

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 14/24

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81
E-Mail:
bewertung-muellerb@gmx.de
Datum: 11.02.2025
Az.: 003/25
Bankverbindung: IBAN:
DE71 8005 3000 3400 1351 00
Sparkasse Burgenlandkreis
BIC: NOLADE21BLK

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für die mit einer
ehemaligen Gaststätte und Saal bebauten Grundstücke
06667 Weißenfels OT Tagewerben, Stadtweg 6 und 8



Der Verkehrs(Markt)wert der Grundstücke wurde
zum Stichtag 28.01.2025 ermittelt mit insgesamt rd.:

158.800,00 €

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 27 Seiten. Darin sind 6 Anlagen mit 8 Seiten enthalten.
Es wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt	Seite
I. Allgemeine Angaben	3
1. Auftraggeber	3
2. Grundbuch- und Katasterangaben.....	3
3. Ortstermin	3
4. Wertermittlungsstichtag	3
5. Qualitätsstichtag.....	3
6. Zweck der Gutachtenerstellung	3
7. Rechtsgrundlagen.....	4
8. Literaturverzeichnis	4
II. Beschreibung der Grundstücke	5
1. Vorbemerkung	5
2. Grundstückslage.....	5
3. Erschließungszustand.....	5
4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	5
5. Bauplanungsrechtliche Merkmale	6
6. Sonstige Merkmale	6
7. Bebauung und Nutzung der Grundstücke	8
7.1 Grundstück Stadtweg 6 (Flurstück 5010)	8
7.2 Grundstück Stadtweg 8 (Flurstücke 382/43, 183 und 5012)	9
III. Wertberechnungen	11
1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	11
2. Bodenwertermittlung	12
3. Ertragswertermittlung	15
4. Verkehrs(Markt)wert	18
IV. Anlagen	20
1. Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	20
2. Anlage Nr. 2: Regionalkarte	21
3. Anlage Nr. 2: Luftbild.....	22
4. Anlage Nr. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	23
5. Anlage Nr. 5: Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	24
6. Anlage Nr. 6: Fotoaufnahmen Blatt 1-3	25

I. Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 28.10.2024 (Geschäfts-Nr.: **20 K 14/24**)

2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdrucken vom 05.11.2024 entnommen.

Grundbücher von: **Tagewerben**
Blatt: **678 und 931**

Katasterbezeichnungen

Gemarkung: **Tagewerben**
Flur: **2**

Grundbuch-Blatt	678	931		
Bestandsverzeichnis-Nr.	5	1	2	
Flurstück	5010	382/43	183	5012
Größe in m ²	873	77	992	799

Eigentümer:

Grundbücher Abt. II

Eintragung lfd. Nr. 3 /1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 14/24); eingetragen am 03.09.2024.

Grundbücher Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. in den Grundbüchern 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: **28.01.2025**

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen nebst Mitarbeiterin durchgeführt. Die Grundstücke und die Gebäude waren nicht zugänglich. Die Inaugenscheinnahme fand auftragsgemäß **von außen** statt.

4. Wertermittlungsstichtag¹⁾: **28.01.2025**

5. Qualitätsstichtag²⁾: **28.01.2025**

6. Zweck der Gutachtenerstellung

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) der Grundstücke zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 14/24.

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 16. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 240) 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 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)
- 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 Dezember 2024)
- 8.5 Sprengnetter
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand Januar 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).

Da die Grundstücke und Gebäude nicht zugänglich waren, konnten Feststellungen nur augenscheinlich **von außen** getroffen werden.

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie die Kosten für Bauschadensbeseitigungen, Modernisierungserfordernisse und Abbrüche auf den Verkehrswert allein auf Grund der Inaugenscheinnahme **von außen** ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenberechnung angesetzt sind. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Altlasten und Schadstoffbelastungen aller Art, Bauweise, Gebäudeausstattung, Baumängel/Bauschäden usw. sind daher, so weit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und somit unverbindlich.

2. Grundstückslage

Ort: Weißenfels Mittelzentrum mit ca. 38.000 EW (Prognose¹⁾ 2035 ca. 35.000 EW); zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Die Grundstücke befinden sich im Ortsteil Tagewerben an einer Ortsdurchfahrtsstraße (siehe Anlage Nr. 2).

In der Umgebung der Grundstücke ist aufgelockerte Wohnbebauung teils 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:** Asphalt, Hochborde, Fußweg Betonpflaster

3.2 **Versorgungsleitungen:** Es bestehen Anschlüsse für Elektroenergie, Trinkwasser und Erdgas an das öffentliche Netz.

3.3 **Abwasserableitung:** Gemäß Schreiben der Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR vom 03.12.2024 verfügen die Grundstücke über einen Schmutz- und Niederschlagswasseranschluss.

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

4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben können entsprechend der kommunalen Beitragsatzungen 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

Von der Abteilung Stadtplanung wurde mit Schreiben vom 14.11.2024 folgende Auskunft zur planungsrechtlichen Situation erteilt:

Die Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich des Ortsteiles Tagewerben und sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels als Mischbaufläche ausgewiesen. Die unbebauten Grundstücksflächen im südlichen Bereich wurden als Grünflächen ausgewiesen.

6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Weißenfels vom 15.11.2024 sind für die Grundstücke keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Weißenfels eingetragen.

Zum Denkmalschutz wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Weißenfels im Schreiben vom 18.01.2024 folgende Auskunft erteilt:

Das Gebäude auf dem Grundstück Stadtweg 6 auf der Gemarkung Tagewerben, Flur 2, Flurstücke 382/43 und 5010 ist nicht in das Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt eingetragen.

Das Gebäude auf dem Grundstück Stadtweg 8 auf der Gemarkung Tagewerben, Flur 2, Flurstücke 183, 5012 ist in das Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt eingetragen als: Kulturdenkmal i.S.d. § 2 (2) Pkt. 2 DenkmSchG LSA (Bestandteil Denkmalbereich¹⁾)

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

Eine weitere Konkretisierung des Denkmalschutzes liegt für das Grundstück Stadtweg 8 derzeit jedoch nicht vor. Die aus dem Denkmalschutz resultierenden Wertbeeinflussungen (z. B. durch Auflagen der Denkmalschutzbehörde bei baulichen Maßnahmen oder Abbrüchen, Gewährung von Fördermitteln usw.) können bei der Bewertung daher nur unter Vorbehalt berücksichtigt werden und sind ggf. zu ergänzen.

¹⁾ Beschreibung im Denkmalverzeichnis: HOFANLAGEN; typische und weitgehend unversehrt erhaltene Hofanlagen, Lehm- und Fachwerkbauten, meist auf Bruchsteinsockeln, 17. bis 19. Jahrhundert; ... Nummer 8: Gastwirtschaft mit Tordurchfahrt, neubarocker Schlussstein mit Jahreszahl 1924, im Hof interessanter Saalbau der 1920er Jahre mit liegenden Rechteckfenstern

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 21.11.2024 folgende Auskunft aus dem Fachinformationssystem „Bodenschutz“ erteilt:

Aktuell gibt es für die oben genannten Grundstücke in der Gemarkung Tagewerben, Flur 2, Flurstücke 5010, 382/43, 183 und 5012 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 04.12.2024 u.a. folgende Angaben zur Kampfmittelbeseitigung 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.

Sonstige Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen und sonstige Schadstoffbelastungen sind nicht bekannt. Dem Sachverständigen sind auch keine nicht offensichtlichen Mängel bekannt geworden.

Gemäß Mitteilung des Burgenlandkreises vom 04.02.2025 sind für die Objekte keine Bauakten im Kreisarchiv vorhanden.

Gemäß E-Mail der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Weißenfels vom 10.02.2025 befinden sich im Archiv keine Bauunterlagen zu den Objekten.

Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Weißenfels wurden mit Schreiben vom 10.07.2023 und 11.10.2023 Anhörungen im Zusammenhang mit einer nicht genehmigten Nutzungsänderung auf den Grundstücken Stadtweg 6 und 8 durchgeführt. Dazu wurde u.a. Folgendes ausgeführt:

Schreiben vom 10.07.2023:

Gemäß § 58 Abs. 1 BauO LSA bedürfen die Errichtung, die Änderung sowie die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der (vorherigen) Baugenehmigung. Die Gebäude wurden zuletzt als Gastwirtschaft genutzt. Die derzeitige gewerbliche Nutzung weicht offensichtlich von der bisherigen Nutzung ab, weshalb eine Nutzungsänderung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Weißenfels zu beantragen gewesen wäre. Die erforderliche Nutzungsänderung wurde von Ihnen weder beantragt noch wurde Ihnen diese durch die Untere Bauaufsichtsbehörde erteilt.

Schreiben vom 11.10.2023:

Gemäß § 79 Satz 2 BauO LSA) kann die Nutzung von Anlagen untersagt werden, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden. Die tatbestandlichen Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt, so dass Ihnen die derzeitige Nutzung untersagt werden kann.

Gemäß E-Mail der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Weißenfels vom 10.02.2025 ist es bisher noch nicht zu einer Nutzungsuntersagung gekommen.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität aller baulichen Anlagen und Nutzungen nach einer Genehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorausgesetzt.

Energieausweise für die ehemalige Gaststätte mit Saal und das Nebengebäude lagen dem Sachverständigen nicht vor.

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

7. Bebauung und Nutzung der Grundstücke

7.1 Grundstück Stadtweg 6 (Flurstück 5010)

Nebengebäude

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges Gebäude
Baujahr:	nicht bekannt
Raumaufteilung: EG/OG:	Wohn- oder Gewerberäume
Ausführung und Ausstattung	
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken
Geschossdecken:	Holzbalken- und/oder Massivdecken
Fußböden:	Holz- und/oder Massivfußböden
Innenansichten:	glatt verputzt mit Anstrich und Tapeten
Fenster:	einfache Fenster
Türen:	einfache Türen
Elektro- und Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Einzelöfen oder Zentralheizung
Außenansicht:	Putzfassade
Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	flaches Pultdach
Dacheindeckung:	Bitumendachbahnen
Zustand:	Das Gebäude befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem mittelmäßigen Bau- und Erhaltungszustand. Der Werteinfluss des Nebengebäudes wird pauschal im Rahmen des § 8 (3) ImmoWertV 21 (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) berücksichtigt.
Außenanlagen:	Die Außenanlagen des Grundstücks sind als einfach einzuschätzen. Auf dem Luftbild sind z. T. Ablagerungen (z. B. Bauschutt) erkennbar. Der südliche Grundstücksteil wird als Grün- und Freifläche genutzt.

7.2 Grundstück Stadtweg 8 (Flurstücke 382/43, 183 und 5012)

Ehemalige Gaststätte

Art des Gebäudes:		zweigeschossiges Gebäude
Baujahr:		lt. Tafel über der Tordurchfahrt 1924
Raumaufteilung:	EG:	Tordurchfahrt, Gewerberäume (frühere Gaststätte mit Nebenräumen und 1 Gewerberaum mit Schau- fenster)
	OG:	Wohnräume
	DG:	Bodenraum

Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Fußböden:	Holz- und/oder Massivfußböden
Innenansichten:	glatt verputzt mit Anstrich und Tapeten
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, einfache Holzfenster
Türen/Tore:	Tordurchfahrt Holztor, einfache Türen
Elektro- und Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Einzelöfen oder Zentralheizung
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich
Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Satteldach als Steildach
Dacheindeckung:	Biberschwanz-Tonziegel
Zustand:	Das Gebäude befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem mittelmäßigen Bau- und Erhaltungszustand. Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer (gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21) wird im Bewertungsmodell die Durchführung einer Modernisierung im Ausbaubereich unterstellt. Mit diesem Wertansatz werden auch ein ggf. bestehender Unterhaltungsstau bzw. ein Modernisierungsdefizit berücksichtigt.

Saal

Art des Gebäudes:		eingeschossiger Saalbau
Baujahr:		lt. Denkmalverzeichnis 1920er Jahre
Raumaufteilung:	EG:	Saal ggf. mit Nebenräumen
	DG:	Dachraum

Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Fußböden:	Holz- und/oder Massivfußböden
Innenansichten:	glatt verputzt mit Anstrich und Tapeten
Fenster:	Holzfenster
Türen:	einfache Türen
Elektro- und Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Einzelöfen oder Zentralheizung
Außenansicht:	Sichtmauerwerk
Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachbahnen

Zustand: Das Gebäude befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem mittelmäßigen Bau- und Erhaltungszustand. Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer (gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21) wird im Bewertungsmodell die Durchführung einer Modernisierung im Ausbaubereich unterstellt. Mit diesem Wertansatz werden auch ein ggf. bestehender Unterhaltungsstau bzw. ein Modernisierungsdefizit berücksichtigt.

Außenanlagen: Die Außenanlagen des Grundstücks sind als einfach einzuschätzen. Auf dem Luftbild sind z. T. Ablagerungen (z. B. Bauschutt) erkennbar. Das Nebenglass (z. B. Anbauten auf Flurstück 382/43, hinter dem Saal und im Hofbereich) befindet sich in einem schlechten Zustand und wird als nicht bewertungsrelevant eingeschätzt.

III. Wertberechnungen

1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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 ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjekts mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil für diese Grundstücke der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den **§§ 27 - 34 ImmoWertV 21** gesetzlich geregelt.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. ...

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes i.S. des § 33 ermittelt.

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

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

§ 31 Reinertrag; Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. ...

§ 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. ...

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz 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.

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.

Da für die Stadt Weißenfels 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 40,00 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet.

2.1 Grundstück Stadtweg 6 (Flurstück 5010)

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, des Erschließungszustands sowie Art und Maß der baulichen Nutzung kann dieser Bodenrichtwert der Bewertung des bebauten Grundstücksteils (Wohnbaufläche) ohne Zu- oder Abschläge zu Grunde gelegt werden.

• relativer Bodenwert Wohnbaufläche = 40,00 €/m²

Bodenwert Wohnbaufläche: $567 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 = 22.680,00 \text{ €}$

Die Bewertung des südlichen Grundstücksteil (Grünfläche ab einer Tiefe von ca. 55 m hinter der Straßenflucht) erfolgt entsprechend der bauplanungsrechtlichen Merkmale (vgl. Ziffer II/5: Darstellung im F-Plan als Grünfläche) und der rückwärtigen Lage als „Hinterland“, das im Zusammenhang mit dem bebauten Grundstücksteil genutzt wird.

Auf der Grundlage von Auswertungen des Gutachterausschusses (vgl. Ziffer I/8.1) kann dabei ein Bodenwert in Höhe von 50% des Bodenrichtwerts für Bauland angehalten werden.

• relativer Bodenwert Grünfläche: $40,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = \underline{20,00 \text{ €/m}^2}$

Bodenwert Grünfläche: $306 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 = 6.120,00 \text{ €}$

vorläufiger Bodenwert Flurstück 5010 = 28.800,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁾ = + 14.300,00 €

angepasster Bodenwert Grundstück Stadtweg 6 = 43.100,00 €

¹⁾ vgl. die Einzelaufstellung S. 13

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)¹⁾

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. rd.
Gebäudebesonderheiten	+ 14.300,00 €
• Werteinfluss Nebengebäude (ca. 57 m ² WF/NF ²⁾ × 250 €/m ²	+ 14.250,00 €
Summe	+ 14.300,00 €

¹⁾ Hier sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Bodenwertansätzen für das Flurstück 5010 bereits berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale korrigierend zu berücksichtigen.

²⁾ Die Wohn- und Nutzflächen wurden überschlägig auf der Grundlage des Auszugs aus der Liegenschaftskarte ermittelt.

2.2 Grundstück Stadtweg 8 (Flurstücke 382/43, 183 und 5012)

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, des Erschließungszustands sowie Art und Maß der baulichen Nutzung kann dieser Bodenrichtwert der Bewertung der Flurstücke 382/43 und 183 ohne Zu- oder Abschläge zu Grunde gelegt werden.

• relativer Bodenwert	=	<u>40,00 €/m²</u>
Bodenwert Flurstück 382/43:	$77 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 =$	3.080,00 €
	rund	<u>3.100,00 €</u>
Bodenwert Flurstück 183:	$992 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 =$	39.680,00 €
	rund	<u>39.700,00 €</u>

Die Bewertung des Flurstücks 5012 erfolgt entsprechend der bauplanungsrechtlichen Merkmale (vgl. Ziffer II/5: Darstellung im F-Plan als Grünfläche) und der rückwärtigen Lage als „Hinterland“, das im Zusammenhang mit dem bebauten Grundstücksteil genutzt wird.

Auf der Grundlage von Auswertungen des Gutachterausschusses (vgl. Ziffer I/8.1) kann dabei ein Bodenwert in Höhe von 50% des Bodenrichtwerts für Bauland angehalten werden.

• relativer Bodenwert:	$40,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 =$	<u>20,00 €/m²</u>
Bodenwert Flurstück 5012:	$799 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 =$	15.980,00 €
	rund	<u>16.000,00 €</u>

3. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche ¹⁾ (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ²⁾		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Ehemalige Gaststätte	Gewerbe EG	115,00		5,00	575,00	6.900,00
	Wohnen OG	130,00		5,00	650,00	7.800,00
Saal	Saal EG	220,00		1,50	330,00	3.960,00
Summe		465,00			1.555,00	18.660,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		18.660,00 €
Bewirtschaftungskosten³⁾ (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung S. 16)	-	5.660,20 €
jährlicher Reinertrag	=	12.999,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,00 % von 39.700,00 € (Liegenchaftszinssatz ⁴⁾ × Bodenwert Flurstück 183)	-	2.382,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.617,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,00 % Liegenchaftszinssatz ⁴⁾ und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer ⁵⁾	×	14,084
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	149.541,10 €
Bodenwert Flurstück 183 (vgl. Bodenwertermittlung S. 14)	+	39.700,00 €
Bodenwert Flurstück 382/43 (vgl. Bodenwertermittlung S. 14)	+	3.100,00 €
Bodenwert Flurstück 5012 (vgl. Bodenwertermittlung S. 14)	+	16.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	208.341,10 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge⁶⁾	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	208.341,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁷⁾	-	92.600,00 €
Ertragswert Grundstück Stadtweg 8	=	115.741,10 €
	rd.	115.700,00 €

Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

- 1) Die Wohn- und Nutzflächen wurden überschlägig auf der Grundlage des Auszugs aus der Liegenschaftskarte ermittelt.
 2) Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21 sind der Ertragswertermittlung die marktüblich erzielbaren Erträge zu Grunde zu legen.

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein gemischt genutztes Grundstück, das verkehrsmäßig normal zu erreichen ist. Unter Berücksichtigung der Lage und der unterstellten Modernisierung im Bewertungsmodell (vgl. Ziffer II/7.2 - Zustand) orientieren sich die Mieten an einem mittleren Nutzungs- bzw. Wohnwert.

Mieten für vergleichbare Gewerbeflächen liegen in einer Bandbreite von ca. 4,00 €/m² bis 6,00 €/m², wobei das Wertermittlungsobjekt in den mittleren Bereich dieser Bandbreite einzuordnen ist. Dementsprechend wird die marktüblich erzielbare Miete für die Gewerberäume im EG mit 5,00 €/m² angesetzt. Unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit (z. B. Lager etc.) wird für den Saal eine Miete von 30% (= 1,50 €/m²) angesetzt.

Nach Angaben des Gutachterausschusses (vgl. Ziffer I/8.1) liegen vergleichbare Wohnungsmieten (mittlerer Wohnwert) in Randlagen zum Mittelzentrum in einer Bandbreite von ca. 4,50 €/m² bis 5,50 €/m². Das Wertermittlungsobjekt ist im mittleren Bereich dieser Bandbreite einzuordnen. Dementsprechend wird die marktüblich erzielbare Miete für die Wohnräume im OG mit 5,00 €/m² angesetzt.

- 3) Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 wie folgt angesetzt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
<u>Verwaltungskosten</u>	3,00	----	559,80
<u>Instandhaltungskosten</u>			
Gewerberäume	----	115 m ² × 14,00	1.610,00
Wohnen	----	130 m ² × 14,00	1.820,00
Saal	----	220 m ² × 4,20	924,00
			Σ 4.354,00
<u>Mietausfallwagnis</u>	4,00	----	746,40
Summe			<u>5.660,20</u> (ca. 30 % des Rohertrags)

- 4) Der für das Wertermittlungsobjekt maßgebliche Liegenschaftszinssatz gemäß § 33 ImmoWertV 21 wird auf der Grundlage der Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Auskunft 2025-03763-W04; siehe Anlage Nr. 5) wie folgt bestimmt:

<i>15 Wohn- und Geschäftshäuser im BLK ab 01.01.2022, gewerblicher Mietanteil 38%</i>	
<i>Ø Größe = 492 m² WF/NF, Ø BRW = 65,00 €/m²</i>	= 5,34 %
<i>Einflussfaktor gewerblicher Mietanteil 58%</i>	+ 0,40 %
<i>Einflussfaktor Randlage zum Mittelzentrum</i>	+ 0,30 %
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	= 6,04 %
	rd. <u>6,00 %</u>

- 5) Die Restnutzungsdauer wurde gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 im Modell des Gutachterausschusses entsprechend des Modernisierungsgrads nach Durchführung der unterstellten Modernisierung im Ausbaubereich (insgesamt ca. 8 Punkte) mit 32 Jahren ermittelt.
 6) Eine Markanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 ist nicht erforderlich.
 7) Hier sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale korrigierend zu berücksichtigen (vgl. die Einzelaufstellung S. 17).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. rd.
unterstellte Modernisierungen (- 102.850,00 € × 0,90 ¹⁾)	- 92.600,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Investitionskosten ehemalige Gaststätte²⁾ 245 m² WF × 330 €/m² - 80.850,00 € • Investitionskosten Saal²⁾ 220 m² WF × 100 €/m² - 22.000,00 € 	
Summe	- 92.600,00 €

¹⁾ Marktanpassungsfaktor für Investitionskosten:

Der Marktanpassungsfaktor für die unterstellten Investitionen wird mit 0,90 angesetzt (vgl. dazu Sprengnetter Ziffer I/8.3).

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

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).

4. 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 des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.1 Grundstück Stadtweg 6 (Flurstück 5010)

Der **angepasste Bodenwert** wurde in **Ziffer III/2.1** mit rd. **43.100,00 €** ermittelt.

Auf der Grundlage des angepassten Bodenwerts, der ohne Grundstücksbetretung ermittelt wurde und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks Stadtweg 6 zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 auf rd.:

43.100,00 €

in Worten: **Dreiundvierzigtausendeinhundert Euro**

Da die Grundstücke Stadtweg 6 (Flurstück 5010) und Stadtweg 8 (Flurstücke 382/43, 183 und 5012) eine wirtschaftliche Einheit bilden, ist eine Einzelversteigerung des Flurstücks 5010 nicht sinnvoll.

4.2 Grundstück Stadtweg 8 (Flurstücke 382/43, 183 und 5012)

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

Der Ertragswert des Grundstücks wurde in Ziffer III/3 mit rd. **115.700,00 €** ermittelt.

Auf der Grundlage des Ertragswerts, der ohne Grundstücksbetretung ermittelt wurde und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 auf rd.:

115.700,00 €

in Worten: **Einhundertfünfzehntausendsiebenhundert Euro**

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus zwei rechtlich selbstständigen Grundstücken (vgl. Ziffer I/2). Da die Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, ist eine Einzelversteigerung nicht sinnvoll. Die Aufteilung des Gesamtwerts erfolgt entsprechend der jeweiligen Ertrags- bzw. Bodenwerte.

lfd. Nr. BV	Flurstücke	Größe in m ²	Einzelverkehrswert
1	382/43	77	3.100,00 €
2	183 und 5012	1.791	112.600,00 €

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.

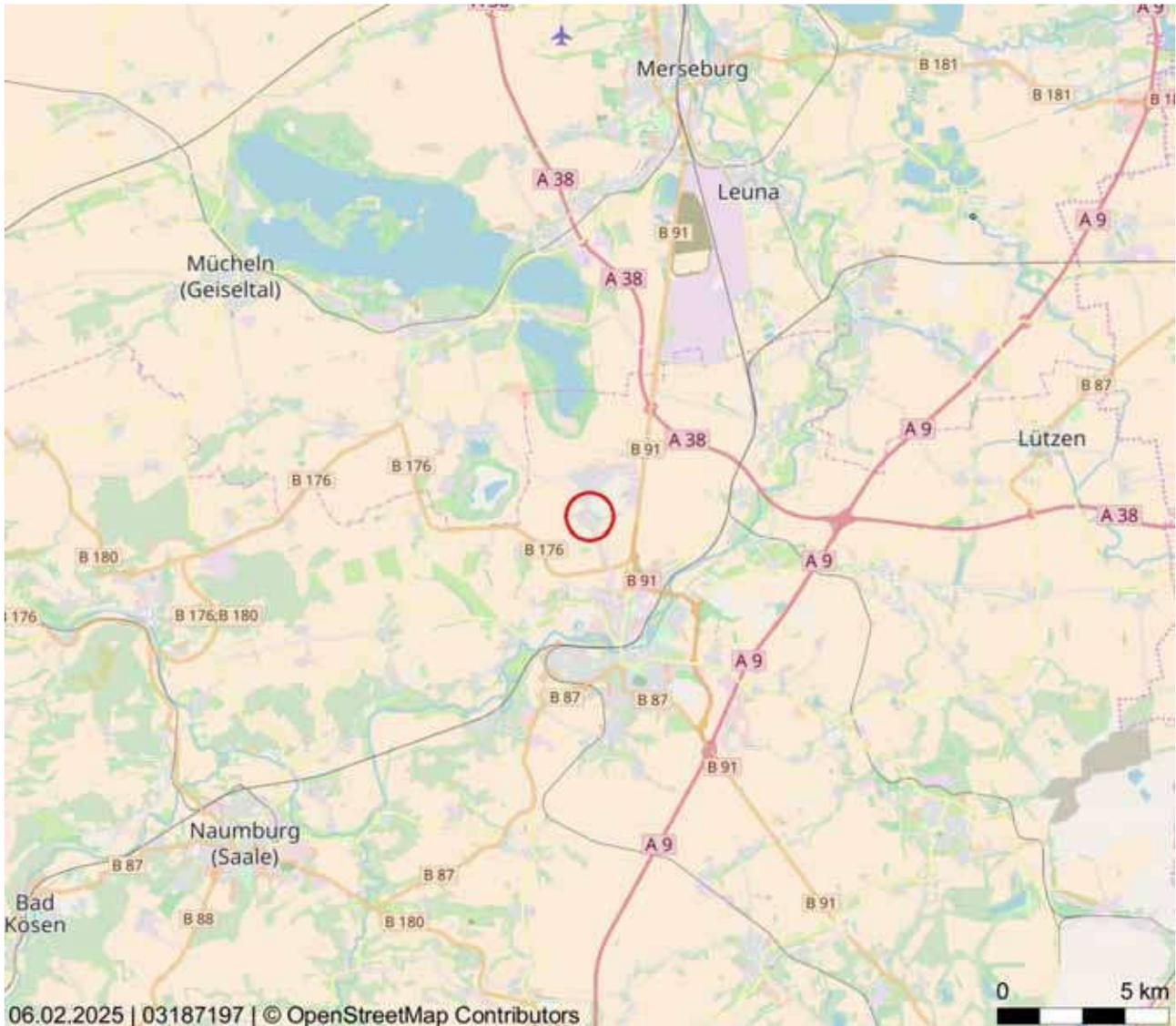
Weißenfels, den 11.02.2025

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 Weißenfels A9 (7,6 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Weißenfels (4,0 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Halle (26,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Leipzig/Halle Airport (27,5 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (100,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Weißenfels, Stadt (4,3 km)



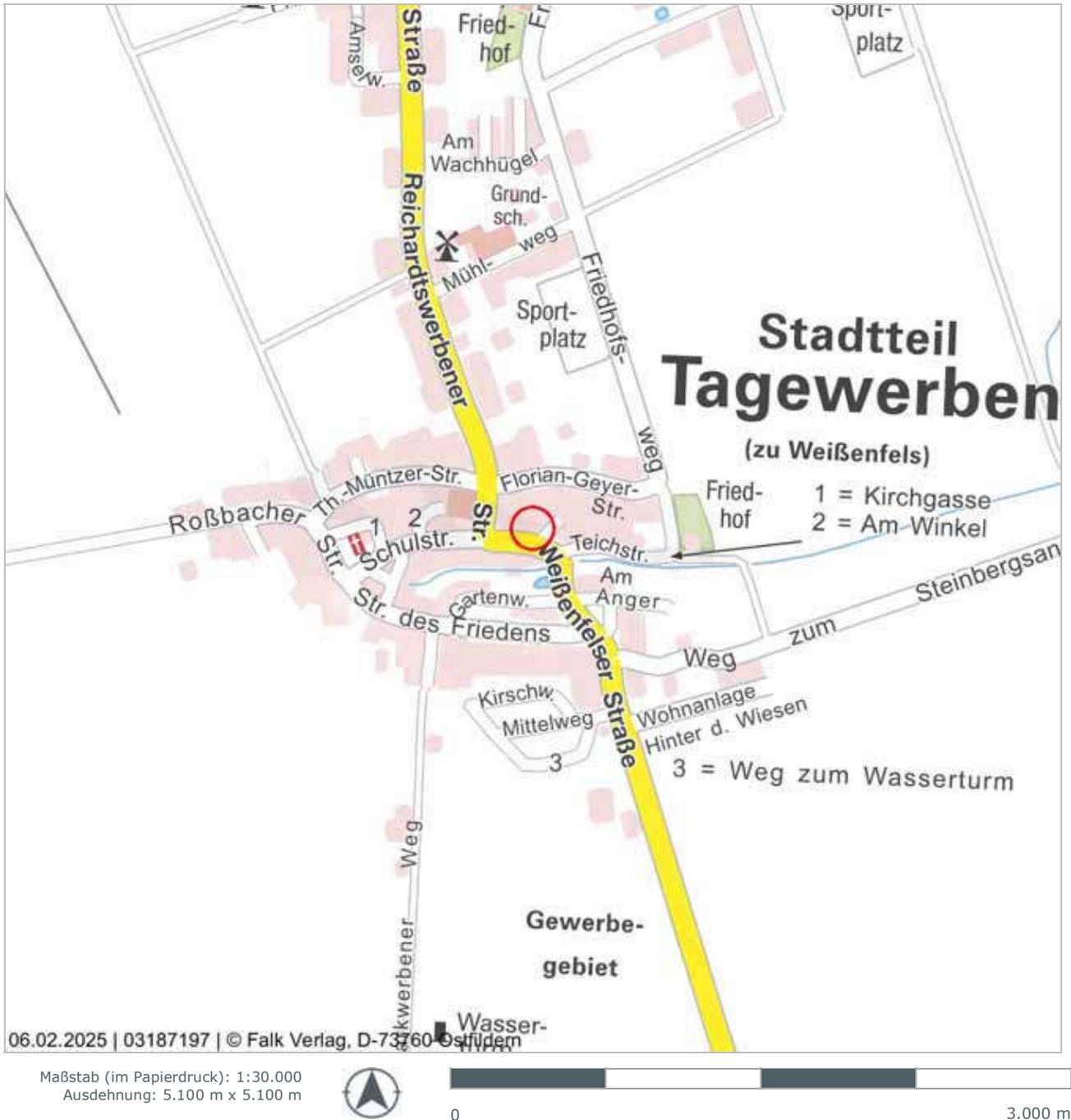
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

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⁾



¹⁾ **Quelle:** Regionalkarte MairDumont, MAIRDUMONT GmbH und Co. KG
Aktualität: Stand 2025

Luftbild¹⁾



Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



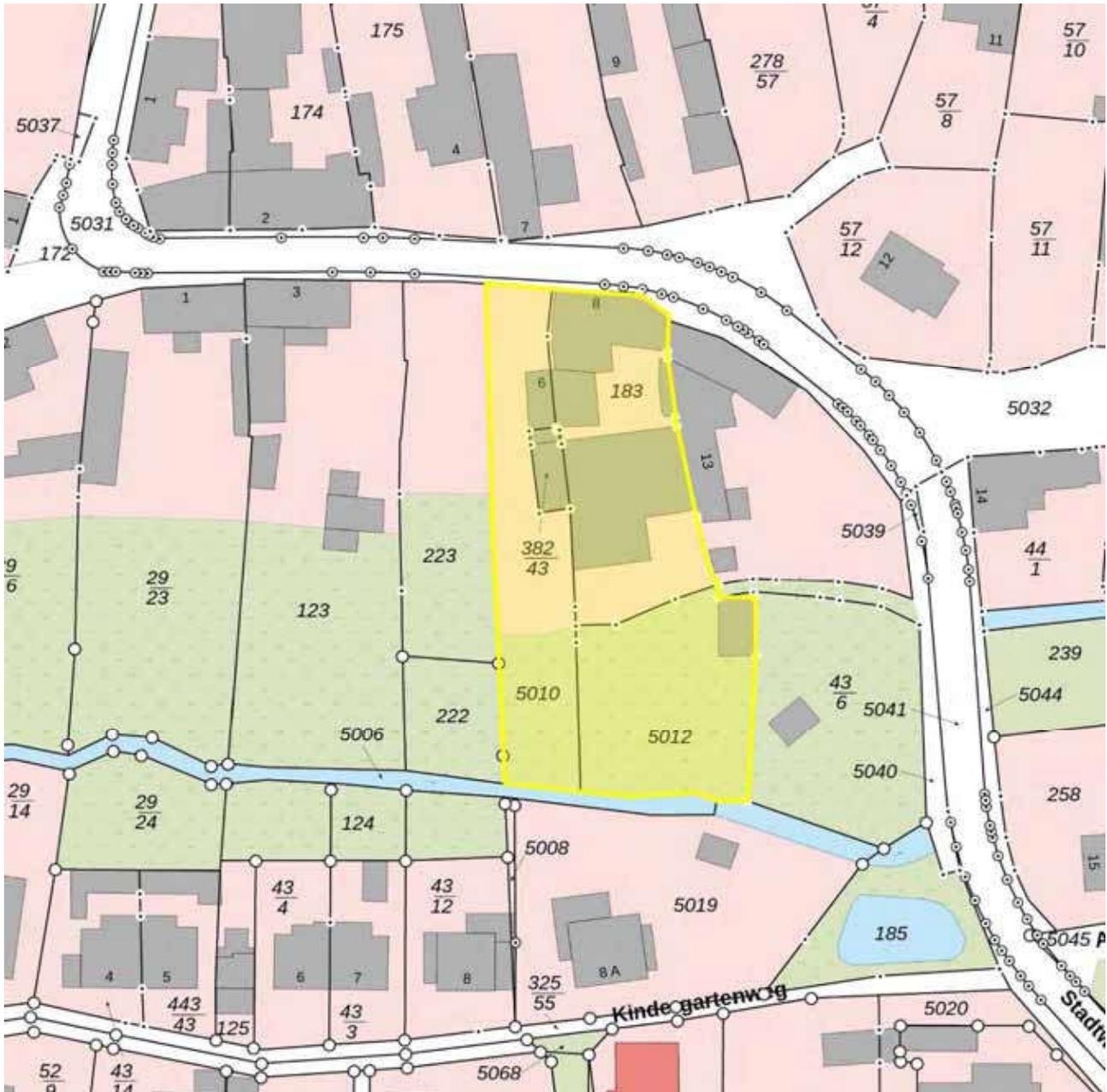
0



500 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

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

Geschäftszeichen: 2025-03763-W04 Auftragsdatum: 05.02.2025
 Auftragsart: Wohn- und Ihr Zeichen:
 Geschäftshäuser Abgabedatum: 06.02.2025

Stichprobenübersicht mit den einfachen arithmetischen Mitteln der ausgewerteten Selektion

Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Nummer	Kurzbez.	Elementname
15	02.02.2022	29.11.2023	19.10.2022	201	DATU	Datum des Vertrages
15	1	1	1	205	ANLA	Anlass des Eigentumsübergangs
15	1	11	3	208	VERA	Veräußerer
15	1	10	2	209	ERWE	Erwerber
15	145.000	450.000	295.867	216	PREI	Kaufpreis
15	187	1025	464	401	FLAC	Fläche
15	30	158	65	416	BRWB	Bodenrichtwert Bauland
15	3	3	3	418	BRBZ	BRWB -beitragsrechtlicher Zustand
15	1850	1930	1905	504	BAUJ	Baujahr
15	1993	2014	2000	505	BAUV	Jahr baulicher Veränderung
15	21	49	32	506	RNDA	Restnutzungsdauer
15	147	569	334	516	WOFL	Wohnfläche
14	60	316	158	517	NUFL	Gewerbliche Nutzfläche
15	15.590	36.504	26.475	555	JMIE	Jahresnettokaltmiete
15	15	80	38	557	GEMI	Gewerblicher Mietanteil
15	10.690	26.100	18.629	558	REIN	Jahresreinertrag
15	2,53	8,13	5,34	568	LIZI	Liegenschaftszins
15	7,84	19,90	11,25	569	ROFA	Rohertragsfaktor
15	2,10	3,20	2,59	578	STST	Standardstufe
15	5	15	8	580	MODG	Modernisierungsgrad
15	415	1093	632	731	KPWO	normierter Kaufpreis / (Wohn + Nutzfläche)
15	145.000	450.000	295.867	739	PREIN	normierter Kaufpreis

Berechnungsvorschrift: Bereinigter Kaufpreis = Preis + Wertminderung - Wertverbesserung
Vergleichswert = normierter Kaufpreis / (Wohnfläche + Nutzfläche) in € pro m².

¹⁾ **Quelle:** Auskunft aus der Kaufpreissammlung Nr. 2025-03763-W04

Grundstück Stadtweg 6



Nebengebäude



Grundstück Stadtweg 8 ehemalige Gaststätte



Ansicht Nordwest



Saal und Nebengelass



Flurstück 5012

