

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!**



ANTON IMMOBILIENBEWERTUNG

Sandra Anton Dipl. Ing. (FH) - M. Sc. Immobilienbewertung
von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Monika Anton Dipl. Ing. (FH)
von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

06847 Dessau-Roßlau, Junkersstraße 52
Telefon: 0340/ 85917190
E-Mail: info@anton-immobilienbewertung.de
Internet: www.anton-immobilienbewertung.de

Verkehrswertgutachten

- nach Außenansicht - über den bebauten Grundbesitz

in: **06889 Lutherstadt Wittenberg OT Reinsdorf, Sebastian-Bach-Straße 4**

Art: **(ehemaliges) Wohn- und Geschäftshaus**



Verkehrswert – Gesamteigentum: 55.000,00 €

Verkehrswert – 1/2 Miteigentumsanteil: 27.500,00 €

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17. Dezember 2025

Zubehör nach § 97 BGB: vermutlich ohne

Geschäfts-Nr.: 13 K 38/ 25
GB von Reinsdorf
Blatt 116 lfd. Nr. 6 BV

AZ: 2026/ 002 -an
Ausfertigung 1 von 4
Das Gutachten enthält 44 Blatt einschl. der Anlagen.

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

Lagebezeichnung des Grundstücks	stimmt mit dem Grundbuch überein
Mieter/ Pächter gemäß § 57 ZVG	vermutlich ohne
WEG – Verwalter	ohne; kein Wohnungs- oder Teileigentum
Gewerbebetrieb	wird nicht geführt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	vermutlich keine
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	Grund und Boden sowie Gebäude und bauliche Anlagen siehe Punkte 2 und 3
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	vermutlich ohne
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	ohne
Zubehör gemäß § 97 BGB	vermutlich ohne
Verdacht auf Hausschwamm	Da der Zutritt nicht gewährt wurde, ist eine Beurteilung nicht möglich.
Baulasten	ohne
bauplanungs- und bauordnungsbehördliche Beanstandungen und Beschränkungen	ohne
öffentlich-rechtliche Belange	im archäologischen Kulturdenkmal „Dorfkern“ im Naturpark Fläming LSA
dinglich gesicherte Rechte und Lasten	ohne
nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	Fensterrecht – siehe Punkt 4.1.3 Nutzungsrecht Fußweg – siehe Punkt 4.1.4
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	feststellbar – siehe Punkt 4.1.5
Öffentliche Lasten n. § 127 BauGB/ § 154 BauGB	keine
Alllasten	nicht im Alllastenkataster geführt
Bergwesen, Geologie	ohne Beeinträchtigungen
Grundstücksbezogene Versicherungen	siehe Anschreiben zum Gutachten
Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 4	Es handelt sich um <u>ein</u> Grundstück.
Ergebnisse der Wertermittlung	
Bodenwert	42.000,00 € (Bodenrichtwert 41,00 €/m ²)
Sachwert	61.000,00 €
Verkehrswert nach Außenansicht	
- Gesamteigentum	55.000,00 €
- 1/2 Miteigentumsanteil	27.500,00 €

Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblatt

Zusammenstellung wertrelevanter Daten und Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

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.....	7
2.5	Privatrechtliche Situation	8
2.6	Öffentlich-Rechtliche Situation.....	8
2.7	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation	9
2.8	Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation.....	9
2.9	Anmerkung.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen	10
3.1	Gebäudebeschreibung.....	10
3.1.1	Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1/ 1.1.....	10
3.1.2	Bäckereigebäude Nr. 2, Erweiterung Nr. 2.1	12
3.1.3	Hofgebäude Nr. 3, Erweiterung Garage Nr. 3.1, Erweiterung Sozialgebäude Nr. 3.2.....	13
3.2	Außen- und Nebenanlagen.....	14
3.3	Energieeffizienz	14
3.4	Beurteilung der Immobilie und Zustand	15
4	Ermittlung des Verkehrswertes – nach Außenansicht	17
4.1	Vorbemerkungen zur Berechnung	17
4.1.1	Wirtschaftlichkeit der Bebauung und Vorgehensweise in der Wertermittlung	17
4.1.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
4.1.3	Nicht dingliche Rechte und Lasten: Fensterrecht	20
4.1.4	Nicht dingliche Rechte und Lasten: Nutzungsrecht Fußweg	21
4.1.5	Überbau	21
4.2	Bodenwertermittlung	22
4.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	22
4.3	Sachwertermittlung	24
4.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	25
4.4	Verkehrswert des Grundbesitzes – nach Außenansicht.....	28
5	Grundlagen der Wertermittlung	30
6	Verzeichnis der Anlagen	31

1 Allgemeines und Vorbemerkungen

Erstattung eines Sachverständigengutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend den 1/ 2 Miteigentumsanteil an dem im Grundbuch von Reinsdorf Blatt 116 unter laufender Nummer 6 eingetragenen Grundstück	
Geschäfts - Nr.: 13 K 38/ 25	
Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB über den mit einem (ehemaligen) Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundbesitz in: 06889 Lutherstadt Wittenberg OT Reinsdorf, Sebastian-Bach-Straße 4	
Grundbuch von:	Reinsdorf
Grundbuch-Blatt: ¹	116 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 6
Gemarkung:	Reinsdorf
Flur/ Flurstück:	1 116
Eigentümer:	Abt. I lfd. Nr. 5 der Eintragungen: 5.1 xxxxxxxxxxxx 5.2. xxxxxxxxxxxx - zu je 1/ 2 -
Auftraggeber:	Amtsgericht Wittenberg - Vollstreckungsgericht - Dessauer Straße 291, 06886 Lutherstadt Wittenberg
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung des 1/2 Miteigentumsanteil am Grundbesitz
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ² :	17. Dezember 2025
Ortsbesichtigung:	Die Besichtigung wurde für Mittwoch, den 17.12.2025 anberaumt. Über den Ortstermin wurden die Beteiligten durch die Sachverständige schriftlich und mit angemessener Frist informiert. Die Gläubigerin teilte mit, dass sie an der Besichtigung nicht teilnähme. Das Terminschreiben an den Schuldner konnte – trotz positiver Melderegisterauskunft vom 08.12.2025 – postalisch nicht zugestellt werden. Zutritt wurde am benannten Termin nicht gewährt. Daher wurde die Besichtigung am 17.12.2025 durch die Sachverständige xxxxxxxxxxxx und ohne Teilnahme von Schuldner und Gläubigerin nach Außenansicht durchgeführt. Das Grundstück vermittelt den Eindruck der Herrenlosigkeit. Aktuelle Angaben und Unterlagen zum Objekt liegen nicht vor. Es wird darauf verwiesen, dass aus der Außenansicht resultierende Vermögensnachteile zu Lasten des Schuldners gehen.

¹ Abdruck (nicht beglaubigt) vom 12.11.2025; letzte Änderung am 17.09.2025.

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 im Rahmen und nach dem Ortstermin
	Gutachten aus dem eigenen Sachverständigenbüro zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2016
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. 03825604_RFALK
	Denkmalschutz Untere Denkmalschutzbehörde
	Baulasten und bauordnungsbehördliche Beschränkungen, Untere Bauaufsichtsbehörde Landkreis Wittenberg
	Altlasten, naturschutz- und wasserrechtliche Belange FD Umwelt und Abfallwirtschaft Landkreis Wittenberg
	Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten Stadtentwicklung, Stadtplanung und Baurecht Lutherstadt Wittenberg
	Belange von Geologie und Bergwesen Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle/ Saale
	Auskunft aus dem Melderegister Bürgerservice Lutherstadt Wittenberg
	Grundbuch Grundbuchamt Amtsgericht Wittenberg
	weitere Wertermittlungsgrundlagen:	siehe Punkt 5

³ Anfragen erfolgten schriftlich und liegen in der (digitalen und analogen) Handakte vor.

2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften

2.1 Standort

Ortslage:	am östlichen Rand des Bundeslandes Sachsen-Anhalt
	circa 80 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg
Verkehrsanbindung:	durch Bundesstraßen 2, 100 und 187
	Autobahnanschlussstelle: A 9 (Berlin – Nürnberg) Auffahrt Coswig (Anhalt), ca. 15 km
	regionale und überregionale Bahnverbindungen
	Flughäfen: BER Berlin-Brandenburg, ca. 110 km entfernt; Leipzig/ Halle, ca. 80 km entfernt
Ort:	Kreisstadt
	als historische Lutherstadt Ausgangspunkt der Reformation
	Reinsdorf: dörfliche Gemeinde als Ortsteil der Lutherstadt Wittenberg
Einwohnerzahl:	insgesamt: ca. 45.200
	OT Reinsdorf: ca. 800
Grundstückslage:	circa 5 km bis Zentrum der Lutherstadt Wittenberg
	mittlere Ortslage innerhalb des OT Reinsdorf
Straßenart:	Durchfahrtsstraße
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle: fußläufig in der Nähe
	Hauptbahnhof Lutherstadt Wittenberg: circa 7 km entfernt
Versorgungsmöglichkeiten:	Discounter ca. 4 km entfernt
soziale Infrastruktur:	Kindergarten und Grundschule in Dobien, circa 2 km
	weiterführende Schulen sowie Einrichtungen zur medizinischen Versorgung in Wittenberg
angrenzende Nutzung / Bebauung:	Ein-/ Zweifamilienhäuser, Kleingewerbe, Friedhof nördlich angrenzend
	Strandbad in der Nähe
vorrangige Geschößzahl der angrenzenden Bebauung:	1- bis 2- geschossig
Bauweise:	offene Bebauung
Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundstück: vorhanden (offene Stellplätze und 1 PKW Einstellplatz)
	Zufahrt: vorhanden
	entlang des Straßenzuges: ausreichend (Parkplatz gegenüber)
Grünbereiche:	auf dem Grundstück: begrenzt vorhanden infolge Maß der Bebauung
	in der Umgebung: vorhanden

Immissionen:	vorhanden durch Fahrverkehr auf der Durchfahrtsstraße
Wohnlage:	mittel – bevorzugt durch die Nähe zur Lutherstadt Wittenberg
Geschäftslage:	einfach – benachteiligt durch die dörfliche Lage

2.2 Gestalt und Form⁴

Straßenfront:	circa 33 m
Mittlere Tiefe:	circa 31 m
Grundstücksgröße:	937 m ²
Grundstücksform:	etwas unregelmäßig, ohne Einschränkung der Bebaubarkeit

2.3 Beschaffenheit⁵

Topografische Grundstückslage:	eben
Höhenlage zur Straße:	überwiegend eben, östlicher Teilbereich: abfallend
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	zweiseitige Grenzbebauungen durch südliches Nachbargrundstück und durch das Bewertungsgrundstück Überbau nach § 912 BGB: feststellbar – Ausführungen siehe Punkt 4.1.5
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, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Unterstellt wird normal tragfähiger Baugrund, (zunächst) unbelastet von Ablagerungen und schädlichen Umwelteinflüssen (Baugrundgutachten lag nicht vor). vermutlich kein erhöhter Grundwasserstand (ohne vertiefende Untersuchungen)

2.4 Erschließungszustand

Straßenausbau:	Fahrbahn mit Asphaltdecke; Gehwege mit Betonpflaster; Straßenborde und Straßenbeleuchtung vorhanden
Ver- und Entsorgungsnetz:	Licht- und Kraftstrom; Trink- und Schmutzwasser vom/ zum Netz; Erdgas, Telefon/ Internet

⁴ Siehe auch Liegenschaftskarte als Anlage zum Gutachten.

⁵ Im Sinne § 5 Nr.5 Immo WertV 2021.

2.5 Privatrechtliche Situation

Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen:	
Bestandsverzeichnis:	Im vorliegenden Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Herrschvermerke vorhanden. Da die Eintragung von Herrschvermerken fakultativ ist, könnten auch bei fehlenden Eintragungen Rechte an anderen Grundstücken bestehen. Weitere Rechte an sonstigen Grundstücken gehen aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Rechte bestehen.
Abteilung II:	lfd. Nr. 13 der Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk zu Lasten Abt. 1 lfd. Nr. 5.2 (AG Wittenberg 13 K 38/25), eingetragen am 01.08.2025
Abteilung III:	Eintragung vorhanden – ohne Einfluss auf den Verkehrswert
2. Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Fensterrecht – Ausführungen siehe Punkt 4.1.3
	Nutzungsrecht Fußweg – Ausführungen siehe Punkt 4.1.4
	sonstige: vermutlich ohne ⁶

2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Baulasten nach § 82 BauO LSA (belastend/ begünstigend): ohne
	Baubehördliche Beanstandungen, erteilte Auflagen oder Genehmigungen (nach 1990): ohne
Denkmalschutz ⁷ :	Lage im archäologischen Kulturdenkmal „Dorfkern“ gemäß § 2 (2) Nr. 3 DenkmSchG LSA – Es bestehen Genehmigungspflichten gemäß § 14 DenkmSchG LSA.
Besonderes Städtebaurecht ⁸ :	ohne
Naturschutz ⁹ :	Lage im Naturpark „Fläming“
Wasserrechtliche Belange:	ohne
Altlasten:	kein Eintrag im Altlastenkataster
Belange von Geologie und Bergwesen:	ohne Beeinträchtigungen

⁶ 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. Es 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.

⁷ Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalsbereiches oder archäologische Kulturdenkmale.

⁸ Sanierungs-/ Stadtumbaugebiet, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung.

⁹ Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturpark oder Biosphärenreservat.

Flächennutzungsplan:	rechtswirksam seit 23.08.2023
	Darstellung: Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	nicht aufgestellt
Zulässigkeit von Vorhaben:	nach § 34 BauGB – Einfügungsgebot im (unbeplanten) Innenbereich

2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land ¹⁰
beitragsrechtlicher Zustand ¹¹ :	keine Abgabepflicht zum Wertermittlungstichtag

2.8 Nutzung zum Wertermittlungstichtag und Vermietungssituation

Nutzung:	ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus mit 2 WE und 1 GE (Bäckerei)
	vermutlich Leerstand; bezüglich der GE vermutlich seit 2015
Vermietungssituation:	vermutlich ohne

2.9 Anmerkung

Baugenehmigungen liegen nicht vor. Daher und auf Grund der Außenansicht konnte die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der bauordnungsrechtlichen Genehmigung nicht überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

¹⁰ Gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

¹¹ Gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021.

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Der Zutritt zu Grundstück und Gebäude war nicht möglich. Die Beurteilung erfolgt nach Außenansicht und soweit von der Straße aus erkennbar. Angaben über die Ausstattung zum Wertermittlungsstichtag, den Zustand im Gebäudeinneren sowie zu stichtagsnahen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor und können daher nur nach dem äußerlichen Anschein vermutet werden. Angaben zu Baujahren und früheren Maßnahmen an den Gebäuden werden dem Gutachten mit Wertermittlungsstichtag 22.11.2016 entnommen. Nach dem äußerlichen Anschein und anhand des Luftbildes ist davon auszugehen, dass hinsichtlich des Gebäudebestandes weder Veränderungen (Abbrüche, Neubauten) noch wertrelevante Instandsetzungen oder Modernisierungen vorgenommen wurden. Gleiches wird für die Ausstattung und Aufteilung der Innenräume unterstellt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es nach vorhandener Datenlage möglich und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen konnte nicht geprüft werden; im Gutachten kann die Funktionsfähigkeit nicht vollumfänglich unterstellt werden. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich (ab Straßenraum) erkennbar waren und im genannten Gutachten aufgeführt wurden.

3.1 Gebäudebeschreibung

3.1.1 Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1/ 1.1

Art und Nutzung der Gebäude:	Nr. 1	nördlicher Gebäudeteil: Wohn- und Geschäftshaus 2 Vollgeschosse, mit Dachgeschossausbau, Teilkeller
	Nr. 1.1	südlicher Gebäudeteil: Erweiterung zu Nr. 1 3 Vollgeschosse, Flachdach, Vollkeller
Baujahre:	Nr. 1/ 1.1	um 1890/ um 1930
bauliche Veränderungen/ Modernisierungen / Instandsetzungen:	1984/ 1988	- Kernsanierung und Umbauten - Aufstockung südlicher Gebäudeteil (Nr.1.1) - Installationen Heizung, ELT, Sanitär - Innenausbau; Badeinbau WE 1 (OG. links) - Dacheindeckung
	1991/ 1992	- Ausbau GE, Innenausbau WE, Fliesenlegerarbeiten - Hauseingang WE – Außentür; Innentüren - Geschosstreppe EG bis DG - Erweiterung ELT, Heizungsumstellung auf Erdgasbasis - Außenputz Fassade Ostseite - Ausgangspodest und Kelleraußentreppe instand gesetzt
	1998	- Einbau Fenster (überwiegend)

Bauweise:	Nr. 1	ursprünglich freistehend
	Nr. 1.1	einseitig angebaut
Konstruktionsart:		Massivbauweise
Fundamente:		Streifenfundamente aus Stampfbeton
Außenwände:	KG	51 und 38 cm starkes Mauerwerk
	EG - DG	38 und 25 cm starkes Ziegelsteinmauerwerk Nr. 1.1: 36,5 cm stark wie vor
Geschossdecken:	KG/ 1.1 2.OG	Massivdecken
	EG - DG	Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:		Holzkonstruktionen
Dachform:	Nr.1	einhäufiges Satteldach; Kniestock zu Ostseite
	Nr.1.1	Pulldach
Dacheindeckung:	Nr.1	Doppelrömer (DDR-Bestand)
	Nr.1.1	Biberschwanzdach (Doppeldeckung); Ortgangbleche
Dachentwässerung:		Regenrinnen und Fallrohre, verzinkt
Kamin/ Abzug:		Schornstein aus Ziegelsteinmauerwerk
		1 Schornstein mit Edelstahlabzug für die Heizung
Fassade:	Frontseite	Klinkerrohbau
	Nr. 1.1	Aufstockung: Putzfassade
		Wanderker im 1.OG.: Klinkerrohbau
Rückseite	Putzfassade mit Anstrich; Sockel: Klinkerrohbau	
Treppen:	EG – KG	massive Kelleraußentreppe
	EG-DG/ 2.OG	Holztreppen mit Wangen und Trittstufen; Holzgeländer
	DG - SPBO	Deckenluke: Zugang mittels Leiter
Fußböden:	KG	Betonestrich, teilweise Bodenfliesen
	EG	Hausflur: Bodenfliesen
	WE	Laminatfußböden und Textilware
		Bad: Bodenfliesen
	GE	Terrazzofußboden oder Bodenfliesen, Fußbodenbelag
Innenansichten:	EG	Hausflur: Tapete
	WE	überwiegend Tapete und Bekleidungen
		Bad: Wandfliesen sockelhoch
	GE	Ladengeschäft: Bekleidungen
		Tapete oder Anstrich; Wandfliesen oder Spaltklinker

Fenster:	KG	Einfachfenster aus Holz
	EG - DG	überwiegend Kunststofffenster, Wärmedämmverglasung, Rollläden
		GE: feststehende Schaufenster
		teilweise Einfachfenster aus Holz
		liegende Dachflächenfenster aus Holz
Türen:	innen	Vollblatt- und Blendrahmentüren aus Holz
	außen	Holz- und Kunststofftüren, Wärmedämmverglasungen; 1- und 3-fache Verriegelungen
Elektroinstallation:		Auf- Unterputzleitungen, einfache Ausstattung
Sanitäre Installationen:		einfache Ausstattung
	WE	Bäder: WC, Badewannen, Handwaschbecken
	GE	Handwaschbecken, zwei Spülen
Heizungs-/ Warmwasserversorgung:	Wärme- erzeugung	Zentralheizung auf Erdgasbasis; Baujahr 1992 (ohne Brennwerttechnik); 37 kW Nennleistung; Standort: Heizungsraum KG - außerhalb thermischer Hülle
	Verteilung	überwiegend Rippen- und Plattenheizkörper
	Warmwasser	zentral (WE)/ dezentral (GE)
Besondere Einrichtungen/ Besondere Bauteile:	vermutlich	ohne/ ohne wertrelevante
Zubehör nach § 97 BGB	vermutlich	ohne oder Betriebseinrichtungen der Bäckerei – nicht bekannt

3.1.2 Bäckereigebäude Nr. 2, Erweiterung Nr. 2.1

Art und Nutzung der Gebäude:	Nr. 2	Bäckereigebäude
		1 Vollgeschoss, Bodenraum für Mehlsilo, ohne Keller
	Nr. 2.1	Erweiterung - Bäckereigebäude
		1 Vollgeschoss, Flachdach, ohne Keller
Baujahre:	Nr. 2/ 2.1	1930/ 1995
Modernisierungen:	1995	Ausbauelemente, Elektroinstallationen, Schornstein
Bauweise:	Nr. 2/ 2.1	einseitig angebaut/ zweiseitig angebaut
Konstruktionsart:		Massivbauweise
Fundamente:		Streifenfundamente aus Stampfbeton
Außenwände:		28 und 24 cm starkes Ziegelsteinmauerwerk

Geschossdecken:	Nr. 2	Holzbalkendecke
	Nr. 2.1	Massivdecke
Dächer:		Pultdächer
	Nr. 2	Dach = Decke; Holzkonstruktion; Wellasbesteindeckung
	Nr. 2.1	Weichbedachung auf massiver Unterlage; Dachentlüftung
Fußböden:		Massivböden, Spaltklinker
Innenansichten:		Wandfliesen (wand-/ sockelhoch)
Fenster:		Kunststoff, Wärmedämmverglasung
Türen:	außen	Holz/ Kunststoff; Blechklappluken zum Kriechboden
Installationen ELT, Sanitär, Heizung:		vorhanden

3.1.3 Hofgebäude Nr. 3, Erweiterung Garage Nr. 3.1, Erweiterung Sozialgebäude Nr. 3.2

Art und Nutzung der Gebäude ¹² :	Nr. 3	Hofgebäude: 1 Vollgeschoss, Bodenraum, ohne Keller
	Nr. 3.1	Einzelgarage: 1 Vollgeschoss, Flachdach, ohne Keller
	Nr. 3.2	Sozialräume GE (Sanitärräume Damen/ Herren) 1 Vollgeschoss, Flachdach, ohne Keller
Baujahre ¹³ :	3/ 3.1/ 3.2	1970/ 1980/ 1992
Modernisierungen/ Instandsetzungen:	1992	Einbau Fenstersohlbänke
		Dachentwässerung, Orgänge instand gesetzt
Bauweise:	Nr. 3	ursprünglich frei stehend
	Nr. 3.1, 3.2	jeweils einseitig angebaut
Konstruktionsart:		Massivbauweise
Fundamente:		Streifenfundamente aus Stampfbeton
Außenwände:		25 / 24 cm starkes Ziegelsteinmauerwerk
	Nr. 3.2	30 cm starkes Mauerwerk aus Porenbeton
Geschossdecken:	Nr.3	Holzbalkendecke
	Nr. 3.1/ 3.2	Massivdecken
Dächer:		Pultdächer mit Weichbedachung
Fußböden:		Massivböden; Betonpflaster/ Bodenfliesen
Innenansichten:	Nr.3.2	überwiegend Wandfliesen deckenhoch

¹² Geschosshöhen und räumliche Aufteilung siehe Systemzeichnung und Gebäudekenndaten siehe Anlagen zum Gutachten.

¹³ Nach Angabe und eigene Ableitung.

Fenster:	Nr. 3.1	Betonrahmenfenster, Einfachglas
	Nr. 3.2	Kunststofffenster, Wärmedämmverglasung
Türen /Tore:		Holztüren und -tore
	Nr. 3.1	Hubschwinger
Installationen ELT, Sanitär, Heizung:	insgesamt	ELT
	Nr. 3.2	Sanitär, Heizung

3.2 Außen- und Nebenanlagen

1. Ver- und Entsorgung:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
2. Einfriedungen:	Straße: Zaun im Flacheisen zwischen Profilen, Pfeiler aus Mauerwerk; ohne Toranlage
3. Befestigungen:	Betonpflaster
4. Nebengebäude/ -anlagen:	Anbau Nr. 2.2: Funktionsraum; Massivbauweise
	Schuppen Nr. 4: Massivbauweise, Wellasbesteindeckung
	Überdachung „a“: Stahlträger; Eindeckung aus Stegplatten

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. Maßgeblich sind die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020).

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 bis zu 30 Prozent. Der Trend beschleunigt sich. An Märkten mit hohem Angebotsüberhang und damit schlechterer Verhandlungsposition der Verkäufer stieg der Preisabschlag zwischenzeitlich für die schlechtesten Gebäude bei den Energieklassen gegenüber den besten in Einzelfällen sogar auf fast 50 Prozent. Mit zunehmendem Angebotsüberhang – also mehr Auswahlmöglichkeiten für die Interessenten – sind die Effekte damit deutlich stärker ausgeprägt.

Beurteilung der Energieeffizienz des Bewertungsobjektes

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird vermutet, dass die Maßgaben nach Gebäude-Energie-Gesetz GEG 2020 nicht erfüllt werden. Die thermischen Gebäudehüllen (unterste/ oberste Geschossdecken, Dachflächen, Abtrennung zu nicht beheizten Gebäudeteilen, Außenwände, Fenster, Türen) sind augenscheinlich als energetisch unwirksam einzuschätzen. Bei der Heizungsanlage handelt es sich vermutlich um eine nicht-effiziente Altanlage. Alternative Energiequellen sind augenscheinlich nicht vorgesehen. Es ist vermutlich eine energetische Komplett-sanierung erforderlich.

3.4 Beurteilung der Immobilie und Zustand¹⁴

augenscheinlich deutlicher Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstau; teilweise Substanzbeeinträchtigende Schäden
vermutlich Gebrauchs-, Abnutzungs- und Alterungsspuren; augenscheinlich im Zustand der Vernachlässigung infolge Leerstand oder Minernutzung
Ausstattung mit Stand 1984 - 1998 vermutlich überwiegend nicht zeitgemäß und nicht verwertbar
Gebäudehülle und Wärmeversorgung bzgl. energetischer Qualität/ Energieeffizienz vermutlich ungenügend
Nutzungsdauer von Dacheindeckung und Fassade abgelaufen: teilweise stark schadhaft; vermutlich Undichtigkeiten und Rissbildungen sowie Mauerwerks- und Fugenschäden
Nutzungsdauer der Bauelemente (Fenster, Außentüren, Innenausbau, Sanitärelemente, Installationen) aus 1991 – 1998 abgelaufen

Wertrelevante Beeinträchtigungen an den Stichtagen 17.12.2025/ 22.11.2016

– Es ist davon auszugehen, dass keine durchgreifende Instandsetzung/ Modernisierung erfolgt ist:

Nr. 1/1.1	
KG	starke Feuchtigkeitsschäden und Ausblühungen bis Deckenhöhe, Putzabplatzungen; Betonestrich teilweise ausgebrochen
EG - DG	Holzdielung durchgetreten; Fußböden schwingen
	EG: starke Ausblühungen Schimmelpilze im EG Sockelbereich, im OG und DG an Innenwandflächen; Tapeten lösen sich; 2.OG Eckbereich mit starken Feuchtigkeitsschäden
außen	Wange der Kellertreppe mit Ausblühungen
	Klinkermauerwerk: Risse in Schrägrichtung und teilweise durchgängig; Wanderker mit massiven Rissbildungen; Fugen ausgewaschen; Wandanschluss Nr. 1.1/ 1 in der Fuge gerissen
	Fensterstürze und -brüstungen mit Rissbildungen; Friese schadhaft
Nr. 2/1.1	
insgesamt	Innenausbau nicht/ überwiegend nicht verwertbar; Fußbodenschäden
außen	Putzabplatzungen an Fassade und Gesims; Risse am Gesims
	ungenutzter Schornstein stark schadhaft - abtragen (Unfallgefahr)
	Dachfläche Nr. 2.1: stark bemoost

¹⁴ Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Nr. 3 – 3.2	
Nr. 3	Zwischendecke mit Durchbiegungen
	schadhaftes Mauerwerk; Putzrisse, Ausblühungen; aufsteigende Bodenfeuchtigkeit
	Tor defekt
Nr. 3.1	Putzabplatzungen; Fußbodenschäden
Nr. 3.2	Ostseite: Putzrisse und durchgängige Mauerrisse
	Sockel: starke Schimmelpilze, aufsteigende Feuchtigkeit und Ausblühungen
	Fußbodenschäden
Außen-/ Neben- anlagen	ab Straße sichtbar: im Zustand der Vernachlässigung, 3 abgestellte PKW → Entsorgung erforderlich
	gemäß Gutachten aus 2016: dem Gewerbebetrieb angepasste Nebenanlagen sind nicht verwertbar; Grünfläche verwildert; Gelände zur Freifläche Ostseite um rd. 0,90 m abfallend

Baulicher Zustand:	vermutlich insgesamt mäßig bis schlecht
	Von außen nicht erkennbare Beeinträchtigungen in den Gebäudeinnerräumen sind nicht auszuschließen. Ggf. stehen Entsorgungskosten an.
Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf:	vermutlich erhöht
	→ durchgreifende Maßnahmen erweisen sich als unwirtschaftlich
Wohn-/ Nutzwert:	vermutlich einfach
	Infolge der Außenansicht ist eine abschließende Beurteilung von Wohn-/ Nutzwert nicht möglich. Die Grundrisslösung entspricht vermutlich dem Baujahr und erweist sich damit als vermutlich nicht zeitgemäß.
wirtschaftliche Überalterung:	vorhanden
wirtschaftlicher Nutzungszweck:	WE: begrenzt vorhanden als Zweifamilienhaus und Sachwertobjekt in Eigennutzung (und ggf. als Ertragsobjekt im Rahmen der Vermietung) nach der Instandsetzung/ (energetischen) Modernisierung.
	GE: ohne – infolge langjährigem Leerstand
Vorgehensweise in der Bewertung:	Das Konzept eines nächsten Erwerbers ist nicht bekannt. Erforderliche Investitionen sind nicht absehbar. Die Bewertung erfolgt im (vermuteten) Ist-Zustand am Wertermittlungsstichtag und reduziert auf die Flächen im Wohn- und Geschäftshaus Nr.1/ 1.1.
	Aufwendungen für Instandsetzungen und Modernisierungen werden nicht angesetzt. Die Restnutzungsdauer ist daher im Wertermittlungsmodell und dem unterstellten Zustand entsprechend begrenzt abzuleiten. Weitere Ausführungen siehe Punkt 4.1.1

4 Ermittlung des Verkehrswertes – nach Außenansicht

Nachfolgend wird der Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einem (ehemaligen) Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 06889 Lutherstadt Wittenberg OT Reinsdorf, Sebastian-Bach-Straße 4 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.12.2025 ermittelt.

4.1 Vorbemerkungen zur Berechnung

4.1.1 Wirtschaftlichkeit der Bebauung und Vorgehensweise in der Wertermittlung

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB spiegelt das Verhalten des wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ wieder und ist auf die wirtschaftlichste Nachfolge- nutzung abzustellen. Dabei ist es die Aufgabe des Sachverständigen, die Wirtschaftlichkeit einer Nut- zungsfortführung bzw. möglicher Nutzungsalternativen sowie die Rentabilität der dafür erforderlichen Maßnahmen zu überprüfen.

Es wird festgestellt, dass eine erneute Nutzbarkeit der Immobilie erst nach umfangreicher Sanierung besteht. Der bauliche Zustand des augenscheinlich un- oder mindergenutzten, ehemaligen Wohn- und Geschäftshauses samt gewerblichen und wohnbaulichen Nebengebäuden wird als „vermutlich mäßig bis schlecht“ beurteilt. In den Jahren ab 1991 wurden vermutlich lediglich einzelne Gebäudeelemente modernisiert. Maßnahmen zur nachhaltigen Stabilisierung der Bausubstanz und zur Schaffung eines Ausstattungsstandards, welcher den gegenwärtigen Anforderungen an Wohnkomfort, Nutzwert und Energieeffizienz Genüge zu tragen, erfolgten augenscheinlich nicht. Beeinträchtigungen infolge unterlassener Instandhaltung und Instandsetzung sowie durch den Leerstand sind ebenso vorhanden wie Substanzbeeinträchtigende Schäden wie Rissbildungen und Feuchtigkeitsschäden. Die Grundrisslö- sung genügt nicht den Maßgaben moderner Wohn- und Gewerberäume. Insgesamt wären somit neben der Grund- und energetischen Sanierung auch bauliche Veränderungen erforderlich, um die Restnut- zungsdauer der Gebäude tatsächlich verlängern zu können.

Die Gewerbeeinheit – ehemaliger Bäckereibetrieb – ist vermutlich seit Beginn des Jahres 2015 dauer- haft leer stehend. Bezüglich der Wohnungen liegen keine gesicherten Angaben vor. Im Hauptgebäude Nr.1/ 1.1 befindet sich neben den Funktionsräumen das ehemalige Ladengeschäft. Der Herstellungs- und Verarbeitungsraum wurde über einen Durchgang zum Bäckereigebäude Nr.2/ 2.1 erschlossen. Die Sozialräume (WC/ Duschen) wurden in den Erweiterungsbau Nr. 3.2 ausgelagert. Damit ist die Gewer- beeinheit nicht in sich abgeschlossen. Aus der Größe und der Betriebsstruktur ist ersichtlich, dass es sich um einen Kleinbetrieb aus dem (Alt-)Bestand handelt. Nach dem Beitritt zur BRD wurden notwen- dige Ergänzungsbauten in Form der Erweiterung des Bäckereigebäudes (Nr. 2.1) und der Errichtung des Sozialgebäudes (Nr. 3.2) vorgenommen.

Damit war der Funktionsablauf für die damalige Zweckbestimmung zwar gewährleistet. Zeitgemäße Anforderungen an einen Gewerbebetrieb werden jedoch nicht erfüllt. Die stark individuelle Beschaf- fenheit der Bebauung erweist sich als unflexibel und überwiegend nicht zweckmäßig. Eine Adaption auf andere gewerbliche Nutzungen ist nicht absehbar. Im Fokus stehen wirtschaftliche Belange. Der potenzielle Erwerber strebt die Amortisation der Investition mit den erzielbaren Erträgen an. Dies ist am dörflichen Standort mit begrenztem Einzugsbereich und Gewerbeflächenüberhang mit erheblichen Ri- siken verbunden.

Die bisherige Nutzung sah die Verknüpfung der Wohnräume mit der Gewerbeinheit in Eigennutzung vor. Hierfür stellt sich das Gebäude zwar als überwiegend geeignet dar. Es wird jedoch ein äußerst kleiner und spezieller Teilmarkt bedient, dessen Teilnehmer nicht mit dem „Jedermann“, auf dessen Verhalten der Verkehrswert nach § 194 BauGB abzustellen ist, gleichgesetzt werden kann.

→ Die gemischte Nutzung des Bewertungsobjektes erweist sich im Hinblick auf den Gebäudebestand und einen ökonomisch sinnvollen Investitionsaufwand als unwirtschaftlich. Auch wird der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer nicht bereit sein, für die auf ein individuelles und nicht beliebig übertragbares Vorgängerkonzept errichteten Nebengebäude einen monetären Betrag zu leisten. Der Zeitwert der Gebäude 2- 4 wird daher mit 0,00 € angesetzt.

Hinsichtlich des Hauptgebäudes Nr. 1/ 1.1 wird im Wertermittlungsmodell auf eine rein wohnbauliche Nutzung abgestellt. Ggf. können die ehemaligen Gewerberäume im Erdgeschoss als Nebenräume dienen. Der Ausbau des Dachgeschosses ist dabei auf Grund der unzureichenden lichten Raumhöhe nicht verwertbar. Diese nicht nutzbaren bzw. auch künftig unterausgenutzten Flächen führen zu einer wirtschaftlichen Minderung des Gebäudes. Diese wird durch eine Erhöhung des Marktabschlages nicht abgegolten sein. Der Sachverständige sollte bei der Ableitung des Verkehrswertes das Augenmerk auch darauf richten, ob die den Herstellungswert des Gebäudes ausmachenden, vorhandenen Gewerke in Dimension und Beschaffenheit dem Nutzwert der Immobilie entsprechen. Es sind die Herstellungskosten für eine notwendige, weil wirtschaftlich nutzbare Gebäudehülle zu ermitteln. Entsprechend wird die Bruttogrundfläche im Bewertungsfall auf die Bereiche in Erd- und Obergeschoss des Gebäudes Nr. 1/ 1.1 reduziert. Diese ist Anlage 4 Punkt 4.0 zu entnehmen.

Diesbezüglich wurde in einem ersten Wertermittlungsansatz folgendes (Rechen-) Modell untersucht¹⁵:

- Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes für ein (Zweifamilien-)Wohnhaus fiktiv zum zeitgemäßen Standard (Ansatz Normalherstellungskosten entsprechend)
- Ermittlung des Gebäudezeitwertes modellkonform mit Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 40 Jahre (entsprechend fiktivem Standard)
- Ermittlung des Sachwertes modellkonform unter Abzug der erforderlichen Investitionen für die Sanierung des Wohnhauses
- Ergebnis: Negativwert
 - der Sanierungsaufwand übersteigt den Zeitwert des fiktiv sanierten Gebäudes
 - im Rechenmodell erweist sich die Sanierung als unwirtschaftlich!

Üblicherweise resultiert aus der Feststellung der Unwirtschaftlichkeit, dass die Freilegung der Gesamtbebauung und eine Neuplanung die wirtschaftlich sinnvollste Lösung darstellen. Aber auch die Freilegungs- und Entsorgungskosten übersteigen bei Weitem den unter Punkt 4.2 abgeleiteten Wert des Grund und Bodens, was wiederum zu einem negativen Wert der Immobilie führt.

¹⁵ Berechnung liegt in der Handakte vor.

Ein weiterer Aspekt ist zu beachten: das Hauptgebäude bietet vermutlich grundsätzlich eine Bausubstanz, welche in technischer Hinsicht eine Sanierung rechtfertigt. Die überwiegend sanierten Nachbarhäuser im Ortsteil belegen dies. Zudem ist im gesamten Regionalbereich Sachsen-Anhalt ein Interessentenkreis zu beobachten, der auf den Teilmarkt „stark sanierungsbedürftige Immobilie“ fokussiert ist und bei entsprechendem Kaufpreis derartige Immobilien erwirbt und die Revitalisierung des Objektes vorantreibt – teilweise durch Eigenleistungen und/ oder schrittweise Maßnahmen.

Aus Sicht der Sachverständigen ist es daher nicht sachgemäß, das Bewertungsgrundstück als Liquidationsobjekt einzuschätzen, nur weil dies das methodische bzw. rechnerische Ergebnis darstellt. Vielmehr sind in diesem Fall die speziellen Marktmechanismen für die Ableitung des im gewöhnlichen Geschäftsverkehr anerkannten Verkehrswertes maßgeblich. Wenngleich zunächst der Grundsatz „wirtschaftliche Restnutzungsdauer \neq technische Restnutzungsdauer“ gelten soll, wird der Teilnehmer des beschriebenen Teilmarktes anerkennen, dass zumindest dem Wohnhaus durchaus eine (Rest-) Bestandsdauer beigemessen werden kann. Auch wenn der mögliche Käufer auf Grund stetig steigender Baukosten und hohen Finanzierungszinsen sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheiten von einer zeitnahen Sanierung absieht, so ist der grundsätzliche Bestand des Gebäudes über einen begrenzten Zeitraum nicht gefährdet.

Daher findet folgendes Wertermittlungsmodell Anwendung¹⁶:

- Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes für das (Zweifamilien-)Wohnhaus im vermuteten Ist-Zustand (Ansatz Normalherstellungskosten entsprechend)
- Ermittlung des Gebäudezeitwertes für das Wohnhaus modellkonform unter Begrenzung der Restnutzungsdauer = Rest-Bestandsdauer auf 10 Jahre (entsprechend dem zu erwartenden Fortbestand der Gebäudesubstanz im Ist-Zustand)
- Ermittlung des Markt angepassten Sachwertes modellkonform
- ohne Abzug von Investitionen für Sanierung und Umbau des Wohnhauses
- ohne Abzug von Investitionen für Freilegung der Nebengebäude und Gestaltung der Außenanlagen
- Ergebnis: Verkehrswert.

Per Neudefinition der „Restnutzungsdauer“ als „Restbestandsdauer“ wird dem durch den Teilmarkt mit der Immobilie verbundenen Potenzial Rechnung getragen, wiederum das Kriterium Wirtschaftlichkeit berücksichtigt und ein marktgerechter Anerkennungswert für das Grundstück und den Gebäudebestand ermittelt.

4.1.2 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.¹⁷

¹⁶ Siehe Punkt 4.3.

¹⁷ Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

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 „Ein-/ Zweifamilienhaus“ vorrangig an den Sachwerten der Immobilie (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert. Ein auf repräsentativen Markt- bzw. Vergleichsdaten basierender Ertragswert kann nicht plausibel ermittelt werden. Auf Grund der Außenansicht ist nicht absehbar, ob sich die Immobilie am Wertermittlungsstichtag in einem vermietbaren Zustand befindet.

4.1.3 Nicht dingliche Rechte und Lasten: Fensterrecht

Wie im Lageplan (Anlage 3) zu erkennen ist, weisen Fensteröffnungen der Bebauung des südöstlichen Nachbargrundstücks Flurstück 117 der Flur 1 (Eigentümer siehe Anschreiben zum Gutachten) auf das Bewertungsobjekt, welches somit das dienende Grundstück darstellt. Der Bauwuch der südöstlichen Nachbarbebauung beträgt $\ll 3,00$ m. Damit ist die seitliche Abstandsfläche nicht ausreichend gemäß der Landesbauordnung. Im Bewertungsfall ist nicht bekannt, ob eine Einigung, z.B. durch zivilrechtlichen Vertrag, zwischen den Nachbarn erfolgte. Eine dingliche Sicherung des Rechtes ist nicht erfolgt.

Bei Fensterrechten handelt es sich um nachbarrechtliche Beschränkungen des Grundeigentums nach Landesrecht. Diese werden durch das Nachbarrechtsgesetz des jeweiligen Bundeslandes geregelt. Ein Grundbucheintrag ist daher i.d.R. für die Wirksamkeit des Rechts nicht erforderlich. Das Nachbarrechtsgesetz in Sachsen-Anhalt sieht eine explizite Regelung zum Fensterrecht nicht vor. Dennoch besteht auch hier die Pflicht, ein Vorhaben dem Nachbarn mitzuteilen und dieses nur nach dessen Einverständnis auszuführen. Zur Orientierung können die Regelungen anderer Bundesländer zum „Fenster- und Lichtrecht“ herangezogen werden.¹⁸

Fazit: Der Einfluss des Fensterrechtes bleibt im Wertgutachten zunächst außer Acht. Eine Klärung des Sachverhaltes sollte dennoch erfolgen. Zu beachten ist auch, dass das öffentliche Recht bei der Beantragung von Bauanträgen nicht mehr gewährleistet ist. Gegebenenfalls können sich dann Baulasten ergeben und die brandschutztechnischen Belange sind zu prüfen.

¹⁸ Z.B. Nachbarrechtsgesetz für das Land Brandenburg (BbgNRG)

Abschnitt 4, Fenster- und Lichtrecht, § 20 Inhalt und Umfang:

- (1) *In oder an der Außenwand eines Gebäudes, die parallel oder in einem Winkel bis zu 60° zur Grenze des Nachbargrundstücks verläuft, dürfen Fenster, Türen oder zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen nur mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers des Nachbargrundstücks angebracht werden, wenn ein geringerer Abstand als 3 m von dem grenznächsten Punkt der Einrichtung bis zur Grenze eingehalten werden soll.*
- (2) *Von einem Fenster oder einem zum Betreten bestimmten Bauteil, dem der Eigentümer des Nachbargrundstücks schriftlich zugestimmt hat oder das nach dem bisherigen Recht angebracht worden ist, müssen er und seine Rechtsnachfolger mit einem später errichteten Bauwerk mindestens 3 m Abstand einhalten. Dies gilt nicht, wenn das später errichtete Bauwerk den Lichteinfall nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt.*

4.1.4 Nicht dingliche Rechte und Lasten: Nutzungsrecht Fußweg

Eine circa 25 m² große Teilfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich wird als Gehwegfläche als Teil des öffentlichen Verkehrsraumes genutzt. Es handelt sich um den Fußweg, der von der Gemeinde genutzt wird. Die Übereinstimmung mit der Fortschreibung des aktuellen Liegenschaftsbuches besteht jedoch nicht; hier ist die Nutzungsart insgesamt als „Wohnbaufläche“ verzeichnet.

Es wird demnach nicht davon ausgegangen, dass eine vorwirkende Enteignungsmaßnahme stattgefunden hat. Da der öffentliche Verkehrsraum in diesem Bereich über eine ausreichende Fläche und Zuschnitt verfügt, wird von einem eventuellen Ankauf durch die Lutherstadt Wittenberg nicht ausgegangen.

Fazit: Die genannte Grundstücksteilfläche wird nicht separat als selbstständig verwertbare Teilfläche behandelt. Gegebenenfalls sollte eine Klärung erfolgen!

4.1.5 Überbau

Wie in der Liegenschaftskarte (Anlage 2) zu erkennen ist, wurde der Wanderker im 1. Obergeschoss der Erweiterung Nr. 1.1 straßenseitig auf den öffentlichen Verkehrsraum überbaut. Es handelt sich um das städtische Grundstück der Flur 1 Flurstück 406. Das Bewertungsobjekt stellt das Stammgrundstück dar. Der Überbau berührt also nicht den Erdboden; er ragt in den Luftraum. Zur Erläuterung:

1. Das Eigentum am Grundstück erstreckt sich
 - auf die Fläche des Grundstücks selbst
 - auf den Raum über der Oberfläche und
 - auf den Boden unter der Oberfläche.
2. Ein Überbau liegt dann vor, wenn ein Gebäude die Grundstücksgrenze im Luftraum, auf dem Erdboden oder unter der Erdoberfläche überschreitet.

Gemäß §§ 912 ff. BGB versteht man unter einem Überbau das unbeabsichtigte Bauen über die Grenze des eigenen Grundstückes hinaus. Der Eigentümer des überbauten Grundstückes muss dulden, sofern er nicht während des Überbauens Widerspruch einlegt. Ansonsten ist durch eine angemessene Geldrente zu entschädigen oder der Überbauer kann den Kauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen. Im vorliegenden Fall handelt es sich zwar um einen rechtswidrigen, jedoch entschuldigenden Überbau. Ein Widerspruch seitens der dienenden Grundstückseigentümerin ist nicht bekannt, daher gilt die Duldung des Überbaus auch für den jeweiligen Rechtsnachfolger.

Fazit: Auf die Überbauberechnung wird im Bewertungsfall verzichtet. Das dienende Grundstück wird hinsichtlich seiner Nutzbarkeit (hier: Fußweg) nicht beeinträchtigt. Die Regelung nach § 912 Abs. 2 Satz 2 BGB mit dem Inhalt, dass die Überbaurente für ihre Gesamtlaufzeit nach dem Bodenwert bzw. Nutzungsausfall zum Zeitpunkt der Errichtung des Überbaus (um 1930) zu bestimmen ist, ist angesichts des damals vorherrschenden, geringen Bodenwertniveaus unbefriedigend. Die Überbaurente wäre derart gering, dass sie kein Äquivalent für das überlassene Grundstück bzw. den Nutzungsausfall darstellen würde.

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.¹⁹ Da im Bewertungsfall keine vergleichbaren Kaufpreise zur Verfügung stehen, wird der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlichte Bodenrichtwert zu Grunde gelegt.²⁰

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	=	41,00 €/m²
Richtwertstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (Allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II
Grundstücksgröße	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.12.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (Allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	937 m ²

4.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Die Anpassung erfolgt stichtaggenau. Es sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unter Heranziehung von Indexreihen berücksichtigt werden.²¹ Der Bodenrichtwert wurde zum Richtwertstichtag 01.01.2024 zuletzt festgesetzt. Die durch den Gutachterausschuss in 06/ 2025 veröffentlichte Indexreihe zeigt in den verstärkten Dörfern im Landkreis Wittenberg zwischen den Jahren 2022 und 2024 eine Preissteigerung. Daher ist ein Zuschlag von 10 % angemessen.

Eine Anpassung auf Grund der Abweichung der Grundstücksgröße ist nicht angezeigt. Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses im Land Sachsen-Anhalt besitzt die Grundstücksgröße für das vorliegende Richtwertniveau keinen Einfluss auf den Bodenwert.

¹⁹ Vgl. § 14 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs.1 ImmoWertV 2021.

²⁰ Auszug aus der Bodenrichtwertkarte siehe Anlage zum Gutachten.

²¹ Vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

Bodenrichtwert	=	41,00 €/m ²
Anpassung – allgemeine Wertverhältnisse	x	1,10
Anpassung – Größe	x	1,00
relativer Bodenwert	=	45,10 €/m ²
	rd.	45,00 €/m ²
Fläche	x	937,00 m ²
Bodenwert	=	42.165,00 €
	rd.	42.000,00 €

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

4.3 Sachwertermittlung

Das Modell für das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 beschrieben.²²

Gebäudebezeichnung	Bezugseinheit	Wohnhaus Nr. 1/ 1.1
Berechnungsbasis		differenziert
Brutto-Grundfläche (BGF)	m ²	443,00
Baupreisindex ²³	2021 = 100	190,09
Normalherstellungskosten		
NHK im Basisjahr 2010 ^{A)}	€/m ² BGF	748,00
NHK am Wertermittlungsstichtag	€/m ² BGF	1.422,72
Herstellungskosten ²⁴	€	630.266,99
besondere Bauteile ^{B)}	€	0,00
Gebäudeherstellungskosten	€	630.266,99
Alterswertminderung ²⁵		
Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{D)}	Jahre	80
Restnutzungsdauer (RND) ^{D)}	Jahre	10
prozentual	%	87,50
Betrag	€	551.483,62
Zeitwert (inkl. BNK)	€	78.783,37
besondere Einrichtungen ^{B)}	€	0,00
Gebäudewert	€	78.783,37

Gebäudewert/ Zeitwert: Bäckereigebäude Nr. 2 mit Erweiterung/ Anbau Nr. 2.1/ 2.2, Hofgebäude Nr. 3 mit Erweiterungen Nr. 3.1/ 3.2 und Schuppen Nr. 4

Diese Gebäude dienen vorwiegend der ehemaligen Bäckerei als Funktionsbauten bzw. als Nebenräume der wohnbaulichen Nutzung. Insgesamt liegt eine wirtschaftliche Überalterung vor. Die Bauwerke können zeitgemäße Anforderungen nicht erfüllen. Die unorganische Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück mindert dessen Attraktivität zusätzlich. Eine Sanierung erweist sich – auch im Hinblick auf die mit Risiken behaftete Folgenutzung des Hauptgebäudes - als nicht sinnvoll. Hinzu kommt, dass die Größe der Neben- und Funktionsflächen im Hinblick auf moderne Nutzeransprüche als überdimensioniert, unzweckmäßig und damit unwirtschaftlich in Bezug auf die Unterhaltung der Gebäude anzusehen ist. **Der Zeitwert wird marktgerecht mit 0,00 € abgeleitet.**

²² Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Sachwertermittlung siehe Punkt 4.3.1 A) bis F).

²³ Baupreisindex III. Quartal 2025 (2021 = 100), Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4.

²⁴ Inkl. Baunebenkosten BNK.

²⁵ Lineare Alterswertminderung gemäß § 38 ImmoWertV.

Gebäudesachwerte insgesamt		€	78.783,37
Sachwert der Außen- und Nebenanlagen ^{c)}	+	€	1.500,00
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	€	80.283,37
Bodenwert ²⁶	+	€	42.000,00
vorläufiger Sachwert	=	€	122.283,37
Sachwertfaktor ^{e)}	×		0,50
Markt angepasster vorläufiger Sachwert	=	€	61.141,69
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{f)}	+/-	€	0,00
Sachwert	=	€	61.141,69
	rd.	€	61.000,00

4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

A. Herstellungskosten²⁷

Die Herstellungskosten beziehen sich hinsichtlich Bauweise, Ausstattung und Modernisierungsstand auf die Beschaffenheit der Gebäude im vermuteten Ist-Zustand zum Stichtag. Es sind die Grundsätze der Modellkonformität innerhalb des Verfahrensganges (keine Investitionen → stark begrenzte Restnutzungsdauer → wirtschaftliche Herstellungskosten zum Ist-Zustand) zu beachten.

Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes bei wegen abweichender Gebäudeart

vgl. Anlage 4 Pkt. 3. (5) zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV

Nutzungsgruppe	Ein-/ Zweifamilienhaus, insgesamt frei stehend	
Gebäudetyp	1.13: KG, EG, OG 60 % Gebäudeanteil	1.33: EG, OG 40 % Gebäudeanteil
Gebäudestandard	2 (Ist-Zustand)	2 (Ist-Zustand)
NHK 2010	740,00 €/m ² BGF	870,00 €/m ² BGF
Korrekturfaktor: ZFH	x 1,05	x 1,05
Korrekturfaktor: Beschaffenheit	x 0,90	x 0,90
NHK Gebäudeanteile	= 699,30 €/m ² BGF	= 822,15 €/m ² BGF
NHK Gesamtgebäude	699,30 €/m ² BGF x 60 % + 822,15 €/m ² BGF x 40 %	
	= 748,44 €/m ² BGF	rd. 748,00 €/m ² BGF

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

vermutlich ohne/ ohne wertrelevante

²⁶ Bodenwert siehe Punkt 4.2.

²⁷ 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).

C. Außen- und Nebenanlagen²⁸

rd. 2 % des Gebäudezeitwertes	rd. 1.500,00 €
-------------------------------	----------------

Die Ableitung des Zeitwertes der Außen- und Nebenanlagen erfolgt üblicherweise modellkonform zur Ableitung des Sachwertfaktors. Im Bewertungsfall zu berücksichtigen ist, dass die Außenanlagen sich in einem überwiegend nicht verwertbaren Zustand befinden und daher lediglich der Zeitwert der Ver- und Entsorgungsanschlüsse anerkannt wird. 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 Restnutzungsdauer²⁹

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.³⁰ Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer (im Modell = Rest-Bestandsdauer) erweist sich im Bewertungsfall als unsachgemäß. Diese wird für das Hauptgebäude Nr. 1/ 1.1 mit 10 Jahren stark begrenzt. Die Ausführungen unter Punkt 4.1.1 sind ebenso zu beachten wie die Grundsätze der Modellkonformität innerhalb des Verfahrensganges (Herstellungskosten zum Ist-Zustand → keine Investitionen → begrenzte RND). Der Ableitung zu Grunde gelegt werden außerdem die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt und in Anlage 2 ImmoWertV veröffentlichten Modellparameter zur Abhängigkeit der Restnutzungsdauer vom Modernisierungsgrad. Die Restnutzungsdauer der gewerblichen und wohnbaulichen Nebengebäude Nr. 2 - 4 ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten abgelaufen.

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

²⁸ Gemäß § 35 Abs. 2 Nr.1 und 2 ImmoWertV.

²⁹ Vgl. § 4 Abs. 2, 3 und § 38 ImmoWertV 2021.

³⁰ Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV2021 und modellkonform zur Ableitung des Sachwertfaktors. Vgl. GMB 2023 S. 225 f..

E. Marktanpassung/ Sachwertfaktor³¹

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.

Grundlage bilden zunächst 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. Danach liegen Kaufpreise für un-sanierte Wohnhäuser in den verstädterten Dörfern des Landkreises Wittenberg der Baujahresklasse < 1948 bei 387 – 418 €/m². Angebote vergleichbarer „Problemimmobilien“ belegen dieses Preisniveau.

Zu beachten ist: Ein Gebäude oder ein Grundstück ist nur so viel wert, wie es auch wirtschaftlich sinnvoll nutzbar ist. Bei der Bewertung von Grundstücken kann es nicht darum gehen, die singulären subjektiven Wertvorstellungen oder den Preis für ein konkretes Grundstück zu ermitteln, sondern den am wirtschaftlichen Marktgeschehen orientierten und damit objektivierten, weil allgemein brauchbaren Wert, zu ermitteln. Die Nutzbarkeit des Grundstückes ist aufzudecken.

Für das Bewertungsobjekt werden die Geschäfts- und die Wohnlage als „einfach bis mittel“ eingestuft. Positiv wirkt sich aus, dass der Ortsteil Reinsdorf von den Vorzügen des Mittelzentrums partizipieren kann und der Standort in den letzten Jahren sowohl wohnbauliche als auch gewerbliche Interessenten anzieht. Dennoch erwirbt der Käufer einen mit verbrauchter Bausubstanz belasteten und langjährig vermutlich überwiegend ungenutzten Grundbesitz. Handlungsalternativen sind innerhalb des Bestandes vermutlich grundsätzlich möglich; konkrete Konzept liegen nicht vor und wurden in den vergangenen Jahren nicht umgesetzt. Der Marktteilnehmer wird gedanklich erforderliche Investitionen zur Revitalisierung der Immobilie einpreisen, um zu einer wertmäßigen Einordnung der Immobilie zu gelangen. Dabei gelangt er zu dem Ergebnis, dass jegliche Aufwendungen den Sachwert übersteigen.

Fazit: Es ist faktisch kein Markt vorhanden, der dem Bewertungsobjekt einen Wert beimisst, welcher den vorläufigen Sachwert erreicht. Der Kaufinteressent wird eine deutliche Minderung fordern, um zu einem am Teilmarkt anerkannten Wertmaßstab zu gelangen und die Platzierung des Grundstücks am Immobilienmarkt zu erreichen. Der Sachwertfaktor wird daher mit 0,50 abgeleitet.

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.³² Unter Punkt 4.1.1 wurde erläutert, dass für das Wohnhaus grundsätzlich ein wirtschaftlicher Nutzungszweck vorhanden ist. Aber: Die Defizite bezüglich des Bauzustandes führen zu einem Kostenaufwand, der jegliche noch vorhandene Substanzwerte liquidiert. Daher erfolgt die Bewertung des Gebäudes im Ist-Zustand, unter Begrenzung der Restnutzungs-/ Restbestandsdauer und **ohne Abzug von Investitionen**.

³¹ Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV 2021 und § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

³² Vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV 2021.

4.4 Verkehrswert des Gesamteigentums und des 1/2 Miteigentumsanteils

– nach Außenansicht

Der Verkehrswert wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem Sachwert von rd. 61.000,00 € abgeleitet.³³

Verkehrswertableitung infolge Außenansicht

Auf Grund des nach Außenansicht zu beurteilenden Objektes waren Annahmen des Zustandes (insbesondere hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen im Gebäudeinneren und bezüglich der rückseitigen Bebauung), der Ausstattung sowie der sonstigen Beschaffenheit der Immobilie unerlässlich. Stichtagsaktuelle Angaben und Unterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt. Somit beruhen die Ansätze der wertermittlungsrelevanten Daten auf unsicherer Wertbasis. Daher ist ein Risikoabschlag von - 10 % angemessen:

$$61.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 54.900,00 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{55.000,00 \text{ €}}$$

Der **Verkehrswert des Gesamteigentums** des mit einem (ehemaligen) Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in 06889 Lutherstadt Wittenberg OT Reinsdorf, Sebastian-Bach-Straße 4 wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.12.2025 mit rd.

55.000,00 €

in Worten: fünfundfünfzigtausend Euro

ermittelt.

Der **Verkehrswert des 1/ 2 Miteigentumsanteils als ideelle Hälfte** des mit einem (ehemaligen) Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in 06889 Lutherstadt Wittenberg OT Reinsdorf, Sebastian-Bach-Straße 4 wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.12.2025 mit

27.500,00 €

in Worten: siebenundzwanzigtausendfünfhundert Euro

ermittelt.

³³ Vgl. § 6 Abs. 1 und 4 ImmoWertV 2021

Erklärung:

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Die Wertfestsetzung erfolgt ohne Besichtigung von innen; nur nach Außenansicht und auf Grundlage eines Gutachtens aus dem Jahr 2016. Eventuelle Vermögensnachteile gehen zu Lasten des Eigentümers.

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 Gutachtauftrages 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.

xxxxxxxxxxx 05.01.2026

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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.

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 (BAz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAz 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. 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2019. 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: Aktuelle Grundstücksmarktbeobachtungen – Stand: 30.09.2025 (III. Quartal); Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024
IVD Mitte-Ost e.V. (Hrsg.): IVD Immobilienpreisspiegel 2025 Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt stichtagsaktuelle Kaufpreisrecherche (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 1: Stadtplan

Regionalkarte Falk

06889 Lutherstadt Wittenberg, Sebastian-Bach-Str. 4



18.11.2025 | 03825604 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern-GSM & Contributor

Maßstab (im Papierdruck): 1:15.000
Ausdehnung: 2.550 m x 2.550 m

Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckzonen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartungrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen, die Topographie sowie die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:15.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in GuDritten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle:
MAIRECAMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03825604 vom 18.11.2025 auf www.geoport.de; ein Service der my-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by my-geo & Geoport® 2025

Anlage 2: Liegenschaftskarten

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

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

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



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

Flurstück: 116 Gemeinde: Wittenberg, Lutherstadt
Flur: 1 Kreis: Wittenberg
Gemarkung: Reinsdorf

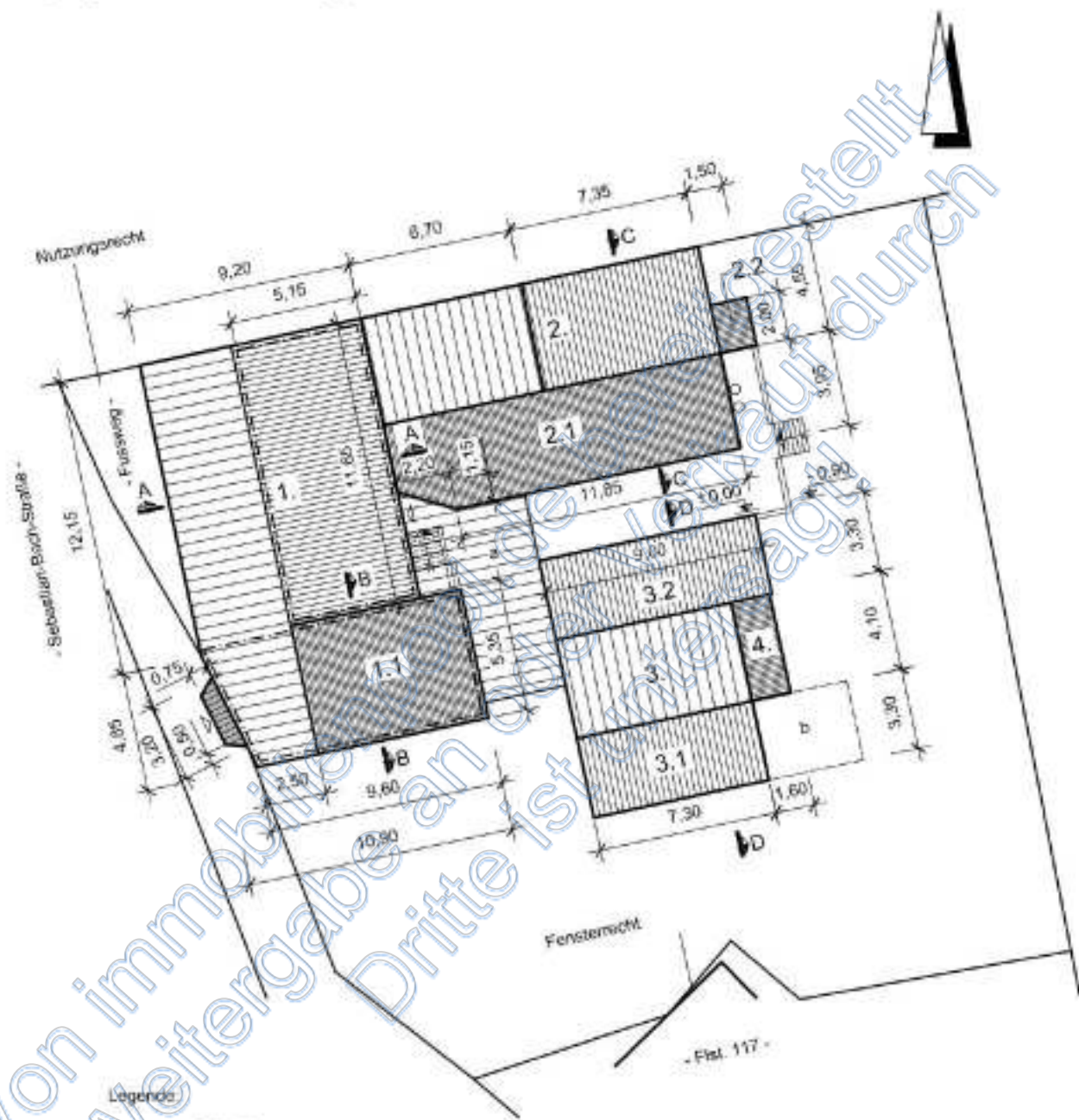
Liegenschaftsdarstellung mit Orthophoto

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter
Erstellt am 10.11.2025
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstücksvermessung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Anlage 3: Zeichnerische Darstellung

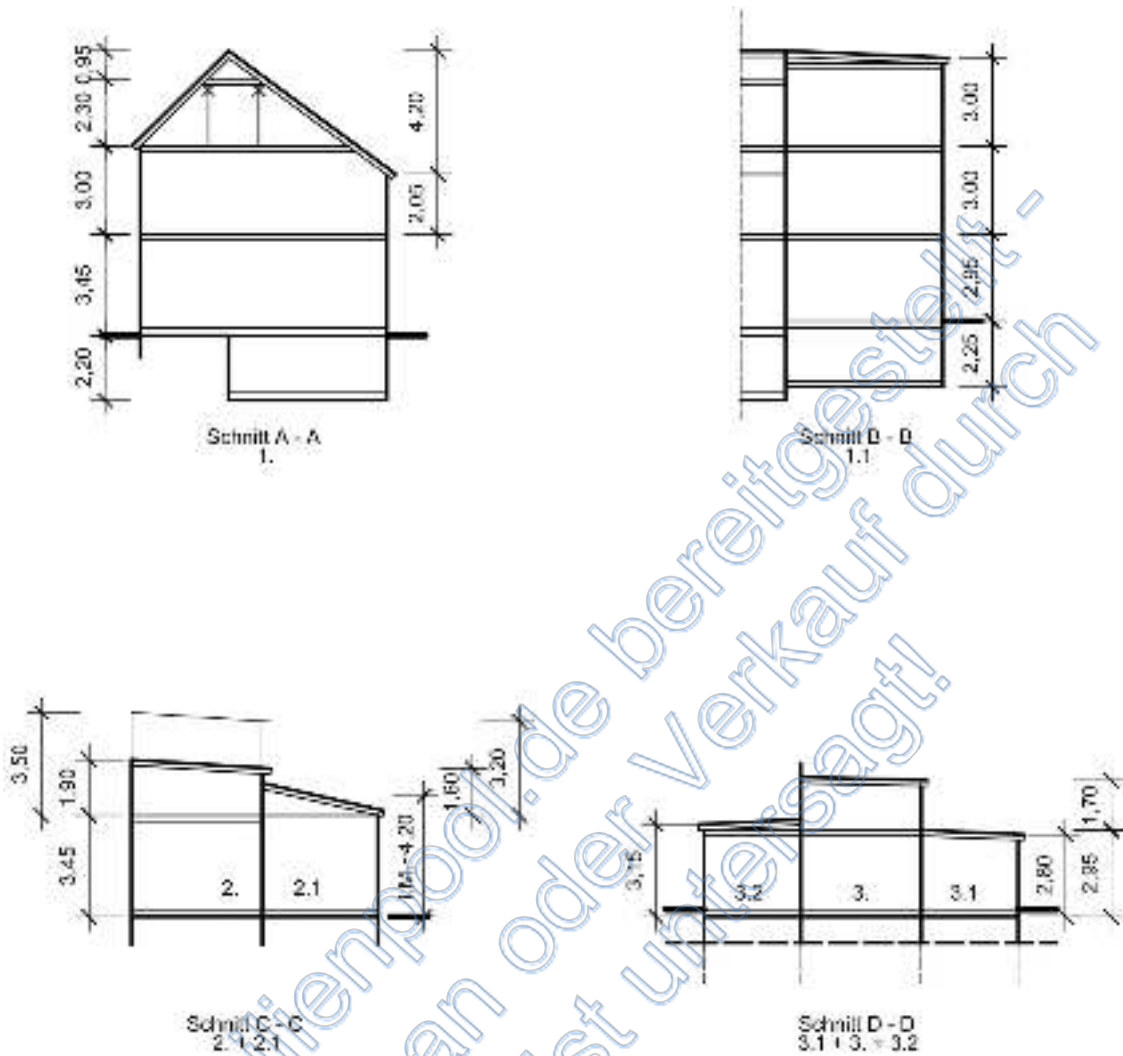
Quelle: Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2016. Nach dem äußerlichen Anschein und anhand des Luftbildes ist davon auszugehen, dass hinsichtlich des Gebäudebestandes keine Veränderungen (Abbrüche, Neubauten) vorgenommen wurden. Lageplan und Querschnitte – ohne Maßstab.

**Legende**

--- Teilkeller

- 1./ 1.1. Wohn- und Geschäftshaus
- 2. Bäckereigebäude
- 2.1. Erweiterung
- 2.2. Anbau
- 3. Hofgebäude
- 3.1. Erweiterung - Garage
- 3.2. Erweiterung - Sozialgebäude
- 4. Schuppen
- a. Überdachung
- b. Freisitz

■ Überbau



Anlage 4: Gebäudekennndaten

Quelle: Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2016. Nach dem äußerlichen Anschein und anhand des Luftbildes ist davon auszugehen, dass hinsichtlich des Gebäudebestandes keine Veränderungen (Abbrüche, Neubauten) vorgenommen wurden.

1.0 Bruttogrundflächen

Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1 / 1.1

KG. =	11,65 x 5,15	x 1	
	+(10,90 + 9,60)	x 1/2 x 5,35 x 1	114,84 m ²
EG.- DG./2.OG =	(12,15 + 11,65)	x 1/2 x 9,20 x 3	
	+(10,90 + 9,60)	x 1/2 x 5,35 x 3	492,95 m ²
			607,79 m ²
			rd. 608,00 m²

Bäckereigebäude Nr. 2

$$\text{EG} = (6,70 \times 4,55 + 7,35 \times 4,55) \times 1 \quad 63,93 \text{ m}^2$$

rd. **64,00 m²**

Erweiterung Nr. 2.1

$$\text{EG} = (14,05 \times 3,95 - 2,20 \times 1,15 / 2) \times 1 \quad 54,23 \text{ m}^2$$

rd. **54,00 m²**

Anbau Nr. 2.2

$$\text{EG} = 2,00 \times 1,50 \times 1 \quad 3,00 \text{ m}^2$$

rd. **3,00 m²**

Hofgebäude Nr. 3

$$\text{EG} = 7,30 \times 4,10 \times 1 \quad 29,93 \text{ m}^2$$

30,00 m²

Erweiterung - Garage Nr. 3.1

$$\text{EG} = 7,30 \times 3,30 \times 1 \quad 24,09 \text{ m}^2$$

rd. 24,00 m²

Erweiterung - Sozialgebäude Nr. 3.2

$$\text{EG} = 9,00 \times 3,30 \times 1 \quad 29,70 \text{ m}^2$$

rd. 30,00 m²

Schuppen Nr. 4

$$\text{EG} = 4,10 \times 1,60 \times 1 \quad 6,56 \text{ m}^2$$

rd. 7,00 m²

2.0 Nutzflächenberechnung**Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1 / 1.1**

EG - GE NF 1						30,58 m ²
Ladengeschäft	4,53 x	6,75	i.M.			11,48 m ²
Kleinlager	2,55 x	4,50				28,25 m ²
Küche	3,88 x	7,28				14,98 m ²
Büro	3,88 x	3,86				11,02 m ²
Aufenthalt	2,85 x	3,96	-	0,76 x	0,35	23,50 m ²
Vorbereitung	3,96 x	5,98	-	1,05 x	0,17	
						<u>119,80 m²</u>

Backstube Nr. 2/ Erweiterung Nr. 2.1**EG - NF 2**

Backstube	7,86 x 13,70	-	2,40 x 1,20	/ 2	
	- 0,98 x 0,58	-	0,62 x 1,52		104,01 m ²
	- 0,66 x 1,10				

Erweiterung - Sozialgebäude Nr. 3.2**EG - NF 3**

WM-Raum	3,00 x 2,85	-	1,18 x 1,15		7,19 m ²
Windfang	1,05 x 1,00				1,05 m ²
WC-Damen /Dusche	1,00 x 3,00				3,00 m ²
Windfang	1,05 x 1,03				1,08 m ²
WC-Herren /Dusche	1,00 x 3,00				3,00 m ²
Umkleieraum	3,08 x 2,95	-	1,18 x 1,16		7,72 m ²
					<hr/> 23,04 m ²

3.0 Wohnflächenberechnung**Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1 / 1.1**

EG. Hausflur	3,95 x 2,00	-	0,90 x 1,70	-	0,90 x 1,02	5,45 m ²
--------------	-------------	---	-------------	---	-------------	---------------------

1. OG links – WE 1

OG. Flur	(1,10 x 2,78	+	1,43 x 2,00	)x 1/2	2,96 m ²
Küche	4,20 x 3,35	-	1,10 x 0,14		13,92 m ²
Bad	1,90 x 2,40				4,56 m ²
Durchgang	2,60 x 2,15				5,59 m ²
Wohnzimmer	4,11 x 3,87	+	4,10 x 3,87	+ 2,60 x 0,15	32,16 m ²
					<hr/> 59,19 m ²

1. OG rechts – WE 2

OG. Flur	(1,10 x 2,78	+	1,43 x 2,00	)x 1/2	2,96 m ²
WE - Flur	1,25 x 3,12				3,90 m ²
Bad	2,88 x 3,12				8,99 m ²
Küche	3,88 x 3,05				11,83 m ²
Wohnzimmer	4,37 x(3,98	+	5,40	)x 1/2	22,61 m ²
	+ 0,87 x(3,00	+	1,85	)x 1/2	20,15 m ²
Schlafzimmer	4,61 x 4,37				
					<hr/> 70,43 m ²

WE - Wohnfläche EG + OG insgesamt**135,07 m²**

DG/ 2. OG

Durchgang	(	7,13	x	2,33	-	0,49	x	0,73	)x	0,55	¹⁾	8,94	m ²
Kinderzimmer	(	4,00	x	4,00	-	4,00	x	1,25	/	2 x 2)	x	6,05	m ²
Schlafzimmer		4,07	x	4,55								18,52	m ²
Gang		2,50	x	1,04								2,60	m ²
Kinderzimmer		4,53	x	4,00	-	4,53	x	0,60	/	2		13,63	m ²
	-	1,16	x	2,70									
												<u>49,74</u>	m ²

¹⁾ Faktor F = 0,55: geringe lichte Raumhöhe 2,10 m

4.0 Wertrelevante BGF, Wohn-/ Nutzfläche

Bezüglich der wertrelevanten BGF/ Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten wird ein Ausbau nur in EG und OG Nr. 1/ 1.1 unterstellt und die unwirtschaftlichen Flächen in DG/ 2. OG außer Acht gelassen.

Bruttogrundfläche Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1 / 1.1

KG. =		11,65	x	5,15	x	1								
	+(	10,90	+	9,60	)x	1/2	x	5,35	x	1		114,84	m ²
EG- 1.OG =	(	12,15	+	11,65	)x	1/2	x	9,20	x	2			
	+(	10,90	+	9,60	)x	1/2	x	5,35	x	2		328,64	m ²
												<u>443,47</u>	m ²	
												rd.	443,00	m ²

Da sich die Bereiche DG/ 2. OG Nr. 1/ 1.1, Nr. 2, 2.1 und 3.2 als unwirtschaftlich erweisen, wird die Wohn-/ Nutzfläche für die Verkehrswertermittlung auf folgende Wohn-/ Nutzflächen in EG – 1. OG Nr. 1/ 1.1 reduziert:

EG – NF ehemalige GE – ggf. wohnbauliche Nutzung oder Nebenzwecke	119,80	m ²
1. OG – WE 1 und 2 inkl. Hausflur	135,07	m ²
	<u>254,87</u>	m ²
rd.	255,00	m ²

Anlage 5: Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 6: Fotodokumentation – soweit von der Straße aus erkennbar

Straßenfront
des Wohn-und Geschäftshauses Nr. 1/ 1.1



Nordgiebel



schadhafte Dacheindeckung und
Mauerwerksschäden



Mauerwerksschäden



Mauerwerksschäden



Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Odenwälder Verkehrsbüro durch
Dritte

Eingang ehemaliges
Bäckereigeschäft;
schadhafte Trittstufe



Südgiebel und
Zufahrt zum Grundbesitz



straßenseitige Zufahrts- und
Stellplatzfläche



Hofgebäude Nr. 3 und Garage Nr. 3.1

