

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 17/24

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81
E-Mail:
bewertung-muellerb@gmx.de
Datum: 26.03.2025
Az.: 009/25
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
Wohngebäude bebaute Grundstück
in **06686 Lützen, Pappenheimstraße 3**



Der Verkehrs(Markt)wert des unbelasteten Grundstücks
wurde zum Stichtag 11.03.2025 ermittelt mit rd.:

23.000,00 €

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 24 Seiten. Darin sind 5 Anlagen mit 9 Seiten enthalten. Es wurde auftragsgemäß in 6 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	4
5. Qualitätsstichtag.....	4
6. Zweck der Gutachtenerstellung	4
7. Rechtsgrundlagen.....	5
8. Literaturverzeichnis	5
II. Beschreibung des Grundstücks	6
1. Vorbemerkung	6
2. Grundstückslage.....	6
3. Erschließungszustand.....	6
4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	7
5. Bauplanungsrechtliche Merkmale	7
6. Sonstige Merkmale	7
7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks	8
7.1 Wohngebäude	8
7.2 Außenanlagen und Nebengelass	9
7.3 Besonderheiten.....	9
III. Wertberechnungen	10
1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	10
2. Bodenwertermittlung	11
3. Sachwertermittlung.....	12
4. Verkehrs(Markt)wert	15
IV. Anlagen	16
1. Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	16
2. Anlage Nr. 2: Regionalkarte	17
3. Anlage Nr. 3: Luftbild.....	18
4. Anlage Nr. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	19
5. Anlage Nr. 5: Fotoaufnahmen Blatt 1-5	20

I. Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 13.01.2025 (Geschäfts-Nr.: 20 K 17/24)

2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 17.01.2025 entnommen.

Grundbuch von: Lützen
Blatt: 3005
Bestandsverzeichnis-Nr.: 1

Katasterbezeichnungen

Gemarkung: Lützen
Flur: 2
Flurstück: 360
Größe in m²: 176

Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 2: **Erbengemeinschaft nach und**

Grundbuch Abt. II

Eintragung lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Giebelrecht)¹⁾ für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2, Flurstück 359/0, eingetragen im Grundbuch von Lützen Blatt 2842. ...

Eintragung lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (20 K 17/24); eingetragen am 14.11.2024.

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: 11.03.2025

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

¹⁾ Die Grunddienstbarkeit wird bei der Bewertung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

4. **Wertermittlungsstichtag¹⁾: 11.03.2025**

5. **Qualitätsstichtag²⁾: 11.03.2025**

6. **Zweck der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) des Grundstücks zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 17/24.

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

8. Literaturverzeichnis

- 8.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt
Grundstücksmarktbericht 2023 und Veröffentlichung aktueller Daten
- 8.2 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel
Baukosten 2020/21 Band 1: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- 8.3 Sprengnetter
Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Bände 1 – 4 (Stand Februar 2025)
- 8.4 Sprengnetter
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (Stand Dezember 2024)
- 8.5 Sprengnetter
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand März 2025)
- 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).

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 Grundstück befindet sich südlich des Stadtzentrums an der Landstraße L184 Richtung Großgörschen (siehe Anlage Nr. 2).

In der Umgebung des Grundstücks sind neben Wohnbebauung in unterschiedlichen Bauweisen auch gewerblich genutzte Grundstücke vorhanden.

Die Wohnlage lässt sich als mittlere Lage im Ort 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 und Trinkwasser an das öffentliche Netz. Die Hausanschlüsse sind nach Angabe des Eigentümers außer Betrieb. |
| 3.3 Abwasserableitung: | Gemäß E-Mail des ZWA Bad Dürrenberg vom 17.02.2025 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

Vom Bauamt der Stadt Lützen wurden im Schreiben vom 07.02.2025 folgende Auskunft zur planungsrechtlichen Situation erteilt:

Das oben bezeichnete Grundstück befindet sich in Lützen. Im rechtswirksamen Flächennutzungs-plan der Stadt Lützen wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben des Bauordnungsamtes des Burgenlandkreises vom 20.02.2025 liegen für das Grundstück keine Eintragungen in Form einer Belastung oder Begünstigung im Baulastenver-zeichnis vor.

Gemäß E-Mail der unteren Denkmalschutzbehörde des Burgenlandkreises vom 18.02.2025 werden mit dem Grundstück keine denkmalrechtlichen Belange berührt.

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 11.02.2025 folgende Auskunft aus dem Fachinformationssystem „Bodenschutz“ erteilt:

Aktuell gibt es für das oben genannte Grundstück in der Gemarkung Lützen, Flur 2, Flurstück 360 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 10.02.2025 u.a. folgende Angaben zur Kampfmittelbeseitigung gemacht:

Eine Belastung der oben benannten Fläche mit Kampfmitteln anhand der hier gegenwärtig vor-liegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse ist nicht bekannt. Es ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln auf dieser Fläche zu rechnen.

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

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

Gemäß Schreiben des Bauordnungsamtes des Burgenlandkreises vom 12.12.2023 wurde das Verwaltungsverfahren: Bauordnungswidriger Zustand Grundstücksmauer (Az.: 01062-2023) nach Durchführung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen beendet.

Ein Energieausweis für das Wohngebäude lag dem Sachverständigen nicht vor.

Sonstige Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbin-dungen und sonstige Schadstoffbelastungen sind nach Angabe des Eigentümers nicht vorhanden.

Dem Eigentümer sind auch keine nicht offensichtlichen Baumängel und Bauschäden bekannt.

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

7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks

7.1 Wohngebäude

Art des Gebäudes: zweigeschossiges Wohnhaus, einseitig angebaut

Baujahr: nicht bekannt, geschätzt um 1900

Wohnfläche¹⁾: ca. 125 m²

Raumaufteilung:

Keller:	kleine Teilunterkellerung unter dem Bad im EG
EG:	Durchfahrt, Flur mit Treppe zum OG, 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Abstellraum
OG:	Flur mit Treppe zum DG, 6 Zimmer
DG:	Bodenraum nicht ausgebaut

Ausführung und Ausstattung

Fundamente: Streifenfundamente

Umfassungs- und Innenwände: Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken

Geschossdecken: Keller: Massivdecke
Geschosse: Holzbalkendecken

Fußböden: EG: Massivfußböden
OG/DG: Holzfußböden

Innenansichten: glatt verputzt mit Anstrich und Tapeten

Fenster: straßenseitig Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Jalousien, Hofseite einfache Holzfenster

Türen/Tore: Durchfahrt: Brettertore
Hauseingang: einfache Blendrahmentür (Ausführung Holz)
Zimmertüren: einfache Holztüren

Elektroinstallation: keine funktionstüchtigen Installationen

Sanitäre Installation: keine funktionstüchtigen Installationen

Heizung: Kohleeinzelöfen bzw. ohne

Außenansicht: Sichtmauerwerk, verputzt, Hofseite Anstrich

Dachkonstruktion: Holzdach

Dachform: Satteldach als Steildach

Dacheindeckung: Betondachsteine

¹⁾ Die Wohnfläche wurde durch eine Grobvermessung ermittelt.

Zustand:

Das Wohngebäude befindet sich in einem stark vernachlässigten Bau- und Erhaltungszustand, der eine Nutzung derzeit nicht zulässt.

Außer dem Einbau von Kunststofffenstern (straßenseitig) und der Erneuerung der Dachdeckung (beides wahrscheinlich Anfang der 1990er Jahre) wurden noch keine größeren Instandsetzungen oder Modernisierungen durchgeführt¹⁾.

Rückständige Reparaturen und Bauschäden sind im Keller (Schäden an der Kellerdecke), an der Fassade (Risse) und im gesamten Ausbaubereich vorhanden. Der Gesamtumfang von Baumängeln und Bauschäden im Gebäude kann nicht abschließend beurteilt werden. Auswirkungen sind ggf. zusätzlich zu diesem Wertgutachten zu berücksichtigen, da eine Untersuchung im Rahmen des Wertgutachtens nicht erfolgen kann (vgl. Vorbemerkung zu Ziffer II).

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

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

7.2 Außenanlagen und Nebengelass:

Die Außenanlagen sind als einfach einzuschätzen und vermitteln einen stark vernachlässigten Eindruck.

Die Dächer der Nebengebäude im Hof sind teilweise eingebrochen. Die Rückwand des Nebengebäudes an der Grenze zum Nachbarflurstück 359 wurde gesichert (vgl. Ziffer II/6: Verwaltungsverfahren).

Die wertmäßigen Auswirkungen des Zustands von Außenanlagen und Nebengelass wird im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) berücksichtigt.

7.3 Besonderheiten:

Das Wohngebäude und die Nebengebäude sind z. T. vermüllt und wurden noch nicht beräumt.

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

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

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.

§ 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.

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 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>
Bodenwert des Grundstücks:	$176 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 =$	11.440,00 €
	rund	<u>11.400,00 €</u>

3. Sachwertermittlung

Ermittlung des Gebäudewerts

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) ¹⁾	=	604,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) ²⁾	×	268,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	161.872,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.03.2025 (2010 = 100)	×	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	298.977,58 €
Regionalfaktor ³⁾	×	1,00
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	298.977,58 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ⁴⁾		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ⁵⁾		18 Jahre
• prozentual		77,50 %
• Faktor	×	0,225
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	67.269,96 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		67.269,96 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ⁶⁾	+	2.690,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	69.960,76 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung S. 11)	+	11.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	81.360,76 €
Sachwertfaktor ⁷⁾	×	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert ⁸⁾	=	65.088,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ⁹⁾	-	42.500,00 €
Sachwert	=	22.588,61 €
	rd.	22.600,00 €

Erläuterungen zur Sachwertermittlung

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

Wohngebäude

Grundfläche:	$12,75 \times 7,00 = 89,25 \text{ m}^2$			
Brutto-Grundfläche:	$3 \times 89,25 \text{ m}^2$	=	$267,75 \text{ m}^2$	
		rund	<u>$268,00 \text{ m}^2$</u>	

- 3) Der Regionalfaktor wird im Modell des Gutachterausschusses (vgl. Ziffer I/8.1) mit 1,00 angesetzt.
- 4) Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV 21 mit 80 Jahren angesetzt.
- 5) Die Restnutzungsdauer wurde gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 im Modell des Gutachterausschusses entsprechend des vorhandenen Modernisierungsgrads (ca. 3 Punkte \Rightarrow kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandsetzung) mit 18 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 Zustand von Außenanlagen und Nebenglass wird im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) berücksichtigt.
- 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 Gutachterausschusses¹⁾ bestimmt.
Im Ergebnis der Auswertung der veröffentlichten Daten wurde der Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt mit 0,80 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.
Gebäudebesonderheiten	- 27.500,00 €
• Keller und Fassade	- 4.000,00 €
• Zustand Ausbaubereich 35 % vom Gebäudesachwert (67.269,96 €)	- 23.544,49 €
Besonderheiten Außenanlagen	- 3.000,00 €
• Zustand Außenanlagen und Nebenglass	- 3.000,00 €
Weitere Besonderheiten	- 12.000,00 €
• Beräumung	- 12.000,00 €
Summe	- 42.500,00 €

¹⁾ Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz für die Baujahre vor 1991, veröffentlicht am 22.01.2025

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 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5	0,5			
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 %	62,5 %	37,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohngebäude:

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	580,00	62,5	362,50
2	645,00	37,5	241,88
3	745,00	0,0	0,00
4	895,00	0,0	0,00
5	1.120,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 1,4			= 604,38

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

NHK 2010 für das Wohngebäude = 604,38 €/m² BGF
 rd. **604,00 €/m² BGF**

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.

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. **22.600,00 €** ermittelt.

Auf der Grundlage des Sachwerts schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des unbelasteten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 auf rd.:

23.000,00 €

in Worten: **Dreiundzwanzigtausend 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 26.03.2025

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 (1,6 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kötzschau (5,8 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Leipzig (19,6 km)
Nächster Flughafen (km)	Leipzig/Halle Airport (19,4 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (102,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Lützen, Stadt (0,,4 km)



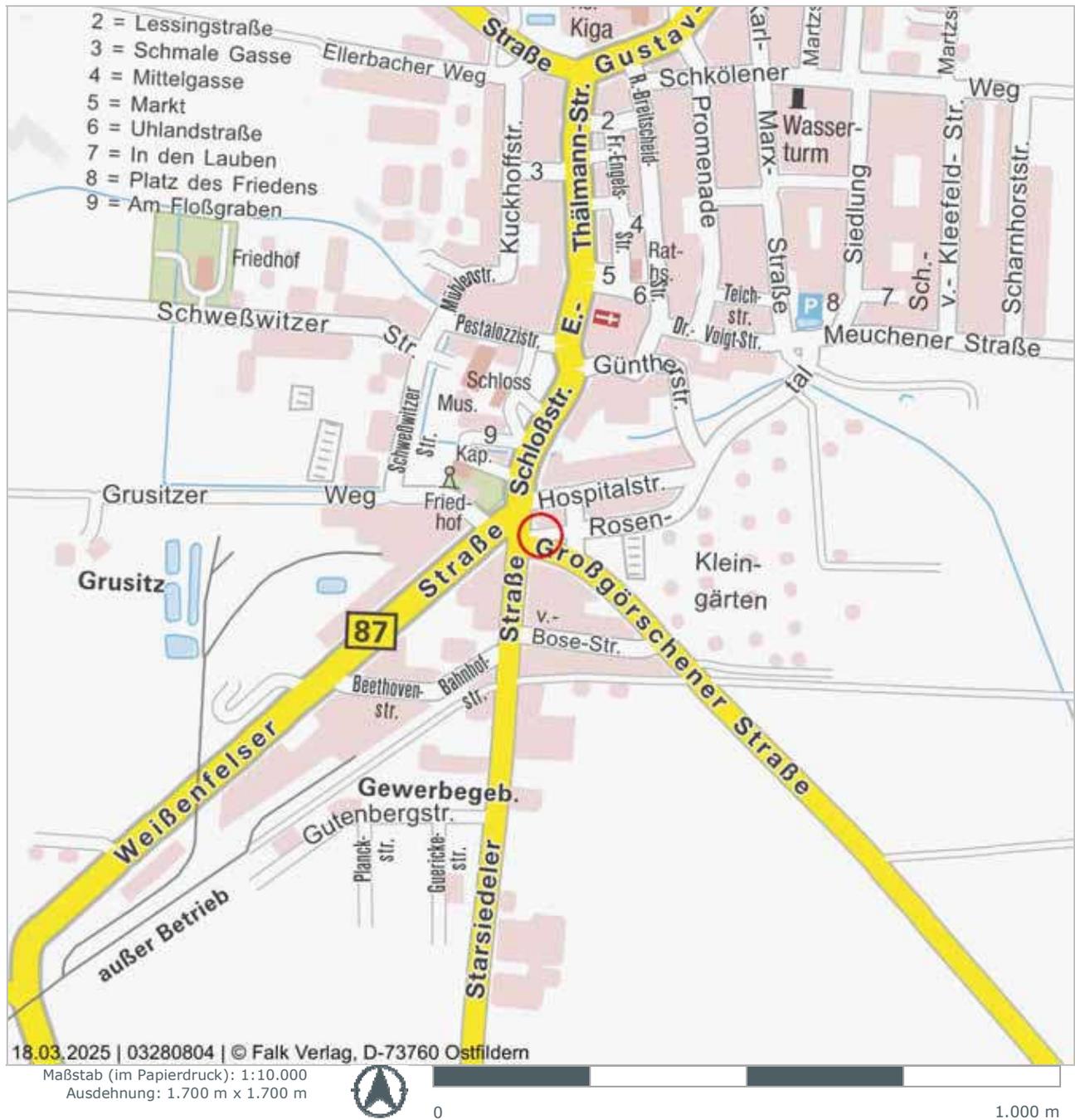
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

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

Regionalkarte¹⁾



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



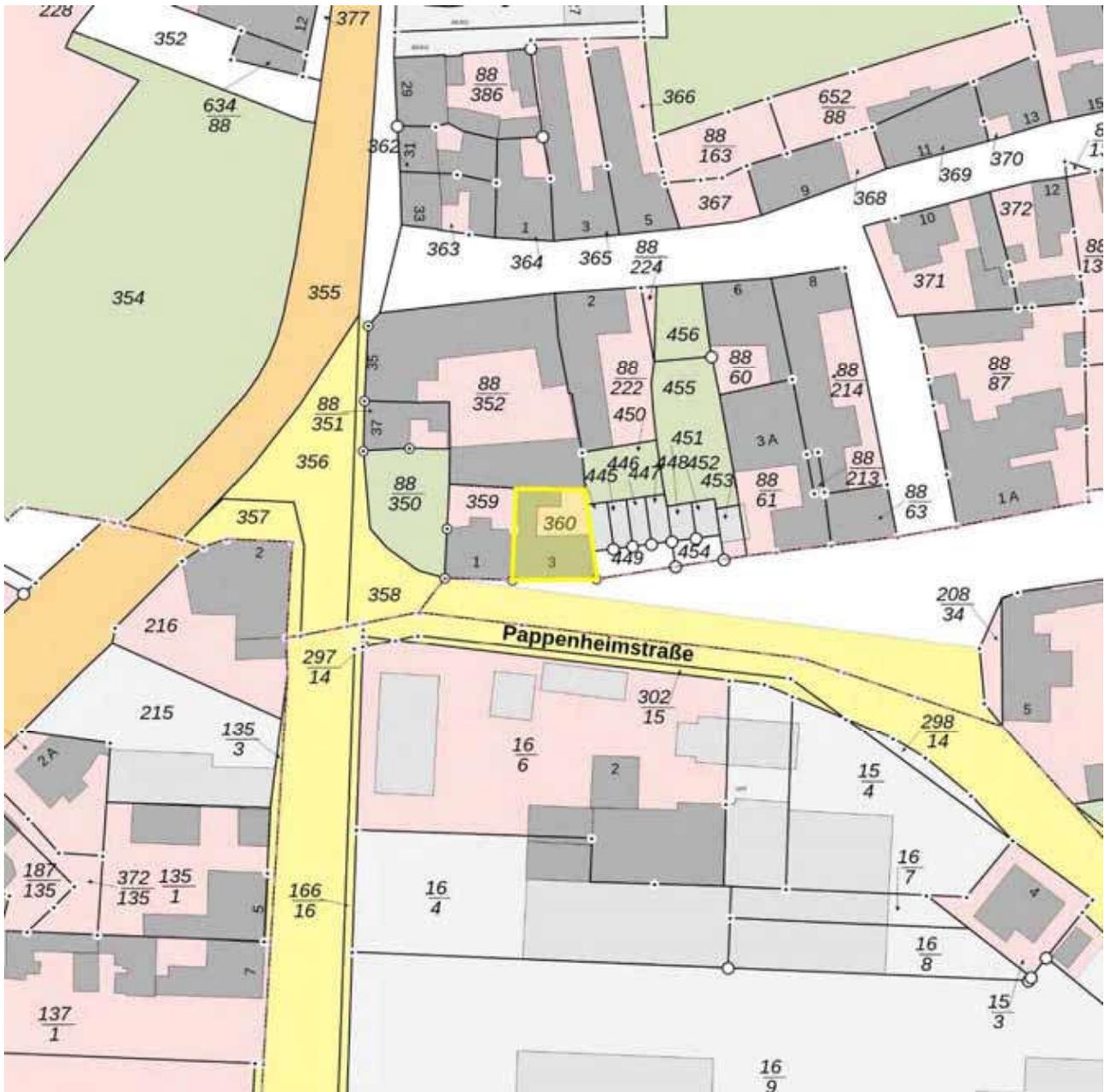
0



200 m

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

Auszug aus der Liegenschaftskarte¹⁾



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

Wohngebäude Straßenansicht



Fassade mit Rissen



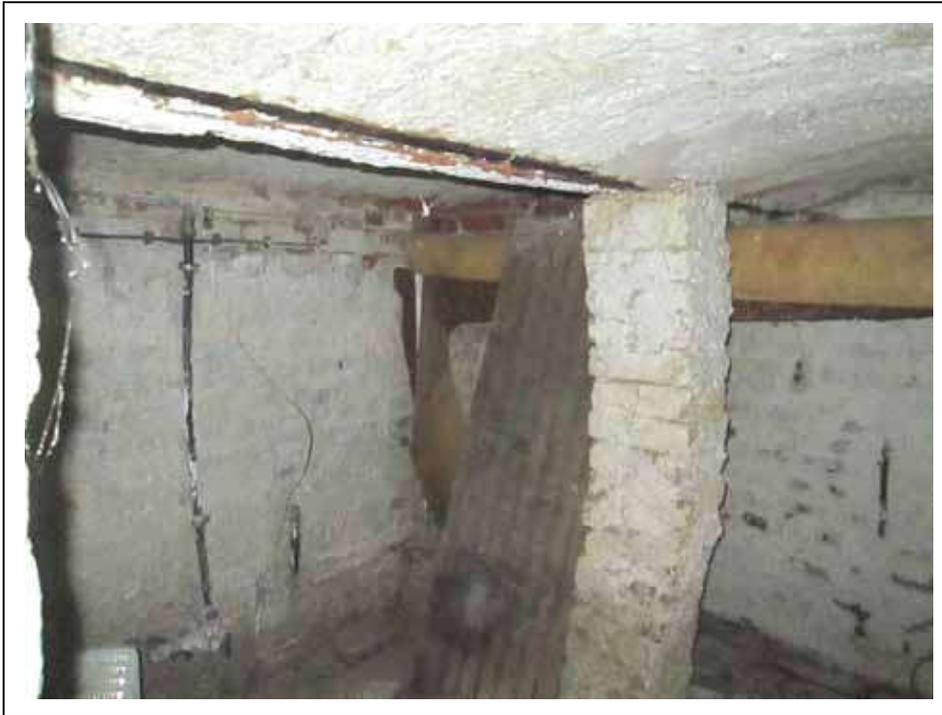
Hofansicht



Nebengebäude im Hof



Schäden an der Kellerdecke



Müll in der Durchfahrt



Zimmer und Küche im EG



Zimmer im OG



Dachboden

