

# 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 sanierungsbedürftige Wohnhaus mit Nebenglass  
Neumarkt 2 in 06268 Querfurt OT Weißenschirmbach



**Verkehrswert BVNr. 1: 38.000,00 € - Außenbewertung -**  
- Flur 2, Flst. 351 -

Wertermittlungstichtag: 19.11.2024

Grundbesitz: Grundbuch von Weißenschirmbach  
(GBA Merseburg), Blatt 515  
BV-Nr. 1: Flur 2, Flst. 351 zu 531 m<sup>2</sup>,  
Wohnbaufläche, Neumarkt 2

Geschäfts-Nr.: 16 K 17/24

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 Weißenschirmbach (GBA Merseburg), Blatt 515;  
BV-Nr. 1: Flur 2, Flst. 351 zu 531 m<sup>2</sup>, Wohnbaufläche, Neumarkt 2

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem älteren Wohnhaus mit Nebengelass (Garage, ehemalige Stallungen Schuppen etc.) bebaut ist.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes liegt vermutlich vor 1950.

Das Grundstück mit Gebäuden ist nicht als Denkmal registriert.

Am Wohngebäude wurden augenscheinlich Sanierungsmaßnahmen begonnen, jedoch nicht fertiggestellt, sodass weitere Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen dringend erforderlich wären.

Die aufstehenden Nebengebäude sind augenscheinlich unsaniert. Die anrechenbare Wohnfläche im Wohngebäude beträgt grob überschlägig rd. 106 m<sup>2</sup> (*Angaben ohne Gewähr*) zzgl. weiterer Nutzflächen im Nebengelass.

Die Grundstücksgesamtfläche, bestehend aus dem Flurstück 351, beträgt lt. Grundbuch ca. 531 m<sup>2</sup>.

**Besonderheiten:** Das Objekt steht vermutlich seit längerer Zeit leer bzw. wird nicht mehr wirtschaftlich genutzt.  
Am Wohnhaus als auch an den Nebengebäuden sind weitere Sanierungs- bzw. Fertigstellungsmaßnahmen dringend erforderlich.  
Zudem sind die Gebäude mit **Bauschäden** behaftet.  
**Das Grundstück als auch die aufstehenden Gebäude wirkten zum Ortsbesichtigungstermin stark vernachlässigt.**  
*Dem Sachverständigen wurde der Zutritt in die Gebäude sowie auf das Grundstück nicht gewährt.*  
**Es handelt sich demzufolge um eine Außenbewertung.**

### **3. Grundstücksbeschreibung**

#### **Tatsächliche Eigenschaften**

Ort und Einwohner: Querfurt,  
ca. 10.240 Einwohner [Stand: 06/2024]

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Verkehrslage/Entfernungen: Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Weißenschirmbach der Stadt Querfurt. Die Entfernung von Weißenschirmbach zur Stadt Halle beträgt ca. 57 Kilometer und zur Stadt Merseburg ca. 46 Kilometer. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich zum vorwiegend in Querfurt.

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 Querfurt einzustufen. Im Allgemeinen sind die Immissionen bzw. Emissionen als eher gering einzuschätzen.

#### **Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit**

Oberflächenbeschaffenheit: Das Grundstück (Flst. 351) ist mit einem sanierungsbedürftigen Wohnhaus und einfachen Nebengebäuden (Garage, ehemalige Stallungen, Schuppen etc.) bebaut.

Bewuchs auf Grundstück bzw. Flurstücken: Auf dem Grundstück befindet sich Laub- und vorwiegend Wildwuchs.

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**

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

#### 4. Beschreibung des Gebäudes

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 besteht aus einem sanierungsbedürftigen Wohngebäude und einfachen Nebengebäuden.  
Die Gesamtwohnfläche im Gebäude kann nach Sanierung des Objektes nach überschlägiger Ermittlung ca. 106 m<sup>2</sup> betragen (*Angabe ohne Gewähr*).

Baujahr: Das ursprüngliche Baujahr der Bebauung liegt vermutlich vor 1950 (*Angabe ohne Gewähr*).

Sanierungs- bzw.

Modernisierungsmaßnahme: Mit den Sanierungsmaßnahmen wurde augenscheinlich lediglich begonnen, jedoch wurden diese nicht fertiggestellt.

#### 5. Verkehrswertermittlung

##### 5.1 Bodenwertberechnung

Gemäß Grundbuchauszug beträgt die Gesamtgröße des Flurstücks 351 ca. 531 m<sup>2</sup>.

Somit ergibt sich folgender Rechengang für die Ermittlung des Bodenwerts für das Grundstück – Neumarkt 2 – :

Flurstücksgröße	x	Bodenwert/m <sup>2</sup>	=	Bodenwert
<i>Flst. 351</i> 531 m <sup>2</sup>	x	13,00 €/m <sup>2</sup>	=	<u>6.903,00 €</u>
				<b><u>rd. 7.000,00 €</u></b>

Der Bodenwert des Grundstücks – Flurstück 351 – beträgt zum Wertermittlungstichtag rd. **7.000,00 €**.



8. Bodenwert des bebauten Grundstücks  
– Flst. 351 –:

(siehe Bodenwertermittlung  
für das Grundstück – Flst. 351) = 7.000,00 €

9. vorläufiger Sachwert des beb. Grundstücks:

98.913,35 € + 7.000,00 € = 105.913,35 €

**rd. 106.000,00 €**

10. Marktanpassung bzw. Berücksichtigung des Sachwertfaktors für die Region:

Für diesen Bereich wird in Anlehnung an den aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Saalekreis der Sachwertfaktor wie folgt ermittelt bzw. berücksichtigt. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 ergibt sich der anzusetzende Sachwertfaktor demnach aus folgendem Rechenmodell:

**Sachwertfaktor** = (- 0,3075 + 1,8768 x vorläufiger SW<sup>-0,15</sup>  
+ 0,8650 x Gebäudestandard<sup>0,15</sup>  
+ 0,0403 x RND Klasse  
- 0,0273 x Regionstyp  
+ 0,0558 x Landkreis  
- 0,0342 x Baujahresklasse)<sup>2</sup>

**Unter Berücksichtigung der Grundstückswerte ergibt sich folgender Rechengang:**

**Sachwertfaktor** = (- 0,3075 + 1,8768 x 106.000,00 €<sup>-0,15</sup>  
+ 0,8650 x 1,69<sup>0,15</sup>  
+ 0,0403 x 1,0  
- 0,0273 x 2,97  
+ 0,0558 x 3,03  
- 0,0342 x 0,95)<sup>2</sup> = 1,1129844  
**Rd. 1,11**

1,11 x 106.000,00 € = 117.660,00 €

11. Besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale (BoG):  
- Sanierungs-, Reparaturkosten:

Reparaturstau i. S. d. § 8 ImmoWertV  
gemäß Berechnung = (-) 73.300,00 €

12. Sachwert des Grundstücks:

117.660,00 € - 73.300,00 € = 44.360,00 €

**gerundet = 44.500,00 €**

**Der Sachwert des Grundstücks [Flst. 351] beträgt ca. 44.500,00 €.**

### 5.3 Ertragswertberechnung

#### 1. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Monat:

$$600,00 \text{ € im Monat} = \underline{600,00 \text{ €}}$$

#### 2. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Jahr:

$$600,00 \text{ € x 12 Monate} = \underline{7.200,00 \text{ €}}$$

#### 3. Berechnung der Bewirtschaftungskosten:

$$\text{gemäß Berechnung der BWK} = \underline{1.590,00 \text{ €}}$$

#### 4. Berechnung des Reinertrages:

$$7.200,00 \text{ €} - 1.590,00 \text{ €} = \underline{5.610,00 \text{ €}}$$

#### 5. Berechnung der Bodenwertverzinsung:

$$\begin{aligned} &2 \% \text{ vom Bodenwert} \\ &\text{des bebauten Grundstücks} \\ &0,02 \times 7.000,00 \text{ €} \end{aligned} = \underline{140,00 \text{ €}}$$

#### 6. Berechnung des Ertrages der baulichen Anlagen:

$$5.610,00 \text{ €} - 140,00 \text{ €} = \underline{5.470,00 \text{ €}}$$

#### 7. Ertragswert der baulichen Anlagen:

$$\begin{aligned} &\text{RND: 25 Jahre, LSZ: 2 \%} \\ &\text{- aus Tab. Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV2021} \\ &\text{ergibt sich der Barwertfaktor: 19,52} \\ &19,52 \times 5.470,00 \text{ €} \end{aligned} = \underline{106.774,40 \text{ €}}$$

#### 8. vorläufiger Ertragswert einschließlich des gesamten Bodenwerts:

$$106.774,40 \text{ €} + 7.000,00 \text{ €} = \underline{113.774,40 \text{ €}}$$

#### 9. Besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale (BoG):

Sanierungs- und Reparaturkosten

$$\begin{aligned} &\text{Reparaturstau i. S. d. § 8 ImmoWertV 2010} \\ &\text{gemäß Berechnung} \end{aligned} = \underline{(-) 73.300,00 \text{ €}}$$

#### 10. Ertragswert des Grundstücks:

$$113.774,40 \text{ €} - 73.300,00 \text{ €} = \underline{40.474,40 \text{ €}}$$

$$\underline{\underline{\text{gerundet} = 40.500,00 \text{ €}}}$$

▪ **Der Ertragswert des bebauten Grundstücks (Flst. 351) beträgt ca. 40.500,00 €.**

## 6. Ableitung des Verkehrswertes

Aus dem ermittelten Sach- bzw. Ertragswert ist es nun möglich, den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB für das bebaute Flurstück 351 abzuleiten.

- Der marktangepasste Sachwert des Grundstücks (Flst. 351) beträgt:

**44.500,00 €**

- Der Ertragswert des Grundstücks (Flst. 351) beträgt:

**40.500,00 €**

**Der ermittelte Ertragswert untermauert das erzielte primäre Ergebnis des Sachwertes, welcher in diesem konkreten Fall anzuwenden ist.**

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall aus dem ermittelten marktangepassten Sachwert des zu bewertenden Grundstücks (Flst. 351) abgeleitet.

Ableitung des Verkehrswertes:

Der eventuell *weitere* Reparaturstau im Gebäude findet Berücksichtigung durch einen **prozentualen Abschlag (Risikoabschlag)** von **ca. 15 %** (auf Grund der Außenbewertung des Objektes).

Vorläufig

marktangepasster

Sachwert = rd. 44.500,00 € x 0,85 = 37.825,00 € rd. 37.825,00 €  
 → Verkehrswert: rd. 38.000,00 €

Der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück – Flst. 351 - der Flur 2  
 Neumarkt 2  
 06268 Querfurt OT Weißenschirmbach

**Grundbuch von Weißenschirmbach (GBA Merseburg), Blatt 515,  
 BV-Nr. 1: Gemarkung Weißenschirmbach, Flur 2, Flst. 351 zu 531 m<sup>2</sup>,  
 Wohnbaufläche, Neumarkt 2**

wird zum Wertermittlungsstichtag - 19.11.2024 - mit

**38.000,00 €**

(in Worten: **achtunddreißigtausend** 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 28.11.2024

[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