

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!**

Dipl.-Ing. (FH) Lothar Dietrich
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung

Vom Land Sachsen-Anhalt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken -
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger im Fachgebiet:
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Immobilienbewertung -

An der Waisenhausmauer 05 - 06108 Halle/Saale - Telefon: 0345 / 5 12 43 15

Gutachten

zur

Verkehrs-/Marktwertermittlung

- Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung -

über das Grundstück: Trebitz 52
(eingetragen im Grundbuch von Lebendorf Blatt 940
unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis)

in: 06420 Könnern OT Trebitz

Objektart: Wohngrundstück

Auftraggeber: Amtsgericht Bernburg
Liebknechtstraße 02
06406 Bernburg

Zweck der Wertermittlung: Feststellung des aktuellen Verkehrs-/Marktwertes im
Rahmen der Zwangsversteigerungssache betreffend
das o.g. Grundstücks

Aktenzeichen: 2 K 13/24

Für den o.g. Bewertungsgegenstand wurde zu dem Wertermittlungsstichtag 18.07.2025 ein Verkehrs-
(Markt)wert im belastungsfreien Zustand ermittelt in Höhe von

22.700,00 €

(i.W. zweiundzwanzigtausendsiebenhundert Euro)

Das Gutachten besteht aus 28 Seiten zuzügl. 9 Anlagen auf 15 Seiten und es wurde in 5 Ausführungen gefertigt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen der Bewertung	4
1.1. Arbeitsunterlagen	4
1.2. Literatur	4
1.3. Auftrag	5
2. Allgemeine Angaben zum Bewertungsgegenstand	6
2.1. Bewertungsgegenstand	6
2.2. Grundbuchbestand	6
2.3. Ortsbesichtigung / Bewertungsstichtag / Qualitätsstichtag	7
2.4. Zweck der Wertermittlung	7
3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale (u.a. §§ 2, 3, 5 ImmoWertV)	8
3.1. Lagemerkmale	8
3.2. Abgaberechtlicher Zustand, Entwicklungszustand	9
3.3. Rechtliche Gegebenheiten	9
3.4. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
3.5. Weitere Grundstücksmerkmale	11
4. Bewertungsgrundsätze und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
5. Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV)	16
5.1. Verfahren zur Bodenwertermittlung	16
5.2. Bodenrichtwert nach § 196 BauGB	16
5.3. Berücksichtigung von Abweichungen bzgl. der Grundstücksmerkmale	17
5.4. Bodenwert für das Grundstück Trebitz 52 in Könnern OT Trebitz	17
6. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)	18
6.1. Allgemeines	18
6.2. Wohnfläche	19
6.3. marktüblich erzielbare Erträge (Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV)	19
6.4. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	20
6.5. Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	20
6.6. Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	22
6.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	22
6.7.1. Baumängel und Bauschäden/Instandsetzungsstau	22
6.7.2. Abbruch zweier Schuppengebäude und Beräumung	24
6.7.3. Sicherheitsabschlag aufgrund Außenbesichtigung	24
6.8. Ertragswertermittlung	25
9. Einschätzung des Verkehrs-/Marktwertes	26
10. Zusammenfassung der Ergebnisse	28

Anlagenverzeichnis

- Anlage 01: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 02: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Luftbild
- Anlage 03: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 04: planungsrechtliche Auskunft der Stadt Könnern
- Anlage 05: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zum Denkmalschutz
- Anlage 06: Auskunft aus dem Altlastenkataster beim Salzlandkreis
- Anlage 07: Auszug aus der Regionalkarte
- Anlage 08: Auszug aus dem Ortsplan
- Anlage 09: Fotodokumentation

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

1. Grundlagen der Bewertung

1.1. Arbeitsunterlagen

- Beschluss in der Zwangsvollstreckungssache beim Amtsgericht Bernburg (AZ: 2 K 13/24)
- Grundbuchausdruck vom 30.01.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskünfte vom Gutachterausschuss beim LVermGeo
- Auskünfte der Stadt Könnern
- Auskünfte vom Salzlandkreis, FD Bauordnung und FD Klima-, Umwelt- und Naturschutz
- Auskünfte beim LVermGeo
- Außenbesichtigung mit Fotodokumentation

1.2. Literatur

- [1] Baugesetzbuch: BauGB - 41. neubearbeitete Auflage. - München: Beck 2009; im Anhang: u.a. Baunutzungsverordnung: BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- [2] Battis, Krautzberger, Löhr: Kommentar zum BauGB - 8. Auflage, C.H.Beck München, 2002
- [3] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV / Praxiskommentar Zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken – 9. Neu bearbeitete Auflage – Reguvis Fachmedien GmbH, 2022
- [4] W.Kleiber: ImmoWertV (2021) – Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken – 13.Auflage – Reguvis Fachmedien GmbH, 2021
- [5] Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zur einheitlichen Anwendung der ImmoWertV vom 14. Juli 2021
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 10. vollständig neu bearbeitete Auflage 2023 - Köln: Reguvis Fachmedien GmbH
- [6] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV – Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung ; Sprengnetter GmbH ; 2010
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [8] W.Kleiber: WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006; Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit NHK 2000 – 9.Auflage – Bundesanzeiger 2006
- [9] M.Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht - 5., überarbeitete Auflage Wiesbaden u. Berlin : Bauverlag GmbH
- [10] Fischer/Biederbeck: Bewertung im ländlichen Raum, HLBS Verlag GmbH Berlin, 2019
- [11] DIN 277: Brutto-Grundfläche (BGF) und Brutto-Rauminhalt (BRI) / Ausgabe 6/1987
- [12] D.Ünglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln Reguvis Fachmedien GmbH 2021
- [13] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25 -25 Aufl., Essen Verl. Wirtschaft/Verwalt.
- [14] Aktuelle Grundstücksmarktbeobachtungen und erforderliche Daten für die Wertermittlung / Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt
- [15] Bodenrichtwerte für Trebitz / Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, Stichtag 01.01.2024

1.3. Auftrag

Das Amtsgericht Bernburg, vertreten durch den Rechtspfleger, beauftragte den Unterzeichner im Rahmen der Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Lebendorf Blatt 940 unter laufender Nummer 1 im BV eingetragenen Grundstück auf der Grundlage des Beschluss vom 19.05.2025 ein Gutachten zum Verkehrswert über das gegenständliche Grundstück zu erstellen.

Es handelt sich hierbei um das Wohngrundstück in 06420 Könnern OT Trebitz, Trebitz 52 (Gemarkung Lebendorf, Flur 11, Flurstück 50).

Das Objekt konnte zum Ortstermin nur von außen besichtigt werden war zum Bewertungsstichtag augenscheinlich ungenutzt.

Gemäß Gutachtauftrag sind folgende Einzelbewertungen durchzuführen:

- 1) Feststellung des Verkehrswertes für den Grund und Boden einschließlich der Gebäude und baulichen Anlagen (wesentliche Bestandteile nach §§ 93 u. 94 BGB) des Grundstücks Trebitz 52 in 06420 Könnern OT Trebitz.
- 2) Wenn vorhanden, dann Wertung der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen.

Zusätzlich soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) ob Miet- und Pachtverhältnisse bestehen,
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art, Umfang und Inhaber),
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Bezeichnung),
- d) ob der Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- e) ob baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen bestehen,
- f) ob Grenzüberbauungen bestehen

2. Allgemeine Angaben zum Bewertungsgegenstand

2.1. Bewertungsgegenstand

Der Bewertungsgegenstand ist das im Grundbuch von Lebendorf Blatt 940 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nummer 1 eingetragene Grundstück.

Es handelt sich hierbei um ein Grundstück, bestehend aus den Flurstück 50 in der Flur 11 der Gemarkung Lebendorf mit der Größe von 830 m², welches mit einem massiven, zweigeschossigen Wohngebäude und verschiedenen, sich im ruinösen Zustand befindlichen Nebengebäuden bebaut ist. Das Objekt unterlag zum Bewertungsstichtag augenscheinlich keiner wirtschaftlichen Nutzung.

2.2. Grundbuchbestand

Das Grundstück ist eingetragen beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Bernburg im Grundbuch von Lebendorf, Grundbuchblattnummer 940. Der Grundbuchausdruck war datiert vom 30.01.2025.

▪ Bestandsverzeichnis

laufende Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m ²
1	Lebendorf	11	50	Wohnbaufläche Trebitz 52	830 m ²

▪ Erste Abteilung

laufende Nr.	Eigentümer	lfd. Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
4	Anstelle von 3: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	1	Aufgrund Auflassung vom 25.05.2021 eingetragen am 28.09.2021

▪ Zweite Abteilung

laufende Nr.	lfd. Nr. im BV	Lasten und Beschränkungen
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bernburg, 2 K 13/24) ; eingetragen am 30.01.2025

▪ Dritte Abteilung

Eintragungen ohne Einfluss auf den Verkehrswert

2.3. Ortsbesichtigung / Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Die Ortsbesichtigung fand am 18.07.2025 in der Zeit von 10.⁰⁰ Uhr bis 11.⁴⁵ Uhr mit nachfolgenden Teilnehmern statt:

- a) Dipl.Ing. (FH) Lothar Dietrich, An der Waisenhausmauer 05, 06108 Halle (Saale) als bestellter Gutachter,
- b) der Schuldner des gegenständlichen Grundstücks wurde über den Zustellungsvertreter gemäß § 6 ZVG fristgemäß per Einschreiben/Rückschein über den Termin informiert. Er ist aber zum Ortstermin nicht erschienen,
- c) der betreibende Gläubiger wurde über den Prozessbevollmächtigten fristgemäß über den Termin in Kenntnis gesetzt, aber eine Teilnahme diesbezüglich wurde per email abgesagt.

Zu dem Ortstermin konnte demzufolge nur eine Außenbesichtigung des Grundstücks und äußere Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen durchgeführt werden.
Die Erstellung der Fotodokumentation erfolgte im Rahmen dieser Ortsbesichtigung.

Als Wertermittlungsstichtag wird aus Ermangelung anderer Vorgaben festgesetzt der
18. Juli 2025
(das Datum der Außenbesichtigung)

Der Wertermittlungsstichtag ist nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag i.S.d. § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im vorliegenden Fall dem Wertermittlungsstichtag.

Die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten des Grundstücks, einschließlich der erkennbaren Bebauung und der äußerlich erkennbare Bauzustand wurden teils schriftlich und teils per Fotoaufnahmen dokumentiert.

2.4. Zweck der Wertermittlung

Mit dem Beschluss 2 K 13/24 vom 27.01.2025 ordnete das Amtsgericht Bernburg auf Antrag der Gläubigerin die Zwangsversteigerung des vorbezeichneten Versteigerungsobjektes an.

Der Unterzeichner wurde daraufhin auf der Grundlage des Beschlusses vom 19.05.2025 mit der Erstellung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes beauftragt.

Der ermittelte Verkehrswert soll im Rahmen der Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Lebdorf Blatt 940, laufende Nummer 1 im Bestandsverzeichnis eingetragenen Grundstück Verwendung finden.

Die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und die eingeholten Informationen wurden als maßgeblich unterstellt, da keine Anhaltspunkte für Änderungen aus dem daraus hervorgehenden Inhalt festgestellt werden konnten.

3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale (u.a. §§ 2, 3, 5 ImmoWertV)

3.1. Lagemerkmale

▪ Ortsbeschreibung (Makrolage)

Lebendorf mit ca. 450 Einwohnern ist eine Ortschaft und ein Ortsteil der Stadt Könnern im Salzlandkreis, welcher im zentralen Bereich von Sachsen-Anhalt und hier im südlichen Salzlandkreis gelegen ist. Zu der am 1. Januar 2003 nach Könnern eingemeindeten Ortschaft Lebendorf gehören weiterhin die Ortsteile Bebitz und Trebitz.

Das gegenständliche Grundstück liegt im nordwestlichen Randbereich des ca. 1,6 km südwestlich von Lebendorf gelegenen Ortsteils Trebitz, unmittelbar an der Landesstraße L50.

Die Kleinstadt Könnern befindet sich ca. 3,5 km südlich von Trebitz.

Westlich von Trebitz verläuft die Bundesautobahn BAB 14 und der nächste Anschluss befindet sich bei Könnern.

Das Dorf verfügt über eine selbst für den ländlichen Raum sehr einfache Infrastruktur.

Die erforderlichen infrastrukturellen Institutionen und Einrichtungen wie ärztliche Versorgung, Bildungseinrichtungen sowie die verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen sind in der Kleinstadt Könnern und teilweise auch den umliegenden Ortschaften verfügbar.

▪ Ortslage (Mikrolage)

Das Grundstück Trebitz 52 liegt im nordwestlichen Randbereich von Trebitz. Das Ortszentrum mit der Dorfkirche befindet sich ca. 350 m südöstlich. Die Haltestelle für den öffentlichen Busverkehr befindet sich unmittelbar vor dem Grundstück an der L50.

In der Nachbarschaft, diesseits der L 50 ist überwiegend 1-2geschossige, offene Bebauung in Form von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern vorherrschend. Auf der westlichen Straßenseite befinden sich nur noch vereinzelt Wohngrundstücke.

In einer Entfernung von ca. 200 m westlich befindet sich der Gewerbestandort eines Großhändlers für landwirtschaftliche Erzeugnisse und ca. 1.200 m südwestlich liegt das Industriegebiet Nord I u.a. mit der Zuckerfabrik, für welche die jährliche Rübenanlieferung über die L50 erfolgt.

Dem Charakter nach stellt das gesamte Areal ein Mischgebiet (MI) i.S.d. § 6 BauNVO dar.

▪ Verkehrs- und Wohnlage

Das Grundstück grenzt unmittelbar östlich an die Landesstraße L50 (Trebitz), eine mit Asphalt befestigte und mit Bürgersteigen und Beleuchtung versehene öffentliche Verkehrsfläche. Der Zugang und die Zufahrt auf das Grundstück ist von Seiten dieser öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet. Die Verkehrslage wäre für den ländlichen Bereich als durchschnittlich zu beurteilen.

Die Wohnlage wäre aufgrund der angrenzenden und relativ stark frequentierten Landesstraße sowie der vorhandenen Infrastruktur als eine eher einfache bis mittlere, ländliche Wohnlage zu bezeichnen.

▪ Pkw-Stellplätze

Auf dem gegenständlichen Grundstück könnten Ab- bzw. Unterstellmöglichkeiten für Pkw hergestellt werden. Eine Befahrung des Grundstücks ist gewährleistet.

Zusätzlich bestehen in der Nähe noch begrenzte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum.

3.2. Abgaberechtlicher Zustand, Entwicklungszustand

▪ Erschließungszustand

Eine gesicherte Erschließung gehört nach dem § 30 Abs.1 letzter Satz, § 34 Abs.1 Satz 1 und § 35 Abs.1 BauGB u.a. zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung. Unter der Erschließung ist eine ordnungsgemäß benutzbare verkehrsmäßige Anbindung eines Baugrundstücks durch Straßen, Wege oder Plätze sowie durch ordnungsgemäß benutzbare Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser zu verstehen.

Das Grundstück besitzt einen direkten Zugang zu einer öffentlichen Verkehrsfläche (L50). Die Befahrung des Grundstücks ist möglich.

Nach Auskunft der Stadt Könnern liegt das Grundstück an der Ortsdurchfahrt Trebitz und ist dadurch erschlossen. Inwieweit die einzelnen Hausanschlüsse aber noch den heutigen technischen Standards entsprechen konnte nicht im Einzelnen überprüft werden.

Die katastermäßige Vermessung des Grundstücks ist erfolgt.

▪ Erschließungskosten / abgabenrechtliche Situation

Bei der Untersuchung der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht abschließend festgestellt werden, inwieweit zum Bewertungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Hierbei handelt es sich vor allem um Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff BauGB, Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB, Abgaben nach Kommunalabgabengesetzen der Länder, Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Versieglungsabgabe etc.

Nach Auskunft der Stadt Könnern sind keine Erschließungskosten/Anliegerbeiträge offen bzw. wurden nicht erhoben (siehe Anlage – Schreiben der Stadt Könnern).

Somit wird hier bei der Bodenwertermittlung von einem Grundstück im erschließungsbeitragsfreien Zustand für vorhandene, ortsübliche Erschließungsanlagen ausgegangen.

▪ Entwicklungszustand (i.S.d. § 5 ImmoWertV)

Aufgrund der Lage innerhalb von Trebitz und unter Berücksichtigung der erkennbaren Erschließung und Altbebauung, der tatsächlichen wie möglichen Nutzung sowie der Umgebungsbebauung wären das Grundstück nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften als baulich nutzbar einzuschätzen und somit i.S.d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV zu klassifizieren als

Baureifes Land.

3.3. Rechtliche Gegebenheiten

▪ Baurecht

Gemäß der Auskunft der Stadt Könnern wird der Standort im Flächennutzungsplan vom Könnern als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Eine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans für dieses Gebiet liegt nicht vor. Das Grundstück liegt nach Auskunft der Stadt Könnern nicht in einem Sanierungsgebiet.

Das Grundstück liegt im Innenbereich von Trebitz und somit wäre die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unbeplanter Innenbereich) - zu beurteilen (siehe Anlage – Schreiben der Stadt Könnern).

▪ Baulasten

Für das hier gegenständliche Grundstück sind keine Baulasteintragungen im Baulastenverzeichnis des Salzlandkreises vorhanden (siehe Anlage – Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis des Salzlandkreises)

▪ Altlasten

Der Sachverständige konnte bei der Ortsbesichtigung des Objektes keinerlei Altlasten erkennen. Um jedoch festzustellen, ob Altlasten vorhanden sind, sowie deren Umfang und die Kosten der Beseitigung zu ermitteln, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Altlasten erforderlich.

Nach der Auskunft des FD Klima-, Umwelt- und Naturschutz beim Salzlandkreis sind für das gegenständliche Grundstück keine Eintragungen entsprechend § 2 Abs. 3 bis 6 des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) im Altlastenkataster des Salzlandkreises vorhanden (Anlage - Schreiben des FD Klima-, Umwelt- und Naturschutz beim Salzlandkreis).

▪ Denkmalschutz

Nach Auskunft des FD Bauordnung des Salzlandkreises ist das Gebäude kein Bestandteil des nachrichtlichen Denkmalverzeichnisses des Landes Sachsen-Anhalt. Denkmalflegerische Belange werden somit grundsätzlich nicht berührt. (siehe Anlage – Auskunft vom FD Bauordnung des Salzlandkreises).

▪ wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Die Eintragung zur Anordnung der Zwangsversteigerung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts.

Eventuell weitere eingetragenen Rechte oder Lasten (im Grundbuch oder Baulastenverzeichnis) sind dem Gutachter nicht bekannt und auch nicht zur Kenntnis gegeben worden.

Sollten solche bestehen, wären diese eventuell gesondert zu bewerten bzw. wäre diese Wertermittlung gegebenenfalls zu korrigieren.

3.4. Art und Maß der baulichen Nutzung

▪ vorhandene Art der baulichen Nutzung

Auf dem Grundstück befindet sich ein schätzungsweise ursprünglich bereits zu Beginn des 20.Jh. errichtetes, massives, einseitig angebautes Wohngebäude. Das Gebäude wurde nach Auskunft eines Nachbarn vermutlich zu ca. 50 % unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss. An dem Wohngebäude wurde mit verschiedenen Sanierungsarbeiten begonnen aber die Tätigkeiten wurden nach Auskunft eines Nachbarn bereits im Frühjahr 2021 eingestellt.

Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück noch verschiedene massive Neben- und Schuppengebäude, welche aber allesamt einen eher ruinösen Gesamteindruck hinterlassen.

▪ vorhandenes Maß der baulichen Nutzung

Die zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlichen Gebäudeabmessungen wurden nur grob aus dem vorhandenen Kartenmaterial abgegriffen. Die ruinösen Schuppengebäude wurden herbei vernachlässigt.

Grundflächenzahl (GRZ):

GRZ _{realisiert}	=	bebaute Fläche	:	Grundstücksfläche
GRZ _{realisiert}	=	ca. 120 m ²	:	830 m ²
GRZ _{realisiert}	=	0,14		

Geschossflächenzahl (GFZ):

GFZ _{realisiert}	=	Geschossfläche	:	Grundstücksfläche
GFZ _{realisiert}	=	ca. 220 m ²	:	830 m ²
GFZ _{realisiert}	=	0,27		

▪ Grenzbebauung / Überbauungen

Eine Grenzbebauung besteht augenscheinlich zu dem nördlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücken (siehe Anlage – Liegenschaftskarte).

Eine Grenzüberbauung könnte auf der Grundlage des zur Verfügung stehenden Kartenmaterials nicht festgestellt werden.

3.5. Weitere Grundstücksmerkmale

▪ Topographie des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist verhältnismäßig eben und weist keine wesentlichen Höhenunterschiede zu den angrenzenden Grundstücken auf. Der Hauseingangsbereich ist dem Straßenniveau ca. 0,60 m höher gelagert.

▪ Grundstücksgröße

Die Größe des zu bewertenden Grundstücks beträgt gemäß den Katasterunterlagen 830 m².

▪ Grundstückszuschnitt

Das Grundstück besitzt bis die kleine nordwestliche Aussparung einen regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt.

Die Straßenfront zur L50 beträgt ca. 18,50 m bei einer mittleren Grundstücksbreite von 23,5 m und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 36,00 m.

▪ Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, schädliche Bodenveränderungen) wurde im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht näher untersucht. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung erbrachten in dieser Hinsicht keine konkreten Hinweise.

Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

▪ Bauliche Anlagen

Aufgrund der Außenbesichtigung beziehen sich die Beschreibungen nur auf die wesentlichen, von äußerem Erscheinungsbild her erkennbaren Ausstattungen und Ausführungen sowie die Auskünfte eines Nachbarn. Dadurch kann es in Teilbereichen zu Abweichungen kommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wandflächen usw.). Deshalb beziehen sich die Angaben über unsichtbare bzw. nicht besichtigte Bauteile auf Auskünfte, vorliegende Unterlagen bzw. Vermutungen.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit eventuell vorhandener Ausstattungen wurde ausdrücklich nicht geprüft. Auch wurden keine konkreten Untersuchungen bezüglich tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall in Holzbauteilen des Gebäudes oder im Mauerwerk durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden und setzen eine Innenbesichtigung des Objektes voraus.

◆ Beschreibung des Wohngebäudes

Art der Baulichkeit und Zweckbestimmung	
Art des Gebäudes	einfaches Wohngebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Zweckbestimmung	ursprünglich für Wohnzwecke errichtet
Baujahr/Sanierung	Baujahr schätzungsweise zu Beginn des 20. Jh., keine durchgreifende Sanierung
Rohbau	
Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	wahrscheinlich Streifenfundamente
Außenwände/Fassade	Mauerwerk, Sichtfassade mit Anstrich
Innenwände	nicht besichtigt
Deckenkonstruktion	nicht besichtigt
Treppen	nicht besichtigt
Dachform / -deckung	Steildach (als Satteldach) mit 2 kleinen Dachgauben, Eindeckung mit Dachsteinen Biberform
Ausbau	
Innenputz	Es konnte zum Ortstermin keine Innenbesichtigung des Gebäudes durchgeführt werden. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes und der Auskunft eines Nachbarn, kann davon ausgegangen werden, dass zwar mit dem Innenausbau begonnen wurde aber die Arbeiten im Frühjahr 2021 eingestellt wurden. Demnach wäre hier von einem erweiterten Rohbauzustand auszugehen, wobei verschiedene Ausbaugewerke nicht mehr bzw. noch nicht vorhanden sind.
Fußböden	
Fenster	
Türen	
Heizung	
Warmwasserbereitung	
Sanitäre Einrichtungen	
Elektroausstattung	

Gesamtausstattung / Nutzbarkeit	Das Gebäude befindet sich unter Berücksichtigung des Baujahrs und den zwar begonnenen aber nicht fertiggestellten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in einem baulich als noch unzureichend einzuschätzenden Gesamtzustand. Das Gebäude soll bereits seit fast 20 Jahren unbewohnt sein und es wurde nur sporadisch mit Sanierungsarbeiten begonnen. Seit mind. 2 Jahren ist auch ein Dachfenster unverschlossen, so dass hier Niederschlagswasser ungehindert in den Baukörper eintreten kann. Somit muss eingeschätzt werden das eine wirtschaftliche Nutzung unter den gegebenen Umständen nicht möglich ist. Für die ruinösen Schuppengebäude kommt nur der alsbaldige Abbruch in Frage.
Energieeffizienz	ein Energieausweis lag zum Ortstermin nicht vor

◆ Beschreibung der Außenanlagen

Unter den Außenanlagen versteht man die Umfriedung (den Zaun bzw. die Mauer) und alle Anlagen die innerhalb des Grundstücks liegen.

Die Außenanlagen sind in der Regel mit einem prozentualen Anteil an den Gesamtbaukosten zu berücksichtigen.

Zu den Außenanlagen gehören im vorliegenden Fall:

Art der Außenanlage	Vorgefundener Umfang und Zustand
Wege- und Hofbefestigung	nicht erkennbar
Versorgungs- und Entwässerungseinrichtungen	alle Anschlüsse wurden augenscheinlich unter Terrain verlegt
Einfriedung	straßenseitige Grenzbebauung mit Zugang zum Hofbereich durch einfaches Brettortor/Brettortür, gartenseitig ebenfalls Grenzbebauung bzw. einfacher Metallzaun zu den Nachbarn
Gartengestaltung	keine besondere Gestaltung, völlig ungepflegte und verwilderte Freiflächen
Sonstige Außenanlagen	keine
Bewertung	Die Außenanlagen stellen keinen realisierbaren Wert mehr dar

4. Bewertungsgrundsätze und Wahl des Bewertungsverfahrens

Das Ziel der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB ist die Ermittlung eines marktgerechten Preises, welcher als Verkehrswert bezeichnet wird.

Der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis. Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstücks nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis können gerade die bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließenden Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein.

Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Entsprechend der ImmoWertV sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Keinem der drei Verfahren wird in der ImmoWertV ein Vorrang eingeräumt.

Die genannten Verfahren bilden den Grundstock der Verkehrswertermittlung.

Im Kern können alle diese Verfahren als Vergleichswertverfahren angesehen werden. Während nämlich bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens die Verkehrswertermittlung im Wege des direkten Preisvergleichs gesucht wird, sind das Ertrags- und Sachwertverfahren darauf ausgerichtet, deduktiv über den Vergleich der Ertragsverhältnisse bzw. der Herstellungskosten zum Verkehrswert zu gelangen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) stellt in seinen Grundzügen den direktesten Weg zur Ermittlung des Verkehrswerts (§ 194 BauGB) dar. Es ist darauf ausgerichtet, den Verkehrs- (Markt)wert aus Kaufpreisen abzuleiten, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für gleichartige Grundstücke tatsächlich entrichtet wurden. Hierfür dienen als Ausgangswert entweder geeignete Kaufpreise oder bei bebauten Grundstücken ein geeigneter Vergleichsfaktor oder bei unbebauten Grundstücken ein geeigneter Bodenrichtwert.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) kommt zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken zur Anwendung, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Verzinsung des investierten Kapitals preisbestimmend ist. Das sind insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und gewerblich/industriell genutzte Grundstücke.

Bei diesen Grundstücksarten stehen die Ertragsgesichtspunkte bei der Wertbemessung durch einen potentiellen Käufer im Mittelpunkt. Das ist vor allem die Frage der Wirtschaftlichkeit d.h. wie hoch sind der zu erwartende Ertrag und die Kostenbelastung und kann ich die investierten Mittel wieder erwirtschaften.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kommt in den Fällen zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Dies sind in erster Linie eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier spielen Ertragsgesichtspunkte beim Erwerb eine untergeordnete Rolle und der persönliche Nutzen, wie z.B. die Annehmlichkeit des alleinigen Wohnens steht hier im Vordergrund.

Das Ertragswertverfahren kommt somit insbesondere bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

Der Kaufpreis für derartige Objekte orientiert sich nur noch in wenigen Fällen am Substanzwert oder gar an den Kosten, die im Laufe der Zeit in das Grundstück investiert wurden.

In den meisten Fällen wird der Wert durch die zukünftig nachhaltigen Nutzungsmöglichkeiten und der Möglichkeit bestimmt, eine gute Verzinsung des investierten Kapitals zu erzielen.

Bei dem Grundstück Trebitz 52 in 06420 Könnern OT Trebitz handelt es sich um ein wohnwirtschaftlich zu nutzendes Grundstück, welches mit einem Mehrfamilienhaus mit vermutlich vier abgeschlossenen Wohnungen bebaut wurde. Das Dachgeschoss wäre nach Auskunft eines Nachbarn als nicht ausgebaut zu bewerten. Hier befindet sich noch eine s.g. Ausbaureserve.

Zum Bewertungsstichtag war das Objekt leerstehend und die begonnenen Ausbau- und Sanierungsarbeiten wurde nach Auskunft eines Nachbar im Frühjahr 2021 eingestellt.

Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt bzw. welchen Nutzen/Gewinn er nachhaltig mit dem Objekt erwirtschaften kann.

Demzufolge ist hier der Verkehrswert unter Beachtung der generellen Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes in Bezug auf den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag nach dem Modell des Ertragswertverfahren i.S.d. §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermitteln.

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

5. Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV)

5.1 Verfahren zur Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren stellt das Regelwertverfahren für die Bodenwertermittlung dar.

Hierbei kann der Bodenwert aber auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist nach § 196 BauGB der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone erfasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert und sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Mit angemessenen Zu- oder Abschlägen können insbesondere Unterschiede bezüglich der besonderen Lageverhältnisse, der Nutzbarkeit, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe und des Grundstückszuschnitts, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungs- und Entwicklungszustands, der Umwelteinflüsse und ggf. bezüglich der Bau- und Nutzungsbeschränkungen berücksichtigt werden.

5.2. Bodenrichtwert gem. § 196 BauGB

Nach Auskunft vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation wurde zum Stichtag 01.01.2024 innerhalb dieser Bodenrichtwertzone von Trebitz ein Bodenrichtwert ermittelt in Höhe von

BMI o II f600 = 13,00 €/m².

Zustandsmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks:

Zustandsmerkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land
Erschließungsbeiträge für vorhandene Erschließungsanlagen	erschließungsbeitragsfrei (Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Baugrundstücke, bei denen keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden)	erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MI)	Mischgebiet (MI)
Bauweise	offen 2geschossig	offen 2geschossig
Grundstücksgröße	600 m ²	830 m ²

5.3. Berücksichtigung von Abweichungen bezüglich der Grundstücksmerkmale

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Folgende Tabelle fasst die Einflussfaktoren (Grundstücksmerkmale) des zu bewertenden Grundstücks zum ortsüblichen Bodenrichtwert zusammen.

wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale		
Grundstückslage	einfache bis durchschnittliche Wohnlage innerhalb von Trebitz	Faktor 1,00
Grundstücksgröße	Die übliche Grundstücksgröße bei Kaufgrundstücken innerhalb der Bodenrichtwertzone wurde vom Gutachterausschuss für das Bodenrichtwertgrundstück mit einer Fläche von 600 m ² festgestellt. Im vorliegenden Fall beträgt die Grundstücksfläche 830 m ² . Durch den Gutachterausschuss wurde geprüft, ob die in der Wertermittlung bestehende These, dass für kleinere Grundstücke höhere Bodenpreise und mit zunehmender Grundstücksgröße geringere Bodenpreise erzielt werden, sich im örtlichen Grundstücksmarkt widerspiegelt. Hierfür wurden Kaufpreise von unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus u.a. im Salzkreis untersucht. Insgesamt ließ sich aber keine Signifikanz feststellen. Aus diesem Grund wird hier auf eine Anpassung bezüglich der Größe verzichtet.	Faktor 1,00
Grundstücksgestalt	das Grundstück besitzt eine regelmäßige, annähernd rechteckige Gestalt – wertneutral	Faktor 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung	Die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks entspricht gem. GAA der in einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO mit einer offenen, 2geschossigen Bebauung. Die Art und das Maß der vorhandenen baulichen Nutzung entspricht ebenfalls der in einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO mit einer offenen, 2geschossigen Bebauung. Die vorhandene bauliche Nutzung wäre somit nicht als wertbeeinflussend auf den Bodenwert einzuschätzen.	Faktor 1,00
Erschließung	Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortsüblich erschlossenes Baugrundstück. Das Bewertungsgrundstück wäre ebenfalls als ortsüblich erschlossen zu bewerten.	Faktor 1,00

5.4. Bodenwert für das Grundstück Trebitz 52 in Könnern OT Trebitz

01	Bodenrichtwert gem. § 196 BauGB	€/m ²	13,00 €/m ²
		x	
02	Anpassung bezüglich der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale	Faktor	1,00
		=	
03	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	€/m ²	13,00 €/m ²
		x	
04	Grundstücksgröße	m ²	830 m ²
		=	
05	Bodenwert des Grundstücks, gerundet	Euro	10.800,00 €

6. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

6.1. Allgemeines

Beim Ertragswertverfahren werden die, in Bezug auf die vermietbaren Flächen, bei einer Vermietung des Objektes marktüblich erzielbaren Roherträge zugrunde gelegt.

Hierbei ist nicht zwingend auf die tatsächlichen Roherträge zum Bewertungsstichtag, sondern vielmehr auf die am Standort marktüblich erzielbaren Roherträge abzustellen.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich besonderer Vergütungen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen, welches zum Bewertungsstichtag aufgrund der unvollendeten Sanierungsmaßnahmen (diese wurden vor ca. 4 Jahren eingestellt) nicht vermietet war.

Somit wurden bei der Ertragswertermittlung die, nach einer erfolgreich abgeschlossenen Sanierung, als marktüblich erzielbar eingeschätzten Roherträge angesetzt.

Der eingeschätzte Rohertrag ist um die üblichen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis zu kürzen um den Reinertrag zu erhalten.

Weiterhin zählen zu den Bewirtschaftungskosten die Betriebskosten, welche nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Der so ermittelte Reinertrag ist in den Ertragsanteil für die baulichen Anlagen und den Ertragsanteil für den Grund und Boden aufzuteilen.

Hierbei ist der Bodenwert zu dem für die Nutzungsart üblichen Liegenschaftszins auf „ewig“ zu kapitalisieren und von dem Reinertrag in Abzug zu bringen.

Der sich danach ergebende Reinertrag für die baulichen Anlagen wird über deren verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer ebenfalls zu dem für die Nutzungsart des Objektes üblichen Liegenschaftszins kapitalisiert.

Die Summe aus dem Gebäudeertragswert und dem Wert des Grund und Boden ergibt dann den vorläufigen Ertragswert für das Bewertungsobjekt.

In Anschluss daran sind noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV (wie z.B. vorhandener Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, mietrechtliche Bindungen, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Rechte und Lasten u.a.) durch entsprechende Zu- oder Abschläge auf den vorläufigen Ertragswert zu berücksichtigen um zum Ertragswert zu gelangen.

6.2. Wohnfläche

Zum Ortstermin erfolgte aufgrund des Fehlens der betroffenen Beteiligten bzw. deren Vertreter nur eine äußere Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts. Es konnten also nur die äußeren Gebäudeabmessungen teils durch Aufmaß, teils durch vorhandenes Kartenmaterial grob ermittelt werden. Ein inneres Aufmaß der Räumlichkeiten zur Feststellung der tatsächlich vorhandenen Wohnfläche war nicht möglich.

Die von der Gläubigerseite zur Verfügung gestellten Gebäudepläne stimmen in ihren äußeren Maßangaben nicht mit den tatsächlich festgestellten Gebäudeabmessungen überein, so dass diese Pläne zur Ermittlung der vorhandenen Wohnfläche auch nicht verwendet werden konnten.

Überschläglich kann man die Wohnfläche aber auch durch Multiplikation der Geschossfläche mit einer Verhältniszahl ermitteln, die einmal den Mauerwerksanteil und zum anderen den Anteil der nicht anrechnungsfähigen Nebenräume berücksichtigt.

In der Fachliteratur [9] bzw. im GuG-Sachverständigenkalender und Datenbuch werden in Abhängigkeit des Baujahrs Verhältniszahlen für die Geschossfläche in Bezug auf die Wohnfläche von rund 0,7 bis 0,8 angegeben. Im vorliegenden Fall erscheint unter Berücksichtigung des geschätzten Baujahrs und der Art des Gebäudes eine Verhältniszahl von 0,78 angemessen.

Überschlägige Ermittlung der Wohnfläche:

Geschoss	Geschossfläche	Verhältniszahl	Wohnfläche
Erdgeschoss	12,0 m x 8,50 m = 102 m ²	0,78	ca. 80,00 m ²
Obergeschoss	12,0 m x 8,50 m = 102 m ²	0,78	ca. 80,00 m ²
überschlägige Wohnfläche gesamt			ca. 160,00 m²

6.3. marktüblich erzielbare Erträge (Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der als nachhaltig erzielbare Rohertrag wurde auf der Grundlage nachfolgender Untersuchungen eingeschätzt:

- Im Rahmen der Veröffentlichung von aktuellen Grundstücksmarktbeobachtungen und erforderlicher Daten für die Wertermittlung des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt vom 05.06.2025 wurden auch entsprechende Mietübersichten abgebildet. Hierin wird für Wohnungen in Dörfern des Salzlandkreises in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948 und einem einfachen Wohnwert Nettokaltmieten in einer Mietspanne von 3,50 bis 5,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen. Bei einem mittleren Wohnwert beträgt die ausgewiesene Mietspanne 4,00 bis 6,00 €/m² Wohnfläche.

Bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge spielt vor allem der Wohnwert eine dominierende Rolle. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Erträge hängt somit vor allen von den Wohnwertkriterien (Merkmalen) wie Art der Wohnung, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ab. Im vorliegenden Fall wird für das Mehrfamilienhaus nach Instandsetzung/Sanierung aber auch unter Berücksichtigung der Lage ein einfacher bis mittlerer Wohnwert eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung dieser Auswertungen und der eingeschätzten Wohnwertkriterien für das Bewertungsobjekt nach Sanierung soll bei der Ertragswertermittlung ein durchschnittlicher marktüblich erzielbarer Mietertrag (Rohertrag) zum Ansatz gebracht werden i.H.v.

5,00 €/m² Wohnfläche

6.4. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt die Liegenschaftszinssätze unter Ansatz der Modellansätze für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV.

Im Sinne einer Modellkonformität werden hier die Bewirtschaftungskosten ebenfalls in Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV zum Ansatz gebracht.

Kostenposition	€/Jahr	Begründung
Verwaltungskosten	1.436,00 €/a	Verwaltungskosten 359 € pro WE bei 4 WE nach ImmoWertV, Anlage 3 Nr. I. 1.
Instandhaltungskosten	2.240,00 €/a	Gemäß der ImmoWertV, Anlage 3 Nr. I. 2. 14,00 €/m ² WF im Jahr bei 160 m ² WF
Betriebskosten	0,00 €/a	Umlegung auf den Mieter unterstellt
Mietausfallwagnis	192,00 €/a	Gemäß ImmoWertV, Anlage 3 Nr. I. 3. mit 2 von Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags
Bewirtschaftungskosten ges.	3.868,00 €/a	nach ImmoWertV, Anlage 3 Nr. I
Anteil am Rohertrag	rd. 40 %	

Unter Berücksichtigung dieser Einschätzungen sollen hier bei der Ertragswertermittlung jährliche Bewirtschaftungskosten zum Ansatz gebracht werden i.H.v.

3.868,00 €/a

6.5. wirtschaftliche Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

▪ Allgemeines

Als Restnutzungsdauer wird mit § 4 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV die prognostizierte Anzahl der Jahre definiert, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die technische Lebensdauer, die in der Regel länger als die wirtschaftlich vertretbare Nutzungsdauer ist, findet dagegen in der ImmoWertV keine Erwähnung. Andererseits ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer nur maximal so lange möglich, wie es die technische Lebensdauer zulässt.

Demnach ist für die Gebäude immer die Restnutzungsdauer zu bestimmen, die unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Gebäude, welche einerseits durch das Gebäude selbst bestimmt werden (Bauweise, Grundrissgestaltung, Ausstattung etc.) und andererseits sich aus der Art der Nutzung der Gebäude (z.B. planerische Zulässigkeit der maßgeblichen Nutzung), ergibt.

▪ Gesamtnutzungsdauer

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß ImmoWertV (2021) Anlage 1 zum Ansatz gebracht. Zwecks Modellkonformität wird hier ebenfalls auf die ImmoWertV (2021) zurückgegriffen.

Gemäß ImmoWertV (2021), Anlage 1 beträgt der Modellansatz für übliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern 80 Jahre.

▪ wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer wird das in der Anlage 2 der ImmoWertV beigefügte Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen verwendet.

Hierbei ist entsprechend der Modellkonformität zu berücksichtigen, das durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ebenfalls dieses Modell verwendet wird.

Hierbei kann die Modernisierungspunktzahl durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

○ Ermittlung des Modernisierungsgrades

Gemäß ImmoWertV, Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Nr. 2 kann auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung unter Zugrundelegung der nachfolgend abgebildeten Tabelle 2 ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Unter Berücksichtigung des geschätzten Baujahrs des Gebäudes, den von außen erkennbaren baulichen Zustands und bei Unterstellung eines erfolgreichen Abschlusses der erforderlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wird eingeschätzt, das nach Fertigstellung ein mittlerer Modernisierungsgrad erreicht wird. Demnach wird hier eine Modernisierungspunktzahl eingeschätzt von

7 Punkten

○ wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 80 Jahren und einem bereits erreichten Gebäudealter im Bewertungsjahr weit über der üblichen Gesamtnutzungsdauer ergibt sich in Anlehnung an das o.g. Modell unter Berücksichtigung des eingeschätzten Modernisierungsgrades eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von

30 Jahren

6.6. Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinertträgen ermittelt.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden in Grundzentren/Kleinstädten und in Dörfern von Sachsen-Anhalt folgende Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser abgeleitet:

Dörfer	Ø Liegenschaftszinssatz von 5,7 % (Standardabweichung 2,7)
Grundzentren/Kleinstädte	Ø Liegenschaftszinssatz von 4,9 % (Standardabweichung 1,6)

Die Ortschaft Lebendorf/Trebitz ist ein Ortsteil von Könnern, welche durch den Gutachterausschuss wie auch den regionalen Raumordnungsprogrammen vom Regionstyp als Grundzentrum/ Kleinstadt eingestuft wurde. Allerdings handelt es sich bei Lebendorf/Trebitz um ein ca. 3,5 km entferntes, eher kleines Dorf mit einer einfachen Infrastruktur und einen recht niedrigen Bodenrichtwertniveau für Bauland. Diese Umstände wirken sich i.d.R. erhöhend auf den Liegenschaftszinssatz aus.

Unter Berücksichtigung der Auswertungen vom Gutachterausschuss und der gutachterlichen Einschätzung soll hier bei der Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten beim Ertragswertverfahren ein Liegenschaftszinssatz zum Ansatz gebracht werden der Höhe nach ein

Liegenschaftszins von 5,5 %

6.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter diesem Punkt können sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände berücksichtigt werden, wie z.B. Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand u.a.

Derartige Unsicherheiten bzw. Vor-/Nachteile werden in Form von marktüblichen Zu- oder Abschlägen erfasst, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

6.7.1. Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden/Instandsetzungstau

Bei der äußeren Inaugenscheinnahme zum Ortstermin wurde festgestellt, dass zwar an dem Gebäude bereits mit den erforderlichen Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten begonnen wurde (z.B. Fassadengestaltung, Dachinstandsetzung, Fenstereinbau u.a.) diese Arbeiten aber nach Auskunft eines Nachbarn bereits im Frühjahr 2021 eingestellt wurden. Im Vorfeld war das Gebäude über eine längere Zeit leerstehend und ungenutzt. Um das gesamte Objekt wieder einer sinnvollen, wirtschaftlich nachhaltigen Nutzung zuzuführen wäre eine Fertigstellung der begonnenen Ausbau- und Sanierungsarbeiten an dem Baukörper (überwiegend die Ausbaugewerke) erforderlich.

Auf der Grundlage des gläubigerseits zur Verfügung gestellten Fotomaterials vom Innenbereich des Gebäudes und den Auskünften eines Nachbarn wurde der Umfang der erforderlichen Maßnahmen grob eingeschätzt. Hierzu zählen vor allem der Neueinbau bzw. die Fertigstellung aller haustechnischen Installationen (Heizung, Sanitär, Elektroinstallation), Bodenbelag, Maler und teilweise Instandsetzung des Innenausbaus.

Inwieweit darüberhinausgehend noch ggf. Maßnahmen für eventuell Trockenlegung und Schädlings-/Schwammbekämpfung sowie Verbesserung des Schallschutzes erforderlich sind kann hier aufgrund der nur möglichen Außenbesichtigung nicht belastbar eingeschätzt werden.

Allerdings wurde von Seiten des Nachbarn festgestellt, dass im Keller bei Starkregen Wasser ansteht und dass das ein gartenseitig gelegenes Dachfenster bereits seit Jahren unverschlossen ist.

- Einschätzung des Abschlags für Baumängel und Bauschäden/Instandsetzungsstau

In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten für Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung wird im vorliegenden Fall ein pauschaler Abschlag i.H.v. 250,00 €/m² Wohnfläche für die noch erforderlichen Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten an dem Wohngebäude eingeschätzt.

Hierbei ist die Höhe des Abschlags nicht unbedingt identisch mit den tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten. Es handelt sich hierbei lediglich um eine pauschale Einschätzung auf der Grundlage der verfügbaren Informationen zum Zweck der Verkehrswertermittlung.

Es handelt sich hierbei um eine wertermittlungstechnische Größe, welche nicht dem erforderlichen tatsächlichen Kostenaufwand (Angebot / Nachfrage) entsprechen kann.

Eine genaue Untersuchung der Schäden bzw. der noch offenen Arbeiten und Beurteilung der Kosten kann nur innerhalb eines Bausachverständigengutachtens erfolgen, welches jedoch nicht Gegenstand der Bewertung ist und eine Innenbesichtigung des Gebäudes voraussetzt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird folgender Abschlag für Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsstau i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV eingeschätzt:

verfügbare Wohnfläche	x	Abschlag pro m ² WF	=	Abschlag gesamt
160 m ²	x	250,00 €/m ² WF	=	40.000,00 €

Zur Verkehrswertermittlung wird somit i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV ein zusätzlicher Abschlag für Baumängel/Bauschäden (Instandhaltungsstau) zum Ansatz gebracht in Höhe von

40.000,00 €

Anmerkung

Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abschlag um eine pauschale Mängelinschätzung zum Zwecke der Verkehrswertermittlung handelt. Es sind somit wertermittlungstechnische Größen, welche nicht dem erforderlichen tatsächlichen Kostenaufwand (bezüglich Angebot/Nachfrage) entsprechen können oder müssen und dient lediglich der Angleichung des tatsächlichen, von außen erkennbaren Gebäudezustands an den, bei permanent durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen, unter Berücksichtigung des Alters und des Gebäudestandards zu erwartenden Normalzustand.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten und das Objekt konnte nur von außen in Augenschein genommen werden.

Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Auch konkrete Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holzbau- teilen des Gebäudes oder im Mauerwerk (siehe oben) bzw. Rohrfraß in Kupferleitungen wurden nicht durchgeführt.

Derartige Untersuchungen setzen eine Innenbesichtigung voraus und können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden.

Zur Ermittlung der tatsächlichen Mängel am Bewertungsobjekt und die erforderlichen Kosten für deren Beseitigung wären eine Innenbesichtigung und die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.

6.7.2. Abbruch zweier Schuppengebäude und Beräumung

Auf dem nördlichen und der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich jeweils ein ruinöses Schuppengebäude für welche aufgrund der äußerlich erkennbaren erheblichen Bauschäden und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit in absehbarer Zeit nur der Rückbau in Frage kommt. Zudem befinden sich auf dem östlichen Grundstücksbereich erhebliche Bauschuttalagerungen.

Für die Abbruch- und Beräumungskosten können hier aber keine konkreten Angaben gemacht werden. Es handelt sich hier nur um eine Grobschätzung im Rahmen dieser Werteinschätzung auf der Grundlage von entsprechender Fachliteratur und allgemeinen Erfahrungswerten.

Da die Kosten für den Abbruch und die Beräumung von verschiedenen, teilweise auch nicht bekannten Faktoren maßgeblich beeinflusst werden, können von dem angesetzten Abschlag für Abbruch und Beräumung abweichende Kosten nicht ausgeschlossen werden.

Gem. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25 für Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung wird für Bauwerke nach Rauminhalt abrechnen, in Container laden und abfahren incl. Gebühren bei normaler Bauart und Maschineneinsatz eine Preisspanne angegeben von

26,00 bis 35,00 €/m³ UR

Da es sich bei den gegenständlichen Bauwerken um kleinere Gebäude handelt und bei der fach- und sachgerechten Entsorgung der anfallenden Bauschuttmaterialien auch mit zusätzlich anfallenden Sonderentsorgungen zu rechnen ist werden hier die erforderlichen Abbruchkosten im mittleren Bereich eingeschätzt i.H.v.

30,00 €/m³ umbauten Raum.

Anhand dieser durchschnittlichen Abbruchkosten wurden die überschlägigen Freilegungskosten wie folgt eingeschätzt:

01	Abbruch und Entsorgung	umbauter Raum ca. 300 m ³ Abbruchkosten ca. 30,00 €/m ³ UR	9.000,00 €
		+	
02	Kosten für Beräumung	pauschal	1.000,00 €
		=	
03	überschlägige Kosten für Abbruch und Entsorgung		10.000,00 €

6.7.3. Sicherheitsabschlag aufgrund Außenbesichtigung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte aufgrund der Abwesenheit der betroffenen Beteiligten bzw. deren Vertreter nur eine Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt werden.

Somit konnten nur Vermutungen hinsichtlich des Zuschnitts der Räumlichkeiten, des inneren, baulichen Zustands und zur Ausstattung des Gebäudes angestellt werden. Zudem von Seiten des Nachbarn mitgeteilt wurde, dass im Keller bei Starkregen Wasser ansteht und dass ein gartenseitig gelegenes Dachfenster bereits seit Jahren unverschlossen ist.

Da somit die Gefahr von Abweichungen bezüglich des eingeschätzten Gebäudestandard und von bestehenden baulichen Mängeln und Schäden innerhalb des Gebäudes durchaus gegeben sind, macht sich an dieser Stelle aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ein entsprechender zusätzlicher Sicherheitsabschlag erforderlich.

Aus diesen Gründen erscheint im vorliegenden Fall ein zusätzlicher Abschlag auf den ermittelten, vorläufigen Ertragswert in Höhe von rund 15 % als durchaus gerechtfertigt.

Sicherheitsabschlags:

vorläufiger Ertragswert	x	0,15	=	Sicherheitsabschlag
85.455,00 €	x	0,15	rd.	- 12.800,00 €

6.8. Ertragswertermittlung

Folgende Übersicht zeigt die Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück:

1	marktüblich erzielbare Miete	Wohnnutzung	5,00 €/m ²
x			
2	geschätzte Wohnfläche	gesamt	160 m ²
=			
3	monatlicher Rohertrag		800,00 €
4	jährlicher Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)	Zeile 3 x 12 Monate	9.600,00 €
-			
5	Bewirtschaftungskosten im Jahr (§ 32 ImmoWertV)	i.S.d. ImmoWertV, Anlage 3	3.868,00 €
=			
6	Grundstücksreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)	Rohertrag – BWK	5.732,00 €
-			
7	Bodenertragsanteil (§ 28 ImmoWertV)	am Reinertrag	594,00 €
=			
8	Gebäudeertragsanteil	am Reinertrag	5.138,00 €
x			
9	Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	Punkt 6.5 , Seite 21	30 Jahre
10	Liegenschaftszins	gem. Gutachterausschuss	5,5 %
11	Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	Barwertfaktor für die Kapitalisierung	14,53
=			
12	Gebäudeertragswert	gerundet	74.655,00 €
+			
13	Bodenwert (§§ 40 bis 45 ImmoWertV)	Seite 16 ff.	10.800,00 €
=			
14	vorläufiger Grundstücksertragswert		85.455,00 €
±			
15	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV):		
	- Abschlag Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau		- 40.000,00 €
	- Abschlag für Abbruch und Beräumung		- 10.000,00 €
	- Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung		- 12.800,00 €
=			
16	Ertragswert Treibitz 52 in 06420 Könnern OT Trebitz		22.655,00 €

9. Einschätzung des Verkehrs-/Marktwertes

Bei dem hier vorliegenden Bewertungsgegenstand handelt es sich um das leerstehende Wohngrundstück Trebitz 52 in 06420 Könnern OT Lebendorf/Trebitz. Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 50 in der Flur 11 der Gemarkung Lebendorf und besitzt eine Grundstücksfläche von 830 m².

Da zum Ortstermin keiner der betroffenen Beteiligten oder deren Vertreter anwesend waren konnte nur eine äußere Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen werden. Somit beruhen die Einschätzungen zu den nicht besichtigten Grundstücks- und Gebäudebereichen nur auf Vermutungen und auf Auskünften aus der Nachbarschaft. Ein diesbezüglicher Sicherheitsabschlag wurde im Rahmen dieser Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Das Grundstück wurde schätzungsweise um die Jahrhundertwende (um 1900) mit einem massiven, 2geschossigen Wohngebäude in Form eines einseitig angebauten Mehrfamilienhauses bebaut. Das nach Auskunft eines Nachbarn zu ca. 50 % unterkellerte Wohngebäude verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss als Ausbaureserve. In dem Gebäude befinden sich derzeit vier seit Jahren leerstehende Wohneinheiten. An dem Gebäude wurde mit verschiedenen Umbau- und Sanierungsarbeiten begonnen aber die Tätigkeiten wurden bereits zu Beginn 2021 eingestellt. Die Sanierung muss noch erfolgreich fertiggestellt werden um das Objekt wieder einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Aufgrund der Außenbesichtigung konnte der Abschlag für den vorhandenen Instandsetzungsstau auf Grundlage des gläubigerseits zur Verfügung gestellten Fotomaterials und den Auskünften aus der Nachbarschaft nur sehr grob eingeschätzt werden. Hier wäre vor einer geplanten Transaktion zwingend eine Innenbesichtigung anzuraten.

Da es sich bei dem vorliegenden Objekt in seiner Art um ein Renditeobjekt handelt, sollte der auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelte Ertragswert die geeignetste Grundlage für die Verkehrswertableitung bieten.

Folgende Werte wurden ermittelt:

Ertragswert	22.655,00 €
Bodenwert	10.800,00 €

Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Entscheidend für die Verkehrswertfindung ist immer die Angebots- und Nachfragekonstellation solcher Objekte am jeweiligen Wertermittlungstichtag.

Es bestehen ziemlich gesicherte Erkenntnisse darüber, dass das Verhältnis des Kaufpreises zum Ertragswert zu einem großen Teil von der Art und der Lage des Objektes abhängt.

Die Ertragserwartungen, welche ein potenzieller Eigentümer und wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer nach einer Sanierung an das Objekt knüpfen würde, können aufgrund der Lage sowie der Art der vorhandenen Baulichkeiten und vor allem der vermietbaren Flächen als nur mäßig eingeschätzt werden.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist festzustellen, dass gerade bei Objekten wie dem hier gegenständlichen, aufgrund der einfachen Lage und der aufstehenden Bausubstanz nur ein sehr begrenzter potentieller Interessentenkreis für einen Erwerb zur Verfügung steht.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens finden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt direkt Eingang in die Wertermittlung, nämlich einerseits durch den Ansatz marktüblich erzielbarer Erträge und andererseits durch deren Kapitalisierung mit dem Liegenschaftszinssatz, der wiederum aus Kaufpreisen abgeleitet wird, die die Lage auf dem Grundstücksmarkt repräsentieren.

Aus diesem Grund wäre im vorliegenden Fall ein zusätzlicher, über die Rundung hinausgehender Zu- oder Abschlag auf den nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelten Ertragswert zur Verkehrswertableitung nicht gerechtfertigt.

Unter Berücksichtigung der hier ermittelten Werte und tatsächlichen Umstände habe ich für das Grundstück Trebitz 52 in 06420 Könnern OT Lebendorf/Trebitz (Flurstück 50, Flur 11, Gemarkung Lebendorf) zum Bewertungsstichtag 18.07.2025 einen Verkehrswert im belastungsfreien Zustand ermittelt in Höhe von

22.700,00 €

(i.W. zweiundzwanzigtausendsiebenhundert Euro)

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

10. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bodenwert	10.800,00 €
Ertragswert, unbelastet	22.655,00 €
Verkehrswert, belastungsfrei	22.700,00 €

Ertragsfaktoren	
Wohnfläche	ca. 160,00 m ²
als nachhaltig erzielbar Miete	5,00 €/m ²
Bewirtschaftungskosten (ca. 40 v.H. des Rohertrags)	3.868,00 €
Jahresrohertrag = 9.600,00 €	Jahresreinertrag = 5.732,00 €
Liegenschaftszins = 5,5 %	Barwertfaktor = 14,53
vorläufiger Ertragswert	85.455,00 €
Abschlag nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV (BoGs)	-62.800,00 €

Rohertragsfaktor (vorläufiger Ertragswert / Rohertrag) = 8,9

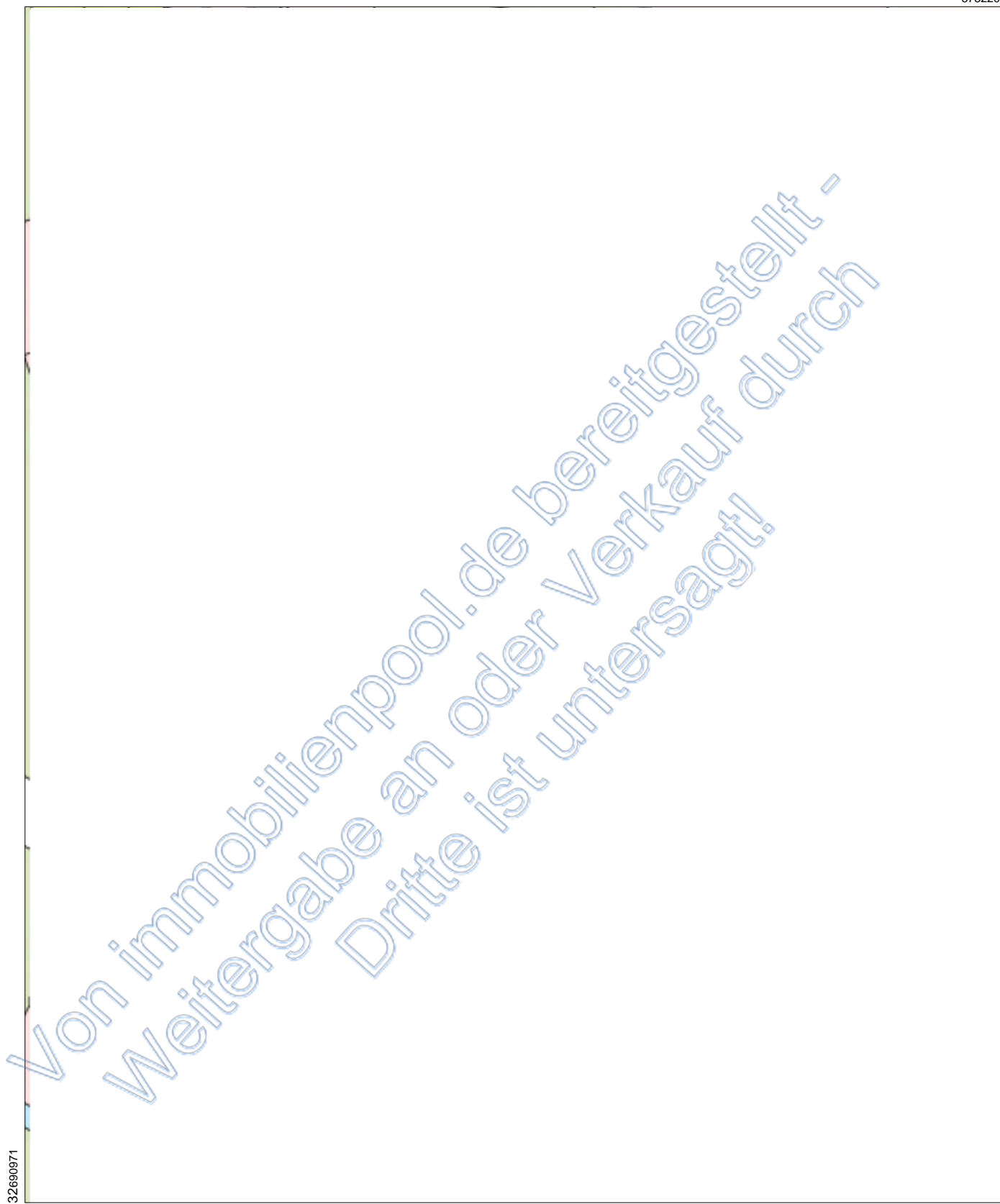
▪ Zusätzliche Angaben:

Zubehör	nicht vorhanden
Mieter / Pächter	leerstehend
Wird Gewerbebetrieb geführt?	nein
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm?	Nicht auszuschließen, da nur eine Außenbesichtigung erfolgte.
Brandversicherungsurkunde	konnte nicht eingesehen werden
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Baubehördliche Beschränkungen bestehen nicht (siehe Anlage – Auskunft der Stadt Könnern)
Denkmalschutz	Das Grundstück unterliegt keinen Denkmalschutzaufgaben

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seiner Aussage keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Halle/S., den 06.08.2025





32690971

5731988



Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo)

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 50 Gemeinde: Könnern, Stadt
Flur: 11 Kreis: Salzlandkreis
Gemarkung: Lebendorf

Liegenschaftsdarstellung
farbig

Maßstab: 1:1000 Meter

Erstellt am 07.08.2025

Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

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

32690971

5731988

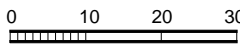


**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)**

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 50 Gemeinde: Könnern, Stadt
Flur: 11 Kreis: Salzlandkreis
Gemarkung: Lebendorf

**Liegenschaftsdarstellung
mit Orthophoto**

Maßstab: 1:1000  Meter

Erstellt am 07.08.2025

Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo)

Erläuterungen zum Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

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

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

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

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

Liegenschaftsbeschreibungen

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

Liegenschaftskarte

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

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

Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte

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

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

Flurstücksnummer

Zuordnungspfeil

Überhaken

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

Gebäude

	Wohngebäude
	öffentliches Gebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Tatsächliche Nutzung

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

Gesetzliche Festlegungen

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

Bodenschätzung

	Klassenflächengrenze
	Klassenabschnittsgrenze
	Ackerland Angaben
	Grünland Angaben

Lagebezeichnung

	Flur
	Straßen, Wege
	Hausnummer
	Gewannbezeichnung
	Gewässername

Administrative Grenzen

	Grenze des Bundeslandes
	Grenze des Landkreises
	Grenze der Gemeinde

Katasterrechtliche Zusatzangaben

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Flur

Vermessungszahlen (Punktliste)

Punktkennung

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

Punktkennungen mit vorangestelltem „G“ verweisen darauf, dass der Nummerierungsbezirk der Gauß-Krüger-NBZ-Systematik entspricht (Gauß-Krüger-Abbildung, Datum Pulkowo 42/83, Krassowski-Ellipsoid, 3°- Meridianstreifensystem).

Abmarkung

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

Amtliche Bezugssysteme

Lage: ETRS89_UTM32 bzw. UTM33 - Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989, Universale Transversale Mercator-Abbildung in der Zone 32 bzw. 33

Höhe: DE_DHHN2016_NH - Deutschen Haupthöhennetzes 2016, Normalhöhe

Qualitätsangaben

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

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

Vertrauenswürdigkeit: 1100 Ausgleichung 1200 Berechnung 1300 Bestimmungsverfahren 1400 ohne Kontrollen

Allgemeine Hinweise

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwertkarte 1:2.500

Erstellt am 26.05.2025

Flurstück: 00050
Flur: 011
Gemarkung: Lebendorf

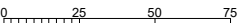
Gemeinde: Könnern, Stadt
Kreis: Salzlandkreis

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

1
32691245

32 690795

5731829

Maßstab: 1:2500  Meter

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

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

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

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

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

Darstellung

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

<p>35 B</p> <p>WA EFH o II f650</p>	<table border="1" style="margin: 0 auto;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Bodenrichtwert</td> <td style="padding: 2px;">Entwicklungs-zustand</td> <td style="padding: 2px;">Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zusatz</td> <td style="padding: 2px;">Beitrags-situation</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 5px;">35 B</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 5px;">WA EFH o II f650</td> </tr> </table> <table border="1" style="margin: 5px auto; width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 10%;">Art der Nutzung</td> <td style="width: 10%;">Ergänzung zur Art der Nutzung</td> <td style="width: 10%;">Bauweise</td> <td style="width: 10%;">Geschoss-zahl</td> <td style="width: 10%;">Wert-relevante Geschoss-flächenzahl</td> <td style="width: 10%;">Grund-flächen-zahl</td> <td style="width: 10%;">Bau-massen-zahl</td> <td style="width: 10%;">Grund-stückstiefe</td> <td style="width: 10%;">Grund-stücks-breite</td> <td style="width: 10%;">Grund-stücks-fläche</td> <td style="width: 10%;">weitere Merkmale</td> </tr> </table>	Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zusatz	Beitrags-situation	35 B				WA EFH o II f650				Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschoss-zahl	Wert-relevante Geschoss-flächenzahl	Grund-flächen-zahl	Bau-massen-zahl	Grund-stückstiefe	Grund-stücks-breite	Grund-stücks-fläche	weitere Merkmale
Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zusatz	Beitrags-situation																					
35 B																								
WA EFH o II f650																								
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschoss-zahl	Wert-relevante Geschoss-flächenzahl	Grund-flächen-zahl	Bau-massen-zahl	Grund-stückstiefe	Grund-stücks-breite	Grund-stücks-fläche	weitere Merkmale														

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

— Begrenzung der Bodenrichtwertzone
--- Förmlich festgelegte Gebiete

Hier können Bodenrichtwerte zu einem vom 31.12. bzw. 01.01. abweichenden Stichtag gem. § 196 (1) Satz 7 BauGB vorliegen. In diesen Fällen gibt die zuständige Gemeinde Auskunft über die besonderen Bodenrichtwerte.

Allgemeine Hinweise

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

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

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



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



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

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

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



Ansicht vom Grundstück:
Trebitz 52 in 06420
Könnern OT Trebitz



Straßenansicht vom
Wohngebäude



Straßenansicht vom
Wohngebäude



Ansicht der Nord-
fassade



Straßenansicht vom
Wohngebäude



Detailansicht von der
Vorderfront



Detailansicht vom Eingangsbereich



Detailansicht von der Hofzufahrt



Detailansicht vom Hofzugang



Rückansicht vom Wohngebäude und den Bauschuttalagerungen im Hof-/Gartenbereich



Ansicht vom abbruchreifen Schuppengebäude



Ansicht vom abbruchreifen Schuppengebäude



Ansicht vom östlichen Grundstücksbereich (entlang der östlichen Grenze in südliche Richtung)



Ansicht vom östlichen Grundstücksbereich in südliche Richtung



Detailansicht der hofseitigen Dachfläche mit offenen Dachfenster



Ansicht vom ruinösen Schuppengebäude



Ansicht vom Grundstück in östliche Richtung



Ansicht vom Grundstück in östliche Richtung mit ruinösen Schuppengebäuden