

Dipl.-Ing. (FH) Benno Sengewald, Selauer Straße 116f, 06667 Weißenfels

Amtsgericht Weißenfels
Friedrichsstraße 18
06667 Weißenfels

Selauer Straße 116f
06667 Weißenfels

Telefon: 03443 300186
Telefax: 03443 300187
eMail: sengewald-b@t-online.de

Datum: 08.08.2025
Az.: 25-210

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in der Dammstraße 14, 06667 Weißenfels



Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag
22.07.2025 ermittelt mit rd.

185.000,- €.

Geschäfts-Nr.: 20 K 11/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag	4
1.3	Besonderheiten des Auftrages / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.4.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten	6
2.4.2	Bauplanungsrecht	6
2.5	Privatrechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Zweifamilienwohnhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben.....	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Raumausstattung und Ausbauzustand	10
3.2.5	Zustand des Wohnhauses	10
3.3	Außenanlagen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswertes	11
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.2	Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV	12
4.3	Sachwertwertermittlung	13
4.3.1	Sachwertberechnung	13
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	14
4.4	Ertragswertermittlung	17
4.4.1	Ertragswertberechnung	17
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	18
4.5	Wertvergleich	19
4.6	Verkehrswert	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	22
6	Verzeichnis der Anlagen	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Dammstraße 14, 06667 Weißenfels
Grundbuchangaben:	<p>Grundbuch von Weißenfels, Blatt 16039, lfd. Nr. 1 - Bestandsverzeichnis (siehe Katasterangaben)</p> <p><u>Zweite Abteilung:</u> lfd. Nr. 1 – Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 01.09.1995.</p> <p>lfd. Nr. 2 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 11/25); eingetragen am 07.05.2025.</p> <p><u>Dritte Abteilung:</u> In dieser Abteilung ggf. eingetragene Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht wertmindernd berücksichtigt, weil in Zwangsversteigerungsverfahren immer der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln ist.</p>
Katasterangaben:	lfd. Nr. 1 - Gemarkung Weißenfels, Flur 12, Flurstück 714 (315 m ²)

Anmerkung

Lt. Auskunft der Stadt Weißenfels ist die städtebauliche Sanierung (Grundbuch Zweite Abteilung lfd. Nr. 1) abgeschlossen. Bescheide wurden verschickt und die Löschung des Sanierungsvermerkes in den Grundbüchern beim Amtsgericht beantragt.

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Weißenfels
Friedrichsstraße 18
06667 Weißenfels
Auftrag vom 19.06.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer(in):

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im
Zwangsversteigerungsverfahren

Qualitätsstichtag: 22.07.2025 - entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 22.07.2025
Der Termin der Ortsbesichtigung wurde den
Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt.

Teilnehmende am Ortstermin:

- 1.
2. für das BANKHAUS
3. (der Eigentümerin)
und der Sachverständige

1.3 Besonderheiten des Auftrages / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wurde im Auftrag des Amtsgerichts für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Im Zwangsversteigerungsverfahren hat das Gutachten stets den lastenfreien Wert auszuweisen. § 46 Abs. 2 ImmoWertV, wonach die ggf. im Grundbuch Abt. 2 eingetragenen Rechte u. Belastungen u.U. wertmindernd zu berücksichtigen sind, hat keine Anwendung gefunden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Burgenlandkreis
Verkehrsverbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Halle und Leipzig <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg <u>Bundes- und Landstraßen:</u> B 87 und B91 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A9 Berlin/München <u>Bahnhof:</u> Weißenfels <u>Flughafen:</u> Halle/Leipzig

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1-3)	Das Grundstück befindet sich im Zentrum von Weißenfels. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Haltepunkte öffentlicher Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sind im Ort vorhanden. Das Grundstück ist als gute Wohn- bzw. Geschäftslage einzustufen. Die Verkehrslage ist durch die geringen Entfernungen zur Bundesstraße 87, 91 und der Bundesautobahn A9 ebenfalls als gut einzustufen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der näheren Umgebung:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen in zwei- und dreigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	festgesetztes Überschwemmungsgebiet (vgl. Anlage 4 und 5)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	vgl. Anlage 3
-------------------	---------------

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchgangsstraße, Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn mit Bitumenbelag, Gehwege beidseitig vorhanden mit Granitpflaster, Parkmöglichkeiten in der Straße eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:	Anschlüsse für Strom, Wasser, Gas und Abwasser sind vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (vgl. Anlage 3)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (vgl. hierzu auch Anlage 6)
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde ist das Gebäude als Kulturdenkmal eingetragen (vgl. Anlage 7)
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde gibt es aktuell keine Eintragungen, jedoch weitere Hinweise zum Grundstück (vgl. Anlage 6).

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist im Bewertungsfall nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5 Privatrechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Laut § 3 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich um baureifes Land.

Beitrags- und Abgabenzustand: Für das Bewertungsobjekt wurden bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG keine Informationen eingeholt. Ggf. bestehende öffentliche Lasten werden gemäß Forderung des Auftraggebers in die Wertermittlung nicht einbezogen, d.h. es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise telefonisch und teilweise schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Obergeschoss des Wohnhauses bewohnt . Das Erdgeschoss des Wohnhauses ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie 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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden, Baumängel und Modernisierungsbesonderheiten auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden. Kostenunterschiede im Vergleich zu Angeboten von Handwerksbetrieben oder anderen Fachfirmen müssten zusätzlich berücksichtigt werden. Untersuchungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, pflanzlicher und tierischer Schädlinge sowie gesundheitsschädigender Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es liegt **kein Energieausweis** für das Wohnhaus vor. Ein **Verdacht auf Hausschwamm war bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar**. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

3.2 Zweifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus; zweigeschossig, geringfügig unterkellert
Baujahr:	nach 1900 (lt. Angabe im Ortstermin)
Modernisierungen:	2011 Dachneueindeckung; 2015 Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Innentüren, Leitungssysteme, Heizungsanlage, Sanitäreinrichtungen, Innenausbau und Grundrissgestaltung;
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Bruttogrundfläche (BGF):	281 m ² gemäß nachfolgender Berechnung
Wohnfläche (WoFl):	162 m ² gemäß vorliegenden Bauunterlagen (vgl. Anlage 8)

3.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein und Sandstein
Unterkellerung:	geringfügig unterkellert
Kellerwände:	vermutlich Sandstein (war bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar)
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk und Leichtbauständerwände
Geschossdecken:	Holzbalkenkonstruktion,
Treppen:	Holzkonstruktion mit Trittstufen aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzbalkenkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Flachdachpfanne)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in öffentliche Schmutzwasserleitung
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizungsanlage
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage

3.2.4 Raumausstattung und Ausbaurzustand

Hauseingangstür(en):	Hauseingangstür von der Straße: Kunststofftür teilweise in Holzoptik als Blendrahmentür mit Lichtausschnitt Hauseingangstür zum Garten: einfache Holztür als Blendrahmentür mit Lichtausschnitt Wohnungseingangstüren: Holztüren als Futtertüren
Innentüren:	Füllungstüren als Futtertüren, im OG Wohnzimmertür aus Glas
Fenster:	Kunststofffenster (innen weiß und außen in Holzoptik) und Kunststofftür zum Balkon im OG mit Isolierverglasung
Bodenbeläge:	überwiegend Laminat, Fliesen in den Sanitärräumen
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Tapeten
Sanitärinstallationen:	gute Wasser- und Abwasserinstallation im Bad mit Dusche, Waschbecken, Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss
Küchenausstattung:	keine
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	gut

Anmerkung

Die Beschreibung zum Unterpunkt 3.2.4 bezieht sich ausschließlich auf das Obergeschoss im Wohnhaus. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Wohnhausmodernisierung auch das Erdgeschoss gleichwertig ausgestattet wurde.

3.2.5 Zustand des Wohnhauses

Das Wohnhaus befindet sich in einem überwiegend durchschnittlichen bis guten Bau- und Erhaltungszustand. Modernisierungen wurden lt. o.g. Angaben durchgeführt. Ein Energieausweis für das Wohnhaus ist nicht vorhanden.

Anmerkung

Evtl. können bei Modernisierungsmaßnahmen Bauschäden erkennbar werden, die bei der Ortsbesichtigung nicht sichtbar waren. Die Kosten der Bauschadensbeseitigung müssten zusätzlich zum Wertermittlungsergebnis berücksichtigt werden.

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen liegen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an (vgl. Unterpunkt 2.3.).

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,

das Ertragswertverfahren und

das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§6 Abs. 1 Satz 2 ff. ImmoWertV).

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgt entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen und künftig möglichen Nutzung des Grundstücks.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes üblicherweise mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, da derartige Objekte vorrangig zur persönlichen Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der **nutzbaren** baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Als weiteres Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Das Ergebnis dieses Verfahrens dient der Ergebniskontrolle. Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Im Ertragswertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln.

Dieses Verfahren kann Anwendung finden bei Objekten, die vorrangig der Erzielung von Erträgen, jedoch auch zur persönlichen Eigennutzung bestimmt sind.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV) ist vorrangig das Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV anzuwenden. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Im vorliegenden Gutachten wurde dieser Bodenrichtwert den Internetseiten des zuständigen LVermGeo entnommen.

4.2 Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV

Grundbuch		Blatt		
Weißenfels		16039		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche/m²
1	Weißenfels	12	714	315
Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks				
Entwicklungsstufe			baureifes Land	
Art der baulichen Nutzung			MI (Mischgebiet)	
abgabenrechtlicher Zustand			frei	
Beschreibung des Bewertungsgrundstücks				
Entwicklungsstufe			baureifes Land	
Art der baulichen Nutzung			MI (Mischgebiet)	
abgabenrechtlicher Zustand			frei	
Grundstücksfläche in m²			315	
Bodenrichtwert (abgabenfrei)			60,00 €	
Anpassungen an folgende Grundstücksmerkmale				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.07.2025	1,00	E1
Bauweise	g	g	1,00	
Geschosse	III	II	1,00	
Lage/Form			0,78	E2
abgabenfreier relativer Bodenwert			46,80 €	
Grundstücksfläche in m²			315	
abgabenfreier Bodenwert			14.742,00 €	
abgabenfreier Bodenwert rd.:			14.700,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd.: **14.700,00 €**

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe. Die Auswertung im zeigt bei mehrjähriger Betrachtung eine unveränderte Wertentwicklung der Indexreihe. Eine Stichtagsanpassung ist deshalb nicht erforderlich.

E2

Im Grundstücksmarktbericht (GMB) von Sachsen-Anhalt sind Untersuchungen bezüglich Lageeinfluss von Grundstücken in Überschwemmungsgebieten (HQ 100 Gebiete) durchgeführt worden. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurden prozentuale Wertminderungen am Bodenwert ermittelt. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich dadurch eine Wertminderung von 22% und damit bei einem Bodenwert von 60 €/m² (vgl. Anlage 2) ein Bodenwert von $60 \text{ €} \times 0,78 = 46,80 \text{ €/m}^2$ Grundstücksfläche.

4.3 Sachwertwertermittlung

4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude	Wohnhaus
Berechnungsbasis		
Brutto-Grundfläche (BGF) in m²		281
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)		190
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)		663,00 €
NHK am Wertermittlungstichtag		1.259,70 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
Normalgebäude		353.975,70 €
Zu-/Abschläge		
besondere Bauteile		
besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)		353.975,70 €
Alterswertminderung (linear)		
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren		80
Restnutzungsdauer (RND) in Jahren		34
prozentual		57,50%
Betrag		203.536,03 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
Gebäude (bzw. Normalgebäude)		150.439,67 €
besondere Bauteile		
besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)		150.439,67 €

Gebäudesachwert insgesamt		150.439,67 €
Sachwert baul. Außenanlagen (lt. SW-Modell 4%)	+	6.017,59 €
Sachwert der Außenanlagen	+	
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	156.457,26 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	14.742,00 €
vorläufiger Sachwert	=	171.199,26 €
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor lt. Modell)	x	1,08
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	184.895,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. nachfolgende Nebenrechnung - boG)		
Sachwert des Grundstückes		184.895,20 €
rd.		185.000 €

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen wurde von mir auf der Grundlage der Vorschrift DIN 277 durchgeführt (vgl. nachfolgende Berechnung). Die Maße zur Berechnung der Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurden den Bauunterlagen entnommen.

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und Wohnfläche (WoFI)

Wohnflächenfaktoren nach [1] aus Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus	(+/-)	Länge in m	Breite in m	BGF in m ²	Faktor	Wohnfläche in m ²	Erläuterung
Erdgeschoss	1,00	11,40	10,48	119	0,70	84	
Obergeschoss	1,00	11,40	10,55	120	0,70	84	
Dachgeschoss	1,00	10,55	3,88	41		0	
Flächen insgesamt				281		168	E1

E1

Die hier berechnete Wohnfläche dient nur Kontrollzwecken und geht nicht in die weitere Berechnung ein.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde den Tabellen des Statistischen Bundesamtes (Homepage) entnommen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Vorschriften der ImmoWertV Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) angesetzt. Dabei wird der folgende Gebäudestandard für das Wertermittlungsobjekt ermittelt.

Normalherstellungskosten (NHK 2010) und Gebäudestandard

Wohnhaus	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23%
Dächer		0,5	0,5			15%
Außentüren und Fenster			1,0			11%
Innenwände und -türen			1,0			11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%
Fußböden			1,0			5%
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%
Heizung			1,0			9%
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%
Summe	0%	36%	64%	0%	0%	100%
gewogener Gebäudestandard =	2,6					
NHK 2010 für:						
Gebäude 3.32 in €/m² BGF	545 €	605 €	695 €	840 €	1.050 €	
lt. ImmoWertV						
NHK (2010) je Standardstufe	0 €	218 €	445 €	0 €	0 €	
NHK 2010 für das Normalgebäude betragen:				663 €		
Abschlag infolge fehlender Drempelhöhe				0%		
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude betragen insgesamt:				663 €		

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird nach den Vorschriften der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) angesetzt. Dabei wird die Art des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt.

Restnutzungsdauer des Wohnhauses

Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen

wirtschaftliche RND lt. ImmoWertV Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades	Punkte tats.	Punkte unterst.	Punkte max.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	2,6	0,0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1,3	0,0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1,4	0,0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	1,0	0,0	2
Wärmedämmung der Außenwände	0,0	0,0	4
Modernisierung von Bädern	1,0	0,0	2
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	1,2	0,0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		0,0	2
Gesamtpunktzahl	8,6	0,0	20

Gesamtpunktzahl aus tatsächlichen und unterstellten Modernisierungspunkten rd.: 9
Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ergibt sich folgender Modernisierungsgrad:

- 0 bis 1 Punkt = nicht modernisiert
- 2 bis 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 bis 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 bis 17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 bis 20 Punkte = umfassend modernisiert

und damit lt. ImmoWertV, Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5) für das Bewertungsobjekt eine modifizierte
Restnutzungsdauer infolge Modernisierungen in Jahren 34

Sachwertfaktor

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV zu multiplizieren. Dieser Faktor wird auf der Grundlage der vom zuständigen Gutachterausschuss ausgewerteten Daten ermittelt.

Der Sachwertfaktor (k) beträgt im Bewertungsfall **k = 1,08**.

Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird nach den Vorgaben der Modellparameter für die Ableitung des Sachwertfaktors des Gutachterausschusses ermittelt.

Alterswertminderung

Lineare Alterswertminderung gemäß § 36 Abs. 1 i. V m. § 38 ImmoWertV.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		oder €/Stück	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnung EG	73	6,50	474,50
	Wohnung OG	89	6,00	534,00
Summe			1.008,50	12.102,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **12.102,00 €**

Bewirtschaftungskosten lt. § 32 ImmoWertV - **2.891,49 €**

jährlicher Reinertrag = **9.210,51 €**

Reinertragsanteil des Bodens
3,50% von **14.742,00 €** - **515,97 €**
 (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = **8.694,54 €**

Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV)
 bei p= **3,50%** Liegenschaftszinssatz
 und n= **34** Jahren Restnutzungsd. **X** **19,700684**

Ertragswert der baulichen Anlagen = **171.288,32 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **14.742,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks = **186.030,32 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -
 (vgl. nachfolgende Nebenrechnung - boG)

Ertragswert des Grundstücks = **186.030,32 €**

gerundet **rd. 186.000,00 €**

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächenangaben wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen (vgl. Anlage 8).

Rohrertrag/Nettokaltmiete

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete gemäß § 31 ImmoWertV. Im Ertragswertverfahren wird eine Schätzung dieser Mieten auf der Grundlage der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses vorgenommen.

Darin betragen Nettokaltmieten für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948 in Mittelzentren des Burgenlandkreises und einem mittleren bis guten Wohnwert zwischen 6,00 € und 7,50 €/m² Wohnfläche. Entsprechend den Ausstattungsmerkmalen (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) des Wohnhauses wird dafür eine marktüblich erzielbare Miete von rd. 6,50 €/m² für das Erdgeschoss und 6,00 €/m² Wohnfläche für das Obergeschoss geschätzt.

Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV Anlage 3

Bewirtschaftungskosten	Anzahl/ Fläche	Kosten in % vom RE	Kosten pro Stück	Kosten in €/m ² Wohnfläche	Gesamtkosten (in €)
Verwaltungskosten					
Wohnung(en)/Wohnhäuser	1		298,00		298,00
Eigentumswohnung			357,00		0,00
Garage(n)/Einstellplatz			39,00		0,00
Instandhaltungskosten					
Wohnung(en)/Wohnhäuser	162			11,70	1.895,40
Garage(n)/Einstellplatz			88,00		0,00
Zwischensumme					2.193,40 €
Verbraucherpreisindex				Januar 2021	101,0
Verbraucherpreisindex				Juli 2025	122,0
Zwischensumme					2.649,45 €
Mietausfallwagnis		2%			242,04 €
Gesamtsumme					2.891,49 €
Prozent vom Rohertrag				ca.	24%

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss wurden bisher noch keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser abgeleitet. Es wird deshalb auf die in der Wertermittlungsliteratur angegebenen Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen.

Der **Liegenschaftszinssatz** für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Großstadtrandlagen und Mittelzentren ist darin mit $L_z = 3,0\%$ bis $3,5\%$ angegeben. Der objektartspezifische **Liegenschaftszinssatz** für das Bewertungsobjekt wird im Bewertungsfall ermittelt mit **3,5%**.

4.5 Wertvergleich

Wertvergleich

Sachwert des Bewertungsobjektes ohne boG	184.895,20 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes ohne boG	186.030,32 €
Wertabweichung	1%

Der zur Kontrolle stützend berechnete Ertragswert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) liegt rd. 1% über dem Sachwert des Wertermittlungsobjektes. Die unterschiedlichen Wertberechnungen weisen damit eine hohe Ergebnissicherheit auf, der ermittelte Sachwert ist damit plausibel und marktkonform.

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** des Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **185.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in der Dammstraße 14, 06667 Weißenfels

Grundbuch	Blatt			
Weißenfels	16039			
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche/m²
1	Weißenfels	12	714	315

wird auf der Grundlage des Sachwertes zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 auf rd.

185.000,- €

in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weißenfels, den 08. August 2025

Benno Sengewald

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist.

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 6 des BauLPDigGB vom 08. August 2023 (BGBl. I S. 214)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA**Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung**

(ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Kenntnisnahme der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023, derzeit noch nicht in Kraft getreten

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277:

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (in der Fassung vom August 2021)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

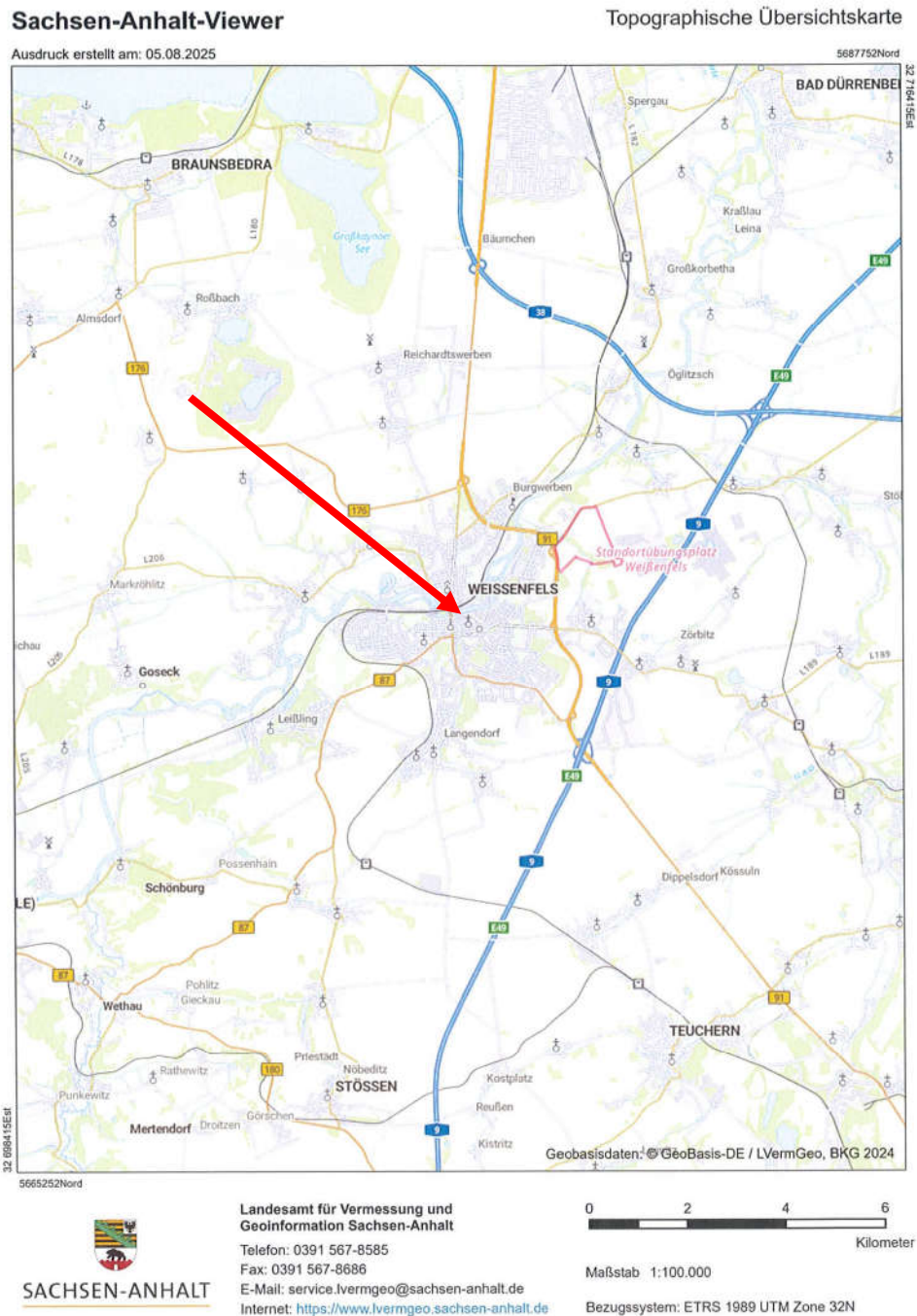
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV (9., aktualisierte Auflage 2020)
- [4] Dahlhaus/Krings/Schmits – Baukosten 2023/2024 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [5] Kostenkennwerte und Bauteiletabellen vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI)
- [6] IVD Immobilienpreisspiegel 2025 für die Region Sachsen und Sachsen-Anhalt
- [7] Grundstücksmarktbericht für Sachsen-Anhalt 2023
- [8] Geodatenportal Sachsen-Anhalt (aktuelle erforderliche Daten für die Grundstückswertermittlung)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – ohne Maßstab
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte - ohne Maßstab
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuch
- Anlage 5: Auszug vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz (Festgesetztes Überschwemmungsgebiet)
- Anlage 6: Auskunft Umweltamt
- Anlage 7: Denkmalauskunft
- Anlage 8: Grundrisse des Wohnhauses
- Anlage 9: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte ohne Maßstab

Seite 1 von 1



Dieser Kartenauszug wurde aus Daten verschiedener raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ohne Maßstab

Seite 1 von 1



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

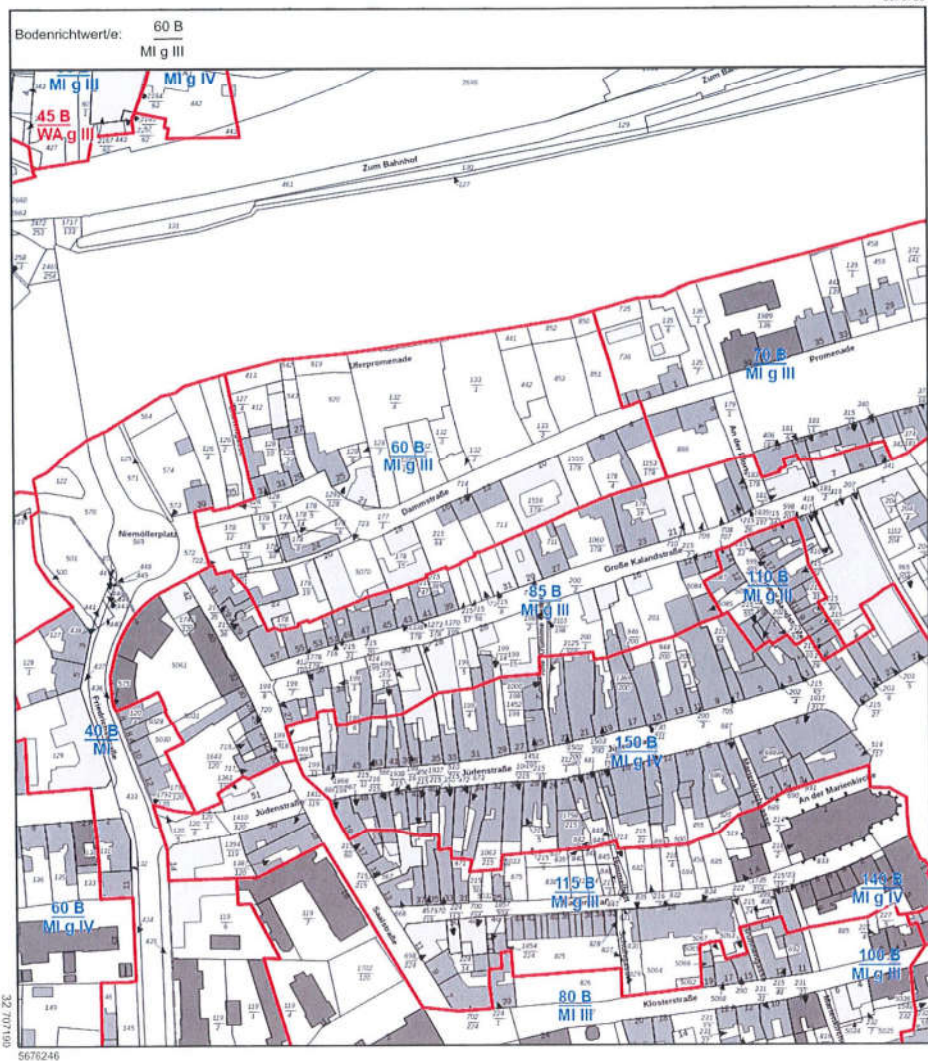
Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwertkarte: 1:2.500

Erstellt am 03.07.2025

Straße: Dammstraße
Hausnummer: 14

Gemeinde: Weißenfels, Stadt
Kreis: Burgenlandkreis



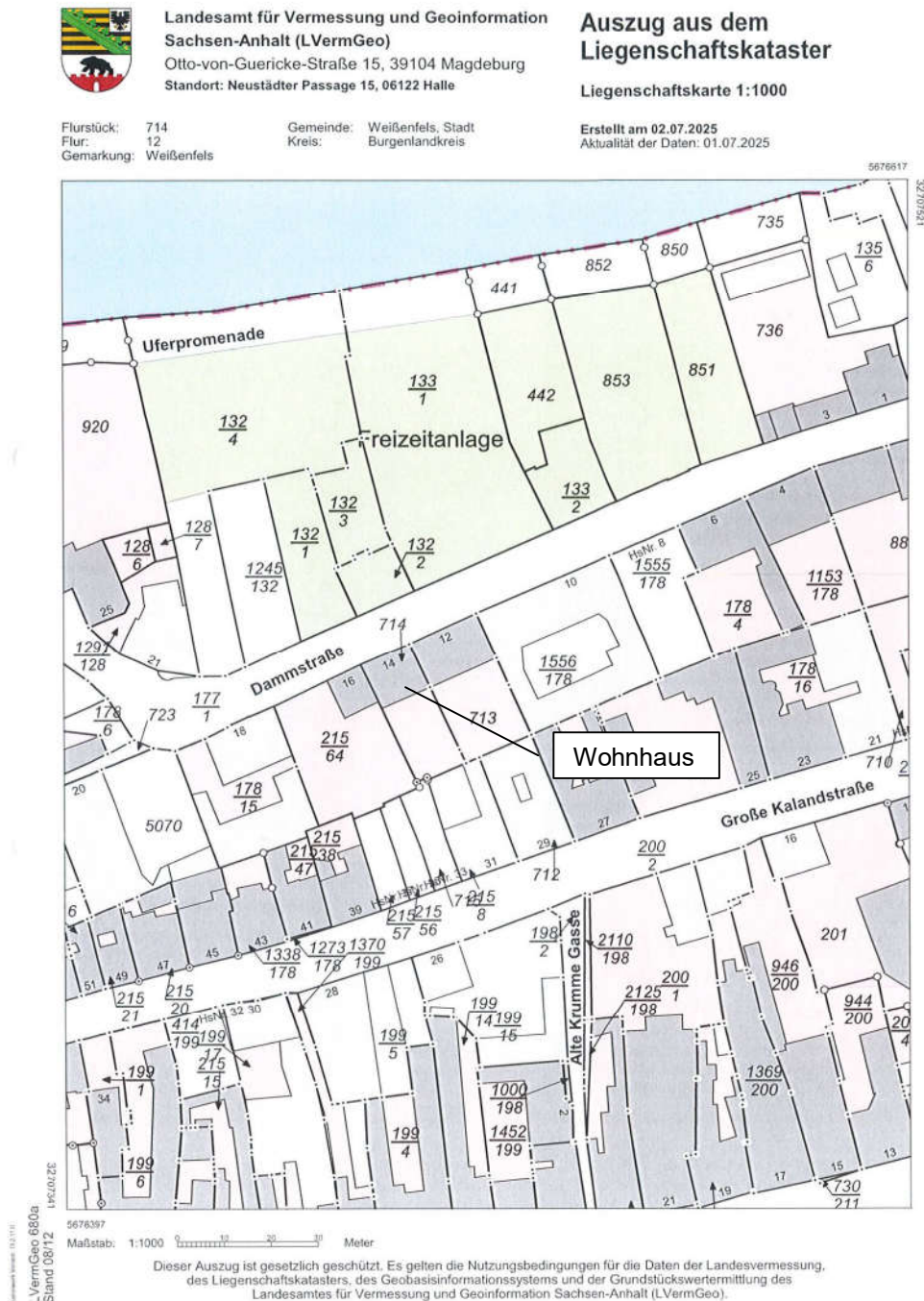
LVRGeo 729
Stand 02/17

Maßstab: 1:2.500 0 25 50 75 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 (LVRGeo).

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte ohne Maßstab

Seite 1 von 1



Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuch

Seite 1 von 1



Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Str. 15, 39104 Magdeburg
Standort: Neustädter Passage 15, 06122 Halle

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurstücksnachweis
Erstellt am: 22.07.2025
Aktualität der Daten: 21.07.2025

Flurstück 714, Flur 12, Gemarkung Weißenfels

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Weißenfels, Stadt Landkreis Burgenlandkreis
Lage:	Dammstraße 14
Fläche:	315 m²
Tatsächliche Nutzung:	315 m² Wohnbaufläche
Klassifizierung:	
Hinweise zum Flurstück:	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet:

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Weißenfels Grundbuchbezirk Weißenfels Grundbuchblatt 16039 Laufende Nummer 0001

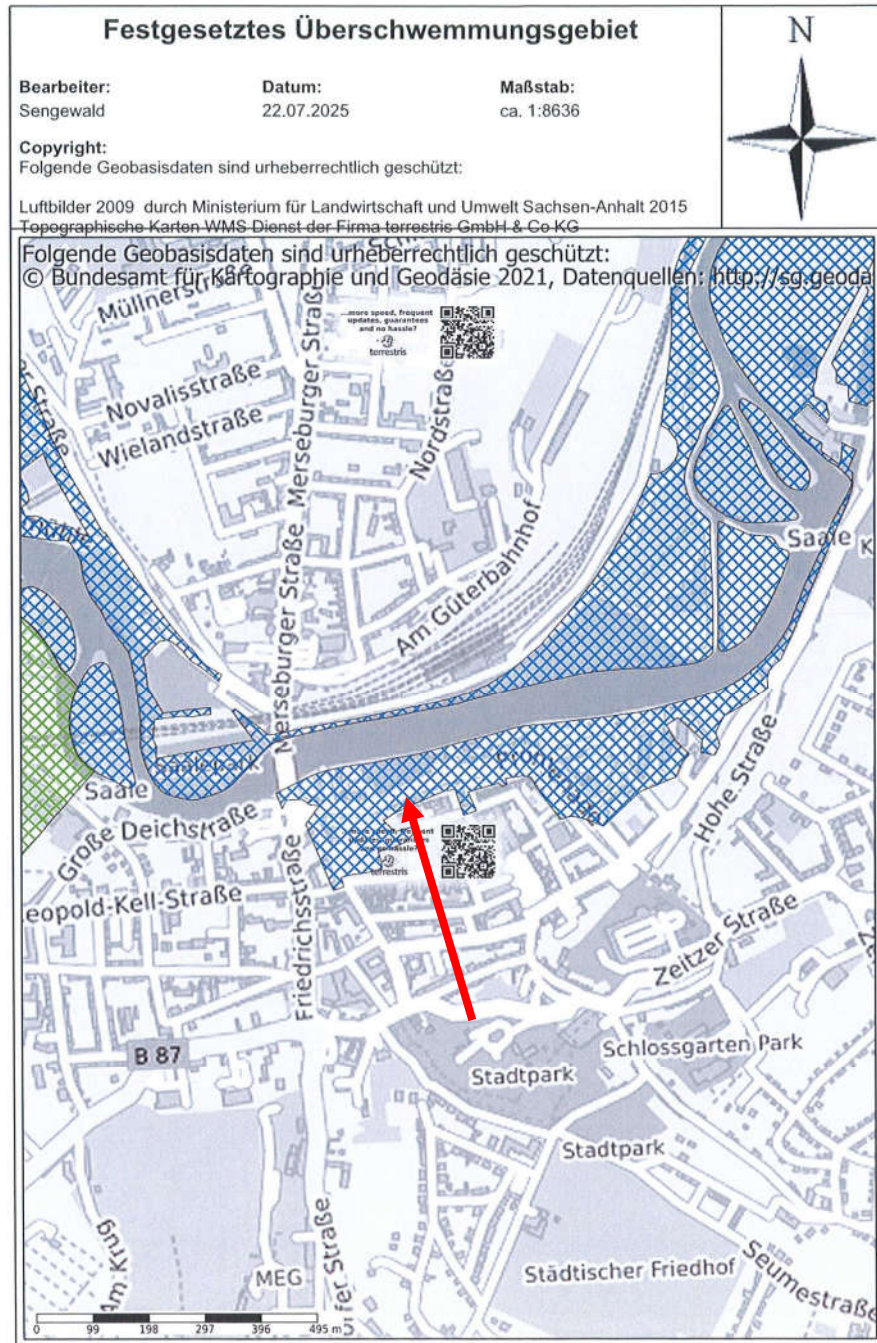
Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstücksvermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

LVermGeo 686a
01/24

Seite 1 von 1

Anlage 5: Auszug vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz (Festgesetztes Überschwemmungsgebiet)

Seite 1 von 1



Anlage 6: Auskunft Umweltamt

Seite 1 von 2

**Der Landrat**

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Herrn Dipl.-Ing. Benno Sengewald
 Vermessungs- und Sachverständigenbüro
 Selauer Straße 116f
 06667 Weißenfels OT Borau

Umweltamt
Untere Abfall-, Boden- und
Immissionsschutzbehörde
 Rückfragen an:
 Frau Fröbel
 Telefon: 03443 372 323
 Telefax: 03443 372 240
 E-Mail: umweltamt@blk.de

Dienststelle/Besucheranschrift:
 Am Stadtpark 6
 06667 Weißenfels
 Zimmer-Nr. 216

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
25-210	03.07.2025	56-15-01-01-21729-2025	04.07.2025

Auskunft aus dem Fachinformationssystem „Bodenschutz“ für das Grundstück in Weißenfels, Dammstraße 14 in der Gemarkung Weißenfels, Flur 12 mit dem Flurstück 714.

Sehr geehrter Herr Sengewald,

entsprechend Ihrer Anfrage hinsichtlich einer Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde eine Recherche im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ durchgeführt.

Aktuell gibt es für das oben genannte Grundstück in der Gemarkung Weißenfels, Flur 12, Flurstück 714 keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.

Hinweise

1. Aufgrund der Vornutzung des Grundstückes im südöstlichen hinteren Bereich kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass bei einem ggf. geplanten Eingriff in den Boden anthropogene Auffüllungen und Altfundamente im Untergrund angetroffen werden. Genaue Angaben zur Vornutzung und zum Abriss liegen aktuell nicht vor, jedoch ist auf dem Luftbild von 1992 eine Verwendung des westlichen Bereiches (Schuppen, Garagen, etc.) erkennbar. Daher gilt: Sollten bei einem ggf. geplanten Eingriff in den Boden Anhaltspunkte für Altlasten, Kontaminationen und / oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, die nicht mit den üblichen bautypischen Maßnahmen zu beseitigen sind, ist gemäß § 3 BodSchAG des Landes Sachsen-Anhalt umgehend und unaufgefordert die untere Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises zu informieren, zwecks Festlegung des weiteren Handlungsbedarfs.



Burgenlandkreis Postanschrift: PF 1151, 06601 Naumburg (S.) • Haus-/Lieferanschrift: Schönburger Straße 41, 06618 Naumburg (S.)
 Telefon: 03445 73 0 • Telefax: 03445 73 1199 • E-Mail: burgenlandkreis@blk.de • Internet: www.burgenlandkreis.de
 Bankverbindung Sparkasse Burgenlandkreis • IBAN: DE76 8005 3000 3120 0002 71 • BIC: NOLADE21BLK
 Steuer-Nr. 119/144/50022

Anlage 6: Auskunft Umweltamt

Seite 2 von 2



2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück im Überflutungsbereich der Saale befindet. Dadurch kann es vor allem in niederschlagsreichen Perioden zu einem länger andauernden bzw. periodisch hohen Bodenwassergehalt / einer hohen Bodennässe kommen und damit zu einer schädlichen Bodenveränderung gemäß BBodSchG.

Die Bearbeitung des Vorganges ist kostenpflichtig. Die Gebühr entnehmen Sie bitte dem Kostenbescheid, der Ihnen bereits zugegangen ist.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Christian Kah
Amtsleiter

Seite 2 von 2

Anlage 7: Denkmalauskunft

Seite 1 von 1

Stadt Weißenfels, PF 1251, 06652 Weißenfels

Herrn
Dipl. Ing. Benno Sengewald
Selauer Straße 116f
06667 Weißenfels



**Stadt
WEIßENFELS**
Der Oberbürgermeister
Untere Denkmalschutzbehörde

Gebäude
Leipziger Straße 9
Fürstenhaus Hintergebäude
Z 112
Zuständig
Frau Maluck
T (03443) 370 576
F (03443) 370 465
E denkmalschutz@weissenfels.de
www.weissenfels.de

Sprechzeiten
Mo 09:00 - 12:00 Uhr
Di 09:00 - 12:00 & 13:00 - 17:30 Uhr
Mi nach Vereinbarung
Do 09:00 - 12:00 & 13:00 - 15:30 Uhr
Fr nach Vereinbarung

Datum
11. Juli 2025

Unser Zeichen
63-Ma-1035-2025

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Weißenfels, Dammstraße 14

Sehr geehrter Herr Sengewald,

bezüglich Ihrer Anfrage zum Denkmalstatus des o.g. Objektes in Weißenfels können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

Das	Gebäude
auf dem Grundstück	Dammstraße 14
auf der Gemarkung	Weißenfels
Flur	12
Flurstück	714

ist in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen als:
Kulturdenkmal i.S.d. §2 (2) Pkt. 4 DenkmSchG LSA (Archäologisches Flächendenkmal)

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass alle Maßnahmen an einem Kulturdenkmal oder in seiner Umgebung, wie z.B. eine Instandsetzung oder Nutzungsänderung oder jegliche sonstige Veränderung, den Genehmigungspflichten nach § 14 DenkmSchG LSA unterliegen und das nach § 17 (1) DenkmSchG LSA der Veräußerer eines Baudenkmals verpflichtet ist, den geplanten Verkauf der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und den Erwerber auf die Denkmaleigenschaft hinzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Maluck
SBin Denkmalschutz
Untere Denkmalschutzbehörde

Hausanschrift:
Markt 1
06667 Weißenfels

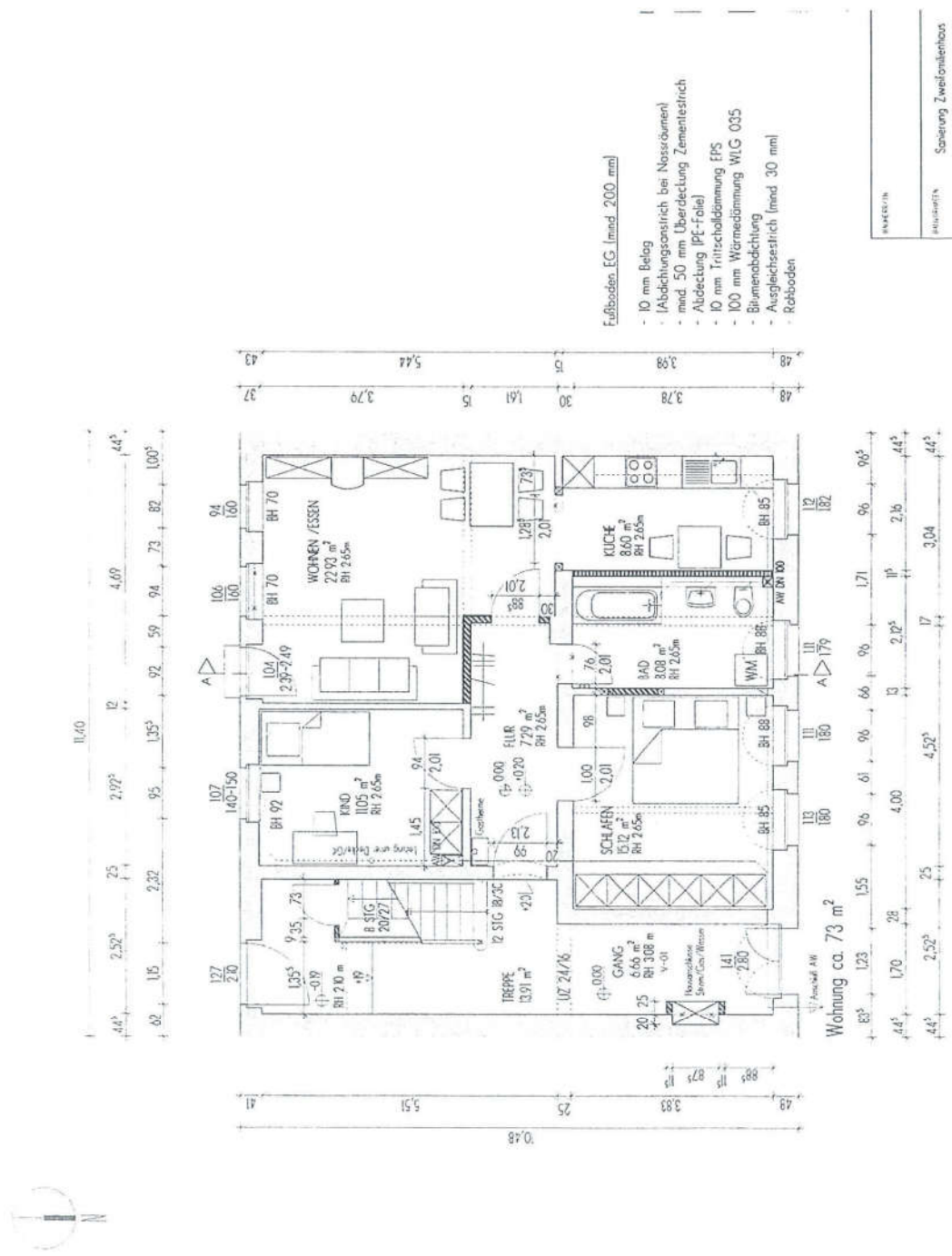
Sparkasse Burgenlandkreis
IBAN: DE51 2505 0000 0000 0000 00
BIC: SWFT3333
US: 143027306

Volks- und Raiffeisenbank, Saale-Unstrut eG
IBAN: DE58 9008 0000 0000 0000 00
BIC: SWFT3333
Steuer-Nr.: 119/14450030

**Sozialstadt
WEIßENFELS**

Anlage 8: Grundrisse des Wohnhauses (unmaßstäblich)

Seite 1 von 2



Grundriss Erdgeschoss

Anlage 9: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Wohnhaus aus nördlicher Richtung von der Straße aus



Bild 2: Wohnhaus aus südlicher Richtung vom Garten aus

Anlage 9: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Wohnhauseingangstür

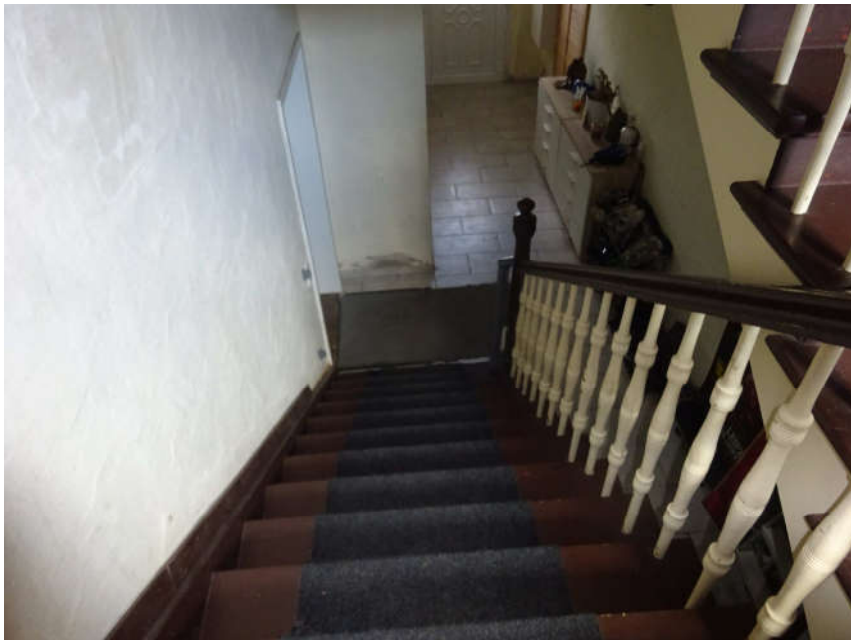


Bild 4: Geschosstreppe

Anlage 9: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: OG Wohnzimmer



Bild 6: OG Kinderzimmer

Anlage 9: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: OG Schlafzimmer



Bild 8: OG Bad

Anlage 9: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Dachboden



Bild 10: Garten