

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, 17.12.2025

Gutachten-Nr.: H/3605/25

4+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

GUTACHTEN

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



**Einfamilienhausgrundstück
Hohndorfer Straße 18
06895 Zahna-Elster OT Mühlanger**

**Grundbuch von Mühlanger (Grundbuchamt Wittenberg),
Blatt 1090, BV Nr. 1, Gemarkung Mühlanger,
Flur 2, Flurstück 170 zur Größe von 1.710 m²**

Amtsgericht Wittenberg, Geschäfts-Nr.: 13 K 3/25

Wertermittlungsstichtag: 28.08.2025

Verkehrswert: 100.000 €

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“



Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

• Kurzbeschreibung

Im vorliegenden Fall kann unter Verweis auf Ziffer 1.4 – zum Verkehrswert lediglich eine überschlägige Schätzung des Verkehrswertes, auf der Grundlage einer äußerlichen Inaugenscheinnahme ohne Zutritt zum Grundstück und zur Bebauung, erfolgen. Die nachfolgende Kurzbeschreibung erfolgt somit ausschließlich auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen, die aus der eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme sowie den vorliegenden Unterlagen und Auskünften abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Grundbuch von Mühlanger (Grundbuchamt Wittenberg), Blatt 1090, BV Nr. 1: Gemarkung Mühlanger, Flur 2, Flurstück 170 zur Größe von 1.710 m²
- Objektart: Einfamilienhausgrundstück
- Lage: Hohndorfer Straße 18 in 06895 Zahna-Elster OT Mühlanger; innerörtlich im OT Mühlanger belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in noch fußläufiger Entfernung; Einschätzung als mittlere Wohnlage
- Bebauung: Einfamilienhaus: freistehend errichtet; Kellergeschoss (Tiefparterre), Erdgeschoss (Hochparterre), vermutlich voll ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden; hof- und giebelseitig mit eingeschossigen Anbauten; Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1950, mit umfangreichen Instandsetzungen und Modernisierungen in den 1990er-Jahren (zumindest überwiegende Sanierung); überwiegende Instandhaltung; ca. 100 m² geschätzte Wohnfläche; nach äußerem Anschein i. V. m. der tatsächlichen Nutzung wird eine angemessene/zeitgemäße Nutzbarkeit im angenommenen Zustand unterstellt
Schuppen: westlich des Einfamilienhauses; freistehend errichtet; nur Erdgeschoss; vermutlich Mauerwerks- und Holzrahmenbauweise; Baujahr vermutlich vor 1990 mit Anbau nach 1990; es werden keine maßgeblichen Modernisierungen seit der Errichtung sowie noch eine überwiegende Instandhaltung unterstellt; als Nebengebäude vermutlich nutzbar
Garage: nordwestlich des Einfamilienhauses, an der nördlichen Grundstücksgrenze; freistehend errichtet; nur Erdgeschoss; vermutlich Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich vor 1990; es werden keine maßgeblichen Modernisierungen seit der Errichtung sowie noch eine überwiegende Instandhaltung unterstellt; als Nebengebäude vermutlich nutzbar
- Erschließung: Anliegerstraße „Hohndorfer Straße“ mit Schwarzdecke befestigt, einseitig Gehweg mit Befestigung aus Betonpflaster, einseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand und nach äußerem Anschein auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in hinreichendem Umfang; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation (Erdgas in der Anliegerstraße, jedoch ohne Grundstücksanschluss); Entsorgung von

- Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation und Kanal für Niederschlagswasser in der Anliegerstraße
- Nutzung: vermutlich Nutzung durch den Grundstückseigentümer ausschließlich zu Wohnzwecken

• **Zusammenstellung der wesentlichen Werte**

- Bodenwert (Ziffer 6): 26.000 €
- Sachwert (Ziffer 7): 100.000 €
- Verkehrswert (Ziffer 8): 100.000 € (1.000 €/m² bei ca. 100 m² angenommener Wohnfläche)
- Werteeinfluss Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 9): -----
- Zeitwert des Zubehörs usw. (Ziffer 10): -----

• **Erhobene Angaben für das Zwangsversteigerungsgericht**

- a) Mieter, Pächter, Nutzer, Verwalter n. d. Wohnungseigentumsgesetz (vgl. Ziffern 2.1, 2.11):
 - vermutlich Nutzung durch den Grundstückseigentümer ausschließlich zu Wohnzwecken
 - Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse wurden nicht bekannt und sind auch nicht zu vermuten
 - kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- b) Führung eines Gewerbebetriebes (vgl. Ziffer 2.11):
 - gemäß Auskunft aus dem Gewerberegister liegt unter der Objektadresse zum 02.10.2025 keine Gewerbebeanmeldung vor
- c) besteht Verdacht auf Hausschwamm (vgl. Ziffer 4.1.4):
 - wurde nach dem äußeren Anschein 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 bestehen aktuell keine bauordnungsbehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und/oder erteilte Auflagen, die m. E. nach äußerem Anschein auch nicht zu erwarten sind
 - nicht mehr ortsübliche Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Elbe, mit umfangreichen Einschränkungen, Auflagen und Untersagungen gemäß Wasserhaushaltsgesetz (inkl. Pflicht zur Einholung einer Genehmigung für bauliche Veränderungen am Gebäude)
- e) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum, Maschinen etc. (vgl. Ziffer 10):
 - Zubehör wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in der Wertermittlung 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, 9):
 - dinglich gesichert: Zwangsversteigerungsvermerk
 - nicht grundbuchgesichert: wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt
- g) Inhalt des Baulastenverzeichnisses (vgl. Ziffer 2.4):
 - eintragungsfrei
- h) Altlastenverdacht (vgl. Ziffer 2.10):
 - das Wertermittlungsobjekt wird aktuell nicht im Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg geführt, somit besteht kein Altlastenverdacht und kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen
 - konkrete Informationen über mögliche Altlasten, Altablagerungen, Deponien oder Grundwasserschadensfälle auf oder in der unmittelbaren Nähe des Grundstückes gibt es bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg nicht
 - auch diesseits nach äußerem Anschein 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):
 - durch den Grundstückseigentümer wurden keine Auskünfte erteilt und der Gläubigerin liegen dahingehend keine Informationen vor, so dass Angaben über einen Versicherungsschutz nicht möglich sind

Inhaltsverzeichnis

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
Inhaltsverzeichnis	4
Anlagenverzeichnis	6
1 Vorbemerkungen	7
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	7
1.2 Inaugenscheinnahme	7
1.3 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag.....	7
1.4 Besonderheiten	7
2 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	8
2.2 Rechte	9
2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte	9
2.4 Baulasten	9
2.5 Bauplanungsrecht	9

2.6	Bauordnungsrecht.....	10
2.7	Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	10
2.8	Abgabenrechtlicher Zustand.....	10
2.9	Entwicklungszustand.....	11
2.10	Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes.....	11
2.11	Mieter/Pächter/Nutzer	11
2.12	Grundstücksverwaltung	12
2.13	Grundstücksbezogene Versicherungen.....	12
3	Grundstücksbeschreibung.....	12
3.1	Lage und Lagebeurteilung	12
3.2	Beschaffenheit	14
3.3	Art der baulichen Nutzung	14
3.4	Maß der baulichen Nutzung	15
4	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen.....	15
4.1	Einfamilienhaus	15
4.1.1	Baubeschreibung	15
4.1.2	Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung	16
4.1.3	Brutto-Grundfläche (BGF)	17
4.1.4	Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus.....	17
4.1.5	Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer	18
4.2	Nebengebäude	18
4.3	Außen- und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung	20
5.1	Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB.....	20
5.2	Wertermittlungsgrundlagen.....	20
5.3	Wertermittlungsverfahren.....	20
5.4	Wertermittlung im konkreten Fall.....	20
6	Bodenwertermittlung i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV.....	21
7	Sachwertermittlung i. A. a. §§ 35–39 ImmoWertV	22
8	Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte.....	25
9	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen	26
10	Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen	26
11	Verkehrswert (Marktwert).....	28
	Urheberschutz.....	28
	Ausfertigung.....	29
	Beigezogene Unterlagen.....	29
	Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.....	29

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
Anlage 1: Ortslage überörtlich und innerörtlich	2
Anlage 2: Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (ohne und mit Orthophoto)	3
Anlage 3: Grundbuchteilauszug von Mühlanger Blatt 1090	3
Anlage 4: Baulastenauskunft	1
Anlage 5: planungsrechtliche Auskunft und Auszug aus dem Flächennutzungsplan	11
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 Flächenschätzungen für die maßgebliche Grundstücksbebauung	1
Anlage 12: Auskunft aus dem Gewerberegister der Stadt Zahna-Elster	1
Fotodokumentation mit 10 Fotos	5

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 das auf dem Deckblatt näher bezeichnete, Wertermittlungsobjekt 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 2-4 des Gutachtens aufgeführt sind.

1.2 Inaugenscheinnahme

Die für das vorliegende Gutachten notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der Inaugenscheinnahme am 28.08.2025 ermittelt.

An der Inaugenscheinnahme nahm zeitweise eine Vertreterin der Gläubigerin teil.

Trotz ordnungsgemäßer Ladung zum Termin der Inaugenscheinnahme wurde der Grundstückseigentümer bzw. kein Vertreter angetroffen, so dass das Grundstück und die Bebauung nur von umliegenden Verkehrsflächen aus eingeschränkt besichtigt werden konnten.

Der schriftlichen Aufforderung zur Abstimmung eines zweiten Termins, bei dem der für eine detaillierte Inaugenscheinnahme erforderliche Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung verschafft wird, kam der Eigentümer nicht nach, so dass die Gutachtenerstattung nunmehr auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgt.

Die einsehbaren örtlichen Gegebenheiten einschließlich der erkennbaren Bebauung und der Bauzustände wurden im Rahmen der Inaugenscheinnahme unter Mitwirkung des Erfüllungshelfen Herrn – soweit möglich – 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 28.08.2025 als Tag der äußeren 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.

• zum Verkehrswert

Durch den Grundstückseigentümer wurde der Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung nicht ermöglicht (vgl. Ziffer 1.2), so dass diese nur von anliegenden Verkehrsflächen aus beichtigt werden konnten. Durch den Eigentümer wurden auch keine Unterlagen bzw. Auskünfte beigebracht und der Gläubigerin liegen auch keine wertermittlungsrelevanten grundstücksbezogenen Unterlagen vor.

Die Wertermittlung erfolgt nunmehr auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme unter Ansatz sachgerechter Annahmen und Risikobeurteilungen, insbesondere auf der Grundlage der eingeholten bzw. erhaltenen Auskünfte und Unterlagen.

Ausgehend von diesen hier wesentlichen Einschränkungen, verbleibt unter Abwägung der sehr wenigen selbst erheb- bzw. prüfbareren Anknüpfungstatsachen für die abschließende **Ausweisung des Verkehrswertes nur eine Schätzung** nach dem äußeren Augenschein unter Hinzuziehung der extern erhaltenen Daten, Unterlagen und sonstigen Angaben, hier jedoch letztlich auch aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen (unabhängig von dem nachfolgend üblicherweise verwendeten Begriff „Wertermittlung“).

Aufgrund der erheblichen Anzahl von Annahmen in den angewandten Wertermittlungsalgorithmen kann von mir eine übliche Nachvollziehbarkeit der ermittelten Werte nicht zugesichert werden. Maßgebend hierfür ist, dass eine hinreichende Erhebung bzw. Überprüfung der notwendigen Anknüpfungstatsachen nicht möglich war.

Für den Fall, dass mir nachträglich ein vollumfänglicher Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung zugesichert wird, bin ich auf Weisung des Zwangsversteigerungsgerichtes gern bereit eine entgeltliche Weiterung dieses Gutachtens auf der Grundlage einer detaillierten Inaugenscheinnahme vorzunehmen.

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 vorliegenden Grundbuchauszug vom 02.06.2025, 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 Wertermittlung 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 beigefügt ist.

Abweichungen nach tatsächlichen Verhältnissen oder aufgrund einer Neuordnung in Grundstücksform und Grundstücksgröße sowie zu den Angaben im vorliegenden Grundbuchauszug sind wenig wahrscheinlich, können jedoch ohne Grenzfeststellung, die nicht Gegenstand dieses Auftrages ist, nicht ausgeschlossen werden. Derartige Abweichungen wurden jedoch nicht bekannt bzw. nach äußerem Anschein nicht festgestellt.

2.2 Rechte

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Rechte

- 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 Werteeinflüsse separat ermittelt und ausgewiesen (vgl. Ziffer 9).

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

- Abt. II/1: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteeinfluss

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- 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: gemischte Baufläche)
- 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)

- für die Bodenrichtwertzone nicht mehr ortsübliche und mithin gesondert zu berücksichtigende Lage (vgl. Ziffer 7) innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Elbe,¹ mit umfangreichen Einschränkungen, Auflagen und Untersagungen gemäß Wasserhaushaltsgesetz (inkl. Pflicht zur Einholung einer Genehmigung für bauliche Veränderungen am Gebäude)
- ortsunübliche Belange des Denkmalschutzes und des Naturschutzes² 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.

Dem Landkreis Wittenberg und der Stadt Zahna-Elster liegen keine grundstücksbezogenen Bauakten vor. Durch den Grundstückseigentümer wurden dahingehend keine Auskünfte erteilt.

Aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten wird für die Wertermittlung die formelle und materielle Legalität des Gebäudebestandes unterstellt, da beim zuständigen Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg aktuell keine bauordnungsbehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und/oder erteilte Auflagen bestehen, die m. E. nach äußerem Anschein auch nicht zu erwarten sind.

2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

- ortsüblich erschlossen gemäß BauGB durch die Anliegerstraße „Hohndorfer Straße“
- Anliegerstraße: mit Schwarzdecke befestigt, einseitig Gehweg mit Befestigung aus Betonpflaster, einseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung
- Versorgung: Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation (Erdgas in der Anliegerstraße, jedoch ohne Grundstücksanschluss)
- Entsorgung: Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation; Kanal für Niederschlagswasser in der Anliegerstraße (Auskünfte, ob ein Grundstücksanschluss vorliegt, waren nicht erhältlich)

2.8 Abgabenrechtlicher Zustand

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

- keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB
- keine Beiträge gemäß KAG-LSA
- weitere offene bzw. zu erwartende Abgaben wurden nicht bekannt

¹ Vgl. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.12.2025):
<https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>

² Vgl. auch Bundesamt für Naturschutz im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.12.2025):
<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

2.9 Entwicklungszustand

Eine Nutzbarkeit des Grundstückes für eine weitere Hauptbebauung steht m. E. nicht zu erwarten. Insbesondere kann eine weitere Hauptbebauung im zum WST unbebauten westlichen Grundstücksbereich (vgl. Anlage 2) aufgrund der nicht gegebenen eigenständigen Erschließung i. V. m. der augenscheinlichen Ortsunüblichkeit unter Beachtung des Einfügungsgebotes gemäß § 34 BauGB mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

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.

Dementsprechend wird das Wertermittlungsgrundstück unter Beachtung der vorhandenen bzw. erkennbaren Grundstücksbebauung für die Zwecke der Wertermittlung wie folgt aufgeteilt:

- baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV: 25 m x 44 m = **1.100 m²**
- Gartenland (Hausgarten) i. S. einer sonstigen Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV: 1.710 m² – 1.100 m² = **610 m²**

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

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

- das Wertermittlungsobjekt wird aktuell nicht im Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg geführt, somit besteht kein Altlastenverdacht und kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen
- konkrete Informationen über mögliche Altlasten, Ablagerungen, Deponien oder Grundwasserschadensfälle auf oder in der unmittelbaren Nähe des Grundstückes gibt es bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg nicht
- auch diesseits nach äußerem Anschein kein Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen

Daher ist für die Wertermittlung 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

- Auskünfte zu Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen wurden durch den Grundstückseigentümer nicht erteilt. Der Gläubigerin liegen diesbezüglich keine Informationen vor.
- Gemäß Hausauskunft des Meldeamtes der Stadt Zahna-Elster ist zum 19.03.2025 unter der Objektadresse ausschließlich der Grundstückseigentümer mit der alleinigen Wohnung gemeldet.
- Gemäß Auskunft aus dem Gewerberegister der Stadt Zahna-Elster liegt unter der Objektadresse zum 02.10.2025 keine Gewerbeanmeldung vor (vgl. Anlage 12).

Ausgehend von den vorstehenden Auskünften i. V. m. dem äußeren Anschein ist für das Grundstück mit seiner Bebauung zum WST eine Nutzung durch den Grundstückseigentümer ausschließlich zu Wohnzwecken anzunehmen. Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse wurden nicht bekannt und sind auch nicht zu vermuten.

2.12 Grundstücksverwaltung

Eine externe Grundstücksverwaltung wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt.

2.13 Grundstücksbezogene Versicherungen

Durch den Grundstückseigentümer wurden keine Auskünfte erteilt und der Gläubigerin liegen dahingehend keine Informationen vor, so dass Angaben über einen Versicherungsschutz nicht möglich sind.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Lagebeurteilung

- Bundesland: Sachsen-Anhalt
- Kreis: Landkreis Wittenberg
- Stadt/ Gemeinde: Mühlanger als dörflicher Ortsteil der Stadt Zahna-Elster
- Einwohner: in der Stadt Zahna-Elster ca. 9.000, davon ca. 1.250 im OT Mühlanger; für die Stadt bis 2035 prognostizierter Bevölkerungsrückgang auf ca. 7.700 Einwohner³
- Arbeitslosenquote: in 07/2025: im Landkreis Wittenberg 7,2 %, im Bundesland Sachsen-Anhalt 8,1 % und im Bundesgebiet 6,3 %⁴
- 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)⁵
- Lage: OT Mühlanger ca. 95 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin, ca. 90 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg, ca. 8 km östlich der Lutherstadt Wittenberg mit der Kreisverwaltung und ca. 10 km südwestlich des OT Zahna als Sitz der Stadtverwaltung
- Verkehrslage: Bundesautobahn A9 (ca. 25 km); Bundesstraßen B187 (durch den OT Mühlanger verlaufend) und B2/B2n (ca. 6 km)
- Bahnanschluss: Bahnhof Mühlanger am nordöstlichen Rand des OT Mühlanger

³ Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.12.2025):
<https://demografie.sachsen-anhalt.de/daten-und-konzepte/bevoelkerungsprognose/>

⁴ Vgl. Bundesagentur für Arbeit im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.12.2025):
<https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>

⁵ Vgl. Michael Bauer Research GmbH im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.12.2025):
<https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>

- Flughafen: internationale Verkehrsflughäfen Leipzig-Halle (ca. 75 km) und Berlin-Brandenburg (ca. 115 km)
- Hafen: Industrieflächen an der Elbe in Dessau-Roßlau (ca. 35 km) und Torgau (ca. 55 km)
- Infrastruktur: OT Mühlanger mit Kindertagesstätte, Grundschule und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs; darüber hinausgehende Schulen, Betreuungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote, Ärzte, etc. sind in den umliegenden Ortsteilen und Städten (insbesondere in der Kreisstadt Lutherstadt Wittenberg (ca. 10 km) vorhanden und über den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) erreichbar
- Objektlage: innerörtlich im OT Mühlanger belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in noch fußläufiger Entfernung
- Nachbarbebauung: bis zu 2-geschossige Einfamilienhäuser, als sanierte bzw. instand gehaltene Altbauten und Neubauten in offener Bauweise; direkt südlich angrenzend eine unbebaute Wiese und jenseits der Anliegerstraße die großflächige Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs
- Leerstand: augenscheinlich kein maßgeblicher Leerstand in der Umgebung erkennbar
- Kfz-Stellplätze: entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand; nach äußerem Anschein auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in hinreichendem Umfang
- Begrünung: auch für eine dörfliche Ortslage bereits überdurchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen sowie angrenzende bzw. fußläufig erreichbare Erholungs-, Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsflächen
- Hochwasser: ortsübliche Starkregengefahr;⁶ im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe belegen⁷ (vgl. auch Ziffer 2.5) und nicht mehr ortsübliche Gefährdung durch Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis – HQ100, im Grundstücksbereich Überschwemmung bis zu 1,0 m)⁸
- Immissionen: dem Vernehmen nach keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung, jedoch können zumindest zeitweise erhöhte Immissionen aus der landwirtschaftlichen Hofstelle jenseits der Anliegerstraße nicht ausgeschlossen werden; ausgehend von Ausbaugrad und Anbindung sind aus der Anliegerstraße keine erhöhten bzw. störenden Verkehrsimmissionen zu erwarten; gemäß Lärmkartierungen keine ungewöhnlichen Immissionen aus Eisenbahn⁹ und Straßenverkehr¹⁰

⁶ Vgl. Sachsen-Anhalt-Viewer im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.12.2025):

https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

⁷ Vgl. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.12.2025):

<https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>

⁸ Vgl. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.12.2025): <https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>

⁹ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.12.2025):

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

¹⁰ Vgl. Sachsen-Anhalt-Viewer im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.12.2025):

https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

- aktuelle Lage: Einschätzung als mittlere Wohnlage
- Prognose: Gesamtwirtschaft:¹¹ „Im Spätsommer 2025 ist weiterhin nicht erkennbar, ob sich die deutsche Wirtschaft auf Erholungskurs befindet, zumal sie in der zweiten Jahreshälfte den Dämpfer höherer US-Zölle zu verkräften hat. Erst für das Jahr 2026 stehen die Chancen gut, dass finanzpolitische Impulse zusammen mit niedrigen Leitzinsen eine konjunkturelle Belebung bewirken. Nach der Herbstprognose des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) dürfte die Produktion dann um 0,8% zunehmen, nach 0,2% im Jahr 2025. Ähnliche Expansionsraten sind auch für Ostdeutschland zu erwarten. Im Juni hatten die IWH-Konjunkturforscher noch einen Zuwachs von 1,1% für 2026 und 0,4% für das laufende Jahr prognostiziert.“;
Immobilienmarkt: in den Jahren bis einschließlich 2022 war ein kontinuierlicher Preisanstieg auf den örtlichen Teilmärkten für alle Immobilienarten zu verzeichnen;¹² aktuell wird insgesamt eine stagnierende bis nur noch leicht steigende Preisentwicklung im Bereich individuell nutzbarer Immobilien in dörflichen Lagen des Landkreises Wittenberg prognostiziert

3.2 Beschaffenheit

- Grundstück regelmäßig geschnitten (vgl. Anlage 2)
- durchschnittliche Grundstücksabmessungen ca. 25 m x 68 m
- nach äußerem Anschein keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede
- ortsunübliche Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden nicht bekannt

3.3 Art der baulichen Nutzung

Nach äußerem Anschein sowie der Darstellung im Geobasisinformationssystem (ohne und mit Orthophoto; vgl. Anlage 2):

- Einfamilienhaus
- Schuppen
- Garage
- Außen- und sonstige Anlagen

Ausgehend von der vorhandenen bzw. eingeschätzten Bebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das Grundstück eine Wohnnutzung als Einfamilienhausgrundstück, entsprechend der angenommenen Aufteilung und Nutzung zum WST, als üblich anzusehen und demzufolge für die Verkehrswertermittlung zu unterstellen.

¹¹ Vgl. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.12.2025): <https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/>

¹² Vgl. Grundstücksmarktinformation des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.12.2025): <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Nach äußerem Anschein ist für die heranzuziehende Bodenrichtwertzone (vgl. Anlage 10), auch unter Beachtung der Aufteilung für die Zwecke der Wertermittlung (vgl. Ziffer 2.9), ein angemessenes bzw. ortsübliches Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes festzustellen, was aufgrund des örtlichen Bodenrichtwertniveaus i. V. m. den Ergebnissen vorliegender Marktuntersuchungen ohnehin noch nicht gesondert zu berücksichtigen wäre (vgl. Ziffer 7.7 im Grundstücksmarktbericht 2023).

4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die nachstehenden Beschreibungen erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der eingeschränkten äußeren Inaugenscheinnahme i. V. m. erhaltenen Auskünften/ Unterlagen sowie sachgerechten Annahmen (vgl. Ziffer 1.4 – zum Verkehrswert) und mit Verweis auf die anhängende Fotodokumentation.

4.1 Einfamilienhaus

4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; Kellergeschoss (Tiefparterre), Erdgeschoss (Hochparterre), vermutlich voll ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden; hof- und giebelseitig mit eingeschossigen Anbauten
- Baujahr: vermutlich um 1950 errichtet; für die Wertermittlung werden umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen (zumindest überwiegende Sanierung) in den 1990er-Jahren unterstellt
- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: vermutlich Mauerwerk; Fassade verputzt und gestrichen; Sockel mit Putzbelag
- Innenwände: keine Angaben möglich; für die Wertermittlung werden bau-/ sanierungszeittypische Mauerwerks- und Trockenbauwände sowie Wandbeläge unterstellt
- Geschossdecken: keine Angaben möglich; für die Wertermittlung werden bauzeittypisch eine massive Decke über KG und Holzbalkendecken über EG und DG, jeweils mit sanierungszeittypischen Belägen, unterstellt
- Fußböden: keine Angaben möglich; für die Wertermittlung werden bau-/ sanierungszeittypische Estrich- und Holzdielenböden mit unterschiedlichen Belägen unterstellt
- Dach: Satteldach, rückseitig mit Pultdachgaube, als vermutlich gedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Dachsteinen; hofseitiger Anbau mit Flachdach als vermutlich gedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Bitumenpappe; Eingangsanbau mit halbem Zeltdach, als vermutlich gedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Dachsteinen; Blechdachentwässerung; Mauerwerksschornstein
- Treppen: Freitreppe zum Hauseingang im EG mit massiven Stufen und Holzhandlauf; keine weiteren Angaben möglich, für die Wertermittlung

- Fenster: werden bauzeittypisch eine massive Kellertreppe, eine Holzgeschosstreppe sowie eine Anstalleiter zum Spitzboden unterstellt
isolierverglaste Kunststoff- und Holzfenster mit Kunststoffrollläden; Fensterbänke außen aus Kunststein; Dachausstiegsfenster
- Türen: Hauseingang im EG mit teilverglaster Holztür; keine weiteren Angaben möglich, für die Wertermittlung werden sanierungszeittypische Innentüren unterstellt
- Küchenausstattung: keine Angaben möglich; für die Wertermittlung wird eine sanierungszeittypische Küchenausstattung unterstellt
- Sanitärausstattung: keine Angaben möglich; für die Wertermittlung wird eine sanierungszeittypische Sanitärausstattung unterstellt
- Beheizung/ WW: keine Angaben möglich; für die Wertermittlung wird eine sanierungszeittypische Heizung mit Nachtspeicheröfen und dezentraler Warmwasserbereitung unterstellt
- Installation: fassadenmontierte Parabolantenne; keine weiteren Angaben möglich, für die Wertermittlung werden bau- und sanierungszeittypische Sanitär- und Elektroinstallationen unterstellt
- Dämmstandard: durch den Grundstückseigentümer wurde kein Energieausweis beigebracht und der Gläubigerin liegen dahingehend keine Informationen vor; ausgehend vom eingeschätzten Baujahr i. V. m. den erkennbaren bzw. vermuteten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen wird ein durchschnittlicher Energiebedarf bzw. Wärmedämmstandard angenommen; inwieweit sich ggf. Nachrüstpflichten für das Gebäude und die technischen Anlagen aus dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz ergeben, kann im Rahmen der Wertermittlung bzw. nach dem äußeren Anschein nicht geprüft werden
- Besonderheiten: das Vorhandensein von besonderen Bauteilen, Einrichtungen oder sonstigen Vorrichtungen wird nicht unterstellt

4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung

- Aufteilung: keine Angaben möglich
- Zuschnitt: keine Angaben möglich; es wird ein baualterstypischer und zeitgemäßer Zuschnitt unterstellt; ausgehend von den vorhandenen Fensteröffnungen vermutlich ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung
- Barrierefreiheit: keine Angaben möglich; im Bestand vermutlich nicht barrierefrei; auf eine weitere Beurteilung kann aufgrund der Objektart (Einfamilienhaus) mit Hinweis auf § 49 BauO LSA verzichtet werden
- Wohnfläche: i. A. a. die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage der Gebäudegeschossflächen und dem äußeren Anschein überschlägig geschätzt (vgl. Anlage 11; üblich gerundet):
Wohnfläche: ca. 100 m²
- Ausstattung: ausgehend vom äußeren Anschein i. V. m. dem angenommenen Bau-/ Sanierungsalter sowie den Angaben in der ImmoWertV wird für die Wertermittlung eine Gebäudestandardstufe von 2,50 gemäß Anlage 4 ImmoWertV unterstellt, d. h. einfacher bis mittlerer Standard

4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

I. A. a. die DIN 277/2021 auf der Grundlage vorliegender Unterlagen i. V. m. dem äußeren Anschein überschlägig geschätzt (vgl. Anlage 11; üblich gerundet):

Brutto-Grundfläche: ca. 230 m²

4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus

• Vorbemerkungen

Die Beurteilung erfolgt **ausschließlich nach äußerem 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 nach dem äußeren Anschein 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 1950 errichteter Altbau mit umfangreichen Instandsetzungen und Modernisierungen (zumindest überwiegende Sanierung) in den 1990er-Jahren
- für die Wertermittlung wird eine überwiegende Instandhaltung unterstellt
- nach äußerem Anschein i. V. m. der tatsächlichen Nutzung zum WST (vgl. Ziffer 2.11) wird eine angemessene/zeitgemäße Nutzbarkeit im angenommenen Zustand unterstellt

• Beschreibung

Eine detaillierte Beschreibung der Baumängel, Bauschäden und Mangelfolgeschäden ist nicht möglich, da eine hierzu erforderliche detaillierte Besichtigung nicht erfolgen konnte (vgl. Ziffer 1.2).

• Reparaturstau

Der Reparaturstau berücksichtigt die nach äußerem Anschein 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 behebbare bzw. nur mit unangemessenem Aufwand zu beheben sind, werden nicht unterstellt.

Ausgehend von der nicht möglichen detaillierten Erfassung von Baumängeln und Bauschäden (vgl. Ziffer 1.2) wäre die Ausweisung eines Reparaturstaus in hohem Maße spekulativ und könnte z. T. erheblich von den tatsächlichen Kosten abweichen. Dementsprechend wird hier noch kein Reparaturstau ausgewiesen.

Der nach äußerem Anschein anzunehmende Reparaturstau wird bei der Risikobeurteilung aufgrund der nicht möglichen detaillierten Besichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal pauschal berücksichtigt (vgl. Ziffer 7).

4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

I. A. a. das Modell für die Ableitung von Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses (Sachwertfaktormodell)¹³ i. V. m. der ImmoWertV:

- **Gesamtnutzungsdauer:** **80 Jahre** (gemäß Anlage 1 ImmoWertV)
- maßgebliches Baujahr: ca. 1950 (vgl. Ziffer 4.1.1)
- Gebäudealter zum WST: ca. 75 Jahre (= 2025 – 1950)
- relatives Gebäudealter zum WST: ca. 94 % (= 75a / 80a)
- altersgeminderter Modernisierungsgrad: ca. 5,5 Punkte (gemäß Anlage 2 ImmoWertV; aufgrund Umfang und Alter der angenommenen Maßnahmen, werden für die Wertermittlung zum WST „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ unterstellt)
- ermittelte Restnutzungsdauer: 26 Jahre (gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- **anzusetzende Restnutzungsdauer:** **25 Jahre** (auch in Ansehung der nicht ermöglichten detaillierten Inaugenscheinnahme üblich gerundet; eine weitere Abweichung von der ermittelten Restnutzungsdauer ist nach äußerem Anschein nicht zu begründen)

4.2 Nebengebäude

Nach eingeschränktem äußerem Anschein und ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

• Schuppen

- Lage: westlich des Einfamilienhauses (vgl. Anlage 2)
- Baubeschreibung: freistehend errichtet; nur Erdgeschoss; vermutlich Mauerwerks- und Holzrahmenbauweise; Baujahr vermutlich vor 1990 mit Anbau nach 1990; Fassade verputzt und gestrichen bzw. mit Wellblechbelägen; Sattel- und Pultdächer mit Dachhäuten aus Wellblech, Bitumenpappe und Kunstglas; nicht eingebundene Blechdachentwässerung; Holzfenster; Zugänge mit Holztür bzw. Holztor

¹³ Vgl. Sachwertfaktoren des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.12.2025):
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-sachwertfaktoren.html>

- Gebäudefläche: Brutto-Grundfläche ca. 50 m² (vgl. Anlage 11)
- Bauzustand: aufgrund nur eingeschränkter Einsichtigkeit von der Anliegerstraße sind keine Angaben möglich; für die Wertermittlung werden keine maßgeblichen Modernisierungen seit der Errichtung sowie noch eine überwiegende Instandhaltung unterstellt
- Nutzbarkeit: als Nebengebäude vermutlich nutzbar

• Garage

- Lage: nordwestlich des Einfamilienhauses, an der nördlichen Grundstücksgrenze (vgl. Anlage 2)
- Baubeschreibung: freistehend errichtet; nur Erdgeschoss; vermutlich Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich vor 1990; Fassade verputzt und gestrichen; Pultdach mit Dachhaut aus Bitumenpappe; Zugang mit Holztor
- Gebäudefläche: Brutto-Grundfläche ca. 25 m² (vgl. Anlage 11)
- Bauzustand: aufgrund nur sehr eingeschränkter Einsichtigkeit von der Anliegerstraße sind keine Angaben möglich; für die Wertermittlung werden keine maßgeblichen Modernisierungen seit der Errichtung sowie noch eine überwiegende Instandhaltung unterstellt
- Nutzbarkeit: als Nebengebäude vermutlich nutzbar

4.3 Außen- und sonstige Anlagen

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

• oberirdisch

- Freiflächen überwiegend als Garten angelegt, mit Gras-, Zier-, Busch- und Baumaufwuchs in ortsüblichem Umfang
- Hof zwischen dem Einfamilienhaus und den Nebengebäuden sowie Zufahrt von der Anliegerstraße mit Ortbeton und Betonpflaster befestigt
- vermutlich vollständige Grundstückseinfriedung durch schmiedeeiserne Zaunfelder zwischen Mauerwerkspfosten und Maschendrahtzäune mit Betonpfosten
- Zugang von der Anliegerstraße mit 2-flügligem Tor und Gartentür (jeweils schmiedeeisern)

• unterirdisch

- die unter Ziffer 2.7 genannten Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsmedien

• Beurteilung

- Herstellung vermutlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten, augenscheinlich jedoch vor und nach 1990
- nach äußerem Anschein zeitgemäßer sowie nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand und zumindest überwiegend instand gehalten bzw. bewirtschaftet

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

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der §§ 192–199 BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgeleitet. Die für die Wertermittlung 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 ausgewertet¹⁴ 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

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

¹⁴ Vgl. Informationen zur Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 08.12.2025):
<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 Vergleichskriterien¹⁵ 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 vermutlich zur Verfügung stehenden Wohnfläche sowie der maßgeblichen Grundstücks- bzw. Gebäudeart (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 Grundstück, gemäß den Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel auf den Sachwert abgestellt.¹⁶ 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.

6 Bodenwertermittlung 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 21 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024
- für ortsüblich erschlossenes baureifes Land im Dorfgebiet
- bei ein- bis zweigeschossiger Bebauung
- bei durchschnittlicher Größe von 1.000 m²
- unter der Voraussetzung, dass für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Beiträge mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbeitragsfrei)

Dieser Bodenrichtwert ist grundsätzlich als Ausgangswert für die vorliegende Bodenwertermittlung angemessen. Gemäß der für den Bodenrichtwert maßgeblichen Kriterien sind für die grundstücksbezogene bzw. modellkonforme Ableitung des Bodenwertes u. U. die nachfolgenden Besonderheiten des Grundstückes bezüglich Lage, Zuschnitt, Zustand, Nutzung und ggf. weiterer Kriterien durch **Zu- oder Abschläge** zu berücksichtigen:

• Marktentwicklung

- keine Anpassung

• konkrete Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

- keine Anpassung

¹⁵ Vgl. z. B. BGH, Urteil vom 19.12.1963 - III ZR 162/63; BFH, Urteil vom 26.09.1980 -III R 21/78.

¹⁶ Z. B. Kleiber, Kleiber-digital, Teil IV, § 6, Rn. 43; im Internet unter (zuletzt abgerufen 08.12.2025): <https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>

• Erschließungsgrad (vgl. Ziffer 2.7)

- keine Anpassung

• abgabenrechtlicher Zustand (vgl. Ziffer 2.8)

- keine Anpassung

• Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)

- Baulandteilfläche: keine Anpassung
- Hausgartenteilfläche: **Abschlag in Höhe von 80 %** (i. A. a. Ziffer 6.3 – *Hausgärten in Dörfern* des Grundstücksmarktberichtes 2023)

• 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

• weitere Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffern 3.1 und 3.2)

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

Darüber hinaus ggf. zu berücksichtigende Faktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten. Insgesamt ist somit für die **Baulandteilfläche keine Anpassung** und für die **Hausgartenteilfläche ein Abschlag i. H. v. 80 %** vom örtlichen Bodenrichtwert zu begründen.

• Bodenwertermittlung

Teilfläche	Größe	Bodenrichtwert	Anpassung	Bodenwert
Bauland	1.100 m ²	21 €/m ²	±0	23.100 €
Hausgarten	610 m ²	21 €/m ²	-80 %	2.562 €
				25.662 €
				<u>gerundet: ≈ 26.000 €</u>

7 Sachwertermittlung 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 m² 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
 - Gebäudetyp 1.23: nicht unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach
- anzusetzende Gebäudestandardstufe: 2,50 (vgl. Ziffer 4.1.2)
- **Normalherstellungskosten 2010: 800 €/m²** (an das Gebäude angepasst, üblich gerundet)

• Korrekturfaktoren gemäß Anlage 4 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell

- im ausgebauten Dachgeschoss Drempelhöhe unter 1 m: **0,96**
- modellkonform keine weiteren Anpassungen angezeigt

• Baupreisindex gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell

- Geltungsbereich: Bundesrepublik Deutschland
- Gebäudetyp: Wohngebäude
- Veröffentlichungsstand: 2. Quartal 2025
- Baupreisindex: 134,3 (Basis 2021 = 100)
- Jahresdurchschnitt 2010: 70,8 (Basis 2021 = 100)
- **umbasierter Baupreisfaktor: 1,8969** ($\approx 134,3 / 70,8$; 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 Modellbeschreibung der verwendeten Parameter zur Ableitung der Sachwertfaktoren (s. u.) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes lediglich Wertansätze für Garagen und Stellplätze zu berücksichtigen.¹⁷

Im vorliegenden Fall wird demzufolge auch nur der modellkonforme Wertansatz für die Garage in die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes eingestellt (ggf. üblich gerundet). Für den Schuppen, als darüber hinausgehendes Nebengebäude, erfolgt modellkonform eine pauschale Einschätzung des Zeitwertes, der als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt wird.

Garage: 25 m² BGF x 485 €/m² \approx 12.000 €

25 m² BGF, 485 €/m² NHK 2010 (i. A. a. Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 4)

¹⁷ Vgl. Sachwertfaktoren des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 08.12.2025):
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-sachwertfaktoren.html>

• Wertanteile sonstiger Nebengebäude (vgl. Ziffer 4.2)

Modellkonform pauschal eingeschätzt und üblich gerundet:

Schuppen: 50 m² BGF x 50 €/m² ≈ **2.500 €**

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

In Ansehung des zum WST von umliegenden Verkehrsflächen aus erkennbarem Umfangs und des Zustandes i. V. m. dem anzunehmenden Alter, ist für das Grundstück 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 hinreichend berücksichtigt sind.

• Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (Marktanpassung)

Die Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt modellkonform gemäß Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses.¹⁸

- vorläufiger Sachwert (s. u.):	ca. 144.000 €
- Ausgangsgröße (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wittenberg u. a., Baujahre vor 1991):	0,90
- Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwert: 21 €/m ²	x 0,95
- Umrechnungskoeffizient für Gebäudestandard: 2,50	x 1,04
- Umrechnungskoeffizient für Wohnfläche: 100 m ²	x 0,98
- Umrechnungskoeffizient für Modernisierungspunktzahl: 5,50	x 1,02
- objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (üblich gerundet)	≈ 0,89

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

- Risiko aus nur äußerlich möglicher Besichtigung (vgl. Ziffern 1.2, 4.1.4): 20 % relativer Abschlag vom marktangepassten vorläufigen Sachwert (s. u.), da maßgebliche wertbildende Größen des Wertermittlungsobjektes (z. B. Brutto-Grundflächen der Gebäude, Wohnflächen, Zustände, Reparaturstau, Nebengebäudeumfang und -bauarten) lediglich anhand der äußerlichen Ansicht unter Verwendung weniger vorliegender Unterlagen geschätzt werden konnten und eigene Ermittlungen allenfalls sehr eingeschränkt möglich waren: ca. 128.000 x -20 %	- 26.000 €
- Lage des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet (vgl. Ziffer 2.5): 25 % relativer Abschlag vom Bodenwert (vgl. Ziffer 6), aufgrund umfangreicher Einschränkungen, Auflagen und Untersagungen gemäß Wasserhaushaltsgesetz: ca. 26.000 x -25 %	- 6.500 €
- Bodenwertanteil der Hausgartenteilfläche (vgl. Ziffer 6):	+ 2.562 €
- Zeitwert der sonstigen Nebengebäude (s. o.):	+ 2.500 €
- Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 27.438 €

¹⁸ Vgl. Sachwertfaktoren des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 08.12.2025):
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-sachwertfaktoren.html>

• Sachwertermittlung i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV

- Normalherstellungskosten 2010 je m ² BGF der Hauptbebauung		800 €
- Korrekturfaktoren gemäß Anlage 4 ImmoWertV und Sachwertfaktormodell: x	0,96	
- modellkonforme NHK 2010 je m ² BGF der Hauptbebauung	=	768 €
- Brutto-Grundfläche der Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.3)	x	230 m ²
- umbasierter Baupreisfaktor	x	1,8969
- Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile der Hauptbebauung	+	-----
- durchschnittliche Herstellungskosten der Hauptbebauung	=	335.068 €
- Alterswertminderungsfaktor für die Hauptbebauung (vgl. Ziffer 4.1.5): 25 Jahre Restnutzungsdauer zu 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer	x	0,3125
- modellkonformer Regionalfaktor:	x	1,0000
- vorläufiger Sachwert der Hauptbebauung	=	104.709 €
- vorläufiger Sachwert der der Garagen und Stellplätze (ggf. modellkonform)	+	12.000 €
- vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (modellkonform)	=	116.709 €
- vorläufiger Sachwert baulicher Außen-/sonstiger Anlagen (modellkonform) gemäß Modell der Sachwertfaktoren: ≈ 4 % von ca. 105.000 € (üblich gerundet)	+	4.200 €
- Bodenwertanteil der Baulandteilfläche (vgl. Ziffer 6)	+	23.100 €
- vorläufiger Sachwert (modellkonform)	=	144.009 €
- objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	0,89
- marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	128.168 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	27.438 €
- Sachwert	=	100.730 €
- Sachwert (marktüblich gerundet)	≈	<u>100.000 €</u>

8 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte

Der Verkehrswert 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: 100.000 €**

Der abgeleitete Verkehrswert entspricht einem Flächenpreis von 1.000 €/m² bei ca. 100 m² angenommener Wohnfläche im Einfamilienhaus inkl. Nebengebäuden und Grundstücksfreifläche, was unter Beachtung des äußerlich eingeschätzten Zustandes, der Bauart, der Grundstücksart und Grundstückslage sowie insbesondere hinsichtlich der regionalen Marktsituation für angemessen erachtet wird.

Unter Vernachlässigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergäbe sich ein marktüblich gerundeter Sachwert als Verkehrswert von ca. 130.000 € (vgl. *marktangepasster vorläufiger Sachwert* unter Ziffer 7), mithin ca. 1.300 €/m², was ausgehend von den Objektgegebenheiten und der Lage ebenfalls 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:¹⁹

- Ausgangsgröße: Wohnfläche 100 m ²		1.125 €/m ²
- Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwert: 21 €/m ²	x	0,97
- Umrechnungskoeffizient für Gebäudestandard: 2,50	x	1,09
- Umrechnungskoeffizient für Baujahr: um 1950	x	1,03
- objektspezifischer Gebädefaktor als Wohnflächenpreis		≈ 1.225 €/m ²

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

9 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

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

10 Zubehör, Bestandteile, Dritteigentum, Maschinen/Betriebseinrichtungen

Zusätzlich zur Wertermittlung sind die Werte der auf dem Grundstück 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 der Wertermittlung 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, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **wesentliche Bestandteile:** alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, in der Wertermittlung berücksichtigt

¹⁹ Vgl. Gebädefaktoren des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Internet unter (zuletzt abgerufen 08.12.2025):
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-gebaeuefaktoren.html>

- **Scheinbestandteile:** wurden, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Dritteigentum:** wurde, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Maschinen etc.:** wurden, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

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

11 Verkehrswert (Marktwert)

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

**Hohndorfer Straße 18
in 06895 Zahna-Elster OT Mühlanger**

**Grundbuch von Mühlanger (Grundbuchamt Wittenberg),
Blatt 1090, BV Nr. 1, Gemarkung Mühlanger,
Flur 2, Flurstück 170 zur Größe von 1.710 m²**

zum Wertermittlungsstichtag

28.08.2025 auf

100.000 €

(i. W.: einhunderttausend Euro) geschätzt.

Zusätzlich ermittelte Werte für das Zwangsversteigerungsgericht:

- **Werteinfluss von Lasten/ Beschränkungen** (Ziffer 9): -----
- **Zeitwert des Zubehörs usw.** (Ziffer 10): -----

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

Ralf Adam

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 29 Blatt Text, 12 Anlagen (gesamt 36 Seiten) und 10 Fotos (5 Fotoseiten).

Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstattet. 4 Ausfertigungen erhält das Zwangsversteigerungsgericht, die Nachweisschrift verbleibt bei mir.

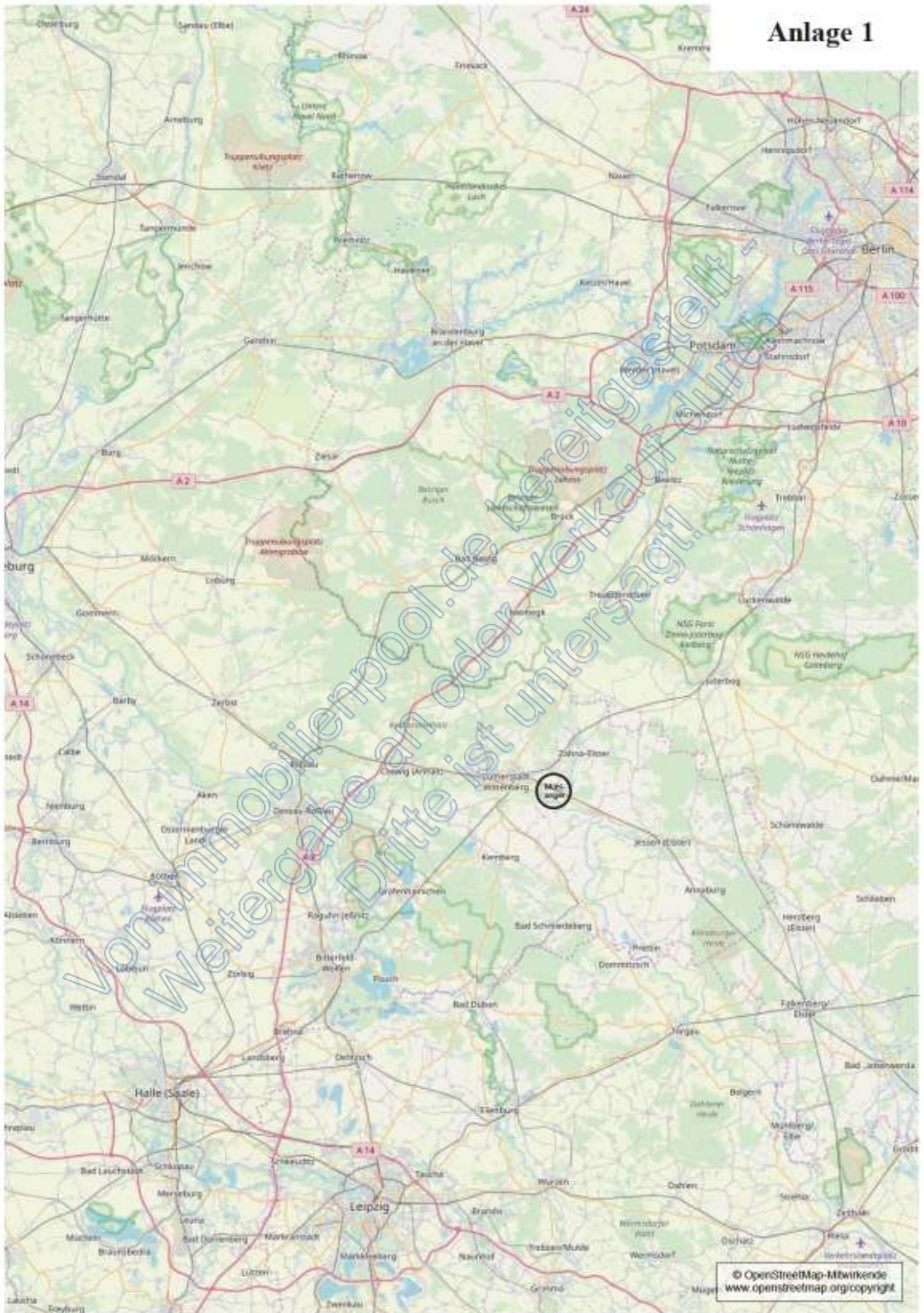
Beigezogene Unterlagen

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (ohne und mit Luftbild) jeweils vom 03.06.2025
- vom Grundbuchamt Wittenberg Grundbuchauszug von Mühlanger Blatt 1090 vom 02.06.2025
- Baulastenauskunft des Landkreises Wittenberg vom 02.07.2025
- planungsrechtliche Auskunft der Stadt Zahna-Elster vom 11.09.2025 mit im Internet abrufbaren weiteren Unterlagen (z. B. Flächennutzungsplan)
- Denkmalschutzauskunft des Landkreises Wittenberg vom 24.06.2025
- bauordnungsrechtliche Auskunft des Landkreises Wittenberg vom 12.06.2025
- Altlastenauskunft des Landkreises Wittenberg vom 06.06.2025
- Leitungsauskünfte der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vom 01.09.2025, der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH vom 01.09.2025, der Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg vom 15.09.2025, des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Elbe-Elster-Jessen“ vom 15.09.2025 und der Stadt Zahna-Elster vom 19.06.2025
- vom Zwangsversteigerungsgericht beigebrachte Hausauskunft des Meldeamtes der Stadt Zahna-Elster vom 19.03.2025
- Auskunft aus dem Gewerberegister der Stadt Zahna-Elster vom 02.10.2025
- 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**

Anlage 1





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

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

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo)

Erläuterungen zum Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

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

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

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

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

Liegenschaftsbeschreibungen

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

Liegenschaftskarte

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

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

Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte

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

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

	Flurstücksnummer
	Zuordnungspfeil
	Überfahren

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

Gebäude

	Wohngebäude
	öffentliches Gebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Tatsächliche Nutzung

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

Gesetzliche Festlegungen

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

Bodenschätzung

	Klassenfächergrenze
	Klassenabschnittsgrenze
	Ackerland Angaben
	Grünland Angaben

Lagebezeichnung

	Flur
	Straßen, Wege
	Hausnummer
	Gewinnbezeichnung
	Gewässername

Administrative Grenzen

	Grenze des Bundeslandes
	Grenze des Landkreises
	Grenze der Gemeinde

Katasterrechtliche Zusatzangaben

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Flur

Vermessungszahlen (Punktliste)

Punktennung

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

Punktennungen mit vorangestelltem „G“ weisen darauf, dass der Nummerierungsbezirk der Gauß-Krüger-NBZ-Systematik entspricht (Gauß-Krüger-Abbildung, Datum Pulkowo 42/63, Krassowski-Ellipsoid, 3°- Meridianstreifensystem).

Abmarkung

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

Amtliche Bezugssysteme

Lage: ETRS89_UTM32 bzw. UTM33 - Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989, Universale Transversale Mercator-Abbildung in der Zone 32 bzw. 33
Höhe: DE_DHHN2016_NH - Deutschen Haupthöhennetzes 2016, Normalhöhe

Qualitätsangaben

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

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

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

Allgemeine Hinweise

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

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!

Auskunft zum/zu den Grundstück/en			
Straße	Hohndorfer Str.	Gemarkung	Mühlanger
Hausnummer	18	Flur/en	2
PLZ/Ort	06895 Zahna-Elster OT Mühlanger	Flurstück/e	170
1. Lage im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes		Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
<i>Ist der Flächennutzungsplan nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diesen bitte möglichst digital zur Verfügung</i>			
Planungsstand	rechtswirksam		
ggf. Datum Rechtswirksamkeit	(29.10.2024)		
Art der Darstellung gem. § 1 BauNVO	Mischbaufläche		
2. Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§§ 30, 33 BauGB)		Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Ist der Bebauungsplan nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diesen bitte möglichst digital zur Verfügung</i>			
Planbezeichnung	-		
Planungsstand	-		
ggf. Datum Rechtswirksamkeit	-		
maßgebliche Festsetzungen	-		
3. Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben			
nach § 34 BauGB - Innenbereich	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	
Lage im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<i>Ist die Innenbereichssatzung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung</i>			
nach § 35 BauGB - Außenbereich	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
4. Lage im Geltungsbereich eines Bodenordnungsverfahrens		Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Verfahrensnummer/-name	-		
5. Grundstück/e grenzt/en direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche an		Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
6. Beitragspflicht gem. §§ 127 ff. BauGB		Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Maßnahme	-		
Datum Erhebung / Höhe des Beitrages	-		
7. Beitragspflicht nach dem Kommunalabgabengesetz		Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
Maßnahme	-		
Datum Bescheid / Höhe des Beitrages	-		
laufende / geplante Maßnahme	-		
zu erwartende Beitragspflicht / Höhe	-		
8. Lage im Geltungsbereich einer Stellplatzsatzung		Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Ist die Stellplatzsatzung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung</i>			

9. Lage im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung	Ja []	Nein [x]
<i>Ist die Sanierungssatzung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		
Datum (geplanter) Aufhebung	-	
Erhebung Ausgleichsbetrag / ggf. Höhe	-	
ggf. Datum Bescheid	-	
Ausgleichsbetrag bereits abgegolten	-	

10. Lage innerhalb eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches	Ja []	Nein [x]
---	--------	----------

11. Lage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung	Ja []	Nein [x]
<i>Ist die Erhaltungssatzung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		
Bezeichnung		

12. Lage im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung	Ja []	Nein [x]
<i>Ist die Gestaltungssatzung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		
Bezeichnung		

13. Lage im Natur-, Landschafts- und/oder Wasserschutzgebiet u.dgl.	Ja [x]	Nein []
Bezeichnung	Überflutungsgebiet 10/100	

14. Lage in einem von Hochwasser gefährdeten Gebiet	Ja []	Nein []
Datum letzte/s Betroffenheit/Ereignis		

15. Vorhandensein eines Gemeinde-/Stadtentwicklungskonzeptes	Ja []	Nein [x]
<i>Ist das Konzept nicht im Internet abrufbar, stellen Sie dieses bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		

16. Vorhandensein einer kommunalen Wärmeplanung	Ja []	Nein [x]
<i>Ist die Planung nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diese bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		

17. Vorhandensein eines Mietspiegels für die Gemeinde/Stadt	Ja []	Nein [x]
<i>Ist der Mietspiegel nicht im Internet abrufbar, stellen Sie diesen bitte möglichst digital zur Verfügung.</i>		

18. Vorhandensein grundstücksbezogener Bauakten	Ja []	Nein [x]
Maßnahme / Jahr	-	
Ansprechpartner	-	
Kontaktdaten	-	

Zahna-Elster, 11.04.2025
Ort/Datum

Stadt Zahna-Elster Am Rathaus 1 06895 Zahna-Elster
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!

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!

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!



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!

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 betrags- und abgabenrechtlichen 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.

<p>35 B</p> <p>WA EFH o II f650</p>	<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;">Bauweise und Entwicklungs- zustand</td> <td style="padding: 2px;">Betrags- stufung</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; padding: 5px;">35 B</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; padding: 5px;">WA EFH o II f650</td> </tr> </table> <table border="1" style="margin: 5px auto; width: 80%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">Art der Nutzung</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Ergänzung zur Art der Nutzung</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Bauweise</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Geschosszahl</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Wertrelevante Geschossflächenzahl</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Grundflächenzahl</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Baumassenzahl</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Grundstücksbetrag</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Grundstücksbreite</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Grundstücksfäche</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">weitere Merkmale</td> </tr> </table>	Bodenrichtwert	Entwicklungs- zustand	Bauweise und Entwicklungs- zustand	Betrags- stufung	35 B				WA EFH o II f650				Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	Wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstücksbetrag	Grundstücksbreite	Grundstücksfäche	weitere Merkmale
Bodenrichtwert	Entwicklungs- zustand	Bauweise und Entwicklungs- zustand	Betrags- stufung																					
35 B																								
WA EFH o II f650																								
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	Wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstücksbetrag	Grundstücksbreite	Grundstücksfäche	weitere Merkmale														

<p>Bodenrichtwert</p> <p>*** Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter</p> <p>Entwicklungszustand</p> <p>B baureifes Land R Rohbauland E Bauerwartungsland</p> <p>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>Bauweise- 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>Schlüssel- zahl</p> <p>keine 1 beitragsfrei Angabe 2 erschließungsbeitrags-/Kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgaberecht abpf 3 erschließungsbeitrags-/Kostenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgaberecht</p>	<p>Ergänzung zur Art der Nutzung</p> <p>EFH Ein- und Zweifamilienhäuser MFH Mehrfamilienhäuser GOW Sozialer Wohnungsbau GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig) WGH Wohn- und Geschäftshäuser BGH Büro- und Geschäftshäuser BH Bürohäuser PL Produktion und Logistik WO Wochenhäuser GD Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe FEH Ferienhäuser ETZ 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 Hallen 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 Reiherrmittelhaus re Reiherrandhaus</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>l ... Grundstücksiefe in Metern b ... Grundstücksbreite in Metern f ... Grundstücksfäche in Quadratmetern</p>
--	--

Begrenzung der Bodenrichtwertzone **Förmlich festgelegte Gebiete**

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 Schätzung der Brutto-Grundflächen der erkennbaren bzw. anzunehmenden Grundstücksbebauung in Anlehnung an die DIN 277/2005 auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und des äußeren Anscheins

Einfamilienhaus (Annahme: überwiegend unterkellert)

Kellergeschoss					
	9,20 m	7,30 m	67,16 m ²		
+	1,70 m	2,70 m	4,59 m ²	<u>71,75 m²</u>	
Erdgeschoss					
	9,20 m	7,30 m	67,16 m ²		
+	1,70 m	2,70 m	4,59 m ²		
+	8,20 m	2,30 m	18,86 m ²	<u>90,61 m²</u>	
Dachgeschoss					
	9,20 m	7,30 m	67,16 m ²	<u>67,16 m²</u>	<u>229,52 m²</u> <u>230 m²</u>

Schuppen (Annahme: nicht unterkellert)

Erdgeschoss					
	5,70 m	4,80 m	27,36 m ²		
+	1,40 m	4,10 m	5,74 m ²		
-	0,99 m	0,99 m/2	-0,49 m ²		
+	4,60 m	3,20 m	14,72 m ²		
+	1,20 m	1,20 m	1,44 m ²	<u>48,77 m²</u>	<u>48,77 m²</u> <u>50 m²</u>

Garage (Annahme: nicht unterkellert)

Erdgeschoss					
	2,90 m	8,80 m	25,52 m ²	<u>25,52 m²</u>	<u>25,52 m²</u> <u>25 m²</u>

Überschlägige Schätzung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage der Gebäudegeschossfläche und des äußeren Anscheins

Einfamilienhaus

Kellergeschoss					
	71,75 m ²	0 %	<u>0,00 m²</u>		
Erdgeschoss					
	90,61 m ²	70 %	<u>63,43 m²</u>		
Dachgeschoss (Annahme: voll ausgebaut)					
	67,16 m ²	60 %	<u>40,30 m²</u>	<u>103,72 m²</u>	<u>100 m²</u>

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



Foto 1: Anliegerstraße „Hohndorfer Straße“, Blickrichtung Nord

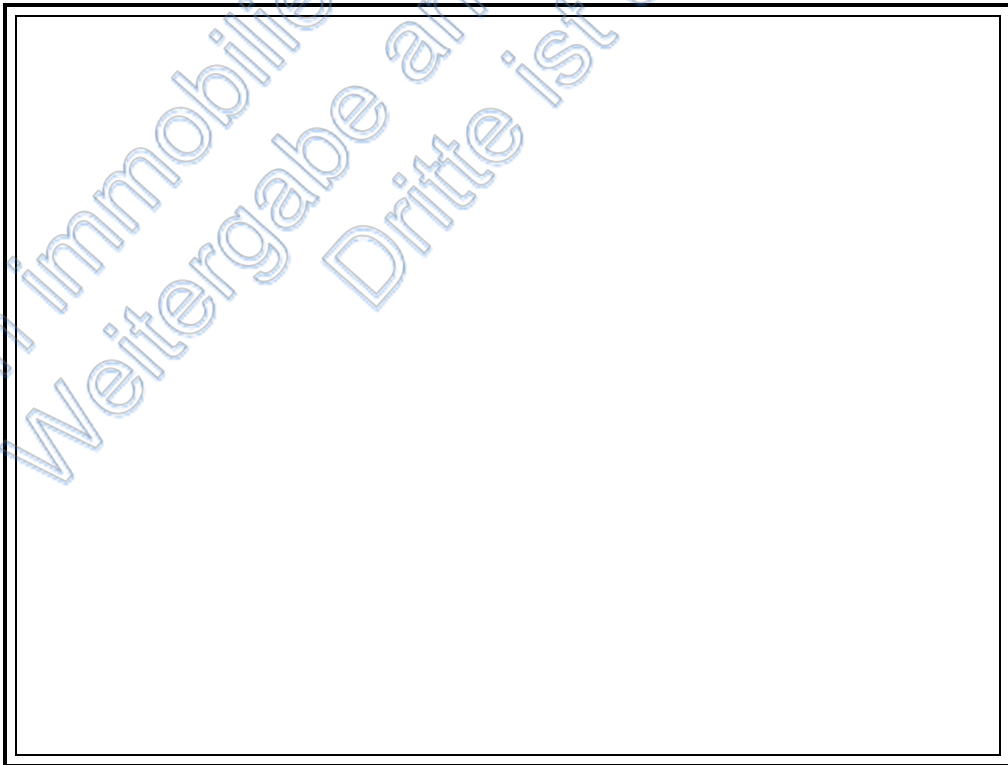


Foto 2: Anliegerstraße „Hohndorfer Straße“, Blickrichtung Süd



Foto 3: nördliche Ansicht des Einfamilienhauses



Foto 4: östliche Ansicht des Einfamilienhauses



Foto 5: südliche Ansicht des Einfamilienhauses



Foto 6: südliche Ansicht des Schuppens und der Garage



Foto 7: Grundstückszufahrt von der Anliegerstraße



Foto 8: Grundstücksfreibereich südöstlich des Einfamilienhauses



Foto 9: Grundstücksfreibereich östlich des Einfamilienhauses



Foto 10: Freibereich entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze