

Kein Original
Gutachten!

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

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

Sachverständigenbüro Hörrmann

Inhaber Roy La Salvia

**Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten für Grundstücke und Gebäude**

Sachverständigenbüro Hörrmann: Lindenstraße 15, 06749 Bitterfeld-Wolfen, Tel.: 03493 43111, Fax: 43145
Zweigniederlassung Leipzig: Egelstraße 8 B, 04103 Leipzig, Tel.: 0341 21559980, Fax: 21559981

Bitterfeld-Wolfen, 04.12.2025

Gutachten-Nr.: H/3616/25

6+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

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



**Einfamilienhausgrundstück
Waisenhausstraße 12
06406 Bernburg (Saale)**

**Grundbuch von Bernburg (Grundbuchamt Bernburg),
Blatt 13175, BV Nr. 1, Gemarkung Bernburg, Flur 41,
Flurstück 167 zur Größe von 105 m²**

Amtsgericht Bernburg, Geschäfts-Nr.: 2 K 5/25

Wertermittlungsstichtag: 17.09.2025

Verkehrswert: 5.000 €

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

Roy La Salvia

Diplomwirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung

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



Vorbemerkungen

Zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren wurde mit Sachverständigenbestellungsbeschluss vom 29.07.2025 ein schriftliches Verkehrswertgutachten für das auf dem Deckblatt bezeichnete Wertermittlungsgrundstück beauftragt.

Die für die vorliegende Verkehrswertermittlung notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der Inaugenscheinnahme am 17.09.2025 ermittelt. Der Zugang zum Grundstück und in die Bebauung wurde durch einen Miteigentümer des Grundstücks nebst Begleitperson gewährt. Ein Raum im DG des Einfamilienhauses und das Nebengebäude konnten allerdings nicht begangen werden, da hier umfangreiche Lagergegenstände festzustellen waren. Für die Zwecke der Wertermittlung waren jedoch hinreichende Feststellungen möglich.

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag (WST) 17.09.2025 (hier identisch mit dem Qualitätsstichtag) wird ausgehend von den im Rahmen der Inaugenscheinnahme erhobenen Anknüpfungstatsachen sowie den Unterlagen bzw. Recherchen, die beigezogen bzw. durchgeführt wurden (auf die Anlagen wird verwiesen), geschätzt.

Ausgehend vom erkennbaren Zustand der Bebauung des Wertermittlungsgrundstücks, wird hier insbesondere zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit (§ 407a Abs. 4 Satz 2 ZPO) lediglich eine gutachterliche Stellungnahme mit dem geschätzten Verkehrswert erstattet.

In Ansehung der zu erwartenden Größenordnung verzichte ich bei der hier vorliegenden Schätzung des Verkehrswertes auf detaillierte Beschreibungen der Merkmale und des Zustandes des Wertermittlungsgrundstückes mit der Bebauung und verweise diesbezüglich auf die Kurzbeschreibung, die Anlagen sowie die Fotodokumentation. Die Ausarbeitung eines Verkehrswertgutachtens ist jedoch ausgehend von den erhobenen Anknüpfungstatsachen, insbesondere auch bei der Inaugenscheinnahme, ohne erneute Ortsbesichtigung grundsätzlich möglich.

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

Kurzbeschreibung

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

- Grundbuchstand: Grundbuch von Bernburg (Grundbuchamt Bernburg), Blatt 13175, BV Nr. 1: Gemarkung Bernburg, Flur 41, Flurstück 167 zur Größe von 105 m²
- Objektart: Einfamilienhausgrundstück

- Lage: Waisenhausstraße 12 in 06406 Bernburg (Saale);
in der sog. Bergstadt, im Zentrum der Kernstadt Bernburg (Saale) belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als mittlere Wohnlage
- Bebauung: Einfamilienhaus: beidseitig angebaut; Baujahr angabegemäß ca. 1856; Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss; massive Bauweise; ca. 193 m² Brutto-Grundfläche, ca. 80 m² Wohnfläche; Aufteilung im KG: Kellerraum, im EG: Flur, Küche, Kammer, 2 Zimmer, im DG: Flur, Toilette, Wannenbad, 3 Zimmer, Spitzboden; augenscheinlich ist eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit im vorgefundenen Zustand nicht mehr gegeben, da sämtliche Ausbaugewerke und auch Teile der Rohbaugewerke verbraucht, schadhaft und nicht mehr nachhaltig nutzbar sind
Nebengebäude: mehrseitig angebaut; Baujahr ebenfalls vor 1900; überwiegend nicht unterkellert, eingeschossig, mehrräumige Aufteilung; massive Bauweise; ca. 19 m² Brutto-Grundfläche; augenscheinlich ist eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit nicht mehr gegeben, da sämtliche Ausbaugewerke und auch umfangreiche Teile der Rohbaugewerke verbraucht, schadhaft, zerstört und nicht mehr nachhaltig nutzbar sind
- Erschließung: Anliegerstraße „Waisenhausstraße“ im Bereich des Wertermittlungsgrundstückes mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Mosaikpflaster, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten in begrenztem Umfang am Straßenrand, das Wertermittlungsgrundstück selbst ist nicht befahrbar; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation; Entsorgung von Schmutzwasser/ Fäkalien sowie Regenwasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: das Wertermittlungsgrundstück mit seiner Bebauung ist augenscheinlich und angabegemäß bereits seit ca. 10 Jahren vollständig ungenutzt bzw. leer stehend

erhobene Angaben für das Zwangsversteigerungsgericht

- a) Mieter, Pächter, Nutzer, Verwalter n. d. WEG, Kautionen etc.:
 - das Wertermittlungsgrundstück mit seiner Bebauung ist augenscheinlich und angabegemäß bereits seit ca. 10 Jahren vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
 - kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- b) Führung eines Gewerbebetriebes:
 - nein
- c) besteht Verdacht auf Hausschwamm:
 - wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch aufgrund des Zustandes der Bebauung bzw. insbesondere der Dächer der Gebäude nicht ausgeschlossen werden
- d) baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen:
 - ortsübliche Einschränkungen, Auflagen und Untersagungen aufgrund der Grundstückslage innerhalb eines archäologischen Flächendenkmals und als Bestandteil eines Denkmalsbereiches

- baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen und Auflagen bestehen vonseiten des zuständigen Bauordnungsamtes des Salzlandkreises aktuell nicht
- e) Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum, Maschinen etc.:
- Zubehör wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden berücksichtigt
 - Scheinbestandteile wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - Dritteigentum wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- f) Lasten und Beschränkungen:
- dinglich gesichert: Insolvenzverfahrensvermerk und Zwangsversteigerungsvermerk (jeweils ohne Werteinfluss)
 - nicht grundbuchgesichert: wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt
- g) Inhalt des Baulastenverzeichnisses:
- eintragungsfrei
- h) vom Grundbuchbeschrieb abweichende Gegebenheiten:
- wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- i) grundstücksbezogene Versicherungen:
- von den Beteiligten wurden keine Auskünfte zu grundstücksbezogenen Versicherungen erteilt

zu den beigefügten Anlagen

Aus den als Anlagen beigefügten bzw. eingeholten Auskünften/ Unterlagen sind im vorliegenden Fall überwiegend keine maßgeblichen Besonderheiten, sondern lediglich eine Ortsüblichkeit bzw. nicht wertbeeinflussende Anknüpfungstatsachen abzuleiten, so dass hieraus keine weitere Berücksichtigung angezeigt ist. Demnach erfolgen nachstehend nur Ausführungen zu ggf. maßgeblichen bzw. nennenswerten Besonderheiten aus den in den Anlagen beigefügten Auskünften/ Unterlagen.

• zu Anlage 2

Die Treppe zum Hauseingang des Einfamilienhauses (vgl. Fotodokumentation, Foto 4) befindet sich auf dem Fußweg der Anliegerstraße „Waisenhausstraße“ (Flurstück 191, vgl. Anlage 2), welcher im Eigentum der öffentlichen Hand steht. Bei dieser Mitnutzung handelt es sich m. E. um sog. Straßenanliegergebrauch bzw. um eine erlaubnisfreie Sondernutzung gemäß Sondernutzungssatzung der Stadt Bernburg (Saale), so dass hieraus keine weitere Berücksichtigung angezeigt ist.

• zu Anlage 10

Die beigefügten Planzeichnungen (Erdgeschossgrundriss für das Einfamilienhaus und Nebengebäude sowie Ansichten und Schnitte für das Nebengebäude) wurden der Bauakte beim Stadtarchiv Bernburg (Saale) entnommen.

Die Planzeichnungen sind unmaßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit der Maße und Proportionen sowie der Lage der einzelnen Elemente. Die in den Planzeichnungen ggf. angegebenen Nutzungen, Raumaufteilungen, Maße und Höhenangaben wurden nur im für die Zwecke der Wertermittlung erforderlichen Umfang geprüft. Hierbei wurden, abgesehen davon, dass die trennende Innenwand zwischen den zwei hofseitigen Räumen gegenüber der „Kammer“ nicht mehr vorhanden ist, keine nennenswerten Abweichungen festgestellt.

Ermittlung des Verkehrswertes

• Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB

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

• Beurteilung der zukünftigen Nutzung

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut und wurde zu Wohnzwecken genutzt. Augenscheinlich und angabegemäß das ist Wertermittlungsgrundstück mit seiner Bebauung bereits seit ca. 10 Jahren vollständig ungenutzt bzw. leer stehend.

In Ansehung der örtlichen Nachfragesituation i. V. m. den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten und der umliegenden Bebauung, ist für das Wertermittlungsgrundstück eine Wohnnutzung analog der letzten Nutzung als ortsüblich i. S. d. § 34 BauGB anzusehen und demzufolge für die Wertermittlung zu unterstellen.

Eine abschließende Prüfung der weiteren bzw. zukünftig anderen baulichen Nutzbarkeit des Grundstückes kann ausschließlich durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen, deren Beantragung jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages ist.

• Beurteilung der vorhandenen Bebauung

An den Gebäuden sind Schäden sowie nicht mehr zeitgemäße bzw. nicht mehr nutzbare Ausstattungen festzustellen, da augenscheinlich sämtliche Ausbaugewerke und auch Teile der Rohbaugewerke verbraucht, schadhaft und nicht mehr nachhaltig nutzbar sind.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden, kann jedoch aufgrund des Zustandes der Bebauung bzw. insbesondere der Dächer der Gebäude nicht ausgeschlossen werden.

Daher ist für die Gebäude augenscheinlich eine wirtschaftliche Nutzbarkeit nicht mehr festzustellen bzw. anzunehmen, so dass für eine angemessene Nutzung zwingend eine grundlegende Instandsetzung und Modernisierung (Sanierung) erforderlich ist.

In Ansehung des zum WST nicht mehr angemessen nutzbaren Zustandes kann ein alsbaldiger Abriss des Einfamilienhauses bzw. der Gebäude, trotz des hier bestehenden Denkmalschutzes, m. E. grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Unterstellung wäre jedoch rein spekulativ und kann somit nicht Grundlage einer Wertermittlung sein. Demzufolge wäre auch die Ableitung eines Vergleichswertes gemäß § 40 Abs. 5 Nr. 3 ImmoWertV (sog. Liquidationswertverfahren) nicht sachgerecht.

Unter Beachtung des erkennbaren baulichen Zustandes kann dem **Einfamilienhaus** und dem **Nebengebäude** daher **kein Wert** mehr beigemessen werden. Bei dieser Einschätzung finden, neben der Erfahrung des Sachverständigen, insbesondere Berücksichtigung:

- die örtlichen Marktverhältnisse für derartige brach liegende Einfamilienhausgrundstücke in der Stadt Bernburg (Saale), wonach eine sehr geringe Nachfrage eingeschätzt wird
- das Baujahr sowie die Feststellungen zu Bauart, Ausbaugrad und Zustand der Gebäude, wonach für eine Reaktivierung erhebliche investive Maßnahmen erforderlich wären, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt des aktuell bestehenden Fachkräftemangels

- ein Befall durch holzerstörende Pilze und/oder Insekten kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden
- das für einen Ersterher bestehende Kostenrisiko hinsichtlich einer ggf. erforderlichen Beräumung der Gebäude, weil ein entsprechender Beräumungsbedarf m. E. nicht ausgeschlossen werden kann

• Ermittlung des Verkehrswertes im konkreten Fall

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

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblicher Erträge gemäß §§ 27–34 ImmoWertV und das Sachwertverfahren auf der Grundlage üblicher Herstellungskosten (z. B. Normalherstellungskosten 2010) gemäß §§ 35–39 ImmoWertV können im vorliegenden Fall nicht in Anwendung kommen, da diese Wertermittlungsverfahren eine nachhaltig nutzbare Hauptbebauung voraussetzen, was im vorliegenden Fall aufgrund des baulichen Zustandes des Einfamilienhauses nicht gegeben ist.

Darüber hinaus werden vom zuständigen Gutachterausschuss bis zum WST auch keine geeigneten Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätze als Daten gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV für Wertermittlungsgrundstücke mit nicht angemessen bzw. zeitgemäß nutzbarer Bebauung veröffentlicht. Dementsprechend ist eine sach- und fachgerechte Ableitung des Verkehrswertes auf der Grundlage fiktiver Herstellungskosten bzw. Erträge nicht möglich, da hierzu zumindest teilweise Annahmen und Unterstellungen erforderlich sind, die rein spekulativ wären.

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren aus tatsächlichen Kauffällen ist regelmäßig für unbebaute Grundstücke oder Wohnungs- und Teileigentume hinreichend nachvollziehbar anzuwenden.

Nach Auswertung des Grundstücksmarktberichtes sowie online abrufbarer aktueller Marktdaten beim zuständigen Gutachterausschuss liegen jedoch für derartige Grundstücke mit nicht angemessen bzw. zeitgemäß nutzbarer Bebauung keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen mit hinreichend übereinstimmenden Merkmalen gemäß § 25 ImmoWertV vor, so dass die Ableitung eines Vergleichswertes aus tatsächlichen Kauffällen nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich wäre. Die sachgerechte Durchführung eines unmittelbaren Vergleichswertverfahrens ist daher ebenfalls nicht möglich.

Da die übrigen zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren nicht sachgerecht zur Anwendung kommen können, verbleibt im vorliegenden besonderen Fall zur Verkehrswertermittlung lediglich das mittelbare Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV. In Ansehung des Zustandes der vorhandenen Bebauung ist diese Vorgehensweise marktüblich bzw. entspricht hier dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisfindung.

• Vergleichswertermittlung in Anlehnung an Ablaufschema ImmoWertV

- Grundstücksgröße (vgl. Anlage 3)		105 m ²
- örtlicher Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (vgl. Anlage 10)	x	50 €/m ²
- objektspezifische Bodenrichtwertanpassung	x	1,0
Ggf. zu berücksichtigende Faktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten. Insgesamt ist somit für das Grundstück noch keine Anpassung des Bodenrichtwertes zu begründen.		
- Bodenwert	=	5.250 €

- vorläufiger Vergleichswert für die Bebauung (s. o.)	+	-----
- vorläufiger Vergleichswert baulicher Außen-/ sonstiger Anlagen In Ansehung des zum WST erkennbaren Zustandes i. V. m. dem eingeschätzten Alter ist insgesamt von keinem unüblichem bzw. überdurchschnittlichem Umfang auszugehen, weshalb kein separater Wertansatz für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt, da diese bereits im gewählten Bodenwertansatz hinreichend berücksichtigt sind.	+	-----
- vorläufiger Vergleichswert	=	5.250 €
- Marktanpassung In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine gesonderte Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes nicht zu begründen.	±	-----
- marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	5.250 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist daher eine gesonderte Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nicht zu begründen.	±	-----
- Vergleichswert	=	5.250 €
- Vergleichswert (marktüblich gerundet)	≈	<u>5.000 €</u>

• Verkehrswertableitung

Der **Verkehrswert** wird aus dem mittelbaren Vergleichswert abgeleitet. Hierbei ist, abgesehen von einer marktüblichen Rundung, keine weitere Anpassung angezeigt.

Grundstück eingetragen im Grundbuch von Bernburg, Blatt 13175, BV Nr. 1:

Gemarkung Bernburg, Flur 41, Flurstück 167 zur Größe von 105 m²: **5.000 €**
(i. W.: fünftausend Euro)

Schlussbemerkung

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

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

Roy La Salvia

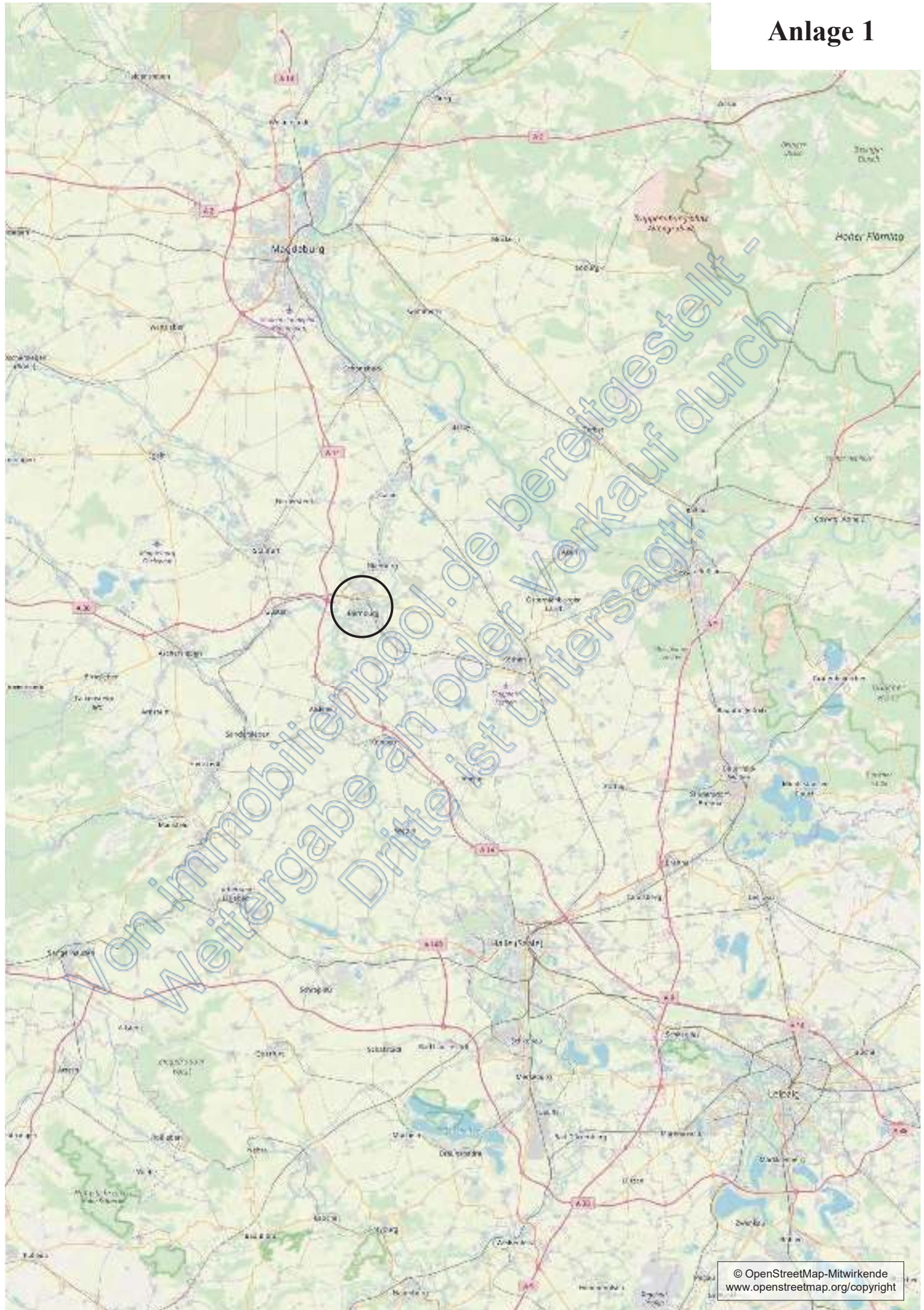
Urheberschutz

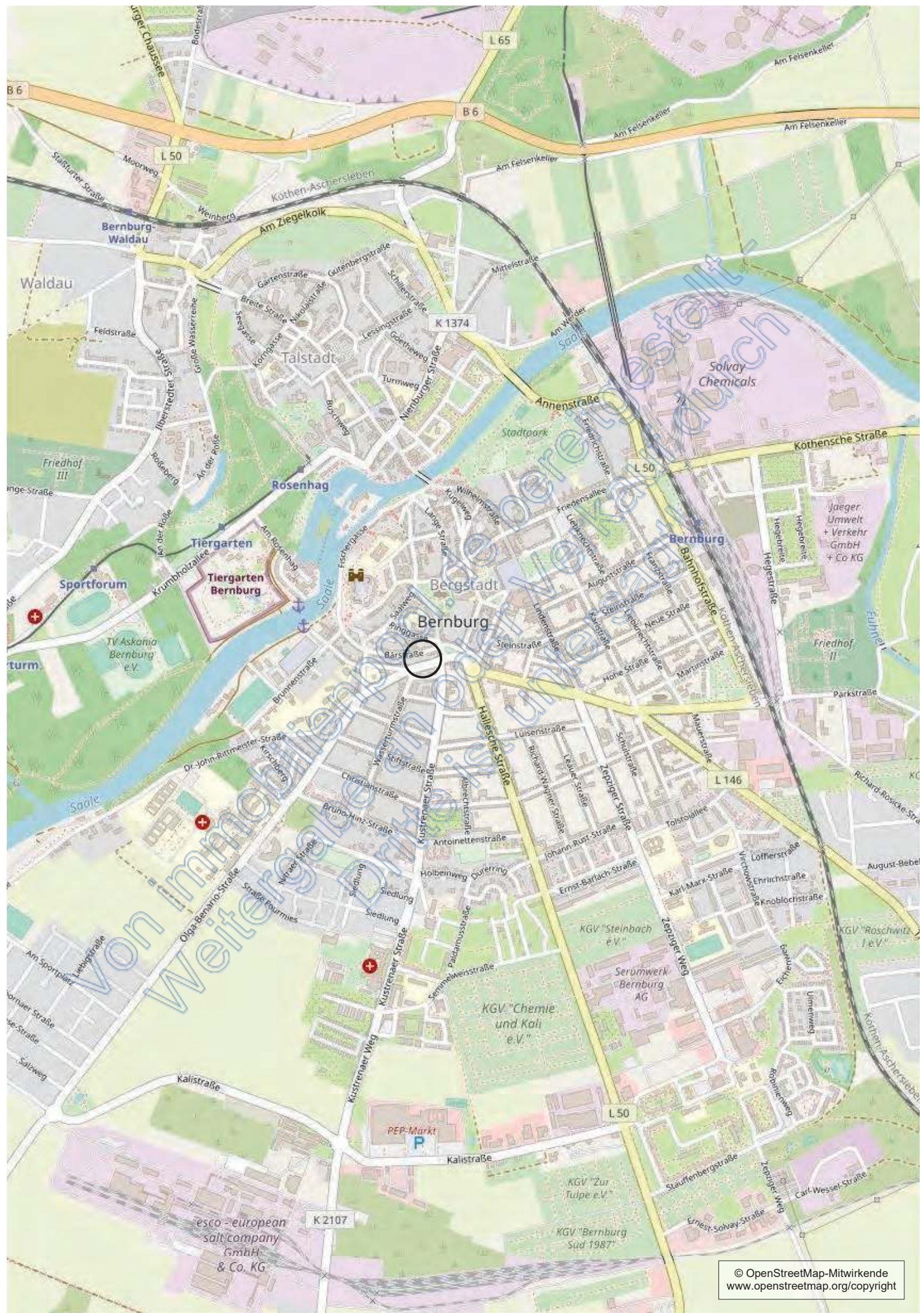
Ich beanspruche gesetzlichen Urheberschutz. Für evtl. Abschreiben, Kopien, Zitate dieser Gutachterlichen Stellungnahme durch Dritte - ganz oder teilweise - ist vorher meine schriftliche Einwilligung einzuholen.

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
Anlage 1: Ortslage überörtlich und innerörtlich	2
Anlage 2: Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (Liegenschaftsdarstellung ohne und mit Orthophoto)	3
Anlage 3: Grundbuchauszug von Bernburg Blatt 13175 (auszugsweise)	3
Anlage 4: Baulasten-, Bauordnungs- und Denkmalschutzauskunft sowie Bauaktenauskunft	3
Anlage 5: bauplanungsrechtliche Auskunft	2
Anlage 6: Auskunft aus dem Altlastenkataster	1
Anlage 7: bergbauliche/ geologische Auskunft	2
Anlage 8: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland	2
Anlage 9: überschlägige Wohn- und Brutto-Grundflächenermittlungen	2
Anlage 10: Planzeichnungen aus den Bauakten beim Stadtarchiv	2
Fotodokumentation mit 34 Fotos	17

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





Von Immobilien-Druckerei Umwelt durch
weitergestellt



32688703

5741319



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

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 167 Gemeinde: Bernburg (Saale), Stadt
 Flur: 41 Kreis: Salzlandkreis
 Gemarkung: Bernburg

**Liegenschaftsdarstellung
farbig**

Maßstab: 1:1000 Meter

Erstellt am 05.08.2025
 Bezugsystem: ETRS89 UTM Zone 32N



32688703

5741319



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

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 167 Gemeinde: Bernburg (Saale), Stadt
 Flur: 41 Kreis: Salzlandkreis
 Gemarkung: Bernburg

**Liegenschaftsdarstellung
mit Orthophoto**

Maßstab: 1:1000 Meter

Erstellt am 05.08.2025
 Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Amtsgericht

Bernburg

Grundbuch

von

Bernburg

Blatt 13175

Dieses Blatt ist an die Stelle des geschlossenen Grundbuchs von
Bernburg Blatt 928 getreten. Eingetragen am 04.08.2020.

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

• Grundbuchamt Bernburg **Grundbuch von** Bernburg

Blatt 131

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

Salzlandkreis

Der Landrat



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



Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Anlage:
- Kostenerhebung und Kostenbescheid

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

Sachverständigenbüro Hörrmann

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

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

Sachverständigenbüro Hörrmann

Inh. Roy La Salvia Telefon: 03493 43111
Lindenstraße 15 Telefax: 03493 43145
06749 Bitterfeld-Wolfen E-Mail: info@sv-zvw.de

Zweigniederlassung Leipzig

Egelstraße 8 B Telefon: 0341 2155980
04103 Leipzig Telefax: 0341 2155981
E-Mail: leipzig@sv-zvw.de

Zweigniederlassung Berlin

Neue Grünstraße 10 Telefon: 030 55121680
10179 Berlin Telefax: 030 25746514
E-Mail: berlin@sv-zvw.de

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!

Bearbeiter: Herr

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



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

Flurstück: 167
Flur: 41
Gemarkung: Bernburg

Gemeinde: Bernburg (Saale), Stadt
Kreis: Salzlandkreis

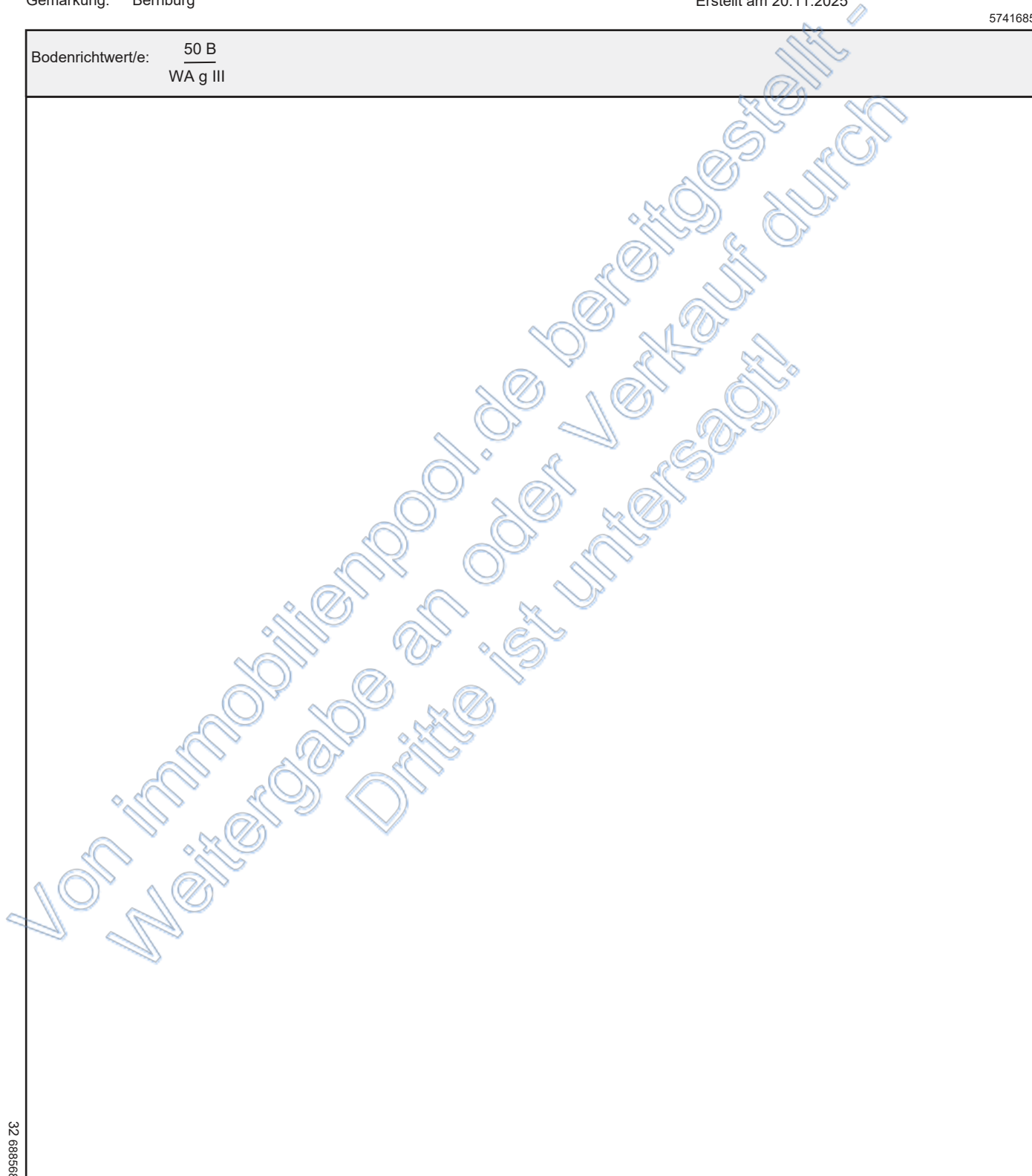
Bodenrichtwertkarte: 1:2.500

Erstellt am 20.11.2025

5741685


Bodenrichtwert/e: 50 B
WA g III

32689018



32 688568

5741173

Maßstab: 1:2.500  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 abgaberechtlichen 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="text-align: center; padding: 5px;">35 B</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">WA</td> <td style="padding: 2px;">EFH</td> <td style="padding: 2px;">o</td> <td style="padding: 2px;">II</td> <td style="padding: 2px;">f650</td> </tr> </table>	Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zusatz	Beitrags-situation	35 B				WA	EFH	o	II	f650
Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zusatz	Beitrags-situation											
35 B														
WA	EFH	o	II	f650										
	<table border="1" style="margin: 0 auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="padding: 2px;">Art der Nutzung</th> <th style="padding: 2px;">Ergänzung zur Art der Nutzung</th> <th style="padding: 2px;">Bauweise</th> <th style="padding: 2px;">Geschoss-zahl</th> <th style="padding: 2px;">Wert-relevante Geschoss-flächenzahl</th> <th style="padding: 2px;">Grund-flächen-zahl</th> <th style="padding: 2px;">Bau-massen-zahl</th> <th style="padding: 2px;">Grund-stückstiefe</th> <th style="padding: 2px;">Grund-stücks-breite</th> <th style="padding: 2px;">Grund-stücks-fläche</th> <th style="padding: 2px;">weitere Merkmale</th> </tr> </thead> </table>	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		
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>Bodenrichtwert</p> <p>... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter</p> <p>Entwicklungszustand</p> <p>B baureifes Land R Rohbauland E Bauerwartungsland</p> <p>Art der Nutzung</p> <p>W Wohnbaufläche WS Kleinsiedlungsgebiet WR reines Wohngebiet WA allgemeines Wohngebiet WB besonderes Wohngebiet M gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung) MD Dorfgebiet MDW Dörfliches Wohngebiet MI Mischgebiet MK Kerngebiet MU Urbanes Gebiet G gewerbliche Baufläche GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet S Sonderbaufläche SE Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO) SO sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) GB Baufläche für Gemeinbedarf</p> <p>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>Schlüssel-zahl</p> <p>keine 1 beitragsfrei Angabe ebf 2 erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht ebpf 3 erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht</p>	<p>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 WO 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 Reihennittelhaus re Reihennendhaus</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>
---	---

<p>Begrenzung der Bodenrichtwertzone</p>	<p>Förmlich festgelegte Gebiete</p>	<p>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.</p>
---	--	---

Allgemeine Hinweise

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

Überschlägige Ermittlung der Wohnfläche im Einfamilienhaus in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage eines Aufmaßes

Erdgeschoss

Flur

7,14 m	1,67 m		11,92 m ²	
- 0,88 m	2,11 m		1,86 m ²	<u>10,06 m²</u>

Kammer

3,99 m	1,91 m		7,62 m ²	<u>7,62 m²</u>
--------	--------	--	---------------------	---------------------------

Küche

3,00 m	1,88 m		5,64 m ²	<u>5,64 m²</u>
--------	--------	--	---------------------	---------------------------

Zimmer

3,40 m	3,40 m		11,56 m ²	
- 0,40 m	0,48 m		0,19 m ²	<u>11,37 m²</u>

Zimmer

3,58 m	3,60 m		12,89 m ²	<u>12,89 m²</u>
--------	--------	--	----------------------	----------------------------

Dachgeschoss

Flur

5,15 m	1,67 m		8,60 m ²	
- 2,02 m	0,94 m		1,90 m ²	
- 0,95 m	0,41 m	100%	0,39 m ²	
- 0,95 m	0,70 m	50%	0,33 m ²	<u>5,98 m²</u>

Zimmer (geschätzt, da nicht zugänglich)

3,60 m	2,70 m		9,72 m ²	
- 2,80 m	0,41 m	100%	1,15 m ²	
- 2,80 m	0,70 m	50%	0,98 m ²	<u>7,59 m²</u>

Toilette

1,12 m	1,81 m		2,03 m ²	
- 1,81 m	0,41 m	100%	0,74 m ²	
- 1,81 m	0,70 m	50%	0,63 m ²	<u>0,66 m²</u>

Wannenbad

1,97 m	2,67 m		5,26 m ²	
- 0,59 m	0,21 m		0,12 m ²	
- 1,17 m	0,41 m	100%	0,48 m ²	
- 1,17 m	0,70 m	50%	0,41 m ²	<u>4,25 m²</u>

Zimmer

1,97 m	3,32 m		6,54 m ²	
- 1,97 m	0,41 m	100%	0,81 m ²	
- 1,97 m	0,70 m	50%	0,69 m ²	<u>5,04 m²</u>

Zimmer

2,98 m	3,62 m		10,79 m ²	
- 2,74 m	0,41 m	100%	1,12 m ²	
- 2,74 m	0,70 m	50%	0,96 m ²	<u>8,71 m²</u> <u>79,81 m²</u>

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen der Grundstücksbebauung in Anlehnung an die DIN 277/2005 auf der Grundlage eines Aufmaßes und unter Beachtung der NHK 2010

• Einfamilienhaus

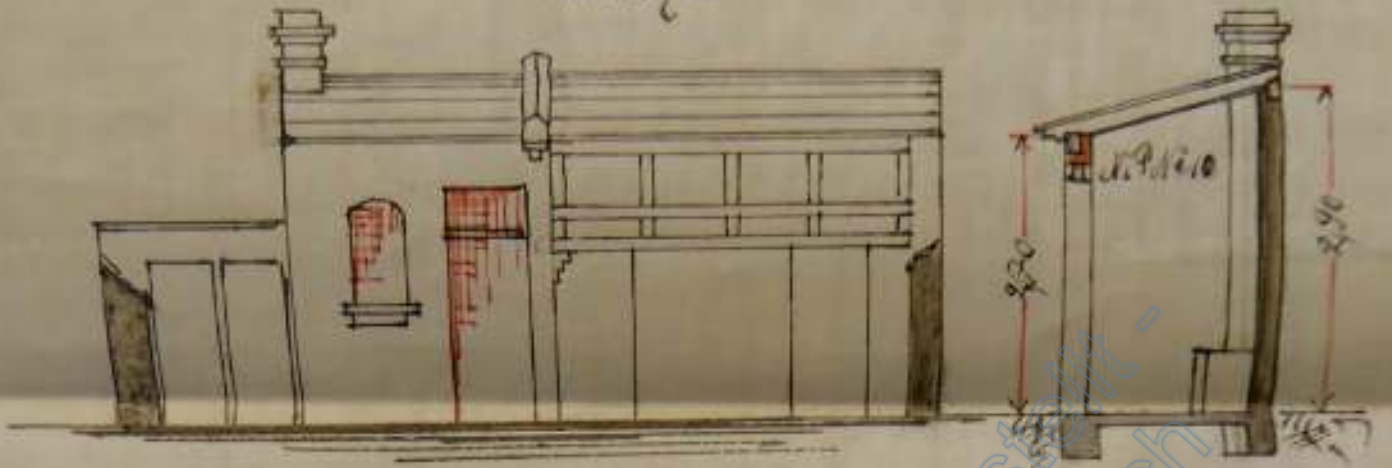
Kellergeschoss				
8,30 m	6,30 m	52,29 m ²	<u>52,29 m²</u>	
Erdgeschoss				
8,30 m	8,50 m	70,55 m ²	<u>70,55 m²</u>	
Dachgeschoss				
8,30 m	8,50 m	70,55 m ²	<u>70,55 m²</u>	<u>193,39 m²</u>

• Nebengebäude

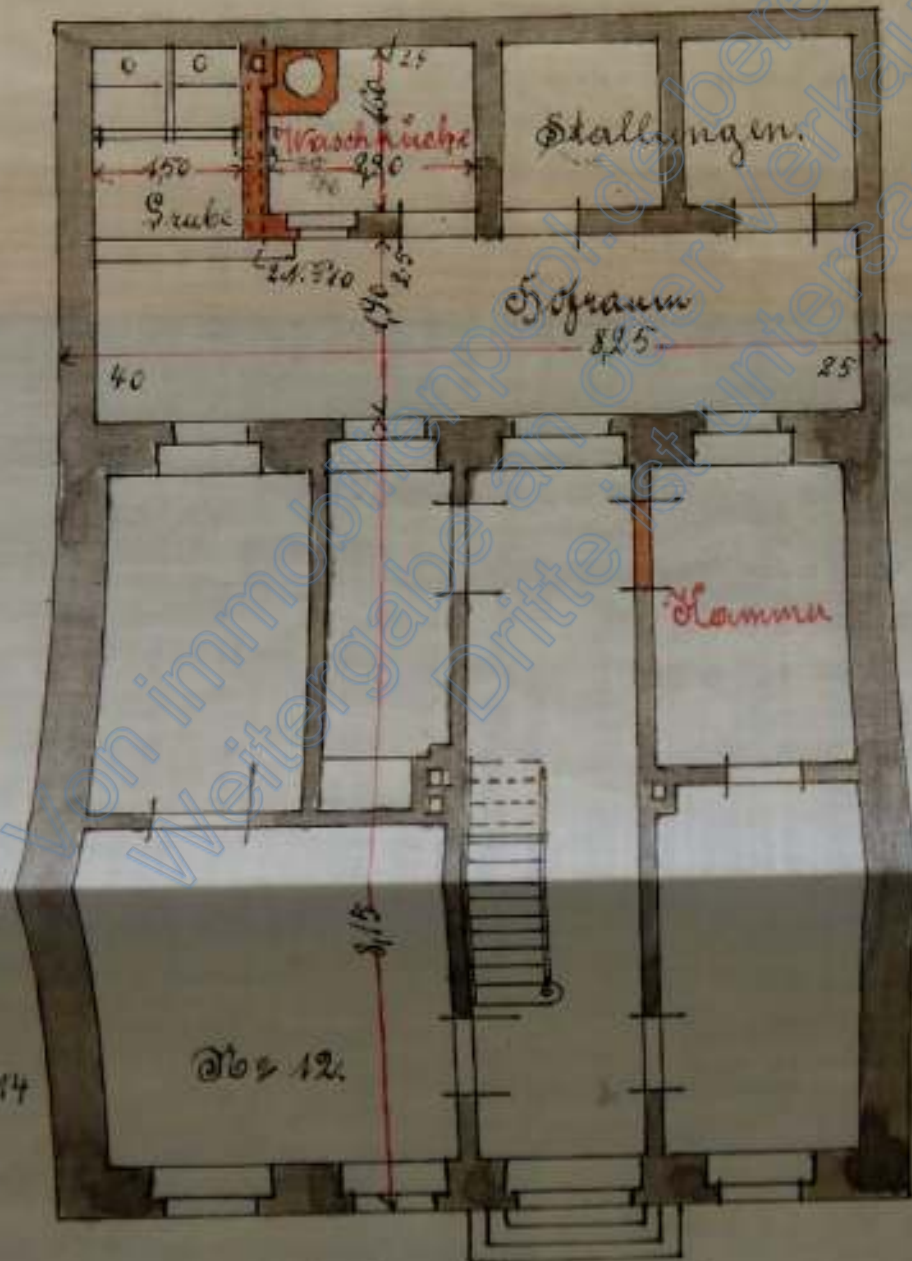
Erdgeschoss				
8,10 m	2,40 m	19,44 m ²	<u>19,44 m²</u>	<u>19,44 m²</u>

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

Ansicht.



Grundriss.



Waisenhausstraße.



Eisenhauskrasse No 12.

Erprobung.

Belastung

$$100 = 185 \cdot 280 \cdot 0,25 = 12850$$

$$= 185 \cdot 110 \cdot 150 = 31575$$

Grundriss 2330 kg

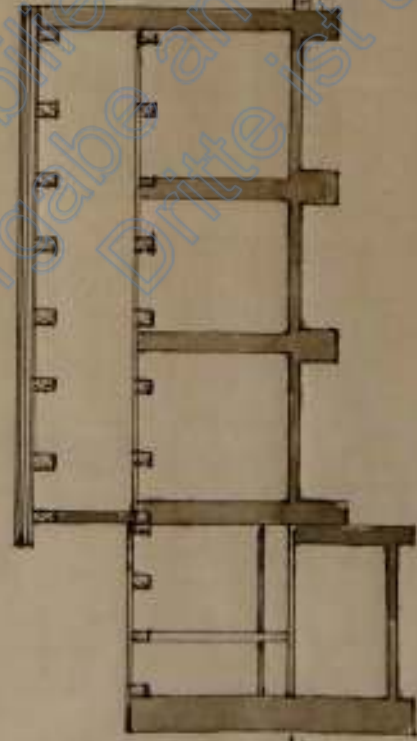
$$= 2330 \cdot 185 = 431050$$

8,800

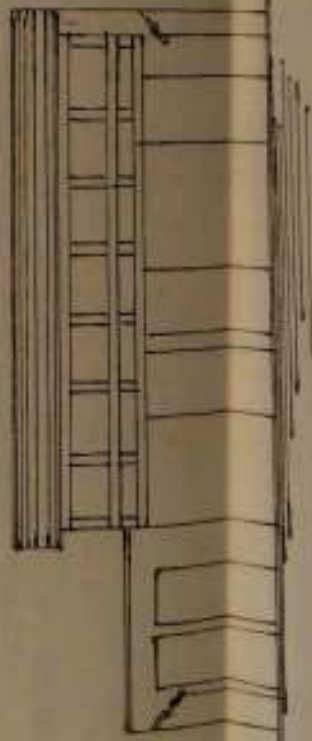
Belastung mit 7-68 Spinnigen

Jetzt.

Stängenschnitt.



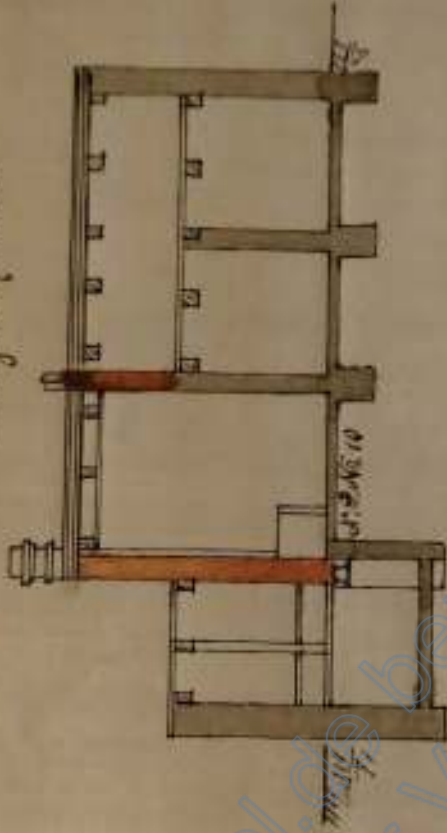
Ansicht.



Grundriss.

Später.

Stängenschnitt.



Ansicht.



Grundriss.



Foto 1: Anliegerstraße „Waisenhausstraße“, Blickrichtung Osten



Foto 2: südliche Ansicht des Einfamilienhauses (EFH)



Foto 3: südwestliche Ansicht des EFH



Foto 4: Detailansicht: Sockel, Fassade und Hauseingang des EFH



Foto 5: Detailansicht: Dach und straßenseitige Gauben des EFH



Foto 6: Detailansicht: beispielhafte hofseitige Gaube des EFH



Foto 7: Kellertreppe des EFH



Foto 8: Keller des EFH



Foto 9: Keller des EFH



Foto 10: Flur im EG des EFH



Foto 11: Flur im EG des EFH

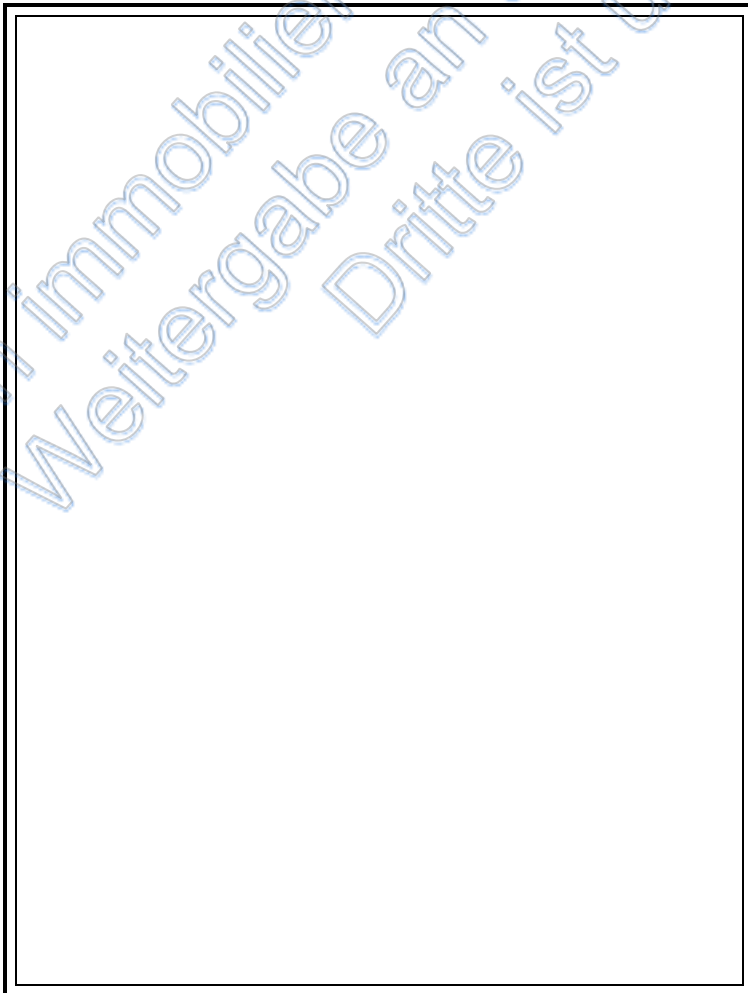


Foto 12: Kammer im EG des EFH



Foto 13: Küche im EG des EFH

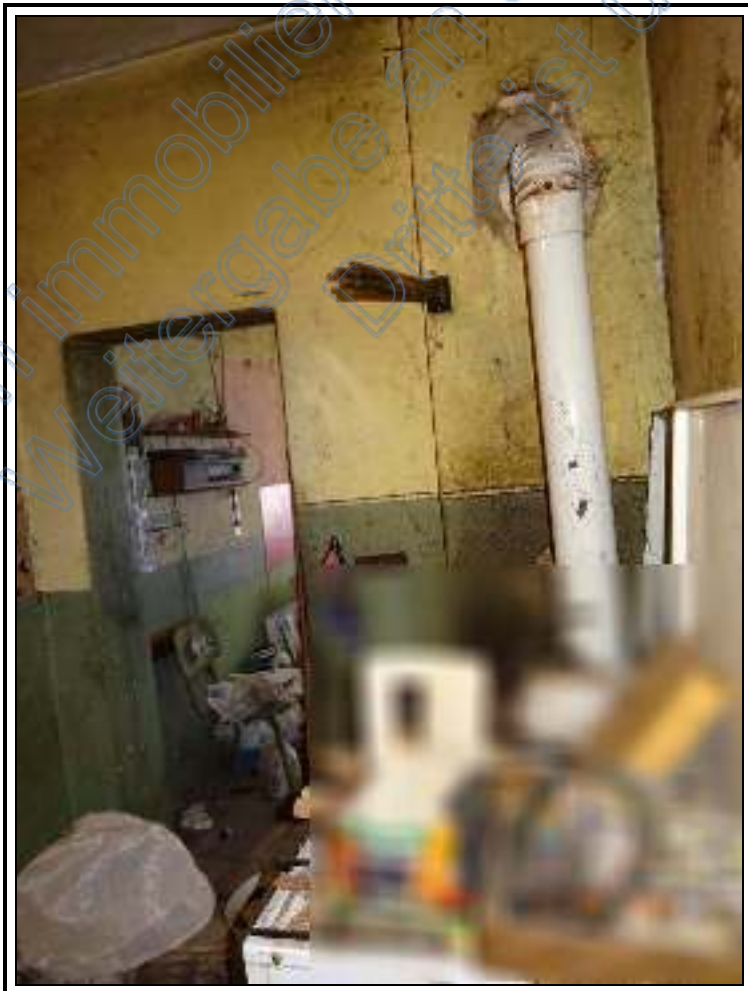


Foto 14: Küche im EG des EFH

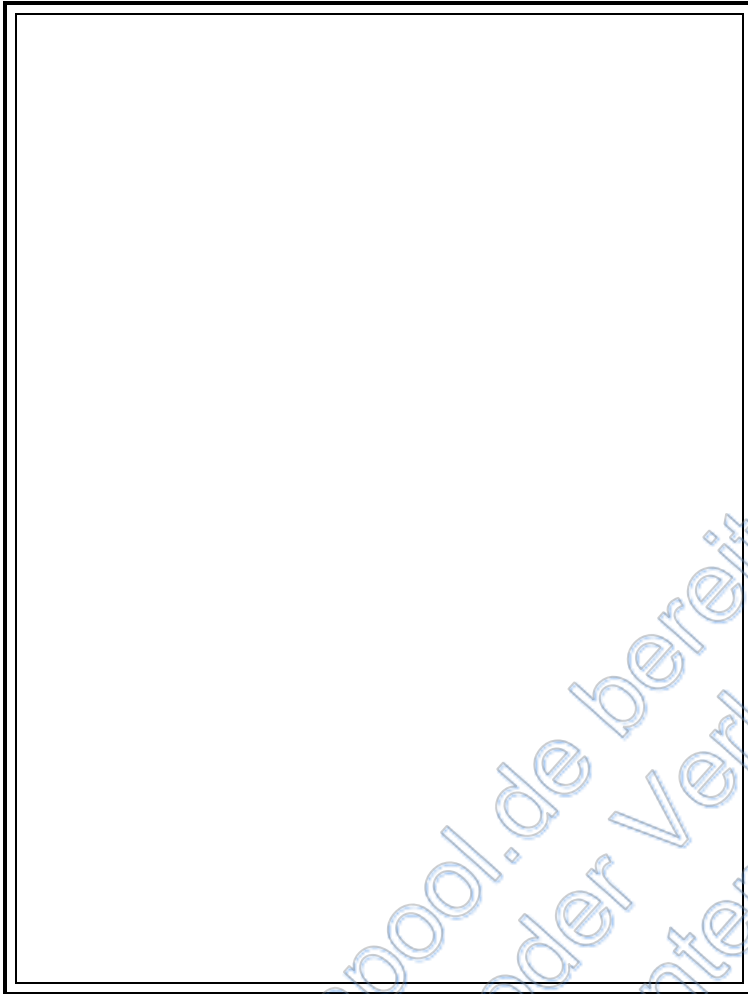


Foto 15: Zimmer im EG des EFH



Foto 16: Zimmer im EG des EFH



Foto 17: Zimmer im EG des EFH

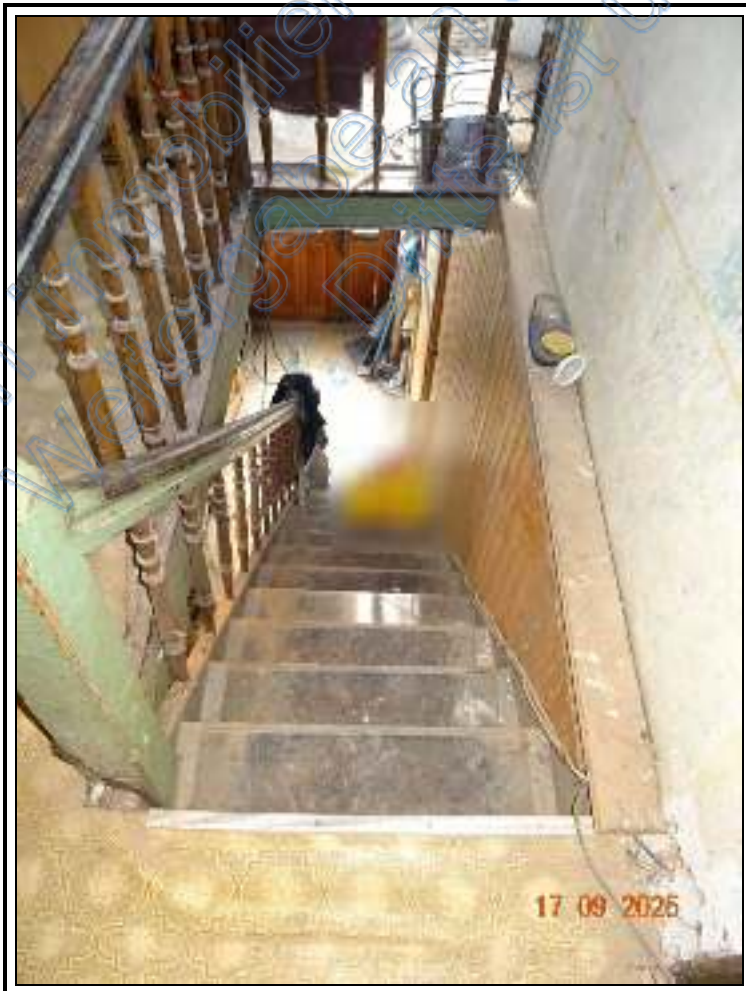


Foto 18: Geschosstreppe des EFH

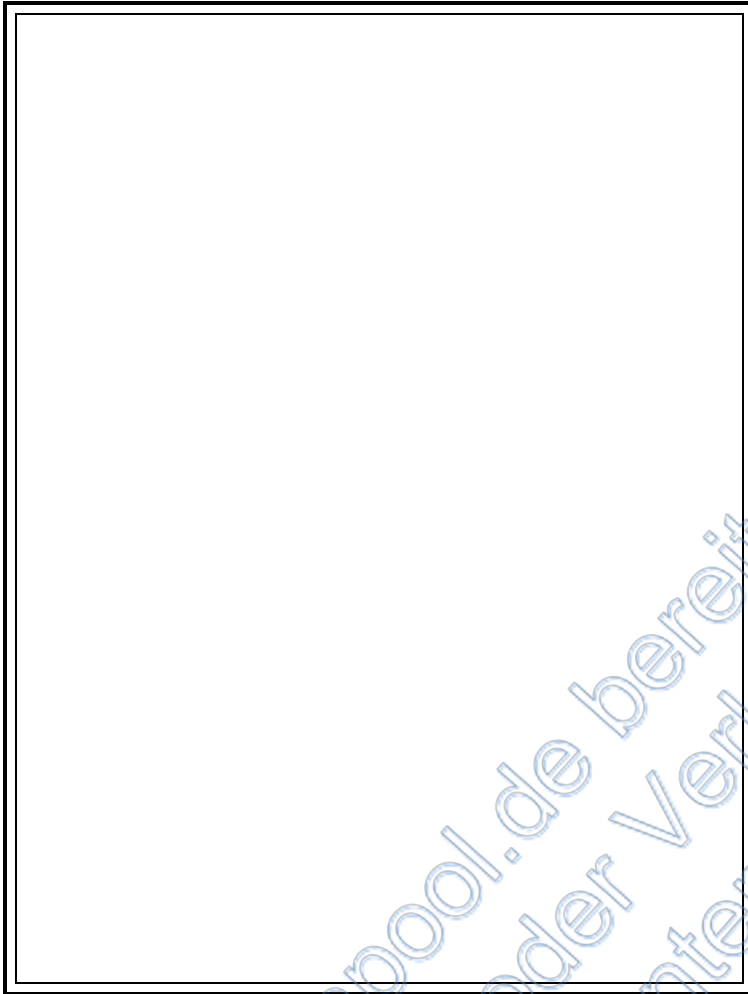


Foto 19: Flur im DG des EFH



Foto 20: Flur im DG des EFH



Foto 21: WC im DG des EFH

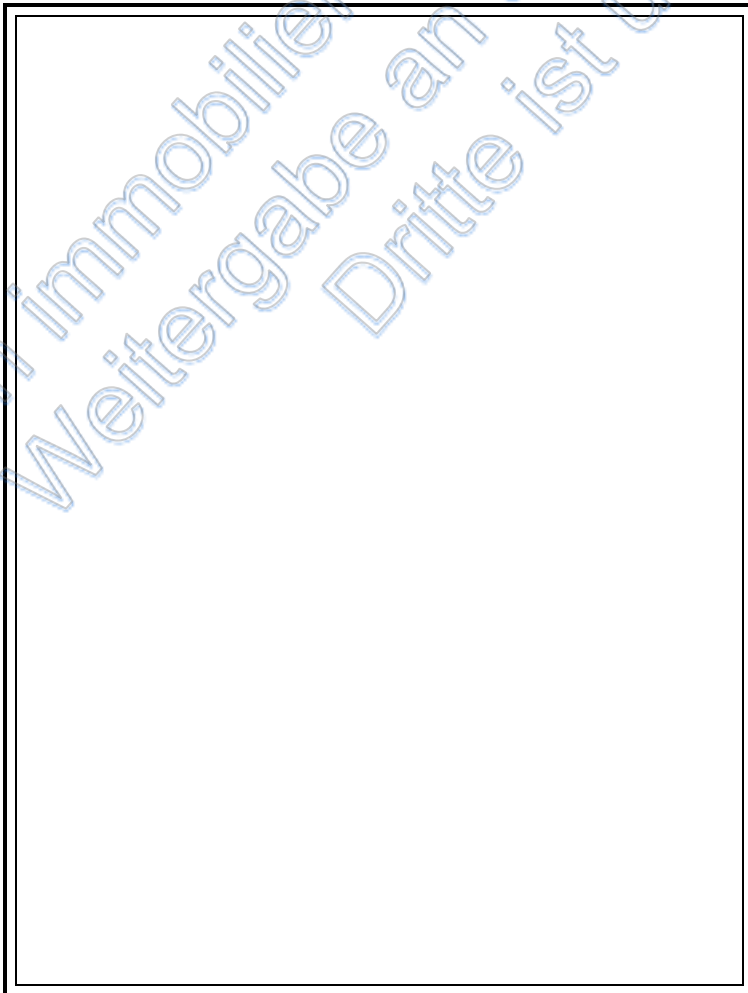


Foto 22: Wannenbad im DG
des EFH



Foto 23: Wannenbad im DG
des EFH

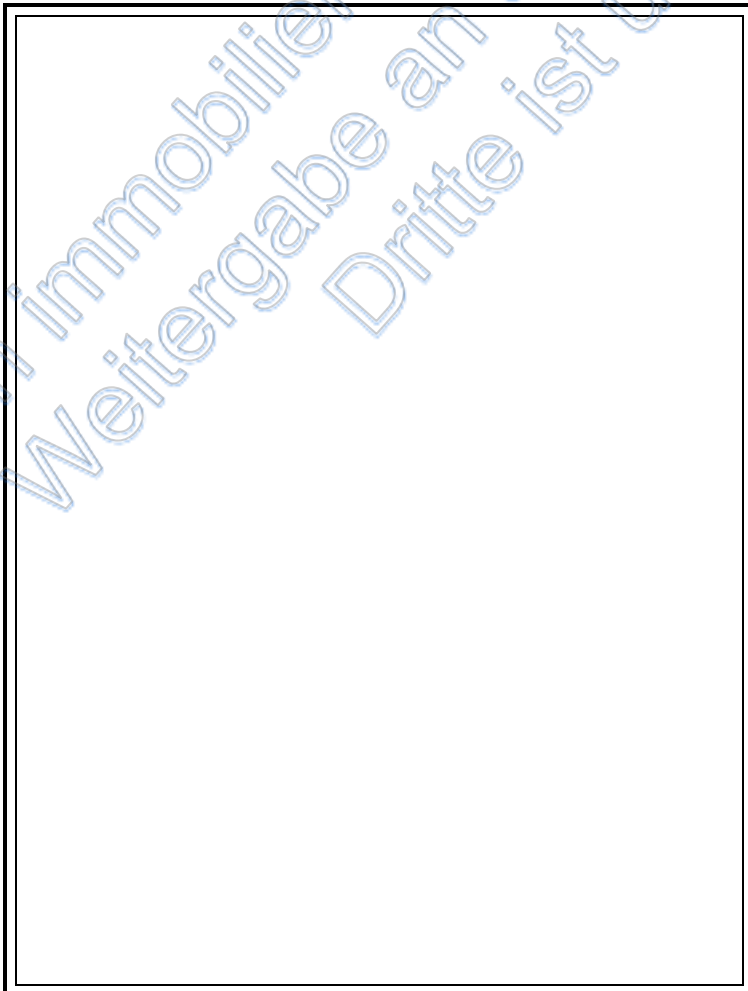


Foto 24: Zimmer im DG des EFH

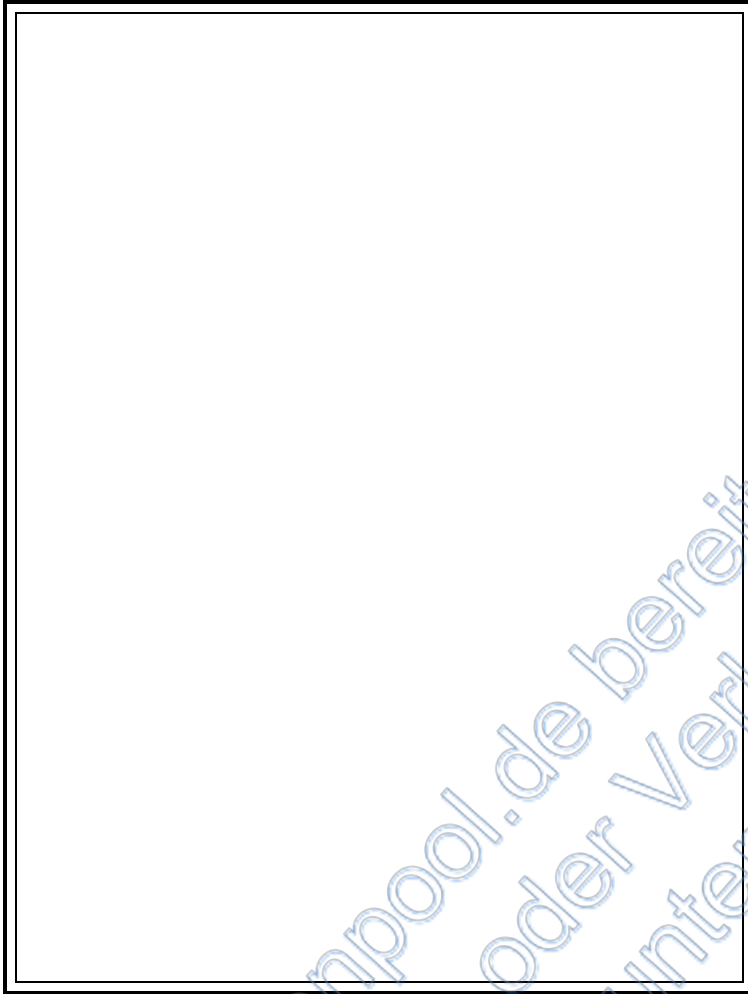


Foto 25: Zimmer im DG des EFH



Foto 26: Spitzboden des EFH



Foto 27: Spitzboden des EFH



Foto 28: Innenhof



Foto 29: Draufsicht des Nebengebäudes

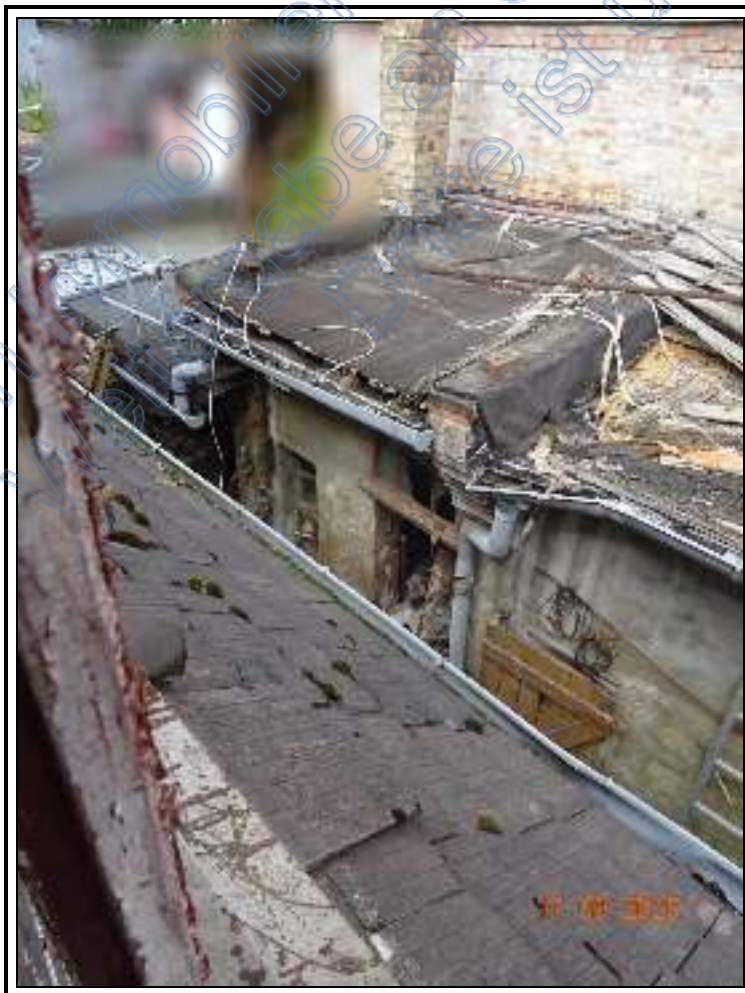


Foto 30: Draufsicht des Nebengebäudes



Foto 31: hofseitige Teilansicht
des Nebengebäudes



Foto 32: beispielhafte Innenansicht
des Nebengebäudes

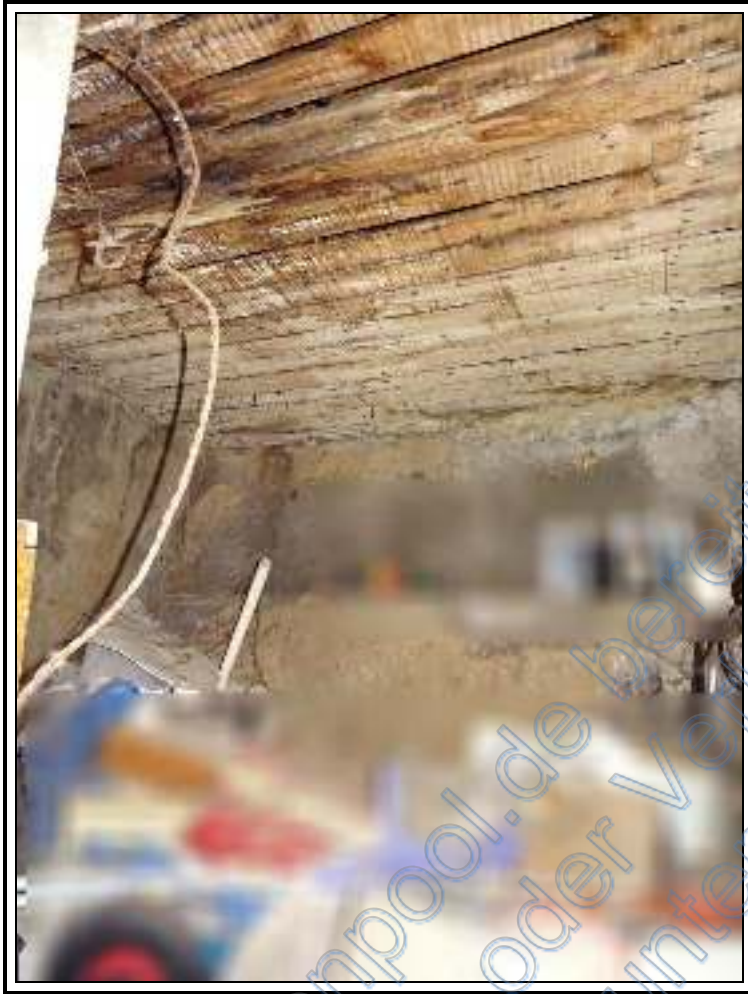


Foto 33: beispielhafte Innenansicht
des Nebengebäudes



Foto 34: beispielhafte Innenansicht des Nebengebäudes