

Sachverständigenbüro für Bau- und Grundstückswesen

Dipl.-Ing. (FH) Holger Stoppe

Gutachtenerstellung | Beratung | Ingenieurleistung



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

Mitglied der Ingenieurkammer Sachsen

Mitglied des Gutachterausschusses
für die Ermittlung von Grundstückswerten
im Landkreis Nordsachsen

[Diese PDF_Datei ist ohne Anlagen
und ohne Unterschrift!]

Kurzfassung zum Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB i. V. mit § 74 a Abs. 5 ZVG
über das bebaute Wohngrundstück [Flst. 537]
– *abrissreifes Wohnhaus mit Nebengelass* –
und über eine Hinterlandfläche [Flst. 47]
Alte Leipziger Straße 45 in 06237 Leuna OT Kötzschau



Verkehrswert BVNr. 1: 1.600,00 € – Liquidationswert –
- Flur 2, Flst. 47 - **- Außenbewertung -**

Verkehrswert BVNr. 2: 2.900,00 € – Liquidationswert –
- Flur 2, Flst. 537 - **- Außenbewertung -**

Wertermittlungs-
stichtag:

24.07.2025

Grundbesitz:

Grundbuch von Kötzschau (GBA Merseburg), Blatt 1839
BV-Nr. 1: Flur 2, Flst. 47 zu 180 m², Grünfläche,
Alte Leipziger Str. 45, AM DORFE
BV-Nr. 2: Flur 2, Flst. 537 zu 248 m²,
Wohnbaufläche, Alte Leipziger Str. 45,

Geschäfts-Nr.:

16 K 16/23

Auftraggeber:

Amtsgericht Merseburg

Umfang
des Gutachtens:

9 Seiten zzgl. Anlagen

1. Vorbemerkung

Es handelt sich hierbei um eine Kurzfassung eines beim aufgeführten Amtsgericht unter der angegebenen Geschäftsnummer vorliegenden Vollgutachtens.

In der Kurzfassung sind nur die für die Wertermittlung wesentlichen Angaben und Ergebnisse dargestellt. Die für die Wertermittlung notwendigen rechtlichen und bewertungstechnischen Würdigungen, Einstufungen und Ansätze sind in dem Vollgutachten dargestellt, erläutert und begründet. Dem Vollgutachten sind in den Anlagen des Weiteren u. a. Auszüge aus der Liegenschaftskarte, den Miet- und Ertragsverhältnissen sowie mehrere Fotos der Gebäude mit der Darstellung der baulichen Ausführung und des baulichen Zustandes des Bewertungsobjektes beigelegt.

2. Kurzbeschreibung

Grundbesitz von Kötzschau (GBA Merseburg), Blatt 1839;

BV-Nr. 1: Flur 2, Flst. 47 zu 180 m², Grünfläche, Alte Leipziger Str. 45, AM DORFE

BV-Nr. 2: Flur 2, Flst. 537 zu 248 m², Wohnbaufläche, Alte Leipziger Straße 45

Bei dem **Bewertungsflurstück 47** handelt es sich augenscheinlich um eine Grün- bzw. Gartenfläche mit Wildwuchs und einem kleinen abrisssreifen Schuppen- bzw. ehemaliges Stallgebäude.

Das **Bewertungsflurstück 537** ist nach äußerlicher Einschätzung mit einem abbruchreifen älteren kleinen Wohnhaus und einem abrisssreifen Nebengebäude (Schuppen bzw. ehem. Stallung) einfachster Bauart bebaut. Das ehemalige Wohnhaus als auch das Nebengebäude sind augenscheinlich mit massiven Bau- und Brandschäden behaftet, sodass nach äußerlicher Einschätzung der vorhandenen Bausubstanz hier nur ein Komplettabriss empfohlen werden kann.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohn- und Nebengebäudes liegt vermutlich vor 1930. Die Grundstücke (Flst. 47 und 537) sind nicht als Kulturdenkmale i. S. d. § 2 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt erfasst.

Besonderheiten:

Nach äußerlicher Einschätzung wird das Grundstück mit Bebauung seit mehreren Jahren vermutlich nicht mehr wirtschaftlich genutzt bzw. ist dem Verfall preisgegeben. Die zu bewertenden Flurstücke 47 und 537 wirken verwahrlost und völlig verwildert. Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt in die Gebäude sowie auf das Grundstück nicht gewährt.

Es handelt sich demzufolge um eine Außenbewertung.



ehem. Wohnhaus



ehem. Stallung bzw. Schuppen

3. Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohner: Leuna, ca. 14.130 Einwohner [Stand: 06/2025]
Kötzschau, ca. 1.770 Einwohner [Stand: 06/2025]

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Verkehrslage/Entfernungen: Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Kötzschau der Stadt Leuna. Die Entfernung vom Ortsteil Kötzschau zur Stadt Leuna beträgt ca. 12 Kilometer und zur Stadt Merseburg ca. 13 Kilometer.
Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich vorwiegend in Leuna bzw. Merseburg.

Wohn- bzw. Geschäftslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem ländlich geprägten Wohnumfeld. Als Geschäftslage ist der Standort eher weniger geeignet.

Immissionen/Emissionen: Die Immissionen bzw. Emissionen sind im Normalbereich einer Ortschaft der Größe von Kötzschau einzustufen. Jedoch ist der Verkehrslärm, durch die unmittelbare Straßenlage am Objekt deutlich wahrzunehmen.

Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit

Oberflächenbeschaffenheit: Das Flurstück 537 ist mit einem abrisssreifen und mit massiven Brandschäden behafteten Wohnhaus und einem einfachen Schuppengebäude bebaut. Auf dem Flurstück 47 befindet sich auf der östlichen Grundstücksgrenze ein älteres sanierungsbedürftige ehemaliges Stallgebäude einfachster Bauart.

Bewuchs auf Grundstück bzw. den Flurstücken: Auf den Flurstücken 47 und 537 befindet sich kein nennenswerter Bewuchs bzw. ist hier vorwiegend Wildwuchs vorhanden.

Bodenbeschaffenheit: Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal tragfähigen Boden.

Entwicklungszustand

Es handelt sich bei dem Flurstück i. S. des § 5 ImmoWertV 2010 um ortsüblich erschlossenes baureifes Land (erschließungsbeitragsfrei).

Erschließungszustand

Elektrischer Strom und Trinkwasser werden aus öffentlicher Versorgung bereitgestellt bzw. liegen straßenseitig an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt augenscheinlich in das öffentliche Abwassernetz.

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wert-erheblich sind.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Jedoch muss hier nochmals erwähnt werden, dass die Baulichkeiten nur von außen gesichtet bzw. begutachtet werden konnten. Es handelt sich daher um eine grobe äußerliche Bestandsaufnahme der vorhandenen Bebauung.

Sämtliche der nachfolgenden Annahmen zum Bauzustand bzw. zur Ausführung sind daher ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Art der Gebäude:

Die Bebauung (auf Flst. 537) besteht aus einem abrisssreifen und mit massiven Brandschäden behafteten älteren Wohnhaus und einem einfachen ebenfalls abrisssreifen Nebengebäude (Schuppen). Aufgrund des äußerlich erkennbaren Schadensbildes ist das ehemalige Wohnhaus nicht mehr bewohnbar.

Die ehemalige Wohn- bzw. Nutzfläche betrug vermutlich ca. 75 m² (Angabe ohne Gewähr).

Baujahr:

Das ursprüngliche Baujahr der Bebauung liegt vermutlich vor 1930 (Angabe ohne Gewähr).

Sanierungs- bzw.

Modernisierungsmaßnahme: Nach äußerlicher Einschätzung fanden am Wohn- als auch am Nebengebäude keine wesentlichen Sanierungsmaßnahmen statt. Der ersichtliche Brandschaden am Dachstuhl (Dachbereich ist noch offen) wurde nicht repariert, sodass im Inneren des Gebäudes erhebliche weitere Bauschäden vorhanden sein dürften.

Nebengebäude und Außenanlagen auf Flst. 47 und 537

Unmittelbar an der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 537 ist ein kleines in Klinkerbauweise errichtetes Nebengebäude, vermutlich als Schuppen- bzw. Abstellgebäude, gelegen. Nach äußerlicher in Augenscheinnahme ist auch dieses Gebäude stark sanierungsbedürftig, sodass auch hier ein Abriss zu empfehlen wäre. Dieses Nebengebäude ist nach äußerlicher Einschätzung zu einem Teil auf das angrenzende Bewertungsflurstück 47 überbaut.

Auf dem Flurstück 47 (Garten- bzw. Grünlandfläche) befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze ein älteres ebenfalls abrisssreifes Nebengebäude, vermutlich ehemalige Stallung, einfachster Bauart.

Auch die Außenanlagen sind als unsaniert zu deklarieren. Auf den Flurstücken 47 und 537 befindet sich kein nennenswerter Bewuchs bzw. erheblicher Wildwuchs.

Die Flurstücke 47 und 537 sind durch die Bebauung, einfache Mauern bzw. durch einfache Zäune eingefriedet.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Bodenwertberechnung

Gemäß Grundbuchauszug beträgt die Gesamtgröße des *Flurstücks 47* 180 m².

Somit ergibt sich folgender Rechengang für die Ermittlung des Bodenwerts für das Flurstück 47 – AM DORFE – :

Flurstücksgröße	x	Bodenwert/m ²	=	Bodenwert
<i>Flst. 47</i> 180 m ²	x	0,5 x 40,00 €/m ²	=	<u>3.600,00 €</u>
				<u>rd. 3.600,00 €</u>

Der Bodenwert des Grundstücks – Flurstück 47 – beträgt zum Wertermittlungstichtag rd. **3.600,00 €**.

Gemäß Grundbuchauszug beträgt die Gesamtgröße des *Flurstücks 537* 248 m².

Somit ergibt sich folgender Rechengang für die Ermittlung des Bodenwerts für das Flurstück 537 – Alte Leipziger Straße 45 – :

Flurstücksgröße	x	Bodenwert/m ²	=	Bodenwert
<i>Flst. 537</i> 248 m ²	x	40,00 €/m ²	=	<u>9.920,00 €</u>
				<u>rd. 9.900,00 €</u>

Der Bodenwert des Grundstücks – Flurstück 537 – beträgt zum Wertermittlungstichtag rd. **9.900,00 €**.

5.2 Liquidationswertberechnungen

5.2.1 Liquidationswertberechnung für das Flurstück 47

Der Liquidationswert ergibt sich demnach aus dem Bodenwert des Flurstücks 47, abzüglich der pauschalierten Freilegungskosten, für das Bewertungsflurstück 47.

Bodenwert [Flst. 47]	(-)	Freilegungskosten	=	Liquidationswert
3.600,00 €	(-)	2.000,00 €	=	<u>1.600,00 €</u>

▪ Der Liquidationswert des Flurstücks 47 beträgt rd. 1.600,00 €.

5.2.2 Liquidationswertberechnung für das Flurstück 537

Der Liquidationswert ergibt sich demnach aus dem Bodenwert des Flurstücks 537, abzüglich der pauschalierten Freilegungskosten, für das Bewertungsflurstück 537.

Bodenwert [Flst. 537]	(-)	Freilegungskosten	=	Liquidationswert
9.900,00 €	(-)	7.000,00 €	=	<u>2.900,00 €</u>

▪ Der Liquidationswert des Flurstücks 537 beträgt rd. 2.900,00 €.

6. Ableitung der Verkehrswerte

6.1 Ableitung des Verkehrswertes – Flst. 47 –

Aus dem Liquidationswert ist es nun möglich, den Verkehrswert für das zu bewertende Flurstück 47 abzuleiten.

Der Liquidationswert des Grundstücks BVNr. 1 - Flst. 47 - beträgt:

1.600,00 €

Ableitung des Verkehrswertes:

Bei dem Bewertungsflurstück handelt es sich um ein Liquidationsgrundstück, das heißt, das abrisssreife Gebäude ist erst zu entfernen, um das Grundstück wieder wirtschaftlich nutzen zu können.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt demnach aus dem Liquidationswert.

Liquidationswert = rd. 1.600,00 € → unbelasteter Verkehrswert: 1.600,00 €

Der **Verkehrswert** für das Grundstück – Flst. 47 - der Flur 2

Alte Leipziger Straße 45 / AM DORFE
06237 Leuna OT Kötzschau

**Grundbuch von Kötzschau (GBA Merseburg), Blatt 1839,
BV-Nr. 1: Gemarkung Kötzschau, Flur 2, Flst. 47 zu 180 m²,
Grünfläche, Alte Leipziger Straße 45 / AM DORFE**

wird zum Wertermittlungsstichtag - 24.07.2025 - mit

1.600,00 €

(in Worten: **eintausendsechshundert** 00/100 Euro)

geschätzt.

6.2 Ableitung des Verkehrswertes – Flst. 537 –

Aus dem Liquidationswert ist es nun möglich, den Verkehrswert für das zu bewertende Flurstück 537 abzuleiten.

Der Liquidationswert des Grundstücks BVNr. 2 - Flst. 537 - beträgt:

2.900,00 €

Ableitung des Verkehrswertes:

Bei dem Bewertungsflurstück handelt es sich um ein Liquidationsgrundstück, das heißt, die abrissreifen Gebäude sind erst zu entfernen, um das Grundstück wieder wirtschaftlich nutzen zu können.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt demnach aus dem Liquidationswert.

Liquidationswert = rd. 2.900,00 € → unbelasteter Verkehrswert: 2.900,00 €

Der **Verkehrswert** für das Grundstück – Flst. 47 - der Flur 2

Alte Leipziger Straße 45
06237 Leuna OT Kötzschau

**Grundbuch von Kötzschau (GBA Merseburg), Blatt 1839,
BV-Nr. 1: Gemarkung Kötzschau, Flur 2, Flst. 537 zu 248 m²,
Wohnbaufläche, Alte Leipziger Straße 45**

wird zum Wertermittlungsstichtag - 24.07.2025 - mit

2.900,00 €

(in Worten: **zweitausendneunhundert** 00/100 Euro)

geschätzt.

7. Abschließende Erklärung

Diese Kurzfassung zu einem Wertgutachten ist urheberrechtlich geschützt. Veränderungen (z. B. betreffs Angaben, Beschreibungen, Berechnungen oder durch Einfügungen/ Ergänzungen) sind nicht gestattet.

Zur umfassenden Kenntnisnahme bezüglich des Bewertungsobjektes bzw. hinsichtlich bestimmter rechtlicher und wertrelevanter Umstände ist beim Amtsgericht die Einsicht in das vollständige Wertgutachten notwendig, da das Gutachten weitere Angaben, Beschreibungen und Hinweise bzw. Erläuterungen zur Wertermittlungsverfahrensweise sowie Übersichten als auch eine Bilddokumentation beinhaltet. Diese Kurzfassung zu einem Gutachten hat einen etwaigen/ unverbindlichen Charakter bzw. kann lediglich als eine Erstinformation zu einigen Sachverhalten verstanden werden.

Halle, den 08.08.2025

[PDF-Datei ohne Unterschrift!]

Dipl.-Ing. (FH) Holger Stoppe

Von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken