

Amtsgericht Bad Liebenwerda
- Zwangsversteigerungsgericht -
Burgplatz 4

04924 Bad Liebenwerda

von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Nordsachsen und Elbe-Elster

Exposé

in der Vollstreckungsversteigerungssache 15 K 21/25

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) des im Grundbuch von Hohenleipisch, Blatt 569 eingetragenen Grundstücks

Trift 8, 04934 Hohenleipisch



Gutachten Nr.:
T-25/24

Gutachten vom:
05.09.2025

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
13.08.2025

Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 13.08.2025

rd. 115.000,00 Euro

(i. W. einhundertfünfzehntausend Euro)

zur Beachtung:

- Residualwert in Abhängigkeit von Sanierungskosten
- ohne Wohnungs-/ Mitbenutzungsrecht (Abt. II/2)



Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 4)

Bewertungsgegenstand: Trift 8, 04934 Hohenleipisch
GBA Bad Liebenwerda, GB von Hohenleipisch, Blatt 569,
BV-Nr. 3, Gemarkung Hohenleipisch (Flur 1), Flurstück
337 (1.049 m²)

Ortsbesichtigung / Stichtag: 13.08.2025

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 10)

öffentlich-rechtlich: Abrundungssatzung, Naturpark

privatrechtlich: dingliche Lasten (Wohnungs-/ Mitbenutzungsrecht, ZV-Vermerk)

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 15)

Grenzverhältnisse: tw. grenzständige /-nahe Baukörper

Erschließung: ortsüblich

Nutzung: Wohnnutzung durch Wohnungsberechtigten (EG); Leerstand seit 2024 im DG (zuvor Antragsgegner)

Kurzbeschreibung: EFH-Grdst., 1.049 m²; EFH, Bj. um 1909, KG/EG/ausgeb. DG, gering Anfang 1990 teilsaniert / Sanierung DG um 2000, einfacher (EG) bis mittlerer (DG) Standard, Baumängel /-schäden, ca. 184 m² WFL; Garage und Nebengebäude (ehem. Stall u. ä.); übliche Außenanlagen

mögl. Zubehör: ohne

mögl. Scheinbestandteile: ohne

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 26)

Blatt 569, BV-Nr. 3: **rd. 115.000,00 Euro**
(i. W. einhundertfünfzehntausend Euro)

zur Beachtung:

- Residualwert in Abhängigkeit von Sanierungskosten
- ohne Wohnungs-/ Mitbenutzungsrecht (Abt. II/2)

GFL [m ²]	WFL [m ²]	VW [Euro]	VW/WFL [Euro/m ²]	BW-Anteil [%]
1.049	184	115.000,00	625	15

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) (S. 47)

Abt. II/2: Wohnungs-/ Mitbenutzungsrecht: **38.000,00 Euro**

Abt. II/5: Vermerk Zwangsversteigerung: ohne

Anlagen

Anlage 1



Abb. 1: Trift 8, Grundstück- und Gebäudeansicht, Blickrichtung Osten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 2: Grundstück- und Gebäudeansicht Gebäude A, Blickrichtung Nordosten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 1



Abb. 3: Grundstück- und Gebäudeansicht Gebäude A, links Freisitz, Blickrichtung Südwesten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 4: Gebäude A, Erdgeschoss, Hauseingangsanbau

Anlage 1



Abb. 5: Gebäude A, Erdgeschoss, Flur



Abb. 6: Gebäude A, Erdgeschoss, Flur

Anlage 1



Abb. 7: Gebäude A, Teilkeller



Abb. 8: Gebäude A, Teilkeller, Detail Mauerwerksfeuchte und Putzschäden

Anlage 1



Abb. 9: Gebäude A, Teilkeller, Heizung



Abb. 10: Gebäude A, Teilkeller, Detail Absandungen

Anlage 1



Abb. 11: Gebäude A, Erdgeschoss, Flur mit Zugang Zimmer 1



Abb. 12: Gebäude A, Erdgeschoss, Zimmer 1

Anlage 1



Abb. 13: Gebäude A, Erdgeschoss, Zimmer 2, u. a. Leitungsführung auf Putz

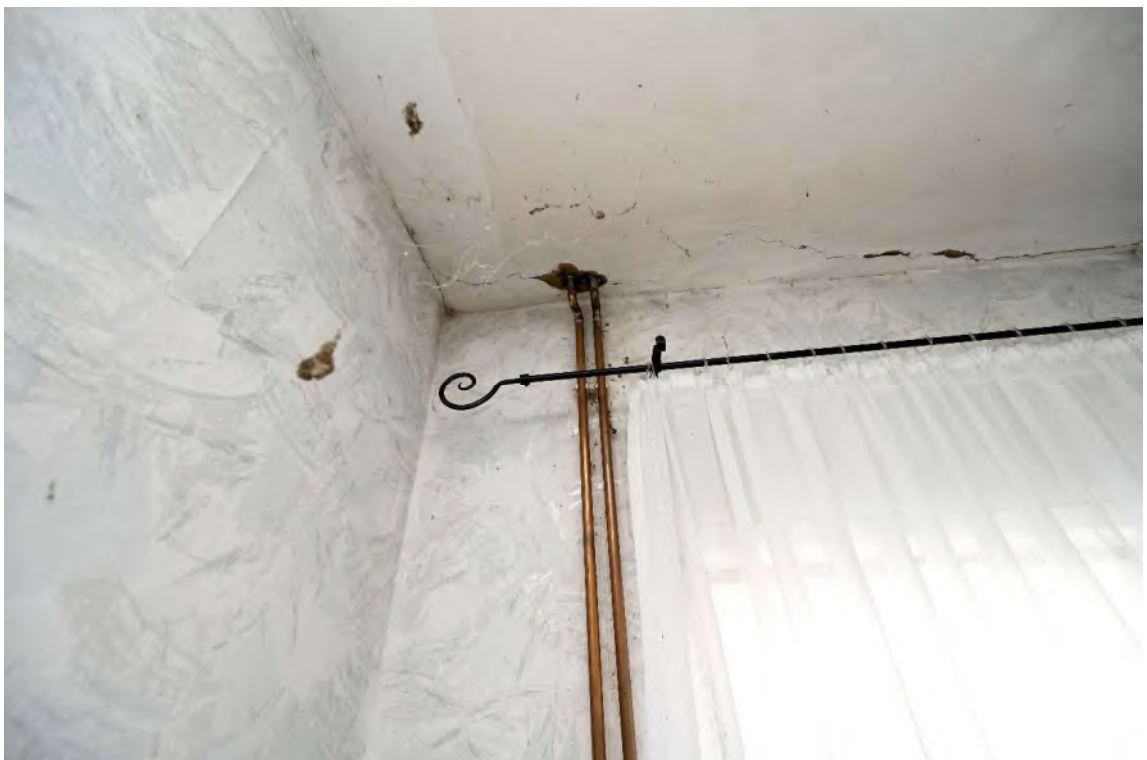


Abb. 14: Gebäude A, Erdgeschoss, Zimmer 2, Detail Leitungsführung und Rissbildung

Anlage 1



Abb. 15: Gebäude A, Erdgeschoss, Wohnzimmer, Detail Nässeschaden u. a. X-sel Außenwand



Abb. 16: Gebäude A, Erdgeschoss, Wohnzimmer, Detail Nässeschaden u. a. Außenwand / Zimmer 2

Anlage 1



Abb. 17: Gebäude A, Dachgeschoss, Flur mit Übergang Küche



Abb. 18: Gebäude A, Dachgeschoss, Flur, links Kinderzimmer, mittig Schlafzimmer, rechts Bad/WC

Anlage 1



Abb. 19: Gebäude A, Dachgeschoss, Bad/WC



Abb. 20: Gebäude A, Dachgeschoss, Schlafzimmer mit Übergang Ankleide

Anlage 1



Abb. 21: Gebäude A, Dachgeschoss, Küche mit Übergang Wohnzimmer



Abb. 22: Gebäude A, Dachgeschoss, Wohnzimmer

Anlage 1



Abb. 23: Gebäude A, Dachspitz



Abb. 24: Gebäude A, Ausblick Dachgeschoss mit Grundstück- und Gebäudeansicht Gebäude B, C und D

Anlage 1



Abb. 25: Nebengebäude B, C und D, Blickrichtung Nordosten



Abb. 26: Nebengebäude B, Erdgeschoss, Zimmer

Anlage 1



Abb. 27: Nebengebäude B, Erdgeschoss, Werkstatt



Abb. 28: Nebengebäude B, Erdgeschoss, Werkstatt, Detail Mauerwerksriss (zu Trocken-WC)

Anlage 1



Abb. 29: Nebengebäude B, Erdgeschoss, ehem. Stall



Abb. 30: Nebengebäude B, Dachgeschoss, ehem. Heuboden

Anlage 1



Abb. 31: Nebengebäude C, Erdgeschoss, rechts Fenster zu Gebäude D



Abb. 32: Nebengebäude C, Erdgeschoss, Detail Nässeschäden

Anlage 1



Abb. 33: Nebengebäude D, Erdgeschoss



Abb. 34: Nebengebäude D, Erdgeschoss, Fenster zu Gebäude C, Detail Einregenschaden und Rissbildung

Anlage 1

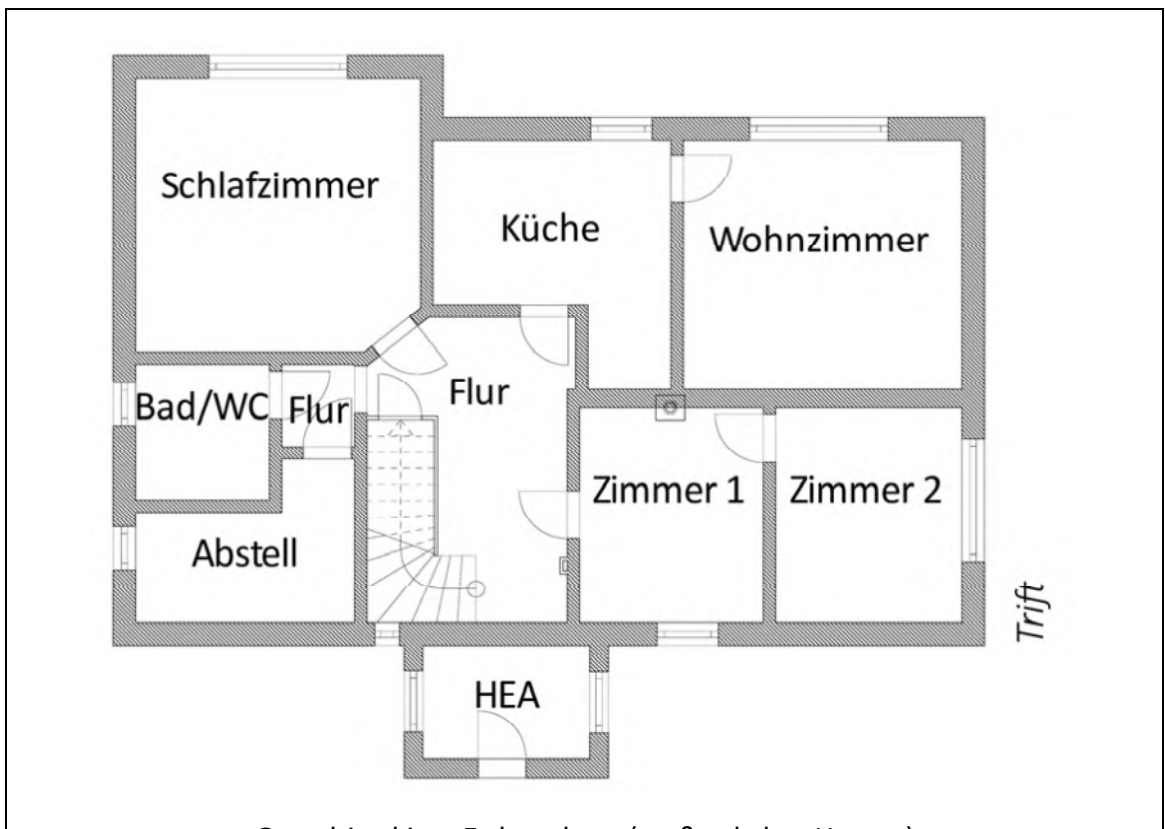


Abb. 35: verwilderter Grundstücksbereich nördlich Gebäude B

Anlage 2

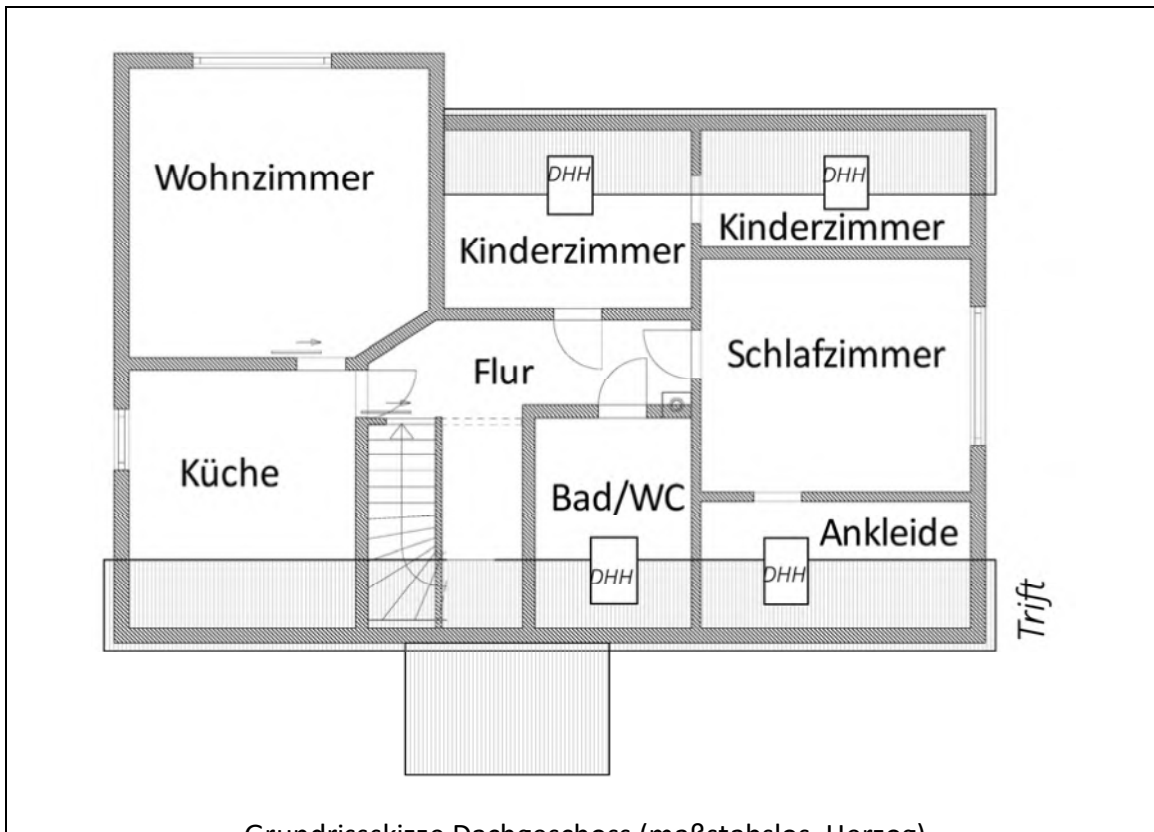


Grundrisskizze Kellergeschoss (maßstabslos, Herzog)



Grundrisskizze Erdgeschoss (maßstabslos, Herzog)

Anlage 2



Grundrisskizze Dachgeschoss (maßstabslos, Herzog)



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)
2025-11-0361

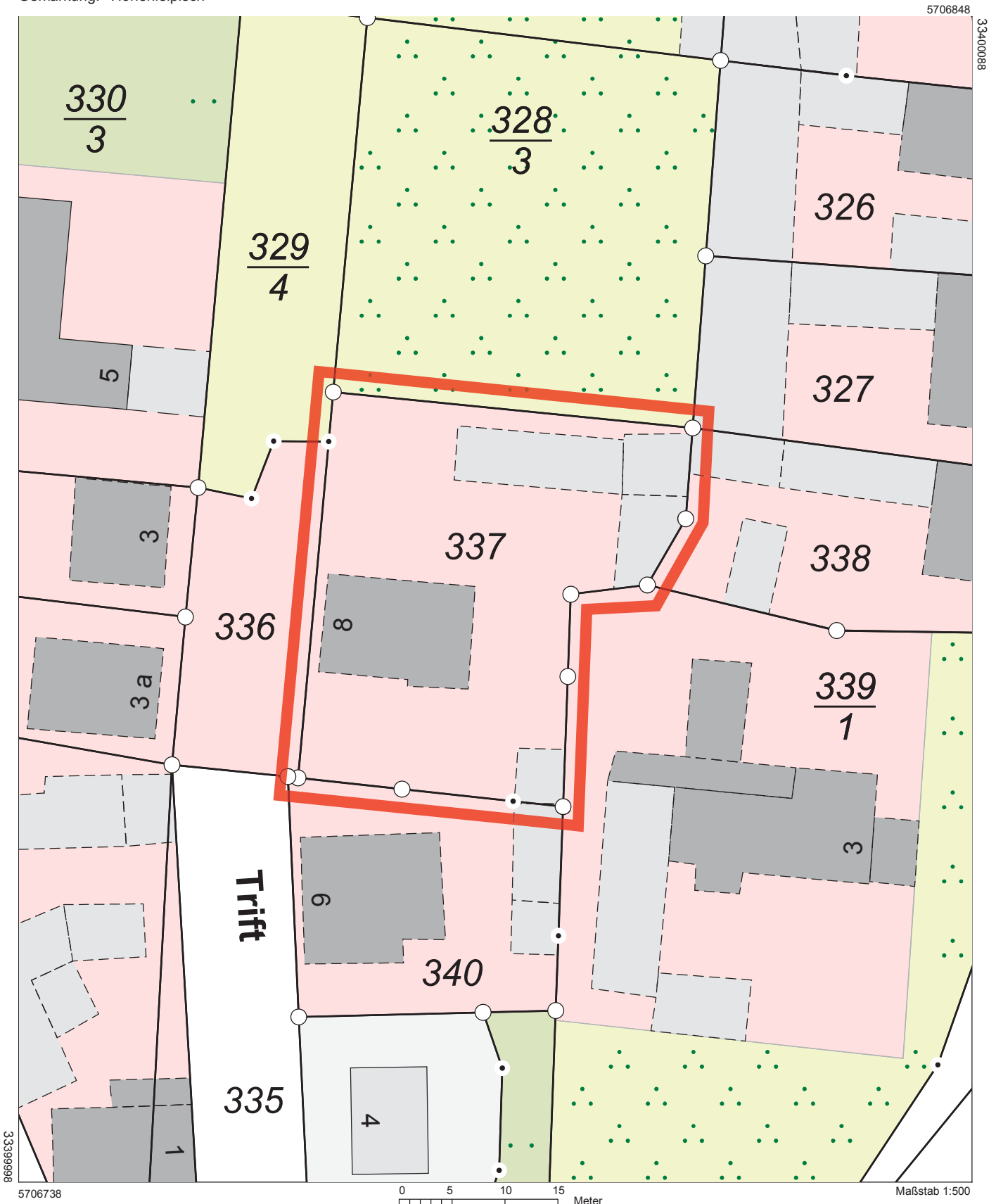
Anlage 3

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 17.06.2025

Flurstück: 337
Flur: 1
Gemarkung: Hohenleipisch

Gemeinde: Hohenleipisch
Kreis: Elbe-Elster



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 32)). Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes. Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).