

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: **06895 Zahna-Elster, Dietrichsdorf 35**

Art: **ehemaliges Gehöft, Wohnhaus mit Torhaus, Seiten-, Stall- und Nebengebäuden, Scheune**



Wohnhaus: Vorderansicht



Rückansicht

Verkehrswert

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13. Mai 2025

77.000,00 €

(Zubehör nach § 97 BGB: ohne)

Geschäfts-Nr.: 13 K 25/24

GB von Dietrichsdorf
Blatt 74 lfd. Nr. 20 BV
06895 Zahna-Elster,
Dietrichsdorf 35

AZ: 2025/ 048 -an

Ausfertigung 4 von 4

Das Gutachten enthält 49 Blatt einschl. der Anlagen.

Zusammenstellung wertrelevanter Daten (Angaben gemäß Punkte 1 - 4 des Gutachtens)

Lagebezeichnung des Grundstücks in BV	stimmt mit dem Grundbuch überein
Mieter gemäß § 57 ZVG	ohne
WEG – Verwalter	ohne, kein Wohnungs- oder Teileigentum
Gewerbebetrieb	wird nicht geführt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	keine
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	Grund und Boden mit Gebäuden und baulichen Anlagen (siehe Punkte 2 und 3)
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	ohne
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	ohne
Zubehör gemäß § 97 BGB	ohne
Verdacht auf Hausschwamm	Wohnhaus: Untersuchung auf Hausschwamm wird empfohlen
Baulasten	nicht vorhanden
bauordnungsbehördliche Beanstandungen	frühere Beanstandungen beseitigt → Ausführungen siehe Punkt 4.1.1_1
Baubehördliche Beschränkungen	Lage im Denkmalbereich → siehe Punkt 4.1.1_2
bauplanungs-/ öffentlich-rechtliche Belange	ohne
dinglich/ nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	ohne
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	Überbau ggf. auf Flurstück 29 der Flur 6 → Bewertungsobjekt herrschend → Ausführungen siehe Punkt 4.1.2_1.
Öffentliche Lasten § 127 BauGB	nicht vorhanden
Öffentliche Lasten § 154 BauGB	nicht zutreffend
Altlasten	wird nicht im Altlastenkataster geführt
Bergwesen, Geologie	keine Beeinträchtigungen; siehe Hinweise unter Punkt 4.1.2_2.
Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 4	Es handelt sich um <u>ein</u> Grundstück.

Ergebnisse der Wertermittlung	
Bodenwert	24.300,00 € (Bodenrichtwert 12,00 €/m ²)
Sachwert	77.000,00 €
Ertragswert (keine unterstützende Wirkung und nicht durchführbar)	---
Verkehrswert (ableitend aus dem Sachwert)	77.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Seite

	Deckblatt, Zusammenstellung wertrelevanter Daten	
	Inhaltsverzeichnis	
1	Allgemeines und Vorbemerkungen	4
2	Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften	6
2.1	Standort.....	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Beschaffenheit.....	7
2.4	Erschließungszustand.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation	8
2.6	Öffentlich-Rechtliche Situation	8
2.7	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation	9
2.8	Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation	9
2.9	Anmerkung	9
3	Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen	10
3.1	Gebäudebeschreibung.....	10
3.1.1	Wohnhaus Nr. 1 mit Torhaus und Seitengebäude Nr.1.2	10
3.1.2	Außen- und Nebenanlagen.....	13
3.1.3	Energieeffizienz	14
3.1.4	Beurteilung der Immobilie und Zustand.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswertes	18
4.1	Vorbemerkungen zur Berechnung	18
4.1.1	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	18
4.1.2	Privat-rechtliche Gegebenheiten.....	18
4.1.3	Wirtschaftlichkeit der Bebauung und Auswirkungen auf den Verkehrswert	20
4.1.4	Auswirkungen der Grundstücksbeschaffenheit auf den Bodenwert.....	21
4.1.5	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
4.2	Bodenwertermittlung.....	23
4.2.1	Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück I	23
4.2.2	Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück II	24
4.2.3	Gesamtbodenwert	25
4.3	Sachwertermittlung.....	26
4.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	27
4.4	Verkehrswert	32
5	Grundlagen der Wertermittlung	33
6	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Allgemeines und Vorbemerkungen

Erstattung eines Sachverständigengutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Dietrichsdorf Blatt 74 unter lfd. Nr. 20 BV eingetragenen Grundbesitz
Geschäfts - Nr.: 13 K 25/ 24
Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB über den mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen bebauten Grundbesitz in: 06895 Zahna-Elster, Dietrichsdorf 35

Grundbuch von:	Dietrichsdorf
Grundbuch-Blatt: ¹	74
Bestandsverzeichnis - Nr.:	lfd. Nr. 20
Gemarkung:	Dietrichsdorf
Flur:	6
Flurstück:	28
Eigentümer:	Abt. I lfd. Nr. 3 der Eintragungen: XX

Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung des Grundbesitzes
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ² :	13. Mai 2025

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittenberg - Vollstreckungsgericht - Dessauer Straße 291, 06886 Lutherstadt Wittenberg
Ortsbesichtigung:	Die Besichtigung des Grundbesitzes erfolgte am Dienstag, den 13.05.2025

Teilnehmer Besichtigung:	für den Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	für die Gläubigerin:	Vertreter der Stadt Zahna-Elster XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	für die Sachverständige:	

¹ Abdruck (nicht beglaubigt) vom 09.04.2025; letzte Änderung am 19.11.2024.
² 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).

Verwendete Unterlagen und Auskünfte:	eigene Aufzeichnungen im Rahmen der Ortsbesichtigung
	Circa-Maße aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster
Anfragen und Einsicht in ³ :	Liegenschaftsbuch und Liegenschaftskarte
	Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
	Stadtplan on-geo GmbH - www.on-geo.de - Transaktion Nr. 3346285_RFALK_
	Baulasten und bauordnungsbehördliche Beschränkungen Untere Bauaufsichtsbehörde Landkreis Wittenberg
	denkmalrechtliche Gegebenheiten Untere Bauaufsichtsbehörde Landkreis Wittenberg und Auszug aus dem Denkmalinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
	Altlasten und naturschutzrechtliche Belange FD Umwelt und Abfallwirtschaft Landkreis Wittenberg
	Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten Bauamt Stadt Zahna-Elster
	Belange von Geologie und Bergwesen Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
	Grundbuch Amtsgericht Wittenberg
	weitere Wertermittlungsgrundlagen:

³ Anfragen erfolgten schriftlich und liegen in der Handakte vor.

2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften

2.1 Standort

Makrolage:	im Osten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt
	jeweils ca. 120 km von Berlin und Magdeburg entfernt
	im Landkreis Wittenberg
	circa 9 km östlich der Kreisstadt Lutherstadt Wittenberg
Ort:	dörfliche Gemeinde
	Ortsteil der Stadt und Einheitsgemeinde Zahna-Elster circa 10 km entfernt
Verkehrsanbindung:	über Kreisstraßen durch Bundesstraßen 2 und 187
	nächste Autobahnanschlussstellen zur A 9, Berlin-Nürnberg: Auffahrten Coswig (Anhalt) – ca. 28 km oder Niemegk – ca. 35 km
Einwohnerzahl:	Insgesamt circa 8.900 (Stand 31.12.2024), davon im OT rd. 125
Mikrolage:	mittlere Ortslage
Straßenart:	Anliegerstraße
öffentliche Verkehrsmittel:	Busverbindung über Rufbus-Service
	Bahnhof in Mühlanger, circa 2 km entfernt
	regionale und überregionale Verbindungen ab Hauptbahnhof Lutherstadt Wittenberg
Versorgungsmöglichkeiten:	fußläufig nicht erreichbar
	in Mühlanger, circa 2 km entfernt
soziale Infrastruktur:	Kindergarten im Ortsteil
	Schulen im OT Elster
	weiterführende Schulen und Einrichtungen der medizinischen Versorgung in der Lutherstadt Wittenberg
angrenzende Bebauung:	Ein- und Zweifamilienhäuser
	Gaststätte angrenzend und die Paulskirche – Dietrichsdorf gegenüber
vorrangige Geschößzahl der angrenzenden Bebauung:	1- bis 2- geschossig
Bauweise:	offene Bebauung
Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundstück: die Möglichkeit besteht nach Neugestaltung; Zufahrten / Erschließung an zwei Fronten möglich
	im Straßenzug: ausreichend
Grünbereiche:	auf dem Grundstück: Neugestaltung erforderlich
	in der näheren Umgebung: vorhanden
Immissionen:	keine erkennbar

Wohnlage:	einfach (bezogen auf die gesamt-stadträumliche Lage)
Geschäftslage:	wird nicht untersucht

2.2 Gestalt und Form⁴

Straßenfronten:	Dietrichsdorf frontseitig: circa 15 m
	Dietrichsdorf rückseitig: circa 41,50 m
Grundstückstiefe:	circa 87 lfd. m
Grundstücksgröße:	2.300 m ²
Grundstücksform:	trapezförmig; nordöstlich etwas unregelmäßig im Bereich Vorplatz
	Zwei-Fronten-Grundstück (ausgebaute Straßenzüge)

2.3 Beschaffenheit⁵

Topografische Grundstückslage/ Höhenlage zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	zweiseitige Grenzbebauungen durch das Bewertungsobjekt und den angrenzenden Nachbarn Überbauungen sind ggf. feststellbar ⁶
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.
	Ggf. Grenzfeststellung an östlichem Grenzverlauf (Anschluss zu Flurstück 313) vornehmen. Klarheit bzgl. exaktem Grenzverlauf ist nur durch die amtliche Vermessung möglich.
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Unterstellt wird normal tragfähiger Baugrund, unbelastet von Ablagerungen und schädlichen Umwelteinflüssen (Baugrundgutachten lag nicht vor).
	Vermutlich kein erhöhter Grundwasserstand (ohne vertiefende Untersuchungen)

⁴ Siehe auch Liegenschaftskarte als Anlage zum Gutachten.

⁵ Im Sinne § 5 Nr.5 Immo WertV 2021.

⁶ Ausführungen siehe Punkt 4.1.2_1.

Wasserrechtliche Belange:	Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet: nein
Altlasten:	kein Eintrag im Altlastenkataster

2.4 Erschließungszustand

Straßen-/ Gehwegausbau:	Dietrichsdorf frontseitig: Asphaltdecke; mit Straßenborde; Gehweg mit Betonpflaster
	Dietrichsdorf rückseitig: Asphaltdecke; ohne Straßenborde; ohne Gehweg; Grünstreifen
	Straßenbeleuchtung: vorhanden
Ver- und Entsorgungsnetz im Straßenzug:	Stromversorgung ⁷ , Trink- und Schmutzwasser, Telecom-Anschluss

2.5 Privatrechtliche Situation

1. Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen ⁸	
Bestandsverzeichnis ⁹ :	ohne Eintragungen
Abteilung II:	lfd. Nr. 17 der Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Wittenberg 13 K 25/ 24), eingetragen am 19.11.2024
Abteilung III:	Eintragung vorhanden – ohne Einfluss auf den Verkehrswert
2. Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	vermutlich ohne ¹⁰

2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation

Bauordnungsbehördliche Belange:	Baulast (belastend/ begünstigend) nach § 82 BauO LSA: ohne Baubehördliche Beanstandungen, erteilte Auflagen: zurzeit ohne ¹¹
Denkmalschutz ¹² :	Lage im Denkmalbereich „Ortskern“ gemäß § 2 (2) Ziffer 2 DenkmSchG

⁷ Anschluss vom öffentlichen Netz infolge Leerstand abgemeldet.

⁸ Der genaue Wortlaut zu den Eintragungen ist dem Grundbuch zu entnehmen.

⁹ Eintragungen eines so genannten Herrschvermerks bzw. Rechte, die dem Eigentümer des Grundbesitzes zustehen.

¹⁰ 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.

¹¹ Ausführungen siehe Punkt 4.1.1_1.

¹² Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalbereiches oder archäologische Kulturdenkmale; Ausführungen siehe Punkt 4.1.1_2.

Besonderes Städtebaurecht ¹³ :	ohne
Naturschutz ¹⁴ :	außerhalb geschützter Gebiete
Belange von Geologie und Bergwesen:	Lage innerhalb einer Bergbauberechtigung „Elbe-Elster“ mit Nr. I-B-c/d-136/23 ¹⁵
	Hinweis zu Geologie: oberflächennahe Grundwasserstände von < 2 m unter OFG temporär möglich
Flächennutzungsplan:	rechtswirksam: 14.11.2019
	Darstellung: Mischbaufläche
Bebauungsplan:	nicht aufgestellt
Zulässigkeit von Vorhaben:	Einfügungsgebot nach § 34 BauGB

2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land ¹⁶
beitragsrechtlicher Zustand ¹⁷ :	ohne Abgabepflicht zum Stichtag
Ausgleichsbetrag ¹⁸ :	nicht zutreffend

2.8 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation

Nutzung:	wohnbaulich – Wohnhaus, Leerstand
Vermietungssituation:	ohne

2.9 Anmerkung

Baugenehmigungen liegen nicht vor. Planungsunterlagen wurden nicht beigebracht; die Anfrage an zuständige Behörden (Stadtarchiv und BauOAMt) ergab einen negativen Bescheid. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte nicht überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

¹³ Sanierungs-/ Stadtumbaugebiet, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung.

¹⁴ Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturpark oder Biosphärenreservat.

¹⁵ Ausführungen siehe Punkt 4.1.2_2.

¹⁶ Gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

¹⁷ Gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021.

¹⁸ Gemäß § 154 BauGB.

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus Hinweisen während des Ortstermins, auf vorliegenden Unterlagen bzw. 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

3.1.1 Wohnhaus Nr. 1 mit Torhaus und Seitengebäude Nr.1.2

Art und Nutzung des Gebäudes:	Nr. 1	Einfamilienhaus ggf. mit Einliegerwohnung 2 Vollgeschosse, Vollkeller, ohne Dachgeschossausbau
	Nr. 1.1	Torhaus – Zugang 1-geschossig, ohne Keller, DG-Bodenraum
	Nr. 1.2	Seitengebäude: 1 ½ - geschossig, ohne Keller EG = ehemalige Waschküche; DG/OG = Abstellraum
		um 1920
Baujahr ¹⁹ :		
bauliche Veränderungen/ Modernisierungen/ Instandsetzungen ²⁰ :	um 1975/ 1980	Umbaumaßnahmen und Erneuerung von Ausbauteilen
		Elektro- und Sanitärinstallationen
		Einbau Warmluftofen
	um 1995/ 2000	Fassade instandgesetzt und gereinigt
		Einbau der Hauseingangstür
		Erneuerung Fenster in Teilbereichen
		Dacheindeckung, Unterdeckbahnen
	Nr. 1.2: Brettsparrn und Zwischendecke erneuert	

Bauweise, Ausbau und Ausstattung

Bauweise:	1.	freistehend
	1.1/1.2	einseitig angebaut
Konstruktionsart:		Massivbauweise

¹⁹ Nach Angaben und aus eigener Ableitung.

²⁰ Wie vor.

Fundamente:		Streifenfundamente aus Stampfbeton
		vermutlich frostfreie Gründung ²¹
Außenwände:	KG	38 und 51 cm starkes Mauerwerk aus Feld- und Ziegelsteinen
	EG, OG	38 und 25 cm starkes Ziegelsteinmauerwerk
Geschossdecken:	KG	Massivdecke, gewölbt mit Stich zwischen Stahlträger
	EG – OG	Holzbalkendecken
	1.1/1.2_EG	Massivdecke, gewölbt mit Stich zwischen Stahlträger
Dachkonstruktionen:	Nr.1/1.1	Holzkonstruktionen, Pfettendach, doppelt stehender Stuhl
	Nr.1.2	Holzkonstruktionen als Sparrendach
Dachformen:	Nr. 1/1.1	Satteldach ohne Kniestock
	Nr.1.2	einhäufiges Satteldach, Drempel
Dacheindeckung:		Tondachziegel, Ortgangsteine, Unterdeckbahnen
Dachentwässerung:		Regenrinnen und Fallrohre aus Zink
		Fallrohre ohne Netzanschluss
Kamine/ Abzüge:		mehrzügige Schornsteine, Schornsteinköpfe außen mit Schindelbekleidung
Fassaden:		Klinkerrohbau
		Fensterstürze im scheinrechten Bogen aus Klinkersteinen
		Fenstersohlbänke: Ziegelsteinrollschicht
Treppen:	EG – KG	Zugang von Nr.1.2 über Brettertür
		gerade Massivtreppe, Ziegelsteinrollschicht
	EG-OG	(Boden-)Holztreppe, Wangen und Trittstufen; Treppenlauf verschalt, Handlauf
	OG-DG	Bodentreppe wie vor
	DG	Nr.1.1: Zugang von Bodenraum des Wohnhauses
	DG/OG	Nr.1.2: Zugang von TRH des Wohnhauses
Fußböden:	KG_Nr.1	Massivboden, Ziegelsteinflachschicht
	EG	Überwiegend auf Kellerdecke; Fußbodenaufbau; Wärmedämmung baujahrestypisch und zum Teil vor 1990; Unterbau massiv oder Holzdielung
		Bodenfliesen (Bestand), Holzdielung
		Nr.1.1: Fußboden auf Erdreich; Betonbefestigung
		Nr.1.2: Fußboden auf Erdreich; Bodenfliesen aus Bestand

²¹ Frostfreiheit wird ebenfalls für den nicht unterkellerten Gebäudeteil unterstellt.

Fortsetzung – Fußböden:	OG	Oberbeläge auf Holzunterkonstruktion Holzdielung
	EG, OG	Glattputz ohne Wandbehandlung; Tapeten Nr.1.2: Wandfliesen aus Bestand
Innenansichten Wände:	EG, OG	Farbanstrich, Tapeten
Fenster:	KG	Kellerfenster
	EG, OG	1- flügelige Fenster aus Kunststoff, Wärmedämmverglasung; Rollläden Einfachfenster, Holz Nr.1.2: Thermopane, 2-Scheiben-Verglasung
	DG	liegende Dachfenster, Dachausstiegsfenster
	innen	Futtertüren mit Füllungen
Türen:	außen_ 1.	Hauseingang: 1-flügelige Blendrahmentür, Kunststoff, Lichtausschnitt und Oberlicht mit Wärmedämmverglasung;
	außen_1.1	Blendrahmentür
	außen_1.2	frontseitig: Schiebetor, Holz rückseitig: offen

Installationen und haustechnische Anlagen

Elektroinstallation:	KG	Aufputzleitungen (Feuchtrauminstallationen)
	EG, OG	Unterputzleitungen, geringe Ausstattung Nr.1.2: Aufputzleitungen
Sanitäre Installationen:		Kaltwasseranschluss
	EG	R.4: im Bau
Heizungs-/ Warmwasserversorgung: ²²	EG, OG	Einzelraumheizung, Warmluft- und Kachelöfen als Grundöfen
		Medium: feste Brennstoffe
		Warmwasserversorgung: ohne

²² Ausführungen zur Energieeffizienz siehe Punkt 3.1.3.

Besondere Einrichtungen und Bauteile

Zubehör nach § 97 BGB:		ohne
Besondere Einrichtungen:	KG	Bohrbrunnen
Besondere Bauteile:	Nr.1	Hauseingang an Hinterfront: Differenzstufen aus Terrazzoblockstufen

3.1.2 Außen- und Nebenanlagen

1. Ver- und Entsorgungsanschlüsse:		Ausführungen siehe Punkt 2.4
2. Einfriedung:	Vorgarten	Betonwabenzaun
3. Befestigung:	Einfahrt	Betonpflaster
	Straßenseitig _ rückseitig:	Maschendrahtzaun zwischen Betonstielen
4. Nebengebäude:	Nr. 2	Stallgebäude <ul style="list-style-type: none"> - Baujahr: um 1920 - Massivbau, 2 -geschossig, ohne Keller, Dachboden - Außenwände: 25 cm starkes Mauerwerk, Klinkerrohbau - Dach: Holzkonstruktion als Pfettendach - Dacheindeckung: Betonfalzziegel - Dachentwässerung: ohne - EG-Decke: Massivdecke - Fußboden: Spaltklinker - Außentüren: Bretterstalltüren - Betonrahmenfenster, Einfachverglasung - ELT-Versorgung provisorisch Zustand: <ul style="list-style-type: none"> - Mauerwerk baujahrestypisch - Nachfolgenutzung: nicht für den „Jedermann“
		Nr.3

Fortsetzung_ 4. Nebengebäude:	Nr.4	Stallgebäude²³ - Baujahr: um 1920 - Massivbau, 1 -geschossig, ohne Keller, Flachdach - Beschreibung sinngemäß wie vor - Dach: Wellasbesteindeckung - Besondere Einrichtung: Backofen massiv Zustand: - baujahrestypisch - Dachfläche: Wellasbestentsorgung - Backofen aus Bestand; nicht verwertbar
----------------------------------	-------------	---

3.1.3 Energieeffizienz

1. 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 14.07.2021 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.

2. Vorschriften, Rechtsgrundlagen zum Wertermittlungsstichtag

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 01.01.2024 in wesentlichen Teilen in Kraft getreten und sieht generell vor, dass jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss (65-%-EE-Pflicht). Das gilt zunächst für Neubauten in einem Neubaugebiet. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es Übergangsfristen. Wann Hauseigentümer umrüsten müssen, ist vor allem von der kommunalen Wärmeplanung abhängig. Dreh- und Angelpunkt ist eine kommunale Wärmeplanung. Sie soll in Großstädten (mehr als 100.000 Einwohner) ab dem 30.6.2026 und für kleinere Kommunen (bis 100.000 Einwohner) ab dem 30.6.2028 vorliegen. Das Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung ist entsprechend anzuwenden. Das Gebäudeenergiegesetz GEG führt u.a. die Pflicht zur Registrierung (GEG-Registrierstelle) weiter. Dieses Kontrolldateischema (Kontrollsystem-GEG-2020_V1.0) ist für Bauvorhaben, die unter das GEG fallen, verpflichtend.

²³ Infolge Wildwuchs ist das Gebäude nicht begehbar.

3. Objektspezifische Daten zur Energieeffizienz des Bewertungsobjektes

Grundlage der Ermittlung: Besichtigung der Sachverständigen zum Ortstermin 13.05.2025

Energieausweis	- Energiekennwert in kWh / (m² x a) = - Label (Angabe des Labels ist Pflichtangabe in Immobilienanzeigen ²⁴)
Bauteile außerhalb der thermischen Hülle²⁵ - erfüllt nicht Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2;2013-02 - Modernisierungen um 1995:	baujahrestypisch Stand: baujahrestypisch, vor 1990 - Fußböden - unterste Geschossdecke; Kellerdecke (Unterseite) - Oberste Decken; Fußböden - Umfassungswände - Fenster aus Bestand - Hauseingangstür - Fenster teilweise → Überprüfung gemäß GEG 2024 erforderlich
Heizungsversorgung Zentralheizung / Etagenheizung - Energiebasis: Kohle/Holz, Erdgas, Heizöl	- Einzelofenheizung: Grundöfen und Warmluftöfen - feste Brennstoffe
Protokoll Schornsteinfeger	- Feuerstättenschau liegt nicht vor
Zusatzheizung	- ohne
Solkollektoren	- ohne
Warmwasserversorgung - zentral über Heizung / dezentral	- zurzeit ohne Versorgung

Im Bestand werden die Maßgaben nach Gebäude-Energie-Gesetz GEG 2024 nicht erfüllt. Die thermische Gebäudehülle ist als energetisch unzureichend einzuschätzen. Alternative Energiequellen wurden nicht vorgesehen.

4. 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 im Jahr 2022 je nach Energieklasse zwischen zwölf und 33 Prozent. Der Trend beschleunigt sich damit: Im Jahr 2021 hatte sich der Abschlag noch zwischen 5,6 und 30 Prozent bewegt.

An Märkten mit hohem Angebotsüberhang und damit schlechterer Verhandlungsposition der Verkäufer stieg der Preisabschlag für die schlechtesten Gebäude bei den Energieklassen gegenüber den besten in Einzelfällen sogar auf fast 50 Prozent. Mit zunehmendem Angebotsüberhang – also mehr Auswahlmöglichkeiten für die Interessenten – sind die Effekte damit deutlich stärker ausgeprägt.

²⁴ Gemäß § 87 GEG 2023 sind MaklerInnen seit Inkrafttreten des neuen GebäudeEnergieGesetzes (GEG) verpflichtet!

²⁵ Beachte §§ 47-51, 79 ff GEG 2023

3.1.4 Beurteilung der Immobilie und Zustand²⁶

Beeinträchtigungen ²⁷ :	insgesamt	überwiegend baujahrestypischer und teilweise Standard der letzten Baumaßnahmen überwiegend vor rd. 30-50 Jahren
		Heizung, Elektro- und Sanitärinstallationen erneuerungsbedürftig und zeitgemäß herstellen
		Ausbau insgesamt erneuern
	KG	Kriechkeller: lichte Raumhöhe rd. 1,60 m → eingeschränkt nutzbar
		Mauerwerksausblühungen und aufsteigende Erdfeuchtigkeit an Boden und Umfassungswänden → Untersuchung auf Hausschwammbefall wird empfohlen
		Wandsperrungen baujahrestypisch verbraucht
		Nr.1.2: Mauerwerksausblühungen an nordwestliche Längswand, aufsteigende Feuchtigkeit
		Funktionsstüchtigkeit des Bohrbrunnens nicht feststellbar
	EG	Hauseingangstür mangelhaft instandgehalten; Verglasung defekt
		Geschosstreppe: steiles Steigungsverhältnis; vermutlich Befall von Holzschädlingen → Ersatzneubau erforderlich
		Nr.1.1: Betonestrich stark gerissen
		Nr.1.2: nordwestliche Längswand: starke Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildung deckenhoch → tiefgründige Untersuchung erforderlich; Wandfliesen schadhaf und lösen sich
	OG	Geschosstreppe wie vor
		teilweise ohne Heizquelle
		Putzabplatzungen innen
Verglasungen der Einfachfenster defekt		
DG	Bodenraum Nr.1: Dachausstiegfenster defekt → Einregenschäden	
	Nr.1/1.1: Unterdeckbahnen teilweise defekt	
	Nr.1.2: Feuchtigkeitsschäden an nordwestlicher Längswand	

²⁶ Zur Verdeutlichung des Gebäudezustandes wird auf die Fotodokumentation (Anlage 6 zum Gutachten) verwiesen.

²⁷ **Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Fortsetzung _ Beeinträchtigungen:	Außen	Klinkerfugen ausgewaschen insbesondere an Fensterbankabdeckungen → Feuchtigkeit kann eindringen
		Dachziegel fehlen
Baulicher Zustand:		mittel
Wirtschaftlichkeit/ Wohnwert:		wirtschaftlicher Nutzungszweck als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung möglich

Energieeffizienz:	Maßgaben des GEG (Gebäudeenergiegesetz) werden mit der thermischen Gebäudehülle nicht erfüllt – insbesondere hinsichtlich der Bauteile Außenwände, Fenster (rd. 30 Jahre), unterste und oberste Geschossdecken, Fußböden, Anlagentechnik – da diese nicht den aktuellen Anforderungen entsprechen.
-------------------	---

Wirtschaftlichkeit der Wohnbebauung:	Wohnvor- und-nachteile:
	<ul style="list-style-type: none"> - Räume verwertbar bezüglich Größe – ggf. Neugestaltung - Raumanordnung und Zuordnung → sanitäre Einrichtungen neu planen - gute Raumhöhen in EG und OG - DG: eingeschränkt ausbaufähig
	Wohnfläche mit insg. rd. 154 m ² in EG und OG. gut bemessen entsprechend dem Teilmarkt Einfamilienwohnhaus ggf. mit Einliegerwohnung → Möglichkeiten einer Wohnraumerweiterung in DG und im OG des Seitengebäudes Nr.1.2 möglich ²⁸
	Neben- und Stallgebäude, Scheune → nicht für den Jedermann verwertbar → hohe Bewirtschaftungskosten → Abstellflächen im KG und im Bodenraum des Wohnhaus Nr.1 ausreichend vorhanden → ursprüngliche Zweckbestimmung für landwirtschaftliche Nutzung wird nicht wieder „aufleben“ → anorganische Anordnung der Gebäude → Freiflächengestaltung auf dem Wohnhausgrundstück neu gestalten
	Rauchwarnmelder in vorgeschrieben Räumen nicht vorhanden ²⁹
Wohnwert im Ist-Zustand: einfach	

²⁸ DG_Bodenraum von Nr.1 und OG Nr.1.1 auf Grund der lichten Höhen eingeschränkt.

²⁹ **Hinweis:**

§ 47 Abs. (4) BauO LSA: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen **Rauchwarnmelder** haben. Die Rauchwarnmelder müssen so angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Rauchwarnmelder sind auf Verlangen für Menschen mit nachgewiesener Gehörlosigkeit mit optischen Signalen auszustatten. Bestehende Wohnungen sind bis zum **31.12.2015** dementsprechend nachzurüsten.“

Laut Gesetz sind die Rauchwarnmelder einmal im Jahr einer Wartung zu unterziehen. Der Einbau der Rauchwarnmelder stellt eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des Mietrechts dar; siehe § 554 BGB.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus samt Stallgebäuden, Scheune und Nebenanlagen bebaute Grundstück in 06895 Zahna-Elster, Dietrichsdorf 35 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.05.2025 ermittelt.

4.1 Vorbemerkungen zur Berechnung

4.1.1 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

1. Bauordnungsbehördliche Beanstandungen

Laut Auskunft FD Bauordnung Landkreis Wittenberg bestehen aktuell keine bauordnungsbehördliche Beschränkungen /Beanstandungen. Es wurde jedoch mitgeteilt, dass frühere Beanstandungen durch den Landkreis beseitigt wurden. Dies betraf das Bauwerk der Scheune Nr.3 im Lageplan. Auf Grund des vernachlässigten Bauzustandes waren Dachziegel abgängig. Zur Sicherung der Nachbargrundstücke wurde die Dachfläche gesichert und der Schaden behoben.

Bei der Vorortbesichtigung konnte festgestellt werden, dass die Scheune weiterhin stark beschädigt ist und Dachziegel insbesondere im Firstbereich sehr lose sind und zum Teil abgehen. Es ist Vorsicht geboten; zudem sollte eine umfangreiche Sicherung des Gebäudes vorgenommen werden. Ein alsbaldiger Teilabbruch wird empfohlen!

2. Denkmalbereich:

Laut Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittenberg berührt das zu bewertende Grundstück mit Bebauung einen Teil des Denkmalbereichs „Ortskern“ nach § 2 Abs. 2 Nr.2 DenkmSchG Land Sachsen-Anhalt mit folgender Denkmalbegründung: Städtebaulich anschaulicher historischer Ortskern in Form eines Rundplatzdorfes als Zeugnis der mittelalterlichen Besiedlungsgeschichte der Region³⁰.

Nach § 194 BauGB sind die rechtlichen Gegebenheiten, die den Verkehrswert beeinflussen, zu berücksichtigen. Kulturdenkmäler sind zu erhalten, zu pflegen, Gefahren von ihnen abwenden, zu bergen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei Veränderungen, Instandsetzungen oder Umgestaltungen am Gebäude und seiner unmittelbaren Umgebung werden Genehmigungspflichten nach § 14 DenkmSchG LSA erforderlich.

4.1.2 Privat-rechtliche Gegebenheiten

1. Überbau

Gemäß §§ 912 ff. BGB versteht man unter einem Überbau das unbeabsichtigte Bauen über die Grenze des eigenen Grundstückes hinaus. Der Eigentümer des überbauten Grundstückes muss dulden, sofern er nicht während des Überbauens Widerspruch einlegt. In den vorliegenden Fällen handelt es sich zwar um rechtswidrige, jedoch entschuldigte Überbauten. Ein Widerspruch seitens des jeweiligen Nachbarn ist nicht bekannt, daher gilt die Duldung der Überbauten auch für den jeweiligen Rechtsnachfolger.

³⁰ Auszug aus der Denkmalbegründung LK Wittenberg.

Als gesetzliche Eigentumsbeschränkung des BGB ist der Überbau nicht in das Grundbuch der belasteten Grundstücke eintragungsfähig, dennoch geht das Recht allen bestehenden (dinglich gesicherten) Rechten und Belastungen vor und erlischt im Zwangsversteigerungsverfahren nicht.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks ist durch eine angemessene Geldrente zu entschädigen. Zudem kann er jederzeit den Ankauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen. Die Überbaurente ist aus dem jährlichen Nutzungsverlust der des belasteten Grundstücksteils zu ermitteln; sie ist jährlich im Voraus zu entrichten. Der Anspruch auf Überbaurente besteht ab dem Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus (nicht ab seiner Entdeckung).

Er erlischt bei Beseitigung des Überbaus bzw. im Rahmen der Wertermittlung nach Ablauf der Restnutzungsdauer des überbauten Gebäudes. Die Höhe der Überbaurente bzw. der Wert der überbauten Fläche richtet sich nach den Bodenwertverhältnissen zum Zeitpunkt der Errichtung des Überbaus. Eine Wertsicherung ist nicht möglich. Daher stellt die Überbaurente insbesondere bei älteren Bauwerken häufig keine angemessene Entschädigung für den Nutzungsverlust dar.

Sachverhalt:

Wie im Lageplan³¹ ersichtlich, wurde vom Bewertungsobjekt (Stammgrundstück) auf das westlich angrenzende Grundstück Flur 6 Flurstück 29 (dienendes Grundstück)³² überbaut.

Der überbaute Gebäudeteil bildet bezüglich des dienenden Grundstücks einen **Scheinbestandteil**.³³

Bei dem Überbau handelt sich um einen Gebäudeteil des Stallgebäudes Nr.2 und der Scheune Nr.3 mit circa 8 m² Grundfläche. Die grenzübergreifenden Bestandteile sind als Überbauten gemäß §§ 912 ff. BGB einzustufen und unterliegend damit den gesetzlichen Bestimmungen.

In einer Nebenrechnung wurde die Überbaurente ermittelt, welche Rechtsbestandteil des belasteten Grundstücks ist und für die Inanspruchnahme durch den Eigentümer des Bewertungsobjektes zu entrichten wäre. Auf die Berechnung der Überbaurente und des Werteeinflusses wird im Bewertungsfall verzichtet, da das auf Grund des niedrigen Bodenwertniveaus im Hinblick auf den Nutzungsverlust des dienenden Grundstücks keine angemessene Entschädigung zu erwarten wäre. Zudem sind die betreffenden Gebäude des Stammgrundstückes als wertlos einzuschätzen; es besteht keine wirtschaftliche Nachfolgenutzung. Die frühere Zweckbestimmung wird nicht wieder „aufleben“.

2. Bergbau

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Bergbauberechtigung (Erlaubnis) „Elbe-Elster“ Nr.: I-B-c/d-136/23. Der Inhaber der Bergbauberechtigung³⁴ besitzt Aufsuchungsrechte (Neue Aufsuchungsrechte gem. § 7 BbergG, gültig ab: 10.10.2023). Bei dieser Berechtigung handelt es sich um ein großräumig erteiltes Recht.

Beeinträchtigungen bei weiteren Planungen sind aus Sicht des LAGB, Abteilung Bergbau, nicht zu erwarten. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für den Standort nicht vor.

³¹ Siehe Anlage 3 i.V.m Anlage 2 (Auszug aus ALK) zum Gutachten.

³² Daten siehe gesondertes Anschreiben zum Gutachten.

³³ Gemäß § 95 BGB Abs. 1 Satz 2.

³⁴ Angaben siehe gesondertes Anschreiben.

4.1.3 Wirtschaftlichkeit der Bebauung und Auswirkungen auf den Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB spiegelt das Verhalten des wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ wider und ist auf die wirtschaftliche 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. Denn die für die Verkehrswertermittlung anzusetzende Restnutzungsdauer ist nicht an der „technischen Lebensdauer“ der Bauteile zu orientieren, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit. So können technisch völlig intakte Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 0 Jahren besitzen, weil kein nachhaltiges Nutzungspotenzial vorliegt.

Zu beachten ist zunächst die allgemeine Trendwende auf den Immobilienmärkten: Hier sind seit dem Quartal II/ III 2022 eine Abschwächung der Nachfrage und der Preisdynamik sowie ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit erkennbar. Belastungsfaktoren wie die hohe Inflation sowie die deutlich gestiegenen Baukosten und Finanzierungszinsen wirken sich aktuell negativ auf die Marktaktivität aus. Sie führen sowohl bei den privaten Haushalten als auch bei den gewerblichen Investoren zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien. Dies betrifft insbesondere Neubauprojekte, aber auch Bestandsobjekte infolge der anhaltenden Verteuerung von Sanierungskosten. Immobilienanzeigen verweilen länger in der Veröffentlichung, was zu Preisnachlässen - vor allem an benachteiligten Standorten - führt.

→ **Die Vermarktungschancen sind im Hinblick auf die allgemeine Marktentwicklung als risikobehaftet einzustufen.**

Gemäß Ortsbegehung wird konstatiert, dass eine Wiederaufnahme der wohnbaulichen Nutzung erst nach umfangreicher Sanierung erfolgen kann. Der (bauliche) Zustand der vermutlich seit Jahren leerstehenden Gebäude und des brach liegenden Grundstücks wird als mäßig bis schlecht beurteilt. Augenscheinlich wurden in den Jahren ab 1995 und um 2000 Baumaßnahmen geringen Umfangs vorgenommen. Erforderliche Maßnahmen zur nachhaltigen Stabilisierung der Bausubstanz und zur Schaffung eines Ausstattungsstandards, welcher den gegenwärtigen Anforderungen an Wohnkomfort, Nutzwert und Energieeffizienz Genüge zu tragen, erfolgten nicht. Dennoch ist festzustellen, dass am Hauptgebäude „Wohnhaus Nr.1“ sichtbaren Bauschäden im Kellergeschoss vorhanden sind. Das 2-geschos-sige Wohnhaus ist durchaus kompakt und stabil errichtet; es besteht eine Sanierungswürdigkeit. Die Beschaffenheit des Wohnhauses bezüglich Raumhöhen und Raumgröße ist als gut zu beurteilen.

Die Ausbauteile befinden sich, bis auf die Erneuerung weniger Bauelemente, im baujahrestypischen Zustand. Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen technischen Einrichtungen kann nicht unterstellt werden. Die sanitären Einrichtungen sind im Bau befindlich.

Die Investitionen, welche vom „möglichen“ Marktwert der sanierten Immobilie, abzuziehen wären, sind zum einen auf Grund der individuellen Sanierung eines Jedermanns und zum anderen infolge der stetig steigenden Baukosten und Finanzierungszinsen nicht klar abzugrenzen.

Die auf den IST-Zustand basierende Sachwertermittlung ist möglich. Modellentsprechend wird die Restnutzungsdauer als Ausdruck des Zeitraums der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Gebäudes sowie der Sachwertfaktor als Marktanpassungs- und Risikofaktor sachgemäß abgeleitet.

Anerkannt werden die Gebäude Wohnhaus Nr.1 mit Torhaus Nr.1.1 und Seitengebäude Nr. 1.2; diese befinden sich in sogenannter Schicksalsgemeinschaft.

Für die Stall- und Scheunengebäude Nr.2 bis Nr. 4 ist einzuschätzen, dass der Gebäudezeitwert gegen 0,00 € strebt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist abgelaufen. Es bestehen Unklarheiten bezüglich der Nachfolgenutzung; die frühere Zweckbestimmung wird nicht wieder „aufleben“.

Üblicherweise resultiert aus der Feststellung der Unwirtschaftlichkeit, dass die Freilegung der Bebauung und eine Neuplanung die wirtschaftlich sinnvollste Lösung darstellen. Der Freilegung stehen öffentlich-rechtliche Belange entgegen³⁵, da sich das Grundstück im Dankmalbereich „Ortskern“ und in unmittelbarer Nähe zu einem Kulturdenkmal mit Umgebungsschutz befindet.

Da bislang keine denkmalrechtliche Genehmigung vorliegt ist es nicht sachgemäß, die Freilegung im Gutachten zu unterstellen.

- **Von einem Abbruch wird abgesehen. Der Wert der Bebauung Nr. 2 bis Nr. 4 wird mit 0,00 € abgeleitet.**
- Es werden zwingend erforderliche Entsorgungs- (z.B. Wellasbestentsorgung) und Beräumungsaufwendungen für den ruinösen Gebäudeteil der Scheune Nr.3 geltend gemacht.

Dass das Grundstück mit einer verbrauchten Bausubstanz ohne Nutzungspotenzial belastet ist, führt zu einem Minderwert gegenüber vergleichbaren unbelasteten Grundstücken. Gemäß §§ 93 und 94 BGB bilden Boden und Gebäude sowohl rechtlich und wirtschaftlich eine Einheit als auch tatsächlich eine Schicksalsgemeinschaft, so dass letztlich nur eine gesamtheitliche Betrachtung für die Verkehrswertermittlung ausschlaggebend sein kann.

Das Schicksal von Boden und Gebäuden ist also zumindest während der Bestandsdauer der Aufbauten rechtlich untrennbar miteinander verknüpft. Insbesondere deshalb, weil der Grund und Boden immer nur zusammen mit seinen wesentlichen Bestandteilen übertragen werden kann, kommt es bei Verkehrswertermittlungen bebauter Grundstücke vorrangig darauf an, den marktkonformen Gesamtwert zu ermitteln. Plausibilität und Marktkonformität werden durch die **marktgerechte Ableitung des Verkehrswertes** erreicht.³⁶

4.1.4 Auswirkungen der Grundstücksbeschaffenheit auf den Bodenwert

Für die sachgerechte Bodenwertermittlung³⁷ ist der Zustand des Grundstücks zu betrachten und mit den durchschnittlichen Merkmalen der Bodenrichtwertzone³⁸ zu vergleichen. Abweichungen werden insbesondere bei den Eigenschaften Entwicklungszustand, Art der Nutzung sowie Grundstücksgröße und –tiefe deutlich.

Das Richtwertgrundstück kann der Entwicklungsstufe „baureifes Land“ zugeordnet werden. Die Bodenrichtwertdefinition weist eine Größe und 1.000 m² aus. Das zu bewertende Grundstück besitzt daher mit einer Fläche von 2.300 m² eine deutliche „Übergröße“. Das Grundstück ist somit größer, als es zur baulichen Nutzung und zur Ertragserzielung notwendig ist. In § 29 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021 heißt es sinngemäß: „[...] bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilfläche nicht zu berücksichtigen [...]“.

³⁵ Gemäß Punkt 4.1.1_2.

³⁶ Siehe Punkt 4.3.1.

³⁷ Siehe Punkt 4.2.

³⁸ Bodenrichtwertkarte siehe Anlage 4 zum Gutachten.

Da das Bewertungsgrundstück über eine zusätzliche Erschließung verfügt, besteht die Möglichkeit einer Abtrennung bzw. Grundstücksteilung. Der südliche Grundstücksteil ist an einem ausgebauten öffentlichen Verkehrsraum gelegen.

Die planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde besagt, dass sich der gesamte Grundbesitz im baurechtlichen Innenbereich befindet; der § 34 BauGB ist maßgebend.

Das heißt: Grundstückteile können gemäß § 29 Abs. 1 und 2 ImmoWertV2021 abgetrennt und selbständig verwertet werden und ggf. die Ertragsfähigkeit des Grundstücks erhöhen.

Fazit: Das Grundstück wird aus bewertungstechnischen Gründen in Teilgrundstücke aufgeteilt. Die Aufteilung wird folgendermaßen vorgenommen:

Bezeichnung des Teilgrundstück	Bebauung/ Nutzung	Flächen ³⁹
TG I	Wohnhaus mit Stall- und Scheunengebäuden und Nebenanlagen	1.200 m²
TG II	unbebaute Fläche	1.100 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.300 m ²

4.1.5 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 wählen⁴⁰.

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.

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. Die Berechnung nach dem Ertragswertverfahren besitzt keine unterstützende Wirkung; auf die Ertragswertberechnung wird verzichtet.

³⁹ Flächen: I und II – gerundete Fläche gemäß ALB

⁴⁰ Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichsverfahren gemäß §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch *geeignete* Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.⁴¹ Da im Bewertungsfall keine vergleichbaren Kaufpreise zur Verfügung stehen, wird der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlichte Bodenrichtwert zu Grunde gelegt.

4.2.1 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück I

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Bodenrichtwert	=	12,00 €/m ²
Richtwertstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Mischgebiet Dorf)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II
Grundstücksfläche	=	1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.05.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	1.200 m ²

- Die Anpassung erfolgt stichtaggenau. Es sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unter Heranziehung von Indexreihen berücksichtigt werden.⁴² Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2024 beschlossen. Der aktuelle Bodenpreisindex ist seit dem Jahr 2022 bis 06/2024 in den Dörfern des Landkreises von 118- auf 97 %-Punkte⁴³ gefallen. Diese negative Entwicklung sollte beobachtet werden. Eine Anpassung an den Bodenrichtwert ist nicht vorzunehmen.
- Der Bodenrichtwert ist genau definiert und bezieht sich auf eine durchschnittliche Größe von 1.000 m². Das zu bewertende Teilgrundstück übersteigt mit 1.200 m² nur unwesentlich die Flächengröße des Referenzobjektes. Anpassungen sind nicht vorzunehmen.

⁴¹ Vgl. § 14 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs.1 ImmoWertV 2021.

⁴² Vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

⁴³ Laut aktueller Auswertungen, veröffentlicht am 17.04.2025.

Zur Information: 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 Größenanpassung des Bodenrichtwertes nicht mehr erforderlich ist.⁴⁴

Bodenrichtwert	=	12,00 €/m ²
Anpassung – Bodenpreisindex	x	1,00
Anpassung – Grundstücksgröße	x	1,00
relativer Bodenwert	=	12,00 €/m ²
Fläche	x	1.200,00 m ²
Bodenwert _ TG I	=	14.400,00 €

4.2.2 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück II

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks: analog Punkt 4.2.1

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.05.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	----
Grundstücksfläche	=	1.100 m ²

1. Ausführungen zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse: gemäß Punkt 4.2.1_ 1.
2. Ausführungen zur Anpassung an die Grundstücksgröße: gemäß Punkt 4.2.1_ 2.
3. Zwar ist der Bewertungsteilbereich auf Grund seiner rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften als Baugrundstück selbstständig verwertbar. Zu beachten ist neben dem Planungsrecht und den Grundstückseigenschaften ebenso die Marktsituation am Wertermittlungsstichtag: Diese erweist auf Grund der deutlich gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten als stagnierend bis rückläufig. Dies bezieht sich sowohl auf Grundstücksverkäufe als auch auf Neubauprojekte. Gemäß Veröffentlichungen des Gutachterausschusses liegt die Zahl der Transaktionen unbebauter Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Wittenberg im Qu. IV 2024 bei – 17 % im Vergleich zum Qu. IV 2023. Besonders die benachteiligten, dörflichen Standorte sind von den Rückgängen betroffen.

⁴⁴ Siehe GMB 2023 Seite 287.

Zusätzliche stehen Teilungskosten an, wenn die Veräußerung an Dritte erfolgen sollte.
Eine Minderung des relativen Bodenwerts um 25 % ist angemessen.

Bodenwertrichtwert	=	12,00 €/m ²
Anpassung – Bodenpreisindex	x	1,00
Anpassung – Grundstücksgröße	x	1,00
Anpassung – sonstige Beschaffenheit	x	0,75
relativer Bodenwert	=	9,00 €/m ²
Fläche	x	1.100,00 m ²
Bodenwert _ TG II	=	9.900,00 €

4.2.3 Gesamtbodenwert

Bezeichnung der Teilgrundstücke		Bodenwert
TG I (1. rentierlicher Boden)	=	14.400,00 €
TG II (2. rentierlicher Boden) ⁴⁵	=	9.900,00 €
Gesamtbodenwert	=	24.300,00 €

⁴⁵ Berücksichtigung unter Punkt 4.3.1-Fn.F.4)

4.3 Sachwertermittlung

Das Modell für das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 beschrieben.⁴⁶

Gebäudebezeichnung	Bezugs- einheit	Wohnhaus Nr.1	Torhaus Nr.1.1	Seitengebäude Nr. 1.2
Berechnungsbasis		differenziert	differenziert	differenziert
Brutto-Grundfläche (BGF)	m ²	400,00	61,00	49,00
Baupreisindex⁴⁷	2021 = 100	187,69	187,69	187,69
Normalherstellungskosten				
NHK im Basisjahr 2010 ⁶⁾	€/m ² BGF	588,00	350,00	523,00
NHK am Wertermittlungsstichtag	€/m ² BGF	1.103,59	656,90	981,60
Herstellungskosten⁴⁸	€	441.436,94	40.070,91	48.098,23
besondere Bauteile ^{H)}	€	0,00	0,00	0,00
Gebäudeherstellungskosten	€	441.436,94	40.070,91	48.098,23
Alterswertminderung⁴⁹				
Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{D)}	Jahre	80	80	80
Restnutzungsdauer (RND) ^{D)}	Jahre	20	20	20
prozentual	%	75,00	75,00	75,00
Betrag	€	331.077,71	30.053,18	36.073,68
Zeitwert (inkl. BNK)				
Gebäude	€	110.359,24	10.017,73	12.024,56
besondere Einrichtungen ^{H)}		0,00	0,00	0,00
Gebäudewert (inkl. BNK)	€	110.359,24	10.017,73	12.024,56

Fortsetzung:

Stallgebäude Nr.2 und Nr.4 und Scheune Nr.3

Für diese Gebäude erfolgt auf Grund des baujahrestypischen Bauzustandes, der nicht zeitgemäßen Bauweise und Baumaterialien sowie der untergeordneten Nutzung eine pauschale Wertschätzung. Diese Gebäude werden überwiegend für Abstell- und Lagerzwecke genutzt. Die ursprüngliche Zweckbestimmung als reine Landwirtschaftsgebäude wird nicht wieder „aufleben“. Sie sind für den „Jedermann“ nicht interessant. Zudem verursachten die Bewirtschaftung und der Instandhaltungsaufwand einen hohen Kostenaufwand. Der Gebäudezeitwert liegt für die Gebäude bei 0,00 €.

⁴⁶ Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Sachwertermittlung siehe Punkt 4.3.1 A) bis F).

⁴⁷ Baupreisindex I. Quartal 2025 (2021 = 100), Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4.

⁴⁸ Inkl. Baunebenkosten BNK.

⁴⁹ Lineare Alterswertminderung in Anlehnung an 4.3 SW-RL.

Fortsetzung:

Gebäudesachwerte insgesamt	€	=	132.401,52
Sachwert der Außenanlagen ^{C)}	€	+	2.600,00
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	€	=	135.001,52
Bodenwert ⁵⁰	€	+	14.400,00
vorläufiger Sachwert	€	=	149.401,52

Markt- und objektbezogene Werteinflüsse ⁵¹			
vorläufiger Sachwert	€	=	149.401,52
Sachwertfaktor ^{E)}	€	x	0,65
Markt angepasster vorläufiger Sachwert	€	=	97.110,99
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{F)}	€	-	-20.100,00
(Markt angepasster) Sachwert	€	=	77.010,99
	€	rd.	77.000,00

4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

A. Herstellungskosten⁵²

Vorannahme für die Ableitung:

Die Ableitung erfolgt entsprechend den Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit der Immobilie.⁵³ Die Herstellungskosten beziehen sich auf die Beschaffenheit der Gebäude im **Ist-Zustand** zum Stichtag (nur notwendige Instandsetzungen/Teilmodernisierungen). Gemäß 4.1 SW-RL (Herstellungskosten der baulichen Anlagen) heißt es: „Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung **wirtschaftlicher Gesichtspunkte** für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag [...] unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und **nicht von Rekonstruktionskosten**.“

⁵⁰ Vgl. Bodenwertermittlung, Punkt 4.2.1.

⁵¹ Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

⁵² In Anlehnung an 4.1 SW-RL: Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

(1) „Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und **nicht von Rekonstruktionskosten**.“
Im Modell werden die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren, aber den zeitgemäßen Anforderungen entsprechenden (Ersatz-)Neubaus im mängel- und schadensfreien Normalzustand ermittelt. Zur Wahrung der Modellkonformität ist der vorläufige Sachwert um die vom Normalzustand abweichenden objektspezifischen Besonderheiten (Aufwand für die Beseitigung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückständen, Kosten für die Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung) zu mindern (vgl. § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV).

⁵³ Siehe Punkte 3.1.4 und 4.1.3.

1. Bestimmung der standardbezogenen Normalherstellungskosten 2010⁵⁴ für das Wohnhaus Nr. 1

Nutzungsgruppe	Einfamilienhaus ggf.Einliegerwohnung, freistehend
Gebäudetyp ⁵⁵	1.12: KG, EG, OG, ohne DG-Ausbau
Gebäudestandard ⁵⁶	1,67 (Ist-Zustand)
NHK 2010	= 613,55 €/m ²
Korrektur _ Nr.1: ohne Drempe	x 0,94
Korrektur_ WE	x 1,02
NHK Nr. 1	= 588,27 €/m ² ~ 588,00 €/m²

2. Bestimmung der standardbezogenen Normalherstellungskosten 2010 für das Torhaus Nr.1.1

Nutzungsgruppe	Lagergebäude
Gebäudetyp	In Anlehnung an 16.1
Gebäudestandard	3
NHK 2010	= 350,00 €/m ²
Korrektur: ohne	x 1,00
NHK Nr. 1.1	= 350,00 €/m²

3. Bestimmung der standardbezogenen Normalherstellungskosten 2010 für das Seitengebäude Nr.1.2

Nutzungsgruppe	Nebengebäude mit Mischnutzung
Gebäudetyp	In Anlehnung an 16.2
Gebäudestandard	3
NHK 2010	= 550,00 €/m ²
Korrektur: Anbauart	x 0,95
NHK Nr. 1.2	= 522,50 €/m ² ~ 523,00 €/m²

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

besondere Bauteile ⁵⁷	Herstellungskosten (inkl. BNK)
Hauseingang, Differenzstufen außen in NHK enthalten	0,00 €

besondere Einrichtungen/ Zubehör n. § 97 BGB	Zeitwert (inkl. BNK)
besondere Einrichtungen: Bohrbrunnen	0,00 €
Zubehör n. § 97 BGB: ohne	0,00 €

⁵⁴ Gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 und gemäß SW-RL (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer - Kostenstand 2010).

⁵⁵ Gemäß Anlage 1 SW-RL.

⁵⁶ Ableitung gemäß Anlage 2 Tabelle 1 SW-RL liegt in der Handakte vor.

⁵⁷ Gemäß 4.1.1.7 SW-RL: Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

„Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen.“

C. Außen- und Nebenanlagen⁵⁸

Außen- und Nebenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	prozentual rd.2 % der
Einfriedigung, Befestigungen, sonstiges	Gebäudeherstellungskosten rd. 2.600,00 €
<hr/>	
Summe	2.600,00 €

Die Ausführungen der amtlichen Begründung zur ImmoWertV sind dahingehend zu relativieren, 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.

D. Gesamt- und Restnutzungsdauer⁵⁹

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 zwischen 60 und 80 Jahren⁶⁰. Entsprechend der unter A) ermittelten Standardstufe 1,67 wird für das Wohnhaus die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren ermittelt. Dies entspricht den Gepflogenheiten auf dem örtlichen Grundstücksmarkt im Umgang mit Ein- und Zweifamilienhäusern in Massivbauweise und modellentsprechend bezüglich vorliegender Marktanpassungsfaktoren.

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bestandsgebäude >100 Jahre alt. In den Jahren vor 1990 und um 1995/2000 erfolgten vereinzelt Teilmodernisierungen. Diese Maßnahmen haben zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer beigetragen.

Fazit: Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit **20 Jahren** für das Wohnhaus nebst Torhaus und Seitengebäude (fungieren in Schicksalsgemeinschaft /wirtschaftliche Einheit) abgeleitet. Es wurde erläutert, dass für die Immobilie ein nachhaltig wirtschaftlicher Nutzungszweck⁶¹ als Einfamilienhaus ggf. mit Einliegerwohnung vorhanden ist. Die Bewertung der Gebäude erfolgt im **Ist-Zustand**, ohne Abzug von Investitionen für durchgreifende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und unter Ableitung der Restnutzungsdauer mit 20 Jahren. Damit wird außerdem dem Modell zur „modifizierten Restnutzungsdauer“ gemäß Anlage 4 SW-RL gefolgt. Zu beachten ist, dass es sich insgesamt um Modellgrößen handelt!

⁵⁸ Gemäß § 35 Abs. 2 Nr.1 und 2 ImmoWertV 2021.

⁵⁹ Vgl. § 4 Abs. 3 und § 38 ImmoWertV 2021.

⁶⁰ In Anlehnung an Anlage 3 SW-RL.

⁶¹ Siehe Punkte 3.1.4 und 4.1.3.

Gebäude: Stallgebäude Nr.2 und Nr.4, Scheune Nr.3:

Wie aus der örtlichen Besichtigung und nach Abwägung aller wirtschaftlichen Aspekte festgestellt werden konnte, werden diese Gebäude nicht mehr seiner früheren Zweckbestimmung dienen. Die Gebäude sind nicht für „Jedermann“ verwertbar. Sie haben vielmehr einen ideellen Wert für die jetzigen Eigentümer. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist abgelaufen.

E. Sachwertfaktor⁶²

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.⁶³

Grundlage bilden der Grundstücksmarktbericht 2023 und die **stichtagsaktuellen Auswertungen**⁶⁴ des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt, in dem die Kauffälle auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ausgewertet und entsprechende Sachwertfaktoren veröffentlicht wurden. Diese wurden aus Kaufpreisen von Ein-/ Zweifamilienhäusern für die Dörfer des Landkreises in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes, des Bodenwertniveaus (Standortqualität in der Mikrolage) und des Gebäudestandards abgeleitet.

Im Bewertungsfall zu berücksichtigen sind zudem objektimmanente Eigenschaften, die den Marktwiderstand erhöhen: Es handelt sich um ein vollständig leerstehendes Objekt. Die für die Umsetzung eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes erforderlichen Investitionen erweisen sich auf Grund der beschriebenen Defizite hinsichtlich der Grundrisslösung und der Grundstücksgestaltung objektiv aus Sicht des Marktteilnehmers betrachtet als nachteilig.

Zudem ist die Verbesserung der Energieeffizienz auf Grund aktueller Vorschriften⁶⁵ erforderlich. Die Aufwendungen sind in ein Sanierungskonzept, welches zwar in so genannten Raten durchführbar ist, einzubeziehen.

Daher wird sich die Anzahl der Erwerber auf einen begrenzten Interessentenkreis beschränken, welcher an dem speziellen Teilmarkt „Sanierungsimmoblie“ noch aktiv ist.

Der Grundstücksmarktbericht 2023 mit Auswertungen der Berichtsjahre 2021 und 2022 wurde nunmehr aktualisiert⁶⁶. Die aktuellen Untersuchungen beziehen sich auf die Berichtsjahre Juni 2023 bis Juni 2024 und sie verzeichnen im Vergleich zu den Vorjahren eine rückläufige Nachfrage an Interessenten für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in den Dorflagen und in der Region. Repräsentative Daten bezüglich Sachwertfaktor und Gebäudefaktor liegen aus einer Vielzahl an Kauffällen vor.

⁶² Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV 2021.

⁶³ Gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

⁶⁴ Veröffentlichung am 17.04.2025.

⁶⁵ Sanierungs- und Nachrüstpflichten gemäß GEG 2024.

⁶⁶ Grundstücksmarktbericht 2025 in Teilabschnitte beschlossen; Marktanpassungsfaktoren für Dörfer LK Wittenberg liegen aktualisiert vor; Beschluss am 30.01.2025 und veröffentlicht.

Fazit: Aus der marktgerechten Ableitung und den vorstehenden Begründungen wird ersichtlich, dass nur eine Minderung der Rechengröße „vorläufiger Sachwert“ zu einem marktgerechten Ergebnis führt. Daher wird der Sachwertfaktor insgesamt mit **0,65** ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich nach der Marktanpassung ein Capital Value von rd. 631 €/m² (bezogen auf die Wohnfläche in EG und OG). Die Anpassung an veröffentlichte Auswertungen des Gebädefaktors ergeben eine circa Übereinstimmung; der Wohnflächenpreis liegt bei rd. 611 €/m². Die Plausibilität des Markt abgeleiteten Sachwerts ist somit nachgewiesen.

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.⁶⁷

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
1. Instandsetzung, Modernisierung	0,00 €
2. Herstellung sanitärer Anlage einfachen Standards, Renovierung	-10.000,00 €
3. Wellasbestentsorgung, Sicherung und Entsorgung Teilbereich Scheune Nr.3	- 20.000,00 €
4. Korrektur: TG II	+ 9.900,00 €
Summe	- 20.100,00 €

Zu 1. Die zur Wiederherstellung des bauzeitbedingten Normalzustandes erforderlichen Sanierungs- und Instandsetzungsaufwendungen, die im Sachwertverfahren zusätzlich zu der durch Alter und natürlichen Abnutzung erfolgten Wertminderung als Wert mindernde Faktoren zu Faktoren zu eliminieren sind⁶⁸, wurden in der Gebäudebeschreibung aufgezeigt.⁶⁹

Unter Fn. A) wurde beschrieben, dass die Berechnung auf den Ist-Zustand basiert. Weitere erforderliche Maßnahmen, die den Wohnwert erhöhen, bleiben unbeachtet.

Zu 2. und 3. Aufwendungen siehe Punkt 4.1.3

Zu 4.: Berechnung und Ausführungen gemäß Punkt 4.2.2.

⁶⁷ Vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV 2021.

⁶⁸ Vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

⁶⁹ Siehe Punkt 3.

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird für das Wohnhaus samt Stallgebäuden, Scheune und Nebenanlagen unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem **Sachwert von rd. 77.000,00 €** abgeleitet⁷⁰.

Der **Verkehrswert** für den bebaute Grundbesitz in 06895 Zahna-Elster, Dietrichsdorf 35

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr. BV
Dietrichsdorf	74	20
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dietrichsdorf	6	28

wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.05.2025 mit rd.

77.000,00 €

in Worten: siebenundsiebzigtausend Euro

ermittelt.

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde besichtigt und 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 Gutachtenauftrages 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.

Coswig (Anhalt), 16.07.2025

Dipl.-Ing. (FH) Monika Anton

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.

⁷⁰ Gemäß § 6 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 2021.

5 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)
WoFIV: Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

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 (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt - Online-Lizenz (Hrsg.): Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 und Beschluss wertrelevanter Daten im Regionalbereich am 30.01.2025, veröffentlicht 04/2025
IVD Mitte-Ost e.V. (Hrsg.): IVD Immobilienpreisspiegel 2024 Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt
Kaufpreisrecherche (örtliche Vertreter der Immobilienwirtschaft)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Stadtplan
- Anlage 2: Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Lageplan und Gebäudekenndaten
- Anlage 4: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Auskunft aus Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Fotodokumentation

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

Legende

		lichte Raumhöhe	Gesimshöhe
1	Wohnhaus	KG = 1,60 m EG = 2,70 m OG = 2,65 m DG = 4,45 m	
1.1	Torhaus	EG = 3,80 m DG = 3,50 m	
1.2	Seiten-/Nebengebäude	EG = 3,20 m OG = 2,25 / 1,15 m (OG einhäufig)	
2	Stallgebäude		4,90 m
4	Stallgebäude		4,20 m
3	Scheune		3,85 m
TG I und II	Bewertungsteilbereiche / Teilgrundstücke I und II		

Ermittlung der Gebäudekenndaten**Bruttogrundfläche**

Grundlage der Ermittlung: aus sachsen-anhalt-viewer, nach eigenem Aufmaß am 13.05.2025 und nach DIN 277-1 (2016).

Alle Maße zur Ermittlung der BGF sind in der als Anlage beigefügten Lageplanskizze ersichtlich.

Wohnhaus Nr. 1

KG =	10,00 x	10,00 x	1	100,00 m ²
EG, OG, DG =	10,00 x	10,00 x	3	300,00 m ²

BGF**400,00 m²****Torhaus Nr.1.1**

EG = ¹⁾	(6,00 +	9,20)x	1/2 x	8,00 x	1	60,80 m ²
--------------------	---	--------	---------	-------	--------	---	----------------------

BGF60,80 m²

rd.

61,00 m²**Seitengebäude Nr.1.2**

EG +OG = ¹⁾	5,80 x	4,25 x	2	49,30 m ²
------------------------	--------	--------	---	----------------------

BGF49,30 m²

rd.

49,00 m²

Stallgebäude Nr.2 und 4, Scheune Nr.3 = Zeitwert 0,00 €
(Scheune Nr.3: Teilbereich Ruine)

Fußnote 1) BGF-Berechnung für EG-Ebene → Stichwort "Substitutionsgebäude"

Wohnflächenberechnung

Grundlage der Ermittlung: nach eigenem Aufmaß am 13.05.2025 und Wohnflächen nach WoFIV i.V.m. DIN 283

Wohnhaus Nr. 1

Erdgeschoss:

R.1_Flur	4,50 x 1,20	5,40 m ²
R.2_Küche	4,60 x 4,18 - 1,78 x 0,14	18,98 m ²
R.3_Abstellraum	2,86 x 2,98 - 1,18 x 1,80	6,40 m ²
R.4_WC-geplant	2,87 x 1,33	3,82 m ²
R.5_Zimmer 1	4,63 x 4,45	20,58 m ²
R.6_Zimmer 2	4,58 x 4,46	20,43 m ²

Wohnfläche in EG

75,60 m²

Obergeschoss

R.1_TRH	4,70 x 1,20	5,64 m ²
R.2_Flur	4,87 x 1,43 + 1,90 x 0,14 - 0,95 x 0,56 + 3,14 x 0,80	9,21 m ²
R.3_Zimmer 3	4,17 x 2,96	12,34 m ²
R.4_Zimmer 4	4,70 x 4,60	21,62 m ²
R.5_Kammer	4,55 x 2,00	9,10 m ²
R.6_Zimmer 5	4,56 x 4,53	20,66 m ²

Wohnfläche in OG

78,57 m²

Wohnfläche EG und OG insgesamt _ wohnwertabhängig

154,17 m²

Anlage 6: Fotodokumentation

Lage des Bewertungsobjektes



Blick auf das Wohnhaus frontseitig,
links das Torhaus Nr.1.1



Blick auf das Torhaus Nr.1.1



Blick auf das Grundstück, die Hinterfront des Wohnhauses mit Torhaus Nr.1.1 und Seitengebäude Nr.1.2



Blick auf das Stallgebäude Nr.2



Blick auf die Scheune Nr.3



die Scheune Nr.3: eingestürzter Teil



wie vor; Blick rückseitig



das Stallgebäude Nr.4



Blick von Straßenzug – südlich



Innenfotos:



der Zugang über das Torhaus Nr.1.1



In Nr.1.2.: Zugang in Keller unter dem Wohnhaus

Im Kellerraum _ Zustand beispielhaft
Feuchtigkeitsschäden



im Keller wie vor



der Hausflur des Wohnhauses



Blick in einen Wohnraum _ beispielhaft



wie vor



die ELT-Zähleranlage



Blick in den Bodenraum des Wohnhauses



im OG des Seitengebäudes Nr.1.2



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