

Dipl.-Ing. Bernd Müller

von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Weißenfels
- Zwangsversteigerungsgericht -
Friedrichsstraße 18
06667 Weißenfels

Geschäfts-Nr.: 20 K 12/23

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81
E-Mail:
bewertung-muellerb@gmx.de
Datum: 13.05.2025
Az.: 012/25
Bankverbindung: IBAN:
DE71 8005 3000 3400 1351 00
Sparkasse Burgenlandkreis
BIC: NOLADE21BLK

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem
**Wohnhaus und einer Scheune bebaute Grundstück
in 06686 Lützen OT Stößwitz, Kalteneiser Straße 8
und das unbebaute Flurstück 187/79**



Der **sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert des bebauten Grundstücks** wurde zum Stichtag 23.04.2025 ermittelt mit rd.:

82.000,00 €

Der **Verkehrswert des unbebauten Grundstücks** wurde zum Stichtag 23.04.2025 ermittelt mit rd.:

2.300,00 €

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 35 Seiten. Darin sind 6 Anlagen mit 14 Seiten enthalten. Es wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt	Seite
I. Allgemeine Angaben	4
1. Auftraggeber	4
2. Grundbuch- und Katasterangaben.....	4
3. Ortstermin	4
4. Wertermittlungsstichtag	5
5. Qualitätsstichtag.....	5
6. Zweck der Gutachtenerstellung	5
7. Rechtsgrundlagen.....	6
8. Literaturverzeichnis	6
II. Beschreibung der Grundstücke	7
1. Vorbemerkung	7
2. Grundstückslage.....	7
3. Erschließungszustand des Hausgrundstücks.....	7
4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	8
5. Bauplanungsrechtliche Merkmale	8
6. Sonstige Merkmale	8
7. Bebauung und Nutzung des Hausgrundstücks.....	10
7.1 Wohnhaus	10
7.2 Scheune	12
7.3 Außenanlagen und Nebenglass	12
8. Flurstück 187/79	12
III. Wertberechnungen	13
1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	13
2. Bodenwertermittlung	14
3. Sachwertermittlung	16
4. Vergleichswertermittlung	19
5. Verkehrs(Markt)wert	21

IV. Anlagen	22
1. Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	22
2. Anlage Nr. 2: Regionalkarte	23
3. Anlage Nr. 3: Luftbild.....	24
4. Anlage Nr. 4: Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Landabfindungskarte Blatt 1-4.....	25
5. Anlage Nr. 5: Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	29
6. Anlage Nr. 6: Fotoaufnahmen Blatt 1-6	30

I. Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 04.03.2025 (Geschäfts-Nr.: 20 K 12/23)

2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 13.03.2025 entnommen.

Grundbuch von: Sössen
Blatt: 339

Katasterbezeichnungen

Gemarkung: Sössen

Bestandsverzeichnis-Nr.	1	3 ¹⁾
Flur	1	6
Flurstück	187/79	6
Größe in m ²	895	1.283

Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 2: 2.1 zu 1/2
2.2.1
2.2.2
- zu 1/2 in Erbengemeinschaft -

Grundbuch Abt. II

Eintragung Nr. 1 (zu 3): Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. ...
Eintragung Nr. 2 (zu 1, 3): Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (20 K 12/23); eingetragen am 19.08.2024.

Grundbuch Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3. Ortstermin: 23.04.2025

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen nebst Mitarbeiterin in Gegenwart von
und durchgeführt.

¹⁾ Das Flurstück 6 wurde noch nicht in die Liegenschaftskarte übernommen. Die Darstellung erfolgt in der Landabfindungskarte (siehe Anlage Nr. 4 Blatt 2)

4. **Wertermittlungsstichtag¹⁾: 23.04.2025**

5. **Qualitätsstichtag²⁾: 23.04.2025**

6. **Zweck der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) der Grundstücke zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 12/23.

¹⁾ § 2 Abs. 4 ImmoWertV 21: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

²⁾ § 2 Abs. 5 ImmoWertV 21: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

7. Rechtsgrundlagen

- 7.1 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGEg vom 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)
- 7.2 Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 27. Januar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 26) geändert worden ist
- 7.3 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WEG**) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024, Nr.306)
- 7.4 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (**Gebäudeenergiegesetz – GEG**)
- 7.5 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) 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)
- 7.6 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) und dazugehörige amtliche Begründung
- 7.7 Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA**) vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- 7.8 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**Wohnflächenverordnung – WoFlV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

8. Literaturverzeichnis

- 8.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt
Grundstücksmarktbericht 2023 und Veröffentlichung aktueller Daten
- 8.2 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel
Baukosten 2020/21 Band 1: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- 8.3 Sprengnetter
Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Bände 1 – 4 (Stand Februar 2025)
- 8.4 Sprengnetter
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (Stand April 2025)
- 8.5 Sprengnetter
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand Mai 2025)
- 8.6 Sprengnetter / Kierig / Drießen
Das 1 x 1 der Immobilienbewertung (3. Auflage, 2023)
-

II. Beschreibung der Grundstücke

1. Vorbemerkung

In diesem Wertgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Es erfolgt grundsätzlich keine Bauschadens- oder Altlastenbegutachtung (dazu ist die Beauftragung spezieller Sachverständiger notwendig).

Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen wurden nicht entfernt. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit geprüft. Weiterhin sind keine Untersuchungen hinsichtlich des Schall-, Wärme- und Brandschutzes und des Befalls von Bauteilen durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie in Bezug auf Schadstoffbelastungen (z. B. Asbest) und deren mögliche Auswirkungen erfolgt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Altlasten und Schadstoffbelastungen aller Art, Nutz- und Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, so weit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und somit unverbindlich.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie die Kosten für Bauschadensbeseitigungen, Modernisierungserfordernisse und Abbrüche auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

2. Grundstückslage

Ort: Stadt Lützen mit ca. 8.200 EW (Prognose¹⁾ 2035 ca. 6.900 EW; zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Das bebaute Grundstück Kalteneiser Straße 8 befindet sich im Ortsteil Stößwitz in einer Nebenstraße (siehe Anlage Nr. 2).

In der Umgebung des Grundstücks ist aufgelockerte Bebauung mit dörflichem Charakter vorhanden.

Die Wohnlage lässt sich als mittlere Lage im Ortsteil einschätzen.

Die Verkehrslage ist den örtlichen Verhältnissen entsprechend durchschnittlich.

Die Ackerfläche (Flurstück 187/79) liegt ca. 100 m vom westlichen Ortsrand entfernt im Außenbereich.

3. Erschließungszustand des Hausgrundstücks

- | | |
|----------------------------------|---|
| 3.1 Straßenausbau: | Betonpflaster |
| 3.2 Versorgungsleitungen: | Es bestehen Anschlüsse für Elektroenergie und Trinkwasser an das öffentliche Netz. |
| 3.3 Abwasserableitung: | Gemäß E-Mail des ZWA Bad Dürrenberg vom 27.03.2025 ist das Grundstück an die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage des ZWA Bad Dürrenberg angeschlossen. |

¹⁾ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose 2020 - 2035

4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Für das Grundstück Kalteneiser Straße 8 können Ausgleichsbeträge entsprechend der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (insbesondere §§ 152 bis 156a BauGB) erhoben werden.

Ggf. auf den Grundstücken ruhende „öffentliche Lasten“ (wie z. B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstige grundstücksbezogene Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt.

5. Bauplanungsrechtliche Merkmale

Von der Stadt Lützen wurden im Schreiben vom 26.03.2025 folgende Angaben zur planungsrechtlichen Situation gemacht:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lützen werden die von Ihnen angegebenen Flächen wie folgt dargestellt:

- Kalteneiser Straße 8: gemischte Baufläche
- Gemarkung Sössen, Flur 1, Flurstück 187/79: Fläche für Landwirtschaft

Das Grundstück Kalteneiser Straße 8 liegt zudem im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsteile Sössen“. Die Satzung über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Sössen am 19.08.2010 beschlossen. Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung des dritten Abschnittes des besonderen Städtebaurechts (§§ 152 – 156 BauGB) durchgeführt.

6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben des Bauordnungsamtes des Burgenlandkreises vom 27.03.2025 liegen für die o.g. Grundstücke keine Eintragungen in Form einer Belastung oder Begünstigung im Baulastenverzeichnis vor.

Von der unteren Denkmalschutzbehörde des Burgenlandkreises wurde in der E-Mail vom 07.05.2025 folgende Auskunft zum Denkmalschutz erteilt:

Das Objekt Kalteneiser Straße 8 in 06686 Lützen OT Stößwitz ist Teil eines Denkmalbereichs¹⁾. Das Grundstück in der Gemarkung Sössen, Flur 1, Flurstück 187/79 befindet sich im unmittelbaren Umfeld eines Denkmalbereiches.

Eine weitere Konkretisierung des Denkmalschutzes liegt für die zu bewertenden Grundstücke nicht vor. Die aus dem Denkmalschutz resultierenden Wertbeeinflussungen (z. B. durch Auflagen der Denkmalschutzbehörde bei baulichen Maßnahmen, Nutzungsänderungen oder Abbrüchen usw.) können daher bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden und sind ggf. zu ergänzen.

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurden im Schreiben vom 14.04.2025 u.a. folgende Angaben gemacht:

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Aktuell gibt es für die genannten Grundstücke keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.

¹⁾ Beschreibung im Denkmalverzeichnis: HOFANLAGEN; Hofbebauung mit zum Teil erhaltenen Toranlagen (Lehm, Fachwerk, Ziegel; Ziegelbauten überwiegen), 18./19./20. Jahrhundert; aufgelockert durch Grünbereiche und Baubestand; altes Pflaster

Hinweise (Flurstück 187/79)

1. Anhand des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens (BFBV-LAU) besitzt die landwirtschaftlich genutzte Fläche einen überwiegend guten Ertrag (fruchtbare Böden). Gemäß § 1, 7 BBodSchG in Verbindung mit § 4 BBodSchG sind die Funktionen von Böden nachhaltig zu sichern, schädlichen Bodenveränderungen ist vorzubeugen. Bei einem ggf. notwendigen Entzug von Flächen aus der landwirtschaftlicher Nutzung ist das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) dringend mit einzubeziehen.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass das betreffende Flurstück im unmittelbaren Einflussbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen liegt, welche aufgrund der Reliefenergie (Hanglage) und der stark erosiven Böden als „stark wassererosive“ Flächen eingestuft sind. Überschwemmungen und Bodenerosionen bei Starkniederschlagsereignissen im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen und eine dadurch bedingte negative Beeinträchtigung des Flurstücks sind derzeit nicht auszuschließen.

Untere Naturschutz- und Forstbehörde

Das Flurstück 187/79 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“.

Untere Wasserbehörde

Wasserrechtliche Belange sind bezüglich des Flurstücks 187/79 nicht betroffen.

Vom Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises wurde im Schreiben vom 14.04.2025 u.a. folgende Angaben zur Kampfmittelbelastung gemacht:

Eine Belastung der oben benannten Flächen mit Kampfmitteln anhand der hier gegenwärtig vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse ist nicht bekannt. Es ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln auf diesen Flächen zu rechnen.

Gemäß Mitteilung des Kreisarchivs vom 25.04.2025 konnten bei einer entsprechenden Recherche keine Bauunterlagen zum Objekt ermittelt werden.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität aller baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Ein Energieausweis für das Wohnhaus lag dem Sachverständigen nicht vor.

Gemäß Pachtvertrag vom 21.04.2022 ist eine ca. 550 m² große Gartenfläche im nördlichen Teil des Grundstücks zur privaten Nutzung als Weidefläche für Schafe und Heugewinnung verpachtet. Der Vertrag hat eine feste Laufzeit von 30 Jahren ab Unterzeichnung, ein Pachtzins wird nicht erhoben. Unter Berücksichtigung von § 57a ZVG wird der Werteinfluss des Pachtvertrages nicht berücksichtigt.

Sonstige Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen und sonstige Schadstoffbelastungen sind nach Angabe des Eigentümers nicht vorhanden. Dem Eigentümer sind auch keine offensichtlichen Baumängel und Bauschäden bekannt.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen hinsichtlich der vorbeschriebenen Umstände keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

7. Bebauung und Nutzung des Hausgrundstücks

7.1 Wohnhaus

Art des Gebäudes:		zweigeschossiges Wohnhaus Das Gebäude ist nicht unterkellert, das DG ist nicht ausgebaut.
Baujahr:		nach Angabe des Eigentümers um 1949
Wohnfläche¹⁾:		ca. 100 m ²
Raumaufteilung:	EG:	Windfang im Vorbau, Flur mit Treppe zum OG, 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC
	OG:	Flur mit Treppe zum DG, 3 Zimmer
	DG:	Bodenraum
Ausführung und Ausstattung		
Fundamente:		Streifenfundamente
Umfassungs- und Innenwände:		Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken
Geschossdecken:		Holzbalkendecken
Fußböden:	EG:	Estrich mit Belag, Bodenfliesen
	OG:	Holzfußboden z. T. mit Belag
	DG:	kein Fußboden
Treppen:		Holztreppen
Innenansichten:		glatt verputzt bzw. Gipskartonplatten mit Anstrich und Tapeten, teils Paneelbekleidungen, Bad Wandfliesensockel
Fenster:		überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Hauseingang:	Blendrahmentür (Ausführung Holz)
	Zimmertüren:	Holztüren im EG z. T. aufgearbeitet, im OG einfach
Elektroinstallation:		einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Sanitäre Installation:	EG:	Bad mit Einbauwanne, Waschbecken und WC in einfacher Ausstattung, Wasseranschluss in der Küche
Heizung:		Gaszentralheizung (Propangastank im Garten) Flächenheizkörper mit Thermostatventilen, im OG alte Plattenheizkörper mit einfachen Ventilen und altes Rohrleitungssystem
Warmwasserversorgung:		zentral über Heizung

¹⁾ Die Wohnfläche wurde durch eine Grobvermessung ermittelt.

Außenansicht:	Putzfassade
Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Satteldach als Steildach
Dacheindeckung:	Falzziegel Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech

Zustand:

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohnhauses stellt sich differenziert dar.

In den 1990er Jahren wurden Teilmodernisierungen (Dachdeckung, Zentralheizung im EG, Fenster, Bad, z. T. Fußböden und Türen im EG, Teile der Elektrik) durchgeführt¹⁾.

Rückständige Reparaturen sind an Umfassungswänden (im hinteren Teil Rissbildung und z. T. aufsteigende Feuchtigkeit) und am Dach (z. T. Holzschädlingsbefall an der Dachkonstruktion) vorhanden.

Im OG besteht ein größerer Unterhaltungsstau. Die oberste Geschossdecke ist wahrscheinlich nicht ausreichend gedämmt.

Der Gesamtumfang von Baumängeln und Bauschäden im Gebäude kann nicht abschließend beurteilt werden. Auswirkungen sind ggf. zusätzlich zu diesem Wertgutachten zu berücksichtigen, da eine Untersuchung im Rahmen des Wertgutachtens nicht erfolgen kann (vgl. Vorbemerkung zu Ziffer II).

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer (gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21) wird der vorhandene Modernisierungsgrad zu Grunde gelegt.

Die wertmäßigen Auswirkungen von Zustandsbesonderheiten werden im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) berücksichtigt.

¹⁾ Die Angaben zum Zeitpunkt und zum Umfang von Modernisierungen und Instandsetzungen erfolgten vom Eigentümer und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

7.2 Scheune:

Die Scheune wurde in Mauerwerksbauweise errichtet und befindet sich in einem vernachlässigten Bau- und Erhaltungszustand.

Unter Berücksichtigung der im Verhältnis zum Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand geringen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten wird der Scheune im Bewertungsmodell kein Werteinfluss beigemessen. Der Garageneinbau in der Scheune wird im Modell der Kaufpreisauswertung pauschal bewertet.

7.3 Außenanlagen und Nebenglass:

Die Außenanlagen des Grundstücks (Versorgungsanschlüsse, Kanalanschluss, Einfriedungen, Befestigungen und Gartenanlagen) sind als einfach einzuschätzen. Die Anbauten am Wohnhaus und an der Scheune befinden sich in einem vernachlässigten Zustand. Der Zustand der Schuppen hinter der Scheune ist desolat. Entsprechend des Zustands wird den Anbauten und dem übrigen Nebenglass im Bewertungsmodell kein Werteinfluss beigemessen.

8. Flurstück 187/79

Das Flurstück wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Es liegt im Feldblock 1216327 (Feldblock-Ident DESTLI1906280051; Hauptbodennutzung Ackerfläche) und ist nach Angabe des Eigentümers nicht verpachtet.

III. Wertberechnungen

1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). 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.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Im Sachwertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des Substanzwerts durchgeführt.

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt.

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,

2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und

3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. ...

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Ergänzend zur Sachwertermittlung wird eine **Vergleichswertermittlung** (gemäß §§ 24-26 ImmoWertV 21) durchgeführt.

Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Ergebnisplausibilität) herangezogen.

2. Bodenwertermittlung

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 - 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

2.1 Grundstück Kalteneiser Straße 8

Da für das Sanierungsgebiet „Ortsteile Sössen“ Bodenrichtwerte abgeleitet und veröffentlicht wurden, wird die Bodenwertermittlung auf dieser Grundlage durchgeführt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert (Zustand ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung) für das Gebiet des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2024 mit 18,00 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Bauflächen im Dorfgebiet.

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, des Erschließungszustands sowie Art und Maß der baulichen Nutzung kann dieser Bodenrichtwert der Bewertung als Ausgangswert zu Grunde gelegt werden.

Zur Anpassung an die Bodenpreisentwicklung zum Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung von Auswertungen des Gutachterausschusses ein Zuschlag von 5% angesetzt.

• relativer Bodenwert	$18,00 \text{ €/m}^2 \times 1,05 =$	$18,90 \text{ €/m}^2$
	rund	<u>$19,00 \text{ €/m}^2$</u>
Sanierungsunbeeinflusster Bodenwert:	$1.283 \text{ m}^2 \times 19,00 \text{ €/m}^2 =$	$24.377,00 \text{ €}$
	rund	<u>$24.400,00 \text{ €}$</u>

2.2 Flurstück 187/79

Gemäß Ziffer II/5 ist für die Bewertung des Grundstücks der Entwicklungszustand Fläche der Landwirtschaft i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21 maßgeblich.

Spezielle landwirtschaftliche Einflussfaktoren (z. B. Bewirtschaftungsauflagen, Ertragsfähigkeit, Einfluss eines bestehenden Pachtvertrages usw.) können im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht beurteilt werden. Hierzu ist die Heranziehung eines besonderen (landwirtschaftlichen) Sachverständigen erforderlich.

In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen; Stichtag 01.01.2024) ist für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 2,90 €/m² ausgewiesen.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf Acker (Ackerzahl 80, Flächengröße 3 Hektar, Restpachtdauer 4 Jahre).

Gemäß Auszug aus dem Geoinformationssystem vom 19.03.2025 mit Bodenschätzung beträgt die durchschnittliche Ackerzahl 63.

Vom Gutachterausschuss wurden Einflüsse auf das Preisniveau von Ackerland untersucht. Im Ergebnis dieser Auswertungen wurden die nachfolgenden Einflussfaktoren für das Bewertungsgrundstück ermittelt:

Einfluss Flächengröße (< 0,25 ha) = 0,90

Einfluss Ackerzahl (63) = 0,89

Einfluss Restpachtdauer (0 Jahre) = 1,09

Preisniveau am Stichtag = 1,00

• relativer Bodenwert: $2,90 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \times 0,89 \times 1,09 \times 1,00 = \underline{\underline{2,53 \text{ €/m}^2}}$

Bodenwert Flurstück 187/79: $895 \text{ m}^2 \times 2,53 \text{ €/m}^2 = 2.264,35 \text{ €}$
 rund **2.300,00 €**

3. Sachwertermittlung

Ermittlung des Gebäudewerts

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) ¹⁾	=	681,00 €/m ² BGF	Pauschalwert
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF) ²⁾	×	219,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	149.139,00 €	
Baupreisindex (BPI) 23.04.2025 (2010 = 100)	×	187,2/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	279.188,21 €	
Regionalfaktor³⁾	×	1,00	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	279.188,21 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ⁴⁾		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND) ⁵⁾		19 Jahre	
• prozentual		76,25 %	
• Faktor	×	0,2375	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	66.307,20 €	3.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		69.307,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ⁶⁾	+	2.772,29 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	72.079,49 €
sanierungsunbeeinflusster Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung S. 14)	+	24.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	96.479,49 €
Sachwertfaktor ⁷⁾	×	0,98
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ⁸⁾	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	94.549,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ⁹⁾	-	12.300,00 €
Sachwert	=	82.249,90 €
	rd.	82.300,00 €

Erläuterungen zur Sachwertermittlung

- 1) Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden im Modell des Gutachterausschusses auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelt (vgl. die Einzelberechnung für das Wohnhaus S. 18).
- 2) Die für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erforderlichen Maße wurden durch eine Grobvermessung ermittelt.

Wohnhaus

Grundfläche:	$12,55 \times 5,70 =$	$71,54 \text{ m}^2$		
Brutto-Grundfläche:	$3 \times$	$71,54 \text{ m}^2$	$=$	$214,62 \text{ m}^2$
Vorbau				
Grundfläche:	$2,60 \times 1,70 =$	$4,42 \text{ m}^2$		
Brutto-Grundfläche:	$1 \times$	$4,42 \text{ m}^2$	$=$	$4,42 \text{ m}^2$
Brutto-Grundfläche insgesamt:			$=$	$219,04 \text{ m}^2$
			rund	<u>$219,00 \text{ m}^2$</u>

- 3) Der Regionalfaktor wird im Modell des Gutachterausschusses (vgl. Ziffer I/8.1) mit 1,00 angesetzt.
- 4) Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV 21 mit 80 Jahren angesetzt.
- 5) Die Restnutzungsdauer wurde gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 im Modell des Gutachterausschusses entsprechend des vorhandenen Modernisierungsgrads (ca. 3 Punkte \Rightarrow kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) mit 19 Jahren ermittelt.
- 6) Gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses erfolgt für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ein pauschaler Wertansatz in Höhe von 4% des Gebäudesachwerts. Der Umfang der Außenanlagen des Wertermittlungsobjekts liegt im üblichen Rahmen, so dass auch keine weiteren Zu- oder Abschläge im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 (besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale) zu berücksichtigen sind.
- 7) Der rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Der für das Wertermittlungsobjekt maßgebliche Sachwertfaktor gemäß § 39 ImmoWertV 21 wird auf der Grundlage der Auskunft aus der Kaufpreissammlung (siehe Anlage Nr. 5) bestimmt.
Im Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Daten wurde der Sachwertfaktor für das Bewertungsgrundstück bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 96.000.- € mit 0,98 ermittelt.
- 8) Eine Markanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 ist nicht erforderlich.
- 9) Hier sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale korrigierend zu berücksichtigen (vgl. die nachstehende Einzelaufstellung).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. rd.
Zustandsbesonderheiten	- 12.300,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Umfassungswände und Dach 4 % vom Gebäudesachwert (66.307,20 €) - 2.652,29 € • Unterhaltungsstau im OG 7 % vom Gebäudesachwert (66.307,20 €) - 4.641,50 € • Dämmung oberste Geschossdecke - 5.000,00 € 	
Summe	- 12.300,00 €

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	69,5 %	7,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	23,0	142,60
2	690,00	69,5	479,55
3	790,00	7,5	59,25
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 1,9			= 681,40

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Wohnhaus = 681,40 €/m² BGF
 rd. **681,00 €/m² BGF**

4. Vergleichswertermittlung

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichsobjekten können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 Vergleichspreise

(1) Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. ...

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor

(1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ableitung der erforderlichen Daten für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens wurde beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung (siehe Anlage Nr. 5) eingeholt.

In dieser Auskunft stehen insgesamt 18 ausgewertete Kauffälle mit Kaufvertragsdatum aus dem Zeitraum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungstichtag in Form einer Stichprobenübersicht zur Verfügung.

Selektiert wurden Bauernhäuser/Resthofstellen (Baujahr vor 1950) aus dem Burgenlandkreis.

Im Ergebnis der Auswertung beträgt der Mittelwert der normierten Kaufpreise (Vergleichsfaktor) 930 €/m²WF.

Dieser Wert wurde ermittelt für ein Objekt mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen:

mittlerer Kaufzeitpunkt 01/2023; Fläche = 2.668 m²; Bodenrichtwert = 20 €/m²; Wohnfläche = 159 m²; Standardstufe = 1,8

Die objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors wird wie folgt vorgenommen:

vorläufiger Vergleichswert:	100 m² WF¹⁾ × 930 €/m²	=	93.000,00 €
Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag		×	1,00
Anpassung Grundstücksfläche (1.283 m²)		×	0,85
Anpassung Lage (BRW = 19 €/m²)		×	0,99
Anpassung Wohnfläche (100 m²)		×	1,21
Anpassung Standardstufe (1,9)		×	1,11
angepasster vorläufiger Vergleichswert		=	105.110,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale²⁾		-	12.300,00 €
Vergleichswert		=	92.810,33 €
		rd.	92.800,00 €

¹⁾ Die Wohnfläche wurde durch eine Grobvermessung ermittelt.

²⁾ vgl. die Einzelaufstellung S. 15

5. Verkehrs(Markt)wert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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 (§ 194 BauGB).

Er ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1 Grundstück Kalteneiser Straße 8

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen (vgl. Ziffer III/1).

Der Sachwert wurde in Ziffer III/3 mit rd. **82.300,00 €** ermittelt.

Der Vergleichswert wurde in Ziffer III/4 mit rd. **92.800,00 €** ermittelt.

Die unterstützend durchgeführte Vergleichswertermittlung weist damit eine ausreichende Ergebnisübereinstimmung auf.

Auf der Grundlage des Sachwerts schätze ich den sanierungsunbeeinflussten Verkehrs(Markt)-wert des Grundstücks Kalteneiser Straße 8 zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 auf rd.:

82.000,00 €

in Worten: **Zweiundachtzigtausend Euro**

5.2 Flurstück 187/79

Der Bodenwert wurde in Ziffer III/2.2 mit rd. **2.300,00 €** ermittelt.

Auf der Grundlage des Bodenwerts schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Flurstücks 187/79 zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 auf rd.:

2.300,00 €

in Worten: **Zweitausenddreihundert Euro**

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

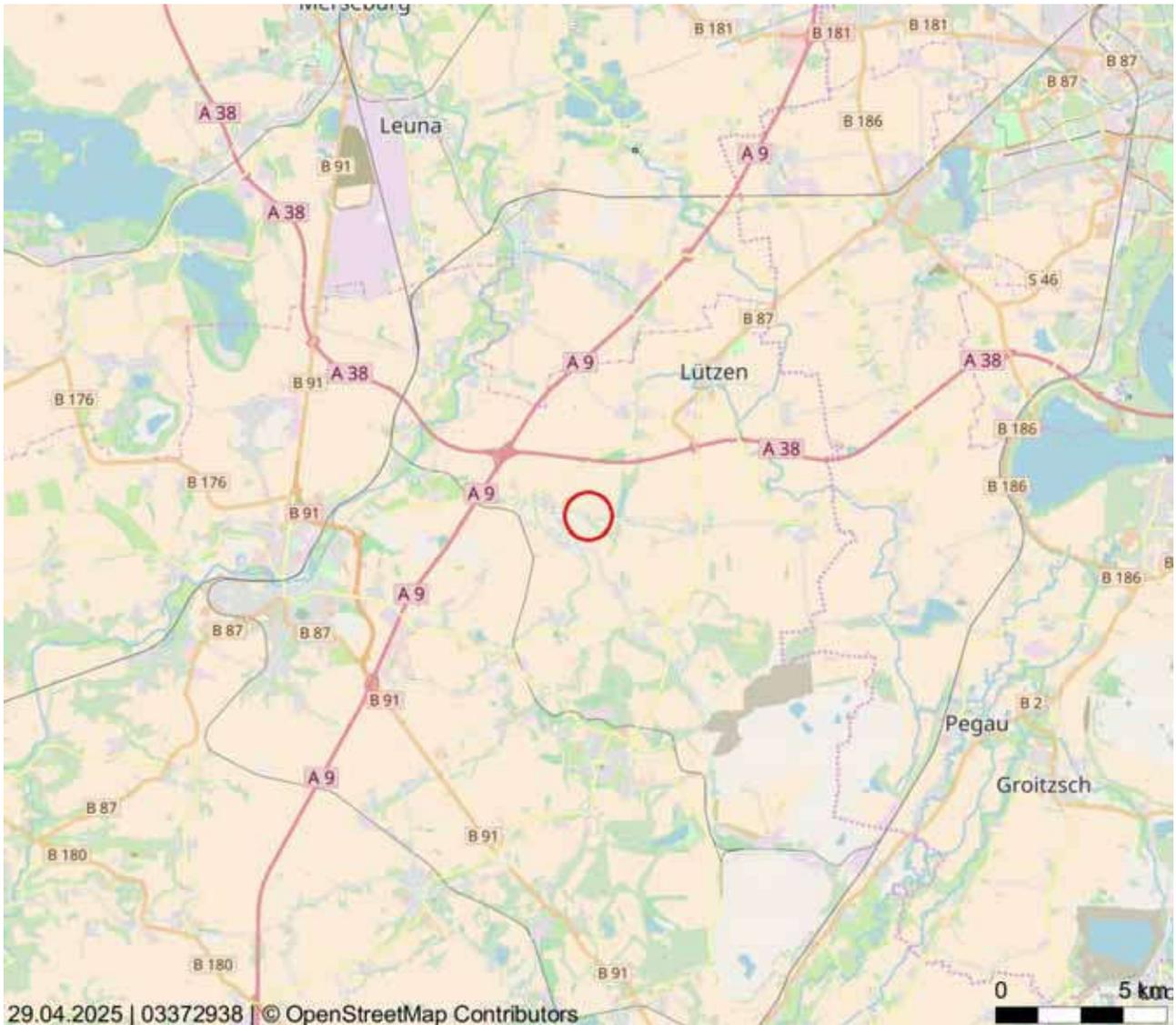
Weißenfels, den 13.05.2025

Dipl.-Ing. Bernd Müller

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

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Lützen (3,6 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Großkorbetha (7,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Halle (29,6 km)
Nächster Flughafen (km)	Leipzig/Halle Airport (23,9 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (104,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Lützen, Stadt (5,2 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle

Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

Regionalkarte¹⁾

Luftbild¹⁾

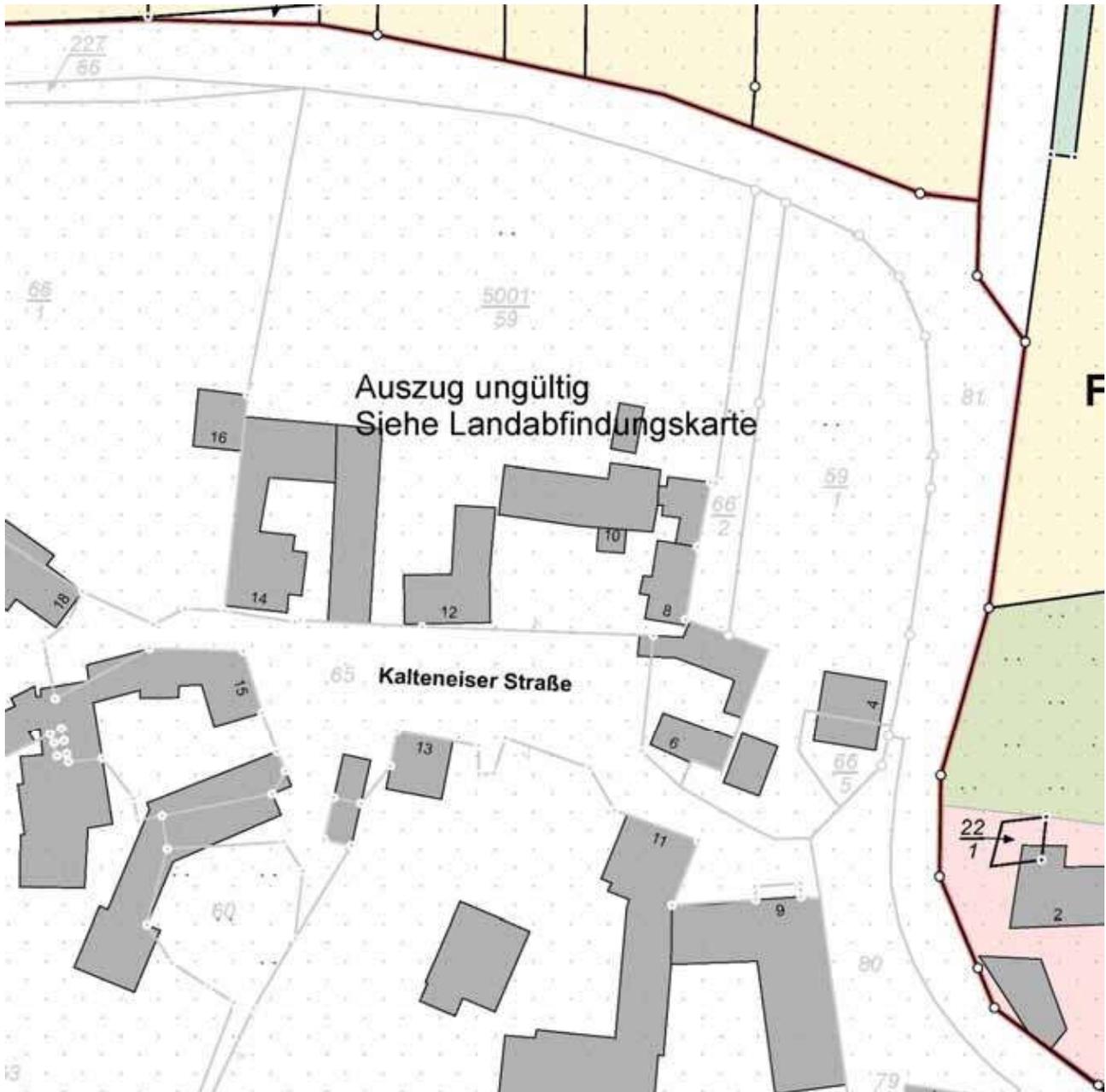


Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



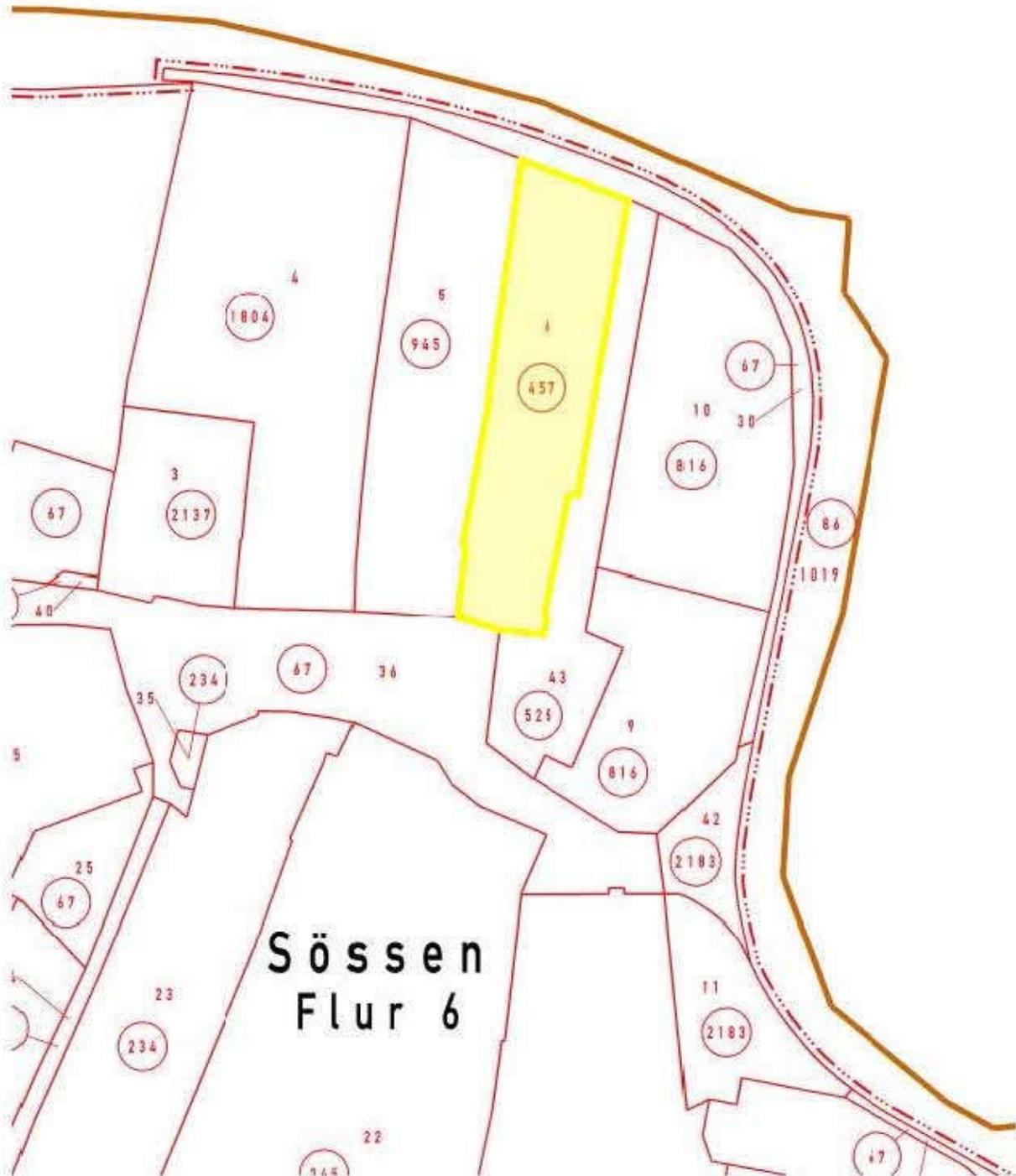
¹⁾ **Quelle:** Orthophoto/Luftbild Sachsen-Anhalt, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
Aktualität: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kalteneiser Straße 8)¹⁾



¹⁾ **Quelle:** Auszug aus dem Geobasisinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST

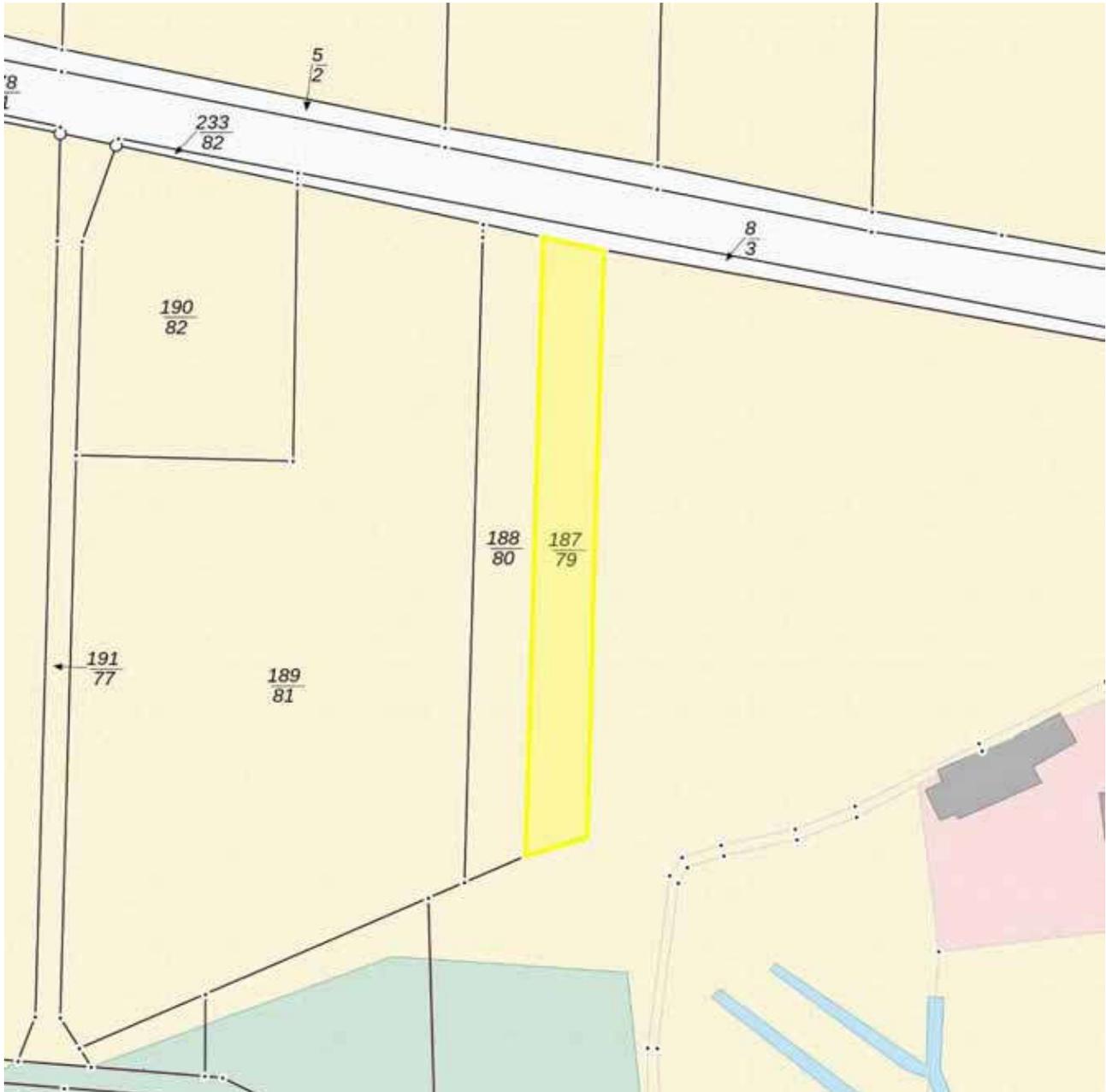
Auszug aus der Landabfindungskarte (Kalteneiser Straße 8)¹⁾



Ausschnitt aus der Landabfindungskarte WSF012

¹⁾ **Quelle:** Auszug aus der Landabfindungskarte (Bodenordnungsverfahren „Stößwitz uH“; Verf.-Nr.: 611/42 WSF012, Ord.-Nr. 457)

Auszug aus der Liegenschaftskarte (Flurstück 187/79)¹⁾



¹⁾ **Quelle:** Auszug aus dem Geobasisinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Orthophoto (Flurstück 187/79)¹⁾



¹⁾ **Quelle:** Auszug aus dem Geobasisinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST

Wohnhaus Ansicht Südwest



Einfahrt zum Hof



Hofansicht



Rissbildung und aufsteigende Feuchtigkeit im hinteren Teil



Scheune mit Anbau



Anbau hinter dem Wohnhaus



Nebenglass hinter der Scheune



Propangastank



Garten im mittleren Grundstücksteil



Garten im nördlichen Grundstücksteil



Bereich des Flurstücks 187/79



Straße Richtung Stößwitz

