

# 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 15/24

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9  
06667 Weißenfels  
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81  
E-Mail:  
bewertung-muellerb@gmx.de  
Datum: 04.02.2025  
Az.: 002/25  
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  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 06682 Teuchern, Reinhard-Keiser-Straße 12**



Der Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks wurde  
zum Stichtag 29.01.2025 ermittelt mit rd.:

**107.000,00 €**

### 1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 25 Seiten. Darin sind 6 Anlagen mit 8 Seiten enthalten.  
Es wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr. Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
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
<b>II. Beschreibung des Grundstücks .....</b>	<b>5</b>
1. Vorbemerkung .....	5
2. Grundstückslage.....	5
3. Erschließungszustand.....	5
4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	6
5. Bauplanungsrechtliche Merkmale .....	6
6. Sonstige Merkmale .....	6
7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks .....	8
7.1 Wohngebäude .....	8
7.2 Außenanlagen .....	9
<b>III. Wertberechnungen .....</b>	<b>10</b>
1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	10
2. Bodenwertermittlung .....	11
3. Sachwertermittlung .....	12
4. Vergleichswertermittlung .....	16
5. Verkehrs(Markt)wert .....	17
<b>IV. Anlagen .....</b>	<b>18</b>
1. Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen .....	18
2. Anlage Nr. 2: Regionalkarte .....	19
3. Anlage Nr. 3: Luftbild.....	20
4. Anlage Nr. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	21
5. Anlage Nr. 5: Grundrisse Blatt 1-2.....	22
6. Anlage Nr. 6: Fotoaufnahmen Blatt 1-2 .....	24

## I. Allgemeine Angaben

### 1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 13.11.2024 (Geschäfts-Nr.: 20 K 15/24)

### 2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 19.11.2024 entnommen.

**Grundbuch von:** Teuchern  
**Blatt:** 2366  
**Bestandsverzeichnis-Nr.:** 1

#### Katasterbezeichnungen

**Gemarkung:** Teuchern  
**Flur:** 16  
**Flurstück:** 234  
**Größe in m<sup>2</sup>:** 553

#### Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 2:

#### Grundbuch Abt. II

Eintragung lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 15/24); eingetragen am 07.10.2024.

#### 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: 29.01.2025

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

### 4. Wertermittlungsstichtag<sup>1)</sup>: 29.01.2025

### 5. Qualitätsstichtag<sup>2)</sup>: 29.01.2025

### 6. Zweck der Gutachtenerstellung

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) des Grundstücks zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 15/24.

<sup>1)</sup> § 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.

<sup>2)</sup> § 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 November 2024)
- 8.4 Sprengnetter  
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (Stand Dezember 2024)
- 8.5 Sprengnetter  
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand Dezember 2024)
- 8.6 Sprengnetter / Kierig / Drießen  
Das 1 x 1 der Immobilienbewertung (3. Auflage, 2023)

---

## 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).

Da das Grundstück und die Gebäude nicht zugänglich waren, konnten Feststellungen nur augenscheinlich **von außen** und anhand der Bauakte (Kreisarchiv Aktenzeichen 99/15/80) 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: Stadt Teuchern mit ca. 8.000 EW (Prognose<sup>1)</sup> 2035 ca. 6.500 EW); zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Das Grundstück befindet sich am westlichen Stadtrand in einer Nebenstraße (siehe Anlage Nr. 2). In der Umgebung des Grundstücks ist aufgelockerte Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorhanden.

Die Wohnlage lässt sich als mittlere Lage im Ort einschätzen.

Die Verkehrslage ist den örtlichen Verhältnissen entsprechend durchschnittlich.

### 3. Erschließungszustand

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 3.1 <b>Straßenausbau:</b>        | Asphalt, Hochborde, Fußweg Betonpflaster   |
| 3.2 <b>Versorgungsleitungen:</b> | Es bestehen Anschlüsse für Elektroenergie und Trinkwasser an das öffentliche Netz.   |
| 3.3 <b>Abwasserableitung:</b>    | Gemäß E-Mail des ZWA Bad Dürrenberg vom 04.12.2024 ist das Grundstück abwassertechnisch mit einem Schmutzwasserhausanschluss und einem Regenwasserhausanschluss erschlossen. |

---

<sup>1)</sup> 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 Stadt Teuchern wurde in der E-Mail vom 30.01.2025 folgende Auskunft zur planungsrechtlichen Situation des Grundstücks erteilt:

*In Bezug auf Ihre Anfrage teile ich Ihnen mit, dass das o.g. Grundstück im FNP der Stadt Teuchern als Wohnbaufläche dargestellt ist. Ein B-Plan existiert nicht. Das Grundstück ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.*

#### 6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde des Burgenlandkreises vom 05.12.2024 liegen für das o.g. Grundstück keine Eintragungen in Form einer Belastung oder Begünstigung im Bau-lastenverzeichnis vor.

Zur Denkmaleigenschaft wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde des Burgenlandkreises im Schreiben vom 27.11.2024 folgende Auskunft erteilt:

*Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 26.11.2024 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 02.12.2024 folgende Auskunft aus dem Fachinformationssystem „Bodenschutz“ erteilt:

*Aktuell gibt es für das oben genannte Grundstück in der Gemarkung Teuchern, Flur 16, Flurstück 234 keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.*

##### **Hinweis**

*Grundsätzlich ist das gesamte Gebiet um Teuchern, lokal auch in Teuchern durch den historischen Braunkohlenbergbau beeinflusst. Bergbaufolgebedingte Baugrundschwächen wie Untergrundschwächen, Vernässungen usw. sind derzeit nicht auszuschließen. Sollten zukünftig Nutzungsänderungen, Bauarbeiten u.ä. geplant sein, wird empfohlen im Vorfeld weitere Informationen beim zuständigen Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle einzuholen.*

Vom Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises wurde im Schreiben vom 10.12.2024 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.*

Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgte auf Grundlage des Prüfbescheids Nr. 75/15/78 vom 29.06.1978. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauunterlagen wurde nicht überprüft.

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

Ein Energieausweis für das Wohngebäude lag dem Sachverständigen nicht vor.

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 Baumängel und Bauschäden bekannt geworden.

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

## 7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks

### 7.1 Wohngebäude

<b>Art des Gebäudes:</b>		eingeschossiges Einfamilienhaus freistehend Das Gebäude ist unterkellert, der Keller ist im Hauseingangsbereich ausgebaut.
<b>Baujahr:</b>		lt. Bauakte 1980
<b>Wohnfläche:</b>		lt. Bauakte ca. 118 m <sup>2</sup>
<b>Raumaufteilung<sup>1)</sup>:</b>	Keller:	Hauseingangsbereich: Windfang, Vorraum mit Treppe zum EG, 1 Garderobe, 1 Bad mit WC Kellerflur und 4 Kellerräume, Garage
	EG:	Diele und Flur, 4 Zimmer, Küche und Bad mit WC
<b>Ausführung und Ausstattung</b>		
Konstruktionsart:		Massivbauweise (DDR Eigenheim Typ HB1)
Fundamente:		Streifenfundamente
Kellerwände:		lt. Bauakte Hohlblocksteine bzw. Hochlochziegel in unterschiedlichen Wandstärken
Umfassungs- und Innenwände:		lt. Bauakte Holzbetonsteine in unterschiedlichen Wandstärken
Geschossdecken:	Keller:	Massivdecke
	EG:	Holzbalkendecke
Fußböden:	Keller:	Estrich, Terrazzoplatten, Bodenfliesen
	EG:	Estrich mit Belag, Bodenfliesen
Treppen:	Keller:	Holztreppe zum EG
Innenansichten:		glatt verputzt mit Anstrich und Tapeten, teils Wandfliesen
Fenster:	Keller:	einfache Holzfenster
	EG:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen/Tor:	Garage:	zweiflügliges Holztor
	Hauseingang:	Blendrahmentür (Ausführung Kunststoff/Leichtmetall mit Glasausschnitten)
	Zimmertüren:	einfache Türen
Elektroinstallation:		einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Sanitäre Installation:	KG/EG:	Bäder in durchschnittlicher Ausstattung

<sup>1)</sup> lt. Bauakte (Kreisarchiv Aktenzeichen 99/15/80)

---

Küchenausstattung:	Wasseranschluss für Spüle und Anschluss für E-Herd
Heizung:	Ölheizung mit Fernwärmeanschluss Flächenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Außenansicht:	Putzfassade
Dachkonstruktion:	Holzbinder
Dachform:	flaches Satteldach
Dacheindeckung:	Platteneindeckung gewellt

**Zustand:** Das Gebäude befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem mittelmäßigen Bau- und Erhaltungszustand.  
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 im Bewertungsmodell die Durchführung einer Modernisierung im Ausbaubereich unterstellt. Mit diesem Wertansatz werden auch ein ggf. bestehender Unterhaltungsstau bzw. ein Modernisierungsdefizit berücksichtigt.

**7.2 Außenanlagen:** Die Außenanlagen des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedungen, Befestigungen, Gartenanlagen und sonstige Anlagen) 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 Stadt Teuchern 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 38,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet.

Unter Berücksichtigung 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 = 38,00 €/m<sup>2</sup>

**Bodenwert des Grundstücks:**  $553 \text{ m}^2 \times 38,00 \text{ €/m}^2 = 21.014,00 \text{ €}$   
rund **21.000,00 €**

### 3. Sachwertermittlung

#### Ermittlung des Gebäudewerts

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) <sup>1)</sup>	=	835,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF) <sup>2)</sup>	×	232,00 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	193.720,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.01.2025 (2010 = 100)	×	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	357.800,84 €
Regionalfaktor <sup>3)</sup>	×	1,00
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	357.800,84 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>4)</sup>		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) <sup>5)</sup>		43 Jahre
• prozentual		46,25 %
• Faktor	×	0,5375
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>192.317,95 €</b>

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		<b>192.317,95 €</b>
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen <sup>6)</sup>	+	<b>7.692,72 €</b>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	<b>200.010,67 €</b>
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung S. 11)	+	<b>21.000,00 €</b>
vorläufiger Sachwert	=	<b>221.010,67 €</b>
Sachwertfaktor <sup>7)</sup>	×	<b>0,78</b>
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge <sup>8)</sup>	-	<b>0,00 €</b>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	<b>172.388,32 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>9)</sup>	-	<b>65.100,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>107.288,32 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>107.000,00 €</b>

### Erläuterungen zur Sachwertermittlung

- 1) Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden im Modell des Gutachterausschusses auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelt (vgl. die Einzelberechnung S. 14-15).
- 2) Die für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erforderlichen Maße wurden auf der Grundlage der Bauakte angesetzt.

#### Wohngebäude

Grundfläche:	$12,80 \times 9,05 = 115,84 \text{ m}^2$		
Brutto-Grundfläche:	$2 \times 115,84 \text{ m}^2$	=	231,68 m <sup>2</sup>
		rund	<u>232,00 m<sup>2</sup></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 Modernisierungsgrads nach Durchführung der unterstellten Modernisierung im Ausbaubereich (insgesamt ca. 8 Punkte) mit 43 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 von Angaben des Gutachterausschusses<sup>1)</sup> bestimmt.  
Im Ergebnis der Auswertung der veröffentlichten Daten wurde der Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 221.000.- € mit 0,78 ermittelt.
- 8) Eine Marktanpassung 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.
unterstellte Modernisierungen (- 81.420,00 € × 0,80 <sup>2)</sup> )	- 65.100,00 €
• Investitionskosten <sup>3)</sup> 118 m <sup>2</sup> WF × 690 €/m <sup>2</sup>	- 81.420,00 €
<b>Summe</b>	<b>- 65.100,00 €</b>

<sup>1)</sup> Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz für die Baujahre vor 1991, veröffentlicht am 22.01.2025

<sup>2)</sup> Marktanpassungsfaktor für Investitionskosten:

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

<sup>3)</sup> Investitionskosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (ca. 5 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).

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohngebäude**

**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 %	0,0 %	76,0 %	24,0 %	0,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudetyp: KG, EG, flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	76,0	596,60
3	900,00	24,0	216,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,2			= 812,60

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

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 812,60 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 813,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudeart: KG (ausgebauter Teil), EG, flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	785,00	0,0	0,00
2	870,00	76,0	661,20
3	1.000,00	24,0	240,00
4	1.205,00	0,0	0,00
5	1.510,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,2			= 901,20

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

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 901,20 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 901,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude**

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	813,00	175,00	75,43	613,25
Gebäudeteil 2	901,00	57,00	24,57	221,38
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				834,63 rd. <b>835,00</b>

#### 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.

##### § 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 wird auf Vergleichsfaktoren nach Maßgabe des § 20 ImmoWertV 21 zurückgegriffen, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlicht wurden<sup>1)</sup>.

In dieser Auswertung wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von den Merkmalen Wohnfläche, Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Gebäudestandard, Unterkellerung, Landkreis und Baujahresklasse untersucht und in einer Regressionsfunktion (Zeitbezug 04/2024) dargestellt.

Im vorliegenden Bewertungsfall lässt sich auf Grundlage dieser Auswertung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit den Merkmalen des Bewertungsobjekts ein wohnflächenbezogener Grundstückswert von rd. 1.450 €/m<sup>2</sup> bestimmen.

<b>vorläufiger Vergleichswert:</b>	<b>118 m<sup>2</sup> WF<sup>2)</sup> × 1.450 €/m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>171.100,00 €</b>
<b>Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag</b>		<b>×</b>	<b>1,00</b>
<b>angepasster vorläufiger Vergleichswert</b>		<b>=</b>	<b>171.100,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>3)</sup></b>		<b>-</b>	<b>- 65.100,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>		<b>=</b>	<b>106.000,00 €</b>
		<b>rd.</b>	<b>106.000,00 €</b>

<sup>1)</sup> Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz für die Baujahre vor 1991, veröffentlicht am 22.01.2025

<sup>2)</sup> Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Bauakte ermittelt.

<sup>3)</sup> vgl. die Einzelaufstellung S. 13

## 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. **107.000,00 €** ermittelt.

Der Vergleichswert wurde in Ziffer III/4 mit rd. **106.000,00 €** ermittelt.

Die unterstützend durchgeführte Vergleichswertermittlung weist damit eine gute Ergebnisübereinstimmung auf.

Auf der Grundlage des Sachwerts, der ohne Grundstücksbetretung ermittelt wurde und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 auf rd.:

**107.000,00 €**

in Worten: **Einhundertsiebentausend 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 04.02.2025

\_\_\_\_\_  
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 (6,6 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Teuchern (1,4 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Halle (39,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Leipzig/Halle Airport (36,2 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (113,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Teuchern, Stadt (0,4 km)



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

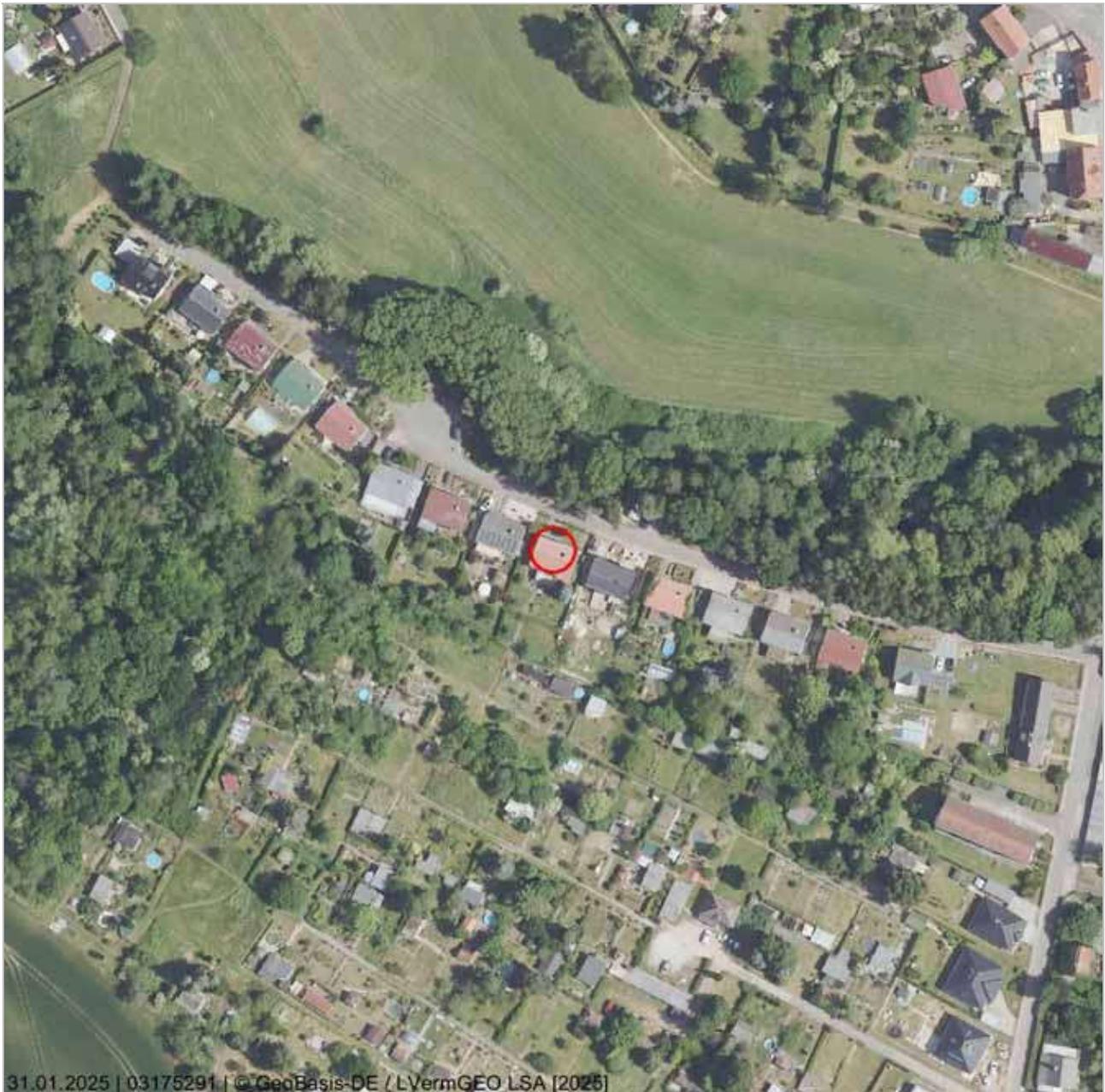
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database 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: 2024

## Regionalkarte<sup>1)</sup>

**Luftbild<sup>1)</sup>**



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



0



200 m

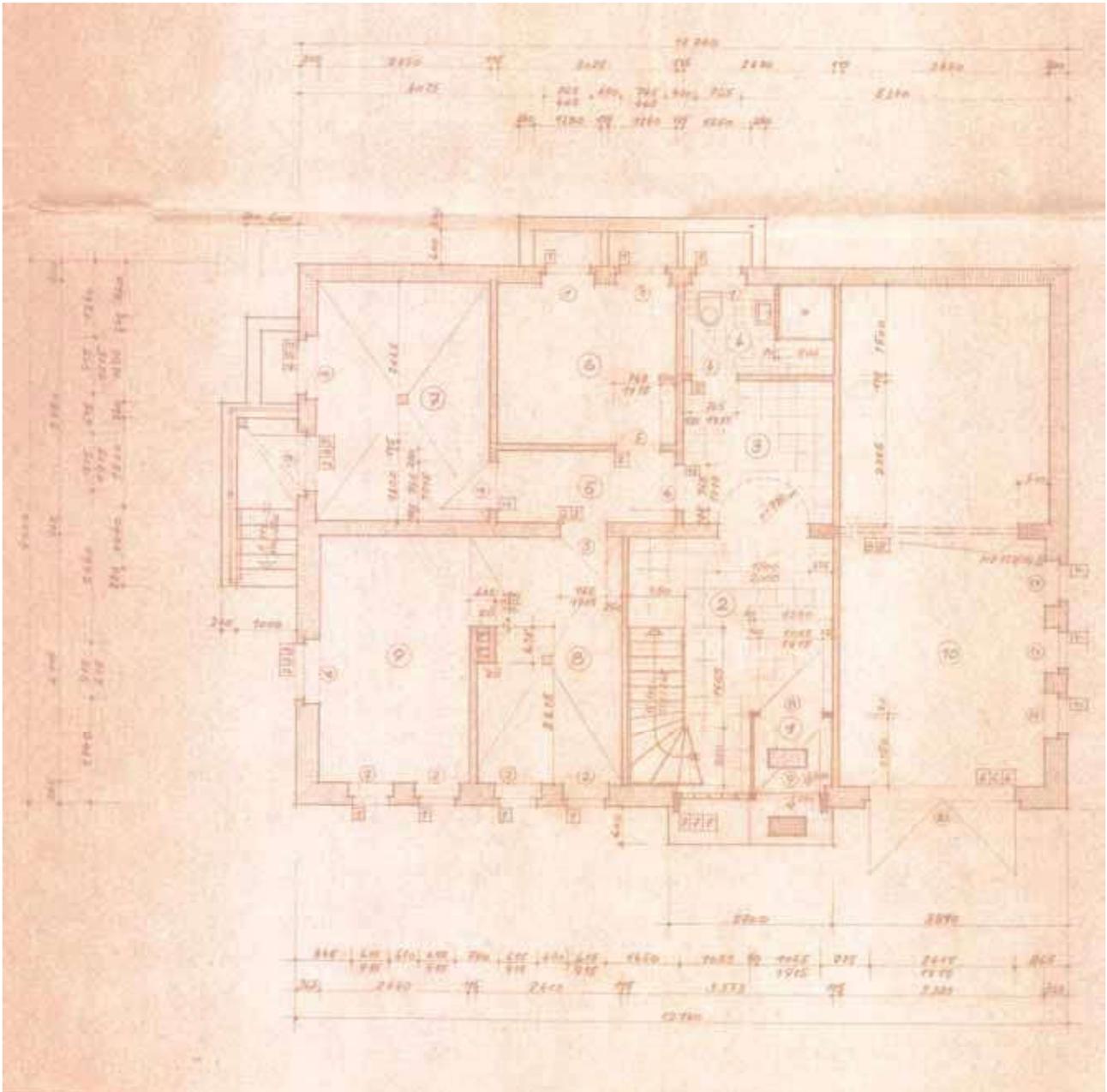
<sup>1)</sup> **Quelle:** Orthophoto/Luftbild Sachsen-Anhalt, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,  
**Aktualität:** aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

**Auszug aus der Liegenschaftskarte<sup>1)</sup>**



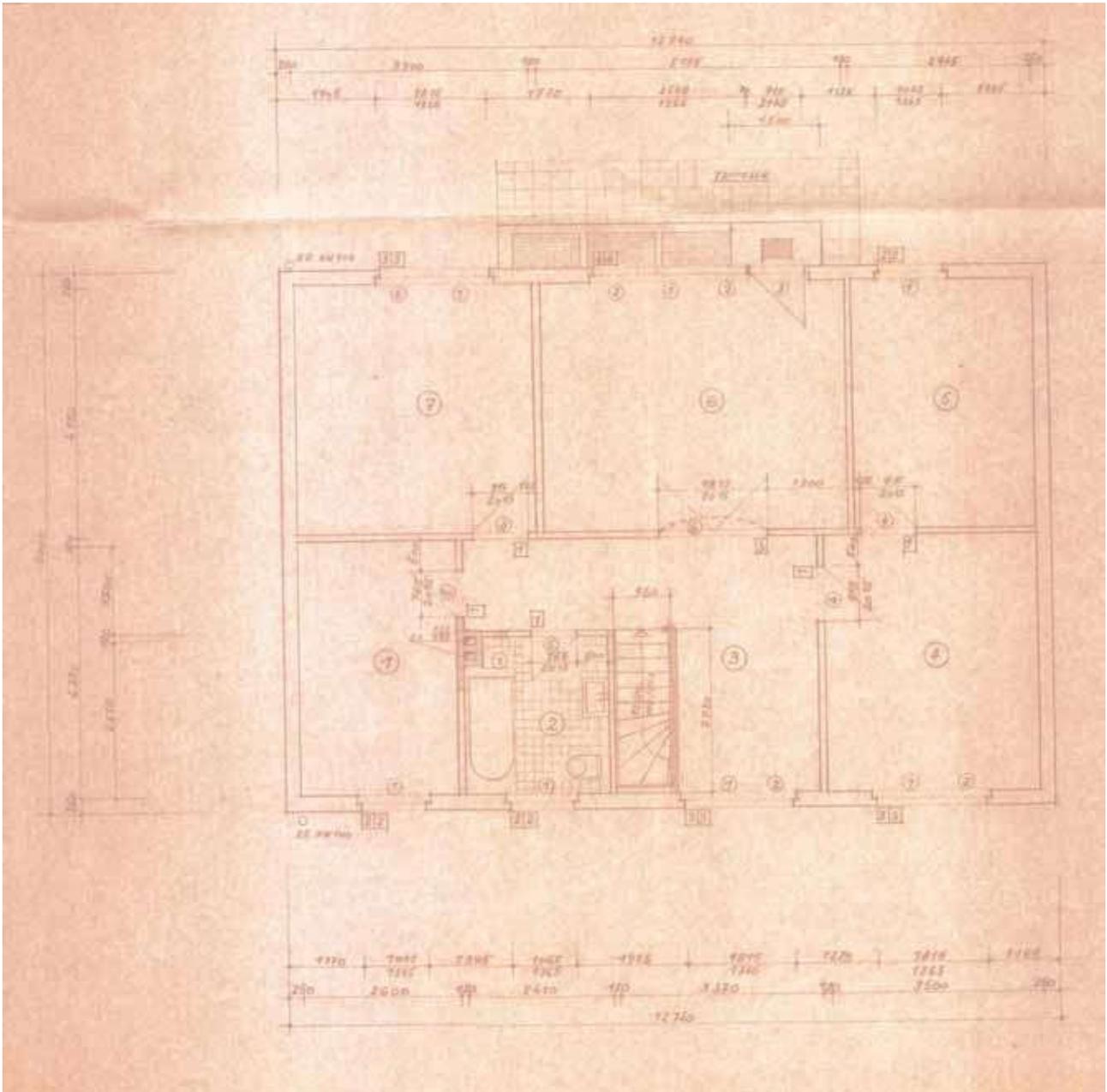
<sup>1)</sup> **Quelle:** Auszug aus dem Geobasisinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST

## Grundriss Kellergeschoss<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Quelle: Bauakte (Kreisarchiv Aktenzeichen 99/15/80)

## Grundriss Erdgeschoss<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Quelle: Bauakte (Kreisarchiv Aktenzeichen 99/15/80)

## Wohngebäude Straßenansicht



## Hauseingang und Garage im Keller



## Ansicht Nordost



## Seiteneingang Keller

