

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

G U T A C H T E N

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 | Baulisten, 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 durchgeföhrten 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: Grundbuch von Weißenfels, Blatt 16039,
Ifd. Nr. 1 - Bestandsverzeichnis (siehe Katasterangaben)

Zweite Abteilung:

Ifd. Nr. 1 – Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 01.09.1995.

Ifd. Nr. 2 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 11/25); eingetragen am 07.05.2025.

Dritte Abteilung:

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.

Katasterangaben: Ifd. Nr. 1 - Gemarkung Weißenfels, Flur 12,
Flurstück 714 (315 m²)

Anmerkung

Lt. Auskunft der Stadt Weißenfels ist die städtebauliche Sanierung (Grundbuch Zweite Abteilung Ifd. 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
Verkehrsanbindungen:
nächstgelegene größere Städte:
Halle und Leipzig
Landeshauptstadt:
Magdeburg
Bundes- und Landstraßen:
B 87 und B91
Autobahnzufahrt:
BAB A9 Berlin/München
Bahnhof:
Weißenfels
Flughafen:
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 Baulisten, Denkmalschutz, Altlasten

| | |
|---------------------------------------|--|
| Eintragungen im Baulistenverzeichnis: | Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde enthält das Baulistenverzeichnis 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 gesundheitsschädiger 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 Ausbauzustand

| | |
|---------------------------|--|
| 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 | | | | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|-----------------------|--|--|--|
| Weißfels | 16039 | | | | | | |
| Ifd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche/m ² | | | |
| 1 | Weißfels | 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 m ² | | 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 m ² | | 315 | | | | | |
| abgabenfreier Bodenwert | | 14.742,00 € | | | | | |
| abgabenfreier Bodenwert rd.: | | 14.700,00 € | | | | | |

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

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe. Die Auswertung 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 € x 0,78 = 46,80 €/m² Grundstücksfläche.

4.3 Sachwertwertermittlung

4.3.1 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Nebengebäude | Wohnhaus |
|--|--------------|--------------|
| Berechnungsbasis | | |
| Brutto-Grundfläche (BGF) in m ² | | 281 |
| Baupreisindex (BPI) (2010 = 100) | | 190 |
| Normalherstellungskosten (inkl. BNK) | | |
| NHK im Basisjahr (2010) | | 663,00 € |
| NHK am Wertermittlungsstichtag | | 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 | | |
| Gebäu dewert (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 (WoFl)

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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 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 | | | | Wägungsanteil |
|---|---------------------|-------|-------|-------|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| 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% | 100% |
| gewogener Gebäudestandard = | 2,6 | | | | |
| NHK 2010 für: | | | | | |
| Gebäude 3.32 in €/m ² 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: | <u>663 €</u> | | | | |

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 Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen) | 1,2 | 0,0 | 2 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 0,0 | 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. | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | |
|----------|-------------|----------------------------------|--|-----------------|
| | | Wohnflächen (m ²) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| | | oder €/Stück | Stück | (€) |
| 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).

Rohertrag/Nettokalmtmiete

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

Darin betragen Nettokalmtmieten 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 | | | | | 101,0 |
| Verbraucherpreisindex | | | | | 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 Lz = 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 | | | | |
| Ifd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche/m ² | |
| 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

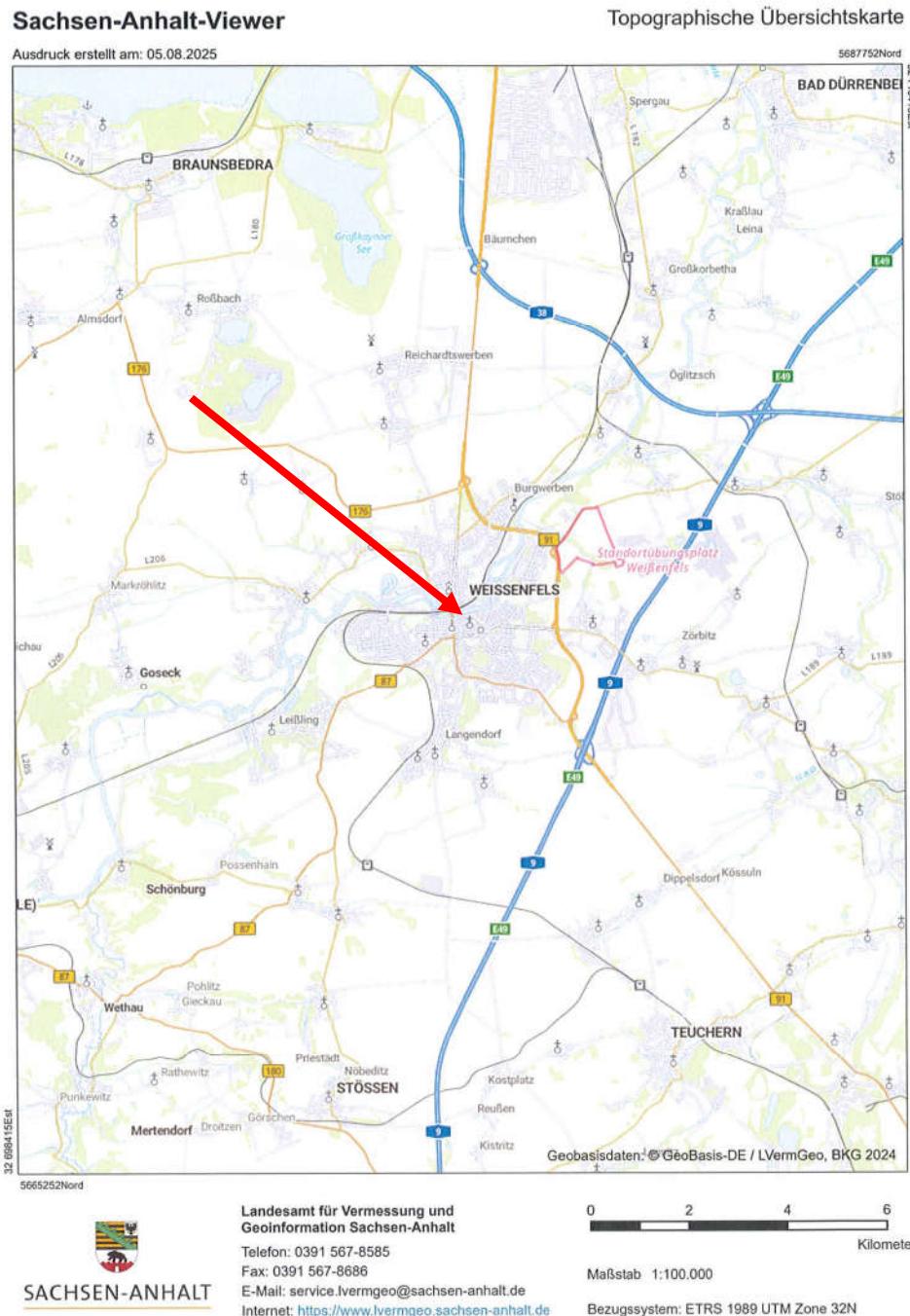
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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 Grundstückwertermittlung)

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

Straße: Dammstraße
Hausnummer: 14

Gemeinde: Weißenfels, Stadt
Kreis: Burgenlandkreis

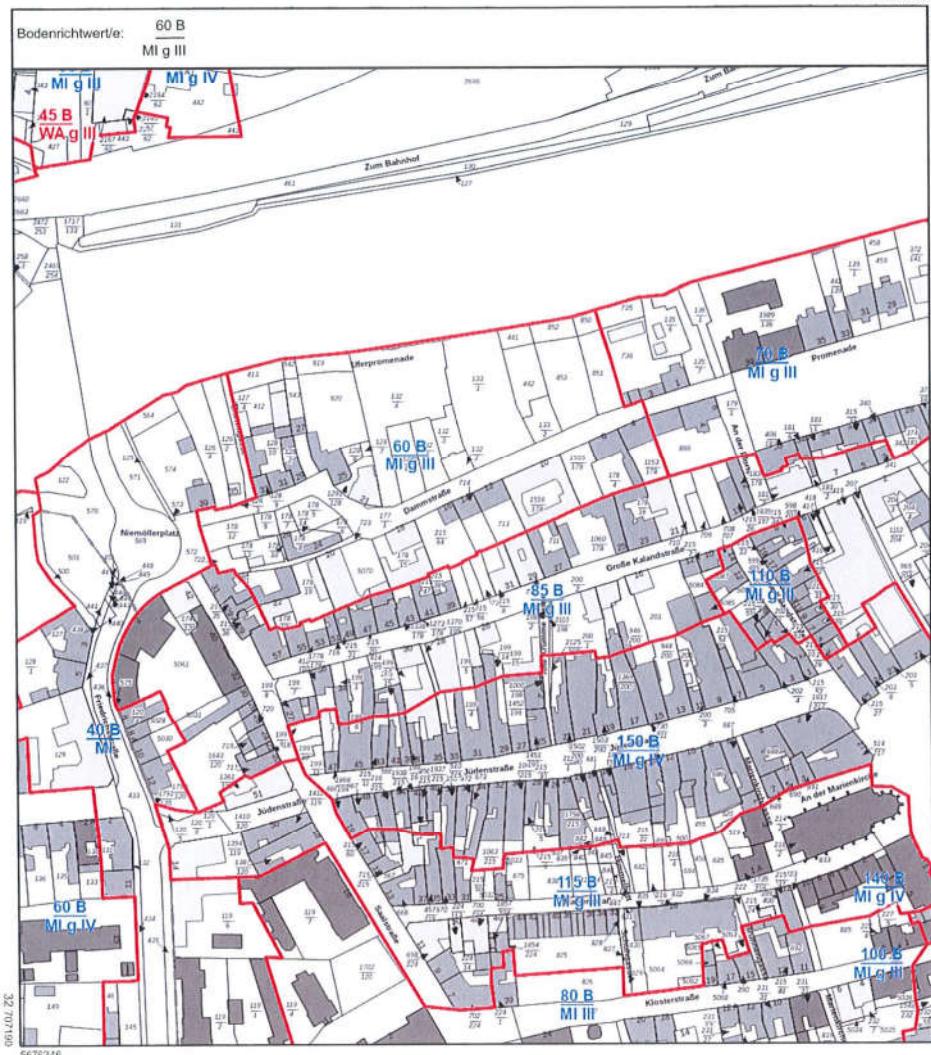
Auszug aus der
Bodenrichtwertkarte
für Bauland

Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwertkarte: 1:2.500

Erstellt am 03.07.2025

5676758



LVermGeo 729
Stand 02/2017

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 Grundstücksermittlung des
Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte ohne Maßstab

Seite 1 von 1



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerMGeo)**
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Neustädter Passage 15, 06122 Halle

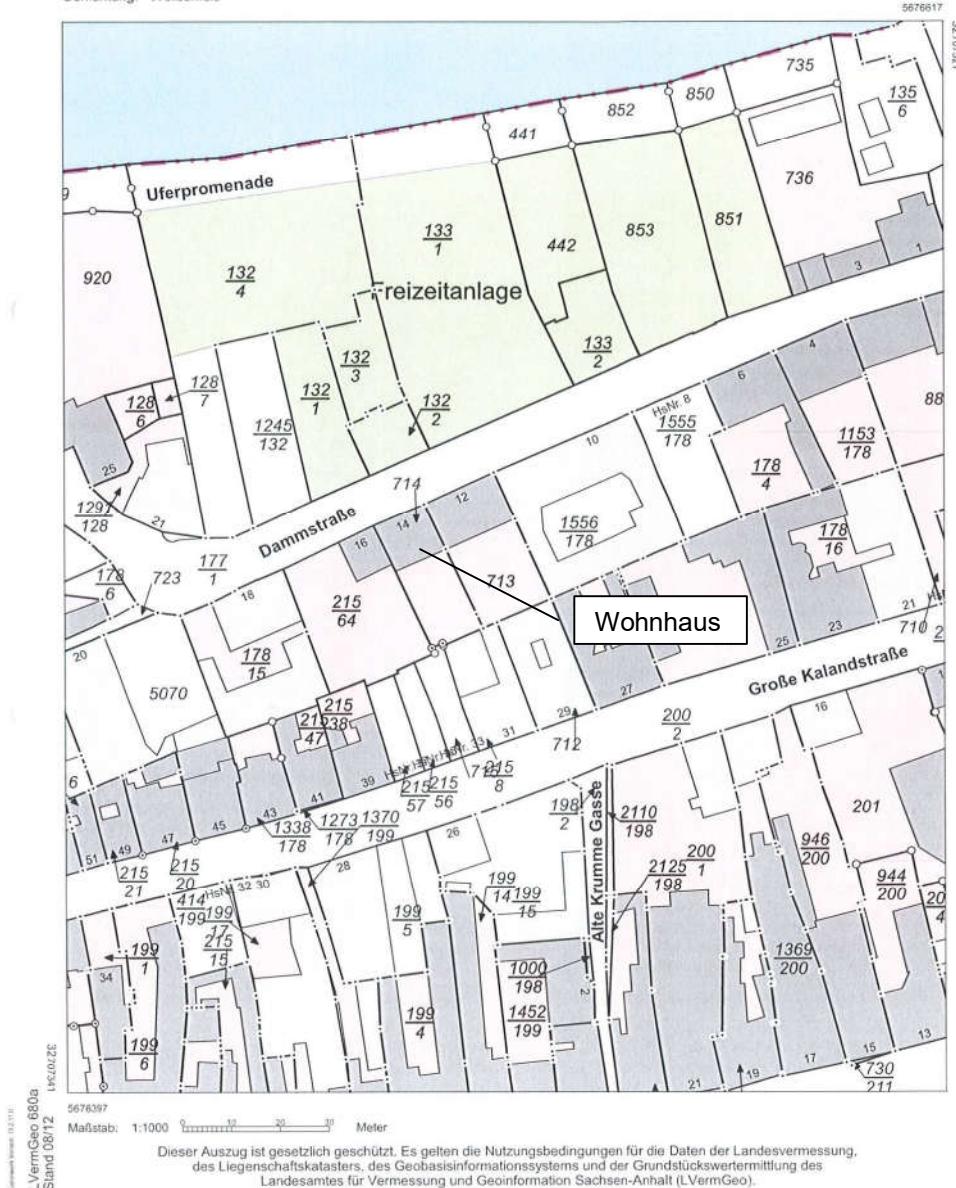
Flurstück: 714
Flur: 12
Gemarkung: Weißenfels

Gemeinde: Weißenfels, Stadt
Kreis: Burgenlandkreis

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 02.07.2025
Aktualität der Daten: 01.07.2025



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 m ² |
| Tatsächliche Nutzung: | 315 m ² Wohnbaufläche |
| Klassifizierung: | |
| Hinweise zum Flurstück: | Festgesetztes Überschwemmungsgebiet: |

Angaben zur Buchung

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

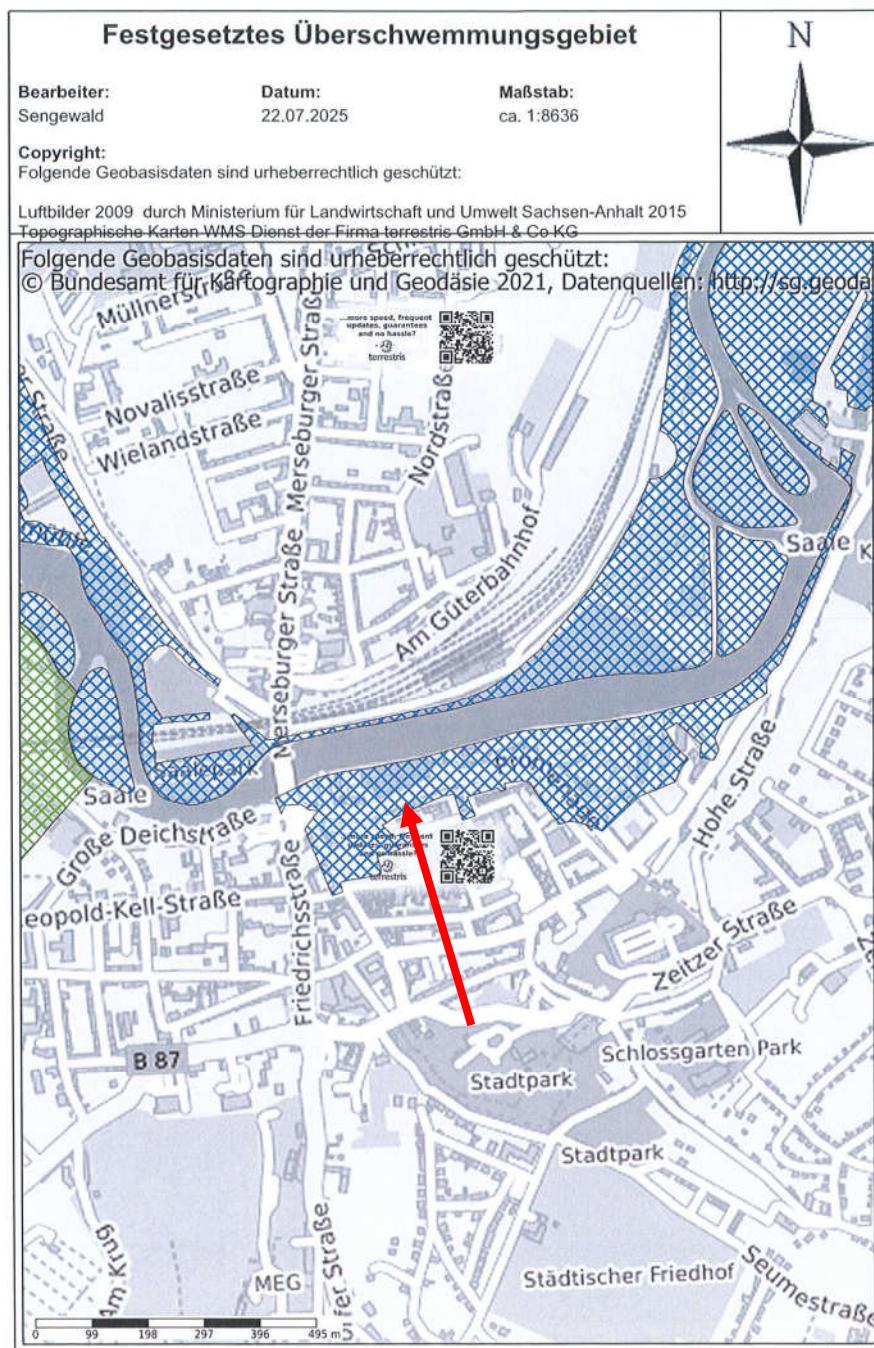
Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstücksermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerMGeo).

LVerMGeo 89a
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 116
06667 Weißenfels



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

Weißensfels, 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 Kauf der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzugeben und den Erwerber auf die Denkmaleigenschaft hinzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Maluck
SBin Denkmalschutz
Untere Denkmalschutzbehörde

Hausanschrift:
Markt 1
06667 Weißenfels

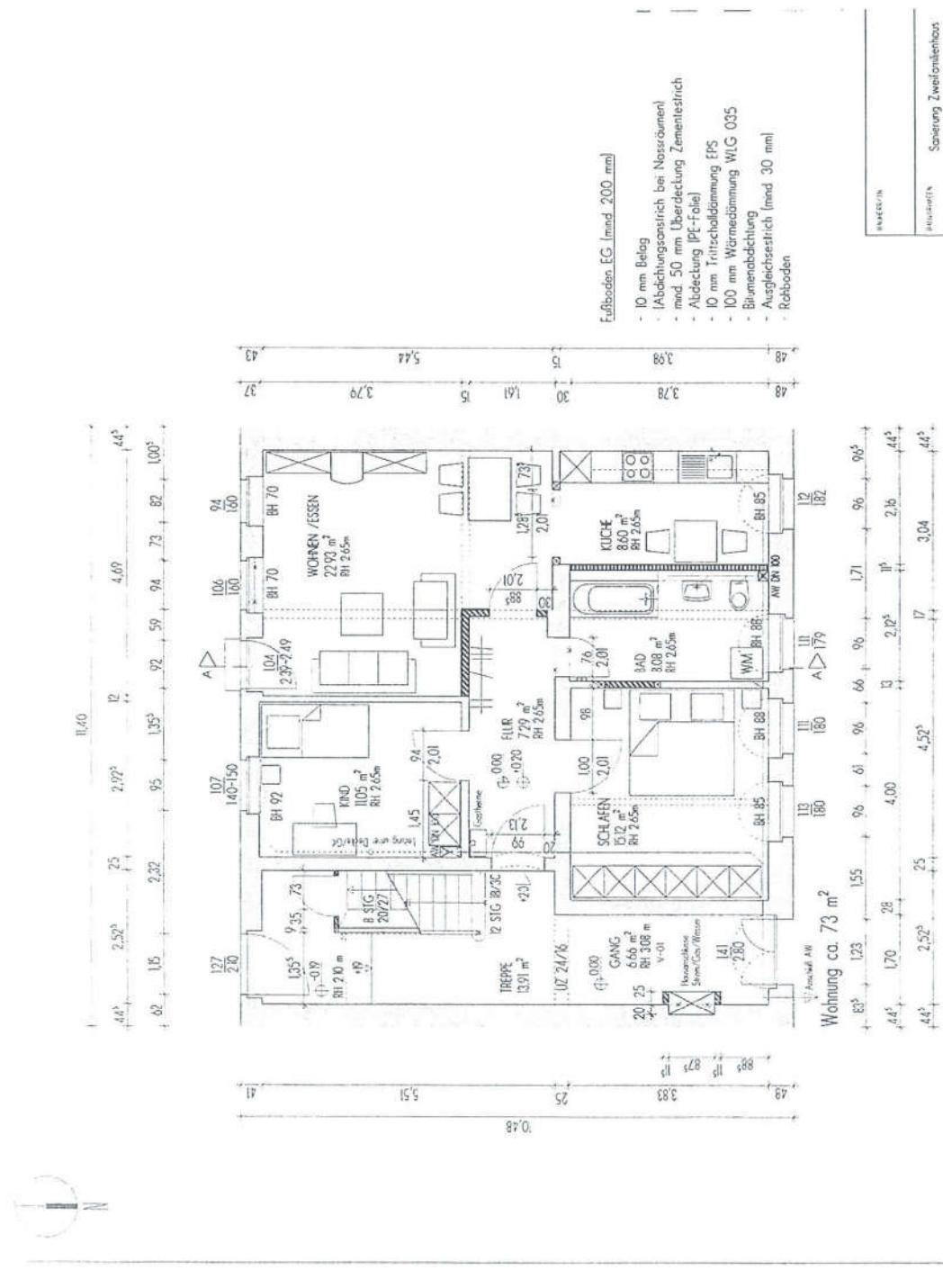
Sparkasse Burgenlandkreis
IBAN: DE51 2005 3000 3500 0894 01
BIC-SWIFT-Code: AROLADE21BLK
UST-IdNr.: DE 140927906

Volks- und Raiffeisenbank Saale-Unstrut eG
IBAN: DE38 3698 3844 0093 1062 05
BIC-SWIFT-Code: GENODEF1NWB
Steuer-Nr.: 119 144 00030

Soonestadt
WEIßENFELS

Anlage 8: Grundrisse des Wohnhauses (unmaßstäblich)

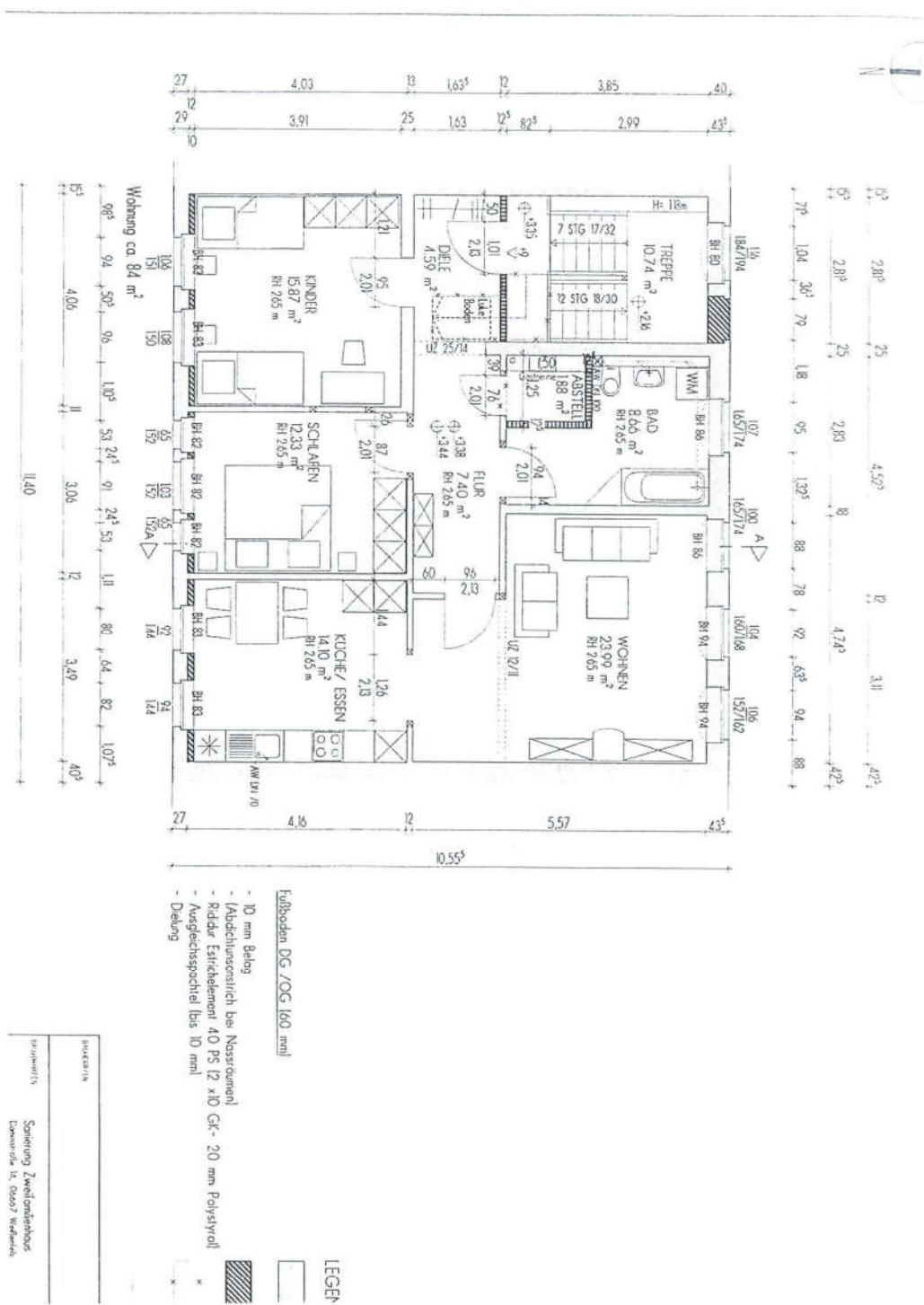
Seite 1 von 2



Grundriss Erdgeschoss

Anlage 8: Grundrisse des Wohnhauses (unmaßstäblich)

Seite 2 von 2



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

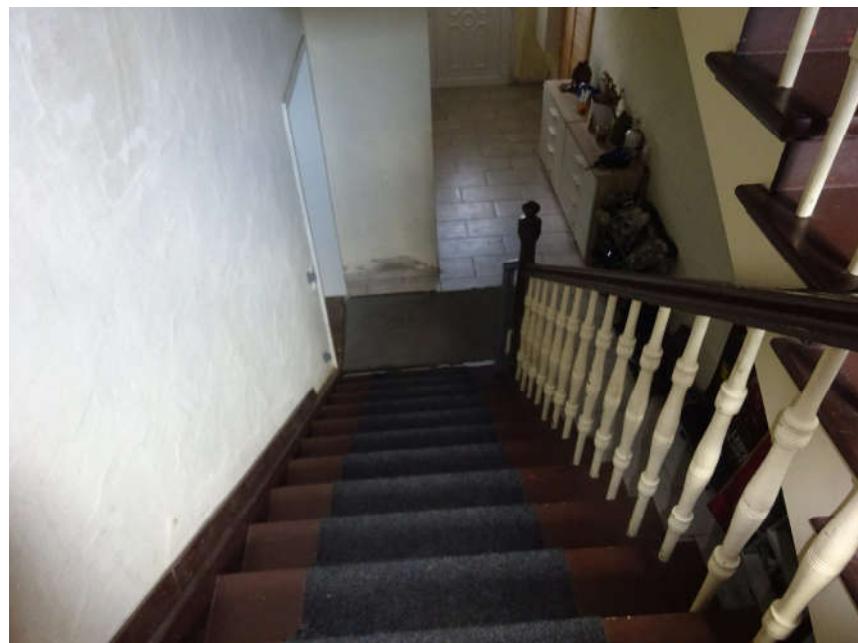


Bild 4: Geschosstreppe

Anlage 9: Fotos

Seite 3 von 5

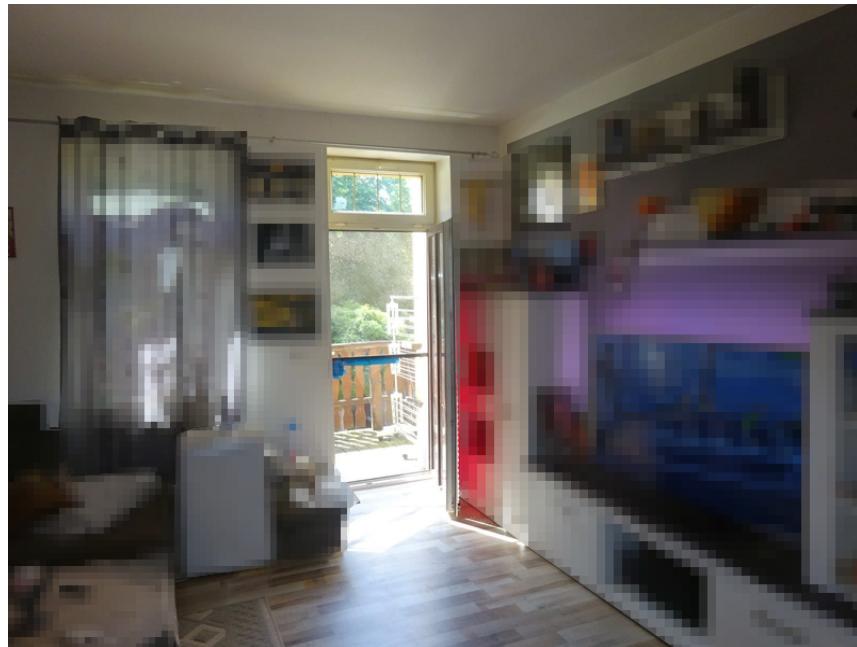


Bild 5: OG Wohnzimmer



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