

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 16/25

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels

Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81

E-Mail:
bewertung-muellerb@gmx.de

Datum: 25.09.2025

Az.: 023/25

Bankverbindung:

Sparkasse Burgenlandkreis

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem
Wohnhaus und Nebenglass bebaute Grundstück
in 06686 Lützen, 06686 Lützen, Dr.-Voigt-Straße 19
und die unbebauten Flurstücke 155/1, 342/153 und 620/158



Der Verkehrs(Markt)wert des bebauten Grundstücks
wurde zum Stichtag 19.08.2025 ermittelt rd.:

5.200,00 €

Der Verkehrswert der unbebauten Grundstücke
wurde zum Stichtag 19.08.2025 ermittelt mit rd.:

11.030,00 €

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 29 Seiten. Darin sind 6 Anlagen mit 13 Seiten enthalten. Es wurde auftragsgemäß in 8 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. Wertermittlungstichtag	4
5. Qualitätsstichtag	4
6. Zweck der Gutachtenerstellung	4
7. Rechtsgrundlagen.....	5
8. Literaturverzeichnis	5
II. Beschreibung der Grundstücke	6
1. Vorbemerkung	6
2. Grundstückslage.....	6
3. Erschließungszustand des Hausgrundstücks.....	6
4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	7
5. Bauplanungsrechtliche Merkmale	7
6. Sonstige Merkmale	7
7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks Dr.-Voigt-Straße 19.....	9
7.1 Wohnhaus	9
7.2 Außenanlagen und Nebengelass	10
8. Ackerflächen.....	10
III. Wertberechnungen	11
1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	11
2. Bodenwertermittlung	12
3. Verkehrs(Markt)wert	15
IV. Anlagen	17
1. Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	17
2. Anlage Nr. 2: Regionalkarte	18
3. Anlage Nr. 3: Luftbild.....	19
4. Anlage Nr. 4: Auszüge aus der Liegenschaftskarte Blatt 1-3	20
5. Anlage Nr. 5: Fotoaufnahmen Blatt 1-5	23
6. Anlage Nr. 6: Auskunft Umweltamt vom 23.09.2025 Blatt 1-2.....	28

I. Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 15.07.2025 (Geschäfts-Nr.: 20 K 16/25)

2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 16.07.2025 entnommen.

Grundbuch von: Lützen
Blatt: 2551

Katasterbezeichnungen

Gemarkung: Lützen

Bestandsverzeichnis-Nr.	1	2	3	4
Flur	2	5	5	5
Flurstück	295	155/1	342/153	620/158
Größe in m ²	385	439	1.362	2.736

Eigentümer

Eintragungen lfd. Nr. 2: **Erbengemeinschaft nach**

Grundbuch Abt. II

Eintragung Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (20 K 16/25); eingetragen am 04.06.2025.

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: 19.08.2025

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen nebst Mitarbeiterin durchgeführt. Bei der Begehung des Grundstücks Dr.-Voigt-Straße 19 war () anwesend.

4. **Wertermittlungsstichtag¹⁾: 19.08.2025**

5. **Qualitätsstichtag²⁾: 19.08.2025**

6. **Zweck der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) der Grundstücke zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 16/25.

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

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

7. Rechtsgrundlagen

- 7.1 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGEg vom 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)
- 7.2 Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 27. Januar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 26) geändert worden ist
- 7.3 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WEG**) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024, Nr.306)
- 7.4 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (**Gebäudeenergiegesetz – GEG**)
- 7.5 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 7.6 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) und dazugehörige amtliche Begründung
- 7.7 Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA**) vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- 7.8 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**Wohnflächenverordnung – WoFlV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

8. 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 August 2025)
- 8.4 Sprengnetter
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (Stand August 2025)
- 8.5 Sprengnetter
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand September 2025)
- 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 der Grundstücke

1. Vorbemerkung

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

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

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

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

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

2. Grundstückslage

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

Das bebaute Grundstück Dr.-Voigt-Straße 19 befindet sich östlich des Stadtzentrums von Lützen in einer Nebenstraße (siehe Anlage Nr. 2).

In der Umgebung des Grundstücks ist ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung teils in geschlossener Straßenrandbebauung vorhanden.

Die Wohnlage lässt sich als mittlere Lage einschätzen.

Die Verkehrslage ist den örtlichen Verhältnissen entsprechend durchschnittlich.

Die drei Ackerflächen liegen ca. 1,2 km vom östlichen Ortsrand entfernt Richtung Meuchen im Außenbereich.

3. Erschließungszustand des Hausgrundstücks

- | | |
|----------------------------------|---|
| 3.1 Straßenausbau: | Asphalt, Hochborde, Fußweg Betonpflaster |
| 3.2 Versorgungsleitungen: | sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Funktionstüchtige Hausanschlüsse bestehen wahrscheinlich nicht mehr. |
| 3.3 Abwasserableitung: | Gemäß E-Mail des ZWA Bad Dürrenberg vom 11.08.2025 ist das Grundstück an die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage des ZWA Bad Dürrenberg angeschlossen. |

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

4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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 gel-tend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstige grundstücksbezogene Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt.

5. Bauplanungsrechtliche Merkmale

Von der Stadt Lützen wurden im Schreiben vom 13.08.2025 folgende Angaben zur planungs-rechtlichen Situation gemacht:

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

- *Dr.-Voigt-Straße 19: gemischte Baufläche*
- *Gemarkung Lützen, Flur 5, Flurstücke 155/1, 342/153 und 620/158: Fläche für Landwirtschaft*

6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben des Bauordnungsamtes des Burgenlandkreises vom 11.08.2025 liegen für die o.g. Grundstücke keine Eintragungen in Form einer Belastung oder Begünstigung im Baulasten-verzeichnis vor.

Zur Denkmaleigenschaft wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde des Burgenlandkreises im Schreiben vom 07.08.2025 folgende Auskunft erteilt:

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 31.07.2025 teile ich Ihnen mit, dass das Objekt Dr.-Voigt-Straße 19 in das Denkmalverzeichnis¹⁾ (Denkmalbereiche) des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen ist.

Die Grundstücke (Gemarkung Lützen, Flur 2, Flurstücke 155/1, 342/153, 620/158) sind Teil eines archäologischen Bodendenkmals gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA (ehemaliges Schlacht-feld). Belange der Archäologie können dann berührt werden, wenn Erdarbeiten durchgeführt werden, welche der Genehmigungspflicht nach § 14 DenkmSchG LSA unterliegen.

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

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurden im Schreiben vom 23.09.2025 Auskünfte zu Alt-lasten und zu Belangen des Wasser- und Naturschutzrechts erteilt (siehe Anlage Nr. 6).

Vom Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises wurde im Schreiben vom 28.08.2025 u.a. folgende Angaben zur Kampfmittelbelastung gemacht:

Eine Belastung der oben benannten Fläche (Gemarkung Lützen, Flur 2, Flurstück 295) mit Kampf-mitteln anhand der hier gegenwärtig vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkennt-nisse ist nicht bekannt. Es ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln auf dieser Fläche zu rechnen.

¹⁾ Beschreibung im Denkmalverzeichnis: WOHNHÄUSER; typische Stadtrandbebauung mit zum Teil ländlichem Hof-charakter; ein- bis zweigeschossige Lehm- oder Ziegelbauten, bis auf Nummer 11 und 15 verputzt; 19. Jahrhundert

Im Schreiben vom 27.08.2025 wurden u.a. folgende Angaben zur Kampfmittelbelastung gemacht:

Die Überprüfung der betroffenen Flächen anhand der hier gegenwärtig vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnissen hat ergeben, dass es sich bei der Gemarkung Lützen, Flur 5, Flurstück 620/158 um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt.

Hinsichtlich der Gemarkung Lützen, Flur 5, Flurstücke 155/1 sowie 342/153 ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln auf diesen Flächen zu rechnen.

Das Grundstück Dr.-Voigt-Straße 19 wurde gemäß Nutzungsvertrag vom 30.11.2020 einem Nutzer zum Zweck der allgemeinen Nutzung überlassen. Das Nutzungsverhältnis begann am 09.11.2020 und wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Nutzungsüberlassung erfolgt unentgeltlich.

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.

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

7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks Dr.-Voigt-Straße 19

7.1 Wohnhaus

Vorbemerkung:	Das Gebäude war wegen Einsturzgefahr nicht zugänglich. Alle weiteren Angaben sind möglicherweise unvollständig oder unrichtig und erfolgen unverbindlich.
Art des Gebäudes:	eingeschossiges Wohnhaus (Grenzbebauung zum Flurstück 297) Das Gebäude ist wahrscheinlich nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Baujahr:	lt. Denkmalverzeichnis 19. Jahrhundert
Raumaufteilung: EG/DG:	ehemalige Wohnräume
Ausführung und Ausstattung	
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken
Geschossdecken:	Massivdecken
Fußböden:	Massiv- und Holzfußböden
Treppen:	Holztreppe
Innenansichten:	verputzt mit Anstrich
Fenster:	einfache Holzfenster
Türen:	einfache Holztüren
Elektro- und Sanitärinstallation:	keine funktionstüchtigen Installationen
Heizung:	ohne
Außenansicht:	Putzfassade
Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Satteldach als Steildach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Zustand:	Das Gebäude befindet sich in einem desolaten Bau- und Erhaltungszustand, der eine Nutzung nicht mehr zulässt. Teile des Dachs mit dem hofseitigen Dachaufbau sind bereits eingestürzt.

Mit einer wirtschaftlichen Sanierung des Gebäudes kann nicht mehr gerechnet werden.

Unter diesen Gegebenheiten wird die Mehrzahl der Marktteilnehmer bei der Kaufpreisbildung dem Gebäude keinen Wert beimessen und zudem eine Wertminderung infolge eines alsbaldigen Abbruchs berücksichtigen.

7.2 Außenanlagen und Nebengelass:

Die Außenanlagen des Grundstücks vermitteln einen verwahrlosten Zustand. Befestigungen und Freiflächen sind von Unkraut überwuchert, teilweise lagern noch Reste von Bauschutt auf dem Grundstück.

An der nördlichen Grenze steht noch ein Gebäudeteil, dessen frühere Nutzung nicht mehr nachvollziehbar ist. Daneben befand sich wahrscheinlich eine Scheune, die bereits abgerissen wurde.

Auch hier wird eine Wertminderung infolge eines alsbaldigen Abbruchs der Gebäudereste berücksichtigt.

8. Ackerflächen

Die FS 155/1 und 342/153 liegen im Feldblock 1146168 (Feldblock-Ident DESTLI0506170060; Hauptbodennutzung Ackerfläche).

Das Flurstück 620/158 liegt im Feldblock 1167964 (Feldblock-Ident DESTLI0506170103; Hauptbodennutzung Ackerfläche) und ist in das Flurbereinigungsverfahren WSF003 „Großgörschen A38) einbezogen.

Die drei Ackerflächen sind gemäß Pachtvertrag vom 21.01.2021 zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Das Pachtverhältnis endet am 30.09.2042. Der Pächter erhält das Recht, das Pachtverhältnis um weitere 6 Jahre verlängern zu dürfen. Der jährliche Pachtpreis beträgt 156,53 €.

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 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.

Im Ergebnis der Einschätzung des Zustands der Gebäude und Außenanlagen in Ziffer II/7 handelt es sich in diesem Fall um ein **Liquidationsobjekt gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 ImmoWertV 21** (nicht mehr wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen).

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.

2.1 Grundstück Dr.-Voigt-Straße 19

Da für die Stadt Lützen 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 65,00 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Baugrundstücke im Mischgebiet.

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	=	<u>65,00 €/m²</u>
vorläufiger Bodenwert:	$385 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 =$	25.025,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹⁾	=	- 19.800,00 €
Liquidationswert	=	5.225,00 €
	rund	<u>5.200,00 €</u>

¹⁾ vgl. die Einzelaufstellung S. 13

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)¹⁾

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. rd.
Freilegungsarbeiten ²⁾	- 19.800,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnhaus und sonstige Gebäudereste - 19.810,56 € ca. 560 m³ BRI × 24 €/m³ × 1,10³⁾ × 1,34⁴⁾ 	
Summe	- 19.800,00 €

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

²⁾ Die Freilegungskosten wurden auf der Grundlage von Vergleichswerten (vgl. Ziffer I/8.2; Preisbasis 2021) grob geschätzt, um die Größenordnung aufzuzeigen, in der sich diese Kosten voraussichtlich bewegen werden.

Für eine genauere Kostenermittlung wird eine differenzierte Untersuchung, Mengenermittlung und Angebotseinholung empfohlen, die im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht durchgeführt werden kann (vgl. Ziffer II/1).

³⁾ Baunebenkosten 10%

⁴⁾ Baupreisindex (2021 = 100)

2.2 Ackerflächen

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

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

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

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

Gemäß Auszügen aus dem Geoinformationssystem vom 04.08.2025 mit Bodenschätzung beträgt die Ackerzahl der Flurstücke 75.

Vom Gutachterausschuss wurden Einflüsse auf das Preisniveau von Ackerland untersucht¹⁾. Im Ergebnis dieser Auswertungen wurden die nachfolgenden Einflussfaktoren für die Bewertungsgrundstücke ermittelt:

Einfluss Flächengröße (< 0,50 ha)	= 0,92
Einfluss Ackerzahl (75)	= 0,97
Einfluss Restpachtdauer (> 15 Jahre)	= 0,94
Preisniveau am Stichtag ²⁾	= 1,00

• relativer Bodenwert:	$2,90 \text{ €/m}^2 \times 0,92 \times 0,97 \times 0,94 \times 1,00 =$	<u>2,43 €/m²</u>
Bodenwert Flurstück 155/1:	$439 \text{ m}^2 \times 2,43 \text{ €/m}^2 =$ rund	1.066,77 € <u>1.070,00 €</u>
Bodenwert Flurstück 342/153:	$1.362 \text{ m}^2 \times 2,43 \text{ €/m}^2 =$ rund	3.309,66 € <u>3.310,00 €</u>
Bodenwert Flurstück 620/158:	$2.736 \text{ m}^2 \times 2,43 \text{ €/m}^2 =$ rund	6.648,48 € <u>6.650,00 €</u>
Bodenwert Ackerflächen insgesamt:	rund	<u>11.030,00 €</u>

¹⁾ Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, veröffentlicht am 17.04.2025

²⁾ Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, veröffentlicht am 17.04.2025

3. 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.

3.1 Grundstück Dr.-Voigt-Straße 19

Entsprechend der Ausführungen in Ziffer III/1 zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens wird der Liquidationswert zur Ableitung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Liquidationswert wurde in Ziffer III/2.1 mit rd. **5.200,00 €** ermittelt.

Auf der Grundlage des Liquidationswert schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks Dr.-Voigt-Straße 19 zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 auf rd.:

5.200,00 €

in Worten: **Fünftausendzweihundert Euro**

3.2 Ackerflächen

Der Bodenwert wurde in Ziffer III/2.2 mit rd. **11.030,00 €** ermittelt.

Auf der Grundlage des Bodenwerts schätze ich den Verkehrs(Markt)wert der Ackerflächen zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 auf rd.:

11.030,00 €

in Worten: **Elftausenddreißig Euro**

Bei den Ackerflächen handelt es sich um drei rechtlich selbstständige Grundstücke (vgl. Ziffer I/2). Da die Flurstücke in räumlicher Nähe zueinander liegen und durch einen Pächter genutzt werden, kommt auch eine Gesamtversteigerung in Frage. Die Aufteilung des Gesamtwerts erfolgt entsprechend der jeweiligen Bodenwerte.

lfd. Nr. BV	Flurstücke	Größe in m ²	Einzelverkehrswert
2	155/1	439	1.070,00 €
3	342/153	1.362	3.310,00 €
4	620/158	2.736	6.650,00 €

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 25.09.2025

Dipl.-Ing. Bernd Müller

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

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Lützen (2,0 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kötzschau (5,6 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Leipzig (19,1 km)
Nächster Flughafen (km)	Leipzig/Halle Airport (19,0 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (101,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Lützen, Stadt (0,3 km)



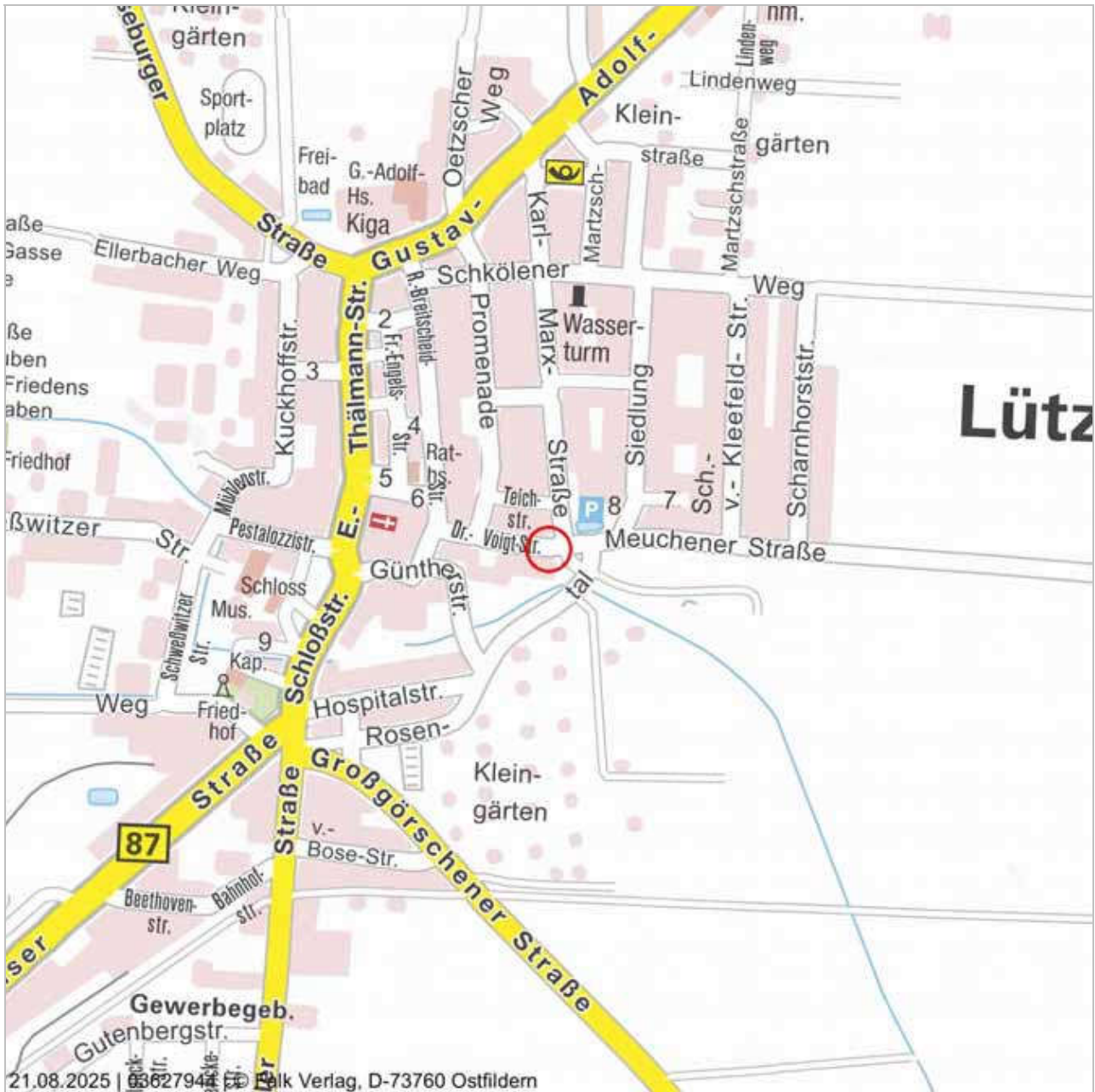
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

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⁾



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



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

Luftbild¹⁾

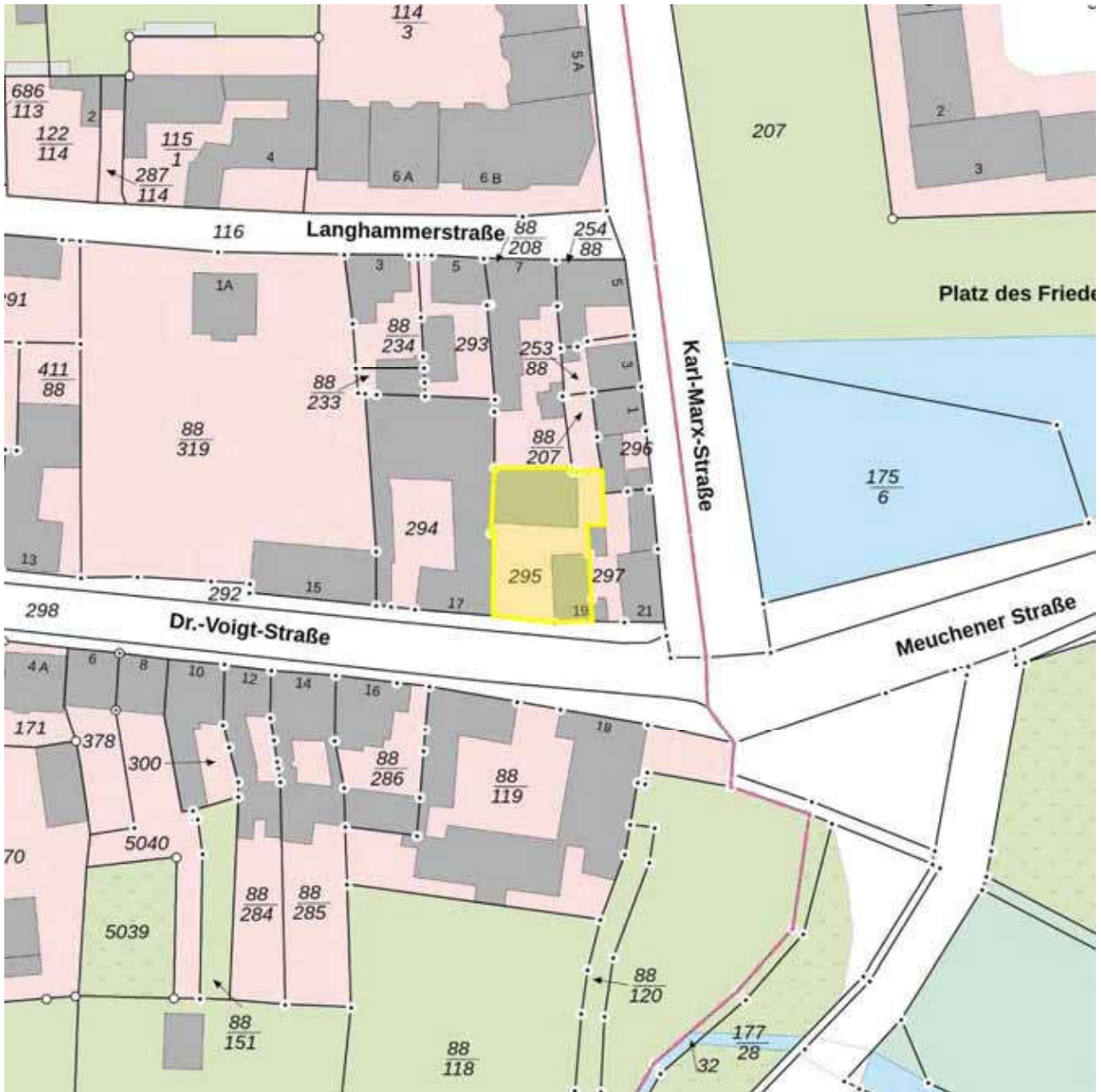


Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



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

Auszug aus der Liegenschaftskarte (Dr.-Voigt-Straße 19)¹⁾



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

Auszug aus der Liegenschaftskarte (Ackerflächen)¹⁾



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

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Orthophoto (Ackerflächen)¹⁾



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

Grundstück Dr.-Voigt-Straße 19 Straßenansicht



Wohnhaus Hofansicht



Ansicht Nordwest



Gebäudeteil an der nördlichen Grenze



Freiflächen und Grundstückseinfahrt



Bereich der Flurstücke 155/1 und 342/153



Wirtschaftsweg Richtung Lützen



Bereich des Flurstücks 620/158



Wirtschaftsweg Richtung Meuchen

