

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten

über den bebauten Grundbesitz

in: **06901 Kemberg OT Dabrun, Dabruner Dorfstraße 49**

Art: **Einfamilienhaus mit Nebengebäude**



Verkehrswert

zum Wertermittlungstichtag 28. Mai 2025

214.000,00 €

Zubehör n. § 97 BGB nicht vorhanden

Geschäfts-Nr.: 13 K 33/ 24

GB von Dabrun

Blatt 1156 lfd. Nr. 2 BV

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

Lagebezeichnung des Grundstücks in BV	stimmt mit dem Grundbuch überein
Mieter gemäß § 57 ZVG	nicht vorhanden
WEG – Verwalter	ohne; kein Wohnungs- oder Teileigentum
Gewerbebetrieb	wird nicht geführt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	keine
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	Grund und Boden sowie Gebäude und bauliche Anlagen siehe Punkt 2 und 3
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	ohne
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	ohne
Zubehör gemäß § 97 BGB	ohne
Verdacht auf Hausschwamm	ohne
Baulasten	ohne
bauordnungsbehördliche Beanstandungen und Beschränkungen	nicht vorhanden
baubehördliche Beschränkungen	Bestandteil des archäologischen Kulturdenkmals „Dorfkern“
dinglich/ nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	ohne
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	nicht feststellbar
Öffentliche Lasten nach § 127 BauGB/ § 154 BauGB	keine
Altlasten	wird nicht im Altlastenkataster geführt
Bergwesen, Geologie	Bergbauberechtigung - siehe Anschreiben zum Gutachten
Grundstücksbezogene Versicherungen	siehe Anschreiben zum Gutachten
Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 4	Es handelt sich um ein Grundstück, bestehend aus 1 Flurstück.

Ergebnisse der Wertermittlung	
(Gesamt-)Bodenwert	33.800,00 € (Bodenrichtwert 21,00 €/m²)
Sachwert	214.000,00 €
Ertragswert	213.700,00 €
Verkehrswert	214.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Seite

	Deckblatt	
	Zusammenstellung wertrelevanter Daten	
	Inhaltsverzeichnis	
1	Allgemeines und Vorbemerkungen	4
2	Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften	6
2.1	Standort.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Beschaffenheit.....	7
2.4	Erschließungszustand	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich-Rechtliche Situation	9
2.7	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.8	Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation.....	10
2.9	Anmerkung	10
3	Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen	11
3.1	Gebäudebeschreibung	11
3.2	Außen- und Nebenanlagen	13
3.3	Energieeffizienz.....	13
3.4	Beurteilung der Immobilie und Zustand.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswertes	15
4.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.2	Bodenwertermittlung	15
4.2.2	Grundstücksbeschaffenheit und Auswirkungen auf den Bodenwert.....	15
4.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich TB I - Wohnbaufläche	16
4.2.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich TB II - Garten	17
4.2.4	Gesamtbodenwert	17
4.3	Sachwertermittlung.....	18
4.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	19
4.4	Ertragswertermittlung	24
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
4.5	Verkehrswert	27
5	Grundlagen der Wertermittlung	28
6	Verzeichnis der Anlagen.....	29

1 Allgemeines und Vorbemerkungen

Erstattung eines Sachverständigengutachtens in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft betreffend das im Grundbuch von Dabrun Blatt 1156 eingetragene Grundstück
Geschäfts - Nr.: 13 K 33/ 24
Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB über den mit einem Einfamilienwohnhaus samt Nebengebäude bebauten Grundbesitz in: 06901 Kemberg OT Dabrun, Dabruner Dorfstraße 49

Grundbuch:	von Dabrun
Grundbuch-Blatt: ¹	1156
Bestandsverzeichnis - Nr.:	lfd. Nr. 2
Gemarkung:	Dabrun
Flur:	1
Flurstück:	234
Eigentümer:	Abt. I lfd. Nr. 2 der Eintragungen: zu je 1/2 Anteil 2a xxxxxxxxxxxxxxxxx 2b xxxxxxxxxxxxxxxxx
Auftraggeber:	Amtsgericht Wittenberg - Vollstreckungsgericht - Dessauer Straße 291, 06886 Lutherstadt Wittenberg
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung des Grundbesitzes zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ² :	28. Mai 2025
Ortsbesichtigung:	Die Besichtigung des Grundbesitzes erfolgte am Mittwoch, den 28.05.2025. Über den Ortstermin wurden die Beteiligten durch die Sachverständige schriftlich und mit angemessener Frist informiert. Durch den Antragsgegner erfolgte keine Rückmeldung.
Teilnehmer:	für die Antragstellerin: xxxxxxxxxxxxxxxxx für den Antragsgegner: ----- für die Sachverständige: xxxxxxxxxxxxxxxxx

¹ Abdruck (nicht beglaubigt) vom 14.04.2025; letzte Änderung am 05.03.2025.

² Der **Wertermittlungsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht – gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021) entspricht dem **Qualitätsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich der für die Berechnung maßgebliche Grundstückszustand bezieht – gemäß § 2 Abs. 5 Nr.1 ImmoWertV2021).

Verwendete Unterlagen und Auskünfte:	Aufzeichnungen und Recherchen der Verfasserin im Rahmen und nach der Ortsbesichtigung
	Angaben der Antragstellerin
Anfragen und Einsicht in ³ :	Liegenschaftsbuch für die Handakte Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
	Liegenschaftskarte – Berechtigung von Mehrausfertigungen Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
	Stadtplan on-geo GmbH - www.on-geo.de - Transaktion Nr. 03352788 _RFALK_
	Baulasten und bauordnungsbehördliche Beschränkungen sowie Baugenehmigungsunterlagen Untere Bauaufsichtsbehörde Landkreis Wittenberg
	Denkmalrechtliche Belange Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Wittenberg
	Altlasten, naturschutz- und wasserrechtliche Belange Umweltamt Landkreis Wittenberg
	Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten Bauamt Stadt Kemberg
	Belange von Geologie und Bergwesen Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt in Halle/ Saale
	Grundbuch Grundbuchamt Amtsgericht Wittenberg
weitere Wertermittlungsgrundlagen:	siehe Punkt 5

³ Anfragen erfolgten schriftlich und liegen in der Handakte vor.

2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften

2.1 Standort

Makrolage:	im östlichen Bereich des Bundeslandes Sachsen-Anhalt
	im Landkreis Wittenberg
	circa 11 km südöstlich der Kreisstadt Lutherstadt Wittenberg
	circa 13 km nordöstlich von Kemberg
Verkehrsanbindung:	über Landstraßen durch Bundesstraßen 2, 182 und 187
	nächste Autobahnanschlussstelle: A 9 (Berlin – Nürnberg) Auffahrt Coswig (Anhalt), circa 45 km
Ort:	dörfliche Gemeinde als Ortsteil der Kleinstadt Kemberg und südlich der Elbe
Einwohnerzahl:	insgesamt circa 9.300, davon in der Gemarkung Dabrun circa 600
Mikrolage:	mittlere Lage im Ortsteil
Straßenart:	Durchfahrts-/ Wohn- und Anliegerstraße
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle am Grundbesitz
	Bahnhof in Pratau (Haltepunkt) oder in Lutherstadt Wittenberg
Versorgungsmöglichkeiten:	fußläufig nicht erreichbar, in Pratau (circa 6,5 km entfernt)
soziale Infrastruktur:	Kindergarten und Grundschule im Ortsteil vorhanden
	weiterführende Schulen in Pratau, Kemberg, Lutherstadt Wittenberg
	Einrichtungen der medizinischen Versorgung, für Kultur in Freizeit in Lutherstadt Wittenberg
umliegende Bebauung:	Ein- und Zweifamilienhäuser; (ehemalige) Landwirtschaftsgehöfte; südwestlich Kirche und Pfarrhaus Dabrun
vorrangige Geschößzahl der umliegenden Bebauung:	1- bis 2- geschossig
Bebauungsdichte:	offene Bauweise
Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundbesitz: vorhanden; direkte Zufahrt ab öffentlichem Verkehrsraum vorhanden
	im Straßenzug: ausreichend
Grünbereiche:	auf dem Grundbesitz und in der näheren Umgebung: vorhanden
Immissionen:	nach Angabe ohne und wurden durch die Sachverständige nicht festgestellt
Wohnlage:	einfach
Geschäftslage:	wird nicht untersucht

2.2 Gestalt und Form⁴

Straßenfront:	circa 37,00 m
Mittlere Tiefe:	circa 90,00 m
Grundstücksgröße:	3.654 m ² - gemäß ALB davon: 1.335 m ² Wohnbaufläche und 2.319 m ² Grünanlage
Grundstücksform:	leicht unregelmäßig mit Übergröße und Übertiefe - Ausführungen und Werteinfluss siehe Punkt 4.2.1

2.3 Beschaffenheit⁵

Topografische Grundstückslage:	eben
Höhenlage zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	Grenzbebauungen zweiseitig durch das Bewertungsobjekt und zweiseitig durch die angrenzenden Nachbarn Überbauungen sind nicht feststellbar
Grenzfeststellung:	Ortsbesichtigung: keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar Übereinstimmung der Lage der Bebauung mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen vorhanden. Klarheit bzgl. exaktem Grenzverlauf: durch amtliche Vermessung
Baugrund:	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Unterstellt wird normal tragfähiger Baugrund, (zunächst) unbelastet von Ablagerungen und schädlichen Umwelteinflüssen (Baugrundgutachten lag nicht vor).
Grundwasser:	Nach Angabe des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist das Auftreten von Grundwasserständen zumindest zeitweise von weniger als 2 m unter Gelände nicht ausgeschlossen. (ohne vertiefende Untersuchungen)

⁴ Siehe auch Liegenschaftskarte als Anlage zum Gutachten.

⁵ Im Sinne § 5 Nr.5 Immo WertV 2021.

2.4 Erschließungszustand

Straßen-/ Gehwegausbau:	Fahrbahn mit Asphaltdecke; Gehwege mit Verbundpflaster; Grünstreifen und Baumbestand; Straßenborde und Straßenbeleuchtung vorhanden
Ver- und Entsorgung:	Netzanschluss an Licht- und Kraftstrom 230/400 V, Trink- und Schmutzwasser, Telefon/ Internet
	Regenwasser frei weg; ohne Anschlussmöglichkeit an Fernwärme/ Erdgas

2.5 Privatrechtliche Situation

1. Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen ⁶	
Bestandsverzeichnis ⁷ :	Im vorliegenden Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Herrschvermerke vorhanden. Da die Eintragung von Herrschvermer- ken fakultativ ist, könnten auch bei fehlenden Eintragungen Rechte an anderen Grundstücken bestehen. Aus den sonstigen Unterlagen geht dies jedoch nicht hervor. Es wird davon ausgegangen, dass keine wei- teren Rechte bestehen.
Abteilung II:	lfd. Nr. 3 der Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft (AG Wittenberg, 13 K 33/24), eingetragen am 05.03.2025
Abteilung III:	Eintragung vorhanden – ohne Einfluss auf den Verkehrswert
2. Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	vermutlich ohne ⁸

⁶ Der genaue Wortlaut zu den Eintragungen ist dem Grundbuch zu entnehmen.

⁷ Eintragungen eines so genannten Herrschvermerks bzw. Rechte, die dem Eigentümer des Grundbesitzes zustehen.

⁸ Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte (z. B. begünstigende Rechte, Nutzungsrechte, Leitungsrechte, unterirdische Bestände), Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten), soweit sie bestehen sollten, sind nicht genannt worden und können im Rahmen dieses Gutachtens nur berücksichtigt werden, soweit sie der Sachverständigen bekannt werden. Auf dem Grundstück sind keine Markierungen oder Zeichen unterirdischer Leitungsbestände augenscheinlich erkennbar, die darauf hinweisen, dass Leitungen oder Leitungsrechte vorhanden sind, die über den unmittelbar mit dem Grundstück bestehenden Zusammenhang hinausgehen könnten.

2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Baulasten nach § 82 BauO LSA: ohne Baubehördliche Beanstandungen, erteilte Auflagen: ohne
Denkmalschutz ⁹ :	Bestandteil des archäologischen Kulturdenkmals „Dorfkern“ gemäß § 2 (2) Nr. 3 DenkmSchG LSA – insbesondere bei Erd- und Abbrucharbeiten entstehen denkmalrechtliche Genehmigungspflichten
Umlegungsverfahren ¹⁰ :	ohne Umlegungsvermerk in Abt. II
Besonderes Städtebaurecht ¹¹ :	Innenbereichssatzung der Stadt Kemberg OT Dabrun vom 12.07.2000
Naturschutz ¹² :	außerhalb festgesetzter Gebiete
Wasserrechtliche Belange:	Der Grundbesitz befindet sich im Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b WHG. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die gemäß § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.
Altlasten:	kein Eintrag im Altlastenkataster
Belange von Geologie und Bergwesen:	Bergwesen: Bergbauberechtigung – gemäß Auskunft des LAGB sind keine Beeinträchtigungen für den Grundbesitz zu erwarten. Rechtsinhaber siehe Anschreiben zum Gutachten Ingenieurgeologie: ohne Beeinträchtigungen
Flächennutzungsplan (FNP):	nicht bestätigt
Bebauungsplan (B-Plan):	nicht aufgestellt
Zulässigkeit von Vorhaben:	gemäß o.g. Innenbereichssatzung südwestlicher, bebauter Grundstücksbereich – ca. 35 m ab Straße: nach § 34 BauGB – Einfügungsgebot im Innenbereich nordöstlicher, unbebauter Grundstücksbereich – Garten: nach § 35 BauGB – Außenbereich

⁹ Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalbereiches oder archäologische Kulturdenkmale.

¹⁰ Bodenordnungsverfahren nach BauGB ab § 45.

¹¹ Sanierungs-/ Stadtumbaugebiet, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung.

¹² Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturpark oder Biosphärenreservat.

2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	südwestlicher Grundstücksbereich (bebaut): baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV
	nordöstlicher Grundstücksbereich (unbebaut): Fläche der Land (-und Forst)wirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV mit der Qualität von „Hausgärten“
	Ausführungen und Werteinfluss siehe Punkt 4.2.1
beitragsrechtlicher Zustand ¹³ :	seitens der Gemeinde ohne Abgabepflicht zum Stichtag

2.8 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation

Nutzung:	wohnbaulich - Einfamilienhaus
Vermietungssituation:	Eigennutzung

2.9 Anmerkung

Zum Wohnhaus liegen die Unterlagen zur Baugenehmigung (Baubeschreibung, Zeichnungen) vom 22.02.2013 vor. Die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung wurde überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

¹³ Gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021.

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Baugenehmigungsunterlagen und Angaben der Antragstellerin. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen im Rahmen der Besichtigung, auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr sowie auf Baugenehmigungsunterlagen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Erd- und Dachgeschoss – nachfolgend EG, DG

3.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung des Gebäudes:	Wohnhaus	Einfamilienhaus Erdgeschoss, ohne Dachgeschossausbau, ohne Keller
Baujahr ¹⁴ :		2013
Modernisierungen, Instandsetzungen:		ohne/ ohne Wert beeinflussende

Bauweise, Ausbau und Ausstattung

Bauweise:		frei stehend; Winkelform
Konstruktionsart:		Massivbauweise
Fundamente:		Fundamentplatte, Stahlbeton, auf Streifenfundamenten
Außenwände:		36,5 cm Porotonmauerwerk
Innenwände:		11,5/ 17,5 cm Porotonmauerwerk
Geschossdecke:	EG	Holzbalken/ Schalung
Dachform/ -konstruktion:		Walmdach als Holzpfettendach; DN 25 Grad; Dachüberstand
Dacheindeckung:		Hartbedachung: Tondachziegel
Dachentwässerung:		Regenrinnen und Fallrohre aus Zink
Schornstein/ Abzug:		vorhanden für Kaminofen
Fassade:		mineralischer Außenputz; Sockel mit Granitplatten
Treppen:	EG – Bodenraum	Flur: Deckenluke mit Bodenzugstreppe

¹⁴ Nach Angaben und aus vorliegenden Unterlagen.

Fußböden:		Oberbeläge im mittleren Standard, auf Heizestrich und Wärmedämmung
		Bodenfliesen und Laminatböden
Innenansichten (Wände, Decken):		Oberflächen im mittleren Standard
	überwiegend	Anstrich/ Tapete an Innenputz
	Bad, WC	Teilbereiche mit Wandfliesen, halbhoch
Fenster/ Verglasungen:		Kunststoff; Wärmedämmverglasung – gemäß Unterlagen als 3-fach-Verglasung, Rollläden
Türen:	außen	Hauseingangstür: Kunststoff, 1-flügelig, Wärmedämmverglasung; mehrfache Verriegelung
		Terrassentür: Kunststoff, Wärmedämmverglasung
	innen	Zimmertüren: Röhrenspantüren
		teilweise Glastüren
Elektroinstallation:		Unterputzleitungen in durchschnittlicher Ausstattung
Sanitäre Installationen:		Kalt- und Warmwasseranschluss
	HWR/ HAR	Waschmaschinenanschluss
	Bad	Badewanne, bodengleiche Dusche, Waschbecken, WC
	Gäste-WC	Waschbecken, WC
Heizungsversorgung:	Wärme- erzeugung	Zentralheizung; Geothermie Wärmepumpe; Standort Anlage: HAR EG
	Wärme- verteilung	Fußbodenheizung
	Zusatzheizung	Wohnzimmer: Kaminofen auf Basis Festbrennstoffe
Warmwasserversorgung:		zentral über die Heizung
Solarthermie/ Photovoltaik:		ohne
Belichtung/ Belüftung:		natürliche Belichtung und Belüftung über Fensterflächen
		Belichtung über Einzelleuchten; z.T. in Deckenflächen integriert
		Klimatisierung: ohne
Besondere Einrichtungen/ Zubehör nach § 97 BGB:		ohne
Besondere Bauteile:	Nordost	Terrasse mit Überdeckung durch das Hausdach und auflagernd auf Holzstützen; Befestigung aus Betonplatten
Blitzschutz:	vermutlich	vorhanden

3.2 Außen- und Nebenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Einfriedungen:	Straße: ab Nr. 2 Ziegelsteinmauer (Altbestand), 2-flügliges Tor (ELT-Antrieb) und Zugangstür im Metallrahmen nordöstlich/ Garten: Maschendrahtzaun mit 2-flügligem Tor
Befestigungen:	Betonpflaster
Nebengebäude Nr. 2 (ehemaliger Stall):	überwiegend genutzt für Abstellzwecke und als Kfz-Stellplatz/-Werkstatt sowie ausgebauter Bereich als Partyraum mit WC 1-geschossig mit Bodenraum und Teilkeller; Massivbau; Satteldach in Holzkonstruktion mit Hartbedachung; Massivfußboden Baujahr: Altbestand um 1900/ 1920 (aus eigener Ableitung) Modernisierungen um 2013: Fenster, Außentüren, Ausbau Hobby-/ Partyraum mit WC Partyraum und WC mit Bodenfliesen; Wand- und Deckenflächen behandelt; Anschlüsse Sanitär und ELT; WC mit Waschbecken, Urinal, WC zwei 2-flüglige Holztore (Altbestand); Fenster- und Türelemente aus Kunststoff

3.3 Energieeffizienz

Allgemeines

Die Beurteilung der Energieeffizienz von Gebäuden im Rahmen der Verkehrswertermittlung gewinnt für den wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer immer mehr an Bedeutung, denn er fordert zum einen mehr Sicherheit vor ungewissen Energiepreisen. Zum anderen wächst vor dem Gesichtspunkt von Klimawandel und globaler Erwärmung das „ökologische Gewissen“ des Einzelnen. Die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV 2021 erfasst unter § 2 Abs.3 Satz 10.d die energetischen Eigenschaften des Gebäudes als „weiteres Grundstücksmerkmal“, welches bei der Wertermittlung Beachtung finden soll.

Vorschriften, Rechtsgrundlagen

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) ist seit dem 1. November 2020 in Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, auf einander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Objektspezifische Daten zur Energieeffizienz des Bewertungsobjektes

Im Bewertungsfall wird auf die ausführliche Beurteilung der objektspezifischen Daten zur Energieeffizienz verzichtet. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Daher ist zu prüfen, ob mit dem im Jahr 2013 errichteten Wohnhaus die Maßgaben nach Gebäude-Energie-Gesetz GEG 2020 erfüllt werden hinsichtlich der Qualität der thermischen Gebäudehülle (oberste Geschossdecke/ Dachhaut, Fußböden gegen Erdreich, Außenwände, Fenster, Türen). Als vorteilhaft erweist sich die Heizungsanlage auf Geothermiebasis.

Markteinfluss

Die hohen Energiepreise beeinflussen zunehmend den Immobilienmarkt. Laut einer Analyse des Immobilienspezialisten Jones Lang LaSalle (JLL) sowie Daten des Immobilienportals Immoscout24 nehmen die Preisabschläge für energetisch schlechter ausgestattete Gebäude spürbar zu. Die Preisdifferenz beträgt laut JLL bei den Kaufpreisen je nach Energieklasse zwischen 10 und 30 Prozent. An Märkten mit hohem Angebotsüberhang und damit schlechterer Verhandlungsposition der Verkäufer steigt der Preisabschlag für die schlechtesten Gebäude bei den Energieklassen gegenüber den besten in Einzelfällen sogar bis auf 50 Prozent. Mit zunehmendem Angebotsüberhang – also mehr Auswahlmöglichkeiten für die Interessenten – sind die Effekte damit deutlich stärker ausgeprägt.

3.4 Beurteilung der Immobilie und Zustand

Beeinträchtigungen ¹⁵ :	Wohnhaus:
	- Spuren von Gebrauch und Abnutzung - Ausstattungsqualität: zeitgemäß - energetische Qualität: siehe Punkt 3.3
	Nebengebäude:
	- baujahrestypischer Zustand mit hohem Instandsetzungsrückstau - Dacheindeckung, Umfassungen und Ausbauelemente aus dem Altbestand - verbraucht und Nutzungsdauer abgelaufen
	Außenanlagen/ Vorgarten: Instandhaltungs-/ Pflegerückstau
Baulicher Zustand:	Wohnhaus: normal mit geringem Instandsetzungs-/ Modernisierungsbedarf
	Nebengebäude: noch befriedigend mit hohem Instandsetzungsbedarf
Wohnwert:	mittel
	Wohnwertvorteil: Wohnräume auf einer Ebene, barrierearm → Interessentenkreis erstreckt sich auf Familien und Senioren
	Wohnwertnachteil: unzureichende Abstellflächen auf der EG-Ebene
Wirtschaftlichkeit:	Wohnhaus: Marktakzeptanz und wirtschaftlicher Nutzungszweck vorhanden als Einfamilienhaus, auf Grund der dörflichen Lage vorrangig in Eigennutzung
	Das Nebengebäude ist in seiner Dimension nicht für den Jedermann verwertbar. Sanierung und Unterhaltung erweisen sich als unwirtschaftlich. Gegebenenfalls sollte mittelfristig ein Rückbau erfolgen und ein Ersatzneubau für Abstellzwecke und PKW-Stellplätze in zeitgemäßer und flächenmäßig angemessener Ausführung errichtet werden.

¹⁵ Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus samt Nebengebäude bebaute Grundstück in 06901 Kemberg OT Dabrun, Dabruner Dorfstraße 49 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.05.2025 ermittelt.

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB ist es, den marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Daher ist das Wertermittlungsverfahren für die konkrete Bewertungsaufgabe entsprechend der Objektart und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten sowie insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.¹⁶

Stehen Kaufpreise gleicher oder vergleichbarer Wohnhäuser in repräsentativer Anzahl zur Verfügung, ist das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Dies ist im Bewertungsfall nicht möglich, da durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt infolge unzureichender Kauffälle keine entsprechenden Auswertungen durchgeführt werden konnten.

Somit findet das Sachwertverfahren Anwendung, da sich die Marktanschauung am regionalen Teilmarkt „Einfamilienhaus“ vorrangig an den Sachwerten der Immobilie (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert. Unterstützend erfolgt die Berechnung nach dem Ertragswertverfahren.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch *geeignete* Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.¹⁷ Da im Bewertungsfall keine vergleichbaren Kaufpreise zur Verfügung stehen, wird der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlichte Bodenrichtwert zu Grunde gelegt.¹⁸

4.2.2 Grundstücksbeschaffenheit und Auswirkungen auf den Bodenwert

Für die sachgerechte Bodenwertermittlung ist der Zustand des Grundstücks zu betrachten und mit den durchschnittlichen Merkmalen des zu Grunde gelegten Bodenrichtwertes zu vergleichen. Insbesondere die Abweichung hinsichtlich der Entwicklungsstufe ist zu beachten: Das Richtwertgrundstück ist als baureifes Land definiert. Diese Qualität und die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) kann lediglich für den südwestlichen, bebauten Grundstücksbereich bis zu einer Tiefe von etwa 35 m ab Straßenkante (hier auch Grenze der Innenbereichssatzung und der Richtwertzone) erreicht werden. Der nordöstliche, als Garten genutzte Grundstücksteil ist gemäß Auskunft des Stadtplanungsamtes Stadt Kemberg dem planungsrechtlichen, von der Bebauung freizuhaltenden Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Daher ist eine Aufteilung und separate Bodenwertberechnung der Wohnbaufläche und des Hausgartens erforderlich ist.

¹⁶ Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

¹⁷ Vgl. § 14 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs.1 ImmoWertV 2021.

¹⁸ Auszug aus der Bodenrichtwertkarte siehe Anlage zum Gutachten.

Dabei geht lediglich der Bodenwertanteil TB I Wohnen als „rentierlicher Bodenwert“ in die Sach- und Ertragswertermittlung ein und der Bodenwertanteil TB II Hausgarten wird als Wertkorrektur in der Wertermittlung berücksichtigt.¹⁹ Die Aufteilung wird folgendermaßen vorgenommen:

Bezeichnung	Nutzung	Flächen ²⁰
TB I	Wohnbaufläche	1.335 m²
TB II	Hausgarten	2.319 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.654 m ²

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich TB I - Wohnbaufläche

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	=	21,00 €/m²
Richtwertstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II
Grundstücksfläche	=	1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	28.05.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	1.335 m ²

Die Anpassung erfolgt stichtaggenau. Es sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unter Heranziehung von Indexreihen berücksichtigt werden.²¹ Die Auswertungen zeigen in den Dörfern des Landkreises Wittenberg nach langjährigem Preisanstieg im Jahr 2024 erstmals einen Preisabfall. Ob sich diese Tendenz fortsetzt, ist am Wertermittlungsstichtag nicht absehbar, so dass zunächst auf die Anpassung verzichtet wird.

¹⁹ Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021; siehe Punkt 4.3.1 F 2).

²⁰ Flächen gemäß Auszug aus dem Liegenschaftsbuch des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation in Sachsen-Anhalt.

²¹ Vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine durchschnittliche Größe von 1.000 m². Der Bewertungsteilbereich ist größer. Die durch den Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt am Standort untersuchten Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus zeigen jedoch keinen signifikanten Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis, so dass eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich ist.

relativer Bodenwert	=	21,00 €/m ²
Fläche	×	1.335,00 m ²
Bodenwert TB I	=	28.035,00 €
	rd.	28.000,00 €

4.2.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich TB II - Garten

Der Bodenrichtwert wird zunächst übernommen und entsprechend der Wert beeinflussenden Merkmalen des Teilbereichs angepasst. Hierbei handelt es sich um eine im Zusammenhang mit dem Wohnhaus genutzte Gartenfläche. Die Bodenwerte für derartige Flächen („Hausgärten“) werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt aus marktüblichen Preisrelationen zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland ermittelt. Gemäß den aktuellen Veröffentlichungen werden diese in den Dörfern des Bundeslandes für Gartenflächen von 420 – 450 m² zu 3,20 – 3,50 €/m² gehandelt, so dass im Bewertungsfall im Hinblick auf die deutlich größere Fläche ein Ansatz von 2,50 €/m² als angemessen erachtet wird.²²

relativer Bodenwert	=	2,50 €/m ²
Fläche	×	2.319,00 m ²
Bodenwert TB II	=	5.797,50 €
	rd.	5.800,00 €

4.2.4 Gesamtbodenwert

Bewertungsteilbereich	Bebauung/ Nutzung	Bodenwert
TB I	Wohnbaufläche	28.000,00 €
TB II	Hausgarten	5.800,00 €
Gesamtbodenwert		33.800,00 €

²² Vgl. „Preisniveau und Preisentwicklung – Gartenland“, veröffentlicht durch den Gutachterausschuss LSA am 05.06.2025.

4.3 Sachwertermittlung

Das Modell für das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 beschrieben.²³

Gebäudebezeichnung	Bezugseinheit	Wohnhaus Nr. 1	Nebengebäude Nr. 2
Berechnungsbasis		differenziert	differenziert
Brutto-Grundfläche (BGF) ²⁴	m ²	323,00	100,00
Baupreisindex ²⁵	2021 = 100	187,69	187,69
Normalherstellungskosten			
NHK im Basisjahr 2010 ^{A)}	€/m ² BGF	584,00	340,00
NHK am Wertermittlungsstichtag	€/m ² BGF	1.096,08	637,19
Herstellungskosten ²⁶	€	354.035,43	63.719,32
besondere Bauteile/ Einrichtungen ^{B)}	€	0,00	0,00
Gebäudeherstellungskosten	€	354.035,43	63.719,32
Alterswertminderung ²⁷			
Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{D)}	Jahre	80	60
Restnutzungsdauer (RND) ^{D)}	Jahre	68	10
prozentual	%	15,00	83,33
Betrag	€	53.105,31	53.099,43
Gebäudesachwert	€	300.930,12	10.619,89
besondere Bauteile/ Einrichtungen ^{B)}		0,00	1.500,00
Gebäudewert/ Zeitwert	€	300.930,12	12.119,89

Gebäudesachwerte insgesamt		€	313.050,00
Sachwert der Außen- und Nebenanlagen ^{C)}	+	€	6.000,00
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	€	319.050,00
Bodenwert ²⁸	+	€	28.000,00
vorläufiger Sachwert	=	€	347.050,00
Sachwertfaktor ^{E)}	×		0,60
Markt angepasster vorläufiger Sachwert	=	€	208.230,00
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{F)}	+	€	5.800,00
(Markt angepasster) Sachwert	=	€	214.030,00
	rd.	€	214.000,00

²³ Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Sachwertermittlung siehe Punkt 4.3.1 A) bis F).

²⁴ BGF Nr. 2: bezogen auf wirtschaftliche Fläche im EG – siehe Ausführungen unter Punkt 4.3.1. A 2).

²⁵ Veröffentlichter Baupreisindex II. Quartal 2025 (2021 = 100), Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4.

²⁶ Inkl. Baunebenkosten BNK.

²⁷ Lineare Alterswertminderung gemäß § 38 ImmoWertV.

²⁸ Bodenwert TB I siehe Punkt 4.2.2.

4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

A. Herstellungskosten

Bestimmung der standardbezogenen Normalherstellungskosten 2010²⁹ für das Wohnhaus Nr. 1

Nutzungsgruppe	Einfamilienhaus, frei stehend
Gebäudetyp ³⁰	1.22: ohne KG, EG, ohne DG-Ausbau

	Standardstufe					Wägungs- anteil	€/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23%	171,35
Dach			1			15%	111,75
Türen/Fenster			0,5	0,5		11%	90,48
Innenwände/-türen			1			11%	81,95
Decken/Treppen			1			11%	81,95
Fußböden			1			5%	37,25
Sanitär			1			9%	67,05
Heizung				0,5	0,5	9%	91,13
Sonstige techn. Ausstattung			1			6%	45,70
Gebäudetyp	Kostenkennwerte €/qm						
Typ 1.22	585	650	745	900	1.125		778,60 €/m² BGF
Standardstufe						rd.	3,25
Korrekturfaktor DG nicht ausbaufähig/ nur eingeschränkt nutzbar*:							0,75
NHK 2010 angepasst:							583,95 €/m² BGF
						rd.	584,00 €/m² BGF

*Gemäß Anlage 4 Punkt 2 (5) (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV gilt: Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen

- Gebäuden mit Dachgeschossen, die nur eine eingeschränkte Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig)
- Gebäuden mit Dachgeschossen, die für die Hauptnutzung „Wohnen“ ausbaubar sind.

Im Fall einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

²⁹ Gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer - Kostenstand 2010).

³⁰ Gemäß Anlage 1 SW-RL.

Dies ist bei dem Bewertungsobjekt der Fall. Sowohl die eingeschränkte Zugänglichkeit (Deckenluke und Bodenzugstreppe) als auch die Dach- und Deckenkonstruktion lassen weder einen Dachgeschossausbau noch eine vollumfängliche Nutzbarkeit im Bestand zu. Daher sind die NHK zu mindern.

Bestimmung der standardbezogenen Normalherstellungskosten 2010 für das Nebengebäude Nr. 2

Nutzungsgruppe/ Gebäudetyp	Nebengebäude – nutzbar als Garage, Werkstatt, Abstellraum	
NHK 2010	nicht definiert → Ableitung in Orientierung an Typ 14.1 - Garagen	
NHK Typ 14.1	= 485,00 €/m ²	
Korrektur: Bauweise/ Baujahr, Nutzungsart	x 0,70	
NHK Nr. 2	= 339,50 €/m ²	rd. 340,00 €/m²

Zum Flächenansatz des Nebengebäudes Nr. 2:

Die für das Sachwertverfahren anzuwendenden Normalherstellungskosten beziehen sich auf die Herstellung der für das Funktionieren eines Gebäudes notwendigen Bauteile in „normaler“ Qualität und angemessener flächenmäßiger Ausführung. Im Zusammenhang mit dem Einfamilienhaus in Neubauqualität erweisen sich sowohl die Dimension des ehemaligen Stalls mit insgesamt rd. 580,00 m² (zuzügl. Teilkeller/ Untergeschoss) als auch die für den Erhalt erforderlichen Bewirtschaftungs- und Sanierungsaufwendungen als unwirtschaftlich. Das Gebäude entspricht nicht den modernen Nutzungsanforderungen eines Einfamilienhausgrundstücks. Bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer ist im Bestand eine Nutzbarkeit für Funktions- und Stellplatzzwecke gegeben. Auch dafür wird der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer nicht die Herstellungskosten für die gesamte Fläche anerkennen.

Der Sachverständige sollte bei der Ableitung des Sachwertes das Augenmerk auch darauf richten, ob die den Herstellungswert des Gebäudes ausmachenden, vorhandenen Gewerke in Dimension und Beschaffenheit dem Nutzwert des Gebäudes entsprechen. So könnte mit der Errichtung eines kleineren Gebäudes mit Flachdach der selbe Ertrag/ Nutzen bei gleichzeitig geringeren Herstellungskosten erzielt werden. Daher wird lediglich ein Teilbereich des Erdgeschosses mit einer Grundfläche von 100 m² als Ersatz- bzw. Substitutionsgebäude – Nebengebäude Nr. 2 berücksichtigt.

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

besondere Bauteile	Herstellungskosten (inkl. BNK)
Nr. 1 Terrasse – Befestigung in Außenanlagen enthalten; Überdeckung in Gebäudeherstellungskosten enthalten	0,00 €
besondere Bauteile/ Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Nr. 2 Ausbau Partyraum mit WC - Anerkennungswert	1.500,00 €

C. Außen- und Nebenanlagen³¹

Außen- und Nebenanlagen	Sachwert/ Zeitwert (inkl. BNK)
2 % des Gebäudezeitwertes	rd. 6.000,00 €

Die Ableitung des Zeitwertes erfolgt modellkonform zur Ableitung des Sachwertfaktors.³² Allgemein gilt, dass die Ausführungen der amtlichen Begründung zur ImmoWertV zu Außenanlagen dahingehend zu relativieren sind, dass Außenanlagen grundsätzlich in der Höhe zu berücksichtigen sind, wie sie den Verkehrswert des Grundstückes, d. h. den Wert für den durchschnittlichen Nachfrager nach dem Bewertungsobjekt - über den reinen Bodenwert hinaus erhöhen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird ein großer Teil der Außenanlagen im Bodenwert mit umfasst und entzieht sich damit einer eigenen Wertermittlung.

D. Gesamt- und Restnutzungsdauer³³

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Daher ist die für die Verkehrswertermittlung anzusetzende Restnutzungsdauer nicht an der „technischen Lebensdauer“, abgeleitet aus der Haltbarkeitsdauer der konstruktiven Bauteile, zu orientieren, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit. So können z.B. technisch völlig intakte Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 0 besitzen, weil keine zeitgemäße Nutzungschance besteht.

Die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 80 Jahren.³⁴ Die Restnutzungsdauer des im Jahr 2013 errichteten Wohnhauses wird nach Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer mit 68 Jahren abgeleitet.

Bezüglich des Nebengebäudes wird die Restnutzungsdauer auf Grund der untergeordneten Nutzungsart, der Unwirtschaftlichkeit der Gebäudedimension sowie bei unterstellter „normaler“ Instandhaltung auf 10 Jahre begrenzt. Das ehemalige Stall-/ Scheunengebäude ist nicht für den Jedermann am Teilmarkt „modernes Einfamilienhausgrundstück“ verwertbar. Sanierung und Unterhaltung erweisen sich als unwirtschaftlich. Der Ausbau des Partyraums trägt nicht zur Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gesamtbaukörpers bei. Gegebenenfalls sollte mittelfristig ein Rückbau erfolgen und ein Ersatzneubau für Abstellzwecke und PKW-Stellplätze in zeitgemäßer und flächenmäßig angemessener Ausführung errichtet werden.

Zu beachten ist, dass es sich um Modellgrößen handelt und reale Lebenszyklen durchaus abweichen.

³¹ Gemäß § 35 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ImmoWertV 2021.

³² Vgl. Veröffentlichungen des Gutachterausschusses vom 05.06.2025.

³³ Vgl. § 4 Abs. 2, 3 und § 38 ImmoWertV 2021.

³⁴ Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV2021 und modellkonform zur Ableitung des Sachwertfaktors. Vgl. GMB 2023 S. 225 f.

E. Marktanpassung/ Sachwertfaktor³⁵

Der vorläufige Sachwert ist hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist dabei ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen, was im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks führt.³⁶

Grundlage bilden die stichtagsaktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt, in dem die Kauffälle auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ausgewertet und entsprechende Sachwertfaktoren veröffentlicht werden. Diese wurden aus Kaufpreisen von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahresklasse > 1991 im Landkreis Wittenberg und in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes, des Bodenwertniveaus, der Grundstücks- und Wohnfläche sowie des Gebäudestandards abgeleitet.

Im Bewertungsfall sind zwei Aspekte zu berücksichtigen: Die Auswertungen beziehen sich auf den gesamten Landkreis ohne Unterscheidung des Regionstyps und auf typische Einfamilienhausgrundstücke. Somit wird der Marktteilnehmer die Standortnachteile der dörflichen Lage abseits der Wohnwertbeeinflussenden Infrastruktureinrichtungen (ÖPNV, medizinische Versorgung, Einkauf, Bildung, Kultur) bei seiner Preisfindung berücksichtigen. Hinzu kommt die a-typische Belastung bezüglich der unwirtschaftlichen Bausubstanz des Stallgebäudes. Die Platzierung der Immobilie am Immobilienmarkt erweist sich als risikobehaftet.

Fazit: Aus der marktgerechten Ableitung und den vorstehenden Begründungen wird ersichtlich, dass nur ein höherer Marktabschlag zu einem marktgerechten Ergebnis führt. Daher wird der Sachwertfaktor insgesamt mit **0,60** ermittelt.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt ergibt sich nach der Marktanpassung ein Gebäudefaktor von etwa 1.554 €/m² Wohnfläche. Für Einfamilienhäuser ähnlichen Baujahres werden in den Dörfern des Landkreises Kaufpreise von 1.636 - 1.808 €/m² erzielt. **Der Sachwertfaktor ist somit plausibel.**

³⁵ Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV 2021.

³⁶ Gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

F. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Merkmale des Objekts sind korrigierend einzubeziehen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.³⁷

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
1. Unterhaltungsbesonderheiten	0,00 €
2. Bodenwert TB II	5.800,00 € (+)
Summe	5.800,00 € (+)

1. Unterhaltungsbesonderheiten

Im Rahmen des Ortstermins wurde der Zustand des im Jahr 2013 errichteten Wohnhauses insgesamt als „normal und zeitgemäß“ beurteilt. Hinsichtlich der Energieeffizienz des Gebäudes ist jedoch zu prüfen, ob die Mindestanforderungen des GEG erfüllt werden. Die Sanierung des ehemaligen Stallgebäudes erweist sich als unwirtschaftlich.

Die Bewertung de Gebäude erfolgt im Ist-Zustand, unter entsprechender Ableitung von Herstellungskosten und Restnutzungsdauer und somit modellkonform **ohne Abzug von Investitionen**.

2. Bodenwert TB II

Bodenwertableitung siehe Punkt 4.2.3

³⁷ Vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV 2021.

4.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28-34 ImmoWertV 2021 beschrieben.³⁸

tatsächliche Miete

Das Wohnhaus wird zum Wertermittlungsstichtag eigen genutzt; ein Mietverhältnis besteht nicht. Die Ertragswertermittlung wird daher auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Miete durchgeführt.³⁹

marktüblich erzielbare Miete ^{G)}

Mieteinheit		Fläche/ Anz.	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(m²)/ (Stck.)	(€/m²)/ (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	EG	134,00	7,00	938,00	11.256,00
	Stellplätze	2	15,00	30,00	360,00
Summe				968,00	11.616,00

Rohertrag ^{G)}		11.616,00 €
Bewirtschaftungskosten ^{H)}	–	2.764,00 €
jährlicher Reinertrag	=	8.852,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (4 % von 28.000,00 €) ⁴⁰	–	1.120,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.732,00 €
Barwertfaktor ⁴¹		
bei $p = 4 \%$ Liegenschaftszinssatz ^{I)}	×	23,26
und $n = 68$ Jahren Restnutzungsdauer ^{D)}		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	179.873,44 €
Bodenwert ⁴²	+	28.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	207.873,44 €
Marktanpassung ^{J)}	x	1,00
vorläufiger Markt angepasster Ertragswert	=	207.873,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{F)}	+	5.800,00
Ertragswert	=	213.673,44 €
	rd.	213.700,00 €

³⁸ Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Ertragswertermittlung siehe Punkt 4.4.1 G) bis J).

³⁹ Gemäß § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

⁴⁰ Liegenschaftszinssatz \times (rentierlicher) Bodenwert TB I.

⁴¹ Gemäß § 34 Abs.1 und 2 ImmoWertV 2021.

⁴² Bodenwert TB I vgl. Bodenwertermittlung, Punkt 4.2.2.

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

G. marktüblich erzielbare Erträge/ Rohertrag⁴³

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die für das Wohnhaus marktüblich erzielbare Miete. Für die Ableitung des Mietzinses sind ortsüblich vergleichbare Kriterien maßgebend. Berücksichtigt wurden die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für das Jahr 2025 und der IVD Immobilienpreisspiegel 2024 sowie stichtagsaktuelle Auswertungen örtlicher Vertreter der Immobilienwirtschaft.

Die Mietpreise für die zu bewertende Objektart (Neubau, Dorf Landkreis Wittenberg) liegen demnach bei 5,50 – 8,00 €/m² und für PKW-Stellplätze bei monatlich 15,00 – 30,00 €/ Stellplatz. Daher ist der Ansatz von **7,00 €/m²** für die Wohnräume (einschließlich Garten-/ Grundstücksnutzung) und von **15,00 €/ Stellplatz** angemessen. Die monatliche Gesamt-Nettomiete von 968,00 € entspricht den marktüblichen Mietpreisen für vergleichbare Einfamilienhausgrundstücke am Standort.

H. Bewirtschaftungskosten

Es sind die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen vom Rohertrag in Abzug zu bringen.⁴⁴ Es sind die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.⁴⁵

Verwaltungskosten					
1	EFH	350,00	€	350,00	€
1	Stellplatz/ Garage	50,00	€	50,00	€
Instandhaltungskosten					
134,00	m ² WF	13,50	€/m ²	1.809,00	€
1	Stellplatz/ Garage	90,00	€	90,00	€
Mietausfallwagnis					
4	% von	11.616,00	€	464,64	€
Bewirtschaftungskosten insgesamt				2.763,64	€/a
rd. 24 % vom Rohertrag				2.764,00	€/a

⁴³ Vgl. § 31 Abs. 1, 2 ImmoWertV 2021.

⁴⁴ Vgl. § 32 ImmoWertV 2021.

⁴⁵ Gemäß Anlage 32 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 2021.

Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis in Abhängigkeit von der Objektart und dem Standort; Instandhaltungskosten in Abhängigkeit von der Bauweise, dem Baujahr und dem Stand der Modernisierung.

I. Liegenschaftszinssatz⁴⁶

Der Liegenschaftszinssatz gilt als der Zinssatz, mit dem das im Verkehrswert von Grundstücken gebundene Kapital marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz spiegelt die Erwartungen des Marktteilnehmers an die allgemeine Entwicklung der Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider und ist dem Standort der Immobilie, der Objektart sowie der wirtschaftlichen Situation entsprechend angemessen und nutzungstypisch anzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz ist umso niedriger, je sicherer die Ertragserwartungen sind. Er wird umso höher, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag eingeschätzt wird.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Bewertungsfall modellkonform zum Mietzins und zur Restnutzungsdauer sowie analog der Ausführungen zum Sachwertfaktor⁴⁷ mit **4 %** abgeleitet.

J. Marktanpassung⁴⁸

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden keine separaten Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser veröffentlicht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt sind beim vorläufigen Ertragswert des Wohnhauses durch die Verwendung marktüblich erzielbarer Mieten sowie eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

⁴⁶ Vgl. § 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021.

⁴⁷ Siehe Punkt 4.3.1 E).

⁴⁸ Gemäß § 6 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 2021.

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert kann im Bewertungsfall unter Würdigung der Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten sowohl aus dem Sachwert als auch aus dem Ertragswert von rd. 214.000,00 € abgeleitet werden.⁴⁹ Es wird deutlich, dass neben der Eigennutzung auch eine Vermietung den Wert der Immobilie widerspiegelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus samt Nebengebäude bebaute Grundstück in 06901 Kemberg OT Dabrun, Dabruner Dorfstraße 49 wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.05.2025 mit rd.

214.000,00 €

in Worten: zweihundertvierzehntausend Euro

ermittelt.

Erklärung: Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Diesbezüglich wurden keine Überprüfungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz usw. vorgenommen. Ebenfalls sind keine Untersuchungen zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie in Bezug auf Schadstoffbelastungen aus dem Einsatz von Asbest, Formaldehyd usw. erfolgt. Das vorliegende Wertgutachten ist kein Baugrundgutachten. Diesbezüglich wurden keine Überprüfungen hinsichtlich Bodenbeschaffenheit, Standfestigkeit und Altlasten vorgenommen.

Ich versichere, dass die im vorliegenden Gutachten verarbeiteten personenbezogenen Daten ausschließlich zum Zweck dieses Gutachtens verwendet werden. Nach Erfüllung des Gutachtenauftrages bzw. nach Beendigung der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten werden die personenbezogenen Daten vollumfassend gelöscht. Zur Wahrung der Vertraulichkeit werden die personenbezogenen Daten weder während der Verarbeitung noch während des gesetzlichen Aufbewahrungszeitraums an Dritte mitgeteilt oder zugänglich gemacht.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx 03.07.2025

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Urheberschutz gilt für das Gutachten in Papierform und in digitaler Form. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

⁴⁹ Vgl. § 6 Abs. 1 und 4 ImmoWertV 2021

5 Grundlagen der Wertermittlung

Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. März 2020 (BGBl. I S. 540)
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44); in Kraft getreten am 01.01.2022 i.V.m. Übergangsfrist bis 31.12.2024
WertR (WertR 2006): Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)
WoFIV: Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt Nr. 37 vom 13.08.2020 Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze am 1. November 2020 in Kraft

Fachliteratur zur Immobilienbewertung, Monografien, Periodika, Sonstige

Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-digital (bundesanzeiger-verlag.de).
Kröll, Ralf/ Sommer, Götz: Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und der Sachwert-Richtlinie. Werner Verlag.

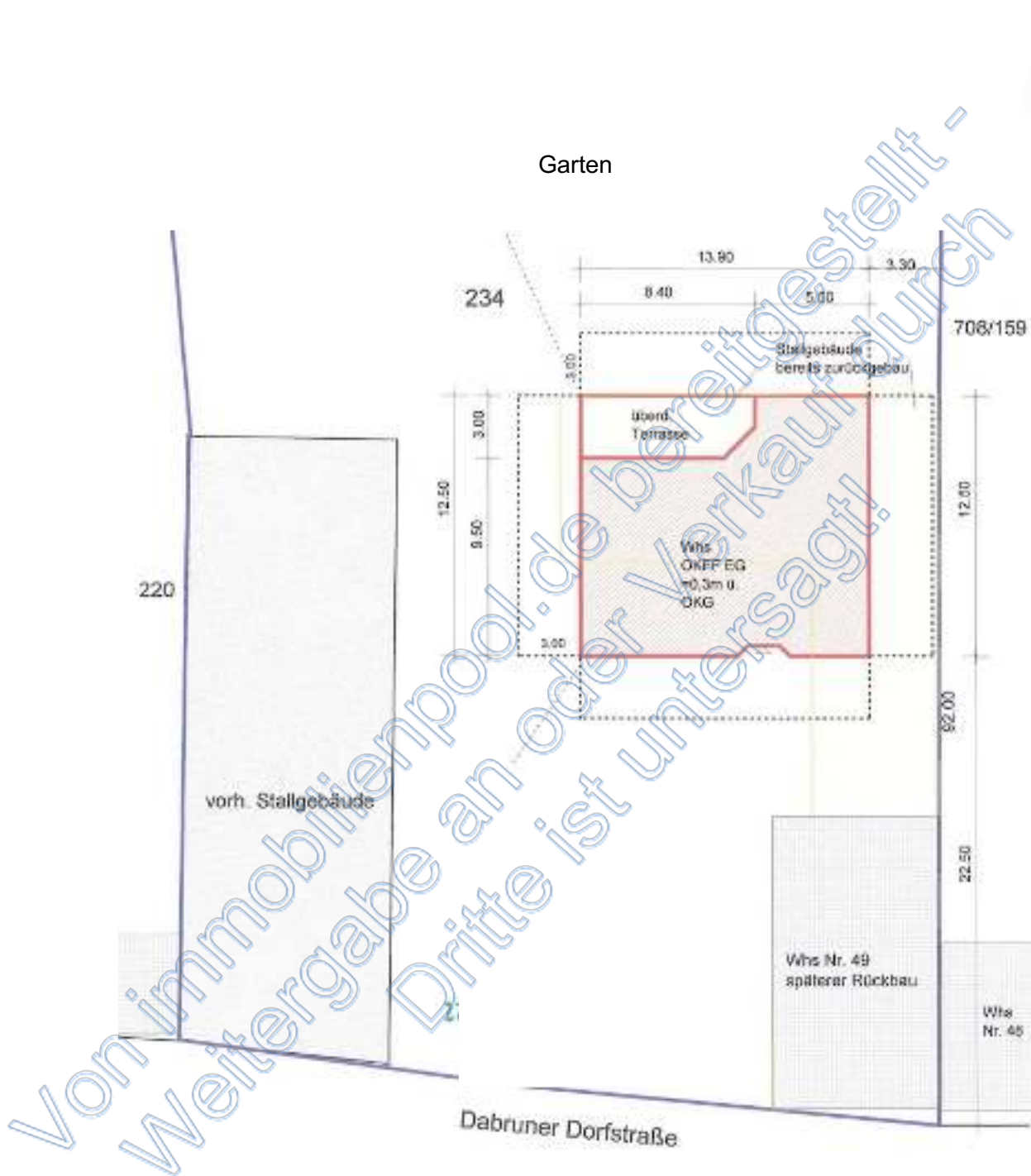
Marktdaten und Recherchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Hrsg.): wertermittlungsrelevante Daten aus den Berichtsjahren 2023/ 2024 – Veröffentlichungen ab 14.02.2025.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt - Online-Lizenz (Hrsg.): Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024
IVD Mitte-Ost e.V. (Hrsg.): IVD Immobilienpreisspiegel 2024 Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt
Kaufpreis- und Mietrecherche (örtliche Vertreter der Immobilienwirtschaft)

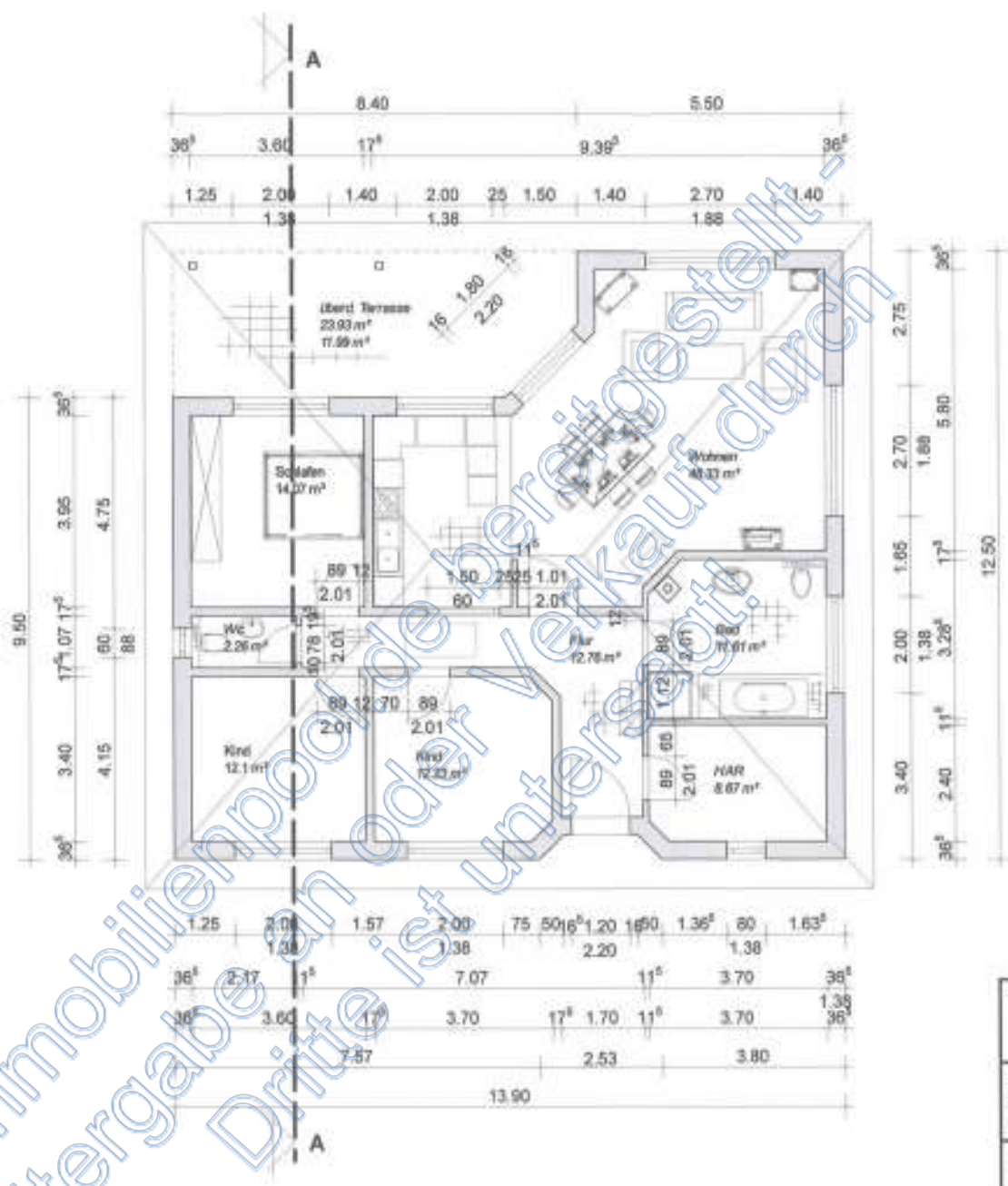
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Stadtplan
- Anlage 2: Liegenschaftskarten
- Anlage 3: Zeichnerische Darstellung
- Anlage 4: Gebäudekenndaten
- Anlage 5: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Fotodokumentation

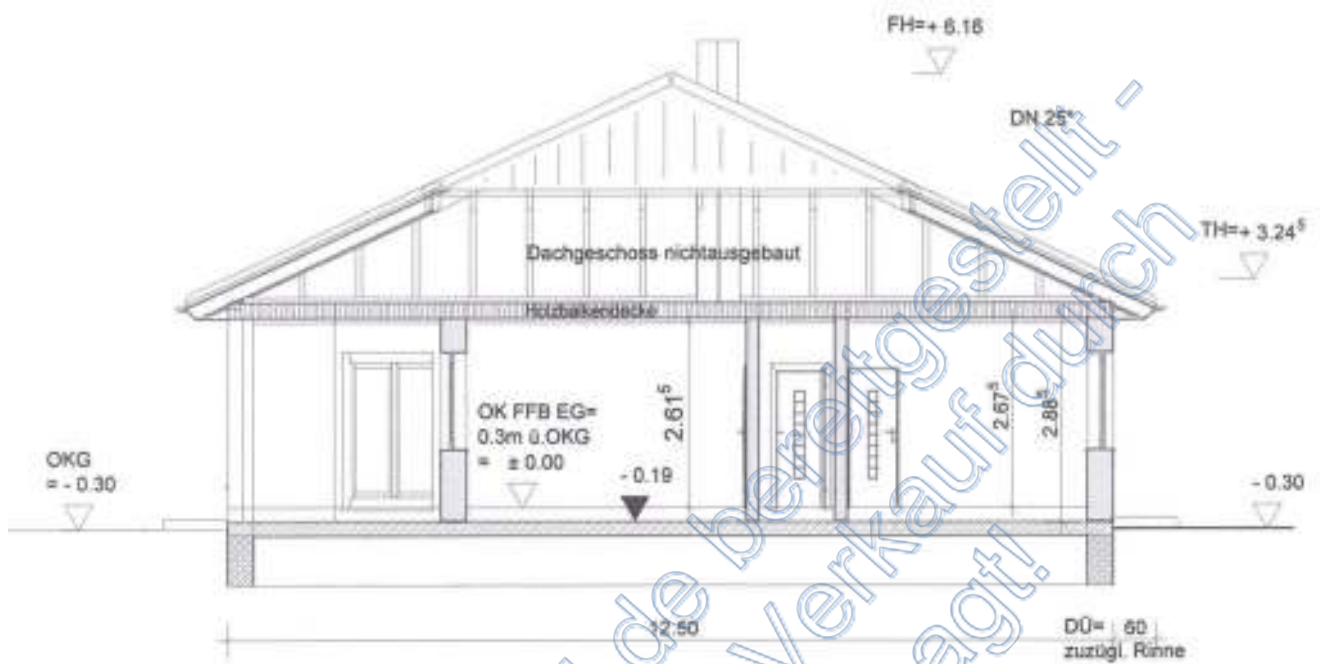
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 3: Zeichnerische Darstellung⁵⁰**Lageplan**

⁵⁰ Quelle: Anlagen zur Baugenehmigung vom 22.02.2013. Abdruck im Gutachten ohne Maßstab.



Grundriss EG



Fußbodenaufbau EG:
 1cm text. Belag od. Fliesen
 7cm Estrich
 1Lg. Kunststoffolie
 11cm Dämmung WLG 040
 Abdichtung n. DIN 18195
 20cm Stahlbeton-Bodenplatte
 Kiesschicht

Außenwandaufbau:
 2cm Edelputz als Mineralputz
 36.5cm Mauerwerk Poreton
 1cm Innenputz

Querschnitt

Anlage 4: Gebäudekenndaten**Bruttogrundfläche Wohnhaus**

Grundlage der Ermittlung: DIN 277-1 (2016). Gebäudemaße aus Anlagen zur Baugenehmigung vom 22.02.2013. Plausibilisierung über amtliches Liegenschaftskataster.

$$\begin{aligned} \text{BGF EG} &= 13,90 \text{ m} \times 12,50 \text{ m} - 3,00 \text{ m} \times 8,40 \text{ m} &= 149,68 \text{ m}^2 \\ &+ 1,50 \text{ m} \times 1,50 \text{ m} / 2 \end{aligned}$$

$$\text{BGF DG} = 13,90 \text{ m} \times 12,50 \text{ m} \quad = 173,75 \text{ m}^2$$

$$\text{BGF insgesamt} \quad = 323,43 \text{ m}^2$$

rd. 323,00 m²

Beachte: DG nicht ausbaufähig und nur eingeschränkt nutzbar infolge Zugänglichkeit,
Dach- und Deckenkonstruktion

Bruttogrundfläche (ehemaliges) Stallgebäude

Grundlage der Ermittlung: Circa-Grundfläche aus dem amtlichen Liegenschaftskataster. Plausibilisierung über Lageplan aus Anlagen zur Baugenehmigung vom 22.02.2013.

$$\text{BGF EG} + \text{Bodenraum rd. } 290,00 \text{ m}^2 \times 2 \quad \text{rd. } 580,00 \text{ m}^2$$

zuzügl. Teilkeller/ Untergeschoss

Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit siehe Punkt 4.3.1 A)

Wohnfläche Wohnhaus Erdgeschoss

Quelle: Anlagen zur Baugenehmigung vom 22.02.2013. Flächenberechnung nach WoFIV.

Plausibilisierung über Wohnflächenfaktoren

).

Kind	$3.6 \times 3.4 - (0.01 \times (3.4 + 3.6 + 3.4 + 3.6))$	=	12.10 m ²
Wc	$2.17 \times 1.07 - (0.01 \times (1.07 + 2.17 + 1.07 + 2.17))$	=	2.26 m ²
Schlafen	$3.95 \times 3.6 - (0.01 \times (3.6 + 3.95 + 3.6 + 3.95))$	=	14.07 m ²
Kind	$3.7 \times 3.4 - \frac{1}{2} \times 0.426 \times 0.426 - \frac{1}{2} \times 0.498 \times 0.498 - (0.01 \times (3.28 + 3.4 + 3.2 + 0.704 + 2.47 + 0.603))$	=	12.23 m ²
Bad	$3.7 \times 3.28 - \frac{1}{2} \times 0.707 \times 0.707 - 0.4^2 - (0.01 \times (3.28 + 3.7 + 2.58 + 1 + 3))$	=	11.61 m ²
Wohnen	$3.41 \times 4.68 - \frac{1}{2} \times 2.75 \times 2.75 - \frac{1}{2} \times 3.41 \times 3.41 + \frac{1}{2} \times 0.581 \times 0.581 + \frac{1}{2} \times 1.2 \times 1.2 + \frac{1}{2} \times 1.2 \times 1.2 + 2.42 \times 1.2 + \frac{1}{2} \times 1.83 \times 1.83 + \frac{1}{2} \times 1.83 \times 1.83 + 1.06 \times 1.83 + 0.0351 \times 2.97 + 2.88 \times 3.95 + 1.29 \times 1.7 + 3.07 \times 5.8 + 0.401 \times 2.59 - (0.01 \times (2.91 + 2.42 + 1.29 + 4.77 + 5.8 + 3.07 + 1.06 + 0.401 + 2.59 + 0.982 + 0.115 + 0.982 + 2.88 + 3.95))$	=	48.33 m ²
HAR	$3.7 \times 2.4 - \frac{1}{2} \times 0.418 \times 0.418 - (0.01 \times (2.4 + 3.28 + 0.591 + 1.98 + 3.7))$	=	8.67 m ²
Flur	$\frac{1}{2} \times 0.6 \times 0.6 + 1.07 \times 5.37 + 1.7 \times 4.15 - (0.01 \times (4.15 + 1.7 + 2.47 + 0.849 + 4.77 + 1.07 + 7.07))$	=	12.76 m ²
Gesamt:		=	122.02 m ²
überd. Terrasse	$(8.4 \times 3 - \frac{1}{2} \times 1.5 \times 1.5 - (0.01 \times (6.9 + 1.5 + 2.12))) \times 0.5$	=	11.99 m ²
Wohnfläche insgesamt		rd.	134,00 m ²

Anlage 6: Fotodokumentation

Straßenansicht des Grundbesitzes
und Grundstückszufahrt;
Blick aus Südost



Vorderfront des Wohnhauses;
Blick aus Südwest



Vorderansicht und Nordwestgiebel



Hinterfront und nach Nordosten
ausgerichtete Terrasse



Hausgarten im nordöstlichen
Grundstücksbereich



Längsfront der Scheune;
Ansicht vom Hof



straßenseitiger Scheunengiebel

