1 für das Grundstück Grundbuch von Linda Blatt 659, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 200 zur Größe von 430 m²
- BV Nr. 2 für das Grundstück Grundbuch von Linda Blatt 659, lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 201 zur Größe von 711 m²
- BV Nr. 3 für das Grundstück Grundbuch von Linda Blatt 659, lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 496 zur Größe von 450 m²
- BV Nr. 5 für das Grundstück Grundbuch von Linda Blatt 659, lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 528 zur Größe von 349 m²

Auftragsbedingt werden hierfür folgende Verkehrswerte abgeleitet:

- jeweils Einzelverkehrswert für die vier Grundstücke
- Gesamtverkehrswert als wirtschaftliche Einheit der vier Grundstücke

Ausgehend von den objektspezifischen Gegebenheiten erfolgen zunächst die Ermittlungen der Einzelverkehrswerte der vier Wertermittlungsobjekte (vgl. Ziffer 8.1). Aus den Zwischenergebnissen erfolgt dann die Ableitung des Gesamtverkehrswertes bei wirtschaftlicher Einheit der vier Wertermittlungsobjekte, unter Würdigung der Besonderheiten, die sich aus der Gesamtbetrachtung ergeben (vgl. Ziffer 8.2).

• zur Lageplanskizze

Die dem Gutachten unter Anlage 12 beigefügte Lageplanskizze für die Grundstücke und die Bebauungen 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 beigefügten Planzeichnungen

Die dem Gutachten unter Anlage 12 beigefügten Planzeichnungen für die maßgeblichen Grundstücksbebauungen wurden den Bauakten beim Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg entnommen. 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 Wertermittlungen erforderlichen Umfang geprüft, wobei noch keine gesondert zu berücksichtigen

sichtigenden Abweichungen der tatsächlichen Bauausführung von der Darstellung in den Planzeichnungen festgestellt wurden.

• zu den baulichen Anlagen als Bestandteile der Wertermittlungsobjekte

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

- Grundstück BV Nr. 1:

Die Gebäude Nrn. 1 und 2 des Lageplans unter Anlage 12 wurden jeweils vollständig auf dem Grundstück BV Nr. 1 errichtet und stellen mithin auch wesentliche Bestandteile dieses Grundstückes dar.

- Grundstück BV Nr. 2:

Die Gebäude Nrn. 3 und 4 des Lageplans unter Anlage 12 wurden jeweils vollständig auf dem Grundstück BV Nr. 2 errichtet und stellen mithin auch wesentliche Bestandteile dieses Grundstückes dar.

Augenscheinlich und gemäß einem Lageplan zum Neubau der Lagerüberdachung wurde das Gebäude Nr. 5 des Lageplans unter Anlage 12 über die gemeinsame Grenze hinaus auf den Grundstücken BV Nrn. 2 und 3 errichtet, so dass ein sog. Eigengrenzüberbau besteht. Beim Eigengrenzüberbau beantwortet sich die Frage, welches der beiden Grundstücke als Stammgrundstück im Sinne von § 912 BGB anzusehen ist, soweit möglich, nach den Absichten des Erbauers (vgl. Ergänzung zu BGHZ 64, 333).

Die überbauende Lagerüberdachung wurde vermutlich um 2005 errichtet, wofür zusammen mit der Nutzungsänderung eines Gebäudes auf dem Grundstück BV Nr. 2 eine Baugenehmigung eingeholt wurde (vgl. Ziffer 2.6). Demzufolge ist die Absicht des Erbauers m. E. dahingehend hinreichend nachvollziehbar, dass eine Nutzung der Lagerüberdachung auch im Zusammenhang mit dem Grundstück BV Nr. 2 bzw. den dort aufstehenden Gebäuden erfolgen sollte, so dass die Lagerüberdachung vollständig dem Grundstück BV Nr. 2 als Stammgrundstück zugeordnet wird.

- Grundstück BV Nr. 3:

Dem Grundstück BV Nr. 3 sind keine baulichen Anlagen als Bestandteil zuzuordnen (vgl. auch vorstehender Anstrich). Die auf dem Grundstück errichteten Teile des Gebäudes Nr. 5 des Lageplans unter Anlage 12 bleiben als Scheinbestandteil unberücksichtigt (vgl. auch Ziffer 10).

- Grundstück BV Nr. 5:

Die Gebäude Nrn. 6 und 7 des Lageplans unter Anlage 12 wurden jeweils über die gemeinsame Grenze hinaus auf dem Grundstück BV Nr. 3 und dem Nachbargrundstück Flurstück 521 errichtet, so dass Überbauungen bestehen. Eine Vereinbarung zur Duldung der Überbauungen wurde nicht bekannt (vgl. auch Ziffern 2.2, 2.3).

Augenscheinlich und gemäß erhaltener Auskünfte wurden die Überbauungen deutlich vor 1945 als Teil einer Gaststätte (Gebäude Nr. 6 im Lageplan) bzw. als Teil der Außentoiletten der Gaststätte (Gebäude Nr. 7 im Lageplan) errichtet, so dass für die Wertermittlungen noch ein entschuldbarer Überbau mit Duldungspflicht unterstellt wird, 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 beiden Grundstücke als Stammgrundstück im Sinne von § 912 BGB anzusehen ist, kommt es darauf an, wer nach der Verkehrsanschauung „Geschäfts-

herr“ 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 die Zwecke der Wertermittlungen jedoch unterstellt, dass die Überbauungen vom Nachbargrundstück Flurstück 521 aus erfolgten, mithin die überbauten Gebäudeteile vollständig dem Nachbarflurstück 521 als Stammgrundstück zugeordnet werden.

Dem Grundstück BV Nr. 5 sind demzufolge keine baulichen Anlagen als Bestandteil zuzuordnen, Die über die Grenzen auf dem Grundstück errichteten Teile der Gebäude Nrn. 6 und 7 des Lageplans unter Anlage 12 bleiben demnach als Scheinbestandteile unberücksichtigt (vgl. auch Ziffer 10).

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 07.06.2024, der als Teilkopie unter Anlage 3 beigelegt 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 Wertermittlungen 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 beigelegt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Rücksprache mit der Stadt Jessen (Elster) für das Grundstück BV Nr. 3 aktuell keine Hausnummer vergeben ist, mithin die Lagebezeichnung für das Grundstück abweichend von den Angaben im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes lediglich „Lindaer Hauptstraße“ lautet, und nicht „Lindaer Hauptstraße 19“ (vgl. Anlage 3 i. V. m. Anlage 2).

Weitere Abweichungen nach tatsächlichen Verhältnissen oder aufgrund Neuordnungen in Grundstücksformen und Grundstücksgrößen sowie zu den Angaben im vorliegenden Grundbuchauszug (auch hinsichtlich der weiteren Lagebezeichnungen im Bestandsverzeichnis) 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

- Grundstück BV Nr. 1:
wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt
- Grundstück BV Nr. 2:
Anspruch auf Überbau auf das Nachbargrundstück BV Nr. 3 (Flurstück 496) gemäß § 912 BGB (vgl. Ziffer 1.4 – *zu den baulichen Anlagen...*), als Eigengrenzüberbau zum WST jedoch ruhend:
 - Insbesondere aufgrund des örtlichen Bodenwertniveaus, auch zum Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus, auf dessen allgemeine Wertverhältnisse eine Überbaurente bzw. ein Kaufpreis gemäß §§ 913, 915 BGB abzustellen ist, beläuft sich der Werteinfluss (saldiert mit dem Werteinfluss aus den sich hieraus ergebenden nicht im Grundbuch verzeichneten dinglichen Lasten/ Beschränkungen bzw. Berechtigten (vgl. Ziffer 2.3)) in einer noch vernachlässigbaren Größenordnung.Rein vorsorglich erfolgt der Hinweis, dass das Grundstück über einen Anschluss an den örtlichen Schmutzwasserkanal verfügt, der über die Nachbargrundstücke BV Nr. 5 (Flurstück 528) sowie Flurstück 521 zur „Lindaer Bahnhofstraße“ führt (vgl. Anlage 9: Auskunft zur Schmutzwasserentsorgung). Augenscheinlich verfügt das Grundstück BV Nr. 2 jedoch seit mehreren Jahren über keine Anlagen mehr, aus denen Schmutzwasser anfällt, so dass hieraus m. E. auch keine dinglichen Rechte abzuleiten sind.
- Grundstück BV Nr. 3:
Anspruch auf Überbaurente bzw. Abkauf gemäß §§ 912, 913, 915 BGB vom Eigentümer des Nachbargrundstückes BV Nr. 2 (Flurstück 201) (vgl. Ziffer 1.4 – *zu den baulichen Anlagen...*), als Eigengrenzüberbau zum WST jedoch ruhend:
 - Insbesondere aufgrund des örtlichen Bodenwertniveaus, auch zum Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus, auf dessen allgemeine Wertverhältnisse die Rente bzw. der Kaufpreis abzustellen ist, beläuft sich der Werteinfluss (saldiert mit dem Werteinfluss aus den sich hieraus ergebenden nicht im Grundbuch verzeichneten dinglichen Lasten/ Beschränkungen bzw. Berechtigten (vgl. Ziffer 2.3)) in einer noch vernachlässigbaren Größenordnung.
- Grundstück BV Nr. 5:
Anspruch auf Überbaurente bzw. Abkauf gemäß §§ 912, 913, 915 BGB vom Eigentümer des Nachbargrundstückes Flurstück 521 (vgl. Ziffer 1.4 – *zu den baulichen Anlagen...*):
 - Insbesondere aufgrund des örtlichen Bodenwertniveaus, auch zum Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus, auf dessen allgemeine Wertverhältnisse die Rente bzw. der Kaufpreis abzustellen ist, beläuft sich der Werteinfluss in einer noch vernachlässigbaren Größenordnung.

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 bzgl. BV Nrn. 1, 2, 3, 5: Verfügungsverbot nach § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO: ohne Werteinfluss
- Abt. II/2 bzgl. BV Nrn. 1, 2, 3, 5: Insolvenzverfahren Eröffnungsvermerk: ohne Werteinfluss
- Abt. II/3 bzgl. BV Nrn. 1, 2, 3, 5: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteinfluss

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- Grundstück BV Nr. 1:
wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt
- Grundstück BV Nr. 2:
 - der Eigentümer der unterirdischen Trinkwasserversorgungsleitung, im südöstlichen Grundstücksbereich (vgl. Anlage 9: Auskunft zur Trinkwasserversorgung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes):
 - Trotz fehlender dinglicher Sicherung (vgl. Anlage 3) hat der Eigentümer der Leitung m. E. einen Anspruch auf Mitnutzung des Wertermittlungsobjektes gemäß § 8 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser, da das Wertermittlungsobjekt über diese Leitung ebenfalls versorgt wird bzw. werden kann. In Ansehung der Lage und des Umfangs der in Anspruch genommenen Teilfläche ist hieraus, auch aufgrund einer m. E. nicht auszuschließenden Leitungsverlegung gemäß vorstehender Vorschrift, objektiv noch kein Werteinfluss festzustellen.
 - der Eigentümer des Nachbargrundstückes BV Nr. 3 (Flurstück 496), als Begünstigter eines Anspruchs auf Überbaurente bzw. Abkauf gemäß §§ 912, 913, 915 BGB (vgl. Ziffer 1.4 – *zu den baulichen Anlagen...*), als Eigengrenzüberbau zum WST jedoch ruhend:
 - Insbesondere aufgrund des örtlichen Bodenwertniveaus, auch zum Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus, auf dessen allgemeine Wertverhältnisse die Rente bzw. der Kaufpreis abzustellen ist, beläuft sich der Werteinfluss (saldiert mit dem Werteinfluss aus den sich hieraus ergebenden nicht im Grundbuch verzeichneten dinglichen Rechten (vgl. Ziffer 2.2)) in einer noch vernachlässigbaren Größenordnung.
- Grundstück BV Nr. 3:
 - der Eigentümer der unterirdischen Trinkwasserversorgungsleitung, die über das Grundstück verläuft (vgl. Anlage 9: Auskunft zur Trinkwasserversorgung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes):
 - Trotz fehlender dinglicher Sicherung (vgl. Anlage 3) hat der Eigentümer der Leitung m. E. einen Anspruch auf Mitnutzung des Wertermittlungsobjektes gemäß § 8 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser, da das Wertermittlungsobjekt über diese Leitung ebenfalls versorgt wird bzw. werden kann. Trotz der Lage und des Umfangs der in Anspruch genommenen Teilfläche ist hieraus, insbesondere aufgrund einer m. E. nicht auszuschließenden Leitungsverlegung gemäß vorstehender Vorschrift, objektiv noch kein Werteinfluss festzustellen.
 - der Eigentümer des Nachbargrundstückes BV Nr. 2 (Flurstück 201), als Begünstigter eines Anspruchs auf Überbau gemäß § 912 BGB (vgl. Ziffer 1.4 – *zu den baulichen Anlagen...*), als Eigengrenzüberbau zum WST jedoch ruhend:
 - Insbesondere aufgrund des örtlichen Bodenwertniveaus, auch zum Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus, auf dessen allgemeine Wertverhältnisse eine Überbaurente bzw. ein Kaufpreis gemäß §§ 913, 915 BGB abzustellen ist, beläuft sich der Werteinfluss (saldiert mit dem Werteinfluss aus den sich hieraus ergebenden nicht im

Grundbuch verzeichneten dinglichen Rechten (vgl. Ziffer 2.2)) in einer noch vernachlässigbaren Größenordnung.

- die örtliche Trägerin der Straßenbaulast, aufgrund der vermutlich bereits seit vielen Jahren (bereits deutlich vor 1990) erfolgten Nutzung von zwei Teilbereichen an der östlichen Grundstücksgrenze (ca. 7 m² bzw. 4 m²) als Teil des öffentlichen Gehweges (vgl. Anlage 2)
 - Hierbei handelt es sich m. E. um sogenannten „tatsächlich-öffentlichen Verkehrsgrund“, für dessen Gemeinbedarfsnutzung keine Widmung oder dingliche Sicherung erforderlich ist. In Ansehung des örtlichen Bodenwertniveaus i. V. m. der Gesamtgröße der betroffenen Grundstücksteilbereiche beläuft sich der Werteeinfluss in einer noch vernachlässigbaren Größenordnung.
- Grundstück BV Nr. 5:
 - der Eigentümer des Nachbargrundstückes Flurstück 521 als Begünstigter von Ansprüchen auf Duldung gemäß § 12 Niederspannungsanschlussverordnung bzw. Bestellung von Dienstbarkeiten gemäß § 116 Abs. 1 Sachenrechtsbereinigungsgesetz zur Sicherung der Strom- und Trinkwasserversorgungen (vgl. Anlage 9: Auskünfte zur Strom- und Trinkwasserversorgung) sowie der Zufahrt:
 - In Ansehung der Lagen der Grundstücksanschlüsse sowie der vorhandenen Zufahrt im Bereich eines zu duldenden Überbaus (s. u.) ist hieraus noch kein gesondert zu berücksichtigender Werteeinfluss für das Wertermittlungsobjekt festzustellen.
 - der Eigentümer des Nachbargrundstückes Flurstück 521, als Begünstigter von Ansprüchen auf Überbauungen gemäß § 912 BGB (vgl. Ziffer 1.4 – *zu den baulichen Anlagen...*):
 - Durch die Überbauungen wird die Nutzbarkeit des Grundstückes erheblich eingeschränkt, was jedoch aufgrund der u. a. hieraus resultierenden Beurteilung des Entwicklungszustandes (vgl. Ziffer 2.9) bzw. der darauf abgestellten Bodenwertermittlung (vgl. Ziffer 6) noch nicht gesondert zu berücksichtigen ist.

2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 4):

- Grundstück BV Nr. 1:
 - Baulastenblatt Nr. 7643, S. 1, lfd. Nr. 1 (begünstigend) und Baulastenblatt Nr. 7644, S. 1, lfd. Nr. 1 (belastend):
wechselseitige Vereinigungsbaulast für die Flurstücke 200 (BV Nr. 1) und 201 (BV Nr. 2)
 - Ausgehend von der wechselseitigen Wirkung einer Vereinigungsbaulast für die betroffenen Flurstücke ist für das Wertermittlungsgrundstück noch kein maßgeblicher Nach- bzw. Vorteil erkennbar und mithin ein Werteeinfluss aus der Vereinigungsbaulast objektiv noch nicht zu begründen.
- Grundstück BV Nr. 2:
 - Baulastenblatt Nr. 7643, S. 1, lfd. Nr. 1 (belastend) sowie Baulastenblatt Nr. 7644, S. 1, lfd. Nr. 1 (begünstigend):
wechselseitige Vereinigungsbaulast für die Flurstücke 200 (BV Nr. 1) und 201 (BV Nr. 2)

→ Ausgehend von der wechselseitigen Wirkung einer Vereinigungsbaulast für die betroffenen Flurstücke ist für das Wertermittlungsgrundstück noch kein maßgeblicher Nach- bzw. Vorteil erkennbar und mithin ein Werteinfluss aus der Vereinigungsbaulast objektiv noch nicht zu begründen.

- Baulastenblatt Nr. 6249, S. 1, lfd. Nrn. 1 und 2 sowie Baulastenblatt Nr. 6250, S. 1, lfd. Nrn. 1 und 2:

begünstigende Abstandflächenübernahmen bzw. Brandschutzbaulasten zu Lasten der Nachbarflurstücke 293/5 sowie 198

→ Ausgehend von der offenen Bauart der Lagerüberdachung, die die Baulasten begründet, und augenscheinlicher Ortsüblichkeit von grenzstehenden bzw. grenznah stehenden Gebäuden sowie § 6, Abs. 9 Nr. 1 BauO LSA, wonach Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten auch ohne die Einhaltung von Abstandsflächen errichtet werden dürfen, ist für das Wertermittlungsgrundstück noch kein maßgeblicher Nach- bzw. Vorteil erkennbar (auch unter Beachtung der tatsächlichen Höhe der Lagerüberdachung) und mithin ein Werteinfluss aus den Abstandsflächenübernahmen bzw. Brandschutzbaulasten objektiv noch nicht zu begründen.

- Grundstück BV Nr. 3:

es liegen keine Baulasteneintragungen vor

- Grundstück BV Nr. 5:

es liegen keine Baulasteneintragungen vor

2.5 Bauplanungsrecht

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

- innerhalb eines genehmigten Flächennutzungsplanes (hier: gemischte Baufläche, im Bereich des Grundstückes BV Nr. 5 ergänzt um „Gaststätte mit Saal und Kegelbahn“)
- nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, somit Bauplanungsrecht gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)
- Lage nicht im Geltungsbereich städtebaulicher Satzungen (z. B. Sanierungssatzung bzw. Sanierungsgebiet, Innenbereichssatzung)
- die Grundstücke unterliegen nicht den öffentlich rechtlichen Bindungen des Denkmalschutzgesetzes (das im Flächennutzungsplan noch ausgewiesene Denkmal auf dem Grundstück BV Nr. 3 wurde gemäß Bauakten (vgl. Ziffer 2.6) im Jahre 2003 abgebrochen, so dass diese Darstellung zum WST nicht mehr zutreffend ist)
- 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.

¹ Vgl. Bundesamt für Naturschutz im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.04.2025):
<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

Dem Antragsteller und der Stadt Jessen (Elster) liegen keine Bauakten vor und durch den Grundstückseigentümer bzw. dessen Vertreterin wurde eine Bauakte zur Verfügung gestellt, die jedoch keine bauordnungsrechtlichen Verfahrensvermerke enthält, so dass diese auch beim Bauordnungsamt eingesehen wurde (s. u.).

Die Bauakten beim Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg wurden am 29.08.2024 eingesehen, wobei folgende Bauakten vorgelegt wurden:

- Grundstück BV Nr. 1:
„Bau- und Nutzungsänderung eines Wirtschaftsgebäudes mit Einbau von Toiletten für angrenzendes Dorfmuseum“ mit Baugenehmigung vom 18.10.2012 (Nr. 01562-2012) und Anzeige der Nutzungsaufnahme zum 30.11.2015
- Grundstück BV Nr. 2:
 - „Umbau- und Nutzungsänderung eines ehemaligen Werkstattgebäudes zum Dorfmuseum sowie Errichtung einer Unterstelleneinrichtung“ mit Baugenehmigung vom 28.10.2004 (Nr. 02058-2004) und Anzeige der Fertigstellung/ Nutzungsaufnahme zum 30.04.2005
 - „Überdachung im Bereich Museumshof“ mit Baugenehmigung vom 05.07.2012 (Nr. 03886-2011), jedoch ohne erfolgte Umsetzung, so dass die Baugenehmigung zum WST erloschen ist
- Grundstück BV Nr. 3:
„Wohnhausabbruch“ mit Abbruchgenehmigung vom 13.11.2001 (Nr. 05098-2000) und Anzeige des Maßnahmenabschlusses zum 18.12.2003
- Grundstück BV Nr. 5:
keine grundstücksbezogenen Bauakten

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

2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Gemäß Auskünften des Grundstückseigentümers bzw. dessen Vertreterin, 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 östlich bzw. westlich an alle vier Wertermittlungsobjekte angrenzt und zusätzlich nördlich durch die „Rosengasse“ (an BV Nr. 1 angrenzend) sowie südlich durch die „Lindaer Bahnhofstraße“ (an BV Nr. 3 angrenzend)
- Anliegerstraßen: „Lindaer Hauptstraße“ und „Lindaer Bahnhofstraße“ als Sammelstraße bzw. Ortsdurchgangsstraße jeweils mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, teilweise Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; „Rosengasse“ als Sammelstraße mit Betonpflaster befestigt, einseitig Gehweg mit Befestigung aus Betonpflaster, einseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung

- Versorgung: jeweils mit Sammelleitungen in den Anliegerstraßen: Elektroenergie (BV Nrn. 1, 2 und 5 mit Grundstücksanschlüssen; BV Nr. 3 mit Freileitung im Grundstücksbereich), Trinkwasser (BV Nrn. 1, 2, 3 und 5 mit Grundstücksanschlüssen)
- Entsorgung: Niederschlagswasserkanäle in den Anliegerstraßen, zumindest teilweise mit Grundstücksanschlüssen; Schmutzwasserkanäle in den Anliegerstraßen: Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation (BV Nr. 1 mit Grundstücksanschluss und BV Nr. 3 mit Schacht vor dem Grundstück); zur Nutzung des Kanalanschlusses auf den Grundstücken BV Nrn. 2 und 5 besteht m. E. zum WST kein Bedarf bzw. besteht ein Regelungsbedarf zur Mitnutzung des Nachbargrundstückes Flurstück 521, so dass hier kein Kanalanschluss zu berücksichtigen ist

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
- bei einer selbständigen baulichen Nutzung des Grundstückes BV Nr. 3 sind für die noch erforderlichen Anschlüsse an die Netze zur Elektroenergieversorgung und der Kanalisation (vgl. Ziffer 2.7) Kosten zu erwarten (z. B. als Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungen, Herstellungsbeiträge), was im Rahmen der Wertermittlungen zu berücksichtigen ist (vgl. Ziffer 6)
- weitere offene bzw. zu erwartende Abgaben wurden nicht bekannt

2.9 Entwicklungszustand

• Einzelgrundstück BV Nr. 1

Es handelt sich bei dem bebauten Einzelgrundstück BV Nr. 1 um baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

• Einzelgrundstück BV Nr. 2

Es handelt sich bei dem bebauten Einzelgrundstück BV Nr. 2 um baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

• Einzelgrundstück BV Nr. 3

Es handelt sich bei dem unbebauten Einzelgrundstück BV Nr. 3 (vgl. auch Ziffer 1.4 - *zu den baulichen Anlagen ...*) um baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV, für das aufgrund der Form, Größe und Abmessungen eine bauliche Nutzung mit einer ortsüblichen Hauptbebauung mit hinreichender Sicherheit anzunehmen ist.

• Einzelgrundstück BV Nr. 5

Es handelt sich bei dem ausschließlich durch Überbauungen bebauten Einzelgrundstück BV Nr. 5 (vgl. auch Ziffer 1.4 - *zu den baulichen Anlagen ...*) um eine Arrondierungsfläche i. S. einer sonstigen Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, für die aufgrund der Form, Größe und Abmessungen sowie der zu duldbaren Überbauungen eine alleinige bauliche Nutzung mit

einer ortsüblichen Hauptbebauung, auch unter Beachtung erforderlicher Abstandsflächen, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

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

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

- Wertermittlungsobjekte nicht im Altlastverdachtskataster der unteren Bodenschutzbehörde geführt, somit besteht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen
- auch augenscheinlich besteht kein Verdacht

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

2.11 Mieter/Pächter/Nutzer

Gemäß Auskünften des Grundstückseigentümers bzw. dessen Vertreterin:

- die Grundstücke BV Nrn. 1, 2 und 3 werden durch den Eigentümer allenfalls zu untergeordneten Lager- und Abstellzwecken genutzt
- der nördliche Bereich des Grundstückes BV Nr. 2 (vgl. Anlage 2) wird durch einen Nachbarn gärtnerisch genutzt (vgl. Foto 46 der anhängenden Fotodokumentation), was ausschließlich mündlich vereinbart wurde (detaillierte Angaben erfolgen auftragsgemäß im separaten Begleitschreiben an das Gericht)
- im Bereich der östlichen Grenze des Grundstückes BV Nr. 3 (vgl. Anlage 2) erfolgt in zwei Teilbereichen eine Gemeinbedarfsnutzung als Teil des öffentlichen Gehweges (vgl. auch Ziffer 2.3 - *nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte*)
- das Grundstück BV Nr. 5 wird im Zusammenhang mit dem angrenzenden Flurstück 521 (inkl. Überbauungen; vgl. Ziffer 1.4 - *zu den baulichen Anlagen ...*) ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt
- Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht

2.12 Grundstücksverwaltung

Gemäß Auskünften des Grundstückseigentümers bzw. dessen Vertreterin besteht keine externe Grundstücksverwaltung.

2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen

Durch den Grundstückseigentümer bzw. dessen Vertreterin, die Betreuerin des Grundstückseigentümers und den Antragsteller wurden keine Auskünfte erteilt bzw. liegen dahingehend keine Unterlagen vor, so dass Angaben über einen Versicherungsschutz nicht möglich 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
- 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: noch innerörtlich, jedoch unweit des südöstlichen Randes 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)

² Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.04.2025):
<https://demografie.sachsen-anhalt.de/daten-und-konzepte/bevoelkerungsprognose/>

³ Vgl. Bundesagentur für Arbeit im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.04.2025):
<https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>

⁴ Vgl. Michael Bauer Research GmbH im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.04.2025):
<https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>

- 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 den jeweils befahrbaren Grundstücken entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in augenscheinlich hinreichendem Umfang
- Begrünung: für eine dörfliche Ortslage durchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen sowie fußläufig erreichbare 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 Verkehrsimmissionen zu erwarten; gemäß Lärmkartierungen keine ungewöhnlichen Immissionen aus Straßenverkehr⁷ bzw. Eisenbahnverkehr⁸
- aktuelle Lage: 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.“;

⁵ Vgl. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.04.2025): <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>

⁶ Vgl. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.04.2025): <https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>

⁷ Vgl. Sachsen-Anhalt-Viewer im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.04.2025): https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

⁸ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.04.2025): <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>

⁹ Vgl. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.04.2025): <https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/>

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

- Einzelgrundstücke und Gesamtgrundstück noch regelmäßig geschnitten (vgl. Anlage 2)
- ortsunübliche Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden augenscheinlich nicht bekannt
- augenscheinlich keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede
- durchschnittliche Grundstücksabmessungen:
 - Grundstück BV Nr. 1: ca. 24 m x 19 m
 - Grundstück BV Nr. 2: ca. 19-40 m x 11-28 m
 - Grundstück BV Nr. 3: ca. 20 m x 18 m
 - Grundstück BV Nr. 5: ca. 11 m x 31 m

3.3 Art der baulichen Nutzung

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

Eine abschließende Prüfung der (ggf. weiteren) baulichen Nutzbarkeiten im örtlichen Bereich kann ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen, deren Beantragung jedoch nicht Gegenstand des Auftrages ist. Darüber hinaus sind für die Beantragung eines Bauantrages/ einer Bauvoranfrage jedoch grundsätzlich konkrete Konzepte hinsichtlich einer zukünftigen Grundstücks-/ Gebäudenutzung erforderlich, deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt.

• Einzelgrundstück BV Nr. 1

- ehemaliges Wohnhaus (Nr. 1 im Lageplan)
- ehemaliges Wirtschaftsgebäude (Nr. 2 im Lageplan)
- Außen- und sonstige Anlagen

Ausgehend von den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.5), der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das Einzelgrundstück BV Nr. 1 eine Wohnnutzung als Einfamilienhausgrundstück, entsprechend der letzten Nutzung, als üblich anzusehen und demzufolge für die Wertermittlung zu unterstellen. In Ansehung der erkennbaren Bauzustände wird hierzu ein Rückbau des Wohnhauses und eine Weiternutzung des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes angenommen.

• Einzelgrundstück BV Nr. 2

- ehemaliges Werkstattgebäude (Nr. 3 im Lageplan)
- ehemalige Scheune (Nr. 4 im Lageplan)

¹⁰ Vgl. Daten für Grundstückswertermittlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.04.2025):
<https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-open-data.html>

- Lagerüberdachung mit Eigengrenzüberbau (Nr. 5 im Lageplan)
- Außen- und sonstige Anlagen

Ausgehend von den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.5), der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das Einzelgrundstück BV Nr. 2 eine Lager- und Abstellnutzung, entsprechend der Nutzung zum WST, als üblich anzusehen und demzufolge für die Wertermittlung zu unterstellen. In Ansehung der erkennbaren Bauzustände wird hierzu für die Wertermittlung eine Weiternutzung des ehemaligen Werkstattgebäudes, der ehemaligen Scheune und der Lagerüberdachung angenommen.

• Einzelgrundstück BV Nr. 3

- keine dem Einzelgrundstück zuzuordnende Bebauung (ausschließlich Eigengrenzüberbau vom Grundstück BV Nr. 2)
- Außen- und sonstige Anlagen

Ausgehend von den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.5), der Erschließungssituation (vgl. Ziffer 2.7), der vorhandenen Nachbarbebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das grundsätzlich unbebaute Einzelgrundstück BV Nr. 3 eine eigenständige Bebaubarkeit anzunehmen. Maßgeblich für diese Einschätzung ist, dass eine separate Erschließung insbesondere von der „Lindaer Hauptstraße“ gegeben ist und die westlich bzw. nördlich angrenzenden Grundstücke bereits bebaut sind (vgl. Anlage 2), mithin dieses Einzelgrundstück eine Baulücke darstellt, für das m. E. eine Bebaubarkeit mit einer Wohnbebauung unter Beachtung des Einfügungsgebotes gemäß § 34 BauGB mit hinreichender Sicherheit unterstellt werden kann. Rein vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass ausgehend von dem zu erwartenden Aufwand zur Herstellung einer ortsüblichen Erschließung (vgl. Ziffer 2.7), auch bei einer nicht gegebenen selbständigen Bebaubarkeit, auch aufgrund des örtlichen Bodenwertniveaus (vgl. Anlage 10) noch kein maßgeblich abweichendes Wertermittlungsergebnis zu erwarten ist.

Für die als Teile des öffentlichen Gehweges genutzten Bereiche an der östlichen Grundstücksgrenze (vgl. Ziffer 2.11) ist auch weiterhin eine Gemeinbedarfsnutzung anzunehmen.

• Einzelgrundstück BV Nr. 5

- keine dem Einzelgrundstück zuzuordnende Bebauung (ausschließlich Überbauungen vom Nachbarflurstück 521)
- Außen- und sonstige Anlagen

Ausgehend von der Form, der Größe und den Abmessungen sowie den zu dulddenden Überbauungen, kann eine alleinige bauliche Nutzung mit einer ortsüblichen Hauptbebauung, auch unter Beachtung erforderlicher Abstandsflächen, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Demzufolge ist eine Nutzung im Zusammenhang mit einem Nachbargrundstück als sog. Arrondierungsfläche, entsprechend der Nutzung zum WST, als üblich anzusehen und demzufolge für die Wertermittlung zu unterstellen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Augenscheinlich ist für die heranzuziehende Bodenrichtwertzone (vgl. Anlage 10), auch unter Beachtung der angenommenen Neubebauung des Einzelgrundstückes BV Nr. 1 sowie der separaten Bebaubarkeit des Einzelgrundstückes BV Nr. 3 ein angemessenes bzw. ortsübliches Maß der baulichen Nutzung der Einzelgrundstücke festzustellen, was aufgrund des örtlichen Bodenrichtwertniveaus i. V. m. vorliegenden 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 nach visuellem Eindruck und 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, insbesondere da im Bereich von Holzbauteilen des ehemaligen Wohnhauses auf BV Nr. 1 feuchtigkeitsbedingte Schäden in nicht mehr unerheblichem Umfang festgestellt wurden.

Ein Befall durch holzerstörende Insekten kann ohne derartige Untersuchungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, insbesondere da im Bereich von Holzbauteilen des ehemaligen Wohnhauses auf BV Nr. 1 Fraßspuren in nicht mehr unerheblichem Umfang festgestellt wurden.

4.1 Einzelgrundstück BV Nr. 1

4.1.1 Ehemaliges Wohnhaus (Nr. 1 im Lageplan unter Anlage 12)

• Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; Erdgeschoss, Dachgeschoss
- Baujahr: vermutlich vor 1900 errichtet
- Aufteilung: im EG: Windfang, Flur/Treppenhaus, 5 Zimmer/Räume; im DG: Dachboden
- Flächen/Volumen: vgl. Anlage 11 (üblich gerundet):
Brutto-Grundfläche: ca. 165 m²
Brutto-Rauminhalt: ca. 460 m³
Mietfläche: ca. 110 m²
- Wände: Mauerwerk und Lehmwände; Fassade verputzt und gestrichen; Innenwände überwiegend verputzt und gestrichen
- Geschossdecke: Holzbalkendecke mit Lehmstakenausfachung, Unterseiten beplankt verputzt und gestrichen
- Fußböden: Estrich- und Dielenfußböden, z. T. mit Fliesen-, Kunststein- und Kunststoffbelägen
- Dach: Satteldach, als ungedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Dachsteinen bzw. Wellfaserzementplatten (Windfang), unbelegte Unterseiten; Kunststoffdachentwässerung; Mauerwerksschornstein
- Treppen: zum DG Holzterasse mit Holzhandlauf
- Fenster: einfach verglaste Holzfenster; massive Fensterbänke
- Türen: Hauseingang mit teilverglaster Holztür; Innentüren als Holztüren
- Sanitärausstattung: keine maßgebliche Sanitärausstattung

- Beheizung/ WW: keine maßgebliche Beheizung bzw. Warmwasserbereitung
- Installation: Anschlüsse für Elektroenergie und Wasser
- Barrierefreiheit: im Bestand allenfalls eingeschränkt barrierefrei
- Besonderheiten: keine besonderen Bauteile, Einrichtungen oder sonst. Vorrichtungen

• Bauzustand und Nutzbarkeit

- augenscheinlich keine Instandsetzungen und Modernisierungen nach 1990 und seit Jahrzehnten nicht mehr instand gehalten
- vermutlich partielle Undichtigkeiten der Dachhaut
- auch in Ansehung des Bau- und Nutzungsalters sind sämtliche Roh- und Ausbaugewerke verbraucht und schadhaft
- ausgehend von erkennbaren Schädigungen an Holzbauteilen kein eine Gefährdung der Gebäudestandsicherheit nicht ausgeschlossen werden
- eine Nutzung als Wohnhaus ist im vorgefundenen Zustand nicht mehr möglich und eine Sanierung zur Herstellung einer Wohnnutzung scheint aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr sinnvoll, so dass für die Wertermittlung ein Rückbau unterstellt wird

4.1.2 Ehemaliges Wirtschaftsgebäude (Nr. 2 im Lageplan unter Anlage 12)

• Baubeschreibung

- Objekttyp: teilweise angebaut errichtet; Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Dachgeschoss; in der nordwestliche Ecke eine eingeschossiger Anbau
- Baujahr: vermutlich um 1900 errichtet, mit Einbau von Toiletten um 2014
- Aufteilung: vgl. Planzeichnungen unter Anlage 12
- Flächen/Volumen: vgl. Anlage 11 (üblich gerundet):
Brutto-Grundfläche: ca. 265 m²
Brutto-Rauminhalt: ca. 780 m³
Mietfläche: ca. 200 m²
- Wände: Mauerwerk; Fassade überwiegend aus Sichtmauerwerk, teilweise verputzt und gestrichen; Natursteinsockel; Innenwände überwiegend verputzt und gestrichen; Nassbereiche mit Fliesenbelägen
- Geschossdecke: Ziegeldecken, Unterseiten verputzt und gestrichen
- Fußböden: Ziegel-, Estrich- bzw. Betonfußböden, z. T. mit Fliesen- bzw. Holzdielenbelägen
- Dach: Satteldach, als ungedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Dachsteinen und unbelegten Dachunterseiten; Blechdachentwässerung; Mauerwerksschornstein
- Treppen: gemauerte Kellertreppe; zum DG Holztreppe bzw. Anstalleiter
- Fenster: einfach verglaste Holzfenster sowie isolierverglaste Kunststofffenster; massive Fensterbänke
- Türen: Hauseingänge mit Holzbrettertüren bzw. teilverglaster Kunststofftür; Innentüren als Kunststofffurnier- bzw. Holzbrettertüren
- Sanitärausstattung: im EG Toiletten mit Fliesenfußboden, raumhoch gefliesten Wänden, WCs, Urinalen und Handwaschbecken
- Beheizung/ WW: in den Toiletten Beheizung über Elektroheizlüfter und Warmwasserbereitung über Elektroboiler
- Installation: Anschlüsse für Elektroenergie und Wasser

- Barrierefreiheit: im Bestand allenfalls eingeschränkt barrierefrei
- Besonderheiten: keine besonderen Bauteile, Einrichtungen oder sonst. Vorrichtungen

• Bauzustand und Nutzbarkeit

- abgesehen vom Toiletteneinbau um 2014, vermutlich allenfalls vereinzelte Instandsetzungen und Modernisierungen nach 1990
- augenscheinlich nur noch eingeschränkt instand gehalten
- partielle Undichtigkeiten der Dachhaut können nicht ausgeschlossen werden
- in Ansehung des Bau- und Nutzungsalters überwiegend noch durchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die noch dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind
- eine Nutzung als Lagergebäude mit Toiletten ist im vorgefundenen Zustand noch möglich

4.1.3 Außen- und sonstige Anlagen

- Freifläche überwiegend unbefestigt und mit verwildertem Aufwuchs an Gräsern, Büschen und Bäumen bewachsen
- unterirdisch die unter Ziffer 2.7 genannten Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsmedien
- vollständige Grundstückseinfriedung durch Grenzbebauungen sowie Profiblech- und Jägerzäune
- Grundstückszugang von der „Lindaer Hauptstraße“ durch ein zweiflügliges Profiblechtor

4.2 Einzelgrundstück BV Nr. 2

4.2.1 Ehemaliges Werkstattgebäude (Nr. 3 im Lageplan unter Anlage 12)

• Baubeschreibung

- Objekttyp: teilweise angebaut errichtet; Erdgeschoss, Dachgeschoss
- Baujahr: vermutlich um 1920 errichtet, mit Umbau zu einem Ausstellungsgebäude um 2005
- Aufteilung: vgl. Planzeichnungen unter Anlage 12
- Flächen/Volumen: vgl. Anlage 11 (üblich gerundet):
 - Brutto-Grundfläche: ca. 170 m²
 - Brutto-Rauminhalt: ca. 440 m³
 - Mietfläche: ca. 125 m²
- Wände: Mauerwerk; Fassade aus Klinkersichtmauerwerk; Klinkersockel; Innenwände verputzt und gestrichen
- Geschossdecke: Holzbalkendecke, Unterseiten beplankt, verputzt/gespachtelt und gestrichen
- Fußböden: unbelegte Holzdielenböden
- Dach: Satteldach mit Pultdachgaube, als vermutlich gedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Dachsteinen und paneelenbelegten Dachunterseiten
- Treppen: zum DG Stahlterasse mit Holztrittstufen und schmiedeeisernem Geländer

- Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster mit Holzläden; massive Fensterbänke
- Türen: Hauseingänge mit Holztür (hofseitig zweiflügelig, giebelseitig einflügelig); keine Innentüren
- Sanitärausstattung: keine
- Beheizung/ WW: Beheizung über Konvektorheizkörper mit Thermostatventilen (Versorgung mit Heizenergie über die Heizungsanlage im Gaststättengebäude auf dem Nachbarflurstück 521)
- Installation: Anschlüsse für Elektroenergie
- Barrierefreiheit: im Bestand noch hinreichend barrierefrei
- Besonderheiten: keine besonderen Bauteile, Einrichtungen oder sonst. Vorrichtungen

• Bauzustand und Nutzbarkeit

- vermutlich um 2005 umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen (Sanierung)
- augenscheinlich noch überwiegend instand gehalten
- Fäulnisschäden an giebelseitiger Holzzugangstür
- in Ansehung des Bau- und Nutzungsalters durchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind
- eine Nutzung als Ausstellungs- und/oder Lagergebäude ist im vorgefundenen Zustand möglich

4.2.2 Ehemalige Scheune (Nr. 4 im Lageplan unter Anlage 12)

• Baubeschreibung

- Objekttyp: teilweise angebaut errichtet; Erdgeschoss
- Baujahr: vermutlich um 1920 errichtet, mit Umbau zu einem Veranstaltungs-/Ausstellungsgebäude um 2005
- Aufteilung: vgl. Planzeichnungen unter Anlage 12
- Flächen/Volumen: vgl. Anlage 11 (üblich gerundet):
 - Brutto-Grundfläche: ca. 145 m²
 - Brutto-Rauminhalt: ca. 950 m³
 - Mietfläche: ca. 130 m²
- Wände: Mauerwerk; Fassade aus Klinkersichtmauerwerk; Klinkersockel; Innenwände unbelegt
- Geschossdecke: keine
- Fußböden: unbelegte Ziegel- und Betonpflasterböden
- Dach: Satteldach, als ungedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Dachsteinen und unbelegten Dachunterseiten
- Treppen: keine
- Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster; massive Fensterbänke
- Türen/ Tore: Hauseingänge mit Holztür sowie zwei zweiflügeligen Holzbrettertüren; keine Innentüren
- Sanitärausstattung: keine
- Beheizung/ WW: keine Beheizung bzw. Warmwasserbereitung
- Installation: Anschlüsse für Elektroenergie

- Barrierefreiheit: im Bestand barrierefrei
- Besonderheiten: keine besonderen Bauteile, Einrichtungen oder sonst. Vorrichtungen

• Bauzustand und Nutzbarkeit

- vermutlich um 2005 umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen (Sanierung)
- augenscheinlich noch überwiegend instand gehalten
- in Ansehung des Bau- und Nutzungsalters durchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind
- eine Nutzung als Veranstaltungs-/ Ausstellungsgebäude und/oder Lagergebäude ist im vorgefundenen Zustand möglich

4.2.3 Lagerüberdachung (Nr. 5 im Lageplan unter Anlage 12)

• Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; Erdgeschoss
- Baujahr: vermutlich um 2005
- Aufteilung: vgl. Planzeichnungen unter Anlage 12
- Flächen/Volumen: vgl. Anlage 11 (üblich gerundet):
Brutto-Grundfläche: ca. 40 m²
Brutto-Rauminhalt: ca. 165 m³
Mietfläche: ca. 40 m²
- Wände: Holzrahmenbauweise mit offenen Wänden
- Geschossdecke: keine
- Fußböden: unbelegter Betonpflasterboden
- Dach: Satteldach, als vermutlich ungedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Dachsteinen; Unterseite mit Belag aus Holzwerkstoffplatten
- Treppen: keine
- Fenster: keine
- Türen: keine
- Sanitärausstattung: keine
- Beheizung/ WW: keine Beheizung bzw. Warmwasserbereitung
- Installation: keine Versorgungsmedien
- Barrierefreiheit: im Bestand barrierefrei
- Besonderheiten: keine besonderen Bauteile, Einrichtungen oder sonst. Vorrichtungen

• Bauzustand und Nutzbarkeit

- vermutlich um 2005 errichtet
- augenscheinlich noch überwiegend instand gehalten
- in Ansehung des Bau- und Nutzungsalters durchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind
- eine Nutzung zu Lager- und Abstellzwecken ist im vorgefundenen Zustand möglich

4.2.4 Außen- und sonstige Anlagen

- Freifläche im südöstlichen Grundstücksbereich überwiegend mit Betonpflaster befestigt und teilweise als Rasenfläche angelegt, mit Aufwuchs an Zierpflanzen
- Freifläche im nördlichen Grundstücksbereich als Garten angelegt, mit Aufwuchs an Gräsern sowie Nutz- und Zierpflanzen
- unterirdisch die unter Ziffer 2.7 genannten Hausanschlüsse für die Versorgungsmedien
- abgesehen von der südlichen Grenze zum Nachbargrundstück BV Nr. 3, vollständige Grundstückseinfriedung durch Grenzbebauungen sowie schmiedeeiserne Zäune mit Mauerwerkssockel/ -pfosten, Maschendrahtzaun und verputzten Grenzmauern
- Grundstückszugang von der „Lindaer Hauptstraße“ durch ein zweiflügliges schmiedeeisernes Tor

4.3 Einzelgrundstück BV Nr. 3

4.3.1 Gebäude

- keine dem Einzelgrundstück zuzuordnende Bebauung (vgl. Ziffer 3.3)

4.3.2 Außen- und sonstige Anlagen

- Freifläche überwiegend mit Betonpflaster befestigt und teilweise als Rasen- und Kiesflächen angelegt, mit vereinzelt Aufwuchs an Zierpflanzen
- abgesehen von der nördlichen Grenze zum Nachbargrundstück BV Nr. 2, vollständige Grundstückseinfriedung durch Grenzbebauungen sowie schmiedeeiserne Zäune mit Mauerwerkssockel/ -pfosten und Grenzmauern (teilweise verputzt), wobei die Einfriedungen an der östlichen und der südlichen Grenze nicht grenzstehend sind (vgl. Anlage 2), so dass hier teilweise Mitnutzungen der angrenzenden Straßengrundstücke bzw. Gemeinbedarfsnutzungen als Teil des öffentlichen Gehweges (vgl. Ziffer 2.11) erfolgen
- Grundstückszugang von der „Lindaer Hauptstraße“ durch ein zweiflügliges schmiedeeisernes Tor

4.4 Einzelgrundstück BV Nr. 5

4.4.1 Gebäude

- keine dem Einzelgrundstück zuzuordnende Bebauung (vgl. Ziffer 3.3)

4.4.2 Außen- und sonstige Anlagen

- Freifläche im westlichen Grundstücksgrenzbereich vollständig mit Ortbeton befestigt
- übrige Grundstücksfreifläche vermutlich überwiegend mit Betonpflaster befestigt und im Bereich eines Hühnerauslaufs (eingefasst mit einem Maschendrahtzaun) im östlichen Grundstücksgrenzbereich vermutlich unbefestigt und mit Aufwuchs an Büschen
- abgesehen von teilweisen Grenzbebauungen, keine maßgeblichen Grundstückseinfriedungen

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

Die Verkehrswerte werden auf der Grundlage der §§ 192–199 BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgeleitet.

Die für die Wertermittlungen 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

• Einzelgrundstücke BV Nr. 1, BV Nr. 2, BV Nr. 3 und BV Nr. 5

Für die Wertermittlungen der Einzelgrundstücke wird jeweils ausschließlich das mittelbare Vergleichswertverfahren durchgeführt. Die darin eingehenden Bodenwerte werden 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.

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

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 zu den Verkehrswertermittlungen der Einzelgrundstücke BV Nr. 1, BV Nr. 2, BV Nr. 3 und BV Nr. 5 jeweils lediglich das mittelbare Vergleichswertverfahren gemäß § 26 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV (vgl. Ziffer 8.1 i. V. m. Ziffer 7).

• Gesamtgrundstück als Einheit von BV Nrn. 1, 2, 3 und 5

Aus den gewählten Ansätzen bzw. abgeleiteten Zwischenergebnissen für die Ermittlungen der Einzelverkehrswerte erfolgt dann die Ableitung des Gesamtverkehrswertes bei wirtschaftlicher Einheit der vier Wertermittlungsgrundstücke BV Nr. 1, BV Nr. 2, BV Nr. 3 und BV Nr. 5, ggf. unter Würdigung der Besonderheiten, die sich aus der Gesamtbetrachtung ergeben (vgl. Ziffer 8.2).

6 Bodenwertermittlung für die Einzelgrundstücke 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 der Bodenwerte erfolgt im vorliegenden Fall somit mittelbar, über den vom Gutachterausschuss veröffentlichten örtlichen Bodenrichtwert für Bauland (vgl. Anlage 10):

¹¹ Vgl. Daten für die *Grundstückswertermittlung* des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 08.04.2025):
<https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-open-data.html>

- **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 vorliegenden Bodenwertermittlungen angemessen. Gemäß der für den Bodenrichtwert maßgeblichen Kriterien sind für die grundstücksbezogenen Ableitungen der Bodenwerte die nachfolgenden Besonderheiten der Grundstücke 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)

- BV Nr. 1: keine Anpassung
- BV Nr. 2: keine Anpassung
- BV Nr. 3: **Abschlag i. H. v. 10 %**, für den zu erwartenden Aufwand zur Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsmedien (grob überschlägig berücksichtigt, jedoch unter Beachtung von Erfahrungswerten für ortsübliche Kosten und der marktüblichen Gepflogenheiten bzw. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinsichtlich der Berücksichtigung bei der Kaufpreisfindung)
- BV Nr. 5: keine Anpassung

• Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)

- BV Nr. 1: keine Anpassung
- BV Nr. 2: keine Anpassung
- BV Nr. 3: keine Anpassung
- BV Nr. 5: als Arrondierungsfläche **Abschlag in Höhe von 10 %** (i. A. a. Ziffer 7.9 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes – *seitlich gelegene Flächen sowie Splitterflächen* in Bereichen mit einem Bodenrichtwertniveau von 11-20 €/m²)

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

- keine Anpassung

• 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 (auch i. A. a. Ziffer 7.6 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes)

• weitere Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffern 3.1 und 3.2)

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

Darüber hinaus ggf. zu berücksichtigende Faktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten. Insgesamt ist somit für die **Einzelgrundstücke BV Nr. 1 und BV Nr. 2 jeweils keine Anpassung** sowie für die **Einzelgrundstücke BV Nr. 3 und BV Nr. 5 jeweils ein Abschlag i. H. v. 10 %** vom örtlichen Bodenrichtwert zu begründen.

• Bodenwertermittlungen für die Einzelgrundstücke BV Nr. 1, BV Nr. 2, BV Nr. 3, BV Nr. 5

BV	Flurstück	Größe	Bodenrichtwert	Anpassung	Bodenwert (gerundet)	Bodenwert (gerundet)
Nr. 1	200	430 m ²	12 €/m ²	±0	5.160 €	<u>5.200 €</u>
Nr. 2	201	711 m ²	12 €/m ²	±0	8.532 €	<u>8.500 €</u>
Nr. 3	496	450 m ²	12 €/m ²	-10 %	4.860 €	<u>4.900 €</u>
Nr. 5	528	349 m ²	12 €/m ²	-10 %	3.769 €	<u>3.800 €</u>

7 Vergleichswertermittlung für die Einzelgrundstücke i. A. a. §§ 24–26 ImmoWertV

• vorläufiger Vergleichswert für die Gebäude (vgl. Ziffer 4)

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 Grundstücksbebauungen ist die Anwendung von Vergleichsfaktoren gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV marktüblich bzw. entspricht hier dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisfindung.

Demzufolge werden nachstehend Vergleichsfaktoren zur Ableitung der vorläufigen Vergleichswerte für die Gebäude 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 (hier als relative Ansätze bezogen auf die jeweilige Brutto-Grundfläche (BGF)) finden insbesondere Berücksichtigung:

- die örtlichen Marktverhältnisse in dörflichen Lagen des Landkreises Wittenberg (auch hinsichtlich der Anzahl der hier zu bewertenden Grundstücke)
- die eingeschätzten Baujahre, Sanierungszeitpunkte/ -umfänge sowie die Feststellungen zu Größen (auch hinsichtlich Ausbaugrade), Bauarten und Zustände der jeweiligen Gebäude
- die Nutzungsmöglichkeiten (vgl. Ziffer 3.3) sowie die aktuellen Nutzungssituationen (vgl. Ziffer 2.11) i. V. m. den augenscheinlichen Graden der Instandhaltung

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

- auf BV Nr. 1: ehemaliges Wohnhaus (vgl. Ziffer 4.1.1): 0 €/m² BGF
- ehemaliges Wirtschaftsgebäude (vgl. Ziffer 4.1.2): 100 €/m² BGF
- auf BV Nr. 2: ehemaliges Werkstattgebäude (vgl. Ziffer 4.2.1): 150 €/m² BGF
- ehemalige Scheune (vgl. Ziffer 4.2.2): 75 €/m² BGF
- Lagerüberdachung (vgl. Ziffer 4.2.3): 50 €/m² BGF
- auf BV Nr. 3: keine zuzuordnende Bebauung (vgl. Ziffer 4.3.1)
- auf BV Nr. 5: keine zuzuordnende Bebauung (vgl. Ziffer 4.4.1)

Mithin ergeben sich die folgenden vorläufigen Vergleichswerte für die Gebäude (hinsichtlich der angesetzten BGF wird insbesondere auf Anlage 11 verwiesen; ggf. üblich gerundet):

- auf BV Nr. 1: ehemaliges Wohnhaus: 0 €/m² BGF x 165 m² = -----
- ehemaliges Wirtschaftsgebäude: 100 €/m² BGF x 265 m² = 26.500 €
- auf BV Nr. 2: ehemaliges Werkstattgebäude: 150 €/m² BGF x 170 m² = 25.500 €
- ehemalige Scheune: 75 €/m² BGF x 145 m² ≈ 10.900 €
- Lagerüberdachung: 50 €/m² BGF x 40 m² = 2.000 €
- auf BV Nr. 3: keine zuzuordnende Bebauung: -----
- auf BV Nr. 5: keine zuzuordnende Bebauung: -----

• vorläufiger Vergleichswert für ungewöhnliche Außen- und sonstige Anlagen

In Ansehung der zum WST erkennbaren Zustände i. V. m. den eingeschätzten Altern (vgl. Ziffern 4.1.3, 4.2.4, 4.3.2 und 4.4.2) ist insgesamt von keinen unüblichen bzw. überdurchschnittlichen Umfängen auszugehen, weshalb keine separaten Wertansätze für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgen, da diese bereits im Bodenrichtwert hinreichend berücksichtigt sind.

• Marktanpassung

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

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Grundstück BV Nr. 1: 460 m³ Brutto-Rauminhalt à 30 €/m³ (grob überschlägig geschätzt) -14.000 €
Abschlag, für den zu erwartenden Aufwand zum Rückbau des Wohnhauses (unter Beachtung von Erfahrungswerten für ortsübliche Kosten und der marktüblichen Gepflogenheiten bzw. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinsichtlich der Berücksichtigung bei der Kaufpreisfindung)
- Grundstück BV Nr. 2: -----
In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine gesonderte Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale objektiv noch nicht zu begründen.
- Grundstück BV Nr. 3: -----
In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine gesonderte Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale objektiv noch nicht zu begründen.
- Grundstück BV Nr. 5: -----
In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine gesonderte Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale objektiv noch nicht zu begründen.

• Vergleichswertermittlungen für die Einzelgrundstücke i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV

	BV Nr. 1	BV Nr. 2	BV Nr. 3	BV Nr. 5
- vorläufiger Vergleichswert für die Gebäude	26.500 €	38.400 €	-----	-----
- BV Nr. 1: 0 + 26.500 €				
- BV Nr. 2: 25.500 € + 10.900 € + 2.000 €				
- BV Nr. 3: -----				
- BV Nr. 5: -----				
- vorläufiger Vergleichswert für ungewöhnliche Außen- und sonstige Anlagen	+ -----	-----	-----	-----
- Bodenwert (vgl. Ziffer 6)	+ 5.160 €	8.532 €	4.860 €	3.769 €
- vorläufiger Vergleichswert	= 31.660 €	46.932 €	4.860 €	3.769 €
- Marktanpassung	± -----	-----	-----	-----
- marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 31.660 €	46.932 €	4.860 €	3.769 €
- besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	± -14.000 €	-----	-----	-----
- Vergleichswert	= 17.660 €	46.932 €	4.860 €	3.769 €
- Vergleichswert (marktüblich gerundet)	= <u>18.000 €</u>	<u>47.000 €</u>	<u>5.000 €</u>	<u>4.000 €</u>

8 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte

8.1 Einzelverkehrswerte für die vier Einzelgrundstücke

Die Einzelverkehrswerte für die Einzelgrundstücke BV Nr. 1, BV Nr. 2, BV Nr. 3 und BV Nr. 5 werden, wie unter Ziffer 5.4 erläutert, aus den Vergleichswerten für die Einzelgrundstücke (vgl. Ziffer 7) ermittelt. Hierbei sind, abgesehen von marktüblichen Rundungen, keine weiteren Anpassungen angezeigt.

Vom zuständigen Gutachterausschuss erfolgten bis zum WST keine auswertbaren Veröffentlichungen zu Kaufpreisen derartiger Wohnbrachen bzw. Grundstücken mit Lager- und Ausstellungsgebäuden, so dass dahingehend keine maßgeblichen Marktdaten vorliegen, die zur Plausibilitätsprüfung herangezogen werden können.

Unter Beachtung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier insbesondere auch der Nutzungsmöglichkeiten und Gebäudezustände), der konkreten Objektlagen (Mikro- und Makrolage) sowie der aktuellen Marktverhältnisse zum WST, werden die abgeleiteten Einzelverkehrswerte jedoch für angemessen erachtet.

- **Verkehrswert Einzelgrundstück BV Nr. 1: 18.000 €**
- **Verkehrswert Einzelgrundstück BV Nr. 2: 47.000 €**
- **Verkehrswert Einzelgrundstück BV Nr. 3: 5.000 €**
- **Verkehrswert Einzelgrundstück BV Nr. 5: 4.000 €**

8.2 Gesamtverkehrswert als wirtschaftliche Einheit der vier Grundstücke

Auftragsgemäß erfolgt auch die Ausweisung des Gesamtverkehrswertes als wirtschaftliche Einheit der vier Grundstücke BV Nrn. 1, 2, 3, 5.

Ein plausibler und nachvollziehbarer Gesamtverkehrswert ermittelt sich im vorliegenden Fall aus der marktüblich gerundeten Summe der Einzelverkehrswerte der beiden Wertermittlungsobjekte. Eine Größen- und Risikoanpassung ist im vorliegenden Fall noch nicht angezeigt, insbesondere da aufgrund der separaten Nutzbarkeiten der Einzelgrundstücke die wirtschaftliche Einheit der Wertermittlungsobjekte noch keine maßgeblich veränderten Ansätze bei den Anknüpfungstatsachen begründet.

• Ableitung des Gesamtverkehrswertes als Einheit von BV Nrn. 1, 2, 3, 5

- Einzelverkehrswert für das Grundstück BV Nr. 1 (vgl. Ziffer 8.1):	18.000 €
- Einzelverkehrswert für das Grundstück BV Nr. 2 (vgl. Ziffer 8.1):	+ 47.000 €
- Einzelverkehrswert für das Grundstück BV Nr. 3 (vgl. Ziffer 8.1):	+ 5.000 €
- Einzelverkehrswert für das Grundstück BV Nr. 5 (vgl. Ziffer 8.1):	+ 4.000 €
- Summe der Einzelverkehrswerte:	= 74.000 €
- Anpassung für außergewöhnliches Risiko, Größe etc.:	± -----
- objektspezifisch angepasste Summe der Einzelverkehrswerte:	= 74.000 €
- Gesamtverkehrswert als Einheit der vier Grundstücke (ggf. gerundet):	= 74.000 €

9 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

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

10 Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen

Zusätzlich zu den Wertermittlungen sind die Werte der auf den Grundstücken vorgefundenen und der Beschlagnahme unterliegenden Gegenstände gesondert frei zu schätzen. Angegeben werden soll hierbei nach Möglichkeit, ob es sich um Zubehör gemäß § 97 BGB, um ggf. weitere in den Wertermittlungen 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
- **wesentliche Bestandteile:** alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in den Wertermittlungen berücksichtigt
- **Scheinbestandteile:**
 - BV Nr. 1: wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - BV Nr. 2: unterirdische Trinkwasserversorgungsleitung, im südöstlichen Grundstücksbereich (vgl. Ziffer 2.3 - *nicht im Grundbuch verzeichnete...*)
 - BV Nr. 3: unterirdische Trinkwasserversorgungsleitung, die über das Grundstück verläuft (vgl. Ziffer 2.3 - *nicht im Grundbuch verzeichnete...*); als Überbau, die auf dem Grundstück errichteten Teile des Gebäudes Nr. 5 des Lageplans (vgl. Ziffer 1.4 - *zu den baulichen Anlagen...*)
 - BV Nr. 5: als Überbauungen, die auf dem Grundstück errichteten Teile der Gebäude Nrn. 6 und 7 des Lageplans (vgl. Ziffer 1.4 - *zu den baulichen Anlagen...*)
- **Dritteigentum:** wurde, abgesehen von den vorgenannten Scheinbestandteilen, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Maschinen etc.:** wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt;

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt!

11 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der von mir erhobenen technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Anknüpfungstatsachen habe ich die Verkehrswerte i. S. d. § 194 BauGB (Marktwert) in Verbindung mit § 74a Abs. 5 ZVG für die teilweise bebauten und unbelasteten Wertermittlungsgrundstücke

**im Bereich „Lindaer Hauptstraße 17, 18“
in 06917 Jessen (Elster) OT Linda**

zum Wertermittlungstichtag 16.10.2024

wie folgt geschätzt:

Grundbuch von Linda (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 659

- **BV Nr. 1: Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 200 zu 430 m²: 18.000 €**
(i. W.: achtzehntausend Euro)
- **BV Nr. 2: Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 201 zu 711 m²: 47.000 €**
(i. W.: siebenundvierzigtausend Euro)
- **BV Nr. 3: Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 496 zu 450 m²: 5.000 €**
(i. W.: fünftausend Euro)
- **BV Nr. 5: Gemarkung Linda, Flur 7, Flurstück 528 zu 349 m²: 4.000 €**
(i. W.: viertausend Euro)
- **die vier Grundstücke als wirtschaftliche Einheit zu 1.940 m²: 74.000 €**
(i. W.: vierundsiebzigtausend Euro)

Zusätzlich ermittelte Werte für das Vollstreckungsgericht:

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

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

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

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

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 40 Blatt Text, 12 Anlagen (gesamt 58 Seiten) und 54 Fotos (27 Fotoseiten).

Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstattet. 3 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) sowie Karte mit Luftbild aus dem Sachsen-Anhalt-Viewer jeweils vom 19.06.2024
- vom Grundbuchamt Wittenberg Grundbuchauszug von Linda Blatt 659 vom 07.06.2024
- Baulastenauskunft des Landkreises Wittenberg vom 11.07.2024
- planungsrechtliche Auskunft der Stadt Jessen (Elster) vom 15.08.2024 mit Ergänzung vom 22.10.2024 und im Internet abrufbaren weiteren Unterlagen (z. B. städtebauliches Entwicklungskonzept)
- Denkmalschutzauskünfte des Landkreises Wittenberg vom 04.07.2024 und vom 15.04.2025
- bauordnungsrechtliche Auskunft des Landkreises Wittenberg vom 03.09.2024 nebst Unterlagen und Angaben aus den Bauakten
- Altlastenauskunft des Landkreises Wittenberg vom 24.06.2024
- 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 16.11.2024 bzw. 18.02.2025 sowie der Stadt Jessen (Elster) vom 26.03.2025
- durch den Grundstückseigentümer bzw. dessen Vertreter erteilte Auskünfte und beigebrachte Unterlagen (z. B. Bauakte)
- 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





Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**

Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)

Darstellung 1:1000

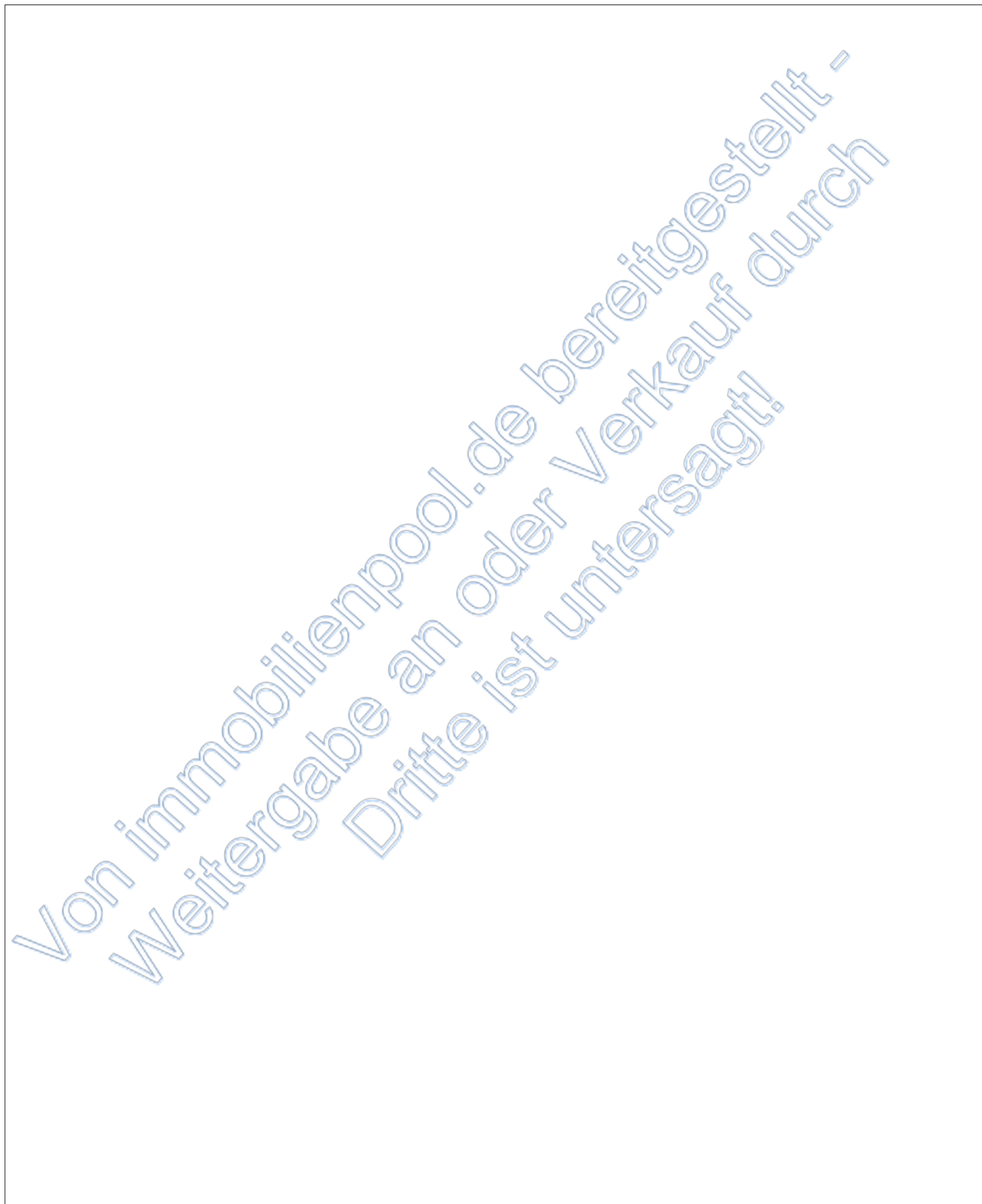
Flurstück: 200
Flur: 7
Gemarkung: Linda

Gemeinde: Jessen (Elster), Stadt
Kreis: Wittenberg

Erstellt am 19.06.2024
Aktualität der Daten: 18.06.2024

5752993

32782602



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

32782422
LVerGeo 894a
Stand 07/23

5752773

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	Tatsächliche Nutzung	Lagebezeichnung
Flurstücksgrenze einseitige Grenze Grenzpunkt mit Abmarkung Grenzpunkt ohne Abmarkung Grenzpunkt (Abmarkung unbekannt) Grenzpunkt (Abmarkung zeitweilig ausgeblendet)	Wohnbaufläche Industrie und Gewerbe Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Verkehr Landwirtschaft Wald Gewässer (hier: Fließgewässer)	Flur Straßen, Wege Hausnummer Gewinnbezeichnung Gewässername
<p>Abmarkung ist das nichtörtliche Verwaltungsverfahren, mit dem Grenzpunkte in der Örtlichkeit hoheitlich gekennzeichnet werden.</p> Flurstücknummer Zuordnungspfeil Überfahren	<p>Gesetzliche Festlegungen</p> Bundesautobahn, Bundesstraße Landes- oder Staatsstraße Bodenordnungen, Sanierungsverfahren u. ä. Naturschutzgebiet oder Nationalpark	<p>Administrative Grenzen</p> Grenze des Bundeslandes Grenze des Landesamtes Grenze der Gemeinde
<p>Bei besonders kleinen oder nicht bedauten Flurstücken kann auf einzelne Darstellungen verzichtet werden z.B.:</p> <p>Gebäude</p> Wohngebäude Öffentliches Gebäude Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe	<p>Bodenschätzung</p> Klassenfächergrenze Klassenabschnittsgrenze Ackerland Angaben Grünland Angaben	<p>Katasterrechtliche Zusatzangaben</p> 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).

Ämliche 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!

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!

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!

Flst: 528 Mischgebiet + G1 (Gaststätte
mit Saal u. Kegelbahn)
H/3511/24

Auskunft zum Grundstück:
Lindaer Hauptstraße 17-19
06917 Jessen (Elster)

Gemarkung: Linda
Flur/-en: 7
Flurstück/-e: 200,201,496,528

1. Flächennutzungsplan	bestätigt <input checked="" type="checkbox"/>	nicht bestätigt ()
- Bestätigungsdatum	06.04.1993	
- Art der Darstellung gem. § 1 BauNVO	Mischgebiet	
2. Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes	ja ()	nein <input checked="" type="checkbox"/>
- rechtswirksamer B-Plan (Aktenzeichen/Datum)		
- Stand des Verfahrens		
- Festsetzung des Gebietes		
3. Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben	nach § 34 BauGB	
- falls nach § 34 BauGB, Einordnung von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der Eigenart der näheren Umgebung (z. B. § 1 BauNVO)		
4. Beitragspflicht gemäß § 127 BauGB	ja ()	nein <input checked="" type="checkbox"/>
Wenn ja, für welche Maßnahme ?		
5. Beitragspflicht nach dem Kommunalabgaben- gesetz (aktuelle bzw. geplante Maßnahmen)	ja ()	nein <input checked="" type="checkbox"/>
Wenn ja, für welche Maßnahme ?		
Wurde ein Gebührenbescheid zugestellt ?	ja ()	nein ()
Wenn ja, wann ?		
Wie hoch ist der Beitrag ?	€	
Ist der Beitrag beglichen ?	ja ()	nein ()
Sind mittelfristig Beiträge zu erwarten ?	ja ()	nein ()
6. Stellplatzablösebeträge (durch den Grundstückseigentümer beantragt bzw. durch die Stadt bereits erhoben)	ja ()	nein <input checked="" type="checkbox"/>
Wenn ja, für wie viele Stellplätze ?		
Wurde ein Bescheid zugestellt ?	ja ()	nein ()
Wenn ja, wann ?		
Wie hoch ist der Betrag ?		
7. Lage innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes	ja ()	nein <input checked="" type="checkbox"/>
Wenn ja, wird nach Abschluss des Sanierungsver- fahrens ein Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB erhoben ?	ja ()	nein ()
Ist der Ausgleichsbetrag ggf. bereits abgelöst ?	ja ()	nein ()
Wann wird Sanierungssatzung aufgehoben ?	Datum:	nicht bekannt ()
8. Lage innerhalb eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches	ja ()	nein <input checked="" type="checkbox"/>
9. Denkmalschutz nicht bekannt		
- Einzeldenkmal	ja ()	nein ()
- Denkmalbereich	ja ()	nein ()
- Flächendenkmal	ja ()	nein ()
10. Lage im Geltungsbereich einer Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzung	ja ()	nein <input checked="" type="checkbox"/>
Datum:		
Bezeichnung:		
11. Lage im Geltungsbereich einer Dorferneuerungs- planung	ja ()	nein <input checked="" type="checkbox"/>
Datum:		
12. Lage im Landschafts- oder Naturschutzgebiet	ja ()	nein <input checked="" type="checkbox"/>
13. Bauakten vorhanden (ggf. Gemeinde-/Stadtarchiv)	ja ()	nein <input checked="" type="checkbox"/>
zu welchen Maßnahmen (Bezeichnung, Datum)		
Ansprechpartner		
Telefon-Nr.		

Jessen, d. 15.08.2024

Ort/Datum

Planzeichenerklärung

1. Art der Bebauung
 § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauStätt

- Vorne Vollbauflächen
- geplante Vollbauflächen
- dezentrale Bauflächen
- nicht geordnete Bauflächen
- geplante geordnete Bauflächen
- Sondergebiet I (Temporäre Zone I)

2. Kreislaufsystem und Art der Verkehrsfläche mit Öffens- und Einseitigkeit
 § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauStätt

- Linien für den Gemeindehof
- Öffentliche Verkehrsfläche für den Gemeindehof
- Einbahn- oder Einbahnstraße
- Kreislauf mit Einbahnstraße
- Kreislauf mit Einbahnstraße
- Gesamtkreislauf mit Einbahnstraße
- Umfahrung
- Einbahnstraße
- Gemeindehof mit Einbahnstraße
- Kreislauf mit Einbahnstraße
- Kreislauf mit Einbahnstraße

3. Flächen für den Gemeindehof
 § 4 Abs. 3 BauStätt

- Gemeindehof
- Verkehrsfläche
- Einbahnstraße
- Einbahnstraße

4. Grünflächen
 § 4 Abs. 4 Nr. 5 und Abs. 6 BauStätt

- Grünfläche
- Sportplatz
- Friedhof

5. Wasserflächen und Uferbau
 § 4 Abs. 5 Nr. 7 und Abs. 8 BauStätt

- Wasserfläche
- Uferbau

6. Flächen für den Gemeindehof
 § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 3 BauStätt

- Gemeindehof
- Einbahnstraße
- Kreislauf mit Einbahnstraße
- Kreislauf mit Einbahnstraße

7. Kreislaufsystem

- Einbahnstraße
- Einbahnstraße
- Einbahnstraße

8. Flächen für den Gemeindehof
 § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 3 BauStätt

- Einbahnstraße
- Einbahnstraße
- Einbahnstraße

9. Kreislaufsystem und Einbahnstraße
 § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauStätt

- Einbahnstraße
- Einbahnstraße
- Einbahnstraße

10. Regelungen für den Kreislaufsystem, für den Einbahnstraße
 § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauStätt

- Einbahnstraße
- Einbahnstraße

Planungsgesellschaft mbH
 Gabelstraße 25 0-4521 Dettel (Ansb.)
 Telefon (0934) 935-1100, Telefax 9345

Flächennutzungsplan Gemeinde Linda

Ortslage

Bezeichnung: Flächennutzungsplan	Nr.: 03/07/02/03 II.02	Datum: 2000	Blatt: 02
----------------------------------	------------------------	-------------	-----------

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	
		P	H
Zentralörtliche Funktion			
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
Bewirtschaftlung 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 Wirtschaftsgrundlage 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!

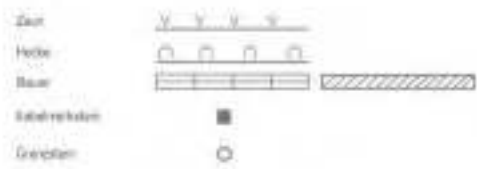
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Zeichenerklärung zur Leitungsauskunft

Sparte Basis



Sparte Topographie



Sparte Strom/Beleuchtung



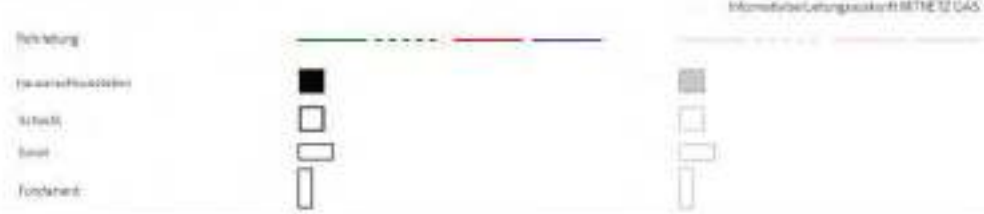
Sparte Telekommunikation



Sparte GAS/KW



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!

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;">Anzahl</td> <td style="padding: 2px;">Wertrelevante Geschosshöhe</td> <td style="padding: 2px;">Grundflächenzahl</td> <td style="padding: 2px;">Baumassenzahl</td> <td style="padding: 2px;">Bauweise</td> <td style="padding: 2px;">Grundstücksfläche</td> <td style="padding: 2px;">Grundstückstiefe</td> <td style="padding: 2px;">weitere Merkmale</td> </tr> <tr> <td colspan="12" style="text-align: center; font-weight: bold;">35 B</td> </tr> <tr> <td colspan="12" style="text-align: center; font-weight: bold;">WA EFH o II f650</td> </tr> </table>	Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Eingrenzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Anzahl	Wertrelevante Geschosshöhe	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Bauweise	Grundstücksfläche	Grundstückstiefe	weitere Merkmale	35 B												WA EFH o II f650											
Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Eingrenzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Anzahl	Wertrelevante Geschosshöhe	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Bauweise	Grundstücksfläche	Grundstückstiefe	weitere Merkmale																										
35 B																																					
WA EFH o II f650																																					

	Bodenrichtwert	Eingrenzung zur Art der Nutzung
***	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
	Entwicklungszustand	MFH Mehrfamilienhäuser
B	baureifes Land	SBW Sozialer Wohnungsbau
R	Rohtaubland	GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
E	Baureifungszustand	WGH Wohn- und Geschäftshäuser
	Art der Nutzung	BGH Büro- und Geschäftshäuser
W	Wohnbauten	BH Bürohäuser
WB	Kleinsiedlungsgelände	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 Tourismus
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	MEG Gesundheitseinrichtungen
Ω	gewerbliche Baufläche	HAF Halbanlagen
OE	Ordnungsbereich	GAR Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
OI	Industriegebiet	MI Militär
S	Sondergebiete	LP landwirtschaftliche Produktion
SE	Sondergebiet für Erholung (S 10 BauNVO)	ASB Besetzte Flächen im Außenbereich
SO	sonstige Sondergebiete (S 11 BauNVO)	EE Bauflächen für Energieerzeugung
OB	Baufläche für Gemeindebauten	
	Sanierungs- oder Entwicklungszustand	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
	Schlüssel	ed Einzel- und Doppelhäuser
keine Angabe	beitragsrechtlicher Zustand	dh Doppelhaushälften
1	beitragsfrei	th Reihenhäuser
2	erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgaberecht	m Reihemittelhaus
3	erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgaberecht	re Reihenschloss
		Maß der baulichen Nutzung
		II Geschosshöhe (römische Ziffer)
		WGZ wertrelevante Geschosshöhe
		GRZ Grundflächenzahl
		BMZ Baumassenzahl
		Angaben zum Grundstück
		t Grundstücksbreite in Metern
		b Grundstückstiefe in Metern
		f Grundstücksfläche in Quadratmetern

Hier können Bodenrichtwerte zu einem vom 31.12. bzw. 01.01. abweichenden Stichtag gemäß § 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 Grundstücksbebauungen in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage eines Aufmaßes

• Grundstück BV Nr. 1

ehemaliges Wohnhaus

Erdgeschoss

10,62 m	7,38 m	78,38 m ²	
+ 3,88 m	2,02 m	7,84 m ²	<u>86,22 m²</u>

Dachgeschoss

10,62 m	7,38 m	78,38 m ²	<u>78,38 m²</u>	<u>164,60 m²</u>	<u>165 m²</u>
---------	--------	----------------------	----------------------------	-----------------------------	---------------------------------

ehemaliges Wirtschaftsgebäude

Kellergeschoss

6,00 m	4,70 m	28,20 m ²	<u>28,20 m²</u>
--------	--------	----------------------	----------------------------

Erdgeschoss

6,00 m	19,31 m	115,86 m ²	
+ 2,00 m	1,35 m	2,70 m ²	<u>118,56 m²</u>

Dachgeschoss

6,00 m	19,31 m	115,86 m ²	<u>115,86 m²</u>	<u>262,62 m²</u>	<u>265 m²</u>
--------	---------	-----------------------	-----------------------------	-----------------------------	---------------------------------

• Grundstück BV Nr. 2

ehemaliges Werkstattgebäude

Erdgeschoss

6,68 m	12,84 m	85,77 m ²	<u>85,77 m²</u>
--------	---------	----------------------	----------------------------

Dachgeschoss

6,68 m	12,84 m	85,77 m ²	<u>85,77 m²</u>	<u>171,54 m²</u>	<u>170 m²</u>
--------	---------	----------------------	----------------------------	-----------------------------	---------------------------------

ehemalige Scheune

Erdgeschoss

8,62 m	17,06 m	147,06 m ²	<u>147,06 m²</u>	<u>147,06 m²</u>	<u>145 m²</u>
--------	---------	-----------------------	-----------------------------	-----------------------------	---------------------------------

Lagerüberdachung

Erdgeschoss

5,30 m	7,20 m	38,16 m ²	<u>38,16 m²</u>	<u>38,16 m²</u>	<u>40 m²</u>
--------	--------	----------------------	----------------------------	----------------------------	--------------------------------

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

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

• Grundstück BV Nr. 1

ehemaliges Wohnhaus

Erdgeschoss							
86,22 m ²	3,80 m	100 %	327,64 m ³	<u>327,64 m³</u>			
Dachgeschoss							
78,38 m ²	3,40 m	50 %	133,25 m ³	<u>133,25 m³</u>	<u>460,89 m³</u>		<u>460 m³</u>

ehemaliges Wirtschaftsgebäude

Kellergeschoss							
28,20 m ²	2,20 m	100 %	62,04 m ³	<u>62,04 m³</u>			
Erdgeschoss, Dachgeschoss							
115,86 m ²	4,80 m	100 %	556,13 m ³	<u>556,13 m³</u>			
+ 2,70 m ²	2,00 m	100 %	5,40 m ³	<u>5,40 m³</u>			
+ 115,86 m ²	2,70 m	50 %	156,41 m ³	<u>156,41 m³</u>	<u>779,98 m³</u>		<u>780 m³</u>

• Grundstück BV Nr. 2

ehemaliges Werkstattgebäude

Erdgeschoss							
85,77 m ²	3,60 m	100 %	308,77 m ³	<u>308,77 m³</u>			
Dachgeschoss							
85,77 m ²	3,10 m	50 %	132,94 m ³	<u>132,94 m³</u>	<u>441,71 m³</u>		<u>440 m³</u>

ehemalige Scheune

Erdgeschoss							
147,06 m ²	4,40 m	100 %	647,06 m ³	<u>647,06 m³</u>			
+ 147,06 m ²	4,10 m	50 %	301,47 m ³	<u>301,47 m³</u>	<u>948,53 m³</u>		<u>950 m³</u>

Lagerüberdachung

Erdgeschoss							
38,16 m ²	4,30 m	100 %	164,09 m ³	<u>164,09 m³</u>	<u>164,09 m³</u>		<u>165 m³</u>

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

Überschlägige Ermittlung der Mietflächen der maßgeblichen Grundstücksbebauungen als Netto-Raumflächen in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage eines Aufmaßes bzw. zustandsbedingt für das ehemalige Wohnhaus auf BV Nr. 1 als überschlägige Schätzung auf der Grundlage der Brutto-Grundfläche

• Grundstück BV Nr. 1

ehemaliges Wohnhaus

Erdgeschoss						
86,22 m ²		75 %		<u>64,67 m²</u>		
Dachgeschoss						
78,38 m ²		60 %		<u>47,03 m²</u>	<u>111,69 m²</u>	<u>110 m²</u>

ehemaliges Wirtschaftsgebäude

Kellergeschoss						
Keller/ Abstellraum						
5,12 m	3,83 m		19,61 m ²	<u>19,61 m²</u>	<u>19,61 m²</u>	
Erdgeschoss						
Abstellraum						
5,32 m	4,09 m		21,76 m ²	<u>21,76 m²</u>		
Abstellraum						
5,35 m	5,20 m		27,82 m ²	<u>27,82 m²</u>		
Reinigungsgeräte						
3,45 m	2,53 m		8,73 m ²			
- 1,54 m	1,78 m		-2,74 m ²	<u>5,99 m²</u>		
Windfang						
1,57 m	4,09 m		6,42 m ²	<u>6,42 m²</u>		
WC-Männer						
3,35 m	2,00 m		6,70 m ²			
+ 1,42 m	1,66 m		2,36 m ²			
+ 2,90 m	1,74 m		5,05 m ²			
+ 1,53 m	1,66 m		0,88 m ²	<u>14,98 m²</u>		
WC-Frauen						
3,36 m	2,92 m		9,81 m ²			
- 1,65 m	1,03 m		-1,70 m ²	<u>8,11 m²</u>	<u>85,08 m²</u>	
Dachgeschoss						
Kammer/ Abstellraum						
5,32 m	4,09 m		21,76 m ²	<u>21,76 m²</u>		
Bodenraum/ Abstellraum						
5,32 m	13,47 m		71,66 m ²	<u>71,66 m²</u>	<u>93,42 m²</u>	<u>200 m²</u>

• Grundstück BV Nr. 2

ehemaliges Werkstattgebäude

Erdgeschoss						
Ausstellungsraum inkl. Nebenraum						
5,86 m	12,07 m		70,73 m ²	<u>70,73 m²</u>	<u>70,73 m²</u>	
Dachgeschoss						
Abstellraum						
4,62 m	11,89 m		54,93 m ²	<u>54,93 m²</u>	<u>54,93 m²</u>	<u>125 m²</u>

ehemalige Scheune

Erdgeschoss						
Abstellraum						
7,99 m	16,58 m		132,47 m ²	<u>132,47 m²</u>	<u>132,47 m²</u>	<u>130 m²</u>

Lagerüberdachung

Erdgeschoss						
überdachte Lagerfläche						
5,30 m	7,20 m		38,16 m ²	<u>38,16 m²</u>	<u>38,16 m²</u>	<u>40 m²</u>



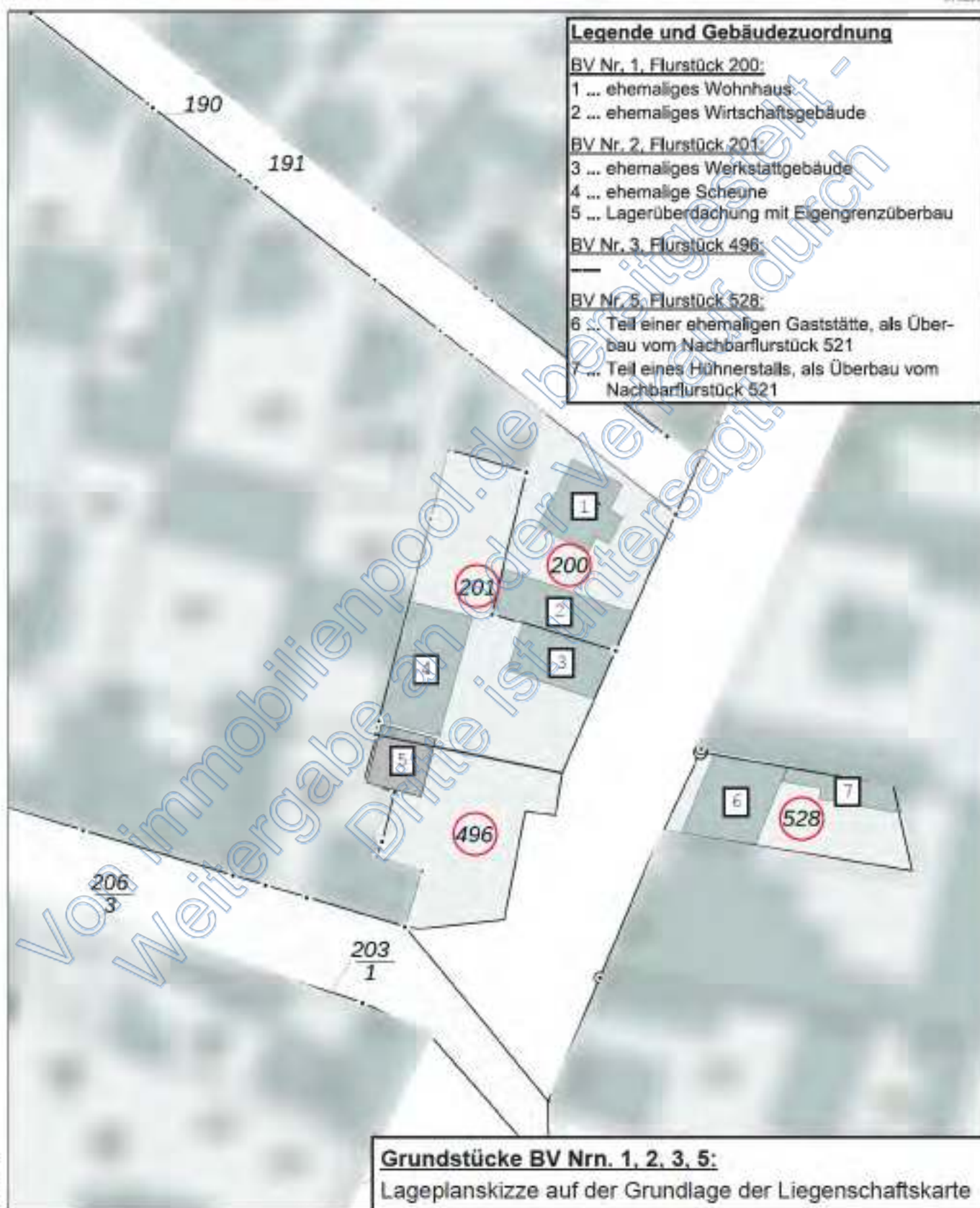
Flurstück: 201
Flur: 7
Gemarkung: Linda

Gemeinde: Jessen (Elster), Stadt
Kreis: Wittenberg

Erstellt am 18.02.2025
Aktualität der Daten: 17.02.2025

5752790

3270046



5752790

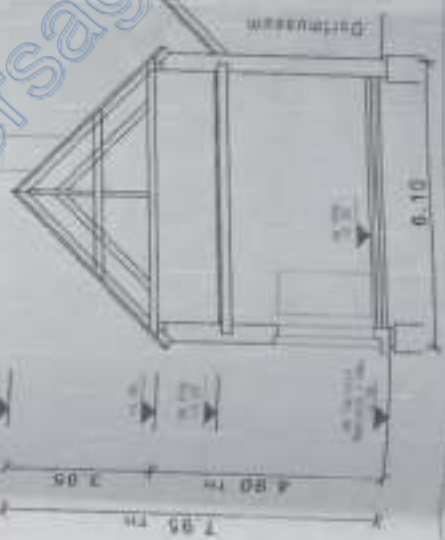
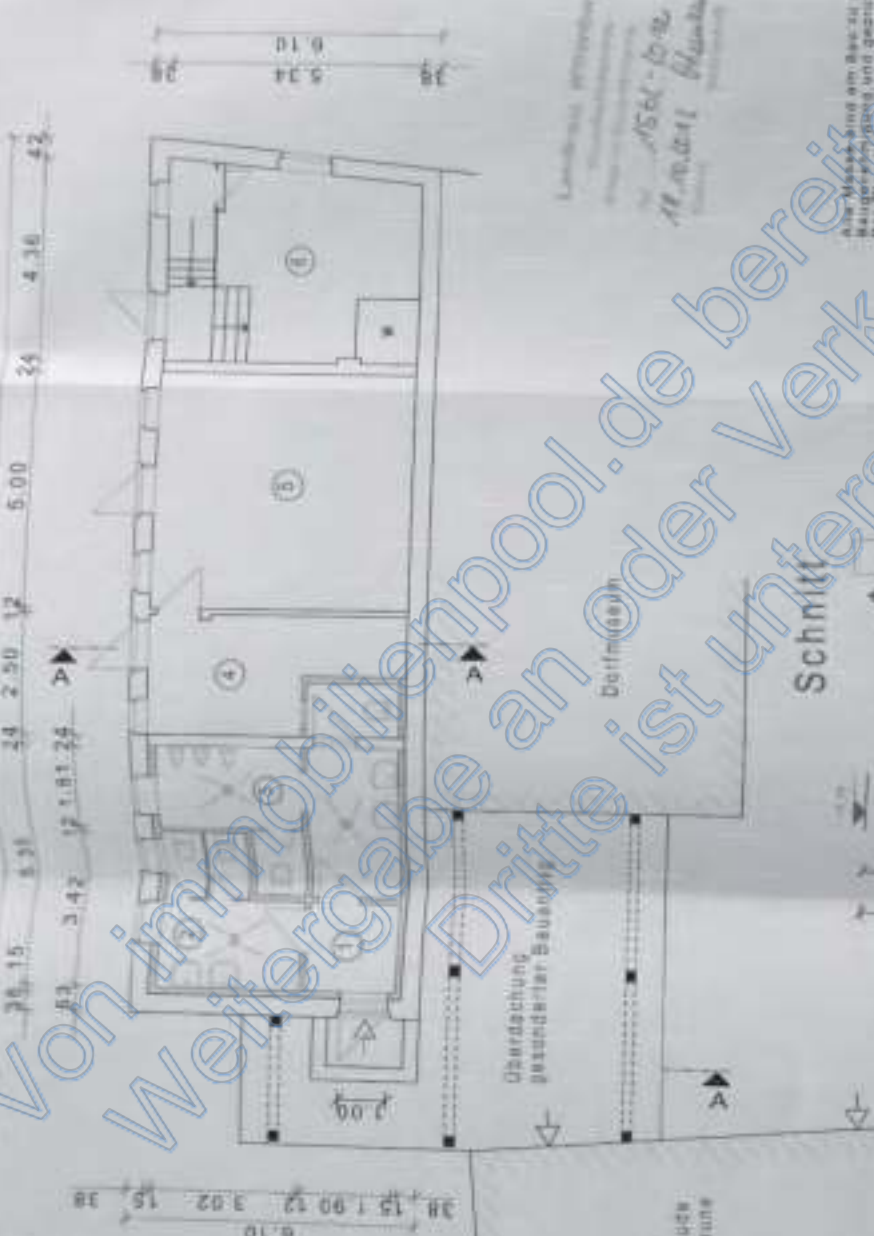
Maßstab: 1:750 Meter

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.

Grundriss

- Legende
- ① Wandputz (innen) Anstrich
 - ② WC-Fußboden
 - ③ WC-Wand
 - ④ Treppengiebel
 - ⑤ Abstrich
 - ⑥ Abstrich

- Beton
- Mauerwerk (außen)
- Kalkputz



Landkreis Wittmund
 Amt für Bauwesen
 Nr. 1564-10/82
 11.06.81

Alle Maße sind im Meter zu verstehen.
 Maßstab 1:50
 Maßstab (außen) 1:100
 Maßstab 1:200

INGENIEURBEREICH FÜR HOCHBUNDREIFBAUPLANUNG
 Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Schüller
 Geschwister-Scholl-Str. 12, 88117 Jessau
 Telefon 0 31 31 21 53 31, Telefax 0 31 31 21 53 31
 Fax 0 31 31 21 53 31, E-Mail: r.schueler@hochbund.de

Projektname: Nutzungskonzept eines Wirtschaftsgebäudes mit Entzug der Fassade
 88117 JESSAU, 07.10.82, Linderer machtelt.

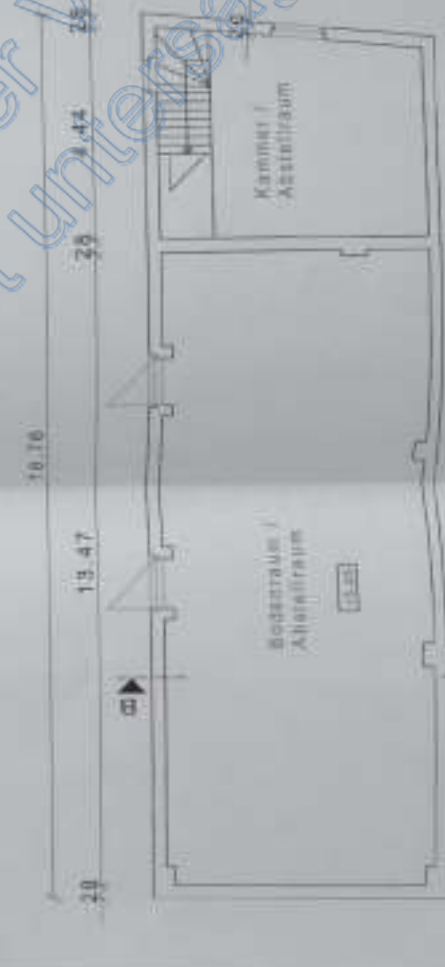
Blatt:	08	Datum:	25.04.2012
Skizze:	Grundriss / Schnitt	Blatt:	1/120
Plan:	Genehmigungsbauzeichnung	Blatt:	1/120
Gezeichnet:	R. Schüller / J. Schüller	Blatt:	1/120

Grundstück BV Nr. 1: ehemaliges Wirtschaftsgebäude
 Grundriss Erdgeschoss, Schnitt

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Alle Maße sind im 1/50 Maßstab gezeichnet.
 Die Zeichnung ist eine schematische Darstellung der baulichen Verhältnisse.
 Der Plan ist in Verbindung mit den Messungen des Architekten und der
 Fachgenossen. Übertragungen sind dem Architekten, dem Zeichner
 und dem Verfertiger der Zeichnung vorbehalten. Weitergabe an Dritte ist untersagt.

Schnitt B-B

Legende:

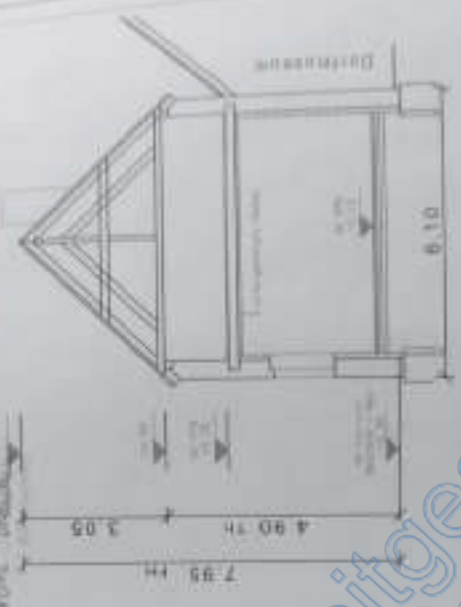
- 10 cm Schichtenstärke
- 25 cm Mauerstärke
- allseitig geneigte Decke 8/20

Fußboden:

- 2 cm Fliesenbelag
- 2 cm Estrich
- 1 cm Füllschicht
- 10 cm Dämmung
- 10 cm Erde

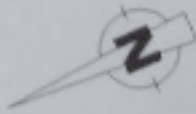
Längsprofil: Holz-Deckel, verbleibt, sonst: Beton

Architekt: *ASB-architektur*
 M. 10.10.04



INGENIEURBÜRO FÜR HOCHUNTERNEHMENSBAUPLANUNG	
Geschäftsstelle: Schell-Straße 12, 08817 Jessen	
Telefon: 03537-212331 Fax: 03537-210988 E-Mail: info@ingeb.de	
www.ingeb.de	
Mittelschwerlastiges Wirtschaftsgebäude mit Zinnen von Talitzsch 08817 Jessen, OT Lindg., Linden-Kapelle	
Bestand:	Datum: 23.09.2012
Bestand:	Grundriss Keller- u. Dachgeschoss Maßstab: 1/100
Gepl.:	Genehmigungsplanung
Gezeichnet:	R. Schiller
Geprüft:	
Architekt:	

Grundstück BV Nr. 1: ehemaliges Wirtschaftsgebäude
 Grundrisse Kellergeschoss und Dachgeschoss, Schnitt

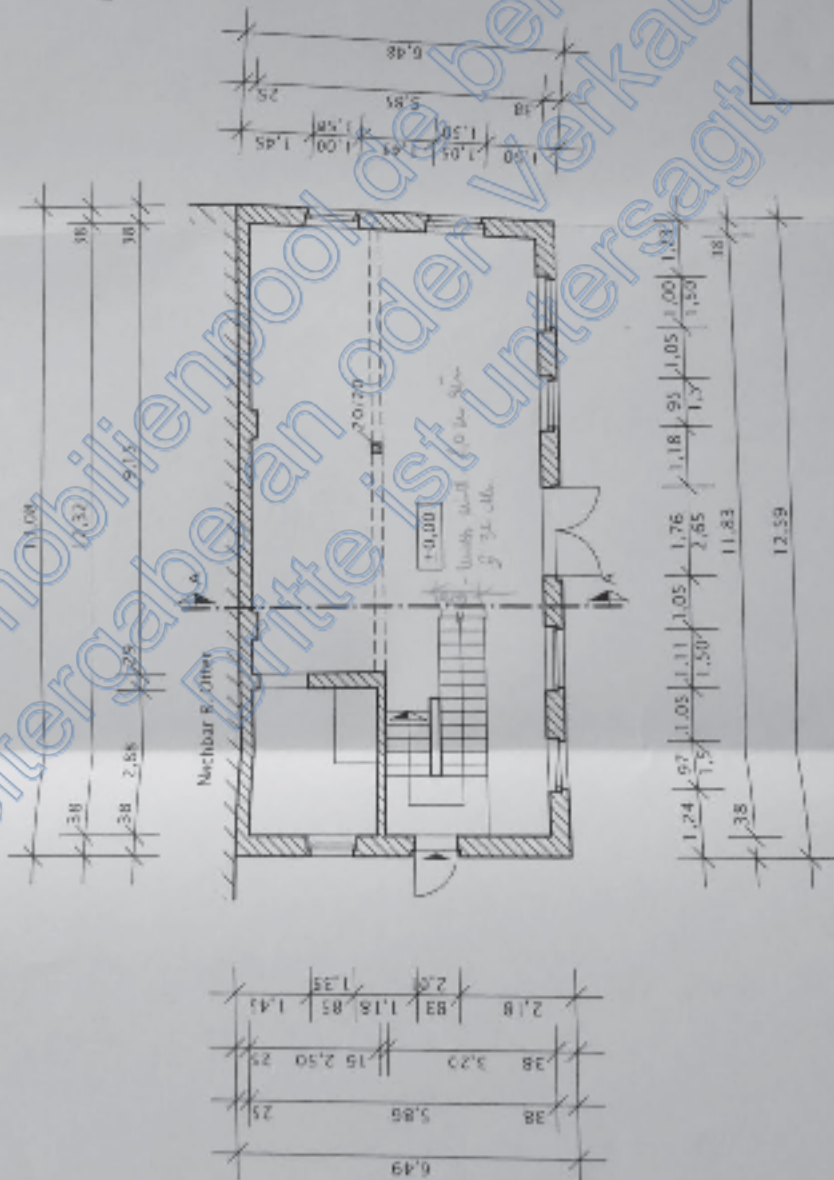


Landsitz Wittenberg
- Baugrunderhebung -
entw. für die Erweiterung
Nr. 2058-2004
1:100
10.05.2004
104-10-28 *Blum*

LEGENDE:



Mauerwerk vort.



INGENIEURBÜRO FÜR
HOCH- UND TIEFBAUPLANUNG

Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Schuler
Geschwister Schöll-Str. 7A, 06917 Jessen
Tel. 03537-214641, Fax 03537-204835, eMail: [schuler-und-erlitz.de](mailto:schuler@schuler-und-erlitz.de)

Bauherr: Imbau und Nutzungänderung eines Werkstattgebäudes zum Dorfmuseum
mit Errichtung einer Unterteilerichtung, Hauptstraße 18, 06218 Luda
Datum: 25.05.2004

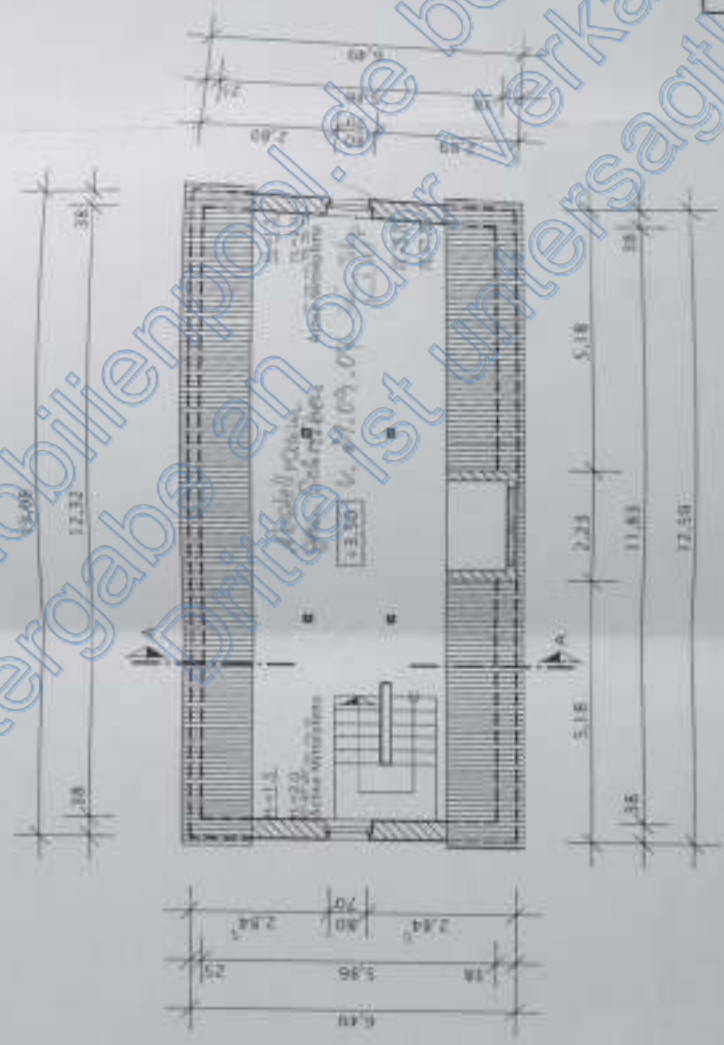
Bauherr:	Imbau und Nutzungänderung	Muster-Nr.:	
Darstellung:	Erdgeschoss - ehem. Werkstatt - Neu	Maststab:	1:100
Phase:	Baugenehmigungsplanung	Gezeichnet:	Gründer
Bearbeiter:	R. Schuler	Gewürdigt:	E. Berger
		Bibl.-Nr.:	8

Grundstück BV Nr. 2: ehemaliges Werkstattgebäude
Grundriss Erdgeschoss



LEGENDE

□ Mauerwerk verb.



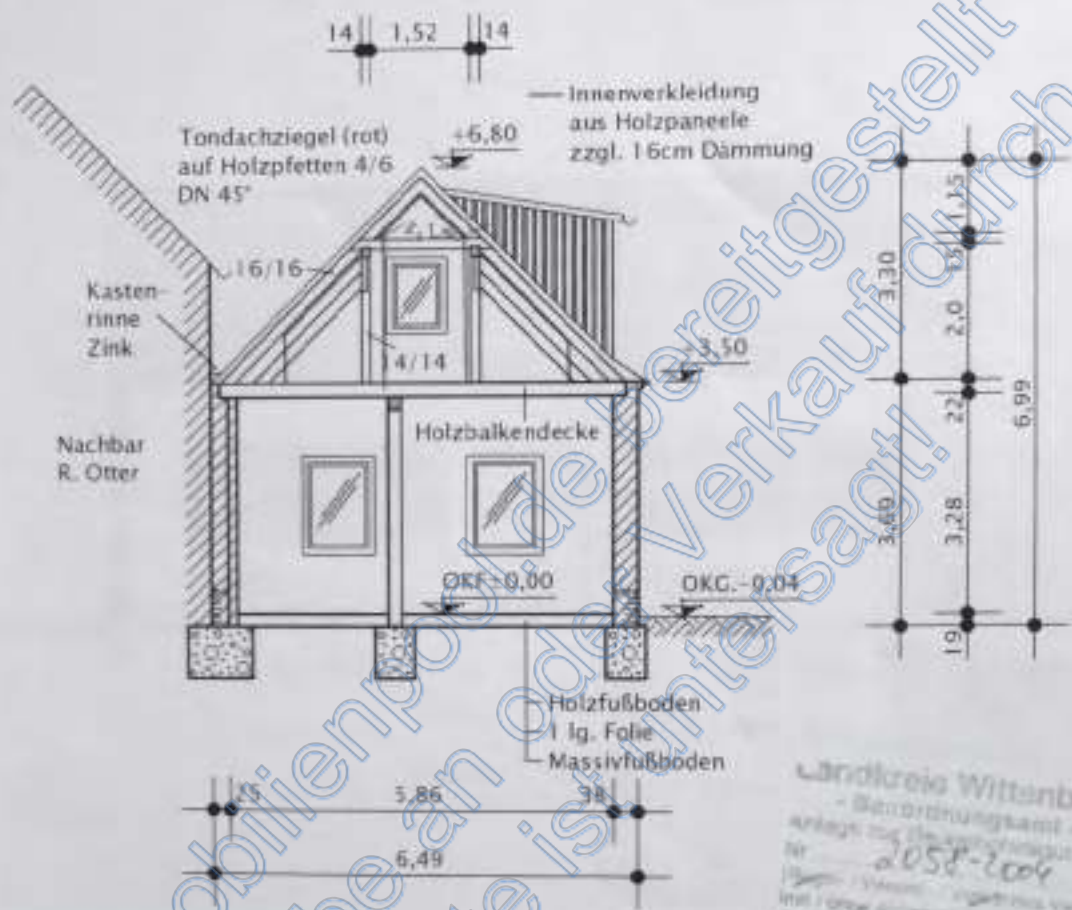
**INGENIEURBÜRO FÜR
HOCH- UND VERTRAUPLANUNG**

Dipl.-Ing. 0107/00000 Schulte
Königsplatz 10, 42699 Solingen, 02123 3555
Fax: 0212 3555 555

Projekt: Umbau und Sicherung eines Werkstattgebäudes zum Dreifamilienhaus mit Errichtung eines Garagenschleppens, Hauptstraße 18, 40628 Lindlar

Bauherr:	...	Datum:	23.02.2004
Darstellung:	Dünnschnitt - ohne Werkstatt - See	Maststab:	1:100
Stand:	Bauplanungsabteilung	Gezeichnet:	...
Bearbeiter:	H. Schäfer, Z.F.F.F.	Gepr. von:	H. Berger
		Blatt-Nr.:	3

Grundstück BV Nr. 2: ehemaliges Werkstattgebäude
Grundriss Dachgeschoss



Landkreis Wittenberg
 - Bauordnungsamt -
 Anlage zur Baugenehmigung
 Nr. 2058-2004
 2004-10-28

INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- UND TIEFBAUPLANUNG

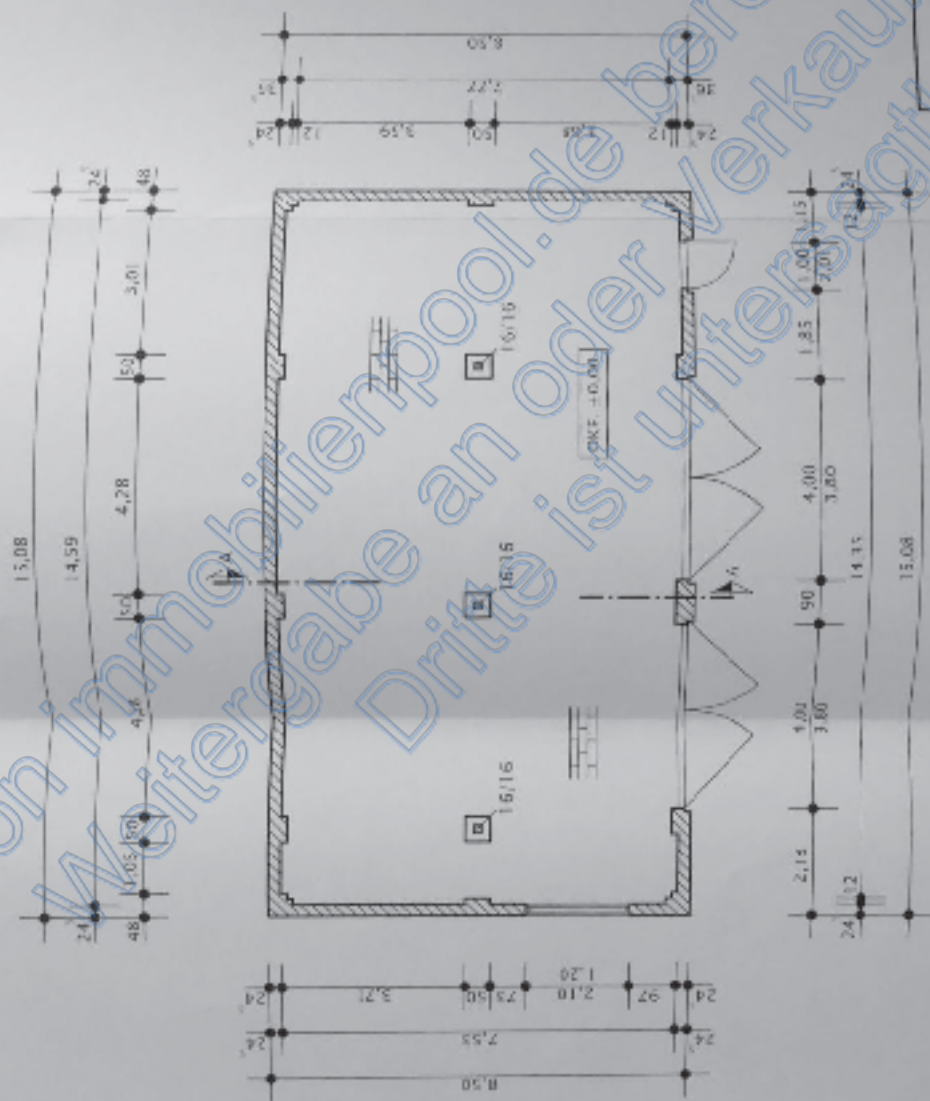
Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Schüler
 Geschwister-Scholl-Straße 2a, 06917 Jessen
 Telefon: 0 35 17 - 21 16 31, Fax 0 35 17 - 20 09 35, eMail: schuler-und-enkelst@online.de

Bauvorhaben:	Umbau und Nutzungsänderung eines Werkstattgebäudes zum Dorfmuseum mit Errichtung einer Unterstelleneinrichtung, Hauptstraße 19, 06928 Linda	
Bauherr:		Datum: 25.05.2004
Darstellung:	Schnitt A-A - ehem. Werkstatt	Maßstab: 1 : 100
Phase:	Baugenehmigung	
Bearbeiter:	R. Schüler	

Grundstück BV Nr. 2: ehemaliges Werkstattgebäude Schnitt

LEGENDE:

 Mauerwerk vorh.



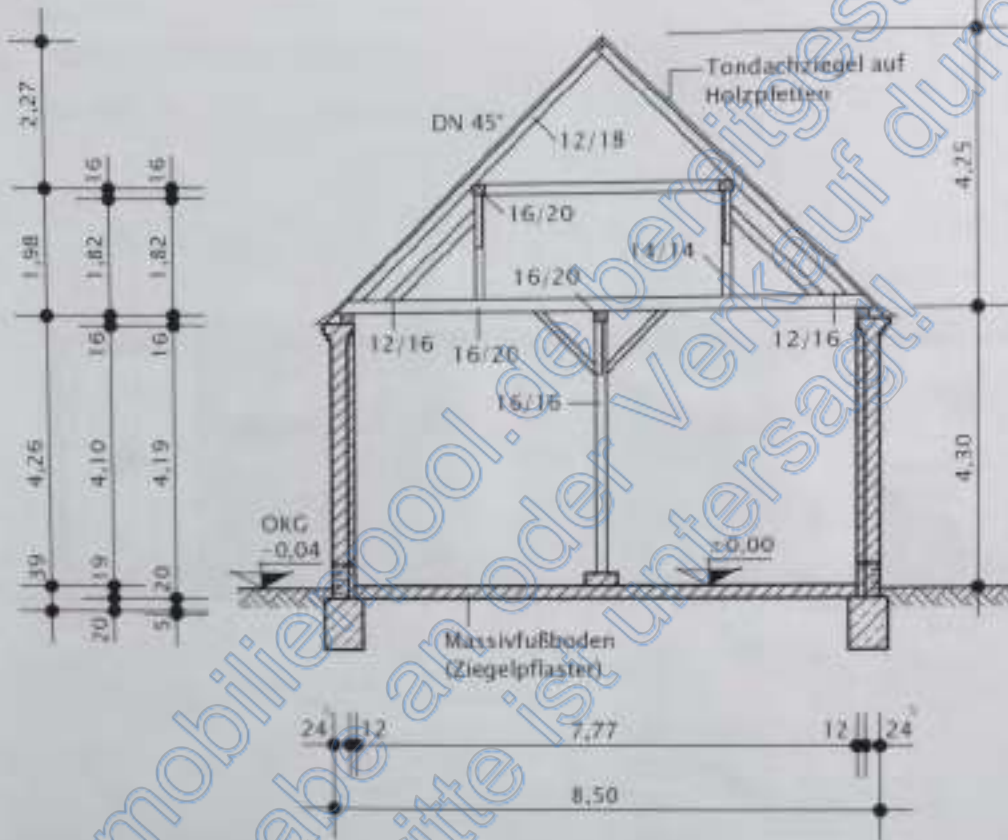
INGENIEURBÜRO FÜR
HOCH UND TIEFBAUPLANUNG

Dirig. Ing. (FH) Konrad Schuler
Gewerbestraße-Scholl-Sträßle 24, 06017 Jessen
Telefon 0 55 37 - 21 35 31, Fax 0 55 37 76 08 15, eMail Schuler@vdi-entwurf-online.de

Auftraggeber: Umbau und Nutzungsänderung eines Werkstattgebäudes zum Dorfmuseum
mit Errichtung einer Uberspannlenkung, Hauptstraße 19, 06928 Linda

Datum:	15.06.2004
Maßstab:	1 : 100
Gezeichnet:	
Bearbeitet:	
Gezeichnet:	R. Richter
Blatt-Nr.:	10

Grundstück BV Nr. 2: ehemalige Scheune
Grundriss Erdgeschoss



INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- UND TIEFBAUPLANUNG

Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Schuler

Geschwister-Scholl-Straße 2a, 06917 Jessen

Telefon 0 35 57 - 21 16 33, Fax 0 35 57 - 20 09 33, eMail: schuler-und-winkelr-online.de

Bauvorhaben: Umbau und Nutzungsänderung eines Werkstattgebäudes zum Dorfmuseum mit Errichtung einer Unterstelleneinrichtung, Hauptstraße 19, 06928 Linda

Bauherr: *Bauherrenverein, Hauptstraße 19, 06928 Linda*

Datum: 15.06.2004

Darstellung: Schnitt A-A - Scheune - Bestand

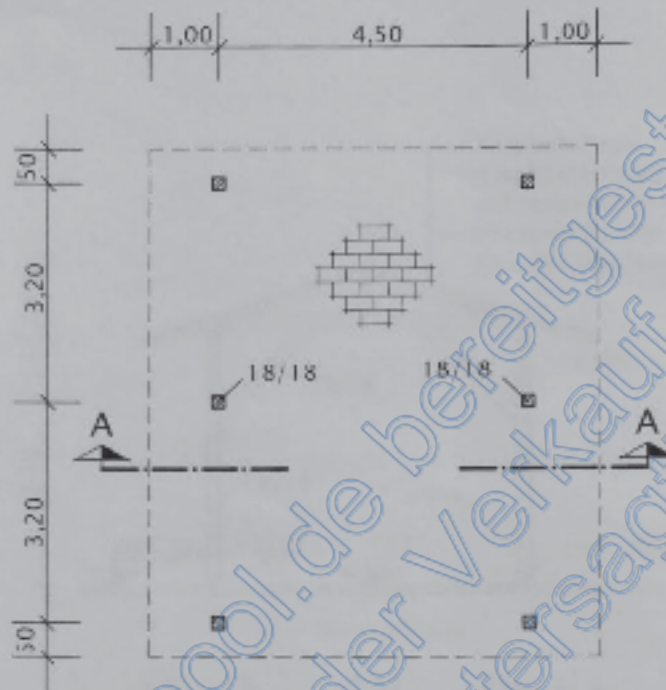
Maßstab: 1 : 100

Phase: Baugenehmigungsdokumentation

Bearbeiter: R. Schuler

Grundstück BV Nr. 2: ehemalige Scheune

Schnitt



Landkreis Wittenberg
 - Bauordnungsamt -
 Anlage zur Bauordnung
 Nr. 2058-2004
 (Regel- / Verordn. / Verordnungs-Verf.)
 (mit / ohne Anlagen)
 2004-10-28 *Olemann*
 (Datum) (Unterschrift)

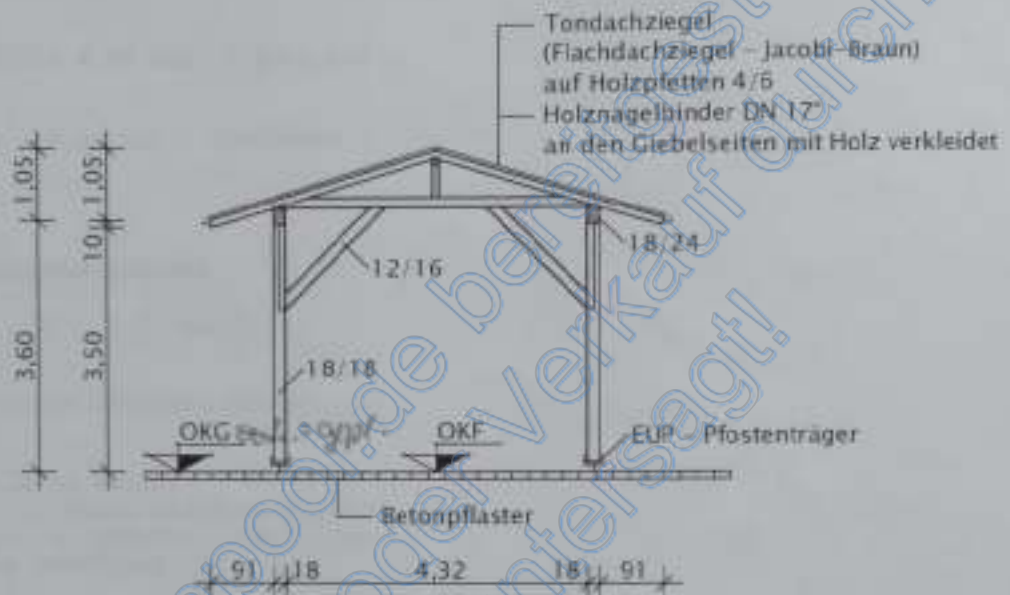
INGENIEURBÜRO FÜR
 HOCH- UND TIEFBAUPLANUNG

Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Schüler
 Geschwister-Scholl-Straße 2a, 06917 Jessen
 Telefon: 0 35 37 - 21 35 31, Fax: 0 35 37 - 20 09 35, eMail: schueler-und-enka@t-online.de

Bauvorhaben: Umbau und Nutzungsänderung eines Werkstattgebäudes zum Dorfmuseum mit Errichtung einer Unterstelleneinrichtung, Hauptstraße 19, 06928 Linda	
Bauherr: <i>[illegible]</i>	Datum: 04.05.2004
Darstellung: Grundriss - Unterstelleneinrichtung	Maßstab: 1 : 100
Phase: Baugenepl	
Bearbeiter: R. Schüler	

Grundstück BV Nr. 2: Lagerüberdachung
 Grundriss Erdgeschoss

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



Landkreis Wittenberg
 Bauordnungsamt
 Anlage zur Bauantragstellung
 Nr. 2058-2004
 2004-10-28 Schuler

INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- UND TIEFBAUPLANUNG

Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Schuler

Geschwister-Scholl-Straße Za. 06917 Jessen

Telefon: 0 35 37 - 21 36 31, Fax: 0 35 37 - 20 09 35, eMail: schuler-und-winkel-online.de

Bauvorhaben:	Umbau und Nutzungsänderung eines Werkstattgebäudes zum Dorfmuseum mit Errichtung einer Unterstelleneinrichtung, Hauptstraße 19, 06928 Linda	
Bauherr:	Landkreis Wittenberg, Bauordnungsamt, Jessen	Datum: 04.05.2004
Darstellung:	Schnitt A-A - Unterstelleneinrichtung	Maßstab: 1 : 100
Phase:	Baugenehmigung	
Bearbeiter:	R. Schuler	

Grundstück BV Nr. 2: Lagerüberdachung
 Schnitt



Foto 1: Anliegerstraße „Rosengasse“ (an BV Nr. 1 angrenzend)

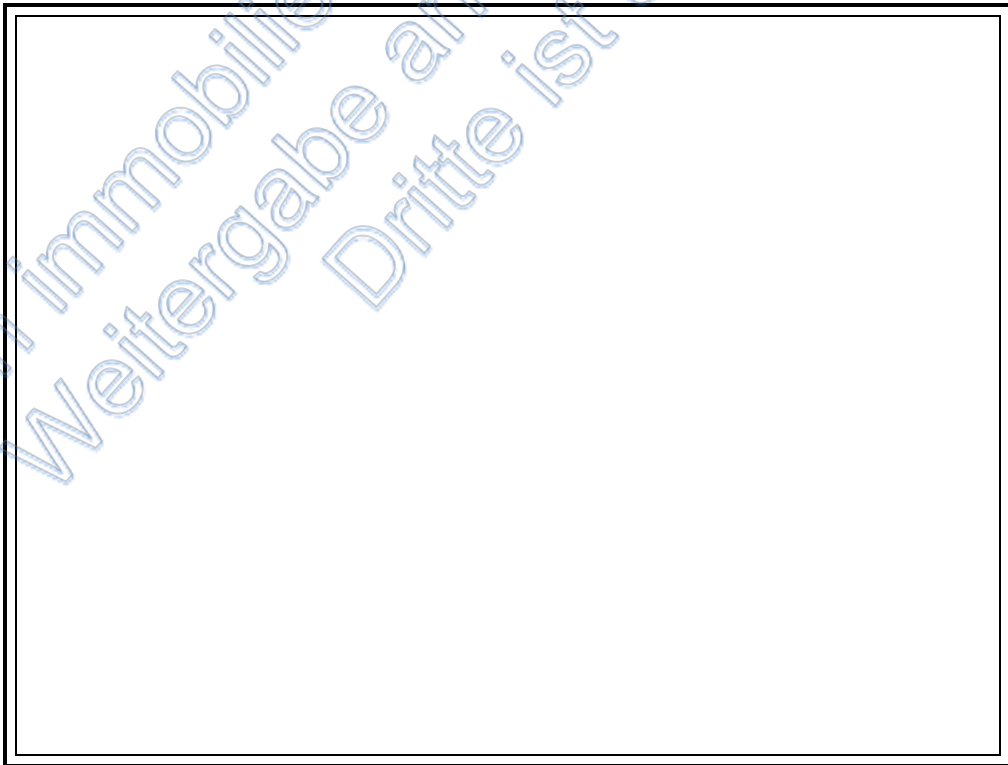


Foto 2: Anliegerstraße „Lindaer Hauptstraße“, Blickrichtung Südwest (an BV Nrn. 1, 2, 3, 5 angrenzend)



Foto 3: Anliegerstraße „Lindaer Hauptstraße“, Blickrichtung Nordost (an BV Nrn. 1, 2, 3, 5 angrenzend)

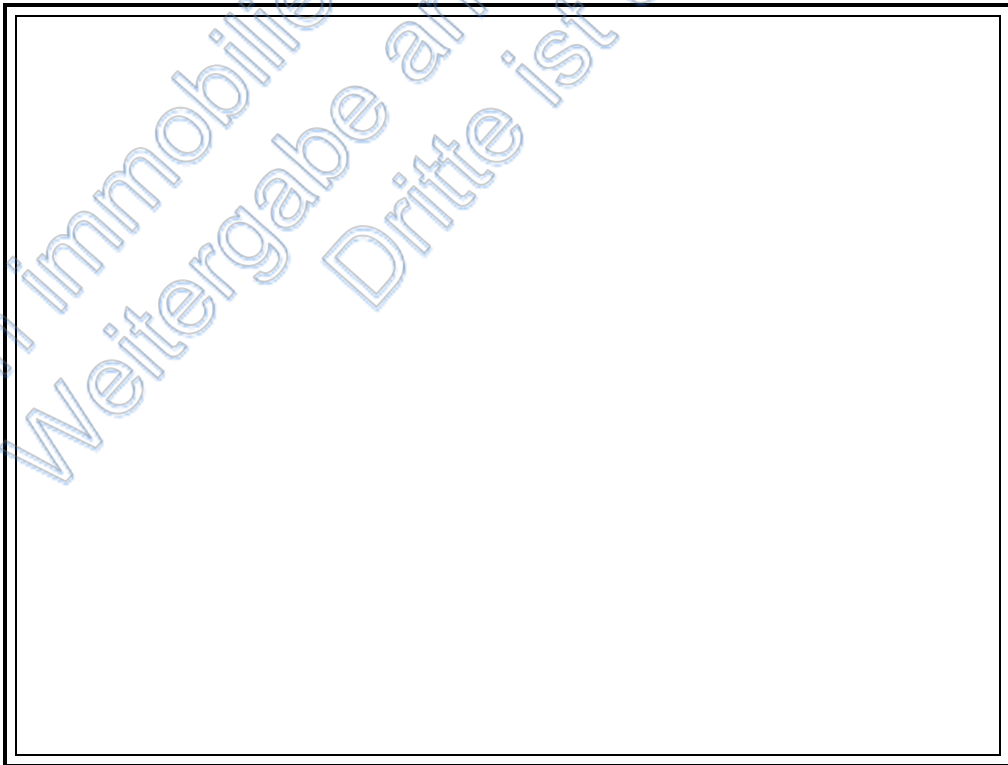


Foto 4: Anliegerstraße „Lindaer Bahnhofstraße“ (an BV Nr. 3 angrenzend)



Foto 5: BV Nr. 1: Grundstücksansicht



Foto 6: BV Nr. 1: südöstliche Ansicht des ehemaligen Wohnhauses



Foto 7: BV Nr. 1: westliche Ansicht des ehemaligen Wohnhauses



Foto 8: BV Nr. 1: nördliche Ansicht des ehemaligen Wohnhauses



Foto 9: BV Nr. 1: Windfang
im EG des ehemaligen
Wohnhauses



Foto 10: BV Nr. 1: Diele im EG
des ehemaligen Wohn-
hauses



Foto 11: BV Nr. 1: Zimmer im EG des ehemaligen Wohnhauses



Foto 12: BV Nr. 1: Zimmer im EG des ehemaligen Wohnhauses



Foto 13: BV Nr. 1: Küche im EG des ehemaligen Wohnhauses



Foto 14: BV Nr. 1: schadhafter Deckenbalken im EG des ehemaligen Wohnhauses



Foto 15: BV Nr. 1: Geschosstreppe des ehemaligen Wohnhauses



Foto 16: BV Nr. 1: Dachboden des ehemaligen Wohnhauses



Foto 17: BV Nr. 1: Dachboden des ehemaligen Wohnhauses mit schadhaftem Balken



Foto 18: BV Nr. 1: Dachboden des ehemaligen Wohnhauses mit schadhafter Dachhaut



Foto 19: BV Nr. 1: nordöstliche Ansicht des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes



Foto 20: BV Nr. 1: nördliche Ansicht des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes



Foto 21: BV Nr. 1: nordwestliche Teilansicht des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes



Foto 22: BV Nr. 1: südwestliche Ansicht des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes



Foto 23: BV Nr. 1: Windfang im EG des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes



Foto 24: BV Nr. 1: WC-Frauen im EG des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes



Foto 25: BV Nr. 1: WC-Männer
im EG des ehemaligen
Wirtschaftsgebäudes



Foto 26: BV Nr. 1: WC-Männer
im EG des ehemaligen
Wirtschaftsgebäudes



Foto 27: BV Nr. 1: Raum für Reinigungsgeräte im EG des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes

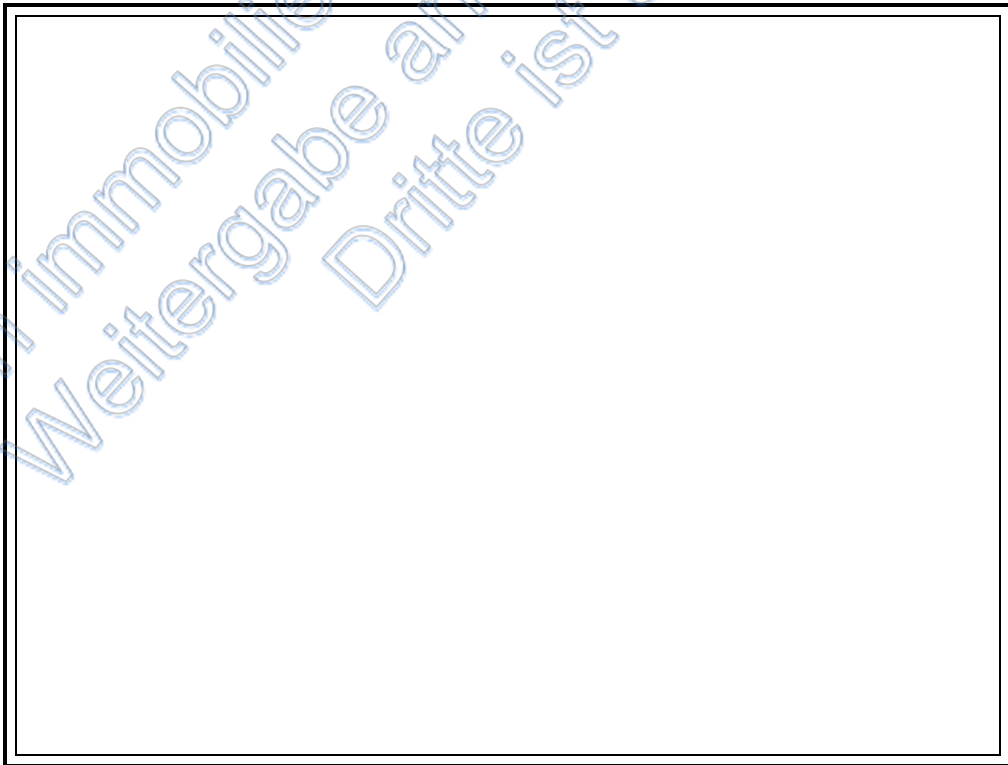


Foto 28: BV Nr. 1: Abstellraum im EG des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes



Foto 29: BV Nr. 1: Abstellraum
im EG des ehemaligen
Wirtschaftsgebäudes



Foto 30: BV Nr. 1: Kammer/ Abstellraum im DG des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes



Foto 31: BV Nr. 1: Grundstücksfreifläche östlich des ehemaligen Wohnhauses



Foto 32: BV Nr. 1: Grundstücksfreifläche südlich des ehemaligen Wohnhauses



Foto 33: BV Nr. 2: Grundstücksansicht



Foto 34: BV Nr. 2: nordöstliche Ansicht des ehemaligen Werkstattgebäudes



Foto 35: BV Nr. 2: südwestliche Ansicht des ehemaligen Werkstattgebäudes



Foto 36: BV Nr. 2: westliche Ansicht des ehemaligen Werkstattgebäudes



Foto 37: BV Nr. 2: Ausstellungsraum im EG des ehemaligen Werkstattgebüdes

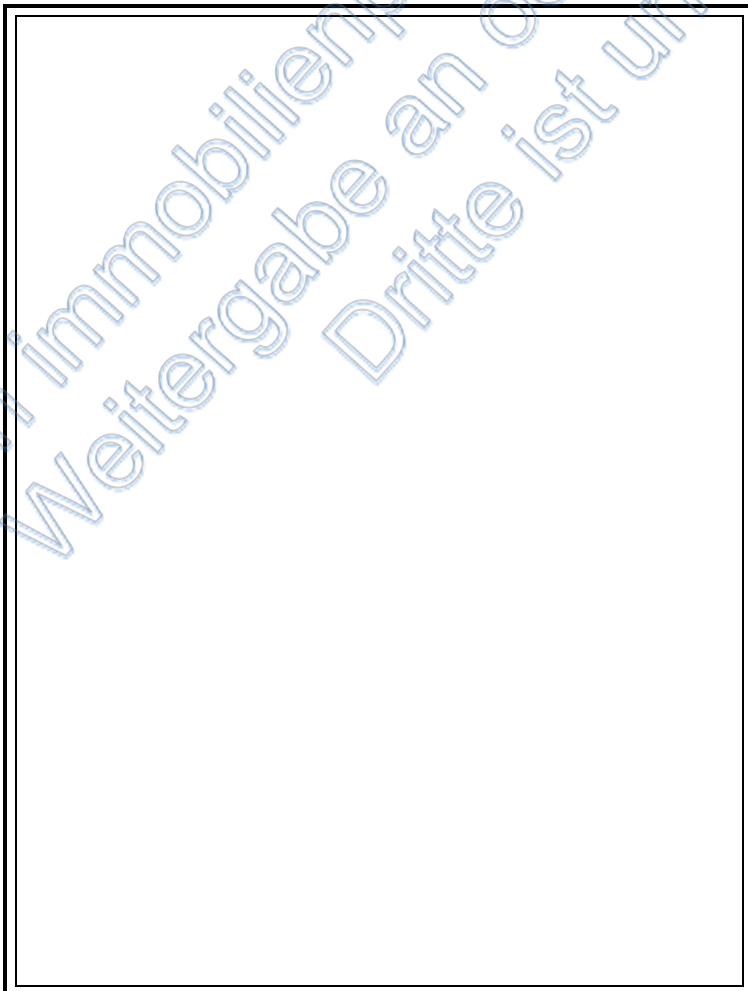


Foto 38: BV Nr. 2: Nebenraum im EG des ehemaligen Werkstattgebüdes



Foto 39: BV Nr. 2: Geschosstreppe des ehemaligen Werkstattgebäudes

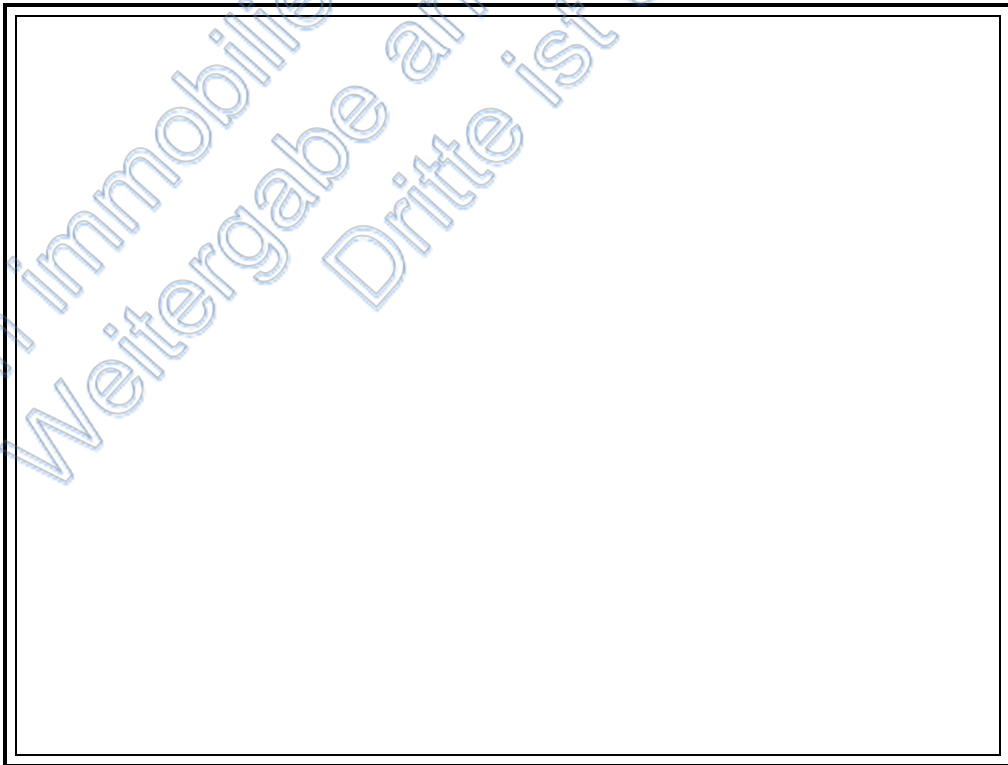


Foto 40: BV Nr. 2: Abstellraum im DG des ehemaligen Werkstattgebäudes



Foto 41: BV Nr. 2: südöstliche Ansicht der ehemaligen Scheune



Foto 42: BV Nr. 2: nördliche Ansicht der ehemaligen Scheune



Foto 43: BV Nr. 2: Abstellraum in der ehemaligen Scheune



Foto 44: BV Nr. 2: Lagerüberdachung



Foto 45: BV Nr. 2: Freifläche im südöstlichen Grundstücksbereich



Foto 46: BV Nr. 2: Freifläche im nördlichen Grundstücksbereich



Foto 47: BV Nr. 3: Grundstücksansicht



Foto 48: BV Nr. 3: Grundstücksfreifläche, Blickrichtung Südwest



Foto 49: BV Nr. 3: Grundstücksfreifläche, Blickrichtung Nordwest



Foto 50: BV Nr. 3: Grundstücksfreifläche, Blickrichtung Ost



Foto 51: BV Nr. 5: Grundstücksansicht



Foto 52: BV Nr. 5: westlicher Grundstücksbereich



Foto 53: BV Nr. 5: zentraler Grundstücksbereich



Foto 54: BV Nr. 5: östlicher Grundstücksbereich