

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!**

# Verkehrswertgutachten

über den bebauten Grundbesitz

in: **06909 Bad Schmiedeberg OT Pretzsch, Thälmannstraße 4**

Art: **Einfamilienhaus und Zufahrtsfläche**



## Verkehrswerte

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23. Oktober 2025

wirtschaftliche Einheit	68.000,00 €
Grundstück lfd. Nr. 1 BV	63.000,00 €
Grundstück lfd. Nr. 2 BV	1.300,00 €

Zubehör n. § 97 BGB nicht vorhanden

Geschäfts-Nr.: 13 K 24/ 25  
GB von Pretzsch  
Blatt 1423 lfd. Nr. 1 und 2 BV

**Zusammenstellung wertrelevanter Daten** (Angaben gemäß Punkte 1 bis 6 des Gutachtens)

Lagebezeichnung des Grundstücks	stimmt mit dem Grundbuch überein
Mieter gemäß § 57 ZVG	nicht vorhanden
WEG – Verwalter	ohne; kein Wohnungs- oder Teileigentum
Gewerbebetrieb	wird nicht geführt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	keine
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	Grund und Boden sowie Gebäude und bauliche Anlagen siehe Punkt 2 und 3
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	ohne
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	ohne
Zubehör gemäß § 97 BGB	ohne
Verdacht auf Hausschwamm	ohne
Baulasten	ohne
bauordnungsbehördliche Beanstandungen und Beschränkungen	nicht vorhanden
baubehördliche Beschränkungen	Bestandteil des Denkmalsbereichs und des archäologischen Kulturdenkmals „Altstadt“
dinglich gesicherte Rechte und Lasten	ohne
nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	Zufahrtsrecht zu Lasten Flst. 461/59 – zu Gunsten Flst. 85 Flur 8 – siehe Punkt 2.5 und Anschreiben zum Gutachten
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	nicht feststellbar – weitere Ausführungen siehe Punkt 2.3
Öffentliche Lasten nach § 127 BauGB/ § 154 BauGB	keine
Alllasten	wird nicht im Alllastenkataster geführt
Bergwesen, Geologie	ohne Beeinträchtigungen
Grundstücksbezogene Versicherungen	siehe Anschreiben zum Gutachten
Verkehrswertberechnungen gemäß Punkt 4 - 6	Es handelt sich um <b>zwei</b> Grundstücke, bestehend aus jeweils einem Flurstück.

## Ergebnisse der Wertermittlung

<b>wirtschaftliche Einheit Grundstücke lfd. Nr. 1 und 2 BV</b>	
Bodenwert	5.100,00 € (Bodenrichtwert 21,00 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert	67.800,00 €
Ertragswert (keine unterstützende Wirkung und nicht durchführbar)	---
<b>Verkehrswert</b>	<b>68.000,00 €</b>

<b>Grundstück lfd. Nr. 1 BV (Flurstück 94 – Wohnhausgrundstück)</b>	
Bodenwert	3.500,00 € (Bodenrichtwert 21,00 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert	62.600,00 €
Ertragswert (keine unterstützende Wirkung und nicht durchführbar)	---
<b>Verkehrswert</b>	<b>63.000,00 €</b>

<b>Grundstück lfd. Nr. 2 BV (Flurstück 461/59 – rückseitige Zufahrt, Stellplatz)</b>	
Bodenwert	1.300,00 € (Bodenrichtwert 21,00 €/m <sup>2</sup> )
Vergleichswert	1.300,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>1.300,00 €</b>

<b>Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse</b>	
Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit	68.000,00 €
Summe der Verkehrswerte lfd. Nr. 1 und 2 BV	64.300,00 €
Aus der Betrachtung der wirtschaftlichen Einheit resultiert ein geldwerter Vorteil von 3.700,00 €.	

## Inhaltsverzeichnis

Seite

	Deckblatt	
	Zusammenstellung wertrelevanter Daten und Wertermittlungsergebnisse	
	Inhaltsverzeichnis	
<b>1</b>	<b>Allgemeines und Vorbemerkungen .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften .....</b>	<b>9</b>
2.1	Standort.....	9
2.2	Gestalt und Form.....	10
2.3	Beschaffenheit.....	10
2.4	Erschließungszustand .....	11
2.5	Privatrechtliche Situation.....	11
2.6	Öffentlich-Rechtliche Situation .....	12
2.7	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.8	Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation.....	13
2.9	Anmerkung .....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen .....</b>	<b>14</b>
3.1	Gebäudebeschreibung - Grundstück lfd. Nr. 1 BV .....	14
3.2	Außen- und Nebenanlagen - Grundstück lfd. Nr. 1 BV .....	16
3.3	Außen- und Nebenanlagen - Grundstück lfd. Nr. 2 BV .....	16
3.4	Energieeffizienz.....	17
3.5	Beurteilung der Immobilie und Zustand.....	18
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes der wirtschaftlichen Einheit .....</b>	<b>20</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Berechnung .....	20
4.1.1	Wirtschaftlichkeit der Bebauung und Vorgehensweise in der Wertermittlung.....	20
4.1.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	21
4.2	Bodenwertermittlung .....	22
4.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	22
4.3	Sachwertermittlung.....	24
4.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	25
4.4	Verkehrswert der Grundstücke lfd. Nr. 1 und 2 BV als wirtschaftliche Einheit.....	28
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks lfd. Nr. 1 BV.....</b>	<b>29</b>
5.1	Vorbemerkungen zur Berechnung, Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	29
5.2	Bodenwertermittlung .....	29
5.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	29
5.3	Sachwertermittlung.....	30
5.4	Verkehrswert des Grundstücke lfd. Nr. 1 BV.....	31

<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks lfd. Nr. 2 BV.....</b>	<b>32</b>
6.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	32
6.2	Bodenwertermittlung .....	32
6.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	32
6.3	Vergleichswertermittlung .....	33
6.4	Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 2 BV.....	33
<b>7</b>	<b>Grundlagen der Wertermittlung .....</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>35</b>

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

## 1 Allgemeines und Vorbemerkungen

Erstattung eines Sachverständigengutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Pretzsch Blatt 1423 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück u.a.
Geschäfts - Nr.: 13 K 24/ 25
Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB über den mit einem Einfamilienwohnhaus samt Nebenanlagen bebauten Grundbesitz in: <b>06909 Bad Schmiedeberg OT Pretzsch, Thälmannstraße 4</b>

Grundbuch von:	Pretzsch	
Grundbuch-Blatt: <sup>1</sup>	1423	
Bestandsverzeichnis - Nr.:	lfd. Nr. 1	lfd. Nr. 2
Gemarkung:	Pretzsch	
Flur:	8	8
Flurstück:	94	461/59
Eigentümer:	Abt. I lfd. Nr. 1 der Eintragungen: xxxxxxxxxxxxxx	

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittenberg - Vollstreckungsgericht - Dessauer Straße 291, 06886 Lutherstadt Wittenberg
Zweck des Wertgutachtens:	<b>Zwangsversteigerung des Grundbesitzes</b>
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag <sup>2</sup> :	<b>23. September 2025</b>

### Hinweis zur Verkehrswertermittlung:

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um zwei eigenständige Grundstücke. Dabei grenzt das Grundstück lfd. Nr. 1 BV (Flurstück 94) direkt an die Thälmannstraße und ist mit einem Wohnhaus bebaut. Das westlich/ südwestlich angrenzende Grundstück lfd. Nr. 2 BV (Flurstück 461/59) dient als hintere Zufahrt und Stellplatz im Zusammenhang mit lfd. Nr. 1 BV. Tatsächlich handelt es sich nach den rechtlichen Eigenschaften um selbstständig nutzbare Grundstücke.

Die Bewertung erfolgt zum Zwecke der Zwangsversteigerung des Grundbesitzes. Stehen mehrere Grundstücke gleichzeitig zur Versteigerung an, ist grundsätzlich jedes Grundstück einzeln auszubieten. Weiterhin ist zu überprüfen, ob es sich tatsächlich um wirtschaftlich selbstständige Grundstücke handelt, oder ob eine wirtschaftliche Einheit gegeben ist.

<sup>1</sup> Abdruck (nicht beglaubigt) vom 04.09.2025; letzte Änderung am 30.06.2025.

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

Im Bewertungsfall wird festgestellt, dass insbesondere eine Einzelveräußerung des selbstständig nicht bebaubaren und nur eingeschränkt nutzbaren Grundstücks lfd. Nr. 2 BV wirtschaftlich nicht sinnvoll ist; der Marktteilnehmer wird dafür kein bzw. nur ein geringes Interesse bekunden. Auch für das Wohnhausgrundstück erweist sich die Veräußerung als wirtschaftliche Einheit als sinnvoll, da somit eine Zufahrtsmöglichkeit besteht.

Die Verkehrswertermittlung für die wirtschaftliche Einheit wird unter Punkt 4 dargelegt, die der Einzelwerte unter den Punkten 5 und 6. Die Verkehrswerte und der aus der wirtschaftlichen Einheit resultierende Wertvorteil ist dem Anhang zum Deckblatt auf Seite 3 des Gutachtens zu entnehmen.

Ortsbesichtigung:	Die Besichtigung des Grundbesitzes erfolgte am Donnerstag, den 23.10.2025. Über den Ortstermin wurden die Beteiligten durch die Sachverständige schriftlich und mit angemessener Frist informiert.	
Teilnehmer:	für den Schuldner:	xxxxxxxxxxxxxxxx (bevollmächtigte Vertreter des Eigentümers)
	für die Gläubigerin:	_____
	für die Sachverständige:	xxxxxxxxxxxxxxxx

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

Verwendete Unterlagen und Auskünfte:	Aufzeichnungen und Recherchen der Verfasserin im Rahmen und nach der Ortsbesichtigung
	telefonische Angaben des Eigentümers
	Angaben der Teilnehmer zum Ortstermin
Anfragen und Einsicht in <sup>3</sup> :	Liegenschaftsbuch für die Handakte
	Amliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
	Liegenschaftskarte – Berechtigung von Mehrausfertigungen
	Amliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
	Stadtplan
	on-geo GmbH - www.on-geo.de - Transaktion Nr. 03668661_RFALK
	Baulasten und bauordnungsbehördliche Beschränkungen
	Untere Bauaufsichtsbehörde Landkreis Wittenberg
	Denkmalrechtliche Belange
	Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Wittenberg
	Altlasten, naturschutz- und wasserrechtliche Belange
	Umweltamt Landkreis Wittenberg
	Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten
Finanz- und Bauverwaltung Stadt Bad Schmiedeberg	
Belange von Geologie und Bergwesen	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
	in Halle/ Saale
	Grundbuch
Grundbuchamt Amtsgericht Wittenberg	
weitere Wertermittlungsgrundlagen:	siehe Punkt 7

<sup>3</sup> Anfragen erfolgten schriftlich und liegen in der Handakte vor.

## 2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften

### 2.1 Standort

Makrolage:	im östlichen Bereich des Bundeslandes Sachsen-Anhalt
	im Landkreis Wittenberg
	in der näheren Umgebung: Bad Schmiedeberg (circa 7 km), Kemberg (circa 15 km), Torgau (circa 24 km), Lutherstadt Wittenberg (circa 26 km)
Verkehrsanbindung:	an der Bundesstraße B 182
	nächste Autobahnanschlussstelle: A 9 (Berlin – Nürnberg) Auffahrt Coswig (Anhalt), circa 43 km entfernt
Ort:	Ortsteil der Kleinstadt Bad Schmiedeberg als Fremdenverkehrsort; am Nordostrand der „Dübener Heide“ und westlich der Elbe
Einwohnerzahl:	insgesamt circa 7.900, davon Ortsteil Pretzsch circa 1.000
Mikrolage:	zentrale Lage im Ortsteil, circa 400 m vom Schloss Pretzsch entfernt
Straßenart:	Anliegerstraße
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle, circa 200 m entfernt
	Bahnhof fußläufig nicht erreichbar, in Lutherstadt Wittenberg
	Elbfähre Pretzsch, circa 1 km entfernt
Versorgungsmöglichkeiten:	Einzelgeschäfte umliegend; Supermarkt circa 600 m entfernt
soziale Infrastruktur:	Kindergarten circa 150 m entfernt; Förderschule im Ortsteil
	Grund- und Sekundarschule im OT Trebitz und in Bad Schmiedeberg
	Gymnasien in Gräfenhainichen und Lutherstadt Wittenberg
	Einrichtungen der medizinischen Versorgung, für Kultur in Freizeit in Bad Schmiedeberg und Lutherstadt Wittenberg
umliegende Bebauung:	Ein- und Zweifamilienhäuser
	teilweise Mischnutzungen mit Kleingewerbe
	gegenüber: Rathaus, Sparkasse
vorrangige Geschoszahl der umliegenden Bebauung:	2- geschossig
Bebauungsdichte:	offene und geschlossene Bauweise
Parkmöglichkeiten:	auf Flst. 94: ohne, Zufahrt nicht vorhanden
	auf Flst. 461/59: vorhanden; (schmale PKW-) Zufahrt über Flst. 131 als Gasse zwischen Markt und Elbstraße
	im Straßenzug: ausreichend; Parkstreifen vorhanden

Grünbereiche:	auf dem Grundbesitz: ohne; Schaffung nur eingeschränkt möglich in der näheren Umgebung: vorhanden
Immissionen:	nach Angabe ohne und wurden durch die Sachverständige nicht festgestellt
Wohnlage:	noch mittel
Geschäftslage:	wird nicht untersucht

## 2.2 Gestalt und Form<sup>4</sup>

	Flurstück 94	Flurstück 461/59
Straßenfront:	ca. 9 m	ca. 2,50 m (zur Gasse Flst. 131)
Mittlere Tiefe:	ca. 26 m	ca. 26 m
Grundstücksgröße:	192 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
Grundstücksform:	leicht unregelmäßig	unregelmäßiges Handtuchgrundstück

## 2.3 Beschaffenheit<sup>5</sup>

Topografische Grundstückslage:	eben
Höhenlage zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	mehrseitige Grenzbebauungen durch die Bewertungsobjekte und die angrenzenden Nachbarn Überbauungen gemäß § 912 BGB sind nicht feststellbar. Bei den in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzüberschreitungen (Flst. 94 auf Flst. 461/59 und Flst. 461/59 auf Flst. 95) handelt es sich augenscheinlich um Dachüberstände der aufstehenden Bebauung (unwirtschaftliche Nebengebäude). Ein Werteinfluss liegt nicht vor.
Grenzfeststellung:	Ortsbesichtigung: keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar Übereinstimmung der Lage der Bebauung mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen vorhanden. Klarheit bzgl. exaktem Grenzverlauf: durch amtliche Vermessung
Baugrund:	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Unterstellt wird normal tragfähiger Baugrund, unbelastet von Ablagerungen und schädlichen Umwelteinflüssen (Baugrundgutachten lag nicht vor).

<sup>4</sup> Siehe auch Liegenschaftskarte als Anlage zum Gutachten.

<sup>5</sup> Im Sinne § 5 Nr.5 Immo WertV 2021.

Grundwasser:	nach Angabe kein erhöhter Grundwasserstand (ohne vertiefende Untersuchungen)
--------------	---

## 2.4 Erschließungszustand

Straßen-/ Gehwegausbau:	Fahrbahn mit Asphaltdecke; Parkstreifen mit Kopfsteinpflaster; Gehwege mit Ziegelpflaster; Straßenborde und Straßenbeleuchtung vorhanden
Ver- und Entsorgung Flst. 94:	Netzanschluss an Licht- und Kraftstrom 230/400 V, Trink-, Regen- und Schmutzwasser, Erdgas, Telefon/ Internet Nach Angabe sind sämtliche Anschlüsse abgemeldet.
Ver- und Entsorgung Flst. 461/59:	Nach Angabe ohne eigene Anschlüsse.

## 2.5 Privatrechtliche Situation

1. Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen <sup>6</sup>	
Bestandsverzeichnis <sup>7</sup> :	Im vorliegenden Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Herschvermerke vorhanden. Da die Eintragung von Herschvermer- ken fakultativ ist, könnten auch bei fehlenden Eintragungen Rechte an anderen Grundstücken bestehen. Aus den sonstigen Unterlagen geht dies jedoch nicht hervor. Es wird davon ausgegangen, dass keine wei- teren Rechte bestehen.
Abteilung II:	lfd. Nr. 2 der Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Wittenberg, 13 K 24/25), eingetragen am 30.06.2025
Abteilung III:	Eintragung vorhanden – ohne Einfluss auf den Verkehrswert
2. Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	zu Lasten Flst. 461/59: Zufahrtsrecht zu Gunsten Flst. 85 der Flur 8 (Eigentümer siehe Anschreiben zum Gutachten). Die Zufahrt zur Ein- fahrt/ Garage am grenzständigen Giebel des begünstigten Grundstücks erfolgt über Flst. 461/59. Angaben über eine mögliche schuldrechtliche Vereinbarung liegen nicht vor. Es besteht Klärungsbedarf. Ein Wertein- fluss ist bis dahin nicht zu ermitteln. sonstige: vermutlich ohne <sup>8</sup>

<sup>6</sup> Der genaue Wortlaut zu den Eintragungen ist dem Grundbuch zu entnehmen.

<sup>7</sup> Eintragungen eines so genannten Herschvermerks bzw. Rechte, die dem Eigentümer des Grundbesitzes zustehen,

<sup>8</sup> Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte (z. B. begünstigende Rechte, Nutzungsrechte, Leitungsrechte, unterirdische Bestände), Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten), soweit sie bestehen sollten, sind nicht genannt worden und können im Rahmen dieses Gutachtens nur berücksichtigt werden, soweit sie der Sachverständigen bekannt werden. Auf dem Grundstück sind keine Markierungen oder Zeichen unterirdischer Leitungsbestände augenscheinlich erkennbar, die darauf hinweisen, dass Leitungen oder Leitungsrechte vorhanden sind, die über den unmittelbar mit dem Grundstück bestehenden Zusammenhang hinausgehen könnten.

## 2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Baulasten nach § 82 BauO LSA: ohne Baubehördliche Beanstandungen, erteilte Auflagen: ohne
Denkmalschutz <sup>9</sup> :	Der Grundbesitz ist Bestandteil des Denkmalsbereiches „Altstadt“ nach § 2 (2) Nr. 2 DenkmSchG LSA und des archäologischen Kulturdenkmals „Altstadt“ nach § 2 (2) Nr. 3 DenkmSchG LSA. Gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung, wer ein Kulturdenkmal instandsetzen, umgestalten oder verändern; in seiner Nutzung verändern; durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügen von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören; von seinem Standort entfernen; beseitigen oder zerstören will.
Umlegungsverfahren <sup>10</sup> :	ohne Umlegungsvermerk in Abl. II
Besonderes Städtebaurecht <sup>11</sup> :	außerhalb festgesetzter Gebiete
Naturschutz <sup>12</sup> :	außerhalb festgesetzter Gebiete
Wasserrechtliche Belange:	außerhalb festgesetzter Gebiete
Alllasten:	kein Eintrag im Alllastenkataster
Belange von Geologie und Bergwesen:	ohne Beeinträchtigungen
Flächennutzungsplan (FNP):	bestätigt am 14.08.2019; Darstellung: Mischgebiet
Bebauungsplan (B-Plan):	nicht aufgestellt
Zulässigkeit von Vorhaben:	nach § 34 BauGB – Einfügungsgebiet im Innenbereich

## 2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	Flst. 94: baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV Flst. 461/59: Rohbauland gemäß § 3 Abs. 3 ImmoWertV mit Charakter einer Arrondierungsfläche
beitragsrechtlicher Zustand <sup>13</sup> :	seitens der Gemeinde ohne Abgabepflicht zum Stichtag

<sup>9</sup> Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalsbereiches oder archäologische Kulturdenkmale.

<sup>10</sup> Bodenordnungsverfahren nach BauGB ab § 45.

<sup>11</sup> Sanierungs-/ Stadtlumbaugebiet, Dorfneuerungsplanung, Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung.

<sup>12</sup> Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturpark oder Biosphärenreservat.

<sup>13</sup> Gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021.

**2.8 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation**

Nutzung:	ungenutzt – Leerstand seit Ende 2023
	zuvor: wohnbaulich – Einfamilienhaus mit Nebenanlagen und Zufahrtsfläche mit PKW-Stellplatz
Vermietungssituation:	ohne

**2.9 Anmerkung**

Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung kann somit nicht überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben der Beteiligten und des Eigentümers. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile, Baujahr, Jahr von Instandsetzung/ Modernisierung beruhen auf Hinweisen im Rahmen der Besichtigung, auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

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

#### 3.1 Gebäudebeschreibung - Grundstück lfd. Nr. 1 BV

Art und Nutzung der Gebäudes:	Wohnhaus Nr. 1 als Einfamilienhaus	
	Teilkeller (1 Raum), Erd- und Obergeschoss, ohne Dachgeschossausbau bzw. ehemaliger Teilausbau nicht verwertbar	
	rückseitiger Anbau Nr. 1.a als Hofausgang und WC, 1-geschossig, ohne Keller, Flachdach	
Baujahr:	um 1900	
Modernisierungen, Instandsetzungen:	um 1995	- Dacheindeckung, nach Angabe mit Wärmedämmung - Fenster, Außentür Hof - Installationen: ELT, Sanitär, Heizung/ Warmwasser - Maßnahmen Innenausbau: Bad, Wand- und Deckenbehandlungen, Fußbodenoberbeläge
	2018	- Maßnahmen Innenausbau EG/ OG: in Teilbereichen Wand- und Deckenbehandlungen, Fußbodenoberbeläge - Installationen: teilweise ELT

#### Bauweise, Ausbau und Ausstattung

Bauweise:	einseitig angebaut	
Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente:	Streifenfundamente, vermutlich aus Stampfbeton oder Natursteinen	
Außenwände:	25 – 51 cm Ziegelsteinmauerwerk, ohne Wärmedämmung	
Innenwände:	11,5 – 25 cm Ziegelsteinmauerwerk	
Geschossdecken:	KG	Massivdecke als Gewölbedecke
	EG - DG	Holzbalkendecke
Dachform/ -konstruktion:	Wohnhaus	Satteldach; straßen- und hofseitig mit Dachgauben
	Anbau	Flachdach als Pultdach
	jeweils	Holzkonstruktion

Dacheindeckung:	Wohnhaus	Betondachsteine
	Anbau	vermutlich Wellblech
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus PVC	
Schornstein/ Abzug:	vorhanden	
Fassaden:	Straße	Schleppputz (Altbestand)
	Hof	Glattputz mit Anstrich
Treppen:	EG – KG	Massivtreppe
	EG – OG	Holzterasse mit Wangen, Tritt- und Setzstufen, 1-läufig
	OG – DG	Leitertreppe aus Holz mit Wangen und Trittstufen
	DG – SPBO	Deckenluke und Leiter
Fußböden:	Oberbeläge im einfachen Standard	
	KG	Beton
	EG, OG	Bodenfliesen, Laminat, Textilware
	DG	Holzdielung
Innenansichten (Wände, Decken):	Oberflächen im einfachen Standard	
	überwiegend	Anstrich/ Tapete an Innenputz sowie Verkleidungen
	Küche	Fliesenspiegel im Bereich Anschlüsse
	Bad	Wandfliesen, raumhoch
Fenster/ Verglasungen:	Kunststoff; Wärmedämmverglasung; überwiegend Rollläden	
Türen:	außen	Hauseingangstür Wohnhaus: Holz (DDR-Bestand), Einfachverglasung; einfache Verriegelung
		Hoftür Anbau: Kunststoff, Wärmedämmverglasung
	innen	Holzzargentüren teilweise Schiebetüren
Elektroinstallation:	Auf- und Unterputzleitungen in einfacher Ausstattung	
Sanitäre Installationen:	Kalt- und Warmwasseranschluss	
	Wohnhaus OG	Bad: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
	Anbau	Gäste-WC: Waschbecken, WC
Heizungsversorgung:	Wärme- erzeugung	Zentralheizung auf Erdgasbasis; Baujahr um 1995; Standort Anlage: HAR EG Wohnhaus – innerhalb thermi- scher Gebäudehülle
	Wärme- verteilung	Flächenheizkörper mit Thermostatventil
	Zusatzheizung	ohne
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung	

Solarthermie/ Photovoltaik:	ohne
Belichtung/ Belüftung:	natürliche Belichtung und Belüftung über Fensterflächen
	Belichtung über Einzelleuchten; z.T. in Deckenflächen integriert
	Klimatisierung: ohne
Besondere Bauteile/ Besondere Einrichtungen/ Zubehör nach § 97 BGB:	ohne/ ohne wertbeeinflussende
Blitzschutz:	vermutlich ohne

### 3.2 Außen- und Nebenanlagen - Grundstück lfd. Nr. 1 BV

Ver- und Entsorgung:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Einfriedungen:	Ziegelsteinmauer (Altbestand) zum östlichen Nachbarn
Befestigungen:	Hof: Betonpflaster (vermutlich um 1995)
Nebengebäude Nr. 2:	1-geschossig mit Bodenraum und Teilkeller; Massivbau; Flachdach in Holzkonstruktion; Eindeckung vermutlich aus Wellblech
	Baujahr: Altbestand um 1900/ 1920 (aus eigener Ableitung)
	EG mit Massivfußboden und Massivdecke
	Tür- und Fensterelemente aus Holz in einfacher Bauart

### 3.3 Außen- und Nebenanlagen - Grundstück lfd. Nr. 2 BV

Der Zugang zum Grundstück war weder möglich ab Flurstück 94 infolge Wildwuchs, noch ab Gasse Flurstück 131, da kein Schlüssel zum Zufahrtstor vorlag.

Ver- und Entsorgung:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Einfriedungen:	Zufahrtsbereich ab Flst. 131: 2-flügliges Tor aus Metall (Altbestand)
Befestigungen:	Zufahrtsbereich ab Flst. 131: Beton (Altbestand)
bauliche Anlagen:	Schuppen als Massivbau aus dem Altbestand – kein Zutritt
	Überdachung als Stellplatz mit Zufahrt über Hubschwingtor

### 3.4 Energieeffizienz

#### Allgemeines

Die Beurteilung der Energieeffizienz von Gebäuden im Rahmen der Verkehrswertermittlung gewinnt für den wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer immer mehr an Bedeutung, denn er fordert zum einen mehr Sicherheit vor ungewissen Energiepreisen. Zum anderen wächst vor dem Gesichtspunkt von Klimawandel und globaler Erwärmung das „ökologische Gewissen“ des Einzelnen. Die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV 2021 erfasst unter § 2 Abs.3 Satz 10,d die energetischen Eigenschaften des Gebäudes als „weiteres Grundstücksmerkmal“, welches bei der Wertermittlung Beachtung finden soll.

#### Vorschriften, Rechtsgrundlagen

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) ist seit dem 1. November 2020 in Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, auf einander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

#### Objektspezifische Daten zur Energieeffizienz des Bewertungsobjektes

Im Bewertungsfall wird auf die ausführliche Beurteilung der objektspezifischen Daten zur Energieeffizienz verzichtet. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird eingeschätzt, dass die Maßgaben nach Gebäude-Energie-Gesetz GEG 2020 nicht erfüllt werden. Die thermische Gebäudehülle (Fußboden gegen Erdreich bzw. Unterseite Kellerdecke, Dachflächen bzw. Oberseite oberste Geschosdecke, Außenwände, Fenster, Türen) ist als energetisch unwirksam einzuschätzen. Bei der Heizungsanlage auf Erdgasbasis handelt es sich um eine nicht-effiziente Altanlage, die auszutauschen ist. Alternative Energiequellen sind nicht vorgesehen. Eine energetische Komplettsanierung wird als erforderlich eingeschätzt.

#### Markteinfluss

Die hohen Energiepreise beeinflussen zunehmend den Immobilienmarkt. Laut einer Analyse des Immobilienspezialisten Jones Lang LaSalle (JLL) sowie Daten des Immobilienportals Immoscout24 nehmen die Preisabschläge für energetisch schlechter ausgestattete Gebäude spürbar zu. Die Preisdifferenz beträgt laut JLL bei den Kaufpreisen je nach Energieklasse zwischen 10 und 30 Prozent. An Märkten mit hohem Angebotsüberhang und damit schlechterer Verhandlungsposition der Verkäufer steigt der Preisabschlag für die schlechtesten Gebäude bei den Energieklassen gegenüber den besten in Einzelfällen sogar bis auf 50 Prozent. Mit zunehmendem Angebotsüberhang – also mehr Auswahlmöglichkeiten für die Interessenten – sind die Effekte damit deutlich stärker ausgeprägt.

### 3.5 Beurteilung der Immobilie und Zustand

hoher Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstau
Gebäudehülle und Wärmeversorgung bzgl. energetischer Qualität/ Energieeffizienz ungenügend
insgesamt Gebrauchs-, Abnutzungs- und Alterungsspuren
Ausstattung teilweise veraltet und nicht verwertbar
KG: massive Feuchtigkeitsschäden; umlaufend und deckenhoch Ausblühungen an Wänden; Stahlbauteile/ Kellertreppe korrodieren
EG: Heizungsraum mit Feuchtigkeitsschaden im Deckenbereich
Innentüren OG: Durchgangshöhe unzureichend
infolge Verkleidungen an Wänden und Decken sind weitere Schäden nicht auszuschließen; insbesondere ungünstig in Feuchträumen – begünstigt Schimmelpilzbildung
teilweise Rissbildungen an Ausbau/ Innenputz; Verkleidungen teilweise schadhaft bzw. unfachmännisch hergestellt
Fußböden nicht schwellenlos; Holzdielung schadhaft
Heizungsverrohrungen optisch ungünstig – auf Putz
DG: massive Feuchtigkeitsschäden in ehemals ausgebautem Bereich; teilweise frei liegendes Mauerwerk mit Fugenschäden; teilweise Rissbildungen in Wand- und Deckenbereichen; Dachgauben mit Undichtigkeiten
Dach: Unterspannbahn schadhaft; Witterungsschäden an Holzbauteilen
Fassade straßenseitig: Putzschäden; Putzabplatzungen im Bereich Hauseingang; Rissbildung OG Fenstersturz und Gesims
Anbau: im desolaten Zustand – Außenwände mit massiven Feuchtigkeitsschäden und teilweise Rissbildungen; vollständige Durchfeuchtung von Decke/ Dach; WC-Einbau behelfsmäßig und nicht verwertbar
Nebengebäude: Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen; Nutzungsdauer der Gebäudehülle abgelaufen
Überdachung/ Schuppen auf Flst. 461/59: im desolaten Zustand und nicht verwertbar
Hof/ Freiflächen im Zustand der Vernachlässigung und mit starkem Wildwuchs – Zugänglichkeit teilweise nicht möglich
Einfriedungen und Befestigungen insgesamt stark schadhaft und nicht verwertbar
insgesamt Entsorgungsbedarf für Altmobiliar, Müll und Unrat

Baulicher Zustand:	mäßig
Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf:	hoch
Wohnwert:	einfach

Wirtschaftlichkeit der Bebauung:

Es liegt eine **wirtschaftliche Überalterung** vor. Die Grundrisslösung und Beschaffenheit, der Ausbau und die Ausstattung entsprechen nicht den zeitgemäßen Anforderungen und sind teilweise nicht verwertbar. Es wurden stichtagsnah keine Maßnahmen getätigt, die zur Verlängerung der Restnutzungsdauer beitragen. Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück entspricht nicht den Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnimmobilie – veralteter Hofraum ohne Grün-/ Freifläche/ Terrasse. Wohnhausanbau und Nebengebäude auf Flurstück 94 sowie die baulichen Anlagen auf Flurstück 461/59 erweisen sich sowohl technisch (infolge Substanzbeeinträchtigender Schäden) als auch wirtschaftlich als nicht verwertbar und als nicht sanierungswürdig.

**Marktakzeptanz: beeinträchtigt**

Die Immobilie in einfacher und veralteter Bauart erfährt daher sowie infolge der Standortnachteile einen deutlichen Marktwiderstand. Eine Vermarktung wird nur mit hohen Preisabschlägen und nach verlängerter Vermarktungsphase möglich sein.

**wirtschaftlicher Nutzungszweck:**

nach der Grund- und energetischen Sanierung begrenzt vorhanden

als Sachwertobjekt – Einfamilienhaus

→ aber: erforderliche Investitionen übersteigen den Gebäudezeitwert

- Eine Erhöhung des Wohnwertes innerhalb des Gebäudebestandes/ der Marktakzeptanz kann durch die bloße Sanierung/ Modernisierung (ohne Veränderung der Gebäudeeigenschaften) nicht erreicht werden.

- **Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses ist zu begrenzen.**

- Die Restnutzungsdauer des Anbaus und der Nebengebäude ist abgelaufen; der Zeitwert beträgt 0,00 €.

## 4 Ermittlung des Verkehrswertes der wirtschaftlichen Einheit

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die wirtschaftliche Einheit der mit einem Einfamilienwohnhaus samt Nebenanlagen bebauten Grundstücke in 06909 Bad Schmiedeberg OT Pretzsch, Thälmannstraße 4 – Flurstücke 94 und 461/59 – zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.10.2025 ermittelt.

### 4.1 Vorbemerkungen zur Berechnung

#### 4.1.1 Wirtschaftlichkeit der Bebauung und Vorgehensweise in der Wertermittlung

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB spiegelt das Verhalten des wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ wider und ist auf die wirtschaftlichste Nachfolgenutzung abzustellen. Dabei ist es die Aufgabe des Sachverständigen, die Wirtschaftlichkeit einer Nutzungsfortführung bzw. möglicher Nutzungsalternativen sowie die Rentabilität der dafür erforderlichen Maßnahmen zu überprüfen.

Die Immobilie ist geprägt von einer nicht zeitgemäßen, teilweise nicht verwertbaren Ausstattung und einer wirtschaftlich überalterten Grundrisslösung. Die unbebaute Freifläche bietet keine besonderen Anziehungspunkte. Eine ansprechende Freiraumgestaltung ist nicht vorhanden.

Wie unter Punkt 3 ausgeführt, befindet sich die Immobilie in einem mäßigen baulichen Zustand. Es erfolgten stichtagsnah keinerlei bzw. nur unzureichende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, um einen stabilen Bauzustand herstellen zu können. Wohnhausanbau und Nebengebäude befinden sich insgesamt in einem schlechten bis desolaten baulichen Zustand und sind nicht verwertbar.

Für eine nachhaltige, langfristige Nutzbarkeit und die Schaffung einer zeitgemäßen Immobilie sind daher die Grundsanierung und Modernisierung der Bebauung und die Neugestaltung der Freiflächen, ggf. unter Freilegung von Anbau und Nebengebäuden, erforderlich.

In einem ersten Wertermittlungsansatz wurde diese Vorgehensweise mit folgendem Modell untersucht:

- Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes fiktiv zum zeitgemäßen Standard (Ansatz Normalherstellungskosten entsprechend)
- Ermittlung des Gebäudezeitwertes modellkonform mit Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 40 Jahre (entsprechend fiktivem Standard)
- Ermittlung des Sachwertes modellkonform unter Abzug der erforderlichen Investitionen für die Sanierung, Freilegung und Neugestaltung
- Ergebnis: Negativwert
  - der Sanierungsaufwand übersteigt den Zeitwert der fiktiv sanierten Gebäude
  - im Rechenmodell erweist sich die Sanierung als unwirtschaftlich!

Üblicherweise resultiert aus der Feststellung der Unwirtschaftlichkeit, dass eine Neuplanung die wirtschaftlich sinnvollste Lösung darstellen. Dennoch ist zu beachten: Im Regionalbereich ist ein Interessentenkreis zu beobachten, der auf den Teilmarkt „stark sanierungsbedürftige Immobilie“/ Problemimmobilie fokussiert ist, bei entsprechendem Kaufpreis derartige Immobilien erwirbt und die Revitalisierung des Objektes vorantreibt – teilweise durch Eigenleistungen und/ oder schrittweise Maßnahmen.

Aus Sicht der Sachverständigen ist es daher nicht sachgemäß, das Bewertungsgrundstück als Liquidationsobjekt einzuschätzen, nur weil dies das methodische bzw. rechnerische Ergebnis darstellt. Vielmehr sind in diesem Fall die speziellen Marktmechanismen für die Ableitung des im gewöhnlichen Geschäftsverkehr anerkannten Verkehrswertes maßgeblich. Wenngleich zunächst der Grundsatz „wirtschaftliche Restnutzungsdauer ≠ technische Restnutzungsdauer“ gelten soll, wird der Teilnehmer des beschriebenen Teilmarktes anerkennen, dass dem Wohnhaus durchaus eine (Rest)-Bestandsdauer beigemessen werden kann. Auch wenn der mögliche Käufer auf Grund stetig steigender Baukosten und der allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheiten von einer stichtagsnahen Sanierung und Nutzungsaufnahme absieht, so ist der grundsätzliche Bestand des Gebäudes über einen begrenzten Zeitraum nicht gefährdet.

Daher findet folgendes Wertermittlungsmodell Anwendung<sup>14</sup>:

- Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes des Wohnhauses im **Ist-Zustand** (Ansatz Normalherstellungskosten entsprechend)
- Ermittlung des Gebäudezeitwertes des Wohnhauses modellkonform unter Begrenzung der **Restnutzungsdauer** = Rest-Bestandsdauer auf **15 Jahre** (dem zu erwartenden Fortbestand der Gebäudesubstanz im Ist-Zustand entsprechend)
- Zeitwert Anbau und Nebengebäude = 0,00 €
- Ermittlung des Sachwertes modellkonform und **ohne Abzug von Investitionen** für Sanierung, Freilegung und Neugestaltung
- Berücksichtigung der Bauschäden und des Risikos der weiteren Substanzbeeinträchtigung im Betrachtungszeitraum in der „Marktanpassung“ (= Sachwertfaktor)
- Ergebnis: Verkehrswert.

Per Neudefinition der „Restnutzungsdauer“ als „Restbestandsdauer“ wird dem durch den Teilmarkt mit der Immobilie verbundenen Potenzial Rechnung getragen, wiederum das Kriterium Wirtschaftlichkeit berücksichtigt und ein marktgerechter Anerkennungswert für das Grundstück und den Gebäudebestand als Ausgangspunkt der Neuplanung ermittelt.

#### 4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB ist es, den marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Daher ist das Wertermittlungsverfahren für die konkrete Bewertungsaufgabe entsprechend der Objektart und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten sowie insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.<sup>15</sup>

Stehen Kaufpreise gleicher oder vergleichbarer Wohnhäuser in repräsentativer Anzahl zur Verfügung, ist das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Dies ist im Bewertungsfall nicht möglich, da durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt infolge unzureichender Kauffälle keine entsprechenden Auswertungen durchgeführt werden konnten.

<sup>14</sup> Siehe Punkt 4.3.

<sup>15</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

Somit findet das **Sachwertverfahren** Anwendung, da sich die Marktanschauung am regionalen Teilmarkt „Einfamilienhaus“ vorrangig an den Sachwerten der Immobilie (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf die Ertragserzielung ausgerichtet ist. Ein auf repräsentativen Markt- bzw. Vergleichsdaten basierender Ertragswert kann nicht plausibel ermittelt werden. Die Immobilie erweist sich im Zustand am Wertermittlungsstichtag als nicht vermietbar.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch *geeignete* Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.<sup>16</sup> Da im Bewertungsfall keine vergleichbaren Kaufpreise zur Verfügung stehen, wird der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlichte Bodenrichtwert zu Grunde gelegt.<sup>17</sup>

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	=	21,00 €/m <sup>2</sup>
Richtwertstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II
Grundstücksfläche	=	800 m <sup>2</sup>

### 4.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Die Anpassung erfolgt stichtaggenau. Es sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unter Heranziehung von Indexreihen berücksichtigt werden.<sup>18</sup> Die Auswertungen zeigen in den Dörfern des Landkreises Wittenberg nach langjährigem Preisanstieg im Jahr 2024 erstmals einen Preisabfall. Ob sich diese Tendenz fortsetzt, ist am Wertermittlungsstichtag nicht absehbar, so dass zunächst auf die Anpassung verzichtet wird.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine durchschnittliche Größe von 800 m<sup>2</sup>. Der als wirtschaftliche Einheit betrachtete Grundbesitz ist deutlich kleiner. Die durch den Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt am Standort untersuchten Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus zeigen jedoch keinen signifikanten Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis, so dass eine Anpassung des Bodenrichtwertes infolge der Größenabweichung nicht erforderlich ist.

<sup>16</sup> Vgl. § 14 Abs. 1 LV.m § 9 Abs.1 ImmoWertV 2021.

<sup>17</sup> Auszug aus der Bodenrichtwertkarte siehe Anlage zum Gutachten.

<sup>18</sup> Vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

Notwendig wird die Anpassung auf Grund des stark unregelmäßigen Zuschnitts und der damit eingeschränkten Nutzbarkeit der wirtschaftlichen Einheit. Eine Zufahrt zum Grundbesitz ist zwar über die Gasse Flurstück 131 möglich. Diese erweist sich jedoch als sehr schmal und damit auf den PKW-Verkehr begrenzt. Auch sind die Möglichkeiten der Freiflächengestaltung einschließlich PKW-Stellplätze/ Garage und Garten-/ Freisitzgestaltung infolge der geringen Größe und der ungünstigen Grundstücksform begrenzt. Es wird eine Minderung von -10 % zum Bodenrichtwert geltend gemacht. Dies erweist sich im Hinblick auf dessen vergleichsweise niedrige, absolute monetäre Höhe als angemessen.

Bodenrichtwert	=	21,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung – Nutzbarkeit	x	0,90
relativer Bodenwert	=	18,90 €/m <sup>2</sup>
	rd.	19,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche Flst. 94 und 461/59	x	267,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert wirtschaftliche Einheit</b>	=	5.073,00 €
	rd.	<b>5.100,00 €</b>

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

### 4.3 Sachwertermittlung

Das Modell für das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 beschrieben.<sup>19</sup>

Gebäudebezeichnung	Bezugseinheit	Wohnhaus Nr. 1
Berechnungsbasis		differenziert
Brutto-Grundfläche (BGF)	m <sup>2</sup>	294,00
Baupreisindex <sup>20</sup>	2015 = 100	190,09
Normalherstellungskosten		
NHK im Basisjahr 2010 <sup>A)</sup>	€/m <sup>2</sup> BGF	656,00
NHK am Wertermittlungsstichtag	€/m <sup>2</sup> BGF	1.246,05
Herstellungskosten <sup>21</sup>	€	366.339,61
besondere Bauteile/ Einrichtungen Herstellungskosten <sup>B)</sup>	€	0,00
Gebäudeherstellungskosten	€	366.339,61
Alterswertminderung <sup>22</sup>		
Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>D)</sup>	Jahre	80
Restnutzungsdauer (RND) <sup>D)</sup>	Jahre	15
prozentual	%	81,25
Betrag	€	297.650,93
Gebäudewert	€	68.688,68
besondere Bauteile/ Einrichtungen Zeitwert <sup>B)</sup>	€	0,00
Gebäudezeitwert	€	68.688,68

Gebäudezeitwert Teilkeller Wohnhaus, Anbau Nr. 1.a, Nebengebäude Nr. 2, Nebenanlagen Nr. 3 = 0,00 €

→ Ausführungen siehe Punkt 3.5 und 4.1.1

Gebäudesachwerte insgesamt		€	68.688,68
Sachwert der Außen- und Nebenanlagen <sup>C)</sup>	+	€	1.500,00
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	€	70.188,68
Bodenwert	+	€	5.100,00
vorläufiger Sachwert	=	€	75.288,68
Sachwertfaktor <sup>E)</sup>	×		0,90
Markt angepasster vorläufiger Sachwert	=	€	67.759,81
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>F)</sup>	+/-	€	0,00
<b>(Markt angepasster) Sachwert</b>	=	€	67.759,81
der wirtschaftlichen Einheit	<b>rd.</b>	€	<b>67.800,00</b>

<sup>19</sup> Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Sachwertermittlung siehe Punkt 4.3.1 A) bis F).

<sup>20</sup> Veröffentlichter Baupreisindex III. Quartal 2025 (2021 = 100), Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4.

<sup>21</sup> Inkl. Baunebenkosten BNK.

<sup>22</sup> Lineare Alterswertminderung in Anlehnung an 4.3 SW-RL.

### 4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### A. Herstellungskosten<sup>23</sup>

Die Ableitung der Herstellungskosten erfolgt entsprechend der Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit der Immobilie.<sup>24</sup> Danach beziehen sich die Herstellungskosten auf die Beschaffenheit des Gebäudes im Ist-Zustand zum Stichtag. Es sind die Grundsätze der Modellkonformität innerhalb des Verfahrensganges (keine Investitionen → begrenzte RND → wirtschaftliche Herstellungskosten zum Ist-Zustand) zu beachten.

#### Bestimmung der standardbezogenen Normalherstellungskosten 2010<sup>25</sup> für das Wohnhaus

Nutzungsgruppe	Einfamilienhaus	
Gebäudetyp	1.32: (fiktiv) ohne KG, EG, OG, ohne DG-Ausbau	
Gebäudestandard im Ist-Zustand der Immobilie	2,0	
NHK 2010	= 690,00 €/m <sup>2</sup>	
Korrektur: Anbauart – in Reihe	x 0,95	
NHK Bewertungsobjekt	= 655,50 €/m <sup>2</sup>	rd. 656,00 €/m <sup>2</sup>

#### B. besondere Bauteile und besondere Einrichtungen / Zubehör nach § 97 BGB:

ohne/ ohne wertrelevante

#### C. Außenanlagen<sup>26</sup>

	Sachwert/ Zeitwert (inkl. BNK)
rd. 2 % des Gebäudezeitwertes	rd. 1.500,00 €

Die Ableitung des Zeitwertes erfolgt modellkonform zur Ableitung des Sachwertfaktors.<sup>27</sup> Im Bewertungsfall anzuerkennen ist dabei lediglich der Zeitwert der Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedungen und Befestigungen sind nicht verwertbar.

Allgemein gilt, dass die Ausführungen der amtlichen Begründung zur ImmoWertV zu Außenanlagen dahingehend zu relativieren sind, dass Außenanlagen grundsätzlich in der Höhe zu berücksichtigen sind, wie sie den Verkehrswert des Grundstückes, d. h. den Wert für den durchschnittlichen Nachfrager nach dem Bewertungsobjekt - über den reinen Bodenwert hinaus erhöhen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird ein großer Teil der Außenanlagen im Bodenwert mit umfasst und entzieht sich damit einer eigenen Wertermittlung.

<sup>23</sup> Gemäß 4.1 SW-RL: Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).

<sup>24</sup> Siehe Punkte 3.4/ 4.4.1.

<sup>25</sup> Gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer - Kostenstand 2010).

<sup>26</sup> Gemäß § 35 Abs. 2 Nr.1 und 2 ImmoWertV 2021.

<sup>27</sup> Vgl. Veröffentlichungen des Gutachterausschusses im Qu. III/ 2025.

#### D. Gesamt- und Restnutzungsdauer<sup>28</sup>

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Daher ist die für die Verkehrswertermittlung anzusetzende Restnutzungsdauer nicht an der „technischen Lebensdauer“, abgeleitet aus der Haltbarkeitsdauer der konstruktiven Bauteile, zu orientieren, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit. So können z.B. technisch völlig intakte Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 0 besitzen, weil keine zeitgemäße Nutzungschance besteht.

Die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 80 Jahren.<sup>29</sup> Wie unter Punkt 3.1 ausgeführt, wurde das um das Jahr 1900 errichtete Wohnhaus in den Jahren um 1995 und im Jahr 2018 teilweise modernisiert. Die Maßnahmen wurden nicht fertig gestellt und erweisen sich am Wertermittlungsstichtag auf Grund der Überalterung und der festgestellten Beeinträchtigungen des Bauzustandes als überwiegend nicht verwertbar.

Die Bewertung erfolgt modellkonform im Ist-Zustand am Wertermittlungsstichtag unter Ansatz der entsprechenden Herstellungskosten und ohne Abzug von Investitionen für die Modernisierung. Bei der Ableitung der Restnutzungsdauer ist daher nicht der fiktiv mögliche Zustand nach einer weiteren Modernisierung maßgeblich, sondern derjenige, wie er sich zum Wertermittlungsstichtag nach dem tatsächlich vorhandenen Gebäudestandard darstellt.

Die Modernisierungselemente unterliegen ebenfalls der Alterswertminderung. Der Modernisierungsgrad bestimmt sich daher nach dem Jahr der einzelnen Maßnahmen und der Aktualität der einzelnen Bauteile; bezüglich der thermischen Gebäudehülle und der Wärmeversorgung insbesondere auf die Energieeffizienz, bezüglich des Ausstattungsstandards, des Innenausbau und der Grundrisslösung/ Gebäudebeschaffenheit bezogen auf stichtagsaktuelle Wohnwertstandards.

Der Ableitung zu Grunde gelegt werden die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt und in Anlage 2 ImmoWertV veröffentlichten Modellparameter. Im Hinblick auf den ermittelten Modernisierungsgrad, den Bauzustandes und das begrenzte Marktpotenzial am Standort erweist sich eine deutliche Verlängerung der Restnutzungsdauer im Bewertungsfall als unsachgemäß. Daher wird die Restnutzungsdauer des Wohnhauses auf **15 Jahre** begrenzt. Die Nutzungsdauer von Wohnhausanbau und Nebengebäuden ist insgesamt abgelaufen.

Zu beachten ist, dass es sich um eine Modellgröße der Wertermittlung handelt und reale Lebenszyklen bei entsprechender Instandhaltung durchaus abweichen.

<sup>28</sup> Vgl. § 4 Abs. 2, 3 und § 38 ImmoWertV 2021.

<sup>29</sup> Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV2021 und modellkonform zur Ableitung des Sachwertfaktors.

### E. Marktanpassung/ Sachwertfaktor<sup>30</sup>

Der vorläufige Sachwert ist hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist dabei ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen, was im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks führt.<sup>31</sup>

Grundlage bilden die stichtagsaktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt, in dem die Kauffälle auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ausgewertet und entsprechende Sachwertfaktoren veröffentlicht werden. Diese wurden aus Kaufpreisen von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahresklasse < 1991 im Landkreis Wittenberg und in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes, des Bodenwertniveaus und des Gebäudestandards abgeleitet. Im Bewertungsfall findet zudem Berücksichtigung der beeinträchtigte Bauzustand des Gesamtobjektes und die Unsicherheit der weiteren Substanzbeeinträchtigung im Betrachtungszeitraum der Wertermittlung. Die Platzierung der Immobilie am Immobilienmarkt erweist sich als risikobehaftet.

Aus der marktgerechten Ableitung wird der Sachwertfaktor daher mit **0,90** in Ansatz gebracht.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich nach der Marktanpassung ein Wohnflächen- bzw. Gebädefaktor von rd. 502 €/m<sup>2</sup>. Plausibilisiert wird der Sachwertfaktor über den ebenfalls im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten und aus Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien abgeleiteten Gebädefaktor (= Vergleichsfaktor), welcher für das Bewertungsobjekt in Höhe von rd. 503 €/m<sup>2</sup> ermittelt wird. Die durch den Gutachterausschuss in den dezentralen Lagen des Landes Sachsen-Anhalt ausgewerteten Kauffälle vergleichbarer Einfamilienhäuser des Segments Altbau, unsaniert liegen stichtagsnah bei durchschnittlich 533 €/m<sup>2</sup>. Im Hinblick auf die beschriebenen Defizite des Bewertungsobjektes ist der Sachwertfaktor somit plausibel.

### F. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Merkmale des Objekts sind korrigierend einzubeziehen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.<sup>32</sup>

Hinsichtlich einer möglichen Wertminderung infolge anstehender Investitionen für die (energetische) Modernisierung und die Beseitigung der festgestellten Beeinträchtigungen wird auf die Ausführungen unter den Punkten 3.5 und 4.1.1 verwiesen: Die Bewertung der Immobilie erfolgt modellkonform im Ist-Zustand des Wohnhauses, modellkonform zur Ableitung von Restnutzungsdauer und Herstellungskosten und somit ohne Abzug von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten. Das Risiko einer weiteren Substanzbeeinträchtigung ist im Sachwertfaktor erfasst.

<sup>30</sup> Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV 2021.

<sup>31</sup> Gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

<sup>32</sup> Vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV 2021.

#### 4.4 Verkehrswert der Grundstücke lfd. Nr. 1 und 2 BV als wirtschaftliche Einheit

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung der Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem Sachwert von rd. 67.800,00 € abgeleitet.<sup>33</sup>

Der **Verkehrswert** für die wirtschaftliche Einheit der mit einem Einfamilienwohnhaus samt Nebenanlagen bebauten Grundstücke in 06909 Bad Schmiedeberg OT Pretzsch, Thälmannstraße 4 – Flurstücke 94 und 461/59 – wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.10.2025 mit rd.

**68.000,00 €**

in Worten: achtundsechzigtausend Euro

ermittelt.

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

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

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

xxxxxxxxxxxxxxxx 20.11.2025

xx

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

<sup>33</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 und 4 ImmoWertV 2021

## 5 Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks lfd. Nr. 1 BV

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus samt Nebengebäude bebauten Grundstücks in 06909 Bad Schmiedeberg OT Pretzsch, Thälmannstraße 4 – Flurstück 94 – zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.10.2025 ermittelt.

### 5.1 Vorbemerkungen zur Berechnung, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

→ analog Punkt 4.1

### 5.2 Bodenwertermittlung

Allgemeine Erläuterungen und Bodenrichtwertdefinition → analog Punkt 4.2

#### 5.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Hinsichtlich der Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.2.1 verwiesen.

Zwar kann auf Grund der gewachsenen Bebauung und der Lage des Grundstücks im Straßenzug eine Einstufung in die Entwicklungsstufe „baureifes Land“ nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV erfolgen. Dennoch sind die Nutzbarkeit des Grundstücks und die Schaffung von Außen- und Nebenanlagen infolge der geringen Größe stark eingeschränkt. Auch besitzt das grenzständig bebaute Einzelgrundstück keine Zufahrt; eigene PKW-Stellplätze sind somit nicht möglich. Es wird eine Minderung von -15 % zum Bodenrichtwert geltend gemacht. Dies erweist sich im Hinblick auf dessen vergleichsweise niedrige, absolute monetäre Höhe als angemessen.

Bodenrichtwert	=	21,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung – Nutzbarkeit	x	0,85
relativer Bodenwert	=	17,85 €/m <sup>2</sup>
	rd.	18,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche Flst. 94	x	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert Grundstück lfd. Nr. 1 BV</b>	=	<b>3.456,00 €</b>
	rd.	<b>3.500,00 €</b>

### 5.3 Sachwertermittlung

Erläuterungen zu den Wertansätzen der Sachwertermittlung → analog Punkt 4.3.1

Die Abweichung zum Sachwert der wirtschaftlichen Einheit resultiert aus dem Bodenwert und des erhöhten Vermarktungsrisikos für das Einzelgrundstück.

Gebäudebezeichnung	Bezugseinheit	Wohnhaus Nr. 1
Berechnungsbasis		differenziert
Brutto-Grundfläche (BGF)	m <sup>2</sup>	294,00
Baupreisindex	2015 = 100	190,09
Normalherstellungskosten		
NHK im Basisjahr 2010 <sup>A)</sup>	€/m <sup>2</sup> BGF	656,00
NHK am Wertermittlungsstichtag	€/m <sup>2</sup> BGF	1.246,05
Herstellungskosten	€	366.339,61
besondere Bauteile/ Einrichtungen Herstellungskosten <sup>B)</sup>	€	0,00
Gebäudeherstellungskosten	€	366.339,61
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>D)</sup>	Jahre	80
Restnutzungsdauer (RND) <sup>D)</sup>	Jahre	15
prozentual	%	81,25
Betrag	€	297.650,93
Gebäudewert	€	68.688,68
besondere Bauteile/ Einrichtungen Zeitwert <sup>B)</sup>	€	0,00
Gebäudezeitwert	€	68.688,68

Gebäudezeitwert Teilkeller Wohnhaus, Anbau Nr. 1.a, Nebengebäude Nr. 2, Nebenanlagen Nr. 3 = 0,00 €

→ Ausführungen siehe Punkt 3.5 und 4.1.1.

Gebäudesachwerte insgesamt		€	68.688,68
Sachwert der Außen- und Nebenanlagen <sup>C)</sup>	+	€	1.500,00
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	€	70.188,68
Bodenwert	+	€	3.500,00
vorläufiger Sachwert	=	€	73.688,68
Sachwertfaktor <sup>E)</sup>	x		0,85
Markt angepasster vorläufiger Sachwert	=	€	62.635,37
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>F)</sup>	+/-	€	0,00
<b>(Markt angepasster) Sachwert</b>	=	€	62.635,37
Grundstück lfd. Nr. 1 BV	rd.	€	62.600,00

#### 5.4 Verkehrswert des Grundstückes lfd. Nr. 1 BV

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung der Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem Sachwert von rd. 62.600,00 € abgeleitet.

Der **Verkehrswert** des mit einem Einfamilienwohnhaus samt Nebengebäude bebauten Grundstücks in 06909 Bad Schmiedeberg OT Pretzsch, Thälmannstraße 4 – Flurstücke 94 – wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.10.2025 mit rd.

**63.000,00 €**

in Worten: drelundsechzigtausend Euro

ermittelt.

Erklärung: analog Punkt 4.4

xxxxxxxxxxxxxxxx 20.11.2025

xx

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

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

## 6 Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks lfd. Nr. 2 BV

Nachfolgend wird der Verkehrswert des als Zufahrt und Stellplatzfläche genutzten Grundstücks in 06909 Bad Schmiedeberg OT Pretzsch, Thälmannstraße 4 – Flurstück 461/59 – zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.10.2025 ermittelt.

### 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeine Ausführungen analog Punkt 4.1.

Es wurde erläutert, dass sich die Außen- und baulichen Nebenanlagen als nicht verwertbar erweisen, sich deren Zeitwert auf 0,00 € beläuft und die Freilegung anstehen wird. Der Verkehrswert ist daher wie bei unbebauten Grundstücken im **Vergleichswertverfahren** und ableitend aus dem Bodenwert zu ermitteln.

### 6.2 Bodenwertermittlung

Allgemeine Erläuterungen und Bodenrichtwertdefinition → analog Punkt 4.2

#### 6.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Der Bodenrichtwert wird zunächst übernommen und den Wert beeinflussenden Merkmalen des Bewertungsgrundstücks entsprechend angepasst. Hierbei handelt es sich um ein Grundstück, welches auf Grund seiner Lage, Form und Größe in die Entwicklungsstufe „Rohbauland“ nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV einzuordnen ist. Hinsichtlich seiner tatsächlichen Funktion und weiteren Eigenschaften wird das Grundstück im allgemeinen Geschäftsverkehr als „Arrondierungsfläche“ gehandelt werden. Es ist lediglich für einen begrenzten Kreis der Anlieger interessant und ermöglicht die Grundstückszufahrt.

Die Bodenwerte für derartige Flächen (seitlich gelegene und Zufahrtsflächen) werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt aus marktüblichen Preisrelationen zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland ermittelt. Gemäß den aktuellen Veröffentlichungen werden diese bei einem Richtwertniveau von 21 – 80 €/m<sup>2</sup> zu durchschnittlich 80 % des Baulandpreises gehandelt.

Bodenrichtwert	=	21,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung – Qualität Arrondierungsfläche	x	0,80
relativer Bodenwert	=	16,80 €/m <sup>2</sup>
	rd.	17,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche Flst. 461/59	x	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert Grundstück lfd. Nr. 2 BV</b>	=	<b>1.275,00 €</b>
	rd.	<b>1.300,00 €</b>

### 6.3 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert	=	1.300,00 €
Zeitwert der Außen- und baulichen Anlagen – siehe Punkt 3.5	=	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.300,00 €
Marktanpassung – im Bodenwert enthalten	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.300,00 €
Besondere objektspezifische Gegebenheiten: ohne	+/-	0,00 €
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>1.300,00 €</b>

### 6.4 Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 2 BV

Der Verkehrswert des als Zufahrt und Stellplatzfläche genutzten Grundstücks in 06909 Bad Schmiedeberg OT Pretzsch, Thälmannstraße 4 – Flurstück 461/59 – wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.10.2025 mit rd.

**1.300,00 €**

in Worten: tausenddreihundert Euro

ermittelt.

Erklärung: analog Punkt 4.4

XXXXXXXXXXXXXXXXX 20.11.2025

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

## 7 Grundlagen der Wertermittlung

### Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. März 2020 (BGBl. I S. 540)
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr.44); in Kraft getreten am 01.01.2022 i.V.m Übergangsfrist bis 31.12.2024
WertR (WertR 2006): Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)
WoFlV: Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt Nr. 37 vom 13.08.2020 Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze am 1. November 2020 in Kraft

### Fachliteratur zur Immobilienbewertung, Monografien, Periodika, Sonstige

Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-digital (bundesanzeiger-verlag.de).
Kröll, Ralf/ Sommer, Götz: Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und der Sachwert-Richtlinie. Werner Verlag.

### Marktdaten und Recherchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt: Aktuelle Grundstücksmarktbeobachtungen – Stand: 30. Juni 2025 (II. Quartal); Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024
IVD Mitte-Ost e.V. (Hrsg.): IVD Immobilienpreisspiegel 2025 Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt stichtagsaktuelle Kaufpreis- und Mietrecherche (örtliche Vertreter der Immobilienwirtschaft)

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Stadtplan
- Anlage 2: Liegenschaftskarten
- Anlage 3: Zeichnerische Darstellung
- Anlage 4: Gebäudekenndaten
- Anlage 5: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Fotodokumentation

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

Anlage 1: Stadtplan

**Regionalkarte Falk**  
06905 Bad Schmiedeberg, Thälmannstr. 4



10.09.2025 | 03666661 | © Falk Verlag 0-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (Druckstück): 1:15.000  
Ausmaß: 1.500 m x 2.500 m

Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckzonen.)  
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Ortsteilnamen, die Topografie sowie die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte trägt Reichendekret für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:15.000 gezeichnet. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Nutzung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Antragsrechte.

**Datenquelle**  
RAINDROPKIT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bewertung 03666661 vom 10.09.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1

## Anlage 2: Liegenschaftskarten

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

5736284

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

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

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 94      Gemeinde: Bad Schmiedeberg, Stadt  
Flur: 8            Kreis: Wittenberg  
Gemarkung: Pretzsch

### Liegenschaftsdarstellung farbig

Maßstab: 1:1000  Meter

Erstellt am 10.09.2025  
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

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

**Anlage 3: Lageplan**

223

**Lageplanskizze<sup>34</sup>**

schematische Darstellung (ohne Maßstab)

mit Circa-Gebäudemaßen aus dem amtlichen Liegenschaftskataster

- 1      Wohnhaus**
- 1.a    Anbau/ Hofausgang**
- 2      Nebengebäude**
- 3      Überdachung/ PKW-Stellplatz/ Schuppen**

<sup>34</sup> Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer über [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) und eigene Darstellung.

## Anlage 4: Gebäudekenndaten

ohne Berücksichtigung infolge Unwirtschaftlichkeit → ohne Ermittlung BGF/ WF/ NF:  
Kellerraum Nr. 1, Anbau Nr. 1.a, Nebengebäude Nr. 2, Überdachung/ Schuppen Nr. 3  
Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit siehe Punkt 3.5

### Bruttogrundfläche Wohnhaus Nr. 1

Grundlage der Ermittlung: DIN 277-1 (2016). Circa-Gebäudemaße aus dem amtlichen Liegenschaftskataster.  
Plausibilisierung stichprobenartig vor Ort.

$$\begin{aligned} \text{BGF EG – DG} &= 11,75 \text{ m} \times 8,35 \text{ m} \times 3 &&= 294,34 \text{ m}^2 \\ &&&\text{rd. } \mathbf{294,00 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

### Wohnfläche Wohnhaus Nr. 1

Grundlage der Ermittlung: überschlägig aus der BGF und nach Wohnflächenfaktoren (Vogels/ Kleiber/ Tillmann)  
- dem Baujahr und der Bauweise entsprechend

$$\begin{aligned} \text{WF EG + OG} &= (11,75 \text{ m} \times 8,35 \text{ m} \times 0,70) \times 2 &&= 137,36 \text{ m}^2 \\ &&&\text{rd. } \mathbf{135,00 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

### Raumaufteilung

Erdgeschoss: Flur, Wohnzimmer (straßenseitig), Küche (hofseitig), Heizungsraum (innen liegend)

Obergeschoss: Flur, 3 Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Bad

Anbau mit WC und Hofausgang, (ehemaliger) Dachgeschossteilausbau im Wohnhaus: nicht verwertbar

### Anlage 5: Bodenrichtwertkarte



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in Sachsen-Anhalt

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

Flurstück: 94  
Flur: 8  
Gemarkung: Pretzsch

Gemeinde: Bad Schmiedeberg, Stadt  
Kreis: Wittenberg

Auszug aus der  
Bodenrichtwertkarte  
für Bauland

Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwertkarte: 1:2.500

Erstellt am 14.11.2025

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

Maßstab 1:2.500 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).

**Anlage 6: Fotodokumentation**

**Straßenansicht des Wohnhauses  
auf Flurstück 94**



**Fassadenschäden;  
Hauseingang mit Putzabplatzungen**



Rissbildungen Fenstersturz OG  
und Gesims



Hinterfront des Wohnhauses  
und Hof im vernachlässigten Zustand



Anbau und Hofausgang



Hauseingang  
und durchgehender Flur im EG



straßenseitiger Wohnraum



Wohnküche

behelfsmäßiges WC im Anbau  
- desolater Zustand



Hofausgang  
- desolater Zustand und  
Durchfeuchtung von Dach und Decke



Heizungsanlage  
im EG des Wohnhauses



Feuchtigkeitsschaden an der  
EG-Decke – im Heizungsraum



Kellertreppe mit Korrosionsschäden



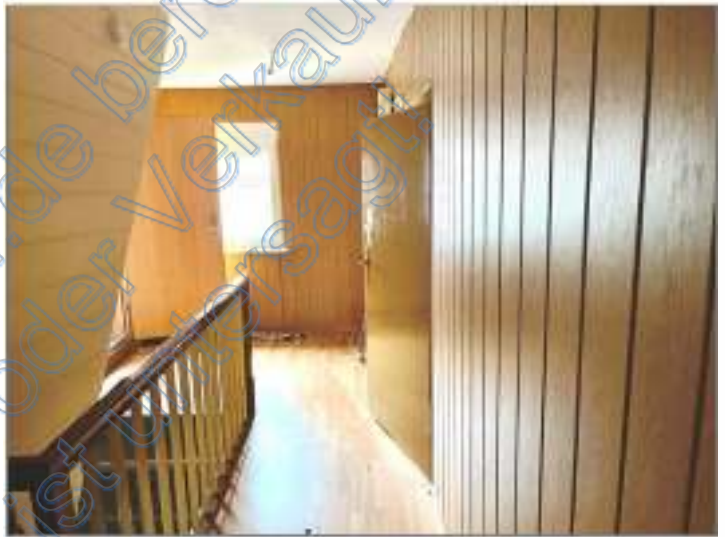
Teilkeller  
mit massiven Feuchtigkeitsschäden



Geschosstreppe EG - OG



Flur OG



Bad OG



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



zwei ehemalige Schlaf-/  
Kinderzimmer im OG



Bodenraum DG

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

ehemaliger DG-Teilausbau  
- desolater Zustand;  
Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen



Spitzboden und schlechter Zustand  
der Dachkonstruktion





Nebengebäude



Zufahrt zum Flurstück 461/59;  
Blick ab Gasse Flurstück 131



Überdachung/ Schuppen;  
Blick ab Flurstück 94;  
Zugang infolge Wildwuchs nicht möglich



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