

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, 29.01.2025

Gutachten-Nr.: H/3505/24

5+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

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



BV Nr. 3



BV Nr. 4

**Wohngrundstück
Jüterboger Straße 13
06895 Zahna-Elster OT Zahna**

Grundbuch von Zahna (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 1963

- BV Nr. 3: Gemarkung Zahna, Flur 16, Flurstück 442/2 zu 350 m²

- BV Nr. 4: Gemarkung Zahna, Flur 16, Flurstück 450/10 zu 912 m²
mithin zur Gesamtgröße von 1.262 m²

Amtsgericht Wittenberg, Geschäfts-Nr.: 13 K 29/22

Wertermittlungstichtag: 17.09.2024

Einzelverkehrswert BV Nr. 3: 2.000 €

Einzelverkehrswert BV Nr. 4: 28.000 €

Gesamtverkehrswert als Einheit: 30.000 €

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

Ralf Adam

Diplomwirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung

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



Vorbemerkungen

Zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren wurde mit Sachverständigenbestellungsbeschluss vom 21.05.2024 ein schriftliches Verkehrswertgutachten, für die auf dem Deckblatt bezeichneten Grundstücke beauftragt.

Auftragsgemäß erfolgt eine zusammengefasste Gutachtenerstattung für die beiden Wertermittlungsobjekte. Auftragsbedingt werden folgende Verkehrswerte abgeleitet:

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

Zur Unterscheidung der Wertermittlungsobjekte werden nachfolgend die Bezeichnungen „BV Nr. 3“ für das Grundstück lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes bzw. „BV Nr. 4“ für das Grundstück lfd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes verwandt. Falls nicht ausdrücklich anders angegeben, beziehen sich jedoch die nachfolgenden Ausführungen, jeweils auf die beiden Wertermittlungsobjekte gleichermaßen.

Ausgehend vom erkennbaren Zustand der Bebauung des Grundstückes BV Nr. 4 und des unbebauten Zustandes des Grundstückes BV Nr. 3, wird insbesondere zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit (§ 407a Abs. 4 Satz 2 ZPO) lediglich eine gutachterliche Stellungnahme zur Ableitung der Verkehrswerte erstattet.

Die für die vorliegenden Ableitungen der Verkehrswerte notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der Inaugenscheinnahme am 17.09.2024 ermittelt. Von Seiten des Gläubigers sowie des Schuldners Nr. 2 des Anordnungsbeschlusses wurde auf eine Teilnahme verzichtet. Der Zugang zu den Grundstücken und in die Bebauung wurde durch einen anwesenden Vertreter der Schuldnerin Nr. 1 des Anordnungsbeschlusses gewährt, wobei auf dem Grundstück BV Nr. 4 der Zutritt zur Unterkellerung des Zwischenbaus sowie zu dem vom Nachbarflurstück 450/8 aus mitgenutzten Teil nicht ermöglicht werden konnte. Demzufolge konnte das Grundstück BV Nr. 4 mit der Bebauung nicht uneingeschränkt, für die Zwecke der Wertermittlung jedoch in hinreichendem Umfang, besichtigt werden.

Die Verkehrswerte i. A. a. § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 (WST; hier identisch mit dem Qualitätsstichtag) werden ausgehend von den im Rahmen der Inaugenscheinnahme erhobenen Anknüpfungstatsachen sowie den Unterlagen bzw. Recherchen, die beigezogen bzw. durchgeführt wurden (auf die Anlagen wird verwiesen), ermittelt.

In Ansehung der zu erwartenden Größenordnungen verzichte ich bei der hier vorliegenden Ermittlung der Verkehrswerte noch auf Beschreibungen der Merkmale und der Zustände der teilweise bebauten Grundstücke und verweise diesbezüglich auf die Anlagen sowie die Fotodokumentation. Die Ausarbeitung eines Verkehrswertgutachtens ist jedoch ausgehend von den erhobenen Anknüpfungstatsachen (insbesondere auch bei der Inaugenscheinnahme) ohne erneute Ortsbesichtigung möglich.

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

Kurzbeschreibung

Die nachfolgende Kurzbeschreibung erfolgt auf der Grundlage von Feststellungen und sachgerechten Annahmen, die aus der Inaugenscheinnahme sowie den mir vorliegenden Unterlagen abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Grundbuch von Zahna (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 1963,
 - BV Nr. 3: Gemarkung Zahna, Flur 16, Flurstück 442/2 zu 350 m²
 - BV Nr. 4: Gemarkung Zahna, Flur 16, Flurstück 450/10 zu 912 m²mithin zur Gesamtgröße von 1.262 m²
- Objektart: Wohngrundstück
- Lage: Jüterboger Straße 13 in 06895 Zahn-Elster OT Zahna; innerörtlich im OT Zahna belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als mittlere Wohnlage
- Bebauung: Wohnhaus mit Zwischenbau auf BV Nr. 4: als Mittelhaus einer geschlossenen Bebauung beidseitig angebaut errichtet; Baujahr unbekannt, vermutlich jedoch vor 1900; Mitte der 1990er-Jahre wurden Baumaßnahmen zur Umnutzung des Gebäudes begonnen, die jedoch in einem frühen Stadium wieder abgebrochen wurden; augenscheinlich seit vielen Jahren nicht mehr instandgehalten; Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, im Bestand ausbaubares Dachgeschoss mit Spitzboden; Mauerwerks-, Holzfachwerk- und Lehmbauweise; ca. 650 m² Brutto-Grundfläche, ca. 1.675 m³ Brutto-Rauminhalt und ca. 300 m² maßgebliche Mietfläche im EG und OG; eine angemessene und zeitgemäße Nutzung ist im augenscheinlich festgestellten Zustand nicht mehr möglich, da nahezu sämtliche Roh- und Ausbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft, entfernt oder nicht mehr zeitgemäß sind
ehemaliger Stall auf BV Nr. 4: überwiegend freistehend errichtet; Baujahr unbekannt, vermutlich jedoch um 1900; augenscheinlich allenfalls vereinzelte Instandsetzungen und Modernisierungen nach 1990; augenscheinlich seit vielen Jahren nicht mehr instandgehalten; Erdgeschoss, Dachgeschoss; Mauerwerksbauweise; ca. 410 m² Brutto-Grundfläche und ca. 1.400 m³ Brutto-Rauminhalt; eine angemessene und zeitgemäße Nutzung ist im augenscheinlich festgestellten Zustand grundsätzlich noch möglich, jedoch weist das Gebäude bereits umfangreiche Mauerwerksrisse in nicht mehr üblichem Umfang auf und darüber hinaus kann die Größe für eine Einfamilienwohnnutzung des Grundstückes bereits als ungewöhnlich angesehen werden, so dass für die zukünftige Nutzung weitergehende bzw. spezielle Konzepte erforderlich sind
- Erschließung: ausschließlich an BV Nr. 4 angrenzende Anliegerstraße „Jüterboger Straße“ als Hauptdurchgangsstraße mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang auf Parkstreifen und auf den befahrbaren Grundstücken augenscheinlich hinreichend Gebäude- und Freiflächen; Ver-/ Entsorgungsmedien (Grundstücksanschlüsse nur für BV Nr. 4): Elektroenergie, Trinkwasser, Abwasserkanal (Erdgas liegt in der Anliegerstraße, ohne Grundstücksanschluss)

- Nutzung: die Grundstücke und die Bebauung sind seit vielen Jahren zumindest überwiegend ungenutzt bzw. leer stehend; durch die Eigentümerin der Nachbarflurstücke 450/6 und 450/8 erfolgen auf dem Grundstück BV Nr. 4 Mitnutzungen im Bereich des Torhauses (auf Grund von Notwege- und Notleitungsrechten) und im Bereich der nordöstlichen Grenze (auf Grund eines Überbaus inkl. Mitnutzung einer vorgelagerten Grundstücksfreifläche (ohne Vereinbarung))

erhobene Angaben für das Zwangsversteigerungsgericht

Durch den Gläubiger und den Schuldner Nr. 2 des Anordnungsbeschlusses wurden keine Auskünfte erteilt. Die nachstehenden Angaben erfolgen daher augenscheinlich und gemäß den mir vorliegenden Unterlagen sowie gemäß den Auskünften der Schuldnerin Nr. 1 des Anordnungsbeschlusses bzw. deren Vertreter, der bei der Inaugenscheinnahme anwesend war.

- a) Mieter, Pächter, Nutzer:
 - die Grundstücke und die Bebauung sind seit vielen Jahren zumindest überwiegend ungenutzt bzw. leer stehend
 - durch die Eigentümerin der Nachbarflurstücke 450/6 und 450/8 erfolgen auf dem Grundstück BV Nr. 4 Mitnutzungen im Bereich des Torhauses (auf Grund von Notwege- und Notleitungsrechten) und im Bereich der nordöstlichen Grenze (auf Grund eines Überbaus inkl. Mitnutzung einer vorgelagerten Grundstücksfreifläche (ohne Vereinbarung))
- b) Führung eines Gewerbebetriebes:
 - nein, da zumindest überwiegend ungenutzt bzw. leer stehend; lediglich Mitnutzungen von einem augenscheinlich ausschließlich wohngenutzten Grundstück aus
- c) besteht Verdacht auf Hausschwamm:
 - wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden
- d) baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen:
 - beim zuständigen Bauordnungsamt sind keine aktuellen bauordnungsbehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen vorhanden und sind m. E. auch nicht zu erwarten
 - allenfalls ortsübliche Beschränkungen aufgrund der Lagen im archäologischen Kulturdenkmal „Innenstadt“
- e) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum, Maschinen etc.:
 - Zubehör wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in der Wertermittlung berücksichtigt
 - Scheinbestandteile wurden auf dem Wertermittlungsgrundstück BV Nr. 3 nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - als Scheinbestandteile auf dem Wertermittlungsgrundstück BV Nr. 4, Teile eines Schuppens an der nordöstlichen Grenze (aufgrund Überbau) sowie eine unterirdische Abwasserleitung im Bereich der Toreinfahrt an der südöstlichen Grenze (aufgrund Notleitungsrecht)
 - Dritteigentum wurde, abgesehen von den vorgenannten Scheinbestandteilen, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

- f) Lasten und Beschränkungen:
→ dinglich gesichert: bzgl. BV Nrn. 3 und 4: Zwangsversteigerungsvermerk
→ nicht grundbuchgesichert:
- bzgl. BV Nr. 3: wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt
- bzgl. BV Nr. 4: zu duldender Überbau sowie Notleitungsrecht, jeweils zu Gunsten der Eigentümerin der Nachbarflurstücke 450/6 und 450/8
- g) Inhalt des Baulastenverzeichnisses:
→ eintragungsfrei
- h) Altlastenverdacht:
→ keine Eintragungen im Altlastenverdachtskataster und ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht durch das Umweltamt nicht
→ auch augenscheinlich kein Verdacht
- i) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten:
→ wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- j) grundstücksbezogene Versicherungen:
→ durch den Gläubiger sowie den Schuldner Nr. 2 des Anordnungsbeschlusses wurden keine Auskünfte erteilt und der Schuldnerin Nr. 1 des Anordnungsbeschlusses liegen dahingehend keine Unterlagen vor, so dass Angaben über einen Versicherungsschutz nicht möglich sind

zu den beigelegten Anlagen

Abgesehen von den nachstehend gesondert aufgeführten Auskünften, sind aus den als Anlagen beigelegten bzw. eingeholten Auskünften überwiegend eine Ortsüblichkeit bzw. nicht wertbeeinflussende Anknüpfungstatsachen abzuleiten, so dass hieraus keine Berücksichtigungen angezeigt sind. Demnach erfolgen nachstehend nur Ausführungen zu ggf. maßgeblichen Besonderheiten aus den beigelegten Anlagen.

• zu Anlage 2

Gemäß Darstellung in der Liegenschaftskarte i. V. m. Feststellungen im Rahmen der Inaugenscheinnahme (vgl. Foto 38 der Fotodokumentation), wurde ein Schuppen an der nordöstlichen Grenze des Wertermittlungsgrundstückes BV Nr. 4 bzw. der nördlichen Grenze des Nachbarflurstückes 450/8 über die gemeinsame Grenze hinaus errichtet, mithin besteht ein Überbau.

Eine Vereinbarung zur Duldung dieses Überbaus wurden nicht bekannt (insbesondere bestehen gemäß Auskunft des Grundbuchamtes Wittenberg auch keine dinglichen Sicherungen von Überbaurenten).

Für die vorliegenden Einschätzungen der Verkehrswerte wird noch ein entschuldbarer Überbau mit Duldungspflicht unterstellt, so dass die Vorschriften gemäß §§ 912 ff. BGB i. V. m. der einschlägigen Rechtsprechung Anwendung finden können. Eine abschließende Beurteilung, ob ein entschuldbarer oder unentschuldbarer Überbau vorliegt, kann durch einen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung jedoch nicht erfolgen.

Aufgrund des Überbauungsumfangs und insbesondere der nach äußerem Anschein nachvollziehbaren Gebäudenutzung (inkl. Mitnutzung einer vorgelagerten Grundstücksfreifläche), ist die Absicht des Erbauers m. E. hinreichend nachvollziehbar, so dass der gesamte Schuppen dem Nachbarflurstück 450/8 als Stammgrundstück zugeordnet wird.¹

Ausgehend vom vermutlich vor 1990 liegenden Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus, auf dessen allgemeine Wertverhältnisse eine Überbaurente bzw. ein Kaufpreis gemäß §§ 912, 913, 915 BGB ggf. abzustellen ist, i. V. m. dem Überbauungsumfang (augenscheinlich weniger als 10 m² auf dem Wertermittlungsgrundstück) und dem örtlichen Bodenwertniveau (vgl. Anlage 11) beläuft sich der Werteinfluss (saldiert) jedoch in einer noch vernachlässigbaren Größenordnung, so dass auf weitere Recherchen (insbesondere Grenzfeststellung) verzichtet wird.

Die sich aus dem Überbau ergebende, nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte, wird auftragsgemäß im separaten Begleitschreiben an das Gericht angegeben.

• zu Anlagen 5 und 6

In der bauplanungsrechtlichen Auskunft unter Anlage 5 werden denkmalschutzrechtliche Belange aufgrund der Lage in der „Altstadt“ angegeben.

Gemäß Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde sind die Grundstücke jedoch Bestandteile des archäologischen Kulturdenkmals „Innenstadt“ (vgl. Anlage 6), was auch für die vorliegende Werteinschätzungen berücksichtigt wird.

• zu Anlage 7

Die in der Auskunft genannten Bauakten beim Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg wurden am 29.08.2024 eingesehen. Die baulichen Maßnahmen zur Umsetzung der Nutzungsänderung wurden jedoch in einem frühen Stadium wieder abgebrochen, so dass die Baugenehmigung vom 03.11.1994 (AZ 02242-93) mit Bescheid des Bauordnungsamtes vom 31.08.1999 erloschen ist.

Die dem Gutachten als Anlage 13 beigefügten Planzeichnungen wurden den vorgenannten Bauakten entnommen, und dienen dementsprechend ausschließlich zur orientierenden Information bzgl. der Größe und Aufteilung des Wohnhauses mit Zwischenbau, ohne Anspruch auf Richtigkeit der Maße und Proportionen sowie Lage der einzelnen Elemente.

• zu Anlage 9

Das Grundstück BV Nr. 3 verfügt über keine Anschlüsse an eine öffentliche Verkehrsfläche sowie die örtlichen Ver- und Entsorgungsmedien, so dass für das Grundstück BV Nr. 3 von keiner gesicherten Erschließung auszugehen ist.

Das Grundstück BV Nr. 4 verfügt über Anschlüsse an die örtlichen Ver- und Entsorgungsmedien Elektroenergie, Trinkwasser und Abwassernetz. Erdgas liegt in der Anliegerstraße, wofür jedoch noch kein Grundstücksanschluss hergestellt wurde. In Verbindung mit der angrenzenden Anliegerstraße „Jüterboger Straße“ liegt somit für das Grundstück BV Nr. 4 eine ortsübliche Erschließung vor.

¹ I. A. a. Bundesgerichtshof Urteil vom 23.02.1990 – V ZR 231/88.

• zu Anlage 10

Gemäß den Gerichtsurteilen muss zu Gunsten der Eigentümerin des Nachbargrundstückes „Jüterboger Straße 14“

- ein Notwegerecht im Sinne des § 917 BGB durch die Toreinfahrt sowie
- ein Notleitungsrecht in Anwendung des § 917 BGB für eine unterirdische Abwasserleitung im Bereich des vorstehenden Notwegerechtes dulden.

In Ansehung der örtlichen Gegebenheiten beziehen sich die Notwege- und Notleitungsrechte ausschließlich auf das Grundstück BV Nr. 4 als Wertermittlungsobjekt.

Für die Duldung der Notwege- und Notleitungsrechte hat die begünstigte Eigentümerin des Nachbargrundstückes eine Gesamtgeldrente i. H. v. 706,18 € jährlich (642,18 € + 64,00 €) an die Eigentümer des Grundstückes BV Nr. 4 als Entschädigung zu leisten.

In Ansehung der Beeinträchtigungen aus den Notwege- und Notleitungsrechten i. V. m. der Gesamthöhe der Entschädigung, ist für das Grundstück BV Nr. 4 insgesamt noch kein maßgeblicher Werteinfluss zu begründen, so dass für die Notwege- und Notleitungsrechte keine weitere Berücksichtigung angezeigt ist.

Die sich aus den Notwege- und Notleitungsrechten ergebende, nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte, wird auftragsgemäß im separaten Begleitschreiben an das Gericht angegeben.

Ermittlung des Verkehrswertes

• Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB

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

• Beurteilung einer zukünftigen Grundstücksnutzung

Für das Einzelgrundstück BV Nr. 3 ist ausgehend von den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Anlage 5), der vorhandenen Nachbarbebauung, der Grundstücksabmessungen, der Erreichbarkeiten und der örtlichen Nachfragesituation, eine Nutzung zu Erholungszwecken als sogenannter Hausgarten gemäß Ziffer 6.3 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes als ortsüblich anzusehen.

Für das Einzelgrundstück BV Nr. 4 sowie das Gesamtgrundstück als Einheit von BV Nr. 3 und BV Nr. 4 ist ausgehend von den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Anlage 5), der vorhandenen Nachbarbebauung und der örtlichen Nachfragesituation, unter Anwendung des § 34 BauGB grundsätzlich eine bauliche Nutzbarkeit zu Wohnzwecken und/oder zu mischgebietsverträglichen Gewerbebezwecken gemäß § 6 BauNVO anzunehmen.

Eine abschließende Prüfung der zukünftig zulässigen Nutzungsumfänge und -arten kann jedoch ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen. Für die Beantragung eines Bauantrages/ einer Bauvoranfrage sind jedoch grundsätzlich konkrete Konzepte hinsichtlich einer zukünftigen Grundstücks-/ Gebäudenutzung erforderlich, deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt.

• Beurteilung der vorhandenen Bebauung auf BV Nr. 4

Das Grundstück BV Nr. 4 ist mit einem Wohnhaus mit Zwischenbau sowie einem ehemaligen Stall in Lehm- und Mauerwerksbauweise bebaut. Die Gebäude wurden seit den 1990er Jahren nur noch sporadisch zu untergeordneten Erholungszwecken genutzt, wobei bereits seit vielen Jahren gar keine Nutzung mehr erfolgt. Darüber hinaus wurden im Wohnhaus mit Zwischenbau Mitte der 1990er-Jahre Baumaßnahmen zur Umnutzung des Gebäudes begonnen, die jedoch in einem frühen Stadium wieder abgebrochen wurden.

Unter Beachtung der erkennbaren baulichen Zustände i. V. m. der örtlichen Nachfragesituation **können den Baukörpern keine Werte mehr beigemessen werden**. Maßgeblich hierfür ist insbesondere:

- Augenscheinlich ist eine Nutzung des Wohnhauses mit Zwischenbau im vorgefundenen Zustand nicht mehr möglich, da nahezu sämtliche Roh- und Ausbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft, entfernt oder nicht mehr zeitgemäß sind.
- Der ehemalige Stall weist bereits umfangreiche Mauerwerksrisse in nicht mehr üblichem Umfang auf und darüber hinaus kann die Größe für eine Einfamilienwohnnutzung des Grundstückes bereits als ungewöhnlich angesehen werden, so dass für die zukünftige Nutzung weitergehende bzw. spezielle Konzepte erforderlich sind.
- Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch aufgrund des Gesamteindrucks nicht ausgeschlossen werden (auch aufgrund von Fehl- bzw. Schadstellen im Bereich der Dachhäute sowie erkennbarer Fäulnisschäden am Holzfachwerk des Wohnhauses, das durch flächige Fassadenbelagsschäden freigelegt wurde).
- Für eine Reaktivierung der Gebäude wären erhebliche investive Maßnahmen erforderlich, welche ggf. noch festzustellende Restwerte von einzelnen Bauteilen und Gewerken bei Weitem übersteigen bzw. in einer bereits deutlich unwirtschaftlichen Relation stehen.

Für die Bebauung des Grundstücks BV Nr. 4 ist demnach eine wirtschaftliche Nutzbarkeit nicht mehr festzustellen bzw. anzunehmen, so dass für eine angemessene Nutzung des Grundstückes auch ein (Teil-)Rückbau der Gebäude/ der baulichen Anlagen bzw. eine Freilegung des Grundstückes grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann (Liquidationsobjekt i. S. d. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV, hier jedoch unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Gegebenheiten; vgl. Anlage 6).

• Ermittlung der Verkehrswerte im konkreten Fall

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

Das Sachwertverfahren auf der Grundlage üblicher Herstellungskosten (z. B. Normalherstellungskosten 2010) und das Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblicher Erträge können im vorliegenden besonderen Fall nicht zur Anwendung kommen, da aufgrund des überwiegend nicht mehr angemessen nutzbaren Zustandes der Bebauung, Annahmen und Unterstellungen erforderlich sind, die rein spekulativ wären (s. o.).

Darüber hinaus werden vom zuständigen Gutachterausschuss bis zum WST auch keine geeigneten Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätze für Grundstücke ohne angemessen nutzbare Hauptbebauung veröffentlicht (z. B. im aktuellen Grundstücksmarktbericht). Dementsprechend ist eine sach- und fachgerechte Ableitung der Verkehrswerte auf der Grundlage fiktiver Herstellungskosten bzw. Erträge i. V. m. nicht einschätzbaren Sanierungs-/ Instand-

setzungskosten nicht nachvollziehbar möglich und wird dementsprechend auch nicht durchgeführt.

Das Vergleichswertverfahren ist regelmäßig für unbebaute Grundstücke oder Wohnungs- und Teileigentume hinreichend nachvollziehbar anzuwenden. Ausgehend von der Vielzahl hier zu berücksichtigender Vergleichskriterien² verbunden mit der Individualität (hier insbesondere auch aufgrund Art und Umfang der Bebauung) ist eine Ableitung der Vergleichswerte für die Grundstücke aus tatsächlichen Kauffällen oder aus Vergleichsfaktoren nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich, so dass die sachgerechte Durchführung unmittelbarer Vergleichswertverfahren ebenfalls nicht möglich ist.

Da die übrigen zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren nicht sachgerecht zur Anwendung kommen können, verbleibt im vorliegenden besonderen Fall zur Wertermittlung des Grundstückes lediglich das mittelbare Vergleichswertverfahren gemäß § 26 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV.

• Vergleichswertermittlung i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV

		BV Nr. 3	BV Nr. 4
- Grundstücksgröße (vgl. Anlage 3)	x	350 m ²	912 m ²
- örtlicher Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (vgl. Anlage 11)	x	31 €/m ²	31 €/m ²
- objektspezifische Bodenrichtwertanpassung	x	0,20	1,00
- BV Nr. 3: Als Hausgarten in Grundzentren/Kleinstädten Abschlag i. H. v. 80 % (i. A. a. Ziffer 6.3 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes).			
- BV Nr. 4: In der Gesamtschau ist noch keine Anpassung angezeigt.			
- Bodenwert	=	2.170 €	28.272 €
- vorläufiger Vergleichswert für die Gebäude (s. o.)	+	-----	-----
- vorläufiger Vergleichswert ungewöhnlicher Außen-/ sonstiger Anlagen	+	-----	-----
In Ansehung des zum WST erkennbaren Zustandes i. V. m. dem eingeschätzten Alter ist insgesamt von keinem unüblichem bzw. überdurchschnittlichem Umfang auszugehen, weshalb kein separater Wertansatz für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt, da diese bereits im Bodenrichtwert hinreichend berücksichtigt sind.			
- vorläufiger Vergleichswert	=	2.170 €	28.272 €
- Marktanpassung	±	-----	-----
In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine Marktanpassung der vorläufigen Vergleichswerte nicht zu begründen.			
- marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2.170 €	28.272 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	-----	-----
In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nicht zu begründen.			
- Vergleichswert	=	2.170 €	28.272 €
- Vergleichswert (marktüblich gerundet)	≈	<u>2.000 €</u>	<u>28.000 €</u>

² Vgl. z. B. BGH, Urteil vom 19.12.1963 - III ZR 162/63; BFH, Urteil vom 26.09.1980 - III R 21/78.

• Verkehrswertableitung

Die Einzelverkehrswerte für die beiden Grundstücke werden aus den mittelbaren Vergleichswerten abgeleitet. Hierbei ist, abgesehen von einer marktüblichen Rundung, keine weitere Anpassung angezeigt.

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

- **Einzelgrundstück eingetragen im Grundbuch von Zahna, Blatt 1963, BV Nr. 3:**
Gemarkung Zahna, Flur 16, Flurstück 442/2 zur Größe von 350 m²: **2.000 €**
(i. W.: zweitausend Euro)
- **Einzelgrundstück eingetragen im Grundbuch von Zahna, Blatt 1963, BV Nr. 4:**
Gemarkung Zahna, Flur 16, Flurstück 450/10 zur Größe von 912 m²: **28.000 €**
(i. W.: achtundzwanzigtausend Euro)
- **Gesamtgrundstück eingetragen im Grundbuch von Zahna, Blatt 1963, BV Nrn. 3, 4:**
Gemarkung Zahna, Flur 16, Flst. 442/2, 450/10 zur Gesamtgröße von 1.262 m²: **30.000 €**
(i. W.: dreißigtausend Euro)

Vom zuständigen Gutachterausschuss erfolgten bis zum WST keine, vorstehend noch nicht gewürdigten, Veröffentlichungen bzw. Auswertungen (z. B. im aktuellen Grundstücksmarktbericht) zu Kaufpreisen bzw. Marktdaten derartiger Grundstücke, die zur Plausibilitätsprüfung herangezogen werden können.

Unter Beachtung der Zustände, der Bauarten, der Grundstücksarten und der Grundstückslagen sowie insbesondere hinsichtlich der regionalen Marktsituation werden jedoch die abgeleiteten Verkehrswerte für angemessen erachtet.

Schlussbemerkung

Ich versichere, die vorliegende Ermittlung der Verkehrswerte unparteiisch und ohne eigenes Interesse an den Ergebnissen verfasst zu haben. Diese ist nur zur Verwendung für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinaus gehende Verwendung bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

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

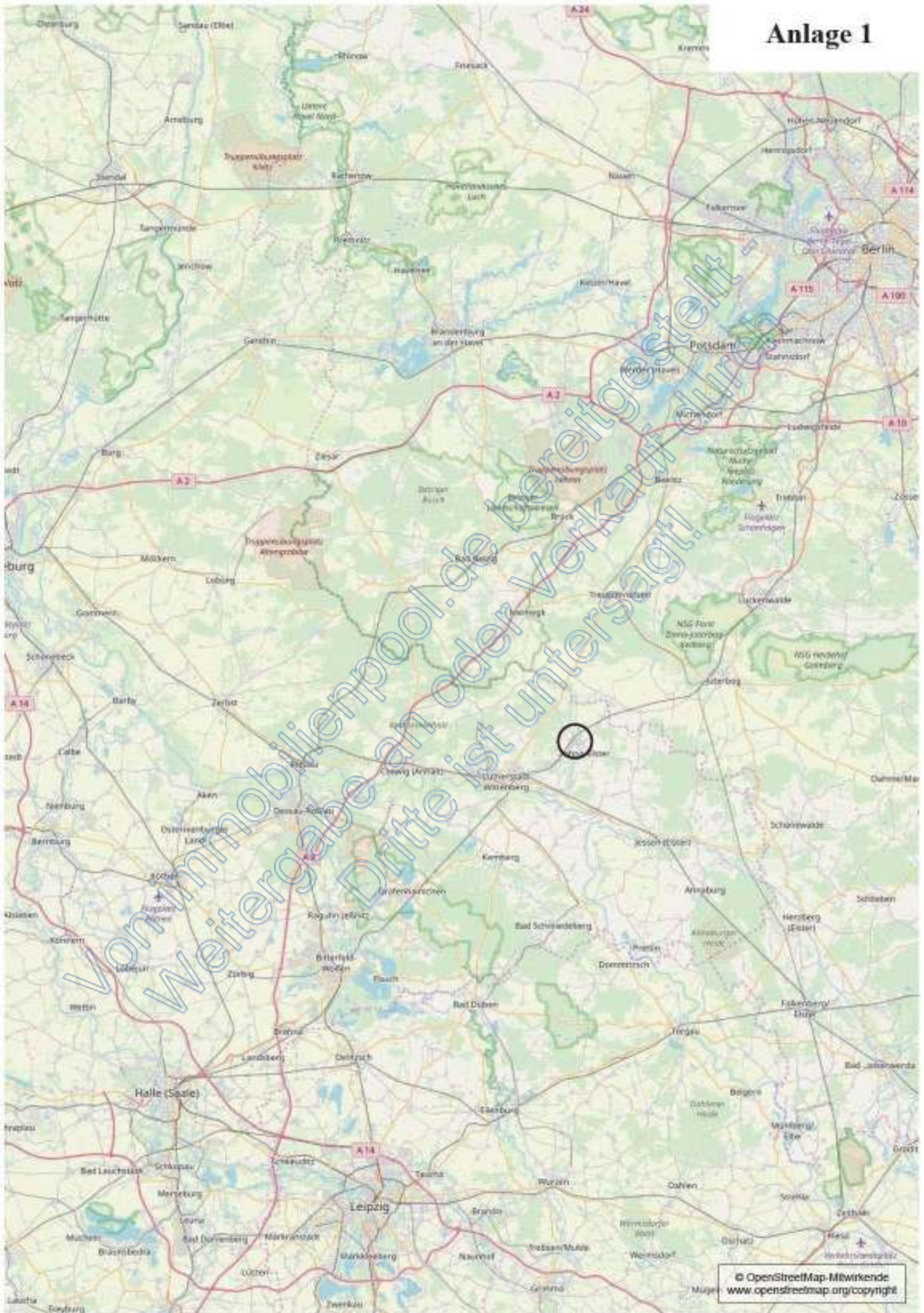
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten für Grundstücke und Gebäude

Ralf Adam

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
Anlage 1: Ortslage überörtlich und innerörtlich	2
Anlage 2: Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (darstellende Angaben im Liegenschaftskataster) und dem Sachsen-Anhalt-Viewer (Luftbild)	3
Anlage 3: anonymisierter Grundbuchteilauszug	3
Anlage 4: Baulastenauskunft	1
Anlage 5: bauplanungsrechtliche Auskunft mit Auszug aus dem gemeindlichen Entwicklungskonzept	12
Anlage 6: Denkmalschutzauskunft	1
Anlage 7: bauordnungsrechtliche Auskunft	1
Anlage 8: Altlastenauskunft	1
Anlage 9: Leitungsauskünfte	9
Anlage 10: Auszüge aus Gerichtsurteilen zur Duldung von Notwege- und Notleitungsrechten	5
Anlage 11: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland	2
Anlage 12: überschlägige Flächen- und Volumenermittlungen für die maßgeblichen Grundstücksbebauungen	2
Anlage 13: Planzeichnungen aus den Bauakten beim Landkreis Wittenberg für das Wohnhaus mit Zwischenbau auf BV Nr. 4	4
Fotodokumentation mit 38 Fotos	19

Anlage 1





Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Anlage 2

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
Darstellung 1:1000

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!



SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt

Telefon: 0391 567-8555

Fax: 0391 567-8090

E-Mail: aervice.lvermgeo@sachsen-anhalt.de

Internet: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>

0 0,02 0,04 0,06



Kilometer

Maßstab 1:1.000

Bezugssystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N

Dieser Kartenauszug wurde aus Daten verschiedener raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

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

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

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

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

-

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

**Auskünfte zum Grundstück 06895 Zahna-Elster, OT Zahna, Jüterboger Straße 13
Gemarkung Zahna Flur 16 Flurstück 442/2 und 450/10**

1. Einwohnerzahl des Ortes/ Ortsteil	ca. 2671 EW	
2. Flächennutzungsplan	bestätigt (X)	nicht bestätigt ()
- Zeitpunkt der Bestätigung	23.12.2019	
- in Kraft getreten	23.01.2020	
- Art der Darstellung	(M) gemischte Baufläche	
3. Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes	ja ☐	nein ☒
- rechtswirksamer B-Plan (Aktenzeichen)		
- Stand des Verfahrens		
- Definition des Gebietes		
4. Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB	ja ☒	nein ☐
- Einordnung von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der Eigenart der näheren Umgebung Wichtige(r) Hinweis(e)		
5. Besteht für das Grundstück gemäß § 127 BauGB eine Beitragspflicht?(Wenn ja welche Maßnahme)	ja ☐	nein ☒
6. Besteht für das Grundstück nach Kommunalabgabengesetz eine Beitragspflicht ? (Wenn ja für welche Maßnahme)	ja ☐	nein ☒
Wurde ein Gebührenbescheid zugestellt?	ja ☒	nein ☒
Wie hoch ist der Beitrag?		
Sind Beiträge offen?	ja ☐	nein ☒
7. Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß §§ 30-33 BauGB	ja ☐	nein ☒
8. Lage innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes	ja ☐	nein ☒
Wenn ja – wird nach Abschluss des Sanierungsgebietes ein Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB erhoben?		
9. Lage innerhalb eines städtischen Entwicklungsbereiches	ja ☐	nein ☒
10. Denkmalschutz	ja ☒ Altstadt	nein ☐
11. Lage im Geltungsbereich einer Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzung	ja ☐	nein ☒
Bezeichnung:		
12. Lage im Geltungsbereich einer Dorferneuerungsplanung	ja ☐	nein ☒
13. Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB	ja ☐	nein ☒
14. Lage im Landschaftsschutzgebiet	ja ☐	nein ☒
Bezeichnung:		
15. Lage im Naturschutzgebiet	ja ☐	nein ☒
Bezeichnung:		
16. Lage in einem Biosphärenreservat	ja ☐	nein ☒
Bezeichnung:		

Name/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 Zahna-Elster

**Integriertes Gemeindliches
Entwicklungskonzept
(IGEK)**

Endfassung

Beschluss des Stadtrates der Stadt Zahna-Elster vom 14.12.2017

10. Wertebestimmung

10.1. Zusammenfassung der Analyse

Nachfolgend werden alle wesentlichen Stärken (Potenziale, Chancen) und Schwächen (Defizite, Risiken) der Themenbereiche, welche auf Grundlage der Analyse festgestellt und abgeleitet werden können, für die Einheitsgemeinde Zahna-Elster aufgeführt.

Tabelle 13: Übersicht zur Wertebestimmung

Stärken, Potenziale und Chancen	Schwächen, Defizite und Risiken
Stadtstruktur	
• Rolle Zahnas im regionalen Kontext • Ausweisung als Grundzentrum • größter Siedlungskörper in der Gemeinde und im näheren Umkreis • Ausweisung Elster (Elbe) als regionalbedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe • Nähe zum Mittelzentrum Wittenberg und zum Mittelzentrum in Funktionsteilung Jessen (Elster) • anspruchsvolle und interessante Landschafts- und Naturräume mit historischen und denkmalgeschützten Siedlungsgrundrissen und Gebäuden • keine Zersiedlung der Landschaft; Dörfer weitestgehend kompakt • traditionelle Hofstruktur und Ortsbilder im rustikalen Schick • Denkmalbereich Zahna Altstadt und hohe Anzahl von ortsbildprägenden Baudenkmalen • multimediale Verkehrsanbindung der Ortschaften im südlichen und westlichen Teil des Gemeindegebiets	• Grenzwirkung durch die Elbe • dünn besiedelter Raum; kein homogener geschlossener Siedlungskörper, viele einzelne Siedlungen • Tragfähigkeitsdefizite als Grundzentrum • getrennte historische Entwicklung der Siedlungen • Konfliktsituation aufgrund der Priorisierung von Zahna infolge des Grundzentrumstatus gegenüber Elster (Elbe) und Mühlanger • Zerschneidung des Marktbereichs Elster (Elbe) durch die B 187 • kein Kernbereich in Mühlanger; Einzelhandel außerhalb • Verschiebung des Entwicklungsverhältnisses zugunsten des südlichen Siedlungsteils • besonders dünne Funktions- und Siedlungsstruktur im Nordwesten des Gemeindegebiets • große Entfernung zur nächsten Autobahnschnittstelle • ertragsarmer Boden • Beeinträchtigung der dörflichen Ortsbilder durch große landwirtschaftliche Betriebe und Brachen • schwierige finanzielle Haushaltslage
Wirtschaftsstruktur	
• zwei stabile Wirtschaftsstandorte: Zahna und Elster (Elbe) • Ausweisung Elsters (Elbe) als regionalbedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe • geschichtsträchtige Unternehmen und Familienbetriebe • national- und international tätige Unternehmen • fünf mittelständige Unternehmen • dynamisches Wachstum einzelner Gewerbeunternehmen in den vergangenen Jahren • ausgesprochen positive Arbeitsmarktentwicklung • Rückgang der Arbeitslosenzahlen • steigende Zahl der Einpendler • steigende Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort	• leerstehende landwirtschaftliche Gebäude und Gewerbetrachten • gegenwärtig keine freien Gewerbeflächen für Ansiedlungen von neuen Unternehmen: • neue Gewerbebauflächen müssen erst entwickelt werden • Bereich der sonstigen Dienstleistungen / tertiärer Sektor mit vergleichsweise wenigen Arbeitsplätzen • zu erwartender Rückgang der Fach- und Arbeitskräfte aufgrund der demographischen Entwicklung

Stärken, Potenziale und Chancen	Schwächen, Defizite und Risiken
• vergleichsweise niedrige Arbeitslosenquote • Beschäftigungsangebot und Ausbildungsplätze • starker sekundärer Sektor (produzierende Gewerbe); insbesondere: • verarbeitendes Gewerbe • Baugewerbe • Potenziale zur Neuansiedlung von Unternehmen: • Umnutzung vorhandener Bausubstanzen • höhere Steuereinnahmen durch positive wirtschaftliche Entwicklung	
Demographische Entwicklung	
• gegenwärtige Abschwächung des Bevölkerungsrückgangs • mehr Zuzüge • stabile Zahl der Kinder- und Jugendlichen in den nächsten Jahren • vergleichsweise hoher Anteil "traditioneller" Haushalte • große Familien • Mehrgenerationshaushalte • Familien mit Kindern • wenig alleinerziehende Eltern • wenig Singlehaushalte	• negative Bevölkerungsentwicklung • geringer Anteil der weiblichen Einwohner in den Altersgruppen von 20 bis 59 Jahren • prognostizierter Anstieg des Bevölkerungsrückgangs • Anstieg des natürlichen Bevölkerungsverlusts • rückläufige Haushaltsentwicklung • besonders ausgeprägter Rückgang in den arbeitenden und hausbauenden Altersklassen • wachsender Anteil und steigende Anzahl der Einwohner über 65 Jahre • steigende Anzahl der Pflegebedürftigen • allgemeiner Trend hin zu kleineren Familien und Singlehaushalten
Wohnungsmarkt	
• attraktiver Wohnstandort durch die Elbaue, den Fläming und die traditionellen ländlichen Hofstrukturen • niedrige Leerstandsquote • alte Bausubstanz im überwiegend guten Zustand • große Wohnungen • hoher Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum • Bindung an den Ort • Pflege des Eigentums • geringer Wohnbaulandbedarf • Angebote zum Hausbau in innerörtlichen Baulücken und bestehenden Wohnbaugebieten	• monostrukturelle Wohnformen; geringes Angebot alternativer Wohnformen und "kleinerer" Wohneinheiten • einzelne ortsbildbeeinträchtigende Gebäude • geringe öffentliche Einflussmöglichkeiten durch hohen Privatanteil • fehlendes Wohnraumkonzept • keine stationäre Pflegeeinrichtung • zu erwartende Leerstände aufgrund der demografischen Entwicklung • schlechter Zustand einzelner Anwohnerstraßen in Zahna
Infrastruktur – Verkehr	
• multimediale Verkehrsanbindung des südlichen und westlichen Gemeindegebiets • Nähe zum Mittelzentrum Lutherstadt Wittenberg • erneuerte Straßen und Plätze durch Sanierungs- und Dorferneuerungsprogramme • multifunktionale ländliche Wege • Bahnlinien mit direkter Anbindung an Berlin, Witten-	• große Entfernung zur nächsten Autobahnschnittstelle • Elbfähre als einzige Verkehrsverbindung über die Elbe • schlechter Zustand einzelner Anwohnerstraßen in Zahna • schlechter Zustand der Kreisstraße 2105

Stärken, Potenziale und Chancen	Schwächen, Defizite und Risiken
• berg und Halle • sieben Buslinien mit insgesamt 100 regulären Busfahrten an Schultagen • Internationale Radwege • Elbfähre Elster (Elbe) • Planung der Ortsumgehungen B 187	• drei verschiedene Tarifzonen im Busverkehr • lange Fahrzeiten zwischen dem südlichen Teilbereich und dem Grundzentrum Zahna • Abnahme der Auslastung aufgrund der demographischen Entwicklung • Schließung des Bahnhofs Klebitz • wenige lokale Radwege
Infrastruktur – Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	
• drei Versorgungsstandorte im Gemeindegebiet • Rolle Zahnas im regionalen Kontext • Ausweisung als Grundzentrum • größter Siedlungskörper in der Gemeinde und im näheren Umkreis • gesicherte Grundversorgung • wichtige Versorgungseinrichtungen maximal 10 km Entfernung • ausreichende medizinische Versorgung • vielschichtige Angebote in Zahna und Elster (Elbe) • Versorgungsstrukturen in Zahna auf das Zentrum konzentriert • fliegende Händler in den Dörfern • mehrere Anlaufstellen und Ansprechpersonen für Bürger (Rathäuser, Ortschaftsräte) • Nähe zum Mittelzentrum Wittenberg und zum Mittelzentrum in Funktionsteilung Jessen (Elster) und damit Abdeckung des periodischen Bedarfs	• Zweitteilung der Verwaltung • Imageverlust durch Schließung der Spirituosenfabrik und der Sekundarschule Zahna • Einkaufszentrum Mühlanger außerhalb der Ortslage • Abnahme der Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen aufgrund der demographischen Entwicklung • zunehmender Onlinehandel
Infrastruktur – Soziale und öffentliche Einrichtungen	
• acht mittelfristig gesicherte Kindergärten • drei mittelfristig gesicherte Grundschulen • Kindergärten und Grundschulen als Bestandteil der Jugendhilfeplanung des Landkreises Wittenberg • gute Verteilung der Kindergärten und Grundschulen im Gemeindegebiet • Hortbetreuung in den Kitas • eine Sekundarschule • In nahezu jedem Ortsteil befindet sich ein Dorfgemeinschaftshaus und/oder Jugendclub • 20 öffentliche Spielplätze • vielfältige Sport- und Freizeitanlagen • Freizeitanlagen teilweise auch ohne Vereinsmitgliedschaft nutzbar • Stadtbibliothek mit einer Außenstelle • Öffnung der Vereine für Besucher (z.B. Kanuverein Harmonie) • finanzielle Zuwendung für Senioren durch das Hospital zum Heiligen Geist	• keine stationäre Pflegeeinrichtung • Abnahme der Auslastung sozialer und öffentlicher Einrichtungen aufgrund der demographischen Entwicklung • künftiger Rückgang der Schülerzahlen infolge des demographischen Wandels • keine Universität oder Hochschule in unmittelbarer Nähe zu Zahna-Elster; führt zum Verlust junger Einwohner

Stärken, Potenziale und Chancen	Schwächen, Defizite und Risiken
- drei Pflegedienste - Senioren orientierte Freizeit- und Interessengruppen	
Infrastruktur – Tourismus	
- touristischer Schwerpunkt liegt im gegenwärtigen Tourismustrend (Kurz- und Individualreisen) - anspruchsvolle und interessante Landschafts- und Naturräume mit historischen Siedlungsgrundrissen und Gebäuden - Zugang zum Radtourismus durch internationale Radwege - Zugang zum Reittourismus durch Reitpensionen - traditionelle Küche und Hausmannskost aus lokalen und regionalen Produkten - Wassertourismus - Initiative Blaues Band Sachsen-Anhalt - Angeln - Bootsanlegestelle und Bootshaus Elster (Elbe) - Gierseilfähre Elster (Elbe) - Synergieeffekte mit Fahrrad-, Kanu- und Angelgeschäften - zwei Museen - vielfältige Sport- und Freizeitanlagen - Nähe zu internationalen Tourismuszentren Dessau – Wörlitz – Lutherstadt Wittenberg	- unvollständiges Rad- und Wanderwegenetz - teilweise undurchsichtige Programmangebote / Internetauftritt teilweise unvollständig / mangelnde Vernetzung und Koordinierung
Infrastruktur – Technische Infrastruktur	
Ver- und Entsorgung überwiegend mit allen Medien vorhanden	- unvollständige Breitbandversorgung - einige Orte ohne zentrale Schmutzwasserentsorgung - einige Orte ohne Gasversorgung - unterschiedliche Versorger im Stadtgebiet - drohende Überdimensionierung der Ver- und Entsorgungssysteme aufgrund der demografischen Entwicklung
Bürger, Gemeinschaft und Zusammenarbeit	
- in nahezu jedem Ortsteil befindet sich ein Dorfgemeinschaftshaus und/oder Jugendclub - reges Vereinsleben mit vielfältigem Angebotsspektrum - unterschiedliche Vereinsmodelle "traditionelle" und "außergewöhnliche" Sportarten - vielfältiges Engagement für die Ortsteile und öffentlichen Einrichtungen - Eigeninitiativen - abwechslungsreiche Veranstaltungen und Feste - Bewahrung der Traditionen	- mögliches Aussterben einzelner Vereine aufgrund der demografischen Entwicklung - fehlende Identität als Einheitsgemeinde / Image - Denken als Ortschaften - nicht als eine Gemeinschaft - sinkende Bereitschaft der Bürger infolge der Kürzung von freiwilligen Ausgaben

Stärken, Potenziale und Chancen	Schwächen, Defizite und Risiken
- gemeinsames Fest für die Einheitsgemeinde - Veranstaltungskalender auf der Internetseite der Stadt - Mitsprachemöglichkeiten durch die Ortschaftsräte	
Anpassung an den Klimawandel und Gefahrenabwehr	
- neue Deichanlagen an der Elbe - erfahrene Wasserwehr - geringe Gefährdung durch Wassererosion - Alleen und straßenbegleitende Bepflanzungen - leistungsfähige Freiwillige Feuerwehr - Energiegewinnung durch Wind, Sonne und Biomasse - Standort zweier Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten - geplantes Repowering des Windparks Listerfelda - Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien durch Privathaushalte und Unternehmen	- verbleibendes Hochwasserrisiko an der Elbe (HQ200) - hohe bis sehr hohe Gefährdung durch Winderosion

10.2. Ziel- und Strategiefindung

Die Analyse zeigt, dass Zahna-Elster eine attraktive Gemeinde zum Wohnen, Arbeiten und Leben ist. So bietet die Einheitsgemeinde eine solide infrastrukturelle Basis. Die Grundversorgung ist bedarfsgerecht abgedeckt. Das Waren- und Dienstleistungsangebot reicht sogar partiell über den täglichen Bedarf hinaus. Kindergärten und Schulen sind in ausreichender Zahl und Kapazität vorhanden und mittelfristig gesichert. Es gibt vielseitige Gemeinschafts- und Freizeitstrukturen, welche für alle Altersgruppen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung ermöglichen. Die Wohnqualität verspricht ein idyllisches Leben in Dörfern bzw. kleinstädtischen Siedlungen mit einem Mittelzentrum und einem Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums in unmittelbarer Nähe sowie guten Verkehrsanbindungen zu den peripher gelegenen Ballungsräumen. Als kleiner Tourismusort in Nachbarschaft zu den UNESCO-Welterbestätten bietet Zahna-Elster seinen Besuchern und Naherholungssuchenden ein interessantes und erlebnisreiches Angebot. Vor allem aber zeichnet sich Zahna-Elster in den letzten Jahren durch eine überaus positive wirtschaftliche Entwicklung aus. Durch neue und wachsende Unternehmen sind zahlreiche Arbeits- und Ausbildungsplätze entstanden.

Demgegenüber schrumpft die Stadt Zahna-Elster. Es wird prognostiziert, dass der Bevölkerungsrückgang trotz einer erkennbaren Abschwächung in den nächsten Jahren anhalten wird. Die zunehmende Überalterung verstärkt diese Entwicklung. Der Einwohnerrückgang wirkt sich negativ auf nahezu alle Bereiche aus.

Mit der abnehmenden Zahl der Einwohner geht die Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen zurück. Die Auslastung der Infrastrukturen und Einrichtungen sinkt, was zur Folge hat, dass die Gemeinde, die Anbieter und die Unternehmer höhere Kosten tragen müssen und weniger Einnahmen erzielen. Dies führt wiederum dazu, dass Angebote reduziert oder Einrichtungen gar geschlossen werden müssen, wie es bereits bei der Sekundarschule Zahna oder dem Bahnhaltelpunkt Klebitz der Fall war. Selbst bei einem prosperierenden Unternehmen kann durch fehlende Arbeits- und Fachkräfte die Entwicklung ins Stocken geraten. In Kombination mit den sinkenden Haushaltszahlen sorgt der Bevölkerungsrückgang für Wohnungsleerstände im Stadtgebiet, welche über einen längeren Zeitraum ebenso wie das ausgedünnte Versorgungsangebot zum Attraktivitätsverlust führen können.

Darüber hinaus ist das Steuersystem bzw. die Politik der Finanzaufweisungen in Deutschland auf die Bevölkerungszahl in den Gemeinden ausgerichtet. Je mehr Einwohner die Gemeinde hat, desto besser ist ihre finanzielle Ausstattung für die Daseinsvorsorge ihrer Bürger. Deshalb besteht eine strategische Zielstellung darin, so-

11. Leitziele

Für die weitere Entwicklung der Stadt Zahna-Elster werden folgende Leitziele formuliert:

- Der Ortsteil Zahna als Grundzentrum ist bestimmend für die weitere städtebauliche Ausrichtung der Einheitsgemeinde. Er sichert die Grundversorgung für die Einwohner und ist wirtschaftliches und politisches Zentrum.
- Die Ortsteile Elster (Elbe) und Mühlanger übernehmen aufgrund ihrer Größe und Ausstattung Teilfunktionen der Grundversorgung. Vorhandene Einrichtungen und Betriebe sind am Standort für die örtliche Versorgung zu festigen und qualitativ zu entwickeln.
- Die Siedlungskerne der Ortsteile und die Altstadt von Zahna sind wegen ihrer hohen Dichte an Bau- und Kulturdenkmälern von besonderer städtebaulicher Qualität. Ihre Ortsbilder sind zu pflegen und noch vorhandene städtebauliche Missstände sind zu beseitigen.
- Um der negativen Einwohnerentwicklung entgegenzuwirken und die Einwohnerzahl möglichst zu stabilisieren, sind die Anstrengungen darauf zu lenken, für eine möglichst breite Zielgruppe (junge Familien, arbeitssuchende Singles, Senioren etc.) einen attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort zu bieten.
- Die wirtschaftliche Entwicklung von Zahna-Elster ist ausgesprochen positiv. Um diesen Trend aufrecht zu erhalten, soll ansässigen und interessierten Unternehmen sowohl Raum zur Entwicklung eingeräumt als auch planungsrechtlich Unterstützung geboten werden. Insbesondere das verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe sind als Arbeitgeber von wirtschaftlicher Bedeutung.
- Der Wohnungsmarkt von Zahna-Elster besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und ländlichen Hofstrukturen. Für ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot, welches sich an alle Alters- und Einkommenschichten richtet, sind neben dem Eigenheimbau vor allem kleinere Wohnungen und Wohnungen mit moderner Ausstattung zu entwickeln. Zunehmend sind barrierefreie Wohnformen zu berücksichtigen.
- Das Angebot an sozialen Infrastrukturen, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen wird gegenwärtig als bedarfsgerecht erachtet. Dieses Angebot ist quantitativ zu sichern und qualitativ zu verbessern.
- Das ausgeprägte und vielseitige Vereinsleben stellt einen wesentlichen Pfeiler für die Identifikation der Bewohner mit ihrer Stadt dar. Es ist Ausdruck der Lebensqualität und des Engagements der Bürger. Die vielfältigen Angebote und Events sind weiterhin zu unterstützen und einer breiten Bevölkerungsschicht zugänglich zu halten.
- Aus Verantwortung gegenüber der Natur und um Zahna-Elster als attraktiven Wohn-, Erholungs- und Lebensstandort zu erhalten, ist ein attraktives landschaftliches Umfeld unter Einschluss zahlreicher geschützter Landschaftsbestandteile zu bewahren.
- Die Stadt Zahna-Elster verfügt über ein vielfältiges kulturhistorisches Erbe und eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft mit großflächigen Schutzgebieten. Durch Intensivierung der touristischen Vermarktung sind diese für noch mehr Besucher und Gäste weiter zu erschließen. Dazu sind die elektronischen Medien noch wirksamer zu nutzen.
- Die Auswirkungen des fortschreitenden Klimawandels sind auch in Zahna-Elster zu spüren. Mit gezielten Maßnahmen in der Feldflur soll insbesondere der Winderosion entgegengewirkt werden. Darüber werden weitere Maßnahmen des Landes zum Hochwasserschutz an der Elbe unterstützt.
- Im Rahmen der Energiewende unterstützt die Stadt Zahna-Elster die Nutzung regenerativer Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung im Rahmen ihrer Planungshoheit. Darüber hinaus nutzt sie ihre Möglichkeiten zur Investition in Erzeugungsanlagen an eigenen Immobilien.

- Elektronische Medien und der Zugang zum Internet erlangen zunehmende Bedeutung, sowohl für die Wirtschaft als auch im gesellschaftlichen Leben. Daher setzt sich die Stadt im Interesse ihrer Bürger und ortsansässigen Unternehmen für einen raschen Ausbau der kabelgebundenen Breitbandversorgung ein.
- Mittels Kooperationen, Vernetzung und Transparenz soll Verständnis füreinander sowie eine Identität als Einheitsgemeinde und ein positives Image nach außen geschaffen werden.

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



WITTEN

DER LANDRAT

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



WÜRZBURG

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



WITTEN

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!



Stadtwerke
Lutherstadt Wittenberg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Geschäftsstelle:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt
Elisabethstraße 15, 06847 Dessau-Roßlau

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Stichtag: 01.01.2024

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

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

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen der maßgeblichen Grundstücksbebauung in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage eines überwiegenden Aufmaßes und vorliegender Unterlagen

Wohnhaus mit Zwischenbau

Kellergeschoss						
2,90 m	10,02 m	29,06 m ²				
+ 5,41 m	6,85 m	37,06 m ²		<u>66,12 m²</u>		
Erdgeschoss						
16,89 m	10,02 m	169,24 m ²				
+ 5,41 m	6,85 m	37,06 m ²				
+ 1,20 m	1,26 m	1,51 m ²		<u>207,81 m²</u>		
Obergeschoss						
16,89 m	10,02 m	169,24 m ²				
+ 5,41 m	6,85 m	37,06 m ²		<u>206,30 m²</u>		
Dachgeschoss						
16,89 m	10,02 m	169,24 m ²		<u>169,24 m²</u>	<u>649,47 m²</u>	<u>650 m²</u>

ehemaliger Stall

Erdgeschoss						
27,27 m	7,49 m	204,25 m ²				
- 0,43 m	2,62 m	50 % -0,56 m ²		<u>203,69 m²</u>		
Dachgeschoss						
27,27 m	7,49 m	204,25 m ²				
- 0,43 m	2,62 m	50 % -0,56 m ²		<u>203,69 m²</u>	<u>407,38 m²</u>	<u>410 m²</u>

Überschlägige Ermittlung des Brutto-Rauminhalts der maßgeblichen Grundstücksbebauung in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage eines überwiegenden Aufmaßes und vorliegender Unterlagen

Wohnhaus mit Zwischenbau

Kellergeschoss						
66,12 m ²	2,50 m	100 %	165,30 m ³	<u>165,30 m³</u>		
Erdgeschoss, Obergeschoss						
169,24 m ²	5,20 m	100 %	880,05 m ³			
+ 37,06 m ²	5,40 m	100 %	200,12 m ³			
+ 1,51 m ²	3,30 m	100 %	4,98 m ³	<u>1.085,15 m³</u>		
Dachgeschoss						
169,24 m ²	5,00 m	50 %	423,10 m ³	<u>423,10 m³</u>	<u>1.673,55 m³</u>	<u>1.675 m³</u>

ehemaliger Stall

Erdgeschoss, Dachgeschoss						
203,69 m ²	5,00 m	100 %	1.018,45 m ³			
+ 203,69 m ²	3,80 m	50 %	387,01 m ³	<u>1.405,46 m³</u>	<u>1.405,46 m³</u>	<u>1.400 m³</u>

Überschlägige Schätzung der maßgeblichen Mietfläche im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses mit Zwischenbau als Netto-Raumflächen gemäß DIN 277/2021 auf der Grundlage der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus mit Zwischenbau

Kellergeschoss				
66,12 m ²	0 %	<u>0,00 m²</u>		
Erdgeschoss (exkl. Hofdurchfahrt)				
207,81 m ²	60 %	<u>124,69 m²</u>		
Obergeschoss				
206,30 m ²	85 %	<u>175,36 m²</u>		
Dachgeschoss				
169,24 m ²	0 %	<u>0,00 m²</u>	<u>300,04 m²</u>	<u>300 m²</u>

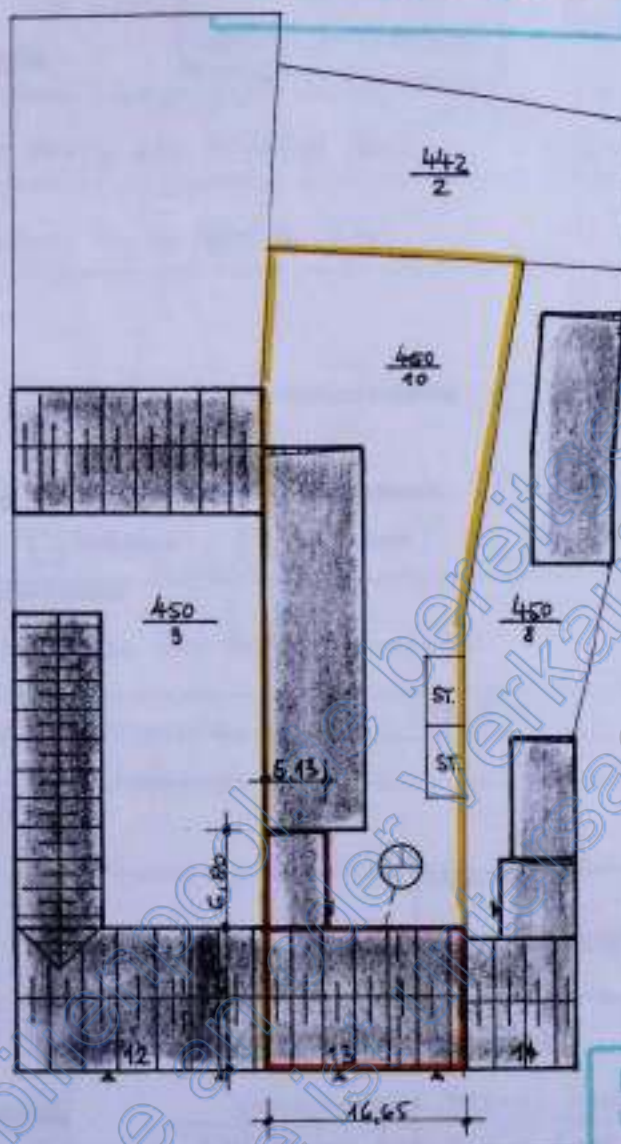
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Prüfungsoriginal

EINGEGANGEN

10. APR. 1994

Landratsamt Wittenberg



GÜTERBOGER STR.

Bauaufsichtlich genehmigt

Wittenberg 28.10.94

Landratsamt Wittenberg

Bauabteilung

2242-75-05

Ing.		Bauherr	ZAHNA, GÜTERBOGER STR. 13
Datum	25.03.1994	Objekt	UMBAU UND NUTZUNGS- ÄNDERUNG WOHNHAUS
Bearb.			LAGEPLAN
Mastst.	1:500		

The floor plan shows a building with several rooms and a central staircase. Dimensions are provided for various sections. Annotations include:

- WATER ZUCKE I 160 (POS. 4)
- MAUERTEILER KHZ MC II (POS. 5)
- VERB. OUTER-ZUG 210x250
- VERMESSUNG GITTERBOST TERRACCH - S. STATIK
- IPS (POS. 3)
- I 160 (POS. 3)
- I 160 (POS. 14)

Dimensions (mm):

- Overall width: 5.900
- Overall depth: 4.700
- Room 1 width: 3.110
- Room 2 width: 2.630
- Room 3 width: 2.630
- Room 4 width: 2.630
- Room 5 width: 2.630
- Room 6 width: 2.630
- Room 7 width: 2.630
- Room 8 width: 2.630
- Room 9 width: 2.630
- Room 10 width: 2.630
- Room 11 width: 2.630
- Room 12 width: 2.630
- Room 13 width: 2.630
- Room 14 width: 2.630
- Room 15 width: 2.630
- Room 16 width: 2.630
- Room 17 width: 2.630
- Room 18 width: 2.630
- Room 19 width: 2.630
- Room 20 width: 2.630
- Room 21 width: 2.630
- Room 22 width: 2.630
- Room 23 width: 2.630
- Room 24 width: 2.630
- Room 25 width: 2.630
- Room 26 width: 2.630
- Room 27 width: 2.630
- Room 28 width: 2.630
- Room 29 width: 2.630
- Room 30 width: 2.630
- Room 31 width: 2.630
- Room 32 width: 2.630
- Room 33 width: 2.630
- Room 34 width: 2.630
- Room 35 width: 2.630
- Room 36 width: 2.630
- Room 37 width: 2.630
- Room 38 width: 2.630
- Room 39 width: 2.630
- Room 40 width: 2.630
- Room 41 width: 2.630
- Room 42 width: 2.630
- Room 43 width: 2.630
- Room 44 width: 2.630
- Room 45 width: 2.630
- Room 46 width: 2.630
- Room 47 width: 2.630
- Room 48 width: 2.630
- Room 49 width: 2.630
- Room 50 width: 2.630
- Room 51 width: 2.630
- Room 52 width: 2.630
- Room 53 width: 2.630
- Room 54 width: 2.630
- Room 55 width: 2.630
- Room 56 width: 2.630
- Room 57 width: 2.630
- Room 58 width: 2.630
- Room 59 width: 2.630
- Room 60 width: 2.630
- Room 61 width: 2.630
- Room 62 width: 2.630
- Room 63 width: 2.630
- Room 64 width: 2.630
- Room 65 width: 2.630
- Room 66 width: 2.630
- Room 67 width: 2.630
- Room 68 width: 2.630
- Room 69 width: 2.630
- Room 70 width: 2.630
- Room 71 width: 2.630
- Room 72 width: 2.630
- Room 73 width: 2.630
- Room 74 width: 2.630
- Room 75 width: 2.630
- Room 76 width: 2.630
- Room 77 width: 2.630
- Room 78 width: 2.630
- Room 79 width: 2.630
- Room 80 width: 2.630
- Room 81 width: 2.630
- Room 82 width: 2.630
- Room 83 width: 2.630
- Room 84 width: 2.630
- Room 85 width: 2.630
- Room 86 width: 2.630
- Room 87 width: 2.630
- Room 88 width: 2.630
- Room 89 width: 2.630
- Room 90 width: 2.630
- Room 91 width: 2.630
- Room 92 width: 2.630
- Room 93 width: 2.630
- Room 94 width: 2.630
- Room 95 width: 2.630
- Room 96 width: 2.630
- Room 97 width: 2.630
- Room 98 width: 2.630
- Room 99 width: 2.630
- Room 100 width: 2.630

[illegible]

- ALLE 150 MM DICKEN

Prüfungsamt

700/1400
NE DACHSEITE (SPÄTERER AUSBAU DES
DACHGESCHOSSES GEPLANT)

DACHSTUHL MUSS GEGEN SCHÄDLINGS-
BEFALL BEHANDELT WERDEN!

KELLY LOS
TITANZUKBLECH

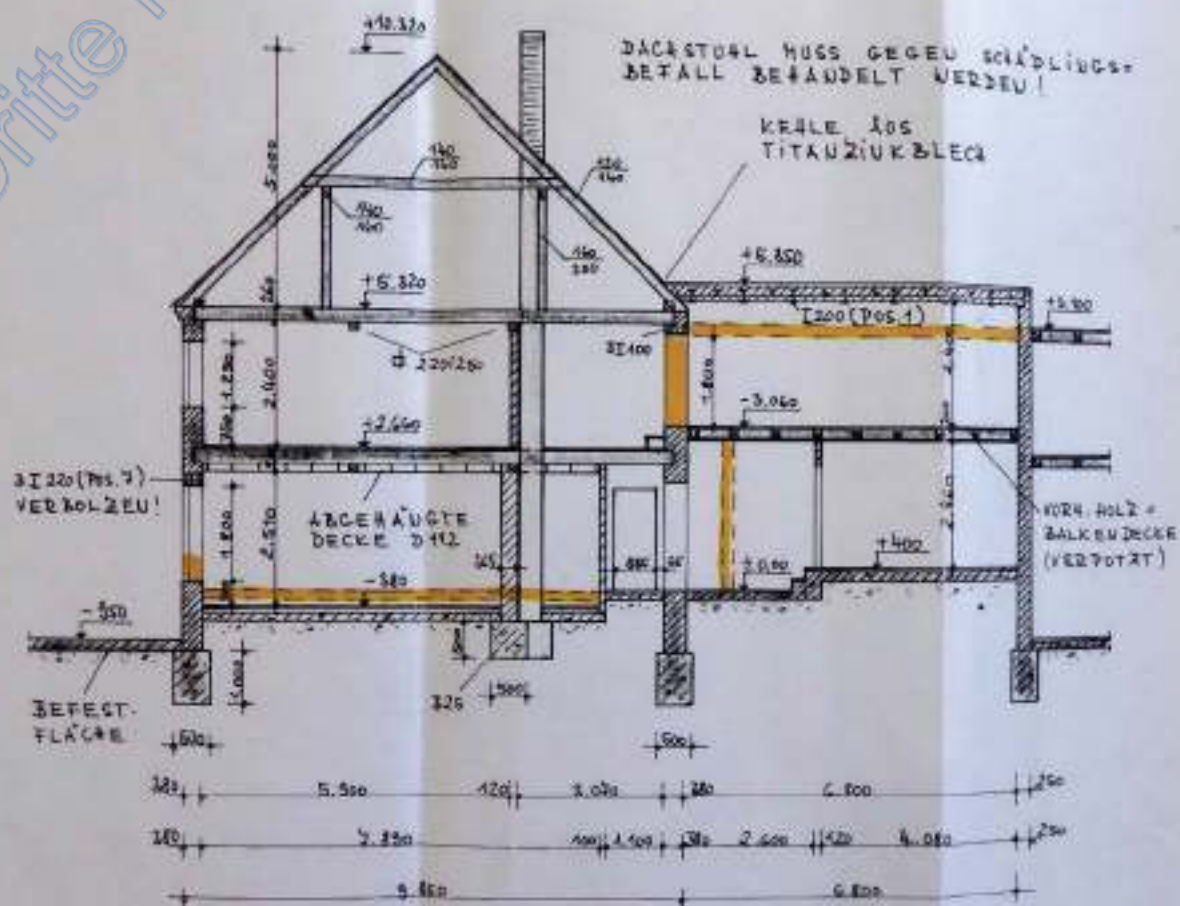




Foto 1: Anliegerstraße „Jüterboger Straße“, Blickrichtung West

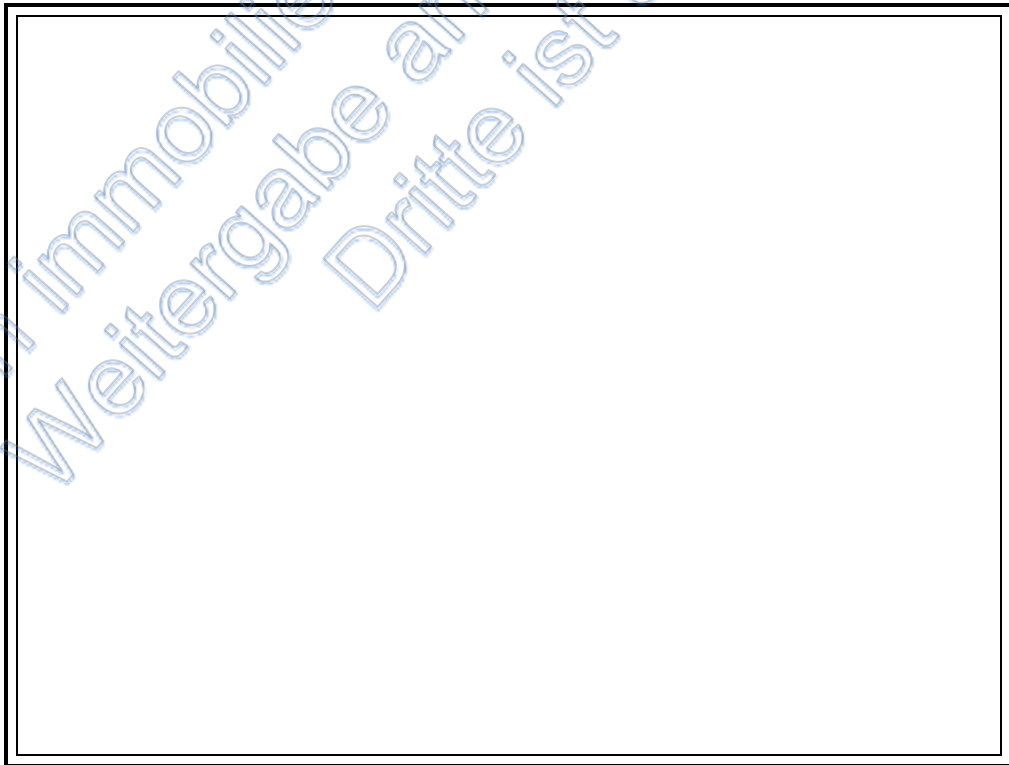


Foto 2: Anliegerstraße „Jüterboger Straße“, Blickrichtung Ost



Foto 3: BV Nr. 3: Übersicht, Blickrichtung West



Foto 4: BV Nr. 3: Übersicht, Blickrichtung Ost



Foto 5: BV Nr. 4: südliche Ansicht des Wohnhauses



Foto 6: BV Nr. 4:
Durchfahrt im EG des
Wohnhauses



Foto 7: BV Nr. 4: nördliche Ansicht des Wohnhauses



Foto 8: BV Nr. 4: östliche Ansicht des Zwischenbaus



Foto 9: BV Nr. 4; Lagerraum im KG des Wohnhauses

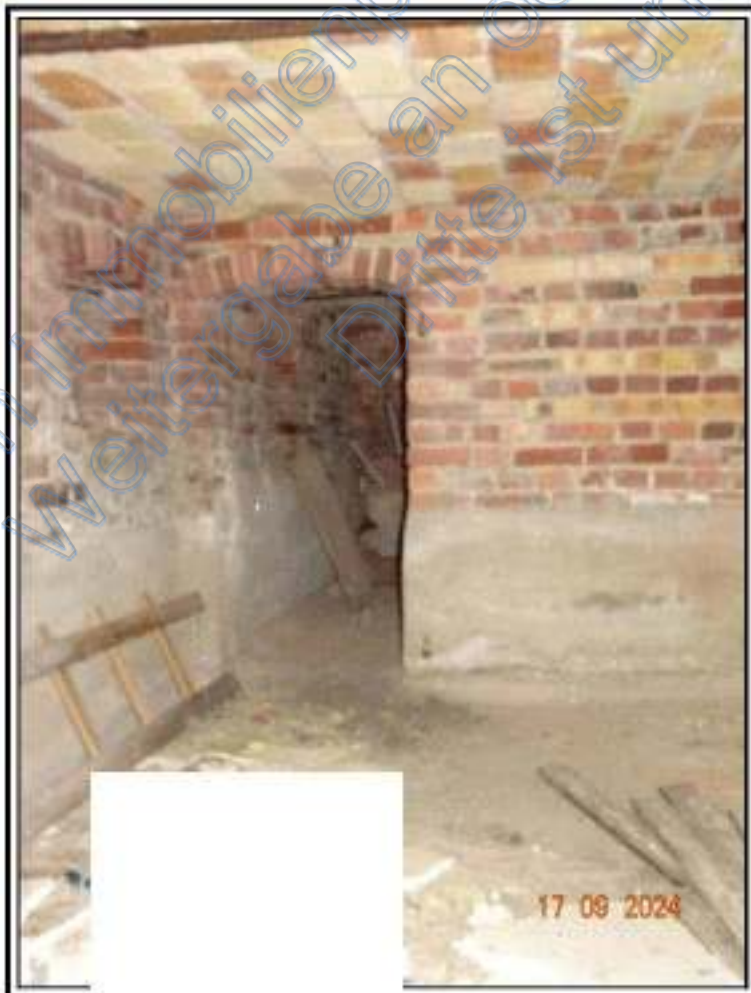


Foto 10: BV Nr. 4;
Durchgangsraum im KG
des Wohnhauses



Foto 11: BV Nr. 4:
Raum mit Kellertreppe
im EG des Wohnhauses



Foto 12: BV Nr. 4: Hauptraum im EG des Wohnhauses



Foto 13: BV Nr. 4: Hauptraum im EG des Wohnhauses mit Zugang zum Zwischenbau



Foto 14: BV Nr. 4:
Raum im EG des
Zwischenbaus



Foto 15: BV Nr. 4; Raum im EG des Zwischenbaus



Foto 16: BV Nr. 4;
OG-Zugang in der Durch-
fahrt im EG des Wohnhauses



Foto 17: BV Nr. 4: Vorraum im OG des Wohnhauses



Foto 18: BV Nr. 4:
Flur im OG des Wohn-
hauses



Foto 19: BV Nr. 4:
Flur mit verschlossenem
Treppenloch im OG des
Wohnhauses



Foto 20: BV Nr. 4: straßenseitiger Raum im OG des Wohnhauses



Foto 21: BV Nr. 4; straßenseitiger Raum im OG des Wohnhauses



Foto 22: BV Nr. 4; hofseitiger Raum im OG des Wohnhauses



Foto 23: BV Nr. 4:
Sanitärraum im OG
des Wohnhauses



Foto 24: BV Nr. 4: Lageraum im OG des Zwischenbaus mit Zugang zum ehemaligen Stall



Foto 25: BV Nr. 4: Lagerraum im DG des Wohnhauses



Foto 26: BV Nr. 4: beispielhafte Giebelwand im DG des Wohnhauses



Foto 27: BV Nr. 4: südöstliche Ansicht des ehemaligen Stalls



Foto 28: BV Nr. 4: nordöstliche Ansicht des ehemaligen Stalls



Foto 29: BV Nr. 4; Lagerraum im EG des ehemaligen Stalls



Foto 30: BV Nr. 4; Lagerraum im EG des ehemaligen Stalls



Foto 31: BV Nr. 4: Lagerraum im EG des ehemaligen Stalls



Foto 32: BV Nr. 4:
Lagerraum mit DG-Zugang
im EG des ehemaligen Stalls



Foto 33: BV Nr. 4:
Lageraum im DG des
ehemaligen Stalls



Foto 34: BV Nr. 4: Lageraum im DG des ehemaligen Stalls



Foto 35: BV Nr. 4: Freifläche nördlich des Wohnhauses



Foto 36: BV Nr. 4:
Freifläche östlich des
ehemaligen Stalls



Foto 37: BV Nr. 4: Freifläche nördlich des ehemaligen Stalls



Foto 38: BV Nr. 4: Freifläche im nordöstlichen Grundstücksgrenzbereich