

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
Merseburger Straße 156 in 06242 Braunsbedra



Verkehrswert
aus BVNr. 3 u. 4: 56.000,00 € - Flur 13; Flst. 6 u. 256 -

Wertermittlungstichtag: 13.03.2026

Grundbesitz: Grundbuch von Braunsbedra (GBA Merseburg),
Blatt 152
BV-Nr. 3: Flur 13, Flst. 6 zu 14 m²,
BV-Nr. 4: Flur 13, Flst. 256 zu 1.131 m²,
Wohnbaufläche,
Hauptstraße 54, Merseburger Straße 156

Geschäfts-Nr.: 16 K 33/25

Auftraggeber: Amtsgericht Merseburg

Umfang
des Gutachtens: 10 Seiten

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 Braunsbedra (GBA Merseburg), Blatt 152;

BV-Nr. 3: Flur 13, Flst. 6 zu 14 m², Hauptstraße 54

BV-Nr. 4: Flur 13, Flst. 256 zu 1.131 m², Wohnbaufläche, Merseburger Straße 156

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem weitestgehend unsanierten bzw. sanierungsbedürftigen Wohnhaus und einfachem Nebengelass (ehemalige Stallungen, Scheune, Schuppen u. Werkstatt etc.) bebaut ist.

In der Grundakte wurde das Gebäude ca. 1940 erstmals erwähnt. Das Grundstück mit Gebäuden ist nicht der Denkmalliste registriert. Am Wohngebäude wurden nur geringfügige Sanierungsmaßnahmen in den neunziger Jahren durchgeführt, sodass weitere umfangreiche Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen dringend erforderlich sind.

Die Nebengebäude sind ebenfalls unsaniert. Die anrechenbare Wohnfläche im Wohngebäude beträgt grob überschlägig rd. 145 m² (*Angaben ohne Gewähr*) zzgl. weiterer Nutzflächen in den Nebengebäuden.

Die Grundstücksgesamtfläche, bestehend aus den Flurstücken 6 u. 256, beträgt lt. Grundbuch ca. 1.145 m².

Besonderheiten: Das Objekt steht seit längerer Zeit leer und wird nicht mehr bewohnt bzw. wirtschaftlich genutzt.

Am Wohnhaus als auch an den Nebengebäuden sind umfangreiche Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen dringend erforderlich.

Zudem sind die Gebäude mit Bauschäden behaftet.

Die Flurstücke 6 und 256 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sind als ein Grundstück anzusehen.

3. Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Eigenschaften

<u>Ort und Einwohner:</u>	Braunsbedra, ca. 10.400 Einwohner [Stand: 01/2026]
<u>Bundesland:</u>	Sachsen-Anhalt
<u>Verkehrslage/Entfernungen:</u>	Das Bewertungsobjekt liegt an der Merseburger Straße als Durchgangsstraße von Braunsbedra Die Entfernung zur Stadt Halle beträgt ca. 30 Kilometer und zur Stadt Merseburg ca. 14 Kilometer. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich zum Braunsbedra sowie in Merseburg.
<u>Wohn- bzw. Geschäftslage:</u>	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem ländlich geprägten Wohnumfeld. Als Geschäftslage ist der Standort eher weniger geeignet.
<u>Immissionen/Emissionen:</u>	Die Immissionen bzw. Emissionen sind im Normalbereich einer Ortschaft der Größe von Braunsbedra einzustufen. Jedoch ist der Verkehrslärm der anliegenden viel befahrenen Merseburger Straße am bzw. im Objekt deutlich wahrzunehmen.

Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit

<u>Oberflächenbeschaffenheit:</u>	Das Grundstück (Flst. 6 u. 256) ist dem sanierungsbedürftigen Wohnhaus und einem einfachen Nebengebäuden (ehem. Stallungen, Scheune, Werkstatt etc.) bebaut.
<u>Bewuchs auf Grundstück bzw. Flurstücken:</u>	Auf dem Grundstück befinden sich großgewachsenen Laub- und Nadelgewächse (Obst- und Nadelbäume).
<u>Bodenbeschaffenheit:</u>	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

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.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude:

Die Bebauung besteht aus einem stark sanierungsbedürftigen Wohngebäude und einem einfachen Nebengebäude (ehem. Stallungen, Scheune, Werkstatt, Schuppen etc.).

Die Gesamtwohnfläche im Gebäude kann nach Sanierung des Objektes nach überschlägiger Ermittlung ca. 145 m² betragen (*Angabe ohne Gewähr*).

Baujahr:

Die erste grundbuchmäßige Erwähnung war lt. Grundakte im Jahre 1940, sodass zum jetzigen Zeitpunkt von einem Baujahr ca. um 1940 ausgegangen werden kann (*Angabe ohne Gewähr*).

Sanierungs- bzw.

Modernisierungsmaßnahme: In den neunziger Jahren wurden geringfügige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Fenster wurden getauscht und das Bad teilmodernisiert. Diese Maßnahmen liegen jedoch schon über 30 Jahre zurück, sodass im konkreten Fall von einem unsanierten Gebäude auszugehen ist.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Bodenwertberechnung

Gemäß Grundbuchauszug beträgt die Gesamtgröße des Flurstücks 6 u. 256 1.145 m².

Unter Berücksichtigung der vorweg aufgeführten Erläuterung kann nun der Bodenwert des Grundstücks, bestehend aus den Flurstücken 6 und 256 wie folgt ermittelt werden.

Somit ergibt sich folgender Rechengang für die Ermittlung des gesamten Bodenwerts für die Flurstücke 6 u. 256:

Flächengröße	x	Bodenwert/m ²	=	Bodenwert
<i>Flst. 6</i>				
14 m ²	x	30,00 €/m ²	=	420,00 €
<i>Flst. 256</i>				
1.131 m ²	x	30,00 €/m ²	=	33.930,00 €
				<u>34.350,00 €</u>
			rd.	<u>34.500,00 €</u>

Der Bodenwert des Grundstücks (Flst. 6 u. 256) beträgt rd. 34.500,00 € .

5.2 Sachwertberechnung

1. Berechnung der Normalherstellungskosten:

Wohnhaus unterkellertes Teil – Geb.typ: 1.01		
716,00 €/m ² x 1,907 x 1,0	=	<u>1.365,41 €/m²</u>
Wohnhaus nicht unterkellertes Teil – Geb.typ: 1.21		
863,00 €/m ² x 1,907 x 1,0	=	<u>1.645,74 €/m²</u>

Die Normalherstellungskosten für das gesamte Wohngebäude betragen demnach **rd. 1.365,00 €/m² bzw. 1.646,00 €**.

2. Berechnung der Herstellungskosten:

Wohnhaus	135,50 m ² x 1.365,00 €/m ²	
	+ 139,50 m ² x 1.646,00 €/m ²	= <u>415.574,50 €</u>

3. In den NHK nicht erfasste Bauteile:

älteres angebautes Waschhaus	=	<u>1.500,00 €</u>
------------------------------	---	-------------------

4. Alterswertminderung:

Wohnhaus	wirtschaftliche RND: 20 Jahre, GND: 80 Jahre nach <u>Sanierung</u> (lineare Wertminderung) $\frac{(GND - RND)}{GND} \times 100 = \text{rd. } 0,75$	
	(415.734,00 € + 1.500,00 €) x 0,75	= <u>312.055,88 €</u>

5. alterswertgeminderte Herstellungskosten:

Wohnhaus	416.074,50 € - 312.055,88 €	= <u>104.018,62 €</u>
----------	-----------------------------	-----------------------

6. Wert der Außenanlagen bzw. Einfriedung und Nebengebäude:

Außenanlagen bzw. weiteres Nebengelass, ca. 3 % von <u>104.018,62 €</u>		
0,03 x <u>104.018,62 €</u>	=	3.120,56 €
pauschaler Zeitwert aller Nebengebäude:	=	5.000,00 €
	=	<u>8.120,56 €</u>
	=	<u>8.120,56 €</u>

7. Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen:

104.018,62 € + 8.120,56 €	=	<u>112.139,18 €</u>
---------------------------	---	---------------------

8. Bodenwert des bebauten Gesamtgrundstücks

– Flst. 6 u. 256 –:

(siehe Bodenwertermittlung für das Grundstück)	=	<u>34.500,00 €</u>
---	---	--------------------

9. vorläufiger Sachwert des beb. Grundstücks:

$$112.139,18 \text{ €} + 34.500,00 \text{ €} = \underline{146.639,18 \text{ €}}$$

$$\text{rd. } \underline{146.500,00 \text{ €}}$$

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 aktuellen Grundstücksmarktbericht ergibt sich der anzusetzende Sachwertfaktor demnach aus folgendem Rechenmodell:

$$\begin{aligned} \text{Sachwertfaktor} &= + 5,0542 \\ &\quad - 0,0768 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{0,15} \\ &\quad - 1,3343 \times \text{Gebäudestandard}^{-0,47} \\ &\quad - 0,6449 \times \text{Bodenrichtwert}^{-0,16} \\ &\quad - 0,0013 \times \text{Baujahr} \\ &\quad + 0,0415 \times \text{Landkreis} \end{aligned}$$

Unter Berücksichtigung der Grundstückswerte ergibt sich folgender Rechengang:

$$\begin{aligned} \text{Sachwertfaktor} &= + 5,0542 \\ &\quad - 0,0768 \times 146.500^{0,15} \\ &\quad - 1,3343 \times 1,86^{-0,47} \\ &\quad - 0,6449 \times 30,00^{-0,16} \\ &\quad - 0,0013 \times 1940 \\ &\quad + 0,0415 \times 3,09 \\ &= \underline{0,832113876} \\ &\text{Rd. } \underline{0,83} \end{aligned}$$

$$0,83 \times 146.500,00 \text{ €} = \underline{121.595,00 \text{ €}}$$

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

$$\begin{aligned} &\text{Reparaturstau i. S. d. § 8 ImmoWertV} \\ &\text{gemäß Berechnung} \end{aligned} = \underline{(-) 65.500,00 \text{ €}}$$

12. Sachwert des Grundstücks:

$$121.595,00 \text{ €} - 65.500,00 \text{ €} = \underline{56.095,00 \text{ €}}$$

$$\underline{\underline{\text{gerundet}}} = \underline{\underline{56.000,00 \text{ €}}}$$

Der Sachwert des Grundstücks [Flst. 6 u. 256] beträgt ca. 56.000,00 €.

5.3 Ertragswertberechnung

1. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Monat:

$$850,00 \text{ € im Monat} = \underline{850,00 \text{ €}}$$

2. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Jahr:

$$850,00 \text{ € x 12 Monate} = \underline{10.200,00 \text{ €}}$$

3. Berechnung der Bewirtschaftungskosten:

$$\text{gemäß Berechnung der BWK} = \underline{2.653,13 \text{ €}}$$

4. Berechnung des Reinertrages:

$$10.200,00 \text{ €} - 2.653,13 \text{ €} = \underline{7.546,87 \text{ €}}$$

5. Berechnung der Bodenwertverzinsung:

$$\begin{aligned} &4 \% \text{ vom Bodenwert} \\ &\text{des bebauten Grundstücks} \\ &0,04 \times 34.500,00 \text{ €} \end{aligned} = \underline{1.380,00 \text{ €}}$$

6. Berechnung des Ertrages der baulichen Anlagen:

$$7.546,87 \text{ €} - 1.380,00 \text{ €} = \underline{6.166,87 \text{ €}}$$

7. Ertragswert der baulichen Anlagen:

$$\begin{aligned} &\text{RND: 20 Jahre, LSZ: 4 \%} \\ &\text{- aus Tab. Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV2021} \\ &\text{ergibt sich der Barwertfaktor: 13,59} \\ &13,59 \times 6.166,87 \text{ €} \end{aligned} = \underline{83.807,76 \text{ €}}$$

8. vorläufiger Ertragswert einschließlich des gesamten Bodenwerts:

$$83.807,76 \text{ €} + 34.500,00 \text{ €} = \underline{118.307,76 \text{ €}}$$

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG): Sanierungs- und Reparaturkosten

$$\begin{aligned} &\text{Reparaturstau i. S. d. § 8 ImmoWertV 2010} \\ &\text{gemäß Berechnung} \end{aligned} = \underline{(-) 65.500,00 \text{ €}}$$

10. Ertragswert des Grundstücks:

$$\begin{aligned} &118.307,76 \text{ €} - 65.500,00 \text{ €} = \underline{52.807,76 \text{ €}} \\ &\text{gerundet} = \underline{\underline{53.000,00 \text{ €}}} \end{aligned}$$

▪ **Der Ertragswert des bebauten Grundstücks (Flst. 6 u. 256) beträgt ca. 53.000,00 €.**

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 6 u. 256 abzuleiten.

- Der marktangepasste Sachwert des Grundstücks (Flst. 6 u. 256) beträgt:

56.000,00 €

- Der Ertragswert des Grundstücks (Flst. 6 u. 256) beträgt:

53.000,00 €

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. 6 u. 256) abgeleitet.

Ableitung des Verkehrswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht in erster Linie um ein Renditeobjekt, sondern um ein zur Eigennutzung bestimmtes Objekt.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt demnach aus dem marktangepassten Sachwert.

marktangepasster Sachwert = rd. 56.000,00 € → Verkehrswert: 56.000,00 €

Der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück – Flst. 6 u. 256 - der Flur 13

Merseburger Straße 156
06242 Braunsbedra

**Grundbuch von Braunsbedra (GBA Merseburg), Blatt 152,
BV-Nr. 3:Gemarkung Braunsbedra, Flur 13, Flst. 6 zu 14 m²,
BV-Nr. 4:Gemarkung Braunsbedra, Flur 13, Flst. 256 zu 1.131 m²,
Wohnbaufläche, Hauptstraße 54; Merseburger Straße 156**

wird zum Wertermittlungstichtag - 13.03.2026 - mit

56.000,00 €

(in Worten: **sechsfünzigtausend** 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 27.03.2026

[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