

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 13/25

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81
E-Mail:
bewertung-muellerb@gmx.de
Datum: 19.02.2026
Az.: 004/26
Bankverbindung: IBAN:
DE71 8005 3000 3400 1351 00
Sparkasse Burgenlandkreis
BIC: NOLADE21BLK

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit

**Wohn- und ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden bebaute Grundstück
in 06667 Goseck OT Markröhlitz, Carl-Enke-Straße 3**



Der Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks wurde
zum Stichtag 20.01.2026 ermittelt mit rd.:

174.000,00 €

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 47 Seiten. Darin sind 6 Anlagen mit 21 Seiten enthalten.
Es wurde auftragsgemäß in 3 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. Wertermittlungstichtag.....	5
5. Qualitätsstichtag.....	5
6. Zweck der Gutachtenerstellung	5
7. Rechtsgrundlagen.....	6
8. Literaturverzeichnis	6
II. Beschreibung des Grundstücks	7
1. Vorbemerkung	7
2. Grundstückslage.....	7
3. Erschließungszustand.....	7
4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	8
5. Bauplanungsrechtliche Merkmale	8
6. Sonstige Merkmale	8
7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks.....	10
7.1 Wohngebäude Nr. 1	10
7.2 Wohngebäude Nr. 2	13
7.3 Scheune Nr. 3	15
7.4 Nebengebäude Nr. 4 - 6	15
7.5 Außenanlagen	15
III. Wertberechnungen	16
1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	16
2. Bodenwertermittlung	17
3. Sachwertermittlung.....	18
4. Vergleichswertermittlung	24
5. Verkehrs(Markt)wert	26

IV. Anlagen	27
1. Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	27
2. Anlage Nr. 2: Regionalkarte	28
3. Anlage Nr. 3: Luftbild.....	29
4. Anlage Nr. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte Blatt 1-2.....	30
5. Anlage Nr. 5: Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	32
6. Anlage Nr. 6: Fotoaufnahmen Blatt 1-15	33

I. Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 24.09.2025 (Geschäfts-Nr.: **20 K 13/25**)

2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 29.09.2025 entnommen.

Grundbuch von: **Goseck**
Blatt: **1610**
Bestandsverzeichnis-Nr.: **7**

Katasterbezeichnungen

Gemarkung: **Goseck**
Flur: **11**
Flurstück: **204**
Größe in m²: **3.016**

Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 3: **1)**
2)
- in Erbengemeinschaft -

Grundbuch Abt. II

Eintragung lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 13/25); eingetragen am 26.05.2025.

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: **20.01.2026**

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

Das Wohngebäude Nr. 1 wurde am 03.02.2026 in Gegenwart von besichtigt. Die
Besichtigung des Wohngebäudes Nr. 2 fand am 11.02.2026 in Gegenwart von
statt.

4. **Wertermittlungstichtag¹⁾: 20.01.2026**

5. **Qualitätsstichtag²⁾: 20.01.2026**

6. **Zweck der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) des Grundstücks zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 13/25.

¹⁾ § 2 Abs. 4 ImmoWertV 21: Der Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, 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 5 G. vom 12.08.2025 (BGBl. 2025, Nr. 189)
- 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 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) 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. Literatur- und Quellenverzeichnis

- 8.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt
Grundstückswertermittlung Sachsen-Anhalt¹⁾
- 8.2 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel
Baukosten 2024/25 Band 1: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- 8.3 Sprengnetter
Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Bände 1 – 4 (Stand November 2025)
- 8.4 Sprengnetter
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (Stand Dezember 2025)
- 8.5 Sprengnetter
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand Januar 2026)
- 8.6 Sprengnetter / Kierig / Drießen
Das 1 x 1 der Immobilienbewertung (3. Auflage, 2023)

¹⁾ <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>

II. Beschreibung des Grundstücks

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: Gemeinde Goseck mit ca. 1.000 EW (Prognose¹⁾ 2035 ca. 800 EW); zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Das Grundstück befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Markröhlitz 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.

3. Erschließungszustand

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 AZV Naumburg vom 05.12.2025 besitzt das Grundstück einen zentralen Schmutzwasseranschluss.

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

4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben können entsprechend der kommunalen Beitrags-satzungen erhoben werden.

Ggf. auf dem Grundstück 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

Vom Bauamt der Verbandsgemeinde Unstruttal wurden in der E-Mail vom 14.10.2025 folgende Angaben gemacht:

Das Grundstück Gemarkung Goseck, Flur 11, Flurstück 204 befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Objekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes oder Bebauungsplanes.

6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde des Burgenlandkreises vom 14.10.2025 liegen für das Grundstück keine Eintragungen in Form einer Belastung oder Begünstigung im Baulastenverzeichnis vor.

Zur Denkmaleigenschaft wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde des Burgenlandkreises im Schreiben vom 10.10.2025 folgende Auskunft erteilt:

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 07.10.2025 teile ich Ihnen mit, dass bei o.g. Flurstück keine baudenkmalpflegerischen und archäologischen Belange im Sinne der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in der derzeit gültigen Fassung berührt werden. Es wird aber darauf aufmerksam gemacht, dass bei Erdarbeiten jederzeit die Möglichkeit der Entdeckung bisher unbekannter archäologischer Kulturdenkmale besteht. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Erhaltungs- und Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA wird hingewiesen.

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 13.10.2025 folgende Auskunft aus dem Fachinformationssystem „Bodenschutz“ erteilt:

Aktuell gibt es für das oben genannte Grundstück in der Gemarkung Goseck, Flur 11, Flurstück 204 keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.

Vom Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises wurde im Schreiben vom 14.10.2025 u.a. folgende Angaben zur Kampfmittelbeseitigung gemacht:

Eine Belastung der oben benannten Fläche 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 dieser Fläche zu rechnen.

Aus dem Kreisarchivs lagen Unterlagen zur Baugenehmigung Nr. 32/1/57 (Bau einer Garage und Geräteschuppen) und zur Baugenehmigung Nr. 32/4/92 (Einrichtung Heizöllagerraum) vor.

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

Energieausweise für die Wohngebäude lagen dem Sachverständigen nicht vor.

Teile der Scheune Nr. 3 und der Nebengebäude Nr. 4 sind auf das Flurstück 5039 überbaut. Für die Bewertung wird von einem Überbau gemäß §§ 912-915 mit dem Flurstück 204 als Stammgrundstück ausgegangen. Da mit dem Erwerb des Flurstücks 5039, das vollständig überbaut ist, der Überbau beseitigt werden kann, wird der Überbau als nicht (wesentlich) bewertungsrelevant eingeschätzt.

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

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

7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks

7.1 Wohngebäude Nr. 1

Art des Gebäudes:		zweigeschossiges Wohnhaus (ehemaliges Bauernhaus) Das Gebäude ist teilunterkellert, das DG ist nicht ausgebaut.
Baujahr:		nicht bekannt, geschätzt um 1900
Wohnfläche¹⁾:		ca. 210 m ²
Raumaufteilung:	KG:	kleiner Kellerraum (nicht bewertungsrelevant)
	EG Süd:	Vorraum am Eingang mit Treppe zum OG, Zwischenflur, 1 Zimmer, 1 Bad mit WC, Heizraum mit Öltanklager
	EG Nord:	Treppenhaus, Abstellraum auf halber Treppe über Keller, 1 Zimmer, 1 Küche
	OG Süd:	Treppenflur und Abstellraum, 3 Zimmer, ehemaliges Bad
	OG Nord:	Flur, Abstellraum, 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC
	DG:	Bodenraum (derzeit nur Zugang vom DG des Wohngebäudes Nr. 2)
Ausführung und Ausstattung		
Fundamente:		Bruchsteine
Umfassungswände:		Lehmwände in unterschiedlichen Wandstärken
Innenwände:		Lehmwände, Mauerwerk und Holzfachwerk in unterschiedlichen Wandstärken
Geschossdecken:		Holzbalkendecken
Fußböden:	EG:	Bodenfliesen, Agglomeratplatten, Estrich mit PVC-Belag, Treppenhaus Terrazzofußboden
	OG:	Holzfußboden mit Belag
	DG:	Holzfußboden
Treppen:		Holztreppen
Innenansichten:		glatt verputzt mit Anstrich und Tapeten, Bad Wandfliesen, Küche Wandfliesen im Arbeitsbereich
Fenster:		Kunststofffenster mit Isolierverglasung

¹⁾ Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der von der Antragstellerin zur Verfügung gestellten Grundrisskizzen und durch eine ergänzende Grobvermessung ermittelt.

Türen:	Hauseingang:	Blendrahmentür (Ausführung Kunststoff mit Glas-ausschnitten)
	Zimmertüren:	einfache Holztüren
Elektroinstallation:		einfache Ausstattung
Sanitäre Installation:	EG:	Bad mit Dusche, Waschbecken und WC in einfacher Ausstattung, Wasseranschluss für Waschmaschine
	OG:	Bad mit Einbauwanne, Dusche, Waschbecken und WC in einfacher Ausstattung 1 ehemaliges Bad erneuerungsbedürftig
Küchenausstattung:		Wasseranschluss für Spüle und Anschluss für E-Herd
Heizung:		Ölzentralheizung Flächenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:		nicht mehr funktionstüchtig
Außenansicht:		Putzfassade mit Anstrich
Dachkonstruktion:		Holzdach
Dachform:		Satteldach als Steildach
Dacheindeckung:		Ziegeleindeckung Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech
<i>Zustand¹⁾</i> :		Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes stellt sich differenziert dar. Anfang der 1990er Jahre wurden Teilmodernisierungen (Zentralheizung, Fenster und Teile der Sanitärinstallation) durchgeführt. Weitere Maßnahmen erfolgten 2005 (Erneuerung Dachkonstruktion und Dachdeckung) und 2010 (neuer Außenputz). Ansonsten besteht im Gebäude ein Unterhaltungsstau bzw. ein Modernisierungsdefizit. Die Raumhöhen im OG sind mit ca. 1,90-2,00 m unzureichend. Die oberste Geschossdecke weist Unebenheiten, der Fußboden im DG teils starken Holzschädlingsbefall auf. Die Decke ist wahrscheinlich nur unzureichend 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).

¹⁾ Die Angaben zum Zeitpunkt und zum Umfang von Modernisierungen und Instandsetzungen wurden geschätzt bzw. erfolgten von den Eigentümern und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer (gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21) wird im Bewertungsmodell die Durchführung einer Teilmodernisierung im Bereich Ausbau/Gebäudetechnik und die Dämmung der obersten Geschossdecke unterstellt.

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

7.2 Wohngebäude Nr. 2

Art des Gebäudes:		eingeschossiges Wohnhaus (ehemaliges Stallgebäude) Das Gebäude ist nicht unterkellert, das DG ist nicht ausgebaut.
Baujahr:		nicht bekannt, Teilausbau zu Wohnzwecken um 1975
Wohnfläche¹⁾:		ca. 89 m ²
Raumaufteilung:	EG Wohnräume: EG Nebenräume: EG Stallteil: DG:	Flur, 3 Zimmer, Küche und Bad mit WC Hausanschlussraum mit Zugang zum Wohngebäude Nr. 1, Heizraum mit Treppe zum DG, 1 Garage ehemaliger Stall angrenzend an Scheune Nr. 3 Bodenraum
Ausführung und Ausstattung		
Fundamente:		Bruchsteine
Umfassungswände:		Lehmwände in unterschiedlichen Wandstärken
Innenwände:		Mauerwerk und Leichtbautrennwände in unterschiedlichen Wandstärken
Geschossdecke:	EG:	Massivdecke (Träger und gemauerte Kappen)
Fußböden:	EG Wohnräume: EG Nebenräume: DG:	Estrich mit Teppichbelag, Holzfußboden, Bodenfliesen Ziegelpflaster, Betonfußboden, Bodenfliesen Rohdecke
Treppen:		Massivtreppe zum DG
Innenansichten:	EG Wohnräume: EG Nebenräume:	glatt verputzt, Rauputz, Gipskartonplatten, Anstrich und Tapeten, Bad Wandfliesen, Küche Wandfliesen im Arbeitsbereich verputzt mit Anstrich
Fenster:		Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Hauseingang: Zimmertüren:	Blendrahmentür (Ausführung Kunststoff mit Glasausschnitten) Türen mit Umfassungszargen glatt beschichtet
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
Sanitäre Installation:		Bad mit Dusche, Waschbecken und WC in mittelguter Ausstattung, Wasseranschluss für Waschmaschine

¹⁾ Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der von der Antragstellerin zur Verfügung gestellten Grundrisskizzen und durch eine ergänzende Grobvermessung ermittelt.

Küchenausstattung:	Wasseranschluss für Spüle und Anschluss für E-Herd
Heizung:	Zentralheizung (Pelletkessel) Fußbodenheizung, Flächenheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad zusätzlich Heizkörper als Handtuchtrockner
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, zusätzlich Solarthermieplatten und Warmwasserspeicher
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich
Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Satteldach als Steildach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech
<i>Zustand¹⁾</i> :	Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes stellt sich differenziert dar. In den Wohnräumen wurden 2005 Modernisierungen (Zentralheizung, Fenster, Türen, Fußböden, Sanitär- und Elektroinstallation) durchgeführt. Weitere Maßnahmen erfolgten 2005 (Instandsetzungen an der Dachkonstruktion und Erneuerung Dacheindeckung) und 2010 (neuer Außenputz). Die Decke über dem EG (oberste Geschossdecke) ist nicht gedämmt. In den Nebenräumen besteht ein Unterhaltungsstau in unterschiedlichem Maße. Die Decke über dem Stallteil ist stark beschädigt. Unter Berücksichtigung der im Verhältnis zum Instandsetzungsaufwand geringen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten wird dem Stallteil kein Wert beigemessen. 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 und die Dämmung der obersten Geschossdecke zugrunde gelegt. Die wertmäßigen Auswirkungen der 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 wurden geschätzt bzw. erfolgten von den Eigentümern und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

7.3 Scheune Nr. 3:

Die Hofscheune wurde in Mauerwerksbauweise mit einem Tonnendach (sog. „Zollingerdach“) errichtet (Baujahr nach Angabe der Antragstellerin um 1924). Südlich der Tenne befindet sich ein offener Scheunenteil und nördlich ein unterkellierter Stallteil.

Die rückseitige Dachdeckung wurde um 2020 mit Metallplatten neu eingedeckt, ansonsten ist der Bau- und Erhaltungszustand vernachlässigt.

Zur Überbauung von Gebäudeteilen vgl. Ziffer II/6.

Unter Berücksichtigung der im Verhältnis zum Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand geringen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten wird der Scheune im Bewertungsmodell kein Werteinfluss beigemessen.

7.4 Nebengebäude Nr. 4-6:

Die Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze wurden in Mauerwerksbauweise errichtet (Baujahre nicht bekannt) und befinden sich in einem vernachlässigten Bau- und Erhaltungszustand.

Rückständige Reparaturen sind im Roh- und Ausbaubereich vorhanden. Einzelne Räume waren nicht zugänglich.

Zur Überbauung von Gebäudeteilen vgl. Ziffer II/6.

Unter Berücksichtigung der im Verhältnis zum Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand geringen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten wird dem Stallgebäude im Bewertungsmodell kein Werteinfluss beigemessen.

7.5 Außenanlagen:

Die Außenanlagen des Grundstücks (Versorgungsanschlüsse, Kanalanschluss, Einfriedungen und Befestigungen) sind als einfach einzuschätzen.

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 Vergleichswertverfahren 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.

Da für die Gemeinde Goseck Bodenrichtwerte abgeleitet und veröffentlicht wurden, wird die Bodenwertermittlung auf dieser Grundlage durchgeführt.

In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Bauland; Stichtag 01.01.2024) ist für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ein beitragsfreier Bodenrichtwert von 30,00 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Baugrundstücke im Dorfgebiet.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung zum Wertermittlungsstichtag, der Grundstückslage, des Erschließungszustands sowie Art und Maß der baulichen Nutzung kann dieser Bodenrichtwert der Bewertung ohne Zu- oder Abschläge zu Grunde gelegt werden.

• relativer Bodenwert = 30,00 €/m²

Bodenwert des Grundstücks: $3.016 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = 90.480,00 \text{ €}$
rund **90.500,00 €**

3. Sachwertermittlung

Ermittlung des Gebäudewerts

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude Nr. 1	Gebäudeteil Nr. 2.1	Gebäudeteil Nr. 2.2
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)¹⁾	=	598,00 €/m² BGF	548,00 €/m² BGF	456,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) ²⁾	×	521,00 m²	246,00 m²	178,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	311.558,00 €	134.808,00 €	81.168,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.01.2026 (2010 = 100)	×	190,6/100	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	593.829,55 €	256.944,05 €	154.706,21 €
Regionalfaktor³⁾	×	1,00	1,00	1,00
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	593.829,55 €	256.944,05 €	154.706,21 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ⁴⁾		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ⁵⁾		24 Jahre	24 Jahre	12 Jahre
• prozentual		70,00 %	70,00 %	85,00 %
• Faktor	×	0,3	0,3	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	178.148,86 €	77.083,22 €	23.205,93 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) **278.438,01 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen⁶⁾ **+ 11.137,52 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **= 289.575,53 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung S. 17) **+ 90.500,00 €**

vorläufiger Sachwert **= 380.075,53 €**

Sachwertfaktor⁷⁾ **×** **0,73**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge⁸⁾ **- 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert **= 277.455,14 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁹⁾ **- 103.700,00 €**

Sachwert **= 173.755,14 €**

rd. 174.000,00 €

Erläuterungen zur Sachwertermittlung

- 1) Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden im Modell des Gutachterausschusses auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelt (vgl. die Einzelberechnungen für die Wohngebäude S. 20-22).
- 2) Die für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erforderlichen Maße wurden durch eine Grobvermessung ermittelt.

Wohngebäude Nr. 1

Grundfläche:	$21,85 \times 7,95 = 173,71 \text{ m}^2$		
Brutto-Grundfläche:	$3 \times 173,71 \text{ m}^2$	=	521,13 m ²
		rund	<u>521,00 m²</u>

Wohngebäude Nr. 2

Gebäudeteil 2.1 (Wohnräume)

Grundfläche:	$16,10 \times 7,65 = 123,17 \text{ m}^2$		
Brutto-Grundfläche 2.1:	$2 \times 123,17 \text{ m}^2$	=	246,43 m ²
		rund	<u>246,00 m²</u>

Gebäudeteil 2.2 (Nebenräume)

Grundfläche:	$11,65 \times 7,65 = 89,12 \text{ m}^2$		
Brutto-Grundfläche 2.2:	$2 \times 89,12 \text{ m}^2$	=	178,24 m ²
		rund	<u>178,00 m²</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 des Wohngebäudes Nr. 1 wurde gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 im Modell des Gutachterausschusses entsprechend des Modernisierungsgrads nach Durchführung der unterstellten Modernisierung und Dämmung der obersten Geschossdecke (insgesamt ca. 5 Punkte $\Rightarrow$ leicht modernisiert) mit 24 Jahren ermittelt.
Die Restnutzungsdauer des Gebäudeteils Nr. 2.1 wurde gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 im Modell des Gutachterausschusses entsprechend des vorhandenen Modernisierungsgrads und Dämmung der obersten Geschossdecke (insgesamt ca. 5 Punkte $\Rightarrow$ leicht modernisiert) mit 24 Jahren ermittelt.
Die Restnutzungsdauer des Gebäudeteils Nr. 2.2 wurde gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 im Modell des Gutachterausschusses entsprechend des vorhandenen Modernisierungsgrads (ca. 1 Punkt $\Rightarrow$ nicht modernisiert) mit 12 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 liegen die Sachwertfaktoren der Vergleichsgrundstücke in einer Spanne von 0,56 bis 1,29 (Mittelwert = 0,90)
Unter Berücksichtigung der Höhe des vorläufigen Sachwerts (rd. 380.000.- €) und der Beschaffenheit erfolgt eine objektspezifische Einordnung in die untere Hälfte der Bandbreite:
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor = $(0,56 + 0,90) \div 2 = \underline{0,73}$
- 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 Einzelaufstellung S. 23).

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohngebäude Nr. 1**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 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	47,0 %	30,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohngebäude Nr. 1

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 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	23,0	142,60
2	690,00	47,0	324,30
3	790,00	30,0	237,00
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,2			= 703,90

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 703,90 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Leimbauweise (WF reduziert)

× 0,85

NHK 2010 für das Wohngebäude Nr. 1

= 598,31 €/m² BGF

rd. **598,00 €/m² BGF**

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für den Gebäudeteil Nr. 2.1**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	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	47,0 %	30,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den Gebäudeteil Nr. 2.1

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	515,00	23,0	118,45
2	570,00	47,0	267,90
3	655,00	30,0	196,50
4	790,00	0,0	0,00
5	990,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,2			= 582,85

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 582,85 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Leimbauweise (WF reduziert)

× 0,94

NHK 2010 für den Gebäudeteil Nr. 2.1

= 547,88 €/m² BGF

rd. **548,00 €/m² BGF**

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für den Gebäudeteil Nr. 2.2**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Gebäudeteil 2.2	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Gebäudeteil 2.2	
Standardstufe 4	in Anlehnung an Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den Gebäudeteil Nr. 2.2

Nutzungsgruppe: in Anlehnung an Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 485,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Lehmbauweise (NF reduziert)

× 0,94

NHK 2010 für den Gebäudeteil Nr. 2.2

= 455,90 €/m² BGF

rd. **456,00 €/m² BGF**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. rd.
<u>Wohngebäude Nr. 1</u>	
unterstellte Modernisierungen (- 67.200,00 € × 0,80 ¹⁾)	- 53.800,00 €
• Investitionskosten ²⁾ 210 m ² WF × 320 €/m ²	- 67.200,00 €
weitere Zustandsbesonderheiten	- 35.000,00 €
• mangelnde Raumhöhen im OG ³⁾ 117 m ² WF × 5,00 €/m ² × 0,15 × 12 × 17,885 ⁴⁾	- 18.832,91 €
• Dämmung der obersten Geschossdecke 170 m ² WF × 50,00 €/m ² × 1,906 ⁵⁾	- 16.201,00 €
<u>Gebäudeteil Nr. 2.1</u>	
Zustandsbesonderheiten	- 14.900,00 €
• Dämmung der obersten Geschossdecke 120 m ² WF × 65,00 €/m ² × 1,906 ⁵⁾	- 14.866,80 €
Summe	- 103.700,00 €

¹⁾ Marktanpassungsfaktor für Investitionskosten:

Der Marktanpassungsfaktor für die unterstellten Investitionen wird mit 0,80 angesetzt (vgl. dazu Sprengnetter Ziffer I/8.3).

²⁾ Investitionskosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (ca. 4 Punkte für Maßnahmen im Bereich Ausbau/Gebäudetechnik):

Die Kosten wurden auf der Grundlage punktebasierter Vergleichswerte ermittelt und sind mit dem System der Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 harmonisiert (vgl. dazu Sprengnetter Ziffer I/8.3).

³⁾ Die Wertbeeinflussung wird durch Kapitalisierung einer geschätzten Mindermiete der betroffenen Räume ermittelt.

⁴⁾ Barwertfaktor (RND = 24 Jahre, Liegenschaftszinssatz 2,5%) = 17,885

⁵⁾ Baupreisindex (2010 = 100)

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 Wertermittlungsstichtag 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 23 ausgewertete Kauffälle mit Kaufvertragsdatum aus dem Zeitraum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag in Form einer Stichprobenübersicht zur Verfügung.

Selektiert wurden Bauernhäuser, Resthofstellen (Baujahr vor 1949) aus dem Burgenlandkreis.

Im Ergebnis der Auswertung beträgt der Mittelwert der normierten Kaufpreise (Vergleichsfaktor) 819 €/m²WF.

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

mittlerer Kaufzeitpunkt 08/2023; Fläche = 2.464 m²; Bodenrichtwert = 19 €/m²; Wohnfläche = 159 m²; Standardstufe = 1,8

Die objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors wird wie folgt vorgenommen:

vorläufiger Vergleichswert:	299 m² WF¹⁾ × 819 €/m²	=	244.881,00 €
Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag		×	1,00
Anpassung Grundstücksfläche (3.016 m²)		×	1,03
Anpassung Lage (BRW = 30 €/m²)		×	1,08
Anpassung Wohnfläche (299 m²)		×	0,93
Anpassung Standardstufe (2,2)		×	1,07
angepasster vorläufiger Vergleichswert		=	271.070,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale²⁾		–	103.700,00 €
Vergleichswert		=	167.370,84 €
		rd.	167.000,00 €

¹⁾ Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der von der Antragstellerin zur Verfügung gestellten Grundrisszeichnungen und durch eine ergänzende Grobvermessung ermittelt.

²⁾ vgl. die Einzelaufstellung S. 23

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.

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. **174.000,00 €** ermittelt.

Der Vergleichswert wurde in Ziffer III/4 mit rd. **167.000,00 €** ermittelt.

Die unterstützend durchgeführte Vergleichswertermittlung weist damit eine gute Ergebnisübereinstimmung auf.

Auf der Grundlage des Sachwerts schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag 20.01.2026 auf rd.:

174.000,00 €

in Worten: **Einhundertvierundsiebzigtausend 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 19.02.2026

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 Weißenfels A9 (10,2 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Weißenfels (7,3 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Halle (30,9 km)
Nächster Flughafen (km)	Flughafen Leipzig-Halle [LEJ] (34,5 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (102,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Weißenfels, Stadt (7,4 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: 2025

Regionalkarte

Luftbild¹⁾



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



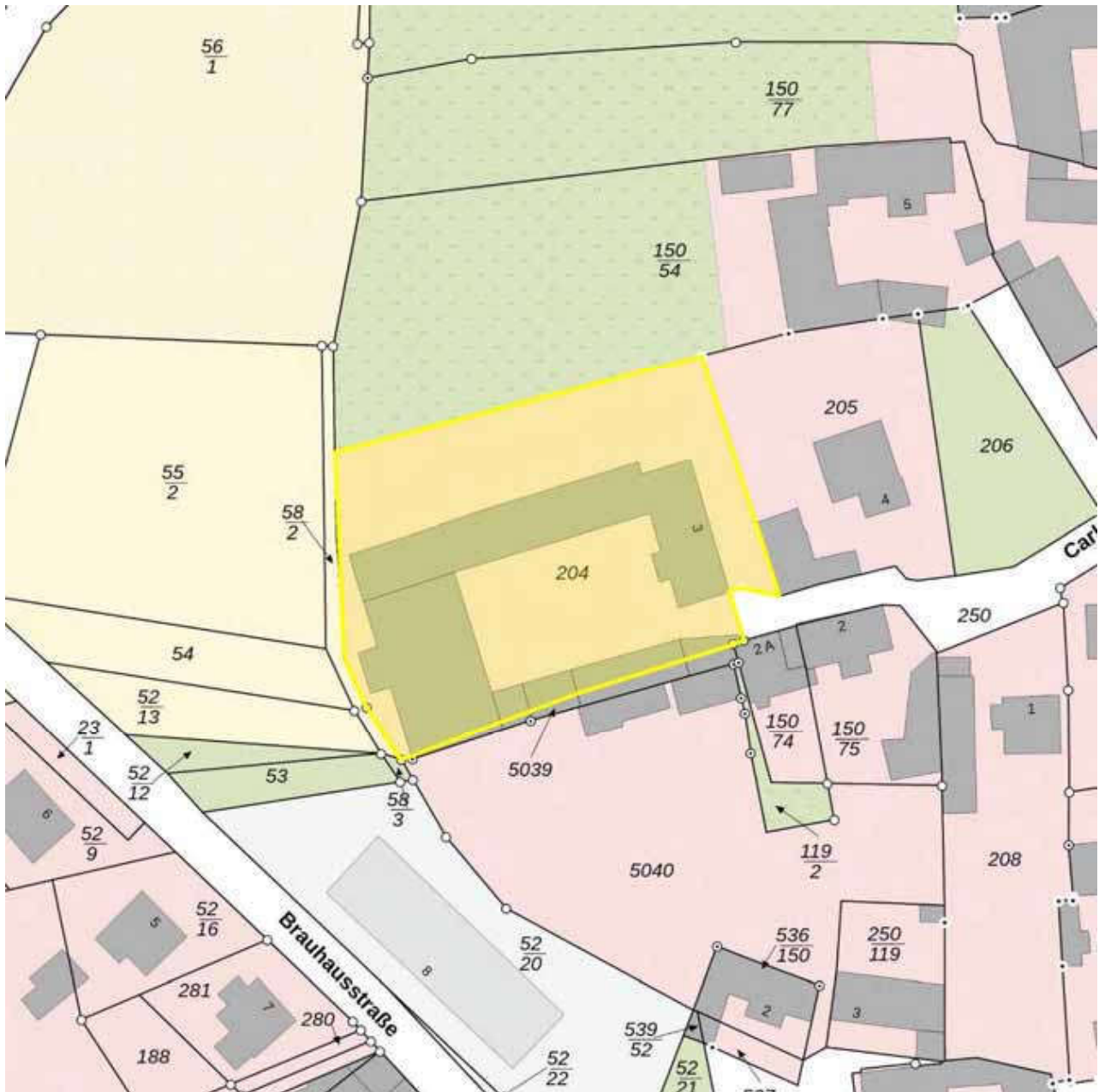
0



200 m

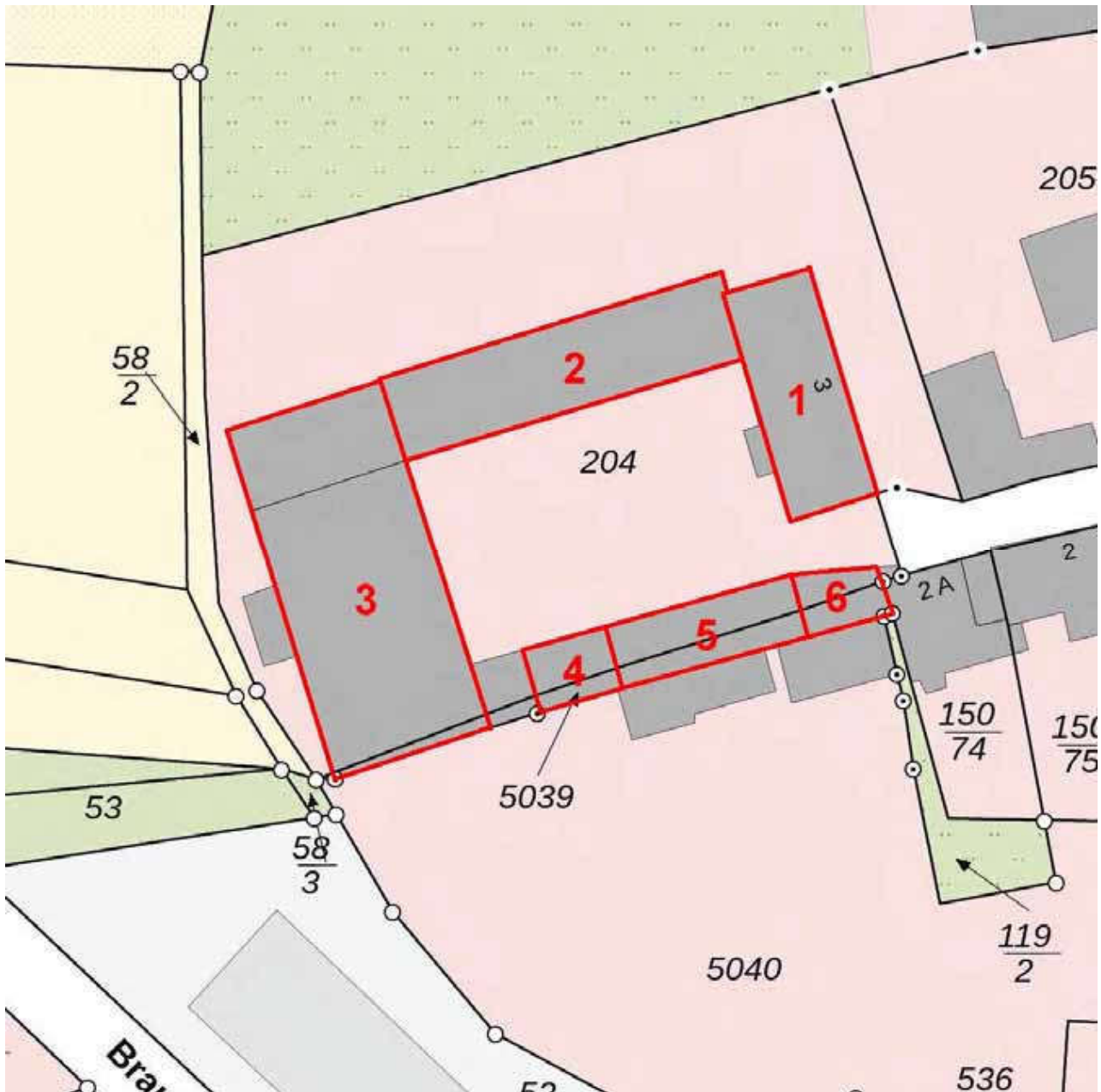
¹⁾ **Quelle:** Orthophoto/Luftbild Sachsen-Anhalt, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
Aktualität: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Auszug aus der Liegenschaftskarte¹⁾



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

Auszug aus der Liegenschaftskarte¹⁾



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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung¹⁾**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt****Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

Geschäftszeichen: 2026-03724-W04 Auftragsdatum: 16.02.2026
 Auftragsart: Bauernhaus, Resthofstelle Abgabedatum: 18.02.2026

Stichprobenübersicht mit den einfachen arithmetischen Mitteln der ausgewerteten Selektion

Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Nummer	Kurzbez.	Elementname
23				101	KFKZ	Kauffallkennzeichen
23	1	1	1	102	STAT	Status
23	673113,00	724814,00	702015,61	1031	KOOR RW	Koordinate -Rechtswert-
23	5652069,00	5682461,00	5671165,91	1032	KOOR HW	Koordinate -Hochwert-
23	0140028	0140111		104	GEME	Gemeindeteil
23	152387	152616		105	GEMA	Gemarkung
23	5	5	5	115	RTYP	Regionstyp
23	15084012	15084565		133	GEDE	Gemeinde
23	03.03.2022	18.02.2025	13.08.2023	201	DATU	Datum des Vertrages
23	1	1	1	205	ANLA	Anlass des Eigentumsübergangs
23	1	1	1	208	VERA	Veräußerer
23	1	1	1	209	ERWE	Erwerber
23	60.000	242.000	130.283	216	PREI	Kaufpreis
23	621	5978	2464	401	FLAC	Fläche
23	10	37	19	416	BRWB	Bodenrichtwert Bauland
23	109	109	109	501	GEBA	Gebäudeart (109 = Bauernhaus, Resthofstelle)
23	1678	1930	1865	504	BAUJ	Baujahr
23	15	33	22	506	RNDA	Restnutzungsdauer
23	90	283	159	516	WOFL	Wohnfläche
1	60	60	60	517	NUFL	Gewerbliche Nutzfläche
23	45.000	286.000	145.739	577	SW10	Sachwert 2010
23	1,2	2,5	1,8	578	STST	Standardstufe
23	2	8	4	580	MODG	Modernisierungsgrad
23	446	1210	819	731	KPWO NU	normierter Kaufpreis / (Wohn + Nutzfläche)
23	58.000	242.000	130.196	739	PREIN O	normierter Kaufpreis
23	0,56	1,29	0,90	741	KPSW 10	normierter Kaufpreis / Sachwert 2010

Berechnungsvorschrift: Bereinigter Kaufpreis = Preis + Wertminderung - Wertverbesserung

Vergleichswert = normierter Kaufpreis / (Wohnfläche + Nutzfläche) in € pro m².

¹⁾ Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung Nr. 2026-03724-W04

Wohngebäude Nr. 1 Hofansicht



Ansicht Nordost



Elt-Hausverteilung für Wohngebäude Nr. 1



Ölheizkessel im Wohngebäude Nr. 1



Wohngebäude Nr. 1 Bad im EG



Wohngebäude Nr. 1 Bad im OG



Bodenraum über Wohngebäude Nr. 1



Wohngebäude Nr. 2 Hofansicht



Wohngebäude Nr. 2 Garage und Stallteil



Ansicht Nord



Pellet-Heizkessel im Gebäudeteil 2.2



Warmwasserboiler



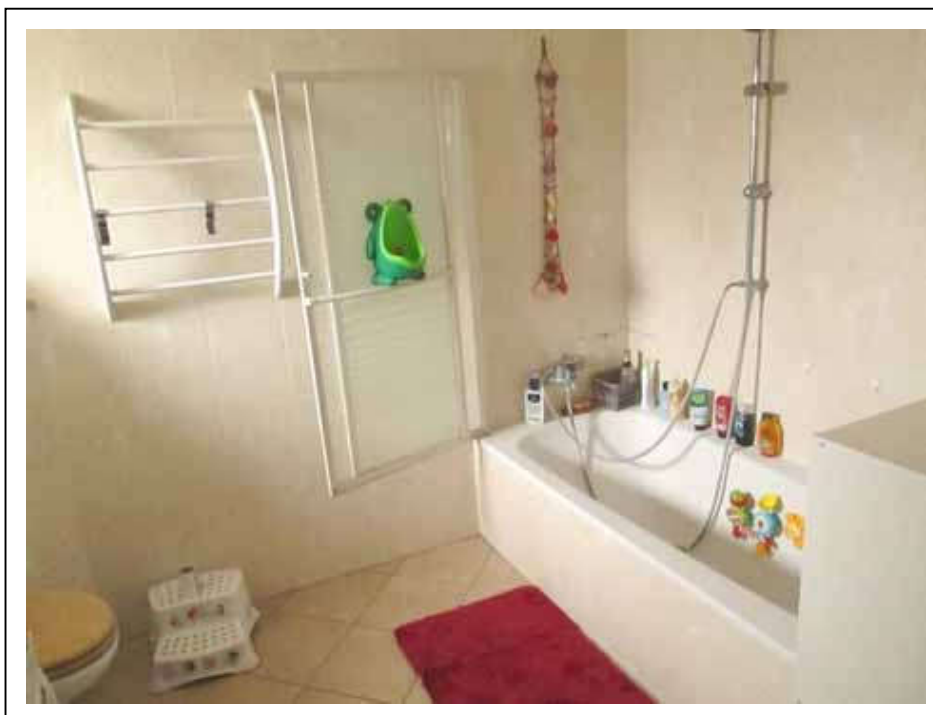
Elt-Hausverteilung für Wohngebäude Nr. 2



Elt-Unterverteilung für Wohnräume im Gebäudeteil 2.1



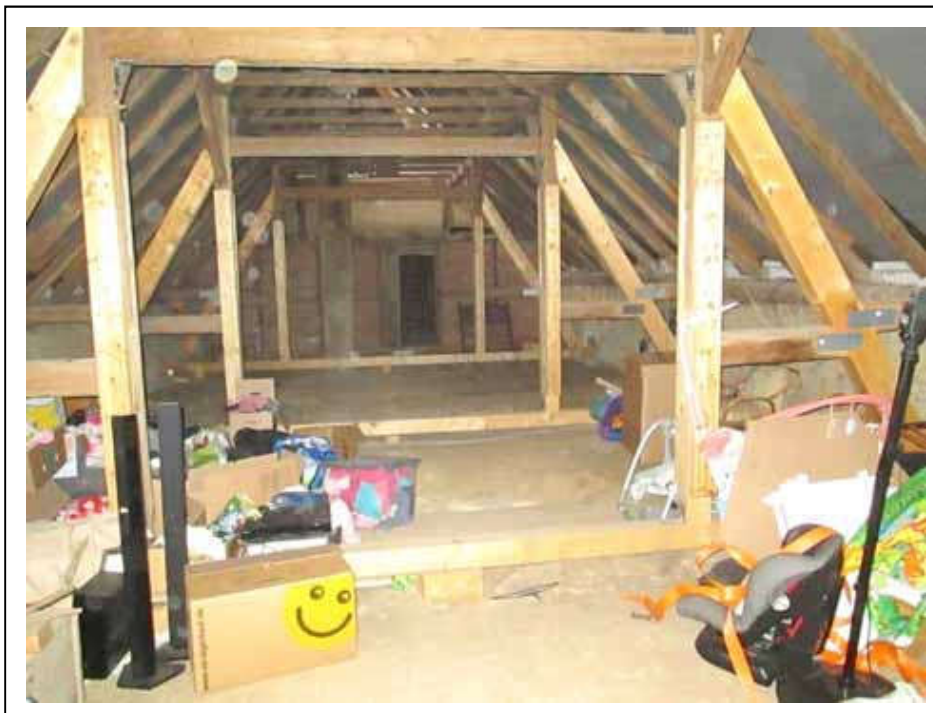
Bad im Gebäudeteil 2.1



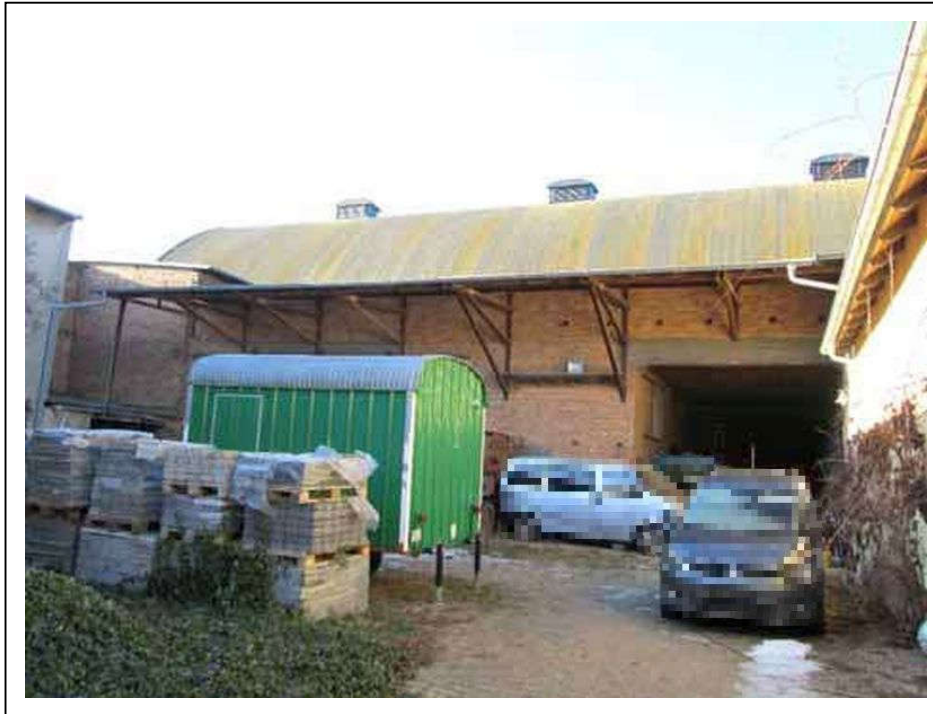
Stallteil im Wohngebäude Nr. 2



Bodenraum über Wohngebäude Nr. 2



Scheune Nr. 3 Hofansicht



Ansicht Nordwest



Abstellraum im Stallteil der Scheune Nr. 3



Schäden an der Dachkonstruktion der Scheune Nr. 3



Nebengebäude Nr. 4



Nebengebäude Nr. 5



Nebengebäude Nr. 5



Nebengebäude Nr. 6

