

Kein Original  
Gutachten!

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

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

# Sachverständigenbüro Hörrmann

Inhaber Roy La Salvia

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

Sachverständigenbüro Hörrmann: Lindenstraße 15, 06749 Bitterfeld-Wolfen, Tel.: 03493 43111, Fax: 43145  
Zweigniederlassung Leipzig: Egelstraße 8 B, 04103 Leipzig, Tel.: 0341 21559980, Fax: 21559981

Bitterfeld-Wolfen, 03.09.2025

Gutachten-Nr.: H/3546/24

5+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

## GUTACHTEN

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



**Einfamilienhausgrundstück bzw. Resthofstelle  
Lindenstraße 34 A, 34  
06901 Kemberg OT Bergwitz**

**Grundbuch von Bergwitz (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 1267  
- BV Nr. 1: Gemarkung Bergwitz, Flur 3, Flurstück 281 zu 510 m<sup>2</sup>  
- BV Nr. 2: Gemarkung Bergwitz, Flur 3, Flurstück 282 zu 2.816 m<sup>2</sup>  
mithin zur Gesamtgröße von 3.326 m<sup>2</sup>**

**Amtsgericht Wittenberg, Geschäfts-Nr.: 13 K 27/24**

**Wertermittlungstichtag: 15.04.2025**

**Einzelverkehrswert BV Nr. 1: 175.000 €**

**Einzelverkehrswert BV Nr. 2: 35.000 €**

**Gesamtverkehrswert als Einheit: 190.000 €**

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“



## **Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse**

### • **Kurzbeschreibung zu BV Nr. 1**

- Grundbuchstand: Grundbuch von Bergwitz (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 1267, BV Nr. 1: Gemarkung Bergwitz, Flur 3, Flurstück 281, Größe 510 m<sup>2</sup>
- Objektart: Einfamilienhausgrundstück als Teil einer Resthofstelle
- Lage: Lindenstraße 34 A in 06901 Kemberg OT Bergwitz;  
innerörtlich unweit des nordöstlichen Randes des OT Bergwitz belegen;  
Anbindung an den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) nur teilweise in fußläufiger Entfernung (Bahnhof mehr als 1,5 km entfernt); Einschätzung als mittlere Wohnlage und keine maßgebliche Geschäftslage
- Bebauung: Einfamilienhaus: freistehend errichtet; Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden; Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1976, mit vereinzelten Instandsetzungen und Modernisierungen vermutlich um 1995 (insbesondere Fassade und Fenster) sowie weiteren Instandsetzungen und Modernisierungen um 2020 (insbesondere Innenausbau und Einbau Dachgaube); augenscheinlich überwiegend instand gehalten; ca. 147 m<sup>2</sup> anrechenbare Wohnfläche (4 Zimmer, Wohnküche, Duschbad mit WC, Wannenbad mit WC, Hauswirtschaftsraum, Wandschrank, Windfang, Diele, Flur); augenscheinlich ist eine angemessene/zeitgemäße Nutzung des Gebäudes im vorgefundenen Zustand möglich  
ehemalige Scheune mit Waschhaus: beidseitig angebaut errichtet; Erdgeschoss und teilweise mit Lagerboden als Holzrahmenkonstruktion; Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1930, mit späterem Anbau des Waschhauses vermutlich um 1980; augenscheinlich keine maßgeblichen Modernisierungen seit 1990; augenscheinlich eingeschränkt instand gehalten und noch funktionstüchtige Bauteile; als Nebengebäude nutzbar
- Erschließung: Anliegerstraße „Lindenstraße“ (südlich angrenzend) als Ortsdurchgangsstraße mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Grünstreifen mit Straßenbäumen, beidseitig Gehweg mit Befestigungen aus Betonpflaster, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand bzw. auf den straßenbegleitenden Grünstreifen; das Grundstück verfügt aktuell über keine Zufahrtsmöglichkeit von der Anliegerstraße; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation (Glasfaser); Entsorgung von Schmutzwasser sowie Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation, Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück entsorgt werden
- Nutzung: das Grundstück mit seiner Bebauung ist seit 01/2025 vollständig ungenutzt bzw. leer stehend

• **Kurzbeschreibung zu BV Nr. 2**

- Grundbuchstand: Grundbuch von Bergwitz (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 1267, BV Nr. 2: Gemarkung Bergwitz, Flur 3, Flurstück 282, Größe 2.816 m<sup>2</sup>
- Objektart: Teil einer Resthofstelle
- Lage: Lindenstraße 34 in 06901 Kemberg OT Bergwitz;  
innerörtlich unweit des nordöstlichen Randes des OT Bergwitz belegen;  
Anbindung an den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) nur teilweise in fußläufiger Entfernung (Bahnhof mehr als 1,5 km entfernt); Einschätzung als mittlere Wohnlage und keine maßgebliche Geschäftslage
- Bebauung: ehemaliger Stall mit Auszugshaus: teilweise angebaut errichtet; Erdgeschoss und Dachgeschoss; Mauerwerksbauweise, z. T. auch mit Holzfachwerk; Baujahr vermutlich um 1900; augenscheinlich keine maßgeblichen Modernisierungen seit 1990; augenscheinlich allenfalls noch eingeschränkt instand gehalten und nicht mehr uneingeschränkt funktionstüchtige Bauteile; als Nebengebäude allenfalls noch eingeschränkt nutzbar  
Hundezwinger mit Garage: einseitig angebaut errichtet; nur Erdgeschoss; Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1950; augenscheinlich keine Modernisierungen seit 1990; augenscheinlich nicht mehr instand gehalten und nur noch teilweise funktionstüchtige Bauteile; als Nebengebäude allenfalls noch eingeschränkt nutzbar  
ehemalige Scheune mit Hühnerstall: einseitig angebaut errichtet; Teilunterkellerung, Erdgeschoss und teilweise mit Lagerböden als Holzrahmenkonstruktionen; Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1930, mit späterem Anbau des Hühnerstalls vermutlich um 1960; augenscheinlich keine maßgeblichen Modernisierungen seit 1990; augenscheinlich noch instand gehalten und funktionstüchtige Bauteile; als Nebengebäude nutzbar
- Erschließung: Anliegerstraße „Lindenstraße“ (südlich angrenzend) als Ortsdurchgangsstraße mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Grünstreifen mit Straßenbäumen, beidseitig Gehweg mit Befestigungen aus Betonpflaster, Straßenbeleuchtung; Anliegerstraße „Lindengasse“ (nördlich angrenzend) als Fahrweg mit Betonlochplatten befestigt, beidseitig Grünstreifen, keine maßgeblichen Nebenanlagen; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraßen in begrenztem Umfang an den Straßenrändern bzw. auf den straßenbegleitenden Grünstreifen sowie auf dem von beiden Anliegerstraßen befahrbaren Grundstück, entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in hinreichendem Umfang; Versorgungsmedien (ausschließlich in der „Lindenstraße“, ohne Grundstücksanschlüsse): Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation (Glasfaser); Entsorgung von Schmutzwasser sowie Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation in der „Lindenstraße“ vorgesehen (ohne Grundstücksanschluss), Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück entsorgt werden
- Nutzung: das Grundstück mit seiner Bebauung ist seit 01/2025 vollständig ungenutzt bzw. leer stehend

• **Zusammenstellung der wesentlichen Werte** (üblich gerundet)

	<b>BV Nr. 1</b>	<b>BV Nr. 2</b>	<b>als Einheit</b>
- Bodenwerte (Ziffer 6):	12.000 €	24.000 €	36.000 €
- Sachwerte (Ziffer 7):	175.000 €	-----	-----
- Vergleichswerte (Ziffer 8):	-----	35.000 €	-----
- Verkehrswerte (Ziffer 9):	175.000 €	35.000 €	190.000 €
- Werteeinfluss Lasten etc. (Ziffer 10):	-----	-----	-----
- Zeitwert des Zubehörs usw. (Ziffer 11):	-----	-----	-----

• **Erhobene Angaben für das Zwangsversteigerungsgericht**

- a) Mieter, Pächter, Nutzer, Verwalter n. d. Wohnungseigentumsgesetz, (vgl. Ziffern 2.1, 2.11):  
→ das Gesamtgrundstück und seine Bebauung sind seit 01/2025 vollständig ungenutzt bzw. leer stehend  
→ Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht  
→ kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- b) Führung eines Gewerbebetriebes (vgl. Ziffer 2.11):  
→ nein, da vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
- c) besteht Verdacht auf Hausschwamm (vgl. Ziffer 4.1.4):  
→ wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden
- d) baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen (vgl. Ziffern 2.5, 2.6):  
→ beim zuständigen Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg sind aktuell keine offenen bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig, bauordnungsbehördliche Beschränkungen, Beanstandungen und/oder erteilte Auflagen liegen nicht vor und sind m. E. auch nicht zu erwarten  
→ allenfalls ortsübliche Einschränkungen aufgrund der Lage im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals „Ortskern“
- e) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum, Maschinen etc. (vgl. Ziffer 11):  
→ Zubehör wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt  
→ alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in den Wertermittlungen berücksichtigt  
→ Scheinbestandteile wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt  
→ Dritteigentum wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt  
→ nicht mitgeschätzte Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- f) Lasten und Beschränkungen (vgl. Ziffern 2.3, 10):  
→ dinglich gesichert: Zwangsversteigerungsvermerk  
→ nicht grundbuchgesichert: aufgrund Eigengrenzüberbau mit identischen Eigentumsverhältnissen, Anspruch des Eigentümers von BV Nr. 2 (Flurstück 282) auf Überbaurente bzw. Abkauf zu Lasten von BV Nr. 1 (Flurstück 281)

- g) Inhalt des Baulastenverzeichnisses (vgl. Ziffer 2.4):  
→ eintragungsfrei
- h) Altlastenverdacht (vgl. Ziffer 2.10):  
→ die Wertermittlungsobjekte werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg geführt, somit besteht kein Altlastenverdacht und kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen  
→ Informationen über mögliche Altlasten, Altablagerungen, Deponien oder Grundwasserschadensfälle auf oder in der Nähe der Grundstücke liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg nicht vor  
→ auch diesseits augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen
- i) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.1):  
→ wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- j) grundstücksbezogene Versicherungen (vgl. Ziffer 2.13):  
→ die Grundstückseigentümerin gab an, dass zum WST keine grundstücksbezogenen Versicherungen bestehen

## **Inhaltsverzeichnis**

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	2
Inhaltsverzeichnis .....	5
Anlagenverzeichnis .....	7
1 Vorbemerkungen .....	8
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	8
1.2 Inaugenscheinnahme .....	8
1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag.....	8
1.4 Besonderheiten .....	9
2 Rechtliche Gegebenheiten .....	10
2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	10
2.2 Rechte .....	11
2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte .....	11
2.4 Baulasten .....	12
2.5 Bauplanungsrecht .....	12
2.6 Bauordnungsrecht.....	12
2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	12
2.8 Abgabenrechtlicher Zustand.....	13
2.9 Entwicklungszustand .....	13
2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes.....	14
2.11 Mieter/Pächter/Nutzer .....	15
2.12 Grundstücksverwaltung .....	15
2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen.....	15

3	Grundstücksbeschreibung.....	15
3.1	Lage und Lagebeurteilung .....	15
3.2	Beschaffenheit .....	17
3.3	Art der baulichen Nutzung .....	17
3.4	Maß der baulichen Nutzung .....	19
4	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen.....	19
4.1	Einfamilienhaus auf BV Nr. 1 .....	19
4.1.1	Baubeschreibung .....	19
4.1.2	Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung .....	20
4.1.3	Brutto-Grundfläche (BGF) .....	21
4.1.4	Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus.....	21
4.1.5	Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer .....	22
4.2	Nebengebäude .....	23
4.3	Außen- und sonstige Anlagen .....	25
5	Wertermittlung .....	26
5.1	Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB.....	26
5.2	Wertermittlungsgrundlagen .....	26
5.3	Wertermittlungsverfahren.....	26
5.4	Wertermittlung im konkreten Fall .....	26
6	Bodenwertermittlung für die Einzelgrundstücke i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV .....	28
7	Sachwertermittlung für Einzelgrdst. BV Nr. 1 i. A. a. §§ 35–39 ImmoWertV.....	30
8	Vergleichswertermittlung für Einzelgrdst. BV Nr. 2 i. A. a. §§ 24–26 ImmoWertV ..	33
9	Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte.....	34
9.1	Einzelverkehrswert für BV Nr. 1.....	34
9.2	Einzelverkehrswert für BV Nr. 2.....	35
9.3	Gesamtverkehrswert als wirtschaftliche Einheit der beiden Grundstücke .....	35
10	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen .....	36
11	Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen .....	36
12	Verkehrswert (Marktwert).....	37
	Urheberschutz.....	37
	Ausfertigung .....	38
	Beigezogene Unterlagen.....	38
	Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.....	38

## Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
Anlage 1: Ortslage überörtlich und innerörtlich	2
Anlage 2: Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (darstellende Angaben im Liegenschaftskataster) und dem Sachsen-Anhalt-Viewer (Luftbild)	3
Anlage 3: anonymisierter Grundbuchteilauszug von Bergwitz Blatt 1267	3
Anlage 4: Baulastenauskunft	1
Anlage 5: planungsrechtliche Auskunft mit Auszügen aus dem Flächennutzungsplan und dem gemeindlichen Entwicklungskonzept	10
Anlage 6: Denkmalschutzauskunft	1
Anlage 7: bauordnungsrechtliche Auskunft	1
Anlage 8: Altlastenauskunft	2
Anlage 9: Leitungsauskünfte	8
Anlage 10: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland	2
Anlage 11: überschlägige Flächenermittlungen für die maßgeblichen Grundstücksbebauungen	2
Anlage 12: Lageplanskizze für die Gebäude und Grundrisskizzen für das Einfamilienhaus auf BV Nr. 1	3
Fotodokumentation mit 50 Fotos	25

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

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

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

Der Gutachtauftrag umfasst gemäß Verfügung zum Beschluss auch die dort bezeichneten Recherchen und Maßgaben, die im fortlaufenden Text und zusammengefasst auf den Seiten 2-5 des Gutachtens aufgeführt sind.

### 1.2 Inaugenscheinnahme

Die für das vorliegende Gutachten notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der Inaugenscheinnahme am 15.04.2025 ermittelt.

Von Seiten der Gläubigerin wurde auf eine Teilnahme an der Inaugenscheinnahme verzichtet und durch den Grundstückseigentümer (Abt. I/1.1 des Grundbuchblattes) erfolgte keine Teilnahme.

Der Zutritt zum Gesamtgrundstück und in die Bebauungen wurde durch die zeitweise anwesende Grundstückseigentümerin (Abt. I/1.2 des Grundbuchblattes) gewährt. Aufgrund von versperrten Zugängen konnte jedoch die Besichtigung

- des Spitzbodens im Einfamilienhaus auf BV Nr. 1,
- des Dachgeschosses und von Teilen des Erdgeschosses im ehemaligen Stall mit Auszugshaus auf BV Nr. 2 sowie
- der Unterkellerung in der ehemaligen Scheune mit Hühnerstall auf BV Nr. 2

nicht ermöglicht werden, woraus jedoch noch keine gesonderte Berücksichtigung angezeigt ist.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten einschließlich der Bebauungen und der visuell erkennbaren Bauzustände wurden im Rahmen der Inaugenscheinnahme unter Mitwirkung des Erfüllungsgehilfen Herrn \_\_\_\_\_ per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

Es wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Baustoff- und Altlastenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Anlagen nicht durchgeführt wurden.

Vom Gericht, den Verfahrensbeteiligten und von Dritten beigezogene Dokumente und Unterlagen wurden ausgewertet, ggf. dem Gutachten beigelegt oder abschließend archiviert.

### 1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Der 15.04.2025 als Tag der Inaugenscheinnahme entspricht dem Wertermittlungstichtag (WST). Dieser ist identisch mit dem Qualitätstichtag.

## 1.4 Besonderheiten

### • zu ggf. erforderlichen Einschätzungen und Beurteilungen

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

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

### • zu den Wertermittlungen

Gemäß Sachverständigenbestellungsbeschluss erstreckt sich der Gutachtauftrag auf insgesamt zwei Grundstücke, die im Grundbuch von Bergwitz Blatt 1267 unter separaten laufenden Nummern im Bestandsverzeichnis gebucht sind und wofür ein Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet wurde (vgl. Anlage 3). Auftragsgemäß erfolgt eine **zusammengefasste Gutachtenerstattung für die beiden Wertermittlungsobjekte**.

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

- BV Nr. 1 für das bebaute Grundstück Grundbuch von Bergwitz Blatt 1267, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Bergwitz, Flur 3, Flurstück 281 zur Größe von 510 m<sup>2</sup>
- BV Nr. 2 für das bebaute Grundstück Grundbuch von Bergwitz Blatt 1267, lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Bergwitz, Flur 3, Flurstück 282 zur Größe von 2.816 m<sup>2</sup>

Auftragsbedingt werden hierfür folgende Verkehrswerte abgeleitet:

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

Ausgehend von den objektspezifischen Gegebenheiten erfolgen zunächst die Ermittlungen der Einzelverkehrswerte der beiden Wertermittlungsobjekte (vgl. Ziffern 9.1 und 9.2). Aus den Zwischenergebnissen erfolgt dann die Ableitung des Gesamtverkehrswertes bei wirtschaftlicher Einheit der beiden Wertermittlungsobjekte, unter Würdigung der Besonderheiten, die sich aus der Gesamtbetrachtung ergeben (vgl. Ziffer 9.3).

### • zu den beigefügten Lageplan- und Grundrisskizzen

Die dem Gutachten als Anlage 12 beigefügte Lageplanskizze für die Gebäude auf dem Gesamtgrundstück und die Grundrisskizzen für das Einfamilienhaus auf BV Nr. 1 wurden durch den Sachverständigen angefertigt. Sie verstehen sich ausdrücklich nur als unmaßstäbliche Prinzipskizzen und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit der Maße und Proportionen sowie Lage der einzelnen Elemente.

• zu den baulichen Anlagen als Bestandteile der Wertermittlungsobjekte

Gemäß Darstellung im Geobasisinformationssystem (vgl. Anlage 2) i. V. m. den Feststellungen im Rahmen der Inaugenscheinnahme wurden das Einfamilienhaus („I“ in der Lageplanskizze unter Anlage 12) und die ehemalige Scheune mit Waschhaus („II“ in der Lageplanskizze unter Anlage 12) teilweise über die gemeinsame Grenze der beiden Wertermittlungsobjekte errichtet, so dass sog. Eigengrenzüberbauungen bestehen. Dinglich gesicherte Regelungen bzgl. dieser Überbauungen wurden nicht bekannt (vgl. auch Ziffern 2.2, 2.3).

Beim Eigengrenzüberbau beantwortet sich die Frage, welches der beiden Grundstücke als Stammgrundstück im Sinne von § 912 BGB anzusehen ist, soweit möglich, nach den Absichten des Erbauers (vgl. Ergänzung zu BGHZ 64, 333). Augenscheinlich und gemäß erhaltenen Auskünften, wurden das Einfamilienhaus um 1976 (vgl. Ziffer 4.1.1) und die ehemalige Scheune um 1930 (vgl. Ziffer 4.2) errichtet. In Ansehung der Baualters i. V. m. nicht vorliegenden Bauakten für die überbauenden Gebäude (vgl. Ziffer 2.6) kann die jeweilige Absicht der Erbauer nicht mehr zweifelsfrei ermittelt werden, zumal durch die bei der Inaugenscheinnahme anwesende Grundstückseigentümerin dahingehend auch keine Auskünfte erteilt werden konnten.

Aufgrund der Lage und Größe der überbauenden Gebäudeteile, der Lagen der Gebäudezüge sowie der Gebäudearten, wird für den Zweck der Wertermittlungen unterstellt, dass die Nutzungen der überbauenden Gebäude jeweils im Zusammenhang mit dem Grundstück BV Nr. 1 erfolgen sollten, so dass das Einfamilienhaus und die ehemalige Scheune mit Waschhaus jeweils vollständig dem Grundstück BV Nr. 1 als Stammgrundstück zugeordnet werden.

## 2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Um den Inhalt dieses Gutachtens nicht zu überfrachten, erfolgt an dieser Stelle lediglich ein Verweis auf den vom Gericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug vom 14.11.2024, der als Teilkopie unter Anlage 3 beigelegt ist. Im Zwangsversteigerungstermin liegt dann der aktuelle Grundbuchauszug vor.

Bezüglich der ggf. im Bestandsverzeichnis eingetragenen Rechte und der in der Zweiten Abteilung eingetragenen Lasten und Beschränkungen verweise ich neben der Anlage 3 explizit auf die Ziffern 2.2 und 2.3 dieses Gutachtens.

Die in der Dritten Abteilung ggf. eingetragenen Hypotheken, Grund- und Rentenschulden werden vom Gericht gewürdigt und bleiben für die Wertermittlungen generell unberücksichtigt. Darüber hinaus wird zur Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben darauf verzichtet, die Eintragungen in der Ersten und Dritten Abteilung publik zu machen, so dass diesem Gutachten nur eine anonymisierte Teilkopie des Grundbuchblattes beigelegt ist.

Abweichungen nach tatsächlichen Verhältnissen oder aufgrund einer Neuordnung in Grundstücksformen und Grundstücksgrößen sowie zu den Angaben im vorliegenden Grundbuchauszug sind wenig wahrscheinlich, können jedoch ohne Grenzfeststellung (nicht Gegenstand dieses Auftrages) nicht ausgeschlossen werden. Derartige Abweichungen wurden jedoch nicht bekannt bzw. augenscheinlich nicht festgestellt.

## 2.2 Rechte

### • durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

### • nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Rechte

- Grundstück BV Nr. 1:

Anspruch auf Überbauungen auf das Nachbargrundstück BV Nr. 2 (Flurstück 282) gemäß § 912 BGB (vgl. Ziffer 1.4 – *zu den baulichen Anlagen...*), als Eigengrenzüberbau mit identischen Eigentumsverhältnissen, zum WST jedoch ruhend:

→ Insbesondere aufgrund des örtlichen Bodenwertniveaus, auch zum Zeitpunkt des Entstehens der Überbauungen, auf dessen allgemeine Wertverhältnisse Überbaurenten bzw. Kaufpreise gemäß §§ 913, 915 BGB abzustellen sind, beläuft sich der Werteinfluss (einzeln und gesamt sowie saldiert mit dem Werteinfluss aus den sich hieraus ergebenden nicht im Grundbuch verzeichneten dinglichen Lasten/ Beschränkungen bzw. Berechtigten (vgl. Ziffer 2.3)) in einer noch vernachlässigbaren Größenordnung.

- Grundstück BV Nr. 2:

wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

## 2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte

Eine Berücksichtigung wertbeeinflussender, dinglich gesicherter Lasten und Beschränkungen ist bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren regelmäßig nicht erforderlich, da die Werte dahingehend fiktiv unbelastet ausgewiesen werden.

Vielmehr werden ggf. festzustellende Werteinflüsse separat ermittelt und ausgewiesen (vgl. Ziffer 10).

### • durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Lasten/Beschränkungen (vgl. Anlage 3)

- Abt. II/2, bzgl. BV Nrn. 1, 2: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteinfluss

### • nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- Grundstück BV Nr. 1:

- der Eigentümer des Nachbargrundstückes BV Nr. 2 (Flurstück 282), als Begünstigter eines Anspruchs auf Überbaurenten bzw. Abkauf gemäß §§ 912, 913, 915 BGB (vgl. Ziffer 1.4 – *zu den baulichen Anlagen...*), als Eigengrenzüberbau mit identischen Eigentumsverhältnissen, zum WST jedoch ruhend:

→ Insbesondere aufgrund des örtlichen Bodenwertniveaus, auch zum Zeitpunkt des Entstehens der Überbauungen, auf dessen allgemeine Wertverhältnisse Überbaurenten bzw. Kaufpreise abzustellen sind, beläuft sich der Werteinfluss (einzeln und gesamt sowie saldiert mit dem Werteinfluss aus den sich hieraus ergebenden nicht im Grundbuch verzeichneten dinglichen Rechten (vgl. Ziffer 2.2)) in einer noch vernachlässigbaren Größenordnung.

- Grundstück BV Nr. 2:

wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

## 2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 4) liegen keine Baulasteneintragungen vor.

## 2.5 Bauplanungsrecht

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

- innerhalb eines genehmigten Flächennutzungsplanes (hier: Dorfgebiet)
- nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, somit Bauplanungsrecht gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)
- Lage nicht im Geltungsbereich städtebaulicher Satzungen (z. B. Sanierungssatzung bzw. Sanierungsgebiet, Innenbereichssatzung)
- Berührung denkmalrechtlicher Belange allenfalls aufgrund der Lage im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals „Ortskern“, mit noch ortsüblichen Einschränkungen hinsichtlich des Denkmalschutzes (auch aufgrund der Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung bzw. zur Anzeige von Erdeingriffen)
- ortsunübliche Belange des Naturschutzes<sup>1</sup> werden nicht berührt

## 2.6 Bauordnungsrecht

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörden (vgl. Anlagen 5 und 7) und eigener Beurteilung:

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung des tatsächlichen Gebäudebestandes zum WST kann ausschließlich durch die zuständige Baubehörde erfolgen.

Der Grundstückseigentümerin, der Stadt Kemberg, dem Landkreis Wittenberg und der Gläubigerin liegen keine grundstücksbezogenen Bauakten vor und durch den Grundstückseigentümer wurden dahingehend keine Auskünfte erteilt.

Aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten wird für die Wertermittlungen die formelle und materielle Legalität des Gebäudebestandes unterstellt, da beim zuständigen Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg aktuell keine offenen bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig sind und demnach keine bauordnungsbehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und/oder erteilte Auflagen vorliegen, die m. E. augenscheinlich auch nicht zu erwarten sind.

## 2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Gemäß Auskünften der Grundstückseigentümerin, der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger (vgl. Anlage 9) sowie eigener Beurteilung:

- als Einzel- und Gesamtgrundstücke ortsüblich erschlossen gemäß BauGB durch die Anliegerstraßen „Lindenstraße“ (an BV Nrn. 1 und 2 südlich angrenzend) sowie „Lindengasse“ (an BV Nr. 2 nördlich angrenzend)

---

<sup>1</sup> Vgl. auch Bundesamt für Naturschutz im Internet unter (zuletzt abgerufen 06.08.2025):  
<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

- Anliegerstraßen: „Lindenstraße“ als Ortsdurchgangsstraße mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Grünstreifen mit Straßenbäumen, beidseitig Gehweg mit Befestigungen aus Betonpflaster, Straßenbeleuchtung; „Lindengasse“ als Fahrweg mit Betonlochplatten befestigt, beidseitig Grünstreifen, keine maßgeblichen Nebenanlagen
- Versorgung: Versorgungsleitungen ausschließlich in der „Lindenstraße“ und Grundstücksanschlüsse ausschließlich auf BV Nr. 1: Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation (Glasfaser)
- Entsorgung: Entsorgungsleitungen ausschließlich in der „Lindenstraße“ und Grundstücksanschlüsse ausschließlich auf BV Nr. 1: Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation; Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken entsorgt werden, die zum WST vorhandene Einleitung in den Graben auf dem Grünstreifen an der „Lindenstraße“ ist ab 31.05.2025 nicht mehr zulässig, so dass hier kurzfristig Maßnahmen zur Ausbindung aus dem Grabenanschluss i. V. m. der Herstellung von Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung auf den Grundstücken erforderlich sind, was im Rahmen der Wertermittlungen zu berücksichtigen ist (vgl. Ziffer 6)

## 2.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörde (vgl. Anlage 5), der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger (vgl. Anlage 9) sowie eigener Beurteilung:

- keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB
- keine Beiträge gemäß KAG-LSA
- bei einer selbständigen Nutzung des Grundstückes BV Nr. 2 sind für die noch erforderlichen Anschlüsse an die Netze der örtlichen Ver- und Entsorgungsmedien (vgl. Ziffer 2.7) Kosten zu erwarten (z. B. als Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungen, Herstellungsbeiträge), was im Rahmen der Wertermittlungen zu berücksichtigen ist (vgl. Ziffer 6)
- weitere offene bzw. zu erwartende Abgaben wurden nicht bekannt

## 2.9 Entwicklungszustand

### • Einzelgrundstück BV Nr. 1

Es handelt sich bei dem bebauten Einzelgrundstück BV Nr. 1 um baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV, für das aufgrund der Form, Größe und Abmessungen eine weitere bauliche Nutzung mit einer ortsüblichen Hauptbebauung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

### • Einzelgrundstück BV Nr. 2

Eine Nutzbarkeit des bebauten Einzelgrundstückes BV Nr. 2 für eine weitere Hauptbebauung steht m. E. nicht zu erwarten. Insbesondere kann eine weitere Hauptbebauung im zum WST unbebauten nördlichen Grundstücksbereich (vgl. Anlagen 2 und 12) aufgrund der augenscheinlichen Ortsunüblichkeit unter Beachtung des Einfügungsgebotes gemäß § 34 BauGB m. E. mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die teilweise vorhandene Bebauung entlang der „Lindengasse“ steht augenscheinlich zumindest nahezu vollständig in einem

gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Kontext, so dass sich hier eine Wohnbebauung m. E. nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde.

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

Rein vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass ausgehend von dem zu erwartenden Aufwand zur Herstellung einer ortsüblichen Erschließung (zum WST keine Leitungen der ortsüblichen Ver- und Entsorgungsmedien in der „Lindengasse“; vgl. Ziffer 2.7), auch bei einer weiteren Bebaubarkeit, noch keine maßgeblich abweichenden Wertermittlungsergebnisse zu erwarten sind.

Dementsprechend wird das Einzelgrundstück BV Nr. 2 unter Beachtung der vorhandenen Grundstücksbebauung i. V. m. der örtlichen Bodenrichtwertausweisung (vgl. Anlage 10) für die Zwecke der Wertermittlungen wie folgt aufgeteilt:

- baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV: **1.000 m<sup>2</sup>**
- Gartenland (Hausgarten) i. S. einer sonstigen Fläche gemäß § 3 Abs. 5  
ImmoWertV:  $2.816 \text{ m}^2 - 1.000 \text{ m}^2 =$  **1.816 m<sup>2</sup>**

• Gesamtgrundstück

In Ansehung der vorstehenden Ausführungen zu den Einzelgrundstücken wird das Gesamtgrundstück für die Zwecke der Wertermittlungen wie folgt aufgeteilt:

- baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV:  
 $510 \text{ m}^2 + 1.000 \text{ m}^2 =$  **1.510 m<sup>2</sup>**
- Gartenland (Hausgarten) i. S. einer sonstigen Fläche gemäß § 3 Abs. 5  
ImmoWertV:  $510 \text{ m}^2 + 2.816 \text{ m}^2 - 1.510 \text{ m}^2 =$  **1.816 m<sup>2</sup>**

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

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

- die Wertermittlungsobjekte werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg geführt, somit besteht kein Altlastenverdacht und kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen
- Informationen über mögliche Altlasten, Altablagerungen, Deponien oder Grundwasserschadensfälle auf oder in der Nähe der Grundstücke liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg nicht vor
- auch diesseits augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen

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

## 2.11 Mieter/Pächter/Nutzer

Gemäß Auskünften der Grundstückseigentümerin, da der Gläubigerin dahingehend keine Informationen vorliegen und durch den Grundstückseigentümer keine Auskünfte erteilt wurden:

- das Gesamtgrundstück und seine Bebauung sind seit 01/2025 vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
- Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht

## 2.12 Grundstücksverwaltung

Eine externe Grundstücksverwaltung wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt.

## 2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen

Der Gläubigerin liegen keine Angaben zu grundstücksbezogenen Versicherungen vor und durch den Grundstückseigentümer wurden dahingehend keine Auskünfte erteilt.

Die Grundstückseigentümerin gab an, dass zum WST keine grundstücksbezogenen Versicherungen bestehen.

# 3 Grundstücksbeschreibung

## 3.1 Lage und Lagebeurteilung

Zur weiteren Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten wird auf den Auszug aus „Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK)\*“ der Stadt Kemberg mit Bericht zum Umsetzungsstand verwiesen (vgl. Anlage 5; hier: „Bergwitz“).

- Bundesland: Sachsen-Anhalt
- Kreis: Landkreis Wittenberg
- Stadt/ Gemeinde: Bergwitz als dörflicher Ortsteil der Stadt Kemberg
- Einwohner: in der Stadt Kemberg ca. 9.200, davon ca. 1.450 im OT Bergwitz; für die Stadt bis 2035 prognostizierter Bevölkerungsrückgang auf ca. 8.000 Einwohner<sup>2</sup>
- Arbeitslosenquote: in 03/2025: im Landkreis Wittenberg 7,2 %, im Bundesland Sachsen-Anhalt 8,1 % und im Bundesgebiet 6,4 %<sup>3</sup>
- Kaufkraft: pro Kopf im Jahr 2025: im Landkreis Wittenberg 27.793 € (Index 91,0), im Bundesland Sachsen-Anhalt 27.390 € (Index 89,6) und im Bundesgebiet 30.555 € (Index 100,0)<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 06.08.2025):  
<https://demografie.sachsen-anhalt.de/daten-und-konzepte/bevoelkerungsprognose/>

<sup>3</sup> Vgl. Bundesagentur für Arbeit im Internet unter (zuletzt abgerufen 06.08.2025):  
<https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>

<sup>4</sup> Vgl. Michael Bauer Research GmbH im Internet unter (zuletzt abgerufen 06.08.2025):  
<https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>

- Lage: OT Bergwitz ca. 110 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin, ca. 85 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg, ca. 15 km südlich der Lutherstadt Wittenberg mit der Kreisverwaltung und ca. 5 km nordwestlich des OT Kemberg als Sitz der Stadtverwaltung
- Verkehrslage: Bundesautobahn A9 (ca. 25 km); Bundesstraßen B100 (am Rand des OT verlaufend) sowie B2 und B182 (jeweils ca. 5 km)
- Bahnanschluss: Bahnhof Bergwitz im westlichen Bereich des OT Bergwitz belegen
- Flughafen: internationale Verkehrsflughäfen Leipzig-Halle (ca. 65 km) und Berlin-Brandenburg (ca. 120 km)
- Hafen: Industriehäfen an der Elbe in Dessau-Roßlau (ca. 35 km) und Aken (ca. 45 km)
- Infrastruktur: OT Bergwitz mit Kindertagesstätte und Grundschule sowie Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs und bereits darüber hinaus; darüber hinausgehende Schulen, Betreuungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote, Ärzte, etc. sind in den umliegenden Ortsteilen und Städten (insbesondere in der Kreisstadt Lutherstadt Wittenberg (ca. 15 km) vorhanden und über den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) erreichbar
- Objektlage: innerörtlich unweit des nordöstlichen Randes des OT Bergwitz belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) nur teilweise in fußläufiger Entfernung (Bahnhof mehr als 1,5 km entfernt)
- Nachbarbebauung: bis zu 3-geschossige Einfamilienhäuser bzw. ehemalige Hofstellen mit entsprechenden Wirtschafts- und Nebengebäuden, als überwiegend sanierte bzw. instand gehaltene Altbauten in offener Bauweise; nördlich augenscheinlich gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Betriebsgebäude
- Leerstand: augenscheinlich kein maßgeblicher Leerstand in der Umgebung erkennbar
- Kfz-Stellplätze: entlang der Anliegerstraßen in begrenztem Umfang an den Straßenrändern bzw. auf den straßenbegleitenden Grünstreifen sowie auf dem über das Grundstück BV Nr. 2 befahrbaren Gesamtgrundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in hinreichendem Umfang; das Grundstück BV Nr. 1 verfügt aktuell über keine Zufahrtsmöglichkeit von den Anliegerstraßen
- Begrünung: für eine dörfliche Ortslage durchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen, straßenbegleitende Grünstreifen und fußläufig erreichbare Land-/ Forstwirtschaftsflächen sowie den Bergwitzsee mit Badestrand
- Hochwasser: nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet belegen;<sup>5</sup> allenfalls ortsübliche Gefährdung durch Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis – HQ200, Überschwemmung bis zu 0,5 m)<sup>6</sup>
- Immissionen: nördlich des Gesamtgrundstückes gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Betriebsgebäude, woraus zumindest zeitweise bereits erhöhte je-

<sup>5</sup> Vgl. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 06.08.2025): <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>

<sup>6</sup> Vgl. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 06.08.2025): <https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>

- doch noch nicht störende Immissionen zu erwarten sind; ausgehend von Ausbaugraden und Anbindungen sind aus den Anliegerstraßen keine erhöhten bzw. störenden Verkehrsimmissionen zu erwarten; gemäß Lärmkartierungen keine ungewöhnlichen Immissionen aus Straßenverkehr<sup>7</sup> bzw. Eisenbahnverkehr<sup>8</sup>
- aktuelle Lage: Einschätzung als mittlere Wohnlage und keine maßgebliche Geschäftslage
  - Prognose: Gesamtwirtschaft:<sup>9</sup> „Im Jahr 2024 ist die Wirtschaft in Ostdeutschland um 0,1% geschrumpft, in Deutschland insgesamt um 0,2%. Für das Jahr 2025 rechnet das Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) für Ostdeutschland mit einer Stagnation, für 2026 mit einem Zuwachs von 1,1%. Die Arbeitslosenquote dürfte laut IWH-Prognose in den Jahren 2025 und 2026 jeweils 7,8% betragen, nach 7,5% im Jahr 2024.“;  
Immobilienmarkt: in den Jahren bis einschließlich 2022 war ein kontinuierlicher Preisanstieg auf den örtlichen Teilmärkten für alle Immobilienarten zu verzeichnen;<sup>10</sup> aktuell wird insgesamt eine stagnierende bis bereits rückläufige Preisentwicklung im Bereich individuell nutzbarer Immobilien in dörflichen Lagen des Landkreises Wittenberg prognostiziert

### 3.2 Beschaffenheit

- Einzel- und Gesamtgrundstücke noch hinreichend regelmäßig geschnitten (vgl. Anlage 2)
- ortsunübliche Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden nicht bekannt
- augenscheinlich keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede
- durchschnittliche Grundstücksabmessungen:
  - Gesamtgrundstück: ca. 32 m x 104 m
  - BV Nr. 1: ca. 14 m x 36 m
  - BV Nr. 2: ca. 18 m/32 m x 104 m

### 3.3 Art der baulichen Nutzung

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

• Einzelgrundstück BV Nr. 1

- Einfamilienhaus („I“ im Lageplan)
- ehemalige Scheune mit Waschhaus („II“ im Lageplan)
- Außen- und sonstige Anlagen

<sup>7</sup> Vgl. Sachsen-Anhalt-Viewer im Internet unter (zuletzt abgerufen 06.08.2025):

[https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer\\_v40/index.html?lang=de](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de)

<sup>8</sup> Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet unter (zuletzt abgerufen 06.08.2025):

<https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>

<sup>9</sup> Vgl. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Internet unter (zuletzt abgerufen 06.08.2025):

<https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/>

<sup>10</sup> Vgl. Grundstücksmarktinformation des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 06.08.2025):

<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das Einzelgrundstück BV Nr. 1 eine Wohnnutzung als Einfamilienhausgrundstück, entsprechend der Aufteilung und letzten Nutzung, als üblich anzusehen und demzufolge für die Einzelverkehrswertermittlung zu unterstellen.

• Einzelgrundstück BV Nr. 2

- ehemaliger Stall mit Auszugshaus („III“ im Lageplan)
- Hundezwinger mit Garage („IV“ im Lageplan)
- ehemalige Scheune mit Hühnerstall („V“ im Lageplan)
- Außen- und sonstige Anlagen

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung (inkl. Bauzustände; vgl. Ziffer 4.2), den Nachbarbebauungen, der Nutzungsmöglichkeiten (vgl. Ziffer 2.9) und der örtlichen Nachfragesituation, wäre für das Einzelgrundstück BV Nr. 2 die verbindliche Unterstellung einer konkreten zukünftigen Nutzung rein spekulativ, zumal erhebliche investive Aus- und Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand zu erwarten sind bzw. nicht ausgeschlossen werden können. Grundsätzlich erscheint m. E. jedoch zumindest folgendes möglich (jeweils durch eine oder mehrere Parteien und unter Beachtung des geltenden Baurechtes):

- Erhalt des Gebäudebestandes zur reinen Wohnnutzung (z. B. durch Um- und Ausbaumaßnahmen, insbesondere am ehemaligen Stall mit Auszugshaus)
- Erhalt des Gebäudebestandes zur Wohn- und Freizeitnutzung (z. B. als Resthofstelle mit nicht gewerblicher Tierhaltung (z. B. Pferde, Schafe))
- Erhalt des Gebäudebestandes zur reinen Gewerbenutzung (z. B. Handwerks-, Dienstleistungs- bzw. Handelszwecke mit Büro- und Lagerflächen)
- Erhalt des Gebäudebestandes zur gemischten Wohn- und Gewerbenutzung (z. B. vorstehende Gewerbenutzung(en) inkl. Betreiberwohnung(en))
- Rückbau des Gebäudebestandes (ggf. teilweise) zur Neubebauung für Wohn- und/oder Gewerbenutzungen
- gärtnerische bzw. landwirtschaftliche Nutzungen im unbebauten nördlichen Grundstücksbereich (hier Teilfläche „Gartenland“, wo eine eigenständige Bebaubarkeit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann; vgl. Ziffer 2.9)

In Ansehung der Lage des Grundstückes in einem dörflichen Ortsteil des Landkreises Wittenberg i. V. m. der Größe des Gebäudebestandes und m. E. unbebaubaren Freiflächen in bereits erheblichem Umfang, wird jedoch die Nachfrage im örtlichen Bereich, unabhängig von den tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten, allenfalls als gering angesehen.

Demzufolge wäre die Unterstellung einer konkreten zukünftigen Nutzung rein spekulativ und kann somit nicht Grundlage einer Verkehrswertermittlung sein. Insbesondere auch da eine abschließende Prüfung der zulässigen Nutzungsarten und -umfänge ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen kann (vgl. auch Ziffer 2.9).

• Gesamtgrundstück

Die vorstehenden Ausführungen für die Einzelgrundstücke gelten auch für das Gesamtgrundstück, so dass für das Gesamtgrundstück eine Wohn- und/oder Gewerbenutzung als üblich anzusehen ist, und demzufolge für die Gesamtverkehrswertermittlung zu unterstellen ist.

### 3.4 Maß der baulichen Nutzung

Augenscheinlich ist für die heranzuziehende Bodenrichtwertzone (vgl. Anlage 10), auch unter Beachtung der vorgenommenen Flächenaufteilung (vgl. Ziffer 2.9) ein angemessenes bzw. noch nicht ortsunübliches Maß der baulichen Nutzung der Einzel- und Gesamtgrundstücke festzustellen, was aufgrund des örtlichen Bodenrichtwertniveaus i. V. m. den Ergebnissen vorliegender Marktuntersuchungen ohnehin noch nicht gesondert zu berücksichtigen ist (vgl. Ziffer 7.7 im aktuellen Grundstücksmarktbericht).

## **4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen**

Die Beschreibungen erfolgen ausschließlich nach visuellem Eindruck und mit Verweis auf die Lageplanskizze (vgl. Anlage 12) und die anhängende Fotodokumentation.

### 4.1 Einfamilienhaus auf BV Nr. 1

#### 4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden (zum WST nicht zugänglich)
- Baujahr: vermutlich um 1976 errichtet und mit vereinzelt Instandsetzungen und Modernisierungen vermutlich um 1995 (insbesondere Fassade und Fenster) sowie weiteren Instandsetzungen und Modernisierungen um 2020 (insbesondere Innenausbau und Einbau Dachgaube); zum WST insgesamt Teilsanierung)
- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: Mauerwerk; Fassade überwiegend mit vermutlich gedämmten Kunststoffplatten bekleidet, hofseitig verputzt und gestrichen; Sockel mit Natursteinbelag
- Innenwände: Mauerwerk, z. T. Trockenbauwände bzw. mit Vorsatzschalen; verputzt/ gespachtelt, tapeziert und gestrichen; Nassbereiche mit Fliesenbelägen
- Geschossdecken: Stahlbetondecken, über DG Holzbalkendecke; Unterseiten beplankt, verputzt/ gespachtelt, tapeziert und gestrichen; im KG mit Pinselputzbelag
- Fußböden: vermutlich Estrichfußböden, im EG und DG sowie teilweise im KG mit Fliesen-, Laminat- und Textilbelägen
- Dach: Satteldach, hofseitig mit Pultdachgaube, als vermutlich in den Ausbaubereichen gedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Dachsteinen bzw. Bitumenpappe (Gaube); Eingangsanbau als Stahlbetonflachdach mit Dachhäuten aus Bitumenpappe bzw. Wellpolyesterplatten; eingebundene Blechdachentwässerung (vgl. jedoch Ziffer 2.7); Mauerwerksschornsteine
- Treppen: Außentreppe aus Naturstein mit schmiedeeisernem Geländer und Holzhandlauf (EG) bzw. aus Kunststein (KG); gemauerte Kellerinntreppe; Holzgeschosstreppe mit Holzgeländer; zum Spitzboden

- Deckenluke für Holzfalttreppe (zum WST noch nicht montiert); hofseitig fest montierte Metalleitern zum Flachdach des Eingangsbaus sowie auf der Dachfläche
- Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster, überwiegend mit Kunststoffrollläden; Fensterbänke außen aus Naturstein bzw. Kunststein und innen aus Werzalit bzw. Naturstein; einfach verglaste Stahlrahmenkellerfenster
  - Türen: Hauseingänge mit isolierverglaster Aluminium-/ Kunststofftür (EG) bzw. isolierverglaster Holztür (KG); Innentüren als Kunststoff- und Holz furniertüren bzw. Holztüren im KG
  - Küchenausstattung: im EG eine Küche mit fliesenbelegtem Fußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich und zur Bekochung mit Elektroenergie (Herdanschluss für eine Kochinsel im Fußboden)
  - Sanitärausstattung: im EG ein Bad mit Fliesenfußboden, ca. 1,4 m hoch gefliesten Wänden, bodengleiche Dusche, WC und Handwaschbecken sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Fliesenfußboden und Waschmaschinenanschluss; im DG ein Bad mit Fliesenfußboden, ca. 1,4 m hoch gefliesten Wänden, Eckbadewanne mit Massagedüsen, WC und Handwaschbecken
  - Beheizung/ WW: im KG Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung; Wärmeabgabe über Konvektorheizkörper mit Thermostatventilen
  - Installation: unter Putz, im KG auf Putz; augenscheinlich noch ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen; dachmontierte Parabolantenne
  - Dämmstandard: der Gläubigerin sowie der Grundstückseigentümerin liegen dahingehend keine Informationen vor und durch den Grundstückseigentümer wurden keine Auskünfte erteilt; ausgehend vom eingeschätzten Baujahr i. V. m. den erfolgten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen ist jedoch noch ein durchschnittlicher Energiebedarf bzw. Wärmedämmstandard anzunehmen; inwieweit sich ggf. Nachrüstpflichten für das Gebäude und die technischen Anlagen aus dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz ergeben, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft werden
  - Besonderheiten: keine besonderen Bauteile, Einrichtungen oder sonst. Vorrichtungen

#### 4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung

- Aufteilung: vgl. Grundrisskizzen unter Anlage 12
- Zuschnitt: vgl. Grundrisskizzen unter Anlage 12;  
Beurteilung: ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung; in den Wohngeschossen ausschließlich direkt zu begehende Zimmer/Räume, mithin zeitgemäßer Zuschnitt
- Barrierefreiheit: im Bestand nicht barrierefrei; auf eine weitergehende Beurteilung kann aufgrund der Objektart (Einfamilienhaus) mit Hinweis auf § 49 BauO LSA verzichtet werden
- Wohnfläche: in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage eines Aufmaßes (vgl. Anlage 11; üblich gerundet):  
**Wohnfläche: ca. 147 m<sup>2</sup>**

- Ausstattung: gemäß Anlage 4 ImmoWertV Gebäudestandardstufe 2,75, d. h. mittlerer Standard mit Elementen des einfachen Standards

#### 4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

I. A. a. die DIN 277/2005 auf der Grundlage eines Aufmaßes unter Beachtung der NHK 2010 (vgl. Anlage 11; üblich gerundet):

**Brutto-Grundfläche: ca. 382 m<sup>2</sup>**

#### 4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus

##### • Vorbemerkungen

Die Beurteilung erfolgt ausschließlich nach visuellem Eindruck. Dabei wird vorausgesetzt, dass bis auf ggf. festgestellte bzw. zu unterstellende Baumängel und Bauschäden die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen bei der Errichtung des Gebäudes und den weiteren erfolgten Maßnahmen eingehalten sind.

Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Niederschlag oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich.

Für die Beurteilung wird darauf hingewiesen, dass zerstörende Untersuchungen bzw. Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen grundsätzlich nicht Bestandteil des Auftrages sind und somit nicht durchgeführt wurden.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Ein Befall durch holzerstörende Insekten kann ohne derartige Untersuchungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

##### • Bauzustand/ Nutzbarkeit

- vermutlich um 1976 errichteter Altbau mit vereinzelt Instandsetzungen und Modernisierungen vermutlich um 1995 (insbesondere Fassade und Fenster) sowie weiteren Instandsetzungen und Modernisierungen um 2020 (insbesondere Innenausbau und Einbau Dachgaube); zum WST insgesamt Teilsanierung
- augenscheinlich überwiegend instand gehalten
- eine angemessene/zeitgemäße Nutzung des Gebäudes ist im vorgefundenen Zustand möglich

##### • Beschreibung

- im KG partiell Schädigungen der Wandbeläge durch augenscheinlich eindringende/ aufsteigende Feuchtigkeit
- im Bad im EG wurde das Handwaschbecken entfernt

- die Instandsetzungen und Modernisierungen erfolgten augenscheinlich zumindest partiell optisch mangelhaft und nicht abschließend (z. B. zugemauerte Fensteröffnung am Windfang und Türleibung am EG-Eingang noch ohne Fassadenputzbeläge, Wandöffnungen im Bereich der Küche)
- in Ansehung des Bau-, Sanierungs- und Nutzungsalters noch durchschnittliche Gebrauchsspuren (z. B. Bohrlöcher), Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die noch dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind

#### • Reparaturstau

Der Reparaturstau berücksichtigt die augenscheinlich festgestellten bzw. zu vermutenden Schäden und Mangelfolgeschäden sowie die als behebbar eingeschätzten Mängel, jeweils zur Erhaltung der Nutzbarkeit im IST-Zustand über die korrelierend in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer 4.1.5). Mängel, die in diesem Zusammenhang nicht behebbar bzw. nur mit unangemessenem Aufwand zu beheben sind, wurden nicht festgestellt.

Ausdrücklich sind im nachstehenden Reparaturstau keine Anteile enthalten, die über den Erhalt der Nutzbarkeit im IST-Zustand hinausgehen. Für die Berücksichtigung derartiger Maßnahmen sind grundsätzlich konkrete Konzepte hinsichtlich Umfang und Ausgestaltung erforderlich (unter Beachtung des geltenden Baurechtes), deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt. Ausgehend von den Unsicherheiten wäre daher eine Berücksichtigung im Reparaturstau nur spekulativ und könnte z. T. erheblich von den tatsächlichen Kosten abweichen. Demzufolge werden im ausgewiesenen Reparaturstau keine entsprechenden Anteile berücksichtigt.

Soweit Bauteile/ Ausstattungsmerkmale mit Wand- und Deckenbekleidungen versehen sind, so wird im Rahmen der Bemessung des Reparaturstaus ein entsprechendes Risiko bezüglich verdeckter bzw. nicht erkennbarer Schäden/Mängel berücksichtigt.

Ausgehend von der Art und dem Umfang der festgestellten Schäden, Mängel und Mangelfolgeschäden (zum Erhalt der Nutzbarkeit über die korrelierend in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer) und insbesondere unter marktüblicher Berücksichtigung der anfallenden Kosten für deren Behebung bzw. Herstellung, ist hier ein grob überschlägig geschätzter **Reparaturstau i. H. v. 10.000 €** (etwas weniger als 100 €/m<sup>2</sup> bei ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche) zu begründen, was unter Beachtung des augenscheinlich festgestellten Bauzustandes i. V. m. der in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer 4.1.5) als angemessen erachtet wird. Die Berücksichtigung dieses Reparaturstaus ist m. E. marktüblich bzw. entspricht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisfindung.

#### 4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

I. A. a. das Modell für die Ableitung von Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses (Sachwertfaktormodell)<sup>11</sup> i. V. m. der ImmoWertV:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| - <b>Gesamtnutzungsdauer:</b>     | <b>80 Jahre</b> (gemäß Anlage 1 ImmoWertV) |
| - maßgebliches Baujahr:           | ca. 1976 (vgl. Ziffer 4.1.1)               |
| - Gebäudealter zum WST:           | ca. 49 Jahre (= 2025 – 1976)               |
| - relatives Gebäudealter zum WST: | 61,25 % (= 49a / 80a)                      |

<sup>11</sup> Vgl. Sachwertfaktoren des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.08.2025):  
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-sachwertfaktoren.html>

- altersgeminderter Modernisierungsgrad: ca.7,25 Punkte (gemäß Anlage 2 ImmoWertV; aufgrund des Umfangs und Alters der erfolgten Maßnahmen zum WST insgesamt als „mittlerer Modernisierungsgrad“ einzuschätzen)
- ermittelte Restnutzungsdauer: 40 Jahre (gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- **anzusetzende Restnutzungsdauer:** 40 Jahre (eine Abweichung von der ermittelten Restnutzungsdauer ist augenscheinlich nicht zu begründen)

#### 4.2 Nebengebäude

##### • ehemalige Scheune mit Waschhaus auf BV Nr. 1

- Lage: an der nördlichen Grenze des Grundstücks BV Nr. 1 („II“ in der Lageplanskizze unter Anlage 12)
- Baubeschreibung: beidseitig angebaut errichtet; Erdgeschoss und teilweise mit Lagerboden als Holzrahmenkonstruktion mit Holzbretterfußboden; Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1930, mit späterem Anbau des Waschhauses vermutlich um 1980; augenscheinlich keine maßgeblichen Modernisierungen seit 1990; Fassade aus Klinkersichtmauerwerk bzw. verputzt und gestrichen; Innenwände überwiegend verputzt und gestrichen; Satteldach als ungedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Dachsteinen bzw. Waschhaus mit Pultdach als vermutlich ungedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Wellfaserzementplatten; Waschhaus mit Mauerwerksschornstein; Dachunterseiten nur im Waschhaus beplankt; nicht eingebundene Kunststoffdachentwässerung; unbelegte Estrichfußböden; zum Lagerboden Anstellleiter; isolierverglastes Kunststofffenster; Elektro- und Wasserinstallation; Zugänge durch zwei 2-flügelige Holzbrettertüre (hofseitig mit Schlupftür) bzw. teilverglaste Kunststofftür (Waschhaus); im EG zweiräumige Aufteilung (Tenne, Waschküche)
- Gebäudefläche: Brutto-Grundfläche ca. 161 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 11)
- Bauzustand: in Ansehung der Gebäude- bzw. Nutzungsart sowie des Alters noch durchschnittliche Gebrauchsspuren bei nur noch eingeschränkt erfolgreicher Instandhaltung und augenscheinlich noch funktionstüchtigen Bauteilen (auch hinsichtlich eines bereits ausgeprägten Mauerwerksrisses an der westlichen Giebelwand)
- Nutzbarkeit: als Nebengebäude nutzbar

##### • ehemaliger Stall mit Auszugshaus auf BV Nr. 2

- Lage: an der südwestlichen Grenze des Grundstücks BV Nr. 2 („III“ in der Lageplanskizze unter Anlage 12)
- Baubeschreibung: teilweise angebaut errichtet; Erdgeschoss und Dachgeschoss; Mauerwerksbauweise, z. T. auch mit Holzfachwerk; Baujahr vermutlich um 1900; augenscheinlich keine maßgeblichen Modernisierungen seit 1990; Fassade aus Klinkersichtmauerwerk bzw. teilweise verputzt und gestrichen, Giebelwand z. T. mit Holzbretterwand; Innenwände verputzt und gestrichen; Satteldach als vermutlich ungedämmte Holzkon-

struktions mit Dachhaut aus Dachsteinen; Mauerwerksschornstein; Dachunterseiten vermutlich unbeplankt; nicht eingebundene Kunststoffdachentwässerung; Holzbalkenzwischendecke, Unterseiten beplankt, verputzt/gespachtelt und gestrichen; im EG Estrich- und Ziegelfußböden, im DG vermutlich Holzdielenböden; zum DG Deckenöffnung sowie Luken für Anstallleiter; einfach verglaste Holzfenster bzw. vernagelte Fensteröffnungen, Blechdachausstiegsfenster; Elektroinstallation; Zugänge im EG durch drei Holztüren und zum DG durch zwei Holzbretterluken; im EG mehrräumige Aufteilung (zwei Ställe sowie Auszugshaus mit entsprechender Raumaufteilung (zum WST nicht begehbar) und im DG vermutlich einräumige Aufteilung (Lageraum; eine weitere Raumaufteilung als Teil des Auszugshauses kann jedoch nicht ausgeschlossen werden (zum WST nicht begehbar))

- Gebäudefläche: Brutto-Grundfläche ca. 351 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 11)
- Bauzustand: auch in Ansehung der Gebäude- bzw. Nutzungsart sowie des Alters bereits deutlich überdurchschnittliche Gebrauchsspuren bei allenfalls noch eingeschränkt erfolgreicher Instandhaltung und augenscheinlich nicht mehr uneingeschränkt funktionstüchtigen Bauteilen (z. B. teilweise offene Giebelwand und Fachwerkausfachungen, altersbedingt können Undichtigkeiten der Dachhaut nicht ausgeschlossen werden)
- Nutzbarkeit: als Nebengebäude allenfalls noch eingeschränkt nutzbar

• Hundezwinger mit Garage auf BV Nr. 2

- Lage: an der westlichen Grenze des Grundstücks BV Nr. 2 („IV“ in der Lageplanskizze unter Anlage 12)
- Baubeschreibung: einseitig angebaut errichtet; nur Erdgeschoss; Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1950; augenscheinlich keine Modernisierungen seit 1990; Fassade und Innenwände verputzt und gestrichen; Dachkonstruktion eingestürzt bzw. entfernt; unbelegte Estrichfußböden; Zugänge durch Drahtgittertür bzw. 2-flügliges Holzbrettertor; zweiräumige Aufteilung (Hundezwinger, Garage)
- Gebäudefläche: Brutto-Grundfläche ca. 42 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 11)
- Bauzustand: auch in Ansehung der Gebäude- bzw. Nutzungsart sowie des Alters bereits deutlich überdurchschnittliche Gebrauchsspuren bei nicht mehr erfolgreicher Instandhaltung und augenscheinlich nur noch teilweise funktionstüchtigen Bauteilen (z. B. eingestürzte bzw. entfernte Dachkonstruktion)
- Nutzbarkeit: als Nebengebäude allenfalls noch eingeschränkt nutzbar

• ehemalige Scheune mit Hühnerstall auf BV Nr. 2

- Lage: westlicher Anbau an die ehemalige Scheune mit Waschhaus auf dem Grundstück BV Nr. 2 („V“ in der Lageplanskizze unter Anlage 12)
- Baubeschreibung: einseitig angebaut errichtet; Teilunterkellerung, Erdgeschoss und teilweise mit Lagerböden als Holzrahmenkonstruktionen mit Holzbretterfußböden; Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1930, mit späterem Anbau des Hühnerstalls vermutlich um 1960; augenscheinlich keine maßgeblichen Modernisierungen seit 1990; Fassade aus

- Klinkersichtmauerwerk bzw. verputzt und gestrichen; Innenwände überwiegend unbelegt, teilweise verputzt und gestrichen; Satteldach bzw. Pultdach (Hühnerstall) als ungedämmte Holzkonstruktionen mit Dachhäuten aus Dachsteinen; Dachunterseiten unbeplankt; nicht eingebundene Blechdachentwässerung; über KG vermutlich Kappengewölbedecke; unbelegte Estrichfußböden; zur Unterkellerung vermutlich gemauerte Treppe und zu den Lagerböden Anstelleiter; isolierverglaste Kunststofffenster, einfach verglaste Holzfenster und Glasbausteine; Elektro- und Wasserinstallation; Zugang durch ein Blechschwingtor; im KG vermutlich einräumige Aufteilung (Lagerraum) und im EG zweiräumige Aufteilung (Tenne, Hühnerstall)
- Gebäudefläche: Brutto-Grundfläche ca. 149 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 11)
  - Bauzustand: in Ansehung der Gebäude- bzw. Nutzungsart sowie des Alters noch durchschnittliche Gebrauchsspuren bei noch erfolgender Instandhaltung und augenscheinlich funktionstüchtigen Bauteilen
  - Nutzbarkeit: als Nebengebäude nutzbar

#### 4.3 Außen- und sonstige Anlagen

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit (vgl. auch anhängende Fotodokumentation):

##### • oberirdisch

- Freiflächen im Bereich der Bebauungen des Gesamtgrundstückes als Hoffläche überwiegend mit Ortbeton, Betonpflaster sowie Ziegelsteinen befestigt und mit Rasen-/ Beetflächen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze von BV Nr. 1 sowie südlich der ehemaligen Scheunen (hier als Kinderspielplatz mit Sandkasten durch einen Holzbretterzaun eingefriedet)
- Freiflächen des Grundstücks BV Nr. 2, nördlich und westlich der Scheunen als Wiesen angelegt und mit vereinzeltem Aufwuchs an Büschen sowie Bäumen in üblichem Umfang
- vollständige Einfriedung des Gesamtgrundstückes durch Grenzbebauungen, Grenzmauern sowie Maschendraht- und Drahtgitterzäune; keine internen Einfriedungen zwischen BV Nr. 1 und BV Nr. 2
- Zugang nur von der „Lindenstraße“ im Bereich des Grundstücks BV Nr. 2 durch ein 2-flügliges schmiedeeisernes Hoftor sowie eine schmiedeeiserne Hoftür

##### • unterirdisch

- die unter Ziffer 2.7 genannten Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsmedien zum Einfamilienhaus auf BV Nr. 1
- Ver- und Entsorgungsleitungen zwischen den Gebäuden und vermutlich nicht nach Grundstücken getrennt
- nördlich der ehemaligen Scheune mit Hühnerstall auf BV Nr. 2 ein Grundwasserbrunnen (im Bereich des Hühnerstalls)

##### • Beurteilung

- Herstellung vermutlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten, augenscheinlich jedoch zumindest überwiegend vor und nach 1990
- augenscheinlich noch zeitgemäßer sowie nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand, allerdings nur noch eingeschränkt instand gehalten
- insbesondere der Aufwuchs stellt sich als bereits verwildert dar

## 5 Wertermittlung

### 5.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB

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

### 5.2 Wertermittlungsgrundlagen

Die Verkehrswerte werden auf der Grundlage der §§ 192–199 BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgeleitet. Die für die Wertermittlungen weiteren maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind am Ende des Gutachtens aufgeführt.

Zusätzlich werden die im Internet veröffentlichten und von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten Daten für die Grundstückswertermittlung ausgewertet<sup>12</sup> und ggf. im laufenden Text explizit aufgeführt.

### 5.3 Wertermittlungsverfahren

Für die Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sieht die ImmoWertV das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren vor.

Das Vergleichswertverfahren inkl. Verfahren zur Bodenwertermittlung (§§ 24 bis 26 und §§ 40 bis 45 ImmoWertV) kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten aus einer statistischen Auswertung vorliegen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

### 5.4 Wertermittlung im konkreten Fall

#### • Einzelgrundstück BV Nr. 1

Für die Wertermittlung des Einzelgrundstückes BV Nr. 1 wird ausschließlich das Sachwertverfahren durchgeführt. Der darin eingehende Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren mittelbar unter Anwendung des örtlichen Bodenrichtwertes ermittelt.

<sup>12</sup> Vgl. Informationen zur Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.08.2025):  
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>

Das Vergleichswertverfahren ist regelmäßig für unbebaute Grundstücke oder Wohnungs- und Teileigentume hinreichend nachvollziehbar anzuwenden. Ausgehend von der Vielzahl hier zu berücksichtigender Vergleichskriterien<sup>13</sup> verbunden mit der Individualität ist eine Ableitung des Vergleichswertes eines bebauten Grundstückes aus tatsächlichen Kauffällen oder aus Vergleichsfaktoren nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich, so dass auf den Versuch der Ableitung eines Vergleichswertes anhand des Vergleichswertverfahrens verzichtet wird.

Eine Eigennutzung hat für einen Erwerber aufgrund der zur Verfügung stehenden anrechenbaren Wohnfläche sowie der maßgeblichen Grundstücks- bzw. Gebäudeart (Einzelgrundstück als Einfamilienhausgrundstück) regelmäßig ein wesentlich höheres Gewicht, als der Erzielung einer möglichen Rendite beigemessen werden kann, weshalb im vorliegenden Fall auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens ebenfalls verzichtet wird.

Der Verkehrswert wird bei einem zu dieser Nutzung bestimmten **Einzelgrundstück BV Nr. 1**, gemäß den Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel auf den Sachwert abgestellt (vgl. Ziffer 9.1).<sup>14</sup> Insbesondere auch, da durch den örtlichen Gutachterausschuss geeignete Daten gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV, zur Anwendung des Sachwertverfahrens für Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

• Einzelgrundstück BV Nr. 2

Für die Wertermittlung des Einzelgrundstückes BV Nr. 2 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 (z. B. ein Wohnhaus) voraussetzen, was im vorliegenden Fall aufgrund der baulichen Zustände (insbesondere auch des ehemaligen Stalls mit Auszugshaus) nicht gegeben ist (vgl. Ziffer 4.2), zumal erhebliche Unsicherheiten bei der zukünftigen Grundstücksnutzung bestehen (vgl. Ziffer 3.3).

Darüber hinaus werden vom zuständigen Gutachterausschuss bis zum WST auch keine geeigneten Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätze als Daten gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV, für Grundstücke mit überwiegend nicht angemessen bzw. zeitgemäß nutzbarer Bauung veröffentlicht. Dementsprechend ist eine sach- und fachgerechte Ableitung des Verkehrswertes für das Einzelgrundstück 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 Objekte mit nicht angemessen bzw. zeitgemäß

<sup>13</sup> Vgl. z. B. BGH, Urteil vom 19.12.1963 - III ZR 162/63; BFH, Urteil vom 26.09.1980 -III R 21/78.

<sup>14</sup> Z. B. Kleiber, Kleiber-digital, Teil IV, § 6, Rn. 43; im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.08.2025): <https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>

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 noch nicht möglich.

Da die übrigen zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren nicht sachgerecht zur Anwendung kommen können, verbleibt im vorliegenden besonderen Fall zur Verkehrswertermittlung für das **Einzelgrundstück BV Nr. 2** lediglich das mittelbare Vergleichswertverfahren gemäß § 24 ImmoWertV i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV (vgl. Ziffer 9.2).

In Ansehung des Zustandes der vorliegenden Grundstücksbebauung i. V. m. den Unsicherheiten bzgl. der zukünftigen Nutzung, ist die Anwendung von Vergleichsfaktoren gemäß § 24 Abs. 2 ImmoWertV marktüblich bzw. entspricht hier dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisfindung.

• Gesamtgrundstück als Einheit von BV Nr. 1 und BV Nr. 2

Aus den gewählten Ansätzen bzw. abgeleiteten Zwischenergebnissen für die Ermittlungen der Einzelverkehrswerte erfolgt dann die Ableitung des **Gesamtverkehrswertes** bei wirtschaftlicher Einheit der beiden Wertermittlungsgrundstücke BV Nr. 1 und BV Nr. 2, ggf. unter Würdigung der Besonderheiten, die sich aus der Gesamtbetrachtung ergeben (vgl. Ziffer 9.3).

## 6 Bodenwertermittlung für die Einzelgrundstücke i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im vorliegenden Fall somit mittelbar, über den vom Gutachterausschuss veröffentlichten örtlichen Bodenrichtwert (vgl. Anlage 10):

- **Bodenrichtwert 26 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag 01.01.2024
- für ortsüblich erschlossenes baureifes Land im Dorfgebiet
- bei ein- bis zweigeschossiger Bebauung
- bei durchschnittlicher Größe von 1.000 m<sup>2</sup>
- unter der Voraussetzung, dass für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Beiträge mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbeitragsfrei)

Dieser Bodenrichtwert ist grundsätzlich als Ausgangswert für die vorliegenden Bodenwertermittlungen der Einzelgrundstücke angemessen. Gemäß der für den Bodenrichtwert maßgeblichen Kriterien sind für die grundstücksbezogene Ableitung der Bodenwerte u. U. die nachfolgenden Besonderheiten der Einzelgrundstücke bezüglich Lage, Zuschnitt, Zustand, Nutzung und ggf. weiterer Kriterien durch **Zu- oder Abschläge** zu berücksichtigen (auch unter Beachtung des Modells für die Ableitung von Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses):

• Marktentwicklung

- keine Anpassung

• konkrete Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

- keine Anpassung

• Erschließungsgrad (vgl. Ziffern 2.7 und 2.8)

- BV Nr. 1: **Abschlag i. H. v. 10 %**, für den zu erwartenden Aufwand zur Herstellung von Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung (grob überschlägig berücksichtigt, jedoch unter Beachtung von Erfahrungswerten für ortsübliche Kosten und der marktüblichen Gepflogenheiten bzw. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinsichtlich der Berücksichtigung bei der Kaufpreisfindung)
- BV Nr. 2: Baulandteilfläche: **Abschlag i. H. v. 25 %**, für den zu erwartenden Aufwand zur Herstellung der ortsüblichen Grundstücksanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsmedien inkl. Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung (grob überschlägig berücksichtigt, jedoch unter Beachtung von Erfahrungswerten für ortsübliche Kosten und der marktüblichen Gepflogenheiten bzw. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinsichtlich der Berücksichtigung bei der Kaufpreisfindung)

Gartenlandteilfläche: keine Anpassung

• abgabenrechtlicher Zustand (vgl. Ziffer 2.8)

- keine Anpassung

• Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)

- BV Nr. 1: keine Anpassung
- BV Nr. 2: Baulandteilfläche: keine Anpassung  
Gartenlandteilfläche: **Abschlag in Höhe von 90 %** (i. A. a. Ziffer 6.3 – *Hausgärten in Dörfern* des aktuellen Grundstücksmarktberichtes, hier unter Beachtung der deutlich überdurchschnittlichen Teilflächengröße)

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

- keine Anpassung

• Art der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.3)

- keine Anpassung

• Maß der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.4)

- keine Anpassung

• Grundstücksgröße und Grundstücksabmessungen (vgl. Ziffern 2.1 und 3.2)

- noch keine Anpassung (auch i. A. a. Ziffer 7.6 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes)

• weitere Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffern 3.1 und 3.2)

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

Darüber hinaus ggf. zu berücksichtigende Faktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten. Insgesamt ist somit für das **Einzelgrundstück BV Nr. 1 ein Abschlag i. H. v. 10 %** und für das **Einzelgrundstück BV Nr. 2 Abschläge i. H. v. 25 % (Baulandteilfläche) bzw. i. H. v. 90 % (Gartenlandteilfläche)** vom örtlichen Bodenrichtwert zu begründen.

• Bodenwertermittlungen für die Einzelgrundstücke BV Nr. 1 und BV Nr. 2

<b>BV</b>	<b>Teilfläche</b>	<b>Größe</b>	<b>Bodenrichtwert</b>	<b>Anpassung</b>	<b>Bodenwert (gerundet)</b>	
<b>Nr. 1</b>	Bauland	510 m <sup>2</sup>	26 €/m <sup>2</sup>	-10 %	11.934 €	<b><u>12.000 €</u></b>
<b>Nr. 2</b>	Bauland	1.000 m <sup>2</sup>	26 €/m <sup>2</sup>	-25 %	19.500 €	
	Gartenland	1.816 m <sup>2</sup>	26 €/m <sup>2</sup>	-90 %	4.722 €	<b><u>24.000 €</u></b>

7 Sachwertermittlung für Einzelgrdst. BV Nr. 1 i. A. a. §§ 35–39 ImmoWertV

• Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

- Bundesmittelwerte nach dem Kostenstand von 2010 einschließlich Baunebenkosten und der zu diesem Zeitpunkt gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer
- Ausweisung als Grundflächenpreise bezogen auf 1 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 i. d. F. von 2005 (ggf. modifiziert)

• anzusetzender Gebäudetyp und NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mischtyp aus: - Gebäudetyp 1.01: Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss  
- Gebäudetyp 1.03: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach
- anzusetzende Gebäudestandardstufe: 2,75 (vgl. Ziffer 4.1.2)
- **Normalherstellungskosten 2010: 825 €/m<sup>2</sup>** (an das Gebäude angepasst, üblich gerundet)

• Korrekturfaktoren gemäß Anlage 4 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell

- fehlender Drempel im ausgebauten Dachgeschoss: **0,96**  
modellkonform keine weiteren Anpassungen angezeigt

• Baupreisindex gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell

- Geltungsbereich: Bundesrepublik Deutschland
- Gebäudetyp: Wohngebäude
- Veröffentlichungsstand: 1. Quartal 2025
- Baupreisindex: 132,6 (Basis 2021 = 100)
- Jahresdurchschnitt 2010: 70,8 (Basis 2021 = 100)
- **umbasierter Baupreisfaktor: 1,8729** (≈ 132,6/ 70,8; Basis 2010 = 100)

• nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile der Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.1)

- wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

• Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell

- modellkonform: **1,0000**

• modellkonforme Berücksichtigung von Garagen/ überdachten Stellplätzen (vgl. Ziffer 4.2)

Gemäß Modell der Sachwertfaktoren sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes lediglich Wertansätze für Garagen und überdachte Stellplätze zu berücksichtigen.<sup>15</sup> Im vorliegenden Fall wird demzufolge kein Wertansatz in die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes eingestellt, da keine üblichen Garagengebäude und überdachten Stellplätze vorhanden sind. Hiervon bleibt unberührt, dass in der ehemaligen Scheune mit Waschhaus durch das vorhandene Zufahrtstor grundsätzlich eine Garagennutzung möglich ist, diese jedoch im Gesamtgebäude lediglich eine untergeordnete Rolle spielt. Vielmehr wird der Wertanteil des vorhandenen, sonstigen Nebengebäudes modellkonform durch einen Zuschlag als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt (s. u.).

• Wertanteile sonstiger Nebengebäude (vgl. Ziffer 4.2)

Modellkonform pauschal eingeschätzt und ggf. üblich gerundet:

**ehemalige Scheune mit Waschhaus:** 161 m<sup>2</sup> BGF x 50 €/m<sup>2</sup> ≈ **8.000 €**

• vorläufiger Sachwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen (vgl. Ziffer 4.3)

In Ansehung des zum WST feststellbaren Umfangs und des Zustandes i. V. m. dem Alter ist noch von keinem unüblichem bzw. überdurchschnittlichem Umfang auszugehen, weshalb noch kein separater Wertansatz für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt, da diese gemäß Modell der Sachwertfaktoren bereits im zu wählenden Wertansatz i. V. m. dem Bodenwertansatz (vgl. Ziffer 6) hinreichend gewürdigt sind.

• Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (Marktanpassung)

Die Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt modellkonform gemäß Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses.<sup>16</sup>

Im vorliegenden besonderen Fall ist jedoch zusätzlich eine Anpassung gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV vorzunehmen; hier insbesondere aufgrund veränderter bzw. spezieller Marktverhältnisse seit Ableitung der Sachwertfaktoren (Kauffälle aus dem Zeitraum 07/2022-06/2024, Median 05/2023; vgl. auch Ziffer 3.1 – Prognose), sowie aufgrund des Regelungsbedarfs zur Grundstückszuwegung, da das Einzelgrundstück BV Nr. 1 zum WST über keine eigenständige Grundstückszufahrt von den Anliegerstraßen verfügt (zum WST erfolgt die Zufahrt über das Grundstück BV Nr. 2; vgl. Ziffer 3.1 - Kfz-Stellplätze).

- vorläufiger Sachwert (s. u.):	ca. 307.000 €
- Ausgangsgröße (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wittenberg u. a., Baujahre vor 1991):	0,54
- Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwert: 26 €/m <sup>2</sup>	x 0,98
- Umrechnungskoeffizient für Gebäudestandard: 2,75	x 1,07
- Umrechnungskoeffizient für Wohnfläche: 147 m <sup>2</sup>	x 1,08

<sup>15</sup> Vgl. Sachwertfaktoren des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.08.2025):

<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-sachwertfaktoren.html>

<sup>16</sup> Vgl. Sachwertfaktoren des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.08.2025):

<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-sachwertfaktoren.html>

- Umrechnungskoeffizient für Modernisierungspunktzahl: 7,25	x	1,08
- Anpassung aufgrund veränderter bzw. spezieller Marktverhältnisse: -10 %	x	0,90
- <b>objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b> (üblich gerundet)	≈	<b>0,59</b>

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

- <b>Reparaturstau für das Einfamilienhaus</b> (vgl. Ziffer 4.1.4):	-	<b>10.000 €</b>
- <b>Erfordernis zur Beräumung des Grundstückes und der Bebauung:</b>	-	<b>2.500 €</b>
Auf dem Grundstück und insbesondere in der Grundstücksbebauung sind noch umfangreiche Gegenstände (insbesondere Unrat, Möbel und Lagergegenstände) vorzufinden (vgl. anhängende Fotodokumentation), so dass für einen Ersterher im Zwangsversteigerungsverfahren ein Kostenrisiko aus dem Erfordernis zur Beräumung des Grundstückes und der Bebauung besteht. Die zu erwartenden Beräumungskosten, werden für die Zwecke der Wertermittlung grob überschlägig geschätzt, jedoch unter Beachtung von Erfahrungswerten für ortsübliche Kosten und der marktüblichen Gepflogenheiten hinsichtlich der Berücksichtigung derartiger Kosten.		
- <b>Wertanteil der sonstigen Nebengebäude</b> (s. o.):	+	<b>8.000 €</b>
<b>Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>	-	<b>4.500 €</b>

• Sachwertermittlung für das Einzelgrundstück BV Nr. 1 i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV

- Normalherstellungskosten 2010 je m <sup>2</sup> BGF der Hauptbebauung		825 €
- Korrekturfaktoren gemäß Anlage 4 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell: x		0,96
- Normalherstellungskosten 2010 je m <sup>2</sup> BGF der Hauptbebauung	=	792 €
- Brutto-Grundfläche der Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.3)	x	382 m <sup>2</sup>
- umbasierter Baupreisfaktor	x	1,8729
- Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile der Hauptbebauung	+	-----
- durchschnittliche Herstellungskosten der Hauptbebauung	=	566.635 €
- Alterswertminderungsfaktor für die Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.5): 40 Jahre Restnutzungsdauer zu 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer	x	0,5000
- Regionalfaktor:	x	1,0000
- vorläufiger Sachwert der Hauptbebauung	=	283.318 €
- vorläufiger Sachwert der der Garagen und Stellplätze (ggf. modellkonform)	+	-----
- vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (modellkonform)	=	283.318 €
- vorläufiger Sachwert baulicher Außen-/sonstiger Anlagen (modellkonform) gemäß Modell der Sachwertfaktoren: ≈ 4 % von ca. 283.000 € (üblich gerundet)	+	11.300 €
- Bodenwert für das Einzelgrundstück BV Nr. 1 (vgl. Ziffer 6)	+	11.934 €
- vorläufiger Sachwert (modellkonform)	=	306.552 €
- objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	0,59
- marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	180.866 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.500 €
- Sachwert für das Einzelgrundstück BV Nr. 1	=	176.366 €
- <b>Sachwert für das Einzelgrundstück BV Nr. 1 (marktüblich gerundet)</b>	≈	<b>175.000 €</b>

## **8 Vergleichswertermittlung für Einzelgrdst. BV Nr. 2 i. A. a. §§ 24–26 ImmoWertV**

### **• vorläufiger Vergleichswert für die Bebauung (vgl. Ziffer 4.2)**

Vom örtlichen und weiteren Gutachterausschüssen sowie in sonstiger einschlägiger Fachliteratur erfolgten bis zum WST keine heranziehbaren Veröffentlichungen zu Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren von derartigen Grundstücken bzw. nicht angemessen bzw. zeitgemäß nutzbaren Gebäuden, so dass aus der Literatur keine Marktdaten vorliegen, die zur Wertermittlung herangezogen werden können.

Demzufolge werden nachstehend Vergleichsfaktoren zur Ableitung der vorläufigen Vergleichswerte für den ehemaligen Stall mit Auszugshaus, den Hundezwinger mit Garage und die ehemalige Scheune mit Hühnerstall (vgl. Ziffer 3.3) gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV, ausschließlich aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen geschätzt. Bei den nachstehenden Ansätzen für die Vergleichsfaktoren finden insbesondere Berücksichtigung:

- die örtlichen Marktverhältnisse in dörflichen Ortsrandlagen des Landkreises Wittenberg
- die eingeschätzten Baujahre sowie die Feststellungen bzw. Einschätzungen zu Bauarten, Ausbaugraden und Zuständen der Gebäude (auch hinsichtlich der erfolgten Maßnahmen an den Gebäuden nach 1990), insbesondere auch unter den Gesichtspunkten des aktuell bestehenden Fachkräftemangels
- die Anzahl, Art und Größe der Gebäude, die regelmäßig konkrete Konzepte hinsichtlich einer zukünftigen Grundstücks-/ Gebäudenutzung eines Interessenten erfordern (vgl. auch Ziffer 3.3)
- das Kostenrisiko für einen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren aus dem Erfordernis zur Beräumung der Bebauung, da in der Grundstücksbebauung noch umfangreiche Gegenstände (insbesondere Unrat, Möbel und Lagergegenstände) vorzufinden sind (vgl. anhängende Fotodokumentation)

Insbesondere unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen/ Beschreibungen sowie der augenscheinlich erkennbaren Bauzustände, der Lage und Größen werden die folgenden objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren (jeweils bezogen auf 1 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche) als marktgerecht angesehen und dementsprechend gewählt:

- ehemaliger Stall mit Auszugshaus (vgl. Ziffer 4.2): 0 €/m<sup>2</sup>
- Hundezwinger mit Garage (vgl. Ziffer 4.2): 0 €/m<sup>2</sup>
- ehemalige Scheune mit Hühnerstall (vgl. Ziffer 4.2): 75 €/m<sup>2</sup>

### **• vorläufiger Vergleichswert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen (vgl. Ziffer 4.3)**

In Ansehung des zum WST feststellbaren Umfangs und des Zustandes i. V. m. dem Alter ist noch von keinem unüblichem bzw. überdurchschnittlichem Umfang auszugehen, weshalb noch kein separater Wertansatz für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt, da diese bereits im gewählten Bodenwertansatz (vgl. Ziffer 6) hinreichend gewürdigt sind.

### **• Marktanpassung**

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

### **• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV**

In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine gesonderte Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nicht zu begründen.

• Vergleichswertermittlung für das Einzelgrdst. BV Nr. 2 i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV

- vorläufiger Vergleichswert für die Bebauung (vgl. Ziffer 4.2):	11.000 €
- ehemaliger Stall mit Auszugshaus mit ca. 351 m <sup>2</sup> BGF: 351 m <sup>2</sup> x 0 €/m <sup>2</sup> = 0 €	
- Hundezwinger mit Garage mit ca. 42 m <sup>2</sup> BGF: 42 m <sup>2</sup> x 0 €/m <sup>2</sup> = 0 €	
- ehemalige Scheune mit Hühnerstall mit ca. 149 m <sup>2</sup> BGF: 149 m <sup>2</sup> x 75 €/m <sup>2</sup> ≈ 11.000 €	
- vorläufiger Vergleichswert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen	+ -----
- Bodenwert für das Einzelgrundstück BV Nr. 2 (vgl. Ziffer 6, ohne Rundung)	+ 24.222 €
- vorläufiger Vergleichswert	= 35.222 €
- Marktanpassung	± -----
- marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 35.222 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± -----
- Vergleichswert für das Einzelgrundstück BV Nr. 2	= 35.222 €
- <b>Vergleichswert für Einzelgrundstück BV Nr. 2 (marktüblich gerundet)</b>	≈ <b><u>35.000 €</u></b>

**9 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte**

9.1 Einzelverkehrswert für BV Nr. 1

Der Verkehrswert für das Einzelgrundstück BV Nr. 1 wird, wie unter Ziffer 5.4 erläutert, aus dem Sachwert (vgl. Ziffer 7) ermittelt. Hierbei ist, abgesehen von einer marktüblichen Rundung, keine weitere Anpassung angezeigt.

→ **Verkehrswert für BV Nr. 1: 175.000 €**

Der abgeleitete Einzelverkehrswert entspricht einem Flächenpreis von ca. 1.200 €/m<sup>2</sup> bei ca. 147 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche im Einfamilienhaus inkl. Nebengebäude und Grundstücksfreifläche, was unter Beachtung des Zustandes, der Bauart, der Grundstücksart und Grundstückslage sowie insbesondere hinsichtlich der regionalen Marktsituation für angemessen erachtet wird.

Der zuständige Gutachterausschuss weist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1991 im Landkreis Wittenberg u. a. den nachstehenden Gebädefaktor (Vergleichsfaktor) aus,<sup>17</sup> hier mit zusätzlicher Anpassung aufgrund veränderter bzw. spezieller Marktverhältnisse (vgl. Ziffer 7):

- Ausgangsgröße: Wohnfläche 147 m <sup>2</sup>	1.026 €/m <sup>2</sup>
- Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwert: 26 €/m <sup>2</sup>	x 1,01
- Umrechnungskoeffizient für Gebäudestandard: 2,75	x 1,16
- Umrechnungskoeffizient für Baujahr: um 1976	x 1,12
- Anpassung aufgrund veränderter bzw. spezieller Marktverhältnisse: -10 %	x 0,90
- objektspezifischer Gebädefaktor als Wohnflächenpreis	≈ 1.210 €/m <sup>2</sup>

<sup>17</sup> Vgl. Gebädefaktoren des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 28.08.2025):  
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-gebaeuefaktoren.html>

Unter Beachtung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, der konkreten Objektlage (Mikro- und Makrolage) sowie der aktuellen bzw. speziellen Marktverhältnisse zum WST, bestätigt der aus Kauffällen abgeleitete Gebädefaktor den ermittelten Verkehrswert für das Grundstück.

## 9.2 Einzelverkehrswert für BV Nr. 2

Der Verkehrswert für das Einzelgrundstück BV Nr. 2 wird, wie unter Ziffer 5.4 erläutert, aus dem Vergleichswert (vgl. Ziffer 8) ermittelt. Hierbei ist, abgesehen von einer marktüblichen Rundung, keine weitere Anpassung angezeigt.

→ **Verkehrswert für BV Nr. 2: 35.000 €**

Der abgeleitete Einzelverkehrswert entspricht einem Flächenpreis von ca. 12,50 €/m<sup>2</sup> bei 2.816 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. annähernd 50 % des örtlichen Bodenrichtwertes für baureifes Land i. H. v. 26 €/m<sup>2</sup> (vgl. Ziffer 6), was unter Beachtung der Zustände und Bauarten der Gebäude, der Grundstücksart (insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes; vgl. Ziffer 2.9) und Grundstückslage sowie insbesondere hinsichtlich der regionalen Marktsituation für angemessen erachtet wird.

Vom zuständigen Gutachterausschuss erfolgten bis zum WST keine vergleichbaren Veröffentlichungen (z. B. im aktuellen Grundstücksmarktbericht) zu Kaufpreisen derartiger Grundstücke mit nicht angemessen bzw. zeitgemäß nutzbarer Bebauung, so dass dahingehend keine Marktdaten vorliegen, die zur Plausibilitätsprüfung herangezogen werden können.

## 9.3 Gesamtverkehrswert als wirtschaftliche Einheit der beiden Grundstücke

Auftragsgemäß erfolgt auch die Ausweisung des Gesamtverkehrswertes als wirtschaftliche Einheit der beiden Grundstücke BV Nr. 1 und BV Nr. 2.

Ein plausibler und nachvollziehbarer Gesamtverkehrswert ermittelt sich im vorliegenden Fall aus der Summe der Einzelverkehrswerte der beiden Wertermittlungsobjekte. Darüber hinaus ist im vorliegenden besonderen Fall eine Größen- und Risikoanpassung vorzunehmen, insbesondere da für das Gesamtgrundstück mit der sehr umfangreichen Bebauung ein Ersterher im Zwangsversteigerungsverfahren regelmäßig bereits konkrete Vorstellungen bzw. Konzepte hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung des Gesamtgrundstückes mit den Gebäuden haben sollte, was den Interessentenkreis weiter einschränken dürfte.

### • Ableitung des Gesamtverkehrswertes als Einheit von BV Nr. 1 und BV Nr. 2

- Einzelverkehrswert für das Grundstück BV Nr. 1 (vgl. Ziffer 9.1):		175.000 €
- Einzelverkehrswert für das Grundstück BV Nr. 2 (vgl. Ziffer 9.2):	+	35.000 €
- Summe der Einzelverkehrswerte:	=	210.000 €
- Anpassung für außergewöhnliches Risiko, Größe etc.: -10 %	x	0,90
- objektspezifisch angepasste Summe der Einzelverkehrswerte:	=	189.000 €
- <b>Gesamtverkehrswert als Einheit von BV Nr. 1 und BV Nr. 2:</b>	≈	<b>190.000 €</b>

## 10 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

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

## 11 Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen

Zusätzlich zu den Wertermittlungen sind die Werte der auf den Grundstücken vorgefundenen und der Beschlagnahme unterliegenden Gegenstände gesondert frei zu schätzen. Angegeben werden soll hierbei nach Möglichkeit, ob es sich um Zubehör gemäß § 97 BGB, um ggf. weitere in den Wertermittlungen noch nicht berücksichtigte wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93 f. BGB oder um Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB handeln könnte. Derjenige, der Rechte an solchen Gegenständen geltend macht, ist zu benennen (Dritteigentum). Darüber hinaus sind Art und Umfang nicht mitgeschätzter Maschinen und Betriebseinrichtungen anzugeben.

Die schlussendliche Entscheidung hierüber bleibt jedoch dem Zwangsversteigerungsgericht bzw. weiterführend einem Prozessgericht vorbehalten.

- **Zubehör:** wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **wesentliche Bestandteile:** alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in den Wertermittlungen berücksichtigt
- **Scheinbestandteile:** Scheinbestandteile wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Dritteigentum:** wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Maschinen etc.:** wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

## **12 Verkehrswert (Marktwert)**

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

**Lindenstraße 34 A, 34  
in 06901 Kemberg OT Bergwitz  
zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025**

**wie folgt geschätzt:**

**Grundbuch von Bergwitz (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 1267:  
jeweils Gemarkung Bergwitz, Flur 3**

- **BV Nr. 1: Flurstück 281 zur Größe von 510 m<sup>2</sup>: 175.000 €**  
(i. W.: einhundertfünfsiebzigttausend Euro)
- **BV Nr. 2: Flurstück 282 zur Größe von 2.816 m<sup>2</sup>: 35.000 €**  
(i. W.: fünfunddreißigttausend Euro)
- **beide Grundstücke als Einheit zur Gesamtgröße von 3.326 m<sup>2</sup>: 190.000 €**  
(i. W.: einhundertneunzigtausend Euro)

### **Zusätzlich ermittelte Werte für das Zwangsversteigerungsgericht:**

- **Werteinfluss von Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 10): -----**
- **Zeitwert des Zubehörs usw. (Ziffer 11): -----**

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

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

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

Roy La Salvia

### **Urheberschutz**

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

### Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 38 Blatt Text, 12 Anlagen (gesamt 38 Seiten) und 50 Fotos (25 Fotoseiten).

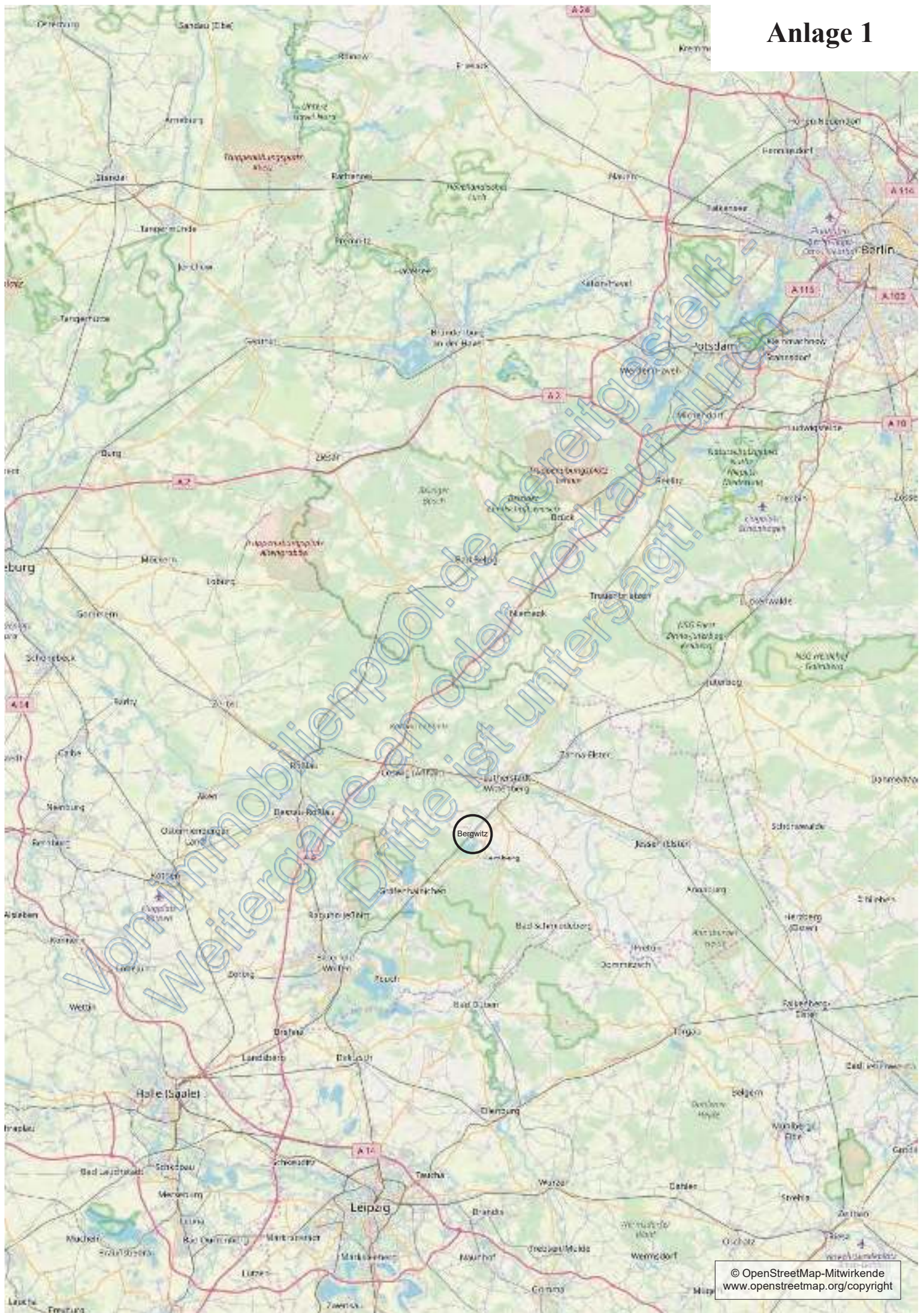
Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstattet. 5 Ausfertigungen erhält das Zwangsversteigerungsgericht, die Nachweisschrift verbleibt bei mir.

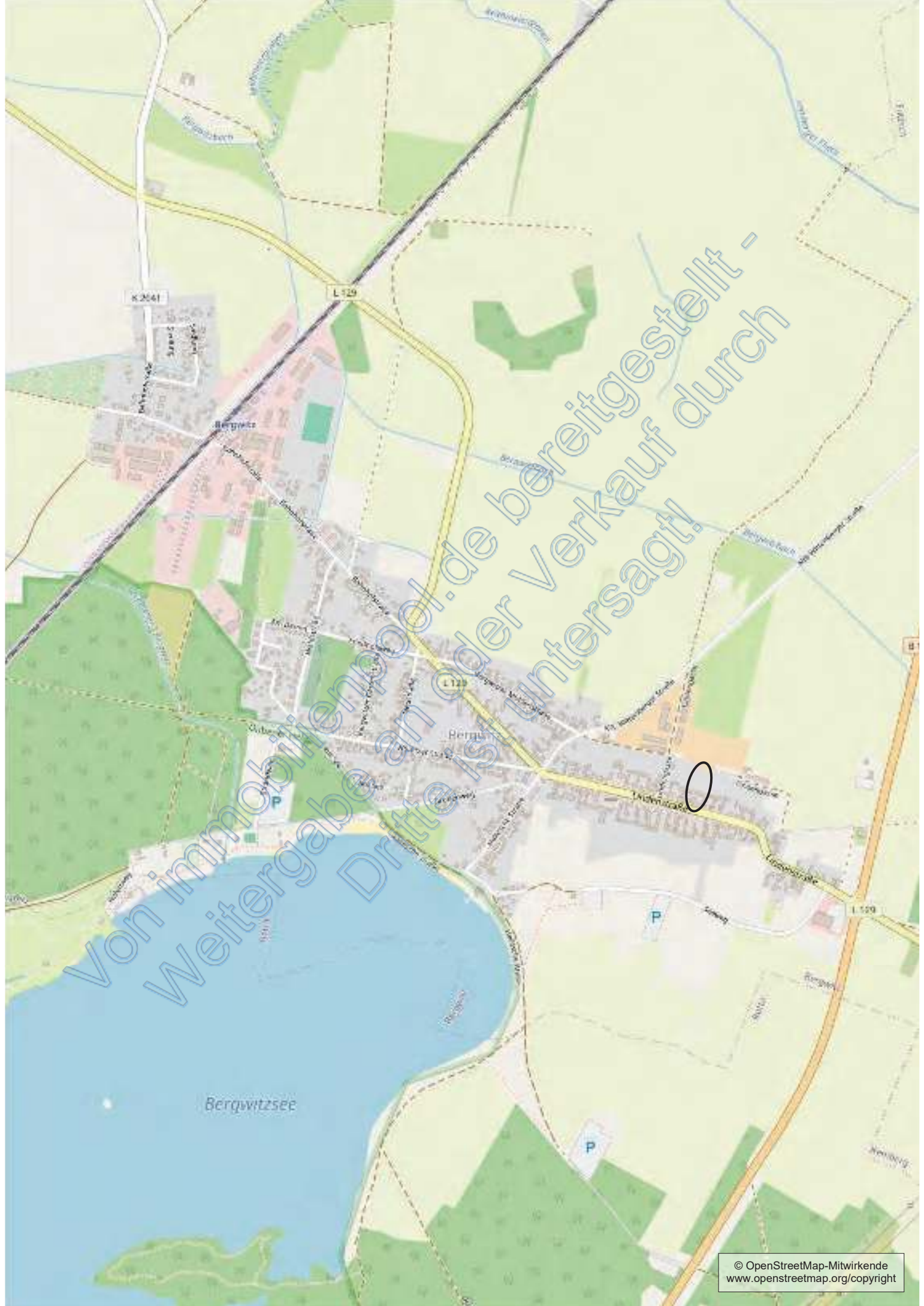
### Beigezogene Unterlagen

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus dem Geobasisinformationssystem (darstellende Angaben des Liegenschaftskatasters) sowie Karte mit Luftbild aus dem Sachsen-Anhalt-Viewer jeweils vom 14.11.2024
- vom Grundbuchamt Wittenberg Grundbuchauszug von Bergwitz Blatt 1267 vom 12.11.2024, nebst weiteren Auskünften und Unterlagen aus den Grundakten (z. B. Eigentümer und Rechte von Nachbargrundstücken)
- Baulastenauskunft des Landkreises Wittenberg vom 12.02.2025
- planungsrechtliche Auskunft der Stadt Kemberg vom 19.11.2024 mit im Internet abrufbaren weiteren Unterlagen (z. B. Flächennutzungsplan, Gemeindeentwicklungskonzept)
- Denkmalschutzauskunft des Landkreises Wittenberg vom 12.02.2025
- bauordnungsrechtliche Auskunft des Landkreises Wittenberg vom 20.11.2024
- Altlastenauskunft des Landkreises Wittenberg vom 20.11.2024
- Leitungsauskünfte der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vom 17.04.2025, der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH vom 17.04.2025, des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Elbaue/Heiderand vom 30.04.2025 sowie der Stadt Kemberg vom 24.04.2025
- durch die Grundstückseigentümerin sowie die Gläubigerin erteilte Auskünfte
- vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt für das Land Sachsen-Anhalt Grundstücksmarktbericht 2023, Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024 sowie weitere im Internet veröffentlichte Informationen zur Grundstückswertermittlung nebst aktuellen Grundstücksmarktinformationen

### Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Deutsche Industrienorm 277, Ausgabe 2005 (DIN 277/2021)
- im Internet (<https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>): Wertermittlerportal, Kleiberdigital und Immobilienbewerter-Archiv der Reguvis Fachmedien GmbH mit umfangreichen Onlineausgaben einschlägiger Fachliteratur, hier insbesondere Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Online-Version)
- Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz; 23. Auflage 2022; Verlag C.H. Beck, München
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; 25. Auflage 2024; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- **auf weiteres beigezogenes Schrifttum wurde im laufenden Text verwiesen**





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

0



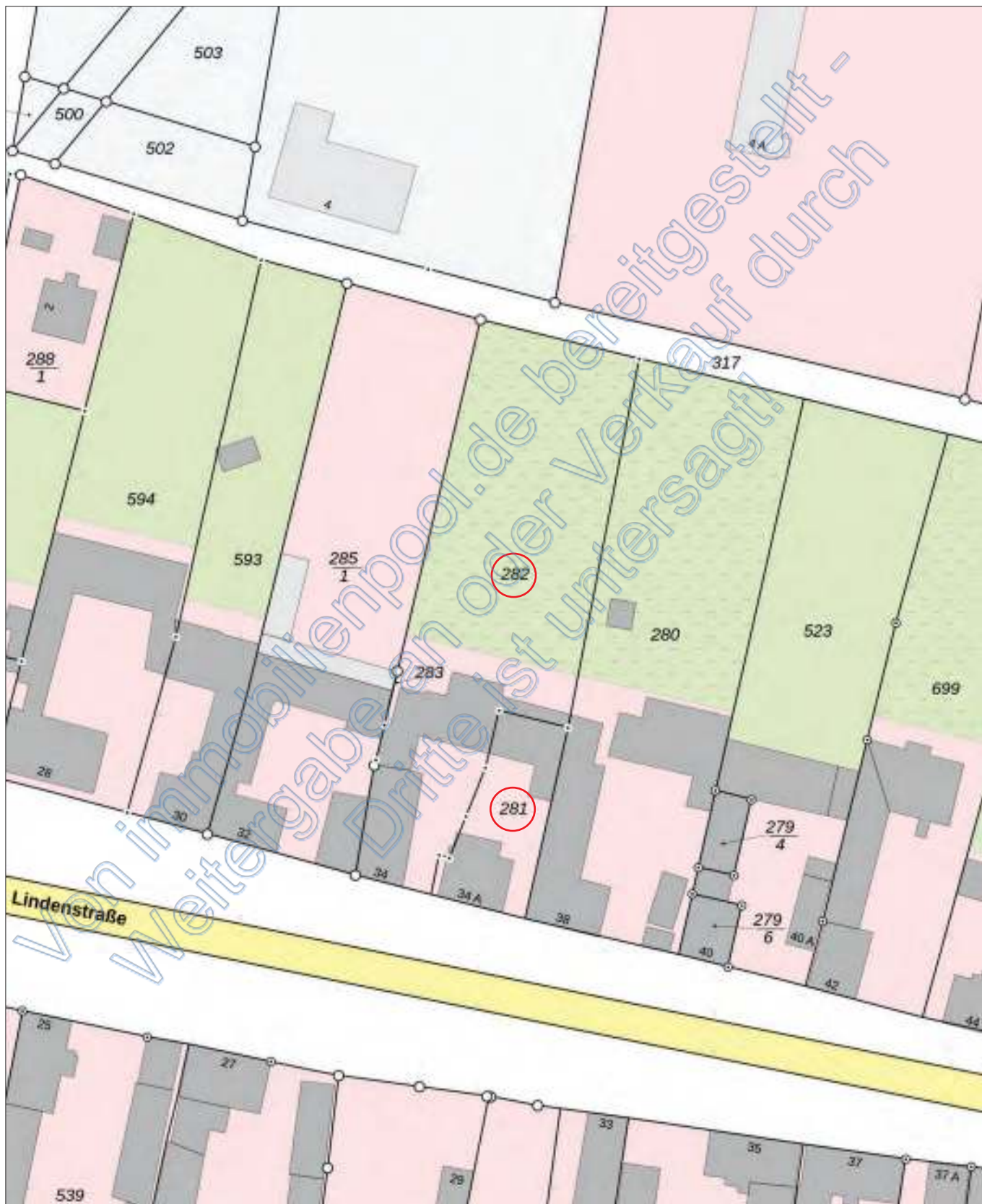
Flurstück: 282  
Flur: 3  
Gemarkung: Bergwitz

Gemeinde: Kemberg, Stadt  
Kreis: Wittenberg

Erstellt am 14.11.2024  
Aktualität der Daten: 13.11.2024

5744378

32748003



5744158

Maßstab: 1:1000



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 (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.



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



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

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

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



LANDKREIS  
WITTENBERG

—  
DER LANDRAT

**Bescheinigung**

Hiermit wird bescheinigt, dass auf den Grundstücken mit den angeführten Katasterbezeichnungen

Gemarkung: **Bergwitz**  
Flur: **3**  
Flurstücke: **281 und 282**

**keine Baulasten** i. S. des § 82 BauO LSA eingetragen sind.

Die Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Kostenbescheid ist beigefügt.

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

Auskunft zum Grundstück:  
Lindenstraße 34 + 34 A  
06901 Kemberg OT Bergwitz

Gemarkung: Bergwitz  
Flur/-en: 3  
Flurstück/-e: 281, 282

	bestätigt (X)	nicht bestätigt ( )
<b>1. Flächennutzungsplan</b>		
- Bestätigungsdatum	29.6.23; 1. Änderung 10.5.16	
- Art der Darstellung gem. § 1 BauNVO	MD - Dorfplatz	
<b>2. Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes</b>	ja ( )	nein (X)
- rechtswirksamer B-Plan (Aktenzeichen/Datum)		
- Stand des Verfahrens		
- Festsetzung des Gebietes		
<b>3. Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben</b>	nach § 34, BauGB	
- falls nach § 34 BauGB, Einordnung von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der Eigenart der näheren Umgebung (z. B. § 1 BauNVO)		
<b>4. Beitragspflicht gemäß § 127 BauGB</b>	ja ( )	nein (X)
Wenn ja, für welche Maßnahme?		
<b>5. Beitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz (aktuelle bzw. geplante Maßnahmen)</b>	ja ( )	nein (X)
Wenn ja, für welche Maßnahme?		
Wurde ein Gebührenbescheid zugestellt?	ja ( )	nein ( )
Wenn ja, wann?		
Wie hoch ist der Beitrag?		€
Ist der Beitrag beglichen?	ja ( )	nein ( )
Sind mittelfristig Beiträge zu erwarten?	ja ( )	nein ( )
<b>6. Stellplatzablösebeträge (durch den Grundstückseigentümer beantragt bzw. durch die Stadt bereits erhoben)</b>	ja ( )	nein (X)
Wenn ja, für wie viele Stellplätze?		
Wurde ein Bescheid zugestellt?	ja ( )	nein ( )
Wenn ja, wann?		
Wie hoch ist der Betrag?		
<b>7. Lage innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes</b>	ja ( )	nein (X)
Wenn ja, wird nach Abschluss des Sanierungsver- fahrens ein Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB erhoben?	ja ( )	nein ( )
Ist der Ausgleichsbetrag ggf. bereits abgelöst?	ja ( )	nein ( )
Wann wird Sanierungssatzung aufgehoben?	Datum:	nicht bekannt ( )
<b>8. Lage innerhalb eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches</b>	ja ( )	nein (X)
<b>9. Denkmalschutz</b>		
- Einzeldenkmal	ja ( )	nein (X)
- Denkmalbereich	ja ( )	nein (X)
- Flächendenkmal	ja ( )	nein (X)
<b>10. Lage im Geltungsbereich einer Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzung</b>	ja ( )	nein (X)
Datum:		
Bezeichnung:		
<b>11. Lage im Geltungsbereich einer Dorferneuerungs- planung</b>	ja ( )	nein (X)
Datum:		
<b>12. Lage im Landschafts- oder Naturschutzgebiet</b>	ja ( )	nein (X)
<b>13. Bauakten vorhanden (ggf. Gemeinde-/Stadtarchiv)</b>	ja ( )	nein (X)
zu welchen Maßnahmen (Bezeichnung, Datum)		
Ansprechpartner	ggf. im Kreisarchiv	
Telefon-Nr.		

Ort/Datum

Stadt Kemberg  
Burgstraße 5 • 06901 Kemberg  
Unterschrift/Stempel

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

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



**Stadt Kemberg**

**Integriertes Gemeindliches  
Entwicklungskonzept (IGEK)**



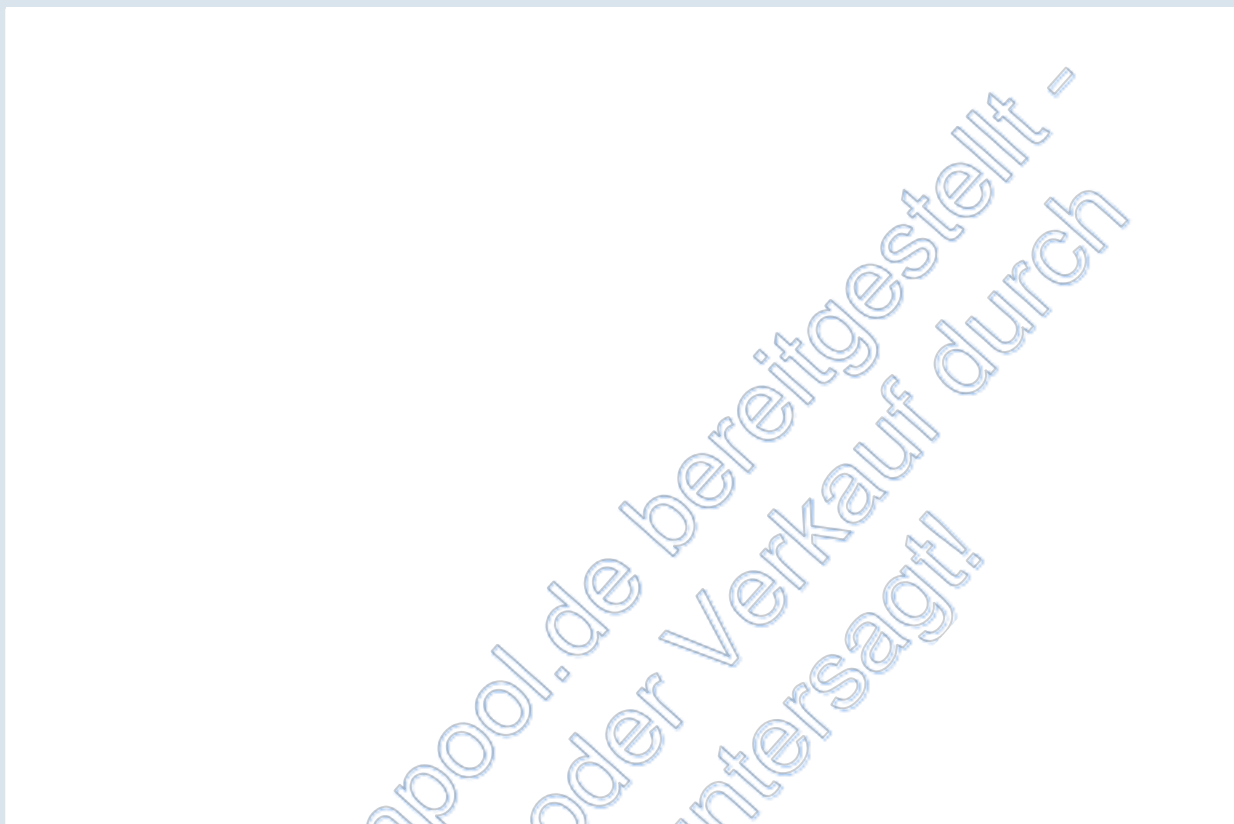
**SACHSEN-ANHALT**



Europäische Kommission  
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung  
des ländlichen Raums  
**HIER INVESTIERT EUROPA IN DIE LÄNDLICHEN GEBIETE**

# Bergwitz (Klitzskena)

## Investitionsbedarf und Zustand der öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und -anlagen



### Alleinstellungsmerkmale

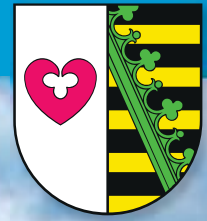
**Lage:**

an der B100, Bahnhof, zentrale Lage zwischen Tourismusorten

**Besonderheiten:**

Bergwitzsee, Campingplatz, Fahrradstation, Waldhaus, Schwimmende Häuser, Bronzezeitliche Urnengräber, Dorfanger, Nähe zum Biophärenreservat Westliche Elbe, Nähe zu Wörlitz, FKK-Strand, Bockwindmühle (1848) Klitzskena: Dorfanger, schönes Dorf, Kirche aus Raseneisenerz

Investitions- und Handlungsbedarf, Zustand			
Ortschaft	Bergwitz	Klitzschora	
Allg. Daseinsvorsorge Basisdienstleistungen			
Feuerwehr (FWA/EK/JFW/KFW)	52/33/7/0	16/15/0/0	<b>Handlungsbedarf:</b> Beschränkt einsetzbar <b>Investitionsbedarf:</b> Gemeinschaftsräume mit Toilette (Klitzschora), Neue Stützpunktfahrzeuge (Bergwitz)
Bank	2	/	Sparkasse, Volksbank, EC Automat (2 mal)
Post	PST	BK	Poststelle (PU, Bergwitz), Briefkasten (Klitzschora)
Mobilität			
Bahnhof	X		<b>Handlungsbedarf:</b> Bahngelände unattraktiv (Eingang zur Stadt),
ÖPNV	SB, AB	SB, AB	Schulbus, Anrufbus, <b>Handlungsbedarf:</b> temporäre Mobilitätsprobleme
Technische Infrastruktur			
Dämme, Retentionsflächen	+	+	<b>Handlungsbedarf:</b> Hochwasserprävention (Engstelle Flutungsbrücke Pratau-WB)
Straßen- und Wegenetz	mm	+	<b>Investitionsbedarf:</b> Sturzgefahr auf begleitenden Fußwegen – Grubenweg, Am See, Wörlitzer-Str., Bahnhofstraße (Bergwitz)
Verkehrswegeausstattung	mm	+	<b>Investitionsbedarf:</b> Fußwege nicht behinderten- und altengerecht (Bergwitz)
Trinkwasserversorgung	+	+	
Abwasserbeseitigung	z.	z.	
Strom- und Gasversorgung	+	+	
Breitbandversorgung	+	+	12 000-16 000 MBit/s
Mobilfunknetz	+	+	
Friedhof	1	1	Bergwitz: [Stadt Kemberg], Klitzschora: [Kgmd. Kemberg, EKM]
Träger der Lebensqualität			
Nahversorgung	3	mobil	Bergwitz: Nahversorger am Ortseingang, Fleischer mit eigener Schweinemast, Zeitungs- und Tabakverkauf; Klitzschora: eingeschränkte Nahversorgung
Gastwirtschaften	3	2	
Handel- und Gewerbe	133		
Vereine	15	1	Verkehrsverein Bergwitzsee u. Heide e. V., Bildungs- u. Bewegungszentrum am Bergwitzsee, Anglerverein Bergwitz e. V., Schulförderverein, Volkschor Bergwitz 1866 e. V., Volkssolidarität LV S-A e. V. Regionalverb. Elbe-Mulde, OG Bergwitz/Klitzschora, Bergwitzseemusikanten, Natur- und Umwelt e. V. & Kreativzirkel, Hühnerzüchter, FFW, Camping- u. Wassersportfreunde Am Bergwitzsee e. V., Tourismusverein Elbaue-Heiderand, Reit- u. Fahrverein, 2 Segelvereine, FFW Klitzschora e. V.
Kirche	2	1	Bergwitz: Kirche mit Pfarrhaus und Christlichem Freizeitheim (CFH), gut entwickeltes sozialkulturelles Potenzial <b>Investitionsbedarf:</b> Kirchturm sanierungsbedürftig [Kgmd. Kemberg, EKM] Klitzschora: Kirche, unerschlossenes sozialkulturelles Potenzial, strukturelle Defizite [Kgmd.Kemberg, EKM]
Gesundheitswesen			
Ärzte, Physiotherapien	1	/	1 Zahnarzt <b>Handlungsbedarf:</b> kein Allgemeinarzt (Praxis unbesetzt)
Pflegedienste	ext	ext	
Sozialkulturelle Infrastruktur			
Schule	GS	/	Cluster: Grundschule, Kita, Spielplatz, Turnhalle (behindertengerecht, gut ausgelastet) [AWO, Stadt Kemberg] <b>Investitionsbedarf:</b> Turnhalle sanierungsbedürftig
Kinderbetreuung	1	/	Kinderkrippe und -garten (aktuelle Belegung: 54 Kinder) [AWO, Stadt Kemberg]
Jugendbetreuung	so	/	selbstorg. durch Jugendliche, <b>Handlungsbed.:</b> Dach sanierungsbed. [Stadt Kemberg]
Seniorenbetreuung	t so	so	Seniorenkreis, Handarbeitskreis [Kgmd.Kemberg,EMK] Seniorentreff im Gemeinde- und Sportzentrum [AWO,VSD, örtl. PU, ext.PPF] (Bergwitz)
Freizeiteinrichtungen	7	1	Cluster: Gemeinde- u. Sportzentrum, Sportplatz, Jugendklub; Reitplatz, „Waldhaus“, Bewegungs- u. Begegnungsstätte, Brennofen f. Keramik, <b>Investitionsbed.:</b> Laufbahn am GSZ, Schankanlage f. Straßenfest, Behindertengerechter See-Zugang
Bibliothek	1	/	an Grundschule [Stadt Kemberg]
DGM	1	/	Gemeinde- u. Sportzentr. <b>Handlungsbed.:</b> Gemeinschaftsraum u. WC [Stadt Kemberg]
Heimatstube	1	/	an Grundschule neben der Bibliothek [Stadt Kemberg]
Ergänzung und Bewertung			
sonstiger Handlungsbedarf	Investitionsbed.: Badestrand <b>Handlungsbed.:</b> Verträge zur Wegenutzung um Bergwitzsee, Vermarktung, Touristisches Lenkungskonzept, Vandalismus, kein abgegrenzter Bereich, kein Rettungsschwimmer; Bahnhof Wohnen, Naherholung am Bergwitzsee (FKK, Pferde-, Hundestrand), Heideturismus: Wandern, Radwandern, Skaten (Netze, Schleifen Heide-Bergwitz-Ferropolis), Bockwindmühle, Reg. erzeugte Lebensmittel, Brikettfabrik		
Entwicklungspotenzial			



## **IGEK Kemberg**

# **Bericht zum Umsetzungsstand des Integrierten Gemeinde- entwicklungskonzeptes (IGEK) der Stadt Kemberg und Fortschreibung der Entwick- lungsziele für die Ortschaften und Ortsteile**

Kemberg, Februar 2022

## 4.3 Bergwitz

### Überregionaler Entwicklungsschwerpunkt

Auf dem Gelände des Waldhauses am Bergwitzsee soll in den nächsten Jahren mit einem überregionalen Projekt des Landkreises Wittenberg zum Neubau einer „Öko-Schule“ begonnen werden. Durch die Wahl des Standortes inmitten der Bergwitzer Naturidylle kann dem Anliegen an Ökologie und Umweltbildung bestens entsprochen werden. Gleichzeitig trägt die Investition zur Stärkung der Attraktivität des Bergwitzsees und Waldhauses bei, das neben den interaktiven Mitmach-Ausstellungen zu den Themenschwerpunkten Wald, Wasser und Mensch auch einen Bewegungsspielplatz mit Baumhaus, Biberburg und Försterpfad sowie den angrenzenden Naturlehrgarten der IG Natur und Umwelt zu bieten hat. Die Ansiedlung der Öko-Schule stellt einen wichtigen Schwerpunkt für die Stadt Kemberg als überregionale Entwicklungsentscheidung in den nächsten 20 Jahren dar.

### Lokale Entwicklungsschwerpunkte

Auf der Grundlage des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes (IGEK) der Stadt Kemberg aus dem Jahr 2014 werden für die Ortschaft Bergwitz die folgenden neuen Entwicklungsschwerpunkte für den Zeitraum bis zum Jahr 2025 festgelegt:

#### **Priorität 1: Innerörtlicher Straßen- und Wegebau: Wörlitzer Straße**

Schwerpunkt der dringend erforderlichen Verbesserung von Straßen und Wegen in der Ortslage Bergwitz ist die Wörlitzer Straße. Sie bildet die wichtigste Verkehrsstrasse von der Bundesstraße B 100 über die Landesstraße L 129 bis in den Bereich des Erholungsgebietes am See sowie zum Campingplatz. Die umfassende Sanierung der Straße sowie der Rad- und Fußwege muss auch im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des Areals zwischen Haus des Waldes und See erfolgen.

#### **Priorität 2: Rundweg um den Bergwitzsee**

Erste Abschnitte des Rundweges sind bereits neu gestaltet (insbesondere zwischen Campingplatz und dem Areal des behindertengerechten Zugangs zum See). Ziel ist es, den Rundweg vollständig auszubauen und damit die wichtigste Voraussetzung zu schaffen, um die touristische Nutzung des Bergwitzsees in der konzipierten Form vorantreiben zu können. Bewährt hat sich in den zurückliegenden Jahren die schrittweise vorgenommene Ausschilderung der Wege und touristischen Plätze im Einzugsbereich des Bergwitzsees.

#### **Priorität 3: Lückenschluss des Radweges zwischen Eutzsch und Bergwitz**

Zwischen Eutzsch und Bergwitz ist der Radweg (aus Eutzsch kommend) bisher nur bis zum Abzweig der „Alten Wittenberger Straße“ ausgebaut. Der Lückenschluss<sup>11</sup> bis in das Ortszentrum von Bergwitz schafft eine dringend erforderliche Radwegeverbindung zwischen den Ortschaften der Einheitsgemeinde (Bergwitz u.a. als Standort der Grundschule, von Einzelhandelseinrichtungen und medizinischen Einrichtungen sowie als Anbindung an die Regionalbahn), die auch für die touristische Nutzung - in Ergänzung zum Europaradweg R1 - benötigt wird.

<sup>11</sup> Die Notwendigkeit des Ausbaus der Radwegeverbindung wird auch von der Ortschaft Eutzsch als prioritär eingeordnet.



Bergwitz: Radweg zwischen Bergwitz und Eutzsch



Bergwitz: Wegweisungen am Bergwitzsee

### Weitere Vorhaben zur Entwicklung der Ortschaft:

#### Neugestaltung der Bus-Wende-Schleife im Bereich der Grundschule

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau einer Sporthalle soll der Bereich der bisherigen Bus-Wende-Schleife neu gestaltet werden; die Station wird vorzugsweise für den Schülertransport genutzt.

#### Sport- und Gemeindezentrum: Umgestaltung der Außenanlagen

Der Hauptplatz (Wettkampfplatz) des Sportzentrums verfügt über eine Rundbahn, die im derzeitigen Zustand nicht für den Sport- und Trainingsbetrieb genutzt werden kann. Geplant ist die Anlage einer Kunststoffrundbahn, die auch für den Schulsport genutzt werden kann.

### Beispiele für bürgerschaftliches Engagement (best-practice)

#### Bau der Mini-Fußball-Anlage im Bereich der Grundschule Bergwitz

Die Anlage wurde durch eine vom Ortschaftsrat initiierte Spendenaktion, an der sich eine Vielzahl der Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen und Finanzinstitutionen beteiligt haben, finanziert.

#### „Bank-Paten“

Im Bereich des Bergwitzsees sollen neue Bänke aufgestellt werden; die Finanzierung der Aktion erfolgt über sogenannte „Bank-Paten“.



**LANDKREIS  
WITTENBERG**

DER LANDRAT

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 18.11.2024 teile ich Ihnen mit, dass das o. g. Grundstücke der öffentlich-rechtlichen Bindung an das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt dahingehend unterliegen, da sie Bestandteil des archäologischen Kulturdenkmals „Ortskern“ im Sinne der Begriffsbestimmung § 2 (2) Nr. 3 DenkmSchG LSA ist.

Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf, wer ein Kulturdenkmal verändern, beeinträchtigen, beseitigen oder zerstören will. Bei einem archäologischen Kulturdenkmal betrifft dies nur Erdeingriffe.

Mit freundlichen Grüßen



LANDKREIS  
WITTENBERG

—  
DER LANDRAT

Ihr Antrag ist hier eingegangen und wird unter dem oben genannten Aktenzeichen geführt. Es wird gebeten, dieses Aktenzeichen bei allen Eingaben und Rückfragen anzugeben.

Zu dem befragten Grundstück konnten **keine** offenen bauordnungsbehördlichen Verfahren gefunden werden. Demnach liegen keine aktuellen bauordnungsbehördlichen Beschränkungen/ Beanstandungen bzw. erteilte Auflagen durch das Bauordnungsamt vor.

Bauakten liegen im Kreisarchiv des Landkreises Wittenberg keine vor.

Für den Verwaltungsaufwand werden Gebühren und Auslagen nach der Allgemeinen Gebührenordnung (AllGO) berechnet. Ein gesonderter Kostenbescheid ist beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

**Anlagen**  
Kostenbescheid

**LANDKREIS  
WITTENBERG**

DER LANDRAT

**Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Wittenberg  
Ihr Auskunftersuchen nach Altlastverdachtsflächen in 06901 Kemberg OT Bergwitz, Lindenstraße  
34 und 34a, Gemarkung Bergwitz, Flur 3, Flurstücke 281 und 282**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachstehend erhalten Sie die gewünschte Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Wittenberg

**Auskunft:**

1. Auf Grund Ihrer Anfrage vom 18. November 2024 bzgl. der o. g. Grundstücke teile ich Ihnen mit, dass nach Aktenlage der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg nach dem derzeitigen Kenntnisstand die o.g. Grundstücke nicht im Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde geführt werden. Somit besteht kein Altlastenverdacht und damit kein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung.
2. Es gibt keine konkreten Informationen über mögliche Altlasten, Altablagerungen, Deponien oder Grundwasserschadensfälle auf oder in unmittelbarer Nähe der oben aufgeführten Grundstücke.

**Hinweise:**

1. Die erteilte Auskunft umfasst antragsgemäß nur Umweltinformationen, die im Zusammenhang mit Altlasten stehen. Andere öffentlich-rechtlichen Belange werden nicht berührt.

2. Die erteilten Umweltinformationen entsprechen insbesondere nur dem gegenwärtigen hiesigen Wissens- und Erkenntnisstand. Aussagen über ggf. zukünftig notwendige Maßnahmen zur Altlastenbehandlung können im Rahmen dieser Auskunft nicht gemacht werden.
3. Katasterangaben haben keine Gewähr auf Vollständigkeit. Sollten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Bodenverunreinigungen auftreten, ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg zu informieren.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig. Es ergeht Ihnen ein gesonderter Kostenfestsetzungsbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

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



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

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

zu Ihrer Anfrage vom 24.04.2025 bezüglich der Leitungsauskunft zur Erstattung eines Verkehrswertgutachtens für das Grundstück in Bergwitz, Lindenstraße 34/34a nehme ich wie folgt Stellung:

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Elbaue/Heiderand (WAZV-EH) ist in der Ortslage Bergwitz neben der Trinkwasserversorgung auch für die schadlose Ableitung und Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer zuständig.

Die Flurstücke 281 und 282 (Gemarkung Bergwitz, Flur 3) sind im Grundbuchblatt 1267 zwar als eigenständige Grundstücke vermerkt, allerdings sind sie beim WAZV-EH unter einem Grundstück – Lindenstraße 34a – geführt.

Für das Grundstück Lindenstraße 34a existiert ein aktiver Trinkwasseranschluss. Der Trinkwasserhausanschluss wurde im Rahmen der Baumaßnahme zur Erneuerung der Versorgungsleitung im Jahr 2015 erneuert und befindet sich im Gebäude des Flurstücks 281. Die genaue Lage können Sie dem beiliegendem Bestandsplan entnehmen.

Die Schmutzwasserableitung in die zentrale öffentliche Schmutzwasserkanalisation des WAZV-EH erfolgt über den Grundstücksanschluss östlich des Gebäudes auf dem Flurstück 281. Für das Flurstück 282 ist im Rahmen der Kanalbaumaßnahme (Erschließung im Jahr 2001) nur ein Abzweig am Hauptkanal hergestellt worden. Sofern Bedarf besteht, ist die kostenpflichtige Herstellung des Grundstücksanschlusses beim WAZV-EH zu beantragen.

Weiter kann ich Ihnen mitteilen, dass seitens des WAZV-EH mittelfristig keine Anliegerbeiträge erhoben werden.



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

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

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

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



## Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

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

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Stichtag: 01.01.2024


Bodenrichtwertkarte: 1:7.500

Erstellt am 06.08.2025

Straße: Lindenstraße  
Hausnummer: 34 A

Gemeinde: Kemberg, Stadt  
Kreis: Wittenberg

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

Maßstab: 1:7.500  Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

## Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

### Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) für einen Bodenrichtwertstichtag bis 31.12.2020 und vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) für einen Bodenrichtwertstichtag ab 01.01.2022 ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag.

### Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgaberechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

### Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersicht dargestellt.

<b>35 B</b> <b>WA EFH o II f650</b>	<table border="1" style="margin: 0 auto;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Bodenrichtwert</td> <td style="padding: 2px;">Entwicklungs-zustand</td> <td style="padding: 2px;">Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zusatz</td> <td style="padding: 2px;">Beitrags-situation</td> </tr> </table> <p style="font-size: 1.2em; margin: 5px 0;"><b>35 B</b></p> <p style="font-size: 1.2em; margin: 5px 0;"><b>WA EFH o II f650</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 0.8em;"> <tr> <th style="width: 5%;">Art der Nutzung</th> <th style="width: 5%;">Ergänzung zur Art der Nutzung</th> <th style="width: 5%;">Bauweise</th> <th style="width: 5%;">Geschoss-zahl</th> <th style="width: 5%;">Wert-relevante Geschoss-flächenzahl</th> <th style="width: 5%;">Grund-flächen-zahl</th> <th style="width: 5%;">Bau-massen-zahl</th> <th style="width: 5%;">Grund-stückstiefe</th> <th style="width: 5%;">Grund-stücks-breite</th> <th style="width: 5%;">Grund-stücks-fläche</th> <th style="width: 5%;">weitere Merkmale</th> </tr> </table>	Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zusatz	Beitrags-situation	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschoss-zahl	Wert-relevante Geschoss-flächenzahl	Grund-flächen-zahl	Bau-massen-zahl	Grund-stückstiefe	Grund-stücks-breite	Grund-stücks-fläche	weitere Merkmale
Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zusatz	Beitrags-situation													
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschoss-zahl	Wert-relevante Geschoss-flächenzahl	Grund-flächen-zahl	Bau-massen-zahl	Grund-stückstiefe	Grund-stücks-breite	Grund-stücks-fläche	weitere Merkmale						

<p style="text-align: center;">Bodenrichtwert</p> <p>... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter</p> <p style="text-align: center;">Entwicklungszustand</p> <p>B baureifes Land R Rohbauland E Bauerwartungsland</p> <p style="text-align: center;">Art der Nutzung</p> <p>W Wohnbaufläche WS Kleinsiedlungsgebiet WR reines Wohngebiet WA allgemeines Wohngebiet WB besonderes Wohngebiet M gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung) MD Dorfgebiet MDW Dörfliches Wohngebiet MI Mischgebiet MK Kerngebiet MU Urbanes Gebiet G gewerbliche Baufläche GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet S Sonderbaufläche SE Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO) SO sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) GB Baufläche für Gemeinbedarf</p> <p style="text-align: center;">Sanierungs- oder Entwicklungszusatz</p> <p>SU sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung SB sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung EU entwicklungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung EB entwicklungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung</p> <p style="text-align: center;">Schlüssel-zahl</p> <p>keine 1 beitragsfrei Angabe ebf 2 erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht ebpf 3 erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht</p>	<p style="text-align: center;">Ergänzung zur Art der Nutzung</p> <p>EFH Ein- und Zweifamilienhäuser MFH Mehrfamilienhäuser SOW Sozialer Mietwohnungsbau GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig) WGH Wohn- und Geschäftshäuser BGH Büro- und Geschäftshäuser BH Bürohäuser PL Produktion und Logistik WO Wochenendhäuser GD Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe FEH Ferienhäuser FZT Freizeit und Touristik LAD Läden (eingeschossig), nicht großflächiger Einzelhandel EKZ Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel MES Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art BI Bildungseinrichtungen MED Gesundheitseinrichtungen HAF Hafen GAR Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser MIL Militär LP landwirtschaftliche Produktion ASB Bebaute Flächen im Außenbereich EE Bauflächen für Energieerzeugung</p> <p style="text-align: center;">Bauweise oder Anbauart</p> <p>o offene Bauweise g geschlossene Bauweise a abweichende Bauweise eh Einzelhäuser ed Einzel- und Doppelhäuser dh Doppelhaushälften rh Reihenhäuser rm Reihennittelhaus re Reihennendhaus</p> <p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung</p> <p>II Geschosszahl (römische Ziffer) WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl GRZ Grundflächenzahl BMZ Baumassenzahl</p> <p style="text-align: center;">Angaben zum Grundstück</p> <p>t ... Grundstückstiefe in Metern b ... Grundstücksbreite in Metern f ... Grundstücksfläche in Quadratmetern</p>
--	---

<p style="color: red; font-weight: bold;">—</p> <b>Begrenzung der Bodenrichtwertzone</b>	<p style="color: red; font-weight: bold;">—</p> <b>Förmlich festgelegte Gebiete</b>	Hier können Bodenrichtwerte zu einem vom 31.12. bzw. 01.01. abweichenden Stichtag gem. § 196 (1) Satz 7 BauGB vorliegen. In diesen Fällen gibt die zuständige Gemeinde Auskunft über die besonderen Bodenrichtwerte.
--	---	--

### Allgemeine Hinweise

Die Auszüge auf Papier sowie in digitaler Form auf einer CD/DVD sind maschinell erstellt. Sie gelten als unterschrieben und gesiegelt.

**Überschlägige Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage eines Aufmaßes**

• *BV Nr. 1: Einfamilienhaus*

Erdgeschoss

Windfang

4,12 m 2,47 m 10,18 m<sup>2</sup> 10,18 m<sup>2</sup>

Diele

4,01 m 3,72 m 14,92 m<sup>2</sup>

- 2,73 m 0,96 m 2,62 m<sup>2</sup>

- 0,62 m 0,94 m 0,58 m<sup>2</sup> 11,72 m<sup>2</sup>

Zimmer

3,86 m 3,82 m 14,75 m<sup>2</sup>

- 0,82 m 0,36 m 0,30 m<sup>2</sup> 14,45 m<sup>2</sup>

Wohnküche

11,20 m 3,95 m 44,24 m<sup>2</sup>

- 0,12 m 0,38 m 0,05 m<sup>2</sup> 44,19 m<sup>2</sup>

Duschbad mit WC

3,01 m 3,70 m 11,14 m<sup>2</sup>

- 2,04 m 1,95 m 3,98 m<sup>2</sup>

- 0,43 m 0,18 m 0,08 m<sup>2</sup> 7,08 m<sup>2</sup>

Hauswirtschaftsraum

1,81 m 1,89 m 3,42 m<sup>2</sup> 3,42 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss

Flur

3,80 m 3,74 m 14,21 m<sup>2</sup>

- 1,34 m 2,50 m 3,35 m<sup>2</sup>

- 0,53 m 0,67 m 100% 0,36 m<sup>2</sup>

- 0,53 m 1,05 m 50% 0,28 m<sup>2</sup>

- 0,28 m 0,67 m 100% 0,19 m<sup>2</sup>

- 0,28 m 1,05 m 50% 0,15 m<sup>2</sup> 9,88 m<sup>2</sup>

Zimmer

3,80 m 2,97 m 11,29 m<sup>2</sup>

- 0,86 m 0,34 m 0,29 m<sup>2</sup>

- 3,80 m 1,04 m 50% 1,98 m<sup>2</sup> 9,02 m<sup>2</sup>

Zimmer

3,23 m 5,19 m 16,76 m<sup>2</sup>

- 5,19 m 0,91 m 50% 2,36 m<sup>2</sup> 14,40 m<sup>2</sup>

Zimmer

3,20 m 4,50 m 14,40 m<sup>2</sup>

- 4,50 m 0,94 m 50% 2,12 m<sup>2</sup> 12,28 m<sup>2</sup>

Wandschrank

1,28 m 3,20 m 4,10 m<sup>2</sup>

- 1,28 m 0,94 m 50% 0,60 m<sup>2</sup> 3,50 m<sup>2</sup>

Wannenbad mit WC

2,85 m 2,91 m 8,29 m<sup>2</sup>

- 0,53 m 0,34 m 0,18 m<sup>2</sup>

- 2,91 m 0,83 m 50% 1,21 m<sup>2</sup> 6,90 m<sup>2</sup> 147,02 m<sup>2</sup>

**Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen der maßgeblichen Grundstücksbebauungen in Anlehnung an die DIN 277/2005 auf der Grundlage eines Aufmaßes und unter Beachtung der NHK 2010**

• BV Nr. 1: Einfamilienhaus

Kellergeschoss				
12,73 m	9,15 m	116,48 m <sup>2</sup>		
+ 5,90 m	2,75 m	16,23 m <sup>2</sup>	<u>132,71 m<sup>2</sup></u>	
Erdgeschoss				
12,73 m	9,15 m	116,48 m <sup>2</sup>		
+ 5,90 m	2,75 m	16,23 m <sup>2</sup>	<u>132,71 m<sup>2</sup></u>	
Dachgeschoss				
12,73 m	9,15 m	116,48 m <sup>2</sup>	<u>116,48 m<sup>2</sup></u>	<u>381,90 m<sup>2</sup></u>

• BV Nr. 1: ehemalige Scheune mit Waschhaus

Erdgeschoss				
13,53 m	9,99 m	135,16 m <sup>2</sup>		
+ 4,25 m	6,08 m	25,84 m <sup>2</sup>	<u>161,00 m<sup>2</sup></u>	<u>161,00 m<sup>2</sup></u>

• BV Nr. 2: ehemaliger Stall mit Auszugshaus

Erdgeschoss				
8,34 m	21,02 m	175,31 m <sup>2</sup>	<u>175,31 m<sup>2</sup></u>	
Dachgeschoss				
8,34 m	21,02 m	175,31 m <sup>2</sup>	<u>175,31 m<sup>2</sup></u>	<u>350,62 m<sup>2</sup></u>

• BV Nr. 2: Hundezwinger mit Garage

Erdgeschoss				
5,88 m	7,09 m	41,69 m <sup>2</sup>	<u>41,69 m<sup>2</sup></u>	<u>41,69 m<sup>2</sup></u>

• BV Nr. 2: ehemalige Scheune mit Hühnerstall

Kellergeschoss				
3,88 m	7,65 m	29,68 m <sup>2</sup>	<u>29,68 m<sup>2</sup></u>	
Erdgeschoss				
13,60 m	7,65 m	104,04 m <sup>2</sup>		
+ 3,73 m	3,98 m	14,85 m <sup>2</sup>	<u>118,89 m<sup>2</sup></u>	<u>148,57 m<sup>2</sup></u>

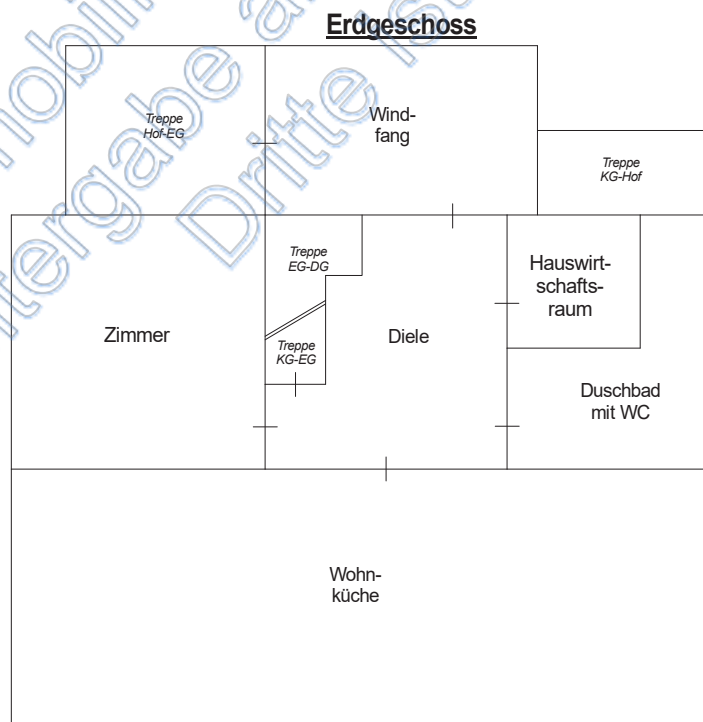
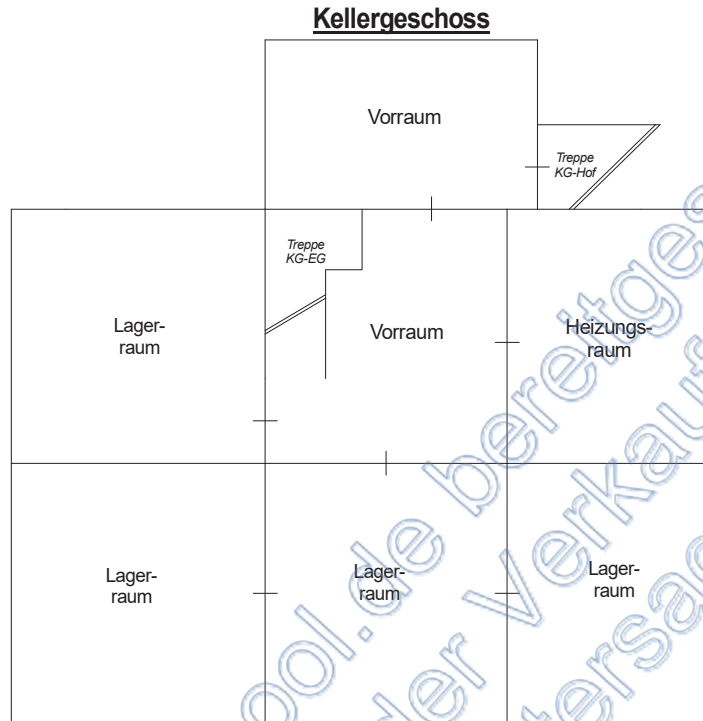
**„Lindenstraße 34, 34 A“ in 06901 Kemberg OT Bergwitz**  
Lageplanskizze für die maßgeblichen Gebäude auf der Grundlage  
der darstellenden Angaben im Liegenschaftskataster  
(unmaßstäbliche Prinzipskizze)

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

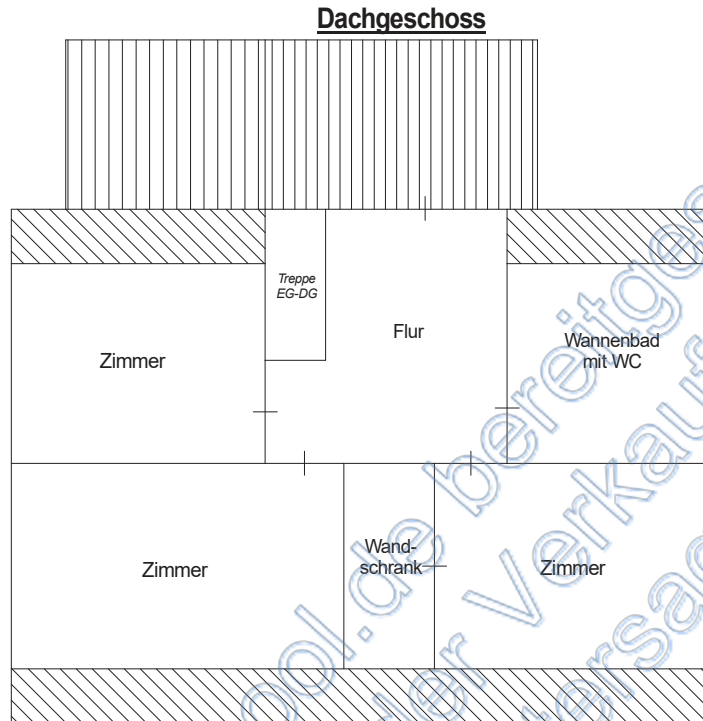
**Gebäudebezeichnungen**

- I ..... BV Nr. 1: Einfamilienhaus
- II ..... BV Nr. 1: ehemalige Scheune mit Waschhaus
- III ..... BV Nr. 2: ehemaliger Stall mit Auszugshaus
- IV ..... BV Nr. 2: Hundezwinger mit Garage
- V ..... BV Nr. 2: ehemalige Scheune mit Hühnerstall

Einfamilienhaus auf BV Nr. 1  
"Lindenstraße 34" in 06901 Kemberg OT Bergwitzf  
Grundrisskizzen Kellergeschoss und Erdgeschoss  
(unmaßstäbliche Prinzipskizzen)



Einfamilienhaus auf BV Nr. 1  
"Lindenstraße 34" in 06901 Kemberg OT Bergwitzf  
Grundrisskizze Dachgeschoss  
(unmaßstäbliche Prinzipskizze)



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

Foto 1: Anliegerstraße „Lindenstraße“ mit Grünstreifen, südlich an BV Nrn. 1 und 2 angrenzend

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

Foto 2: Anliegerstraße „Lindengasse“, nördlich an BV Nr. 2 angrenzend



Foto 3: südliche Ansicht des Gesamtgrundstücks



Foto 4: nördliche Ansicht des Gesamtgrundstücks



Foto 5: BV Nr. 1: südöstliche Ansicht des Einfamilienhauses (EFH)



Foto 6: BV Nr. 1: nordwestliche Ansicht des EFH



Foto 7: BV Nr. 1:  
Kelleraußentreppe des EFH



Foto 8: BV Nr. 1:  
Vorraum zur Kelleraußentreppe im KG des EFH



Foto 9: BV Nr. 1: Heizungsraum im KG des EFH



Foto 10: BV Nr. 1: beispielhafter Lagerraum im KG des EFH



Foto 11: BV Nr. 1: Vorraum zur Kellertreppe im KG des EFH



Foto 12: BV Nr. 1:  
Kellertreppe des EFH



Foto 13: BV Nr. 1: Windfang im EG des EFH



Foto 14: BV Nr. 1:  
Diele im EG des EFH



Foto 15: BV Nr. 1: Zimmer im EG des EFH

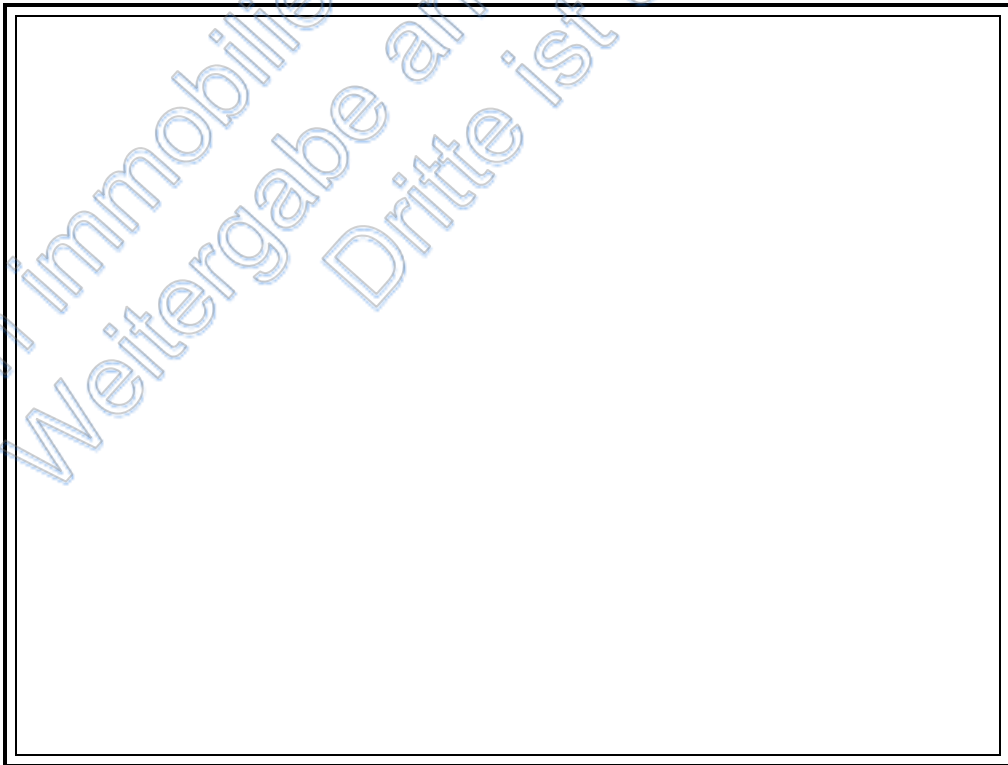


Foto 16: BV Nr. 1: Wohnküche im EG des EFH



Foto 17: BV Nr. 1:  
Duschbad mit WC im EG  
des EFH



Foto 18: BV Nr. 1:  
Hauswirtschaftsraum  
im EG des EFH



Foto 19: BV Nr. 1:  
Geschosstreppe des EFH

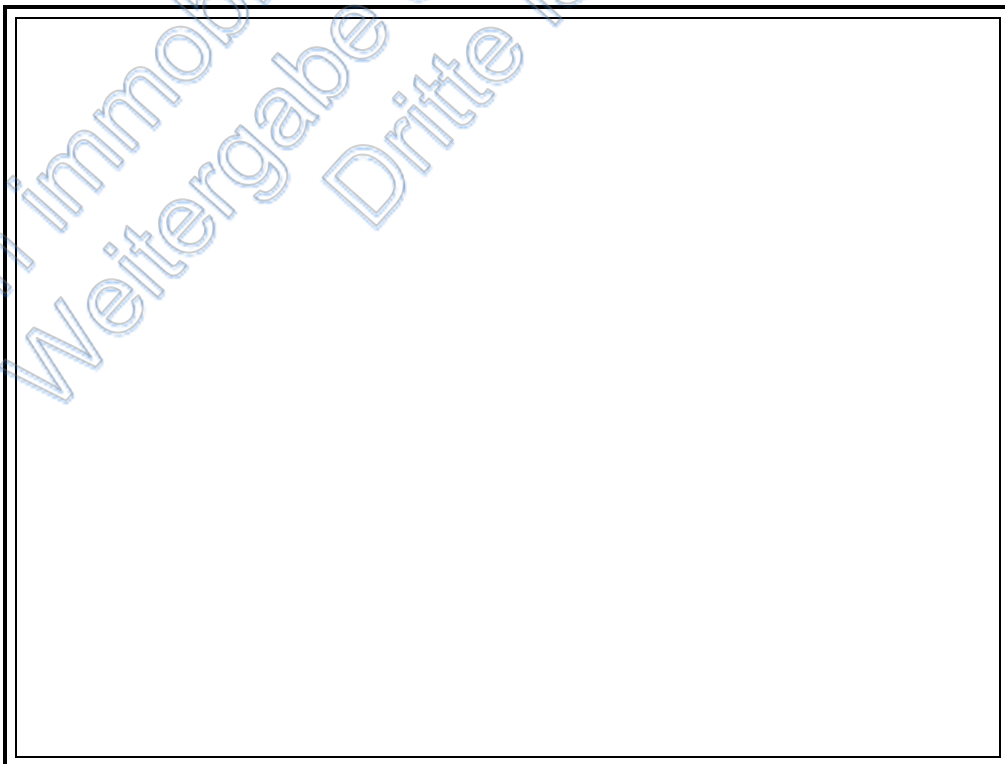


Foto 20: BV Nr. 1: Flur im DG des EFH



Foto 21: BV Nr. 1: beispielhaftes Zimmer im DG des EFH



Foto 22: BV Nr. 1:  
Wannenbad mit WC  
im DG des EFH



Foto 23: BV Nr. 1: südwestliche Ansicht der ehemaligen Scheune mit Waschhaus



Foto 24: BV Nr. 1: nordwestliche Ansicht der ehemaligen Scheune



Foto 25: BV Nr. 1: Tenne in der ehemaligen Scheune

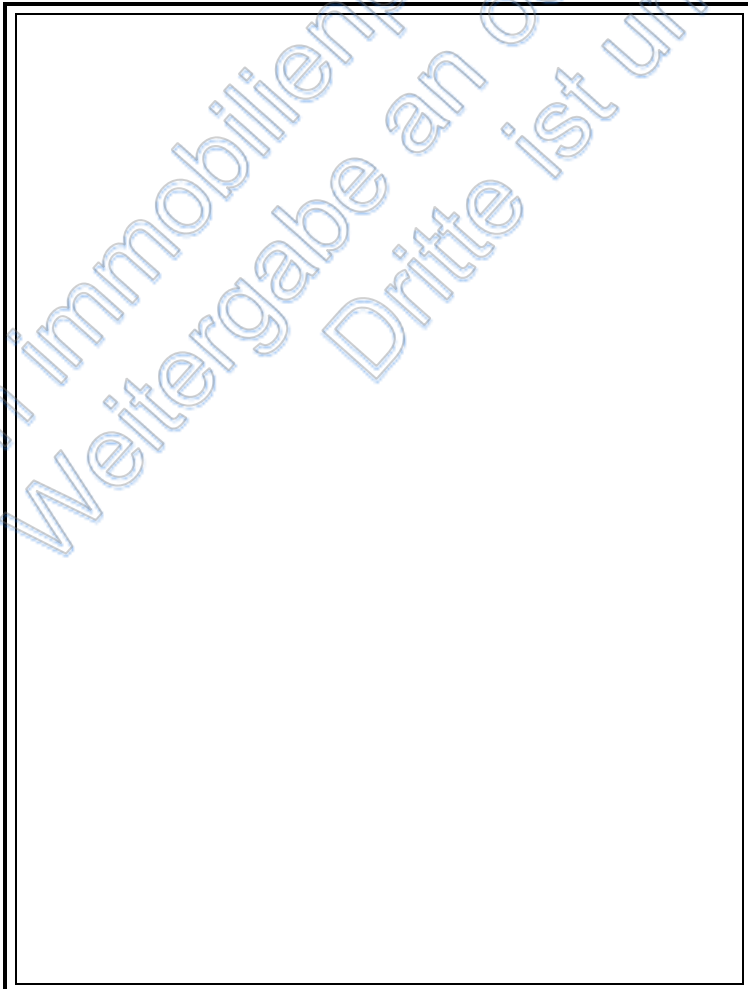


Foto 26: BV Nr. 1:  
Waschküche im Wasch-  
haus



Foto 27: BV Nr. 1: Hoffläche nördlich des EFH



Foto 28: BV Nr. 1: Freifläche östlich des EFH



Foto 29: BV Nr. 2: südwestliche Ansicht des ehemaligen Stalls mit Auszugshaus



Foto 30: BV Nr. 2: südöstliche Ansicht des ehemaligen Stalls mit Auszugshaus



Foto 31: BV Nr. 2: östliche Ansicht des ehemaligen Stalls mit Auszugshaus



Foto 32: BV Nr. 2: nördliche Ansicht des ehemaligen Stalls mit Auszugshaus

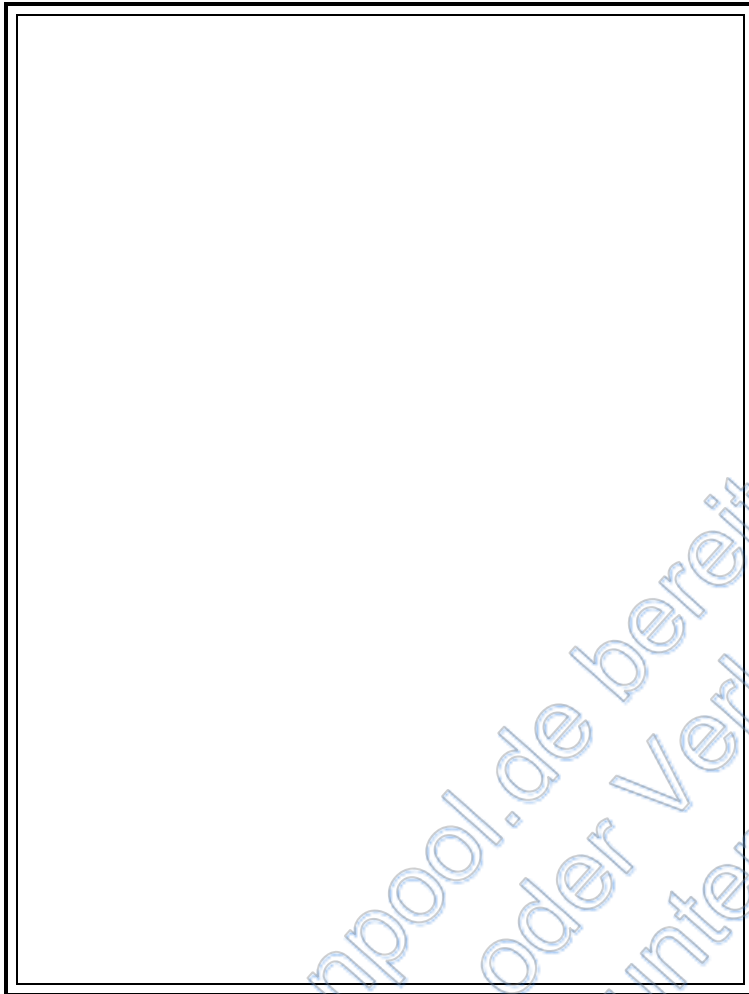


Foto 33: BV Nr. 2:  
Wohnungsflur und Zugang  
zum DG im EG des Auszug-  
hauses



Foto 34: BV Nr. 2: Lagerboden im DG des ehemaligen Stalls



Foto 35: BV Nr. 2: Stall im EG des ehemaligen Stalls

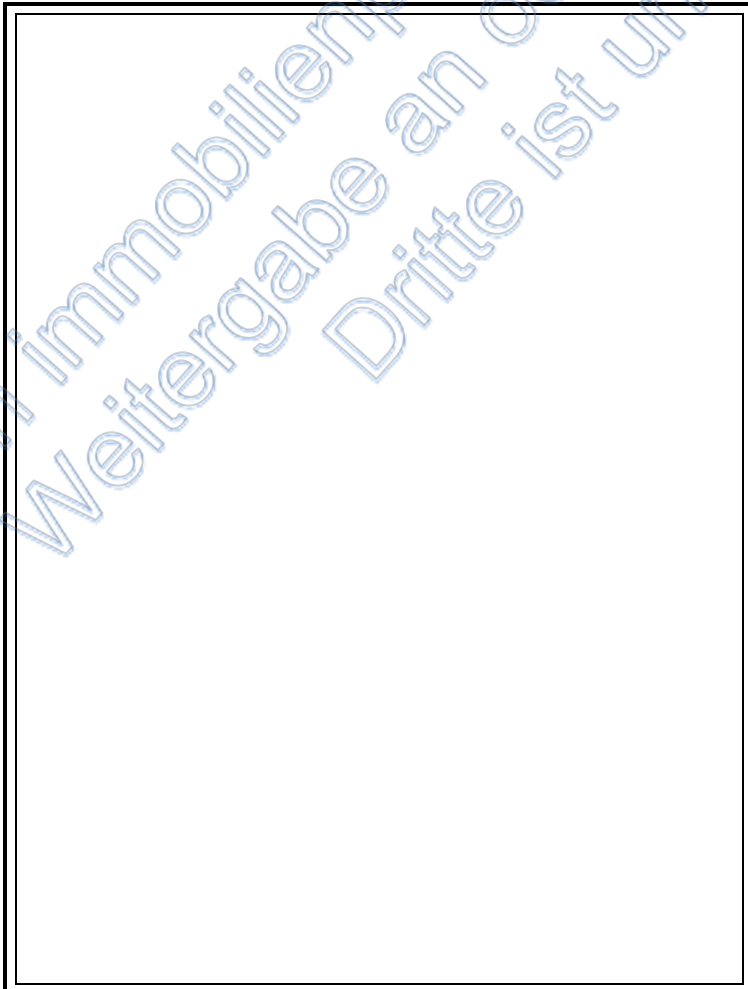


Foto 36: BV Nr. 2:  
Stall im EG des ehema-  
ligen Stalls



Foto 37: BV Nr. 2: östliche Ansicht des Hundezwingers mit Garage

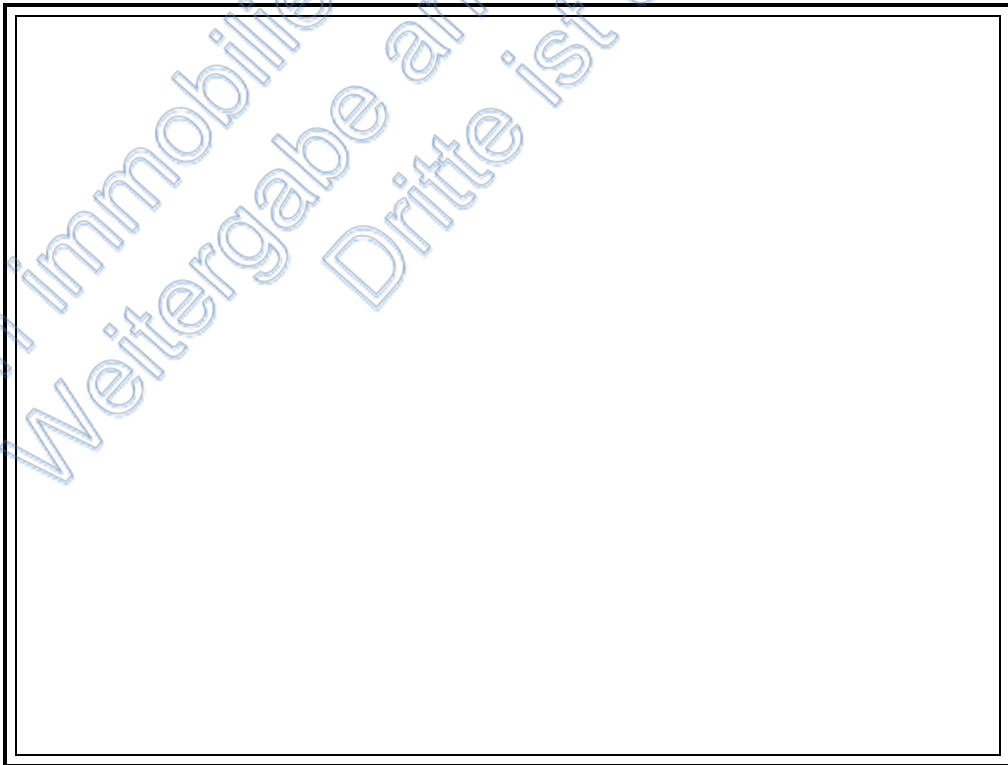


Foto 38: BV Nr. 2: Garage



Foto 39: BV Nr. 2: südwestliche Ansicht der ehemaligen Scheune mit Hühnerstall



Foto 40: BV Nr. 2: nordöstliche Ansicht der ehemaligen Scheune mit Hühnerstall



Foto 41: BV Nr. 2: nordwestliche Ansicht der ehemaligen Scheune mit Hühnerstall



Foto 42: BV Nr. 2:  
Zugang zum KG in der  
ehemaligen Scheune



Foto 43: BV Nr. 2: Tenne im EG in der ehemaligen Scheune



Foto 44: BV Nr. 2:  
Tenne im EG in der ehema-  
ligen Scheune



Foto 45: BV Nr. 2: Lagerboden der ehemaligen Scheune

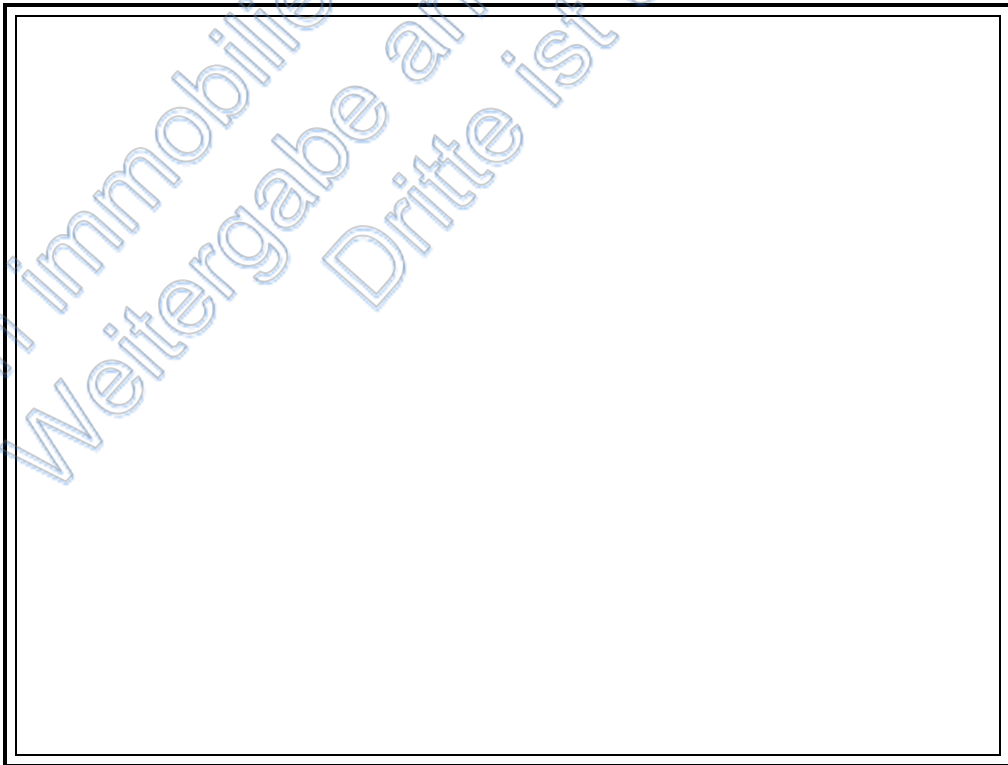


Foto 46: BV Nr. 2: Hühnerstall



Foto 47: BV Nr. 2: Hoffläche östlich des ehemaligen Stalls mit Auszugshaus



Foto 48: BV Nr. 2: Grünfläche westlich der ehemaligen Scheune



Foto 49: BV Nr. 2: Grünfläche direkt nördlich der ehemaligen Scheune



Foto 50: BV Nr. 2: Grünfläche im nördlichen Grundstücksbereich