

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Sachverständigenbüro Hörrmann

Geschäftsbereich der Hörrmann GmbH

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

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

Bitterfeld-Wolfen, 10.04.2026

Gutachten-Nr.: H/3638/25

4+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

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



Wohnbrache

Seegrehnaer Lindenstraße 25

06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna

Grundbuch von Seegrehna (Grundbuchamt Wittenberg),

Blatt 885, BV Nr. 2, Gemarkung Seegrehna, Flur 1,

Flurstück 200/3, Größe 1.995 m²

Amtsgericht Wittenberg, Geschäfts-Nr.: 13 K 26/25

Wertermittlungstichtag:

13.01.2026

Verkehrswert fiktiv unbelastet:

20.000 €

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

Roy La Salvia

Diplomwirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung

von der IK Sachsen-Anhalt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“



Vorbemerkungen

Zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren wurde mit Sachverständigenbestellungsbeschluss vom 06.10.2025 ein Verkehrswertgutachten für das auf dem Deckblatt bezeichnete Grundstück beauftragt.

Ausgehend vom nicht ermöglichten Zutritt i. V. m. den erkennbaren Zuständen der Bebauung des Grundstückes, wird insbesondere zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit (§ 407a Abs. 4 Satz 2 ZPO) lediglich eine gutachterliche Stellungnahme mit dem geschätzten Verkehrswert erstattet.

Die für die vorliegende Ermittlung des Verkehrswertes notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der Inaugenscheinnahme am 13.01.2026 ermittelt.

Der Verkehrswert i. A. a. § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag (WST) 13.01.2026 als Tag der Inaugenscheinnahme (WST; hier identisch mit dem Qualitätstichtag) wird ausgehend von den im Rahmen der Inaugenscheinnahme erhobenen Anknüpfungstatsachen sowie den Unterlagen bzw. Recherchen, die beigezogen bzw. durchgeführt wurden (auf die Anlagen wird verwiesen), geschätzt.

In Ansehung der zu erwartenden Größenordnung verzichte ich bei der hier vorliegenden Ermittlung des Verkehrswertes auf detaillierte Beschreibungen der Merkmale und des Zustandes des Grundstückes mit der Bebauung und verweise diesbezüglich auf die Kurzbeschreibung, die Anlagen sowie die Fotodokumentation. Die Ausarbeitung eines Verkehrswertgutachtens ist jedoch ausgehend von den vollständig erhobenen Anknüpfungstatsachen (insbesondere auch bei der Inaugenscheinnahme) ohne erneute Ortsbesichtigung grundsätzlich möglich.

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

Zur sachgerechten Wertermittlung sind ggf. Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich, die durch einen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht erfolgen können, da juristische Feststellungen und Entscheidungen nicht in dessen Fachgebiet fallen. Demnach erfolgen die wertrelevanten Beurteilungen auf der Grundlage sachgerechter Annahmen, die zumindest aus der Sicht eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung als plausibel und nachvollziehbar angesehen werden. Sollte das Zwangsversteigerungsgericht von den gewählten Vorgehensweisen abweichende Beurteilungen für erforderlich erachten, wird um dahingehende Weisung gemäß § 404a ZPO gebeten.

Kurzbeschreibung

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

- Grundbuchstand: Grundbuch von Seegrehna (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 885, BV Nr. 2: Gemarkung Seegrehna, Flur 1, Flurstück 200/3 zur Größe von 1.995 m²
- Objektart: Wohnbrache (zu Wohnzwecken umgenutzte ehemalige Gaststätte mit Saal und Nebengebäude)
- Lage: Seegrehnaer Lindenstraße 25 in 06888 Lutherstadt Wittenberg OT Seegrehna;
innerörtlich von Seegrehna belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in noch fußläufiger Entfernung; dörfliche Wohnlage
- Bebauung: Wohngebäude: freistehend, da ehemaliger Saal im Rahmen einer Ersatzvornahme überwiegend rückgebaut wurde; Baujahr vermutlich um 1900; unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden, Seitenflügel nur Erd- und Dachgeschoss; massive Bauweise; ca. 550 m² Brutto-Grundfläche, ca. 1.300 m³ Brutto-Rauminhalt; eine Nutzbarkeit ist nicht mehr gegeben, da umfangreiche Teile sämtlicher Gewerke verbraucht, schadhaft und nicht mehr nachhaltig nutzbar sind
Nebengebäude: einseitig angebaut, Baujahr unbekannt, vermutlich i. V. m. der ursprünglichen Gaststätte errichtet; vermutlich nicht unterkellert, Erdgeschoss; vermutlich massive Bauweise; ca. 140 m² Brutto-Grundfläche, ca. 410 m³ Brutto-Rauminhalt; eine Nutzbarkeit ist vermutlich nicht mehr gegeben
- Erschließung: Anliegerstraße „Seegrehnaer Lindenstraße 25“ mit Natursteinpflaster befestigt, beidseitig Gehweg mit Befestigung aus Betonpflaster, beidseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße am Straßenrand, nach äußerem Anschein auf dem grundsätzlich befahrbaren Grundstück vermutlich entsprechend nutzbare Flächen vorhanden bzw. herstellbar; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation (Erdgas in der Anliegerstraße, ohne Grundstücksanschluss); Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: das Grundstück mit seiner Bebauung ist augenscheinlich und angabegemäß bereits seit längerer Zeit vollständig ungenutzt bzw. leer stehend

erhobene Angaben für das Zwangsversteigerungsgericht

Vom Antragssteller sowie vom Antragsgegner wurden keine bzw. nur sehr wenige Auskünfte erteilt, so dass die nachfolgenden Angaben ausschließlich auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen erfolgen, die aus der eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme ohne Zutritt zum Wertermittlungsgrundstück und in die Bebauung sowie den beigezogenen Unterlagen und erhaltenen Informationen abzuleiten waren.

- a) Mieter, Pächter, Nutzer, Verwalter n. d. WEG, Kautionen etc.:
 - das Grundstück mit seiner Bebauung ist augenscheinlich und angabegemäß bereits seit längerer Zeit vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
 - Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse wurden nicht bekannt
 - kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- b) Führung eines Gewerbebetriebes:
 - nein
- c) besteht Verdacht auf Hausschwamm:
 - wurde nach äußerem Anschein nicht festgestellt, kann jedoch aufgrund des Zustandes der Bebauung und insbesondere aufgrund der durch die Ersatzvornahme (Rückbau ehem. Saal) verursachten Schäden an der dadurch freistehenden Giebelseite des Wohngebäudes in Verbindung mit eindringender Feuchtigkeit nicht ausgeschlossen werden
- d) baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen:
 - bestehen derzeit nur in Form eines Widerspruchsverfahrens gegen die Festsetzungsverfügung über die Ausführung der Ersatzvornahme (Rückbau ehem. Saal), das jedoch den neuen Grundstückseigentümer bzw. hier Ersterher nicht betrifft
 - „Grundstück mit Bebauung“ ist Bestandteil des Denkmalbereiches „Ortskern“ und Bestandteil des archäologischen Kulturdenkmals „Ortskern“, woraus sich lediglich ortsübliche Beschränkungen hinsichtlich des Denkmalschutzes ergeben
- e) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum, Maschinen etc.:
 - Zubehör wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden berücksichtigt
 - Scheinbestandteile wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - Dritteigentum wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- f) Lasten und Beschränkungen:
 - dinglich gesichert: 2 Grunddienstbarkeiten (II/1 und II/2; jeweils separat zu beurteilender Werteeinfluss) sowie Zwangsversteigerungsvermerk (II/ 4; ohne Werteeinfluss)
 - nicht grundbuchgesichert: wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt
- g) Inhalt des Baulastenverzeichnisses:
 - eintragungsfrei
- h) Altlastenverdacht:
 - Grundstück nicht im Altlastverdachtskataster geführt, somit kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen
 - auch augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen
- i) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten:
 - wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- j) grundstücksbezogene Versicherungen:
 - bestehen vermutlich nicht

zu den beigelegten Anlagen

Abgesehen von den nachstehend aufgeführten Auskünften, sind aus den als Anlagen beigelegten bzw. eingeholten Auskünften überwiegend eine Ortsüblichkeit bzw. nicht wertbeeinflussende Anknüpfungstatsachen abzuleiten, so dass keine Berücksichtigung angezeigt ist. Nachstehend erfolgen somit nur Ausführungen zu maßgeblichen Besonderheiten.

• zu Anlage 2

Gemäß Darstellung im Liegenschaftskataster kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch ein Gebäude an der westlichen Grenze des Flurstückes 198/1 eine Überbauung auf das Wertermittlungsgrundstück besteht. Allerdings liegt zwischen dem Wertermittlungsgrundstück (Flurstück 200/3) und dem Flurstück 198/1 das Flurstück 199 (vgl. Fotos unter Anlage 7), welches vermutlich zwecks „Bereinigung“ des Überbaus gebildet wurde. Ausgehend vom nicht ermöglichten Zutritt sowie der Darstellung im Liegenschaftskataster i. V. m. dem allenfalls geringen Umfang ist hier mit hoher Wahrscheinlichkeit auch eine übliche Zeichenungenauigkeit im Liegenschaftskataster anzunehmen bzw. nicht auszuschließen, so dass hieraus noch keine weitere Berücksichtigung angezeigt ist.

• zu Anlage 3

In der II. Abteilung des Grundbuchblattes ist unter lfd. Nr. 1 eine Grunddienstbarkeit zur Errichtung einer Pforte und Benutzung der Einfahrt und unter lfd. Nr. 2 eine Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung des Hofes und der Toiletten, jeweils zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers (dem Gericht bereits bekannt) des herrschenden Grundstücks Flurstück 200/2 eingetragen. Der jeweilige konkrete Inhalt der Grunddienstbarkeiten ist aus der Urkunde unter Anlage 3 ersichtlich. Ein Lageplan ist nicht Bestandteil dieser Urkunde.

Eine Berücksichtigung wertbeeinflussender, dinglich gesicherter Lasten und Beschränkungen ist bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren regelmäßig nicht erforderlich, da der Verkehrswert dahingehend fiktiv unbelastet ausgewiesen wird. Vielmehr werden ggf. festzustellende Werteinflüsse separat ermittelt und ausgewiesen.

Beide Dienstbarkeiten werden augenscheinlich seit sehr langer Zeit auf dem dienenden Wertermittlungsgrundstück nicht mehr ausgeübt bzw. ist die Ausübung bedingt durch die tatsächlichen Gegebenheiten auch nicht mehr möglich. Dass der Berechtigte jemals wieder sein Recht auf Ausübung geltend macht, ist unwahrscheinlich aber nicht vollständig ausschließbar. Ebenso ist nicht vorhersehbar, dass der Berechtigte der begehrten Löschung zustimmt. Die Löschung der Dienstbarkeiten ist im Regelfall ohne Mitwirkung des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks jedenfalls nicht möglich.

Im Ergebnis kann eine „klassische“ Ableitung der Werteinflüsse der Grunddienstbarkeiten somit nicht erfolgen, so dass im vorliegenden besonderen Fall letztendlich nur die Möglichkeit der sachverständigen Schätzung verbleibt. Ausgehend von den vorstehenden Ausführungen werden die **Werteinflüsse** auf **jeweils - 1.000 €** für die beiden **Rechte II/1 und II/2** pauschal geschätzt.

• zu Anlage 7

Die beim Archiv des Landkreises Wittenberg archivierten Bauakten wurden am 10.02.2026 eingesehen. Darüber hinaus wurde am 19.03.2026 beim zuständigen Bauordnungsamt des Landkreises die Akte bzgl. einer Ersatzvornahme (Rückbau ehem. Saal) eingesehen. Zusammengefasst wurden folgende maßgebliche Unterlagen festgestellt:

- Antrag auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung zum Vorhaben „Ausbau des Saales zum Wohnhaus“ zum Aktenzeichen 03336-94-22 mit Teilungsgenehmigung vom 21.03.1995 (wurde nicht ausgeführt)
- bauordnungsbehördliches Verfahren aufgrund Gefahrenabwehr/ Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Ersatzvornahme bzgl. „Gefahr für die öffentliche Sicherheit durch auffälliges Gebäude; Anwendung Zwangsmittel“ zum Aktenzeichen 63-04029-2020-27

Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen bzw. Auflagen bestehen derzeit in Form eines Widerspruchsverfahrens gegen die Festsetzungsverfügung über die Ausführung der Ersatzvornahme, welches jedoch den neuen Grundstückseigentümer bzw. hier Ersteher nicht betrifft.

Im Rahmen der Ersatzvornahme erfolgte im Jahr 2021 ein Teilabbruch des ehemaligen Saals, wobei dieser überwiegend zurückgebaut wurde, jedoch die Außenwände bis zur Oberkante Brüstungshöhe der straßenseitigen Fenster (ca. 1,70 m) verblieben sind. Das Abbruchmaterial wurde überwiegend abgefahren, jedoch befindet sich innerhalb der verbliebenen Außenwände noch Bauschutt (vgl. Anlage 7, Seite 4 i. V. m. Anlage 12, Seite 5). Das Wohngebäude bzw. die ehem. Gaststätte wurde im Zuge der Sicherungsmaßnahmen statisch gesichert.

• zu Anlage 10

Das Wertermittlungsgrundstück wird unter Beachtung der örtlichen Bodenrichtwertzone sowie der maßgeblichen Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks für die Zwecke der Wertermittlung wie folgt aufgeteilt:

- nördlicher, zum WST bebauter Grundstücksbereich (mit einer dem Bebauungsumfang angemessenen Gartenteilfläche) als baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV: **1.000 m²**
- südlicher, zum WST unbebauter, und m. E. nicht durch eine Hauptbebauung bebaubarer Grundstücksbereich als Gartenland (Hausgarten) i. S. einer sonstigen Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV: **995 m²**
= 1.995 m² – 1.000 m²

• zu Anlage 12

Die beigelegten Bestandszeichnungen wurden der Bauakte „Ausbau des Saales zum Wohnhaus“ zum Aktenzeichen 03336-94-22 beim Archiv des Landkreises Wittenberg entnommen.

Die angegebenen Maße, Flächen, Höhenangaben, Raumaufteilungen, Raumbezeichnungen und Nutzungen konnten im Rahmen der Inaugenscheinnahme nicht geprüft werden, da ein hierzu erforderlicher Zutritt in das Wohngebäude nicht möglich war (vgl. Vorbemerkungen). Die beigelegten Unterlagen erheben daher keinen Anspruch auf Richtigkeit der Maße, Flächen und Proportionen sowie der tatsächlichen Bauausführung der einzelnen Elemente.

Ermittlung des Verkehrswertes

• Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

• Beurteilung der zukünftigen Grundstücksnutzung

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem Wohngebäude mit Seitenflügel und einem Nebengebäude bebaut und wurde vermutlich zuletzt überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Augenscheinlich und angabegemäß ist das Grundstück und die Bebauung bereits seit längerer Zeit vollständig ungenutzt bzw. leer stehend.

Die Nachfrage nach derartigen Wohnbrachen in Seegrehna wird als sehr gering eingeschätzt. Darüber hinaus bergen die für derartige Brachgrundstücke erforderlichen baulichen Maßnahmen, in Ansehung der aktuellen Kapitalmarktzinsentwicklung i. V. m. bestehendem Fachkräftemangel, erhebliche Risiken bzgl. Kosten- und Zeitrahmen.

In Ansehung der örtlichen Nachfragesituation i. V. m. den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Anlage 5) und der umliegenden Bebauung, ist für das Grundstück grundsätzlich eine Wohnnutzung u. U. mit teilweiser Nutzung durch nicht störendes Gewerbe analog eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO als ortsüblich i. S. d. § 34 BauGB anzusehen und demzufolge zu unterstellen.

Eine abschließende Prüfung der weiteren bzw. zukünftigen baulichen Nutzbarkeit kann ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen, deren Beantragung jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages ist.

• Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Eine Nutzbarkeit der Gebäude ist nicht mehr gegeben, da nach äußerem Anschein umfangreiche Teile sämtlicher Gewerke verbraucht, schadhaft und nicht mehr nachhaltig nutzbar sind.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde nach äußerem Anschein nicht festgestellt, kann jedoch aufgrund des Zustandes der Bebauung und insbesondere aufgrund der durch die Ersatzvornahme (Rückbau ehem. Saal) verursachten Schäden an der dadurch freistehenden Giebelseite des Wohngebäudes in Verbindung mit eindringender Feuchtigkeit nicht ausgeschlossen werden.

Das Wohngebäude bildet mit dem Seitenflügel eine bauliche Einheit, wobei der Seitenflügel nach äußerem Anschein einen erheblich schlechteren baulichen Zustand aufweist und als wirtschaftlich nicht mehr nutzbar einzuschätzen ist. Dem Wohngebäude kann, trotz des insgesamt schlechten baulichen Zustandes, grundsätzlich noch ein geringer Restwert beigemessen werden.

Augenscheinlich wären für eine Reaktivierung des Seitenflügels und des Nebengebäudes erhebliche investive Maßnahmen erforderlich, welche einen ggf. noch festzustellenden Restwert von einzelnen Bauteilen und Gewerken bei Weitem übersteigen bzw. in einer bereits sehr deutlich unwirtschaftlichen Relation stehen.

Die hierfür voraussichtlich anfallenden Reaktivierungskosten und die Kosten für den vollständigen Rückbau des ehem. Saals stehen nach sachverständiger Einschätzung in einer Größenordnung, die den Zeitwert des Wohngebäudes neutralisieren.

Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge wird den Baukörpern insgesamt kein Wert bemessen.

• Ermittlung des Verkehrswertes im konkreten Fall

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

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

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

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

Nach Auswertung des Grundstücksmarktberichtes sowie online abrufbarer aktueller Marktdaten beim zuständigen Gutachterausschuss liegen jedoch für derartige Grundstücke mit nicht angemessen bzw. zeitgemäß nutzbarer Bebauung keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen mit hinreichend übereinstimmenden Merkmalen gemäß § 25 ImmoWertV vor, so dass die Ableitung eines Vergleichswertes aus tatsächlichen Kauffällen nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich wäre. Die sachgerechte Durchführung eines unmittelbaren Vergleichswertverfahrens ist daher ebenfalls nicht möglich.

Da die übrigen zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren nicht sachgerecht zur Anwendung kommen können, verbleibt im vorliegenden besonderen Fall zur Verkehrswertermittlung lediglich das mittelbare Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV. In Ansehung des Zustandes der vorhandenen Bebauung ist diese Vorgehensweise marktüblich bzw. entspricht hier dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisfindung.

• Vergleichswertermittlung in Anlehnung an Ablaufschema ImmoWertV

-	Grundstücksgröße (vgl. Anlage 3)	1.995 m ²
-	örtlicher Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (vgl. Anlage 10)	15 €/m ²
-	Teilfläche Bauland	1.000 m ²
-	objektspezifische Bodenrichtwertanpassung Ggf. zu berücksichtigende Faktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten. Insgesamt ist somit für das Grundstück noch keine Anpassung des Bodenrichtwertes zu begründen.	1,0
-	Teilbodenwert Bauland: 15 €/m ² x 1.000 m ² x 1,0	= <u>15.000 €</u>
-	Teilfläche Hausgarten	995 m ²
-	objektspezifische Bodenrichtwertanpassung Abschlag in Höhe von 75 % , (i. A. a. „Preisniveau und Preisentwicklung – Gartenland“, von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, ¹ hier: <i>Hausgärten in Dörfern</i>).	0,25
-	Teilbodenwert Hausgarten: 15 €/m ² x 995 m ² x 0,25	= <u>3.731 €</u>
-	Bodenwert: 15.000 € + 3.731 € Der Bodenwert ergibt sich aus der Summe des Teilbodenwerts Bauland und des Teilbodenwerts Hausgarten.	= 18.731 €
-	vorläufiger Vergleichswert für die Bebauung (s. o.)	+ -----
-	vorläufiger Vergleichswert baulicher Außen-/ sonstiger Anlagen In Ansehung des zum WST erkennbaren Zustandes i. V. m. dem eingeschätzten Alter ist insgesamt von keinem unüblichem bzw. überdurchschnittlichem Umfang auszugehen, weshalb kein separater Wertansatz für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt, da diese bereits im gewählten Bodenwertansatz hinreichend berücksichtigt sind.	+ -----
-	vorläufiger Vergleichswert	= 18.731 €
-	Marktanpassung In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine gesonderte Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes nicht zu begründen.	± -----
-	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 18.731 €
-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine gesonderte Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nicht zu begründen.	± -----
-	Vergleichswert	= 18.731 €
-	Vergleichswert (marktüblich gerundet)	≈ <u>20.000 €</u>

• Verkehrswertableitung

Der **fiktiv unbelastete Verkehrswert** wird aus dem mittelbaren Vergleichswert abgeleitet. Hierbei ist, abgesehen von einer marktüblichen Rundung, keine weitere Anpassung angezeigt.

Grundstück eingetragen im Grundbuch von Seegrehna, Blatt 885, BV Nr. 2:

Gemarkung Seegrehna, Flur 1, Flurstück 200/3 zur Größe von 1.995 m²: **20.000 €**
(i. W.: zwanzigtausend Euro)

¹ Vgl. Informationen zur Grundstückswertermittlung des *Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt* unter <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/apps/storymaps/stories/72023b191ae04d4ab8564fcd63ab0cb2>; zuletzt abgerufen am 25.03.2026.

zusätzlich ermittelte Werte für das Zwangsversteigerungsgericht:

Werteinfluss von Lasten/ Beschränkungen:

- - 1.000 €; Grunddienstbarkeit unter Abt. II/1 des Grundbuchblattes
- - 1.000 €; Grunddienstbarkeit unter Abt. II/2 des Grundbuchblattes

Schlussbemerkung

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

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

Roy La Salvia

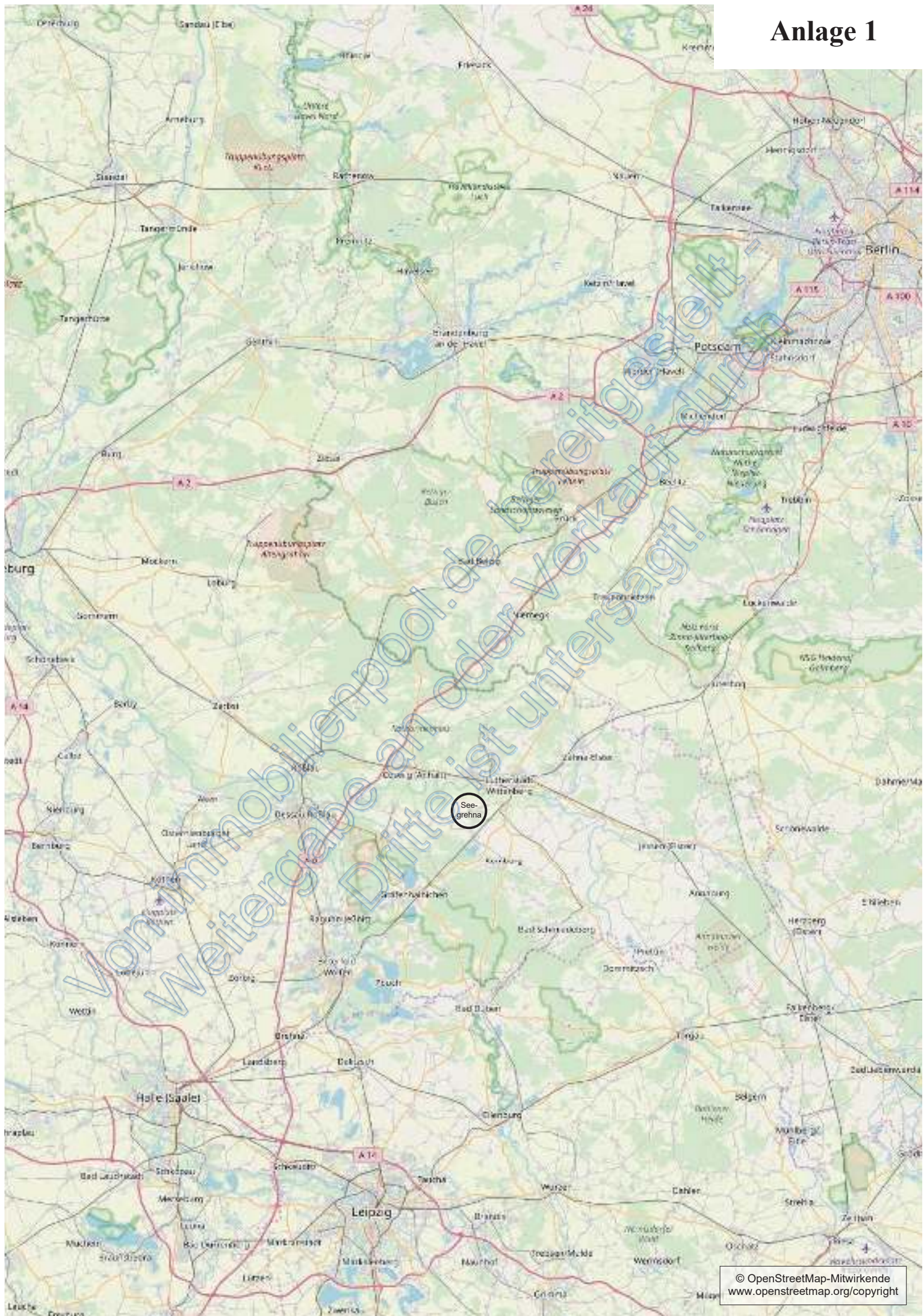
Urheberschutz

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

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
Anlage 1: Ortslage überörtlich und innerörtlich	2
Anlage 2: Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (Liegenschaftsdarstellung ohne und mit Orthophoto)	3
Anlage 3: anonymisierter Grundbuchauszug von Seegrehna Blatt 885, Eintragungsbewilligung zu Abt. II/1 und 2 und Flurstückshistorie	10
Anlage 4: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1
Anlage 5: bauplanungsrechtliche Auskunft und Auszug aus dem Flächennutzungsplan	7
Anlage 6: denkmalschutzrechtliche Auskunft	1
Anlage 7: bauordnungsrechtliche Auskunft und Auszüge aus des Bauakten	4
Anlage 8: Auskunft aus dem Altlastverdachtskataster	2
Anlage 9: Auskünfte der zuständigen Ver-/ Entsorgungsträger	9
Anlage 10: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland	2
Anlage 11: überschlägige Brutto-Grundflächen- und Brutto-Rauminhaltsermittlungen	1
Anlage 12: Bestandszeichnungen	5
Fotodokumentation mit 10 Fotos	5

Anlage 1

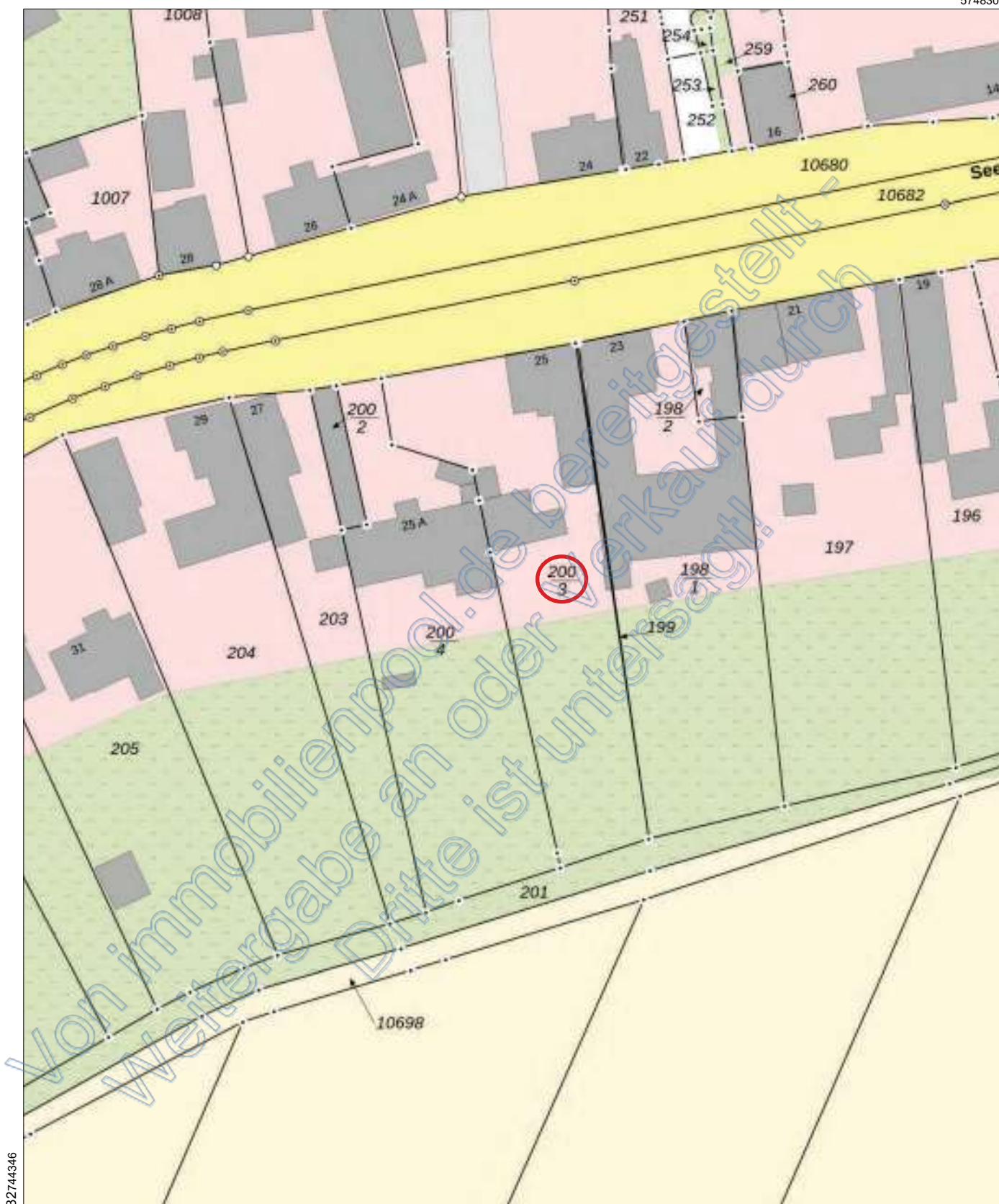




Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5748307

32744526



32744346

5748087



Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo)

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 200/3 Gemeinde: Wittenberg, Lutherstadt
 Flur: 1 Kreis: Wittenberg
 Gemarkung: Seegrehna

Liegenschaftsdarstellung farbig

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Erstellt am 08.10.2025

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.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Erläuterungen zum Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

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

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

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

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

Liegenschaftsbeschreibungen

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

Liegenschaftskarte

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

Darstellung der Liegenschaftskarte (Auszug aus dem Signaturenkatalog 2.0.1 der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok); <https://www.adv-online.de/GeoInfoDok/Signaturenkataloge/AAA-Signaturenkatalog-2.0/>)

Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte

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

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

Flurstücksnummer

Zuordnungspfeil

Überhaken

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

Gebäude

	Wohngebäude
	öffentliches Gebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Tatsächliche Nutzung

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

Gesetzliche Festlegungen

	Bundesautobahn; Bundesstraße
	Landes- oder Staatsstraße
	Bodenordnungs-, Sanierungsverfahren u. a.
	Naturschutzgebiet oder Nationalpark

Bodenschätzung

	Klassenflächengrenze
	Klassenabschnittsgrenze
	Ackerland Angaben
	Grünland Angaben

Lagebezeichnung

	Flur
	Straßen, Wege
	Hausnummer
	Gewannbezeichnung
	Gewässername

Administrative Grenzen

	Grenze des Bundeslandes
	Grenze des Landkreises
	Grenze der Gemeinde

Katasterrechtliche Zusatzangaben

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Flur

Vermessungszahlen (Punktliste)

Punktkenennung

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

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

Abmarkung

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

Amtliche Bezugssysteme

Lage: ETRS89_UTM32 bzw. UTM33 - Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989, Universale Transversale Mercator-Abbildung in der Zone 32 bzw. 33

Höhe: DE_DHHN2016_NH - Deutschen Haupthöhennetzes 2016, Normalhöhe

Qualitätsangaben

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

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

Vertrauenswürdigkeit: 1100 Ausgleichung	1200 Berechnung	1300 Bestimmungsverfahren	1400 ohne Kontrollen
---	-----------------	---------------------------	----------------------

Allgemeine Hinweise

Die Auszüge sind maschinell erstellt und gelten als unterschrieben und gesiegelt. Der Auszug aus dem Geobasisinformationssystem ist kein Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.



32744346

5748087

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

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 200/3 Gemeinde: Wittenberg, Lutherstadt
Flur: 1 Kreis: Wittenberg
Gemarkung: Seegrehna

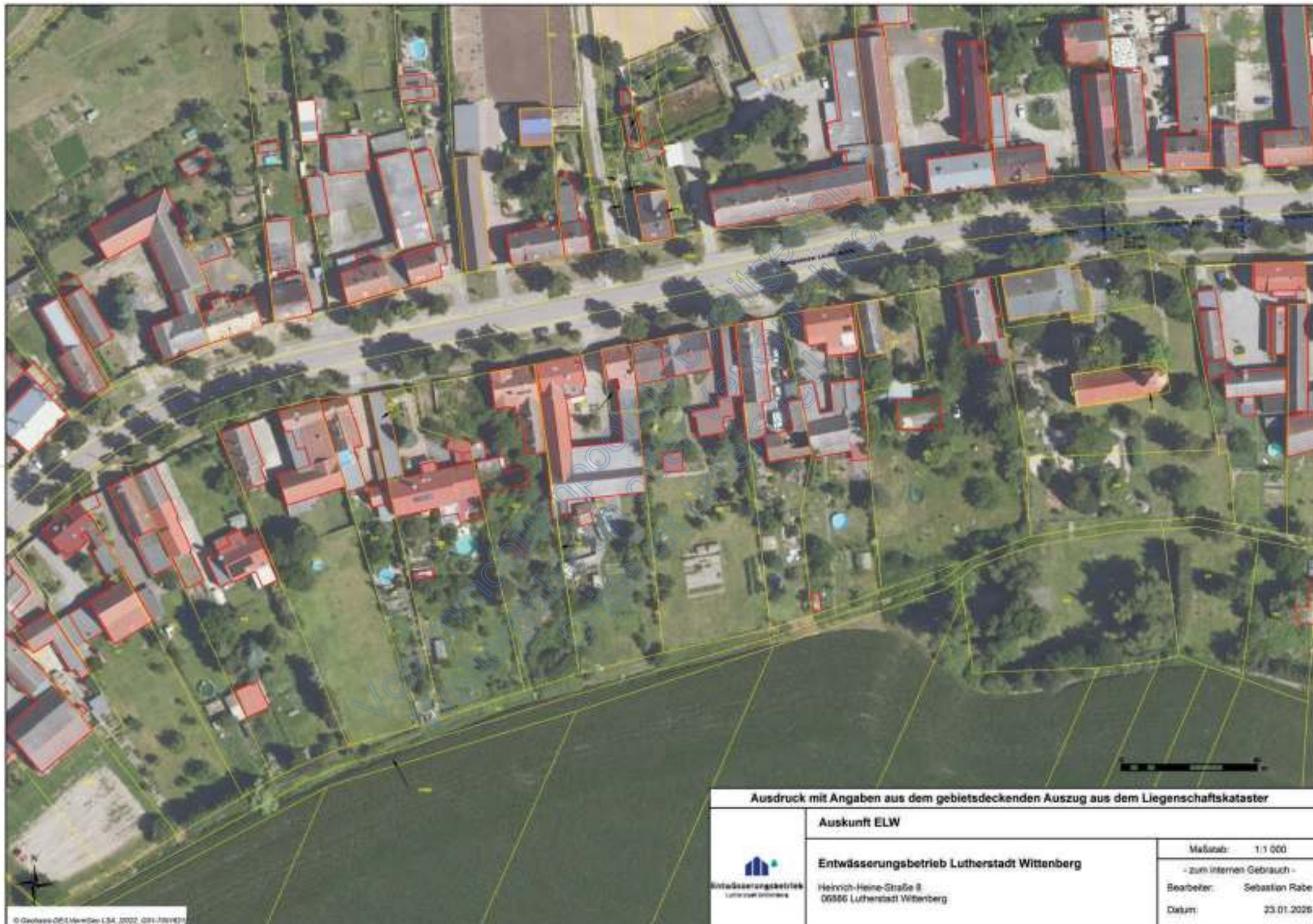
**Liegenschaftsdarstellung
mit Orthophoto**

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Erstellt am 08.10.2025

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.



Ausdruck mit Angaben aus dem gebietsdeckenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Auskunft ELW



Entwässerungsbetrieb Lutherstadt Wittenberg

Heinrich-Heine-Straße 8
06886 Lutherstadt Wittenberg

Maßstab: 1:1 000

- zum internen Gebrauch -

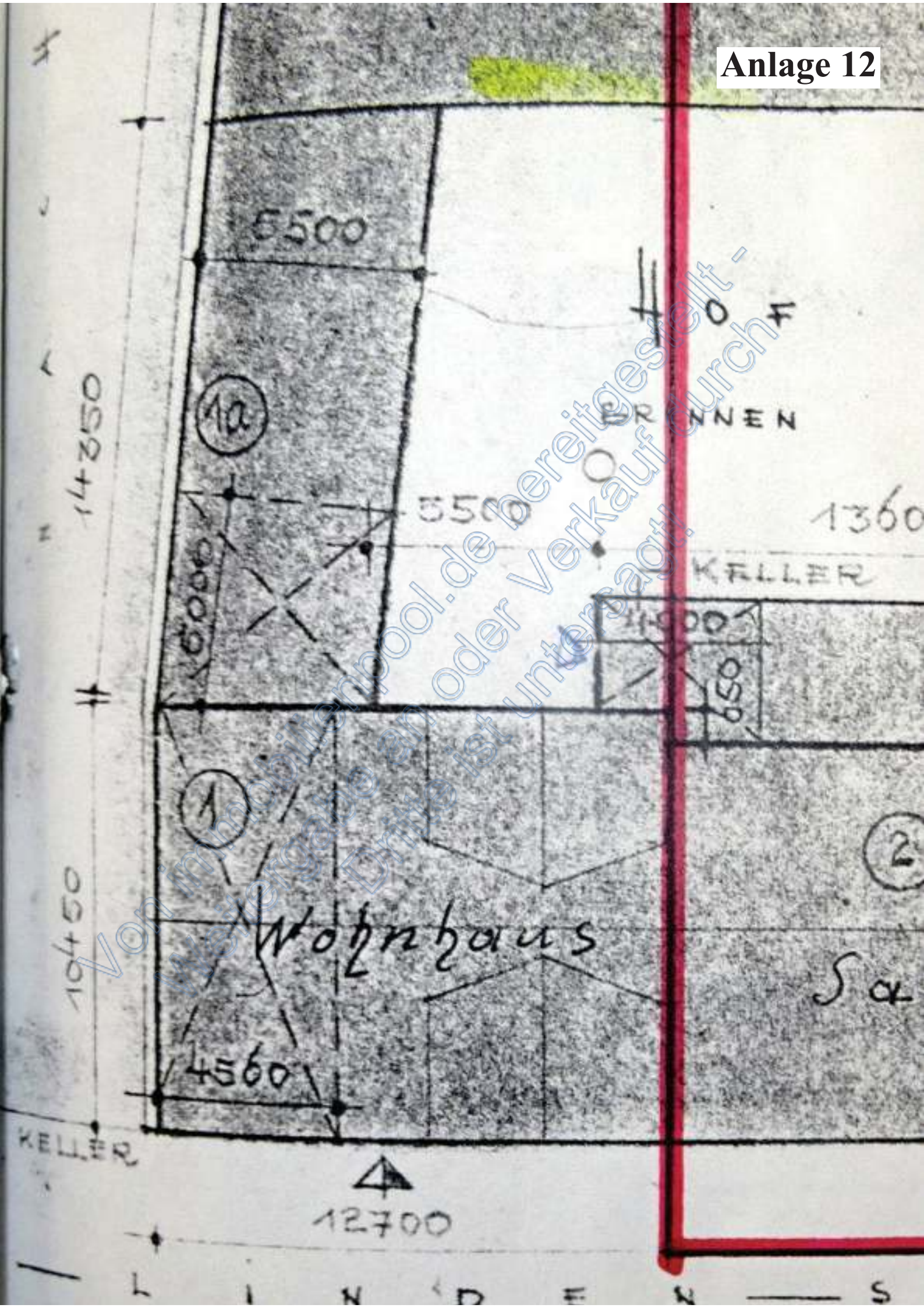
Bearbeiter: Sebastian Rabe

Datum: 23.01.2025

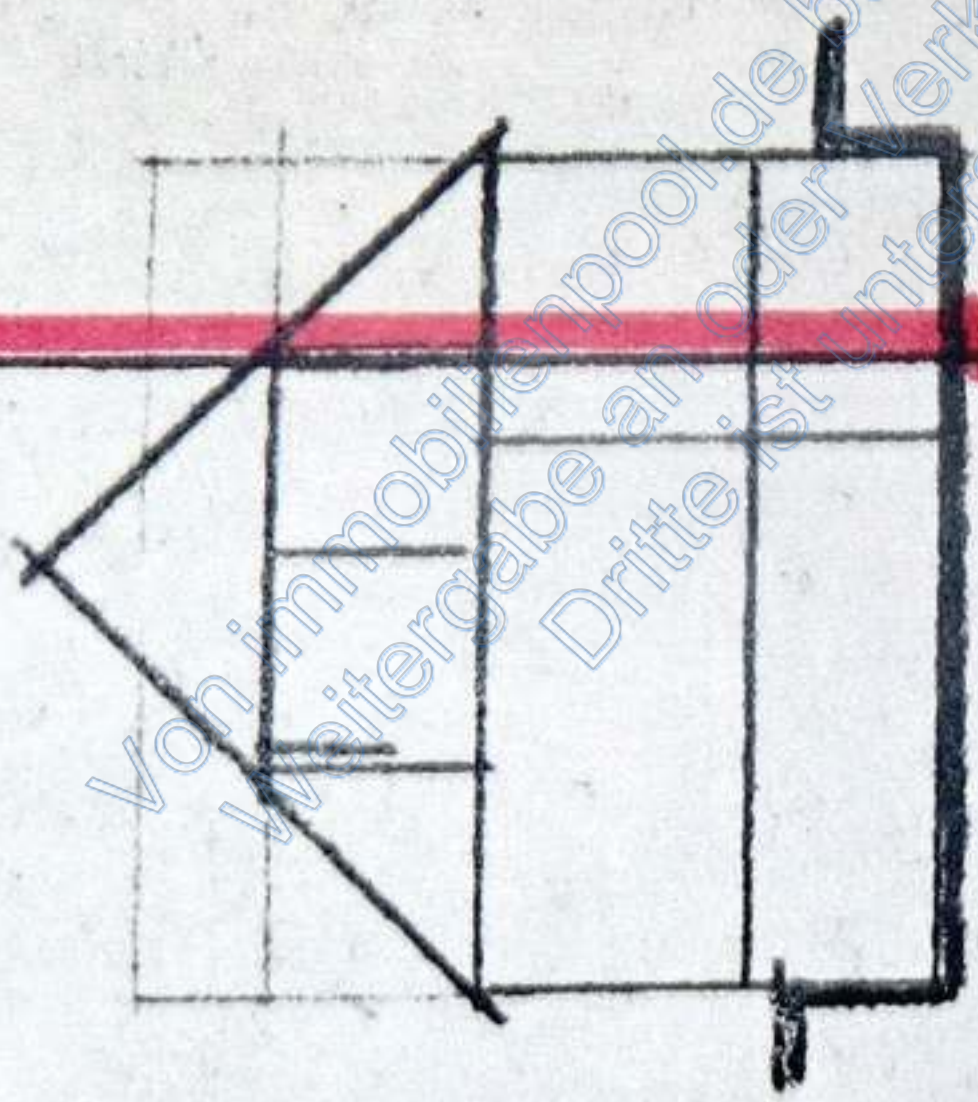
Grob überschlägige Schätzung der Brutto-Grundflächen und der Brutto-Rauminhalte der Grundstücksbebauung in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage des äußeren Anscheins i. V. m. den vorliegenden Unterlagen/ Informationen

Gebäudebezeichnung		Länge (L)	Breite (B)	Brutto-Grundfläche (LxB)	durchschnittl. Höhe (H)	Brutto-Rauminhalt (LxBxH)
Wohngebäude						
Kellergeschoss		12,70 m	10,45 m	132,72 m ²	2,10 m	278,70 m ³
Erdgeschoss	+	12,70 m	10,45 m	132,72 m ²	3,45 m	457,87 m ³
Dachgeschoss	+	12,70 m	10,45 m	132,72 m ²	3,00 m	398,15 m ³
				398,15 m²		856,01 m³
Seitenflügel						
Erdgeschoss	+	14,35 m	5,50 m	78,93 m ²	2,90 m	228,88 m ³
Dachgeschoss	+	14,35 m	5,50 m	78,93 m ²	2,60 m	205,21 m ³
				157,85 m²		434,09 m³
insgesamt				556,00 m²		1290,10 m³
Nebengebäude						
Erdgeschoss		14,50 m	5,00 m	72,50 m ²	3,00 m	217,50 m ³
	+	9,00 m	4,50 m	40,50 m ²	3,00 m	121,50 m ³
	+	4,50 m	5,50 m	24,75 m ²	3,00 m	74,25 m ³
				137,75 m²		413,25 m³

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



2100 3450 5100

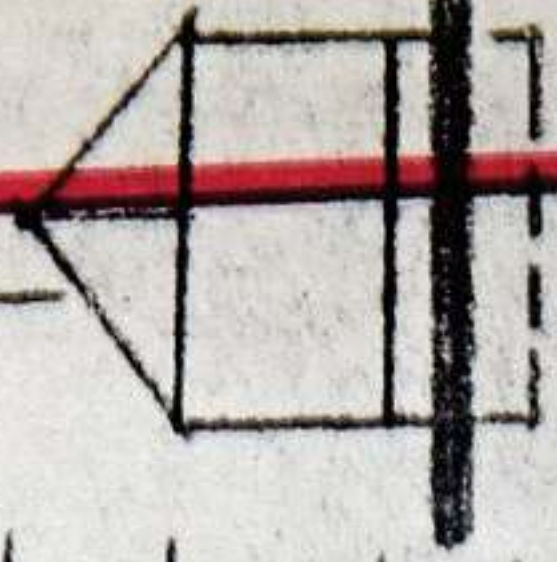


Schnitt A

2000 2800 2600

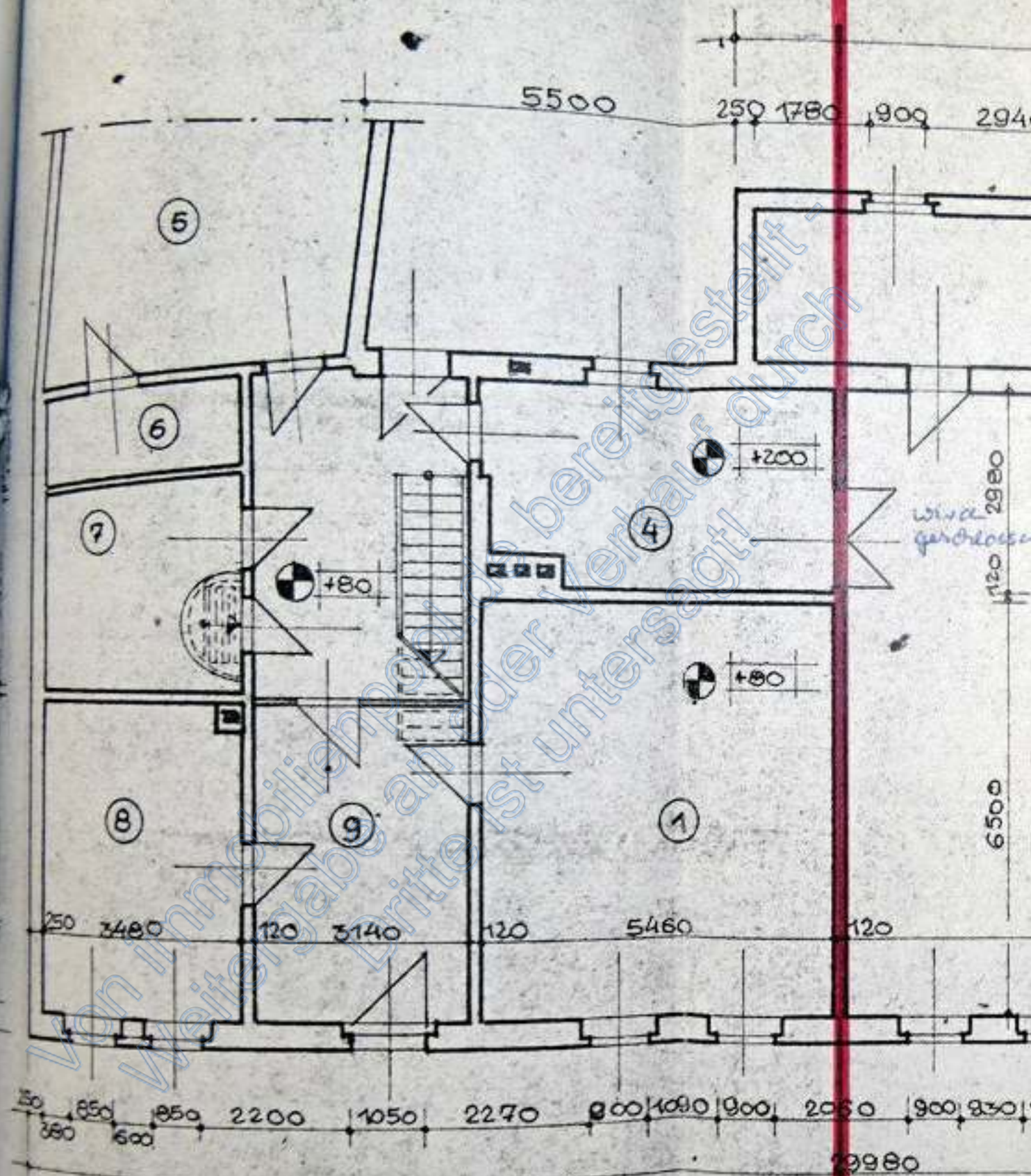


62800

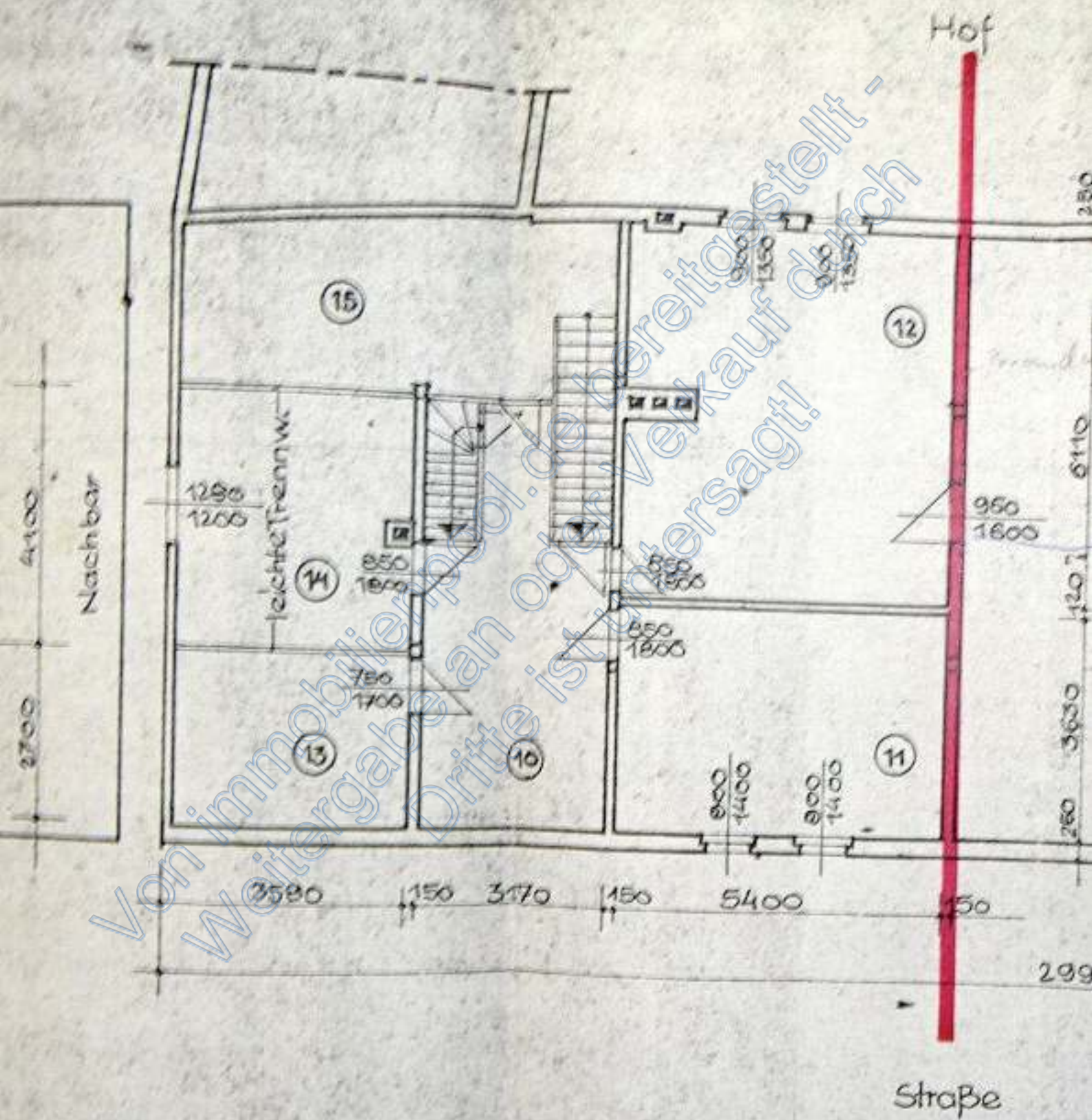


Schnitt

4a



GRUNDRISS - ERDGESCHOSS



GRUNDRISS-OBERGESCHOSS

BRUNNEN

5500

13600

5500

KELLER

2

Speicher

Bühne

Saal 2

4500

3500

9800



12700



17250



14000

N D E

N

S

T R

A S

S E



Foto 01: Anliegerstraße „Seegrehnaer Lindenstraße“ in östlicher Richtung

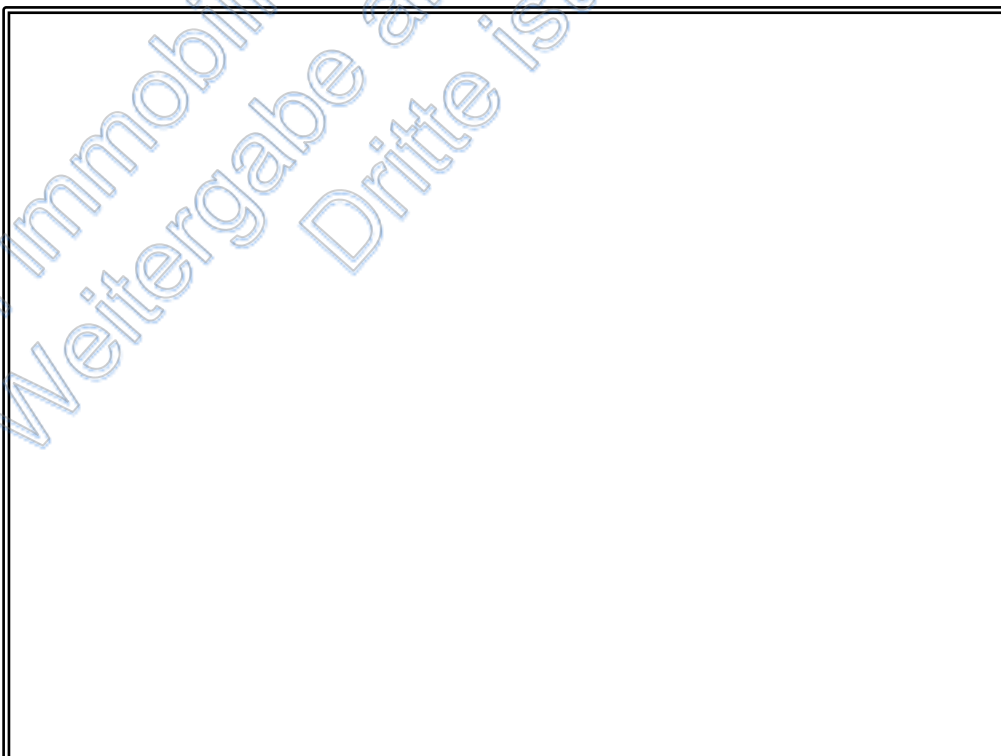


Foto 02: Anliegerstraße „Seegrehnaer Lindenstraße“ in westlicher Richtung



Foto 03: westliche Ansicht des Wohngebäudes



Foto 04: nordwestliche Ansicht des Wohngebäudes



Foto 05: nördliche Ansicht des Wohngebäudes



Foto 06: nordöstliche Ansicht des Wohngebäudes



Foto 07: westliche Teilansicht des Wohngebäudes



Foto 08: östliche Teilansicht des Wohngebäudes



Foto 09: Übersicht über die Grundstücksfreifläche



Foto 10: Übersicht über die Grundstücksfreifläche