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 17/25

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81
E-Mail:
bewertung-muellerb@gmx.de
Datum: 17.07.2026
Az.: 018/26
Bankverbindung: IBAN:
DE71 8005 3000 3400 1351 00
Sparkasse Burgenlandkreis
BIC: NOLADE21BLK

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit
ehemaligen Wohn- und Landwirtschaftsgebäuden bebaute Grundstück
in 06667 Weißenfels OT Borau, Leninstr. 16
und das unbebaute Flurstück 83 Hinter den Gärten





Der **Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks Leninstr. 16**
wurde zum Stichtag 01.07.2026 ermittelt mit rd.:

12.000,00 €

Der **Verkehrs(Markt)wert des Flurstücks 83 Hinter den Gärten**
wurde zum Stichtag 01.07.2026 ermittelt mit rd.:

39.000,00 €

1. Ausfertigung
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 28 Seiten. Darin sind 7 Anlagen mit 14 Seiten enthalten.
Es wurde auftragsgemäß in 4 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.	Literatur- und Quellenverzeichnis	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 bebauten Grundstücks (Flurstück 120 Leninstr. 16)	9
8.	Nutzung des unbebauten Grundstücks (Flurstück 83 Hinter den Gärten)	9
III.	**Wertberechnungen**	**10**
1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	10
2.	Bodenwertermittlung	11
3.	Verkehrs(Markt)wert	14
IV.	**Anlagen**	**15**
1.	Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	15
2.	Anlage Nr. 2: Regionalkarte	16
3.	Anlage Nr. 3: Luftbild	17
4.	Anlage Nr. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte Blatt 1-3	18
5.	Anlage Nr. 5: Auskunft aus der Kaufpreissammlung	21
6.	Anlage Nr. 6: Fotoaufnahmen Blatt 1-5	22
7.	Anlage Nr. 7: Auskunft des Umweltamtes vom 20.04.2026 Blatt 1-2	27

I. Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 09.03.2026 (Geschäfts-Nr.: **20 K 17/25**)

2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 23.03.2026 entnommen.

Grundbuch von: **Borau**
Blatt: **713**

Katasterbezeichnungen

Gemarkung: **Borau**
Flur: **1**

Bestandsverzeichnis-Nr.	**1**	**3**
Flurstück	**83**	**120**
Größe in m^2	**830**	**2.989**

Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 1: **a)**
b)
- zu je 1/2 -

Grundbuch Abt. II

Eintragung lfd. Nr. 1: Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 1b:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 17/25); eingetragen am 22.12.2025.

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: **01.07.2026**

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen nebst Mitarbeiterin durchgeführt. Die Grundstücke und die Gebäude waren nicht zugänglich (vgl. auch Ziffer II/6 – Betretungsverbot für die Leninstraße 16). Die Inaugenscheinnahme fand auftragsgemäß **von außen** statt.

4. **Wertermittlungsstichtag**[1)]: **01.07.2026**

5. **Qualitätsstichtag**[2)]: **01.07.2026**

6. **Zweck der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) des Grundstücks zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 17/25.

[1)] § 2 Abs. 4 ImmoWertV: 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: 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 5 G. vom 22.12.2025 (BGBl. 2025, Nr. 348)

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 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364) 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-Anhalt[1)]

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 Mai 2026)

8.4 Sprengnetter
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (Stand April 2026)

8.5 Sprengnetter
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand Juli 2026)

8.6 Sprengnetter / Kierig / Drießen
Das 1 x 1 der Immobilienbewertung (3. Auflage, 2023)

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

II. Beschreibung des Grundstücks

1. Vorbemerkung

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

Da die Grundstücke und die Gebäude nicht zugänglich waren, konnten Feststellungen nur augenscheinlich **von außen und anhand der Bauakten** 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 und anhand der Bauakten** ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenberechnung angesetzt sind. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

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

2. Grundstückslage

Ort: Weißenfels Mittelzentrum mit ca. 37.000 EW (Prognose[1)] 2035 ca. 35.000 EW); zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Das Grundstück Leninstraße 16 befindet sich im Dorfgebiet des Ortsteils Borau (siehe Anlage Nr. 2). In der Umgebung ist aufgelockerte Bebauung mit dörflichem Charakter vorhanden.
Östlich liegt das Flurstück 83 an der Straße Hinter den Gärten. Umliegende Grundstücke sind hier meist neu mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.
Die Wohnlage lässt sich für beide Grundstücke als mittlere Lage im Ortsteil einschätzen.
Die Verkehrslage ist den örtlichen Verhältnissen entsprechend durchschnittlich.

3. Erschließungszustand

3.1 **Straßenausbau**: jeweils Asphalt und Fußweg Betonpflaster

3.2 **Versorgungsleitungen**: sind jeweils im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

3.3 **Abwasserableitung**: Im Schreiben der Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR vom 28.04.2026 wurde Folgendes mitgeteilt:

Das Grundstück Gemarkung Borau, Flur 1, Flurstück 120 verfügt über einen Schmutzwasseranschluss.
Das andere Grundstück Gemarkung Borau, Flur 1, Flurstück 83 verfügt über keinen Anschluss. Es gäbe aber die Möglichkeit kostenpflichtig einen Schmutzwasseranschluss herzustellen. Für Niederschlagswasser ist das hier nicht möglich.

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

4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben können entsprechend der kommunalen Beitragssatzungen erhoben werden.

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ (wie z. B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstige grundstücksbezogene Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt.

5. Bauplanungsrechtliche Merkmale

Von der Abteilung Stadtplanung wurde mit Schreiben vom 25.03.2026 folgende Auskunft zur planungsrechtlichen Situation erteilt:

Die Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich des Ortsteiles Borau und sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels als Mischbaufläche ausgewiesen.

6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Weißenfels vom 30.03.2026 sind für das bezeichnete Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Weißenfels eingetragen.

Zum Denkmalstatus wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Weißenfels im Schreiben vom 25.03.2026 folgende Auskunft erteilt:

Das Gebäude auf dem Grundstück Leninstraße 16/ Hinter den Gärten auf der Gemarkung Borau, Flur 1, Flurstücke 83, 120 ist in das Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt eingetragen als:
Kulturdenkmal i.S.d. § 2 (2) Pkt. 2 DenkmSchG LSA (Bestandteil Denkmalbereich)
Der Denkmalbereich erstreckt sich ebenfalls auf die Außenhülle des rückseitigen Gebäudes auf dem Flurstück 83, Hinter den Gärten.
Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass alle Maßnahmen an einem Kulturdenkmal oder in seiner Umgebung, wie z. B. eine Instandsetzung oder Nutzungsänderung oder jegliche sonstige Veränderung, den Genehmigungspflichten nach § 14 DenkmSchG LSA unterliegen und das nach § 17 (1) DenkmSchG LSA der Veräußerer eines Baudenkmals verpflichtet ist, den geplanten Verkauf der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und den Erwerber auf die Denkmaleigenschaft hinzuweisen.

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

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 20.04.2026 eine Auskunft erteilt, die als Anlage Nr. 7 diesem Wertgutachten beigefügt ist.
Gemäß dieser Auskunft gibt es für die Grundstücke 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 07.04.2026 u.a. folgende Angaben zur Kampfmittelbeseitigung gemacht:

Eine Belastung der oben betroffenen Flächen mit Kampfmitteln, anhand der hier gegenwärtig vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse, ist nicht bekannt. Es ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln auf dieser Fläche zu rechnen.

Aus dem Archiv der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Weißenfels lagen Unterlagen zu Verwaltungsverfahren vor, die die Bewertungsgrundstücke betreffen.

- Leninstraße 16 (ab 2019):

Aktenzeichen 35/0224-2019: Sicherungsverfügung gemäß § 57 Abs. 2 BauO LSA
Vorhaben: Gefährdung der öffentlichen Sicherheit, Standsicherheit des Gaubendreiecks des straßenseitigen mittelständigen Hauptgebäudes nicht mehr gegeben, Teileinsturz Silogebäude (Restgebäude nicht mehr standsicher)
Aktenzeichen 35/0546-2023:
Verfahren: Gefährdung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit
Maßnahme: erneute illegale Nutzung des seit Jahren baupolizeilich gesperrten Grundstücks; siehe dazu Vorgang Aktenzeichen 35/0324-2017 (Nutzungsuntersagung Wohnnutzung und Versiegelung Grundstück)
Zur Durchsetzung des Betretungsverbots wurde das Grundstück am 20.12.2023 erneut versiegelt.

- Flurstück 83 Hinter den Gärten:

Aktenzeichen 35/0606-2020:
Verfahren: Gefährdung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit
Vorhaben: Scheune
Nach Bränden wurden die verbliebenen Gebäudeteile des Scheunengebäudes auf dem Flurstück 83 abgerissen. Nach den Unterlagen in der Bauakte kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich noch Gebäudereste (z. B. Fundamente) und Abbruchmaterial auf dem Grundstück befinden (vgl. dazu auch Anlage Nr. 7).

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 bebauten Grundstücks (Flurstück 120 Leninstr. 16)

Das Grundstück ist in der Mitte des westlichen Teils mit einem ehemaligen Wohngebäude bebaut, das mit der Längsseite in der Straßenflucht steht.
An der südlichen Grundstücksgrenze steht ein ehemaliges Stall- und Wirtschaftsgebäude mit der Giebelseite an der Straße.
Ebenso giebelseitig an der Straße befindet sich ein ehemaliges Wohn- und Wirtschaftsgebäude.
Die Gebäude wurden überwiegend in Mauerwerksbauweise mit Holzdächern und Ziegeleindeckung errichtet und befinden sich nach dem äußeren Eindruck in einem desolaten Zustand. Eine Innenbesichtigung waren wegen der baupolizeilichen Sperrung des Grundstücks (vgl. Ziffer II/6) nicht möglich.
Soweit durch das Hoftor sichtbar, ist die Hoffläche zwischen den Gebäuden teilweise bewachsen, stark verwildert und es sind auch Müllablagerungen vorhanden.
Östlich und nördlich des Hofbereichs sind auf dem Luftbild Grundmauern und Reste von Gebäuden und baulichen Anlagen erkennbar (siehe Anlage Nr. 4 Blatt 3). Nähere Angaben können dazu nicht gemacht werden.

Aufgrund der Beschaffenheit der baulichen Anlagen handelt es sich um ein Liquidationsobjekt gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV (nicht mehr wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen).

8. Nutzung des unbebauten Grundstücks (Flurstück 83 Hinter den Gärten)

Das Grundstück ist unbebaut und großflächig mit Büschen bewachsen, so dass ein Zugang zum Grundstück nicht möglich war. Ein Bauzaun an der Straße zur Sicherung des Grundstücks ist teilweise zerstört.
Die früher auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (z. B. Scheunengebäude) wurden abgerissen (vgl. Ziffer II/6 – Bauakte Az. 35/0606-2020 und Hinweise des Umweltamtes siehe Anlage Nr. 7).
Einflüsse durch die Vornutzungen und die Beschaffenheit des Grundstücks werden im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) unter Vorbehalt berücksichtigt.

Für die Bewertung wird von der Zulässigkeit einer Neubebauung gemäß § 34 BauGB ausgegangen. Unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung kommt dabei insbesondere eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus in Frage[1)].

[1)] Eine verbindliche Aussage zur zulässigen Bebauung und Nutzung des Grundstücks kann in diesem Wertgutachten nicht getroffen werden, da ein rechtsverbindlicher Vorbescheid der zuständigen Genehmigungsbehörde bzw. eine Baugenehmigung nicht vorliegt. Mögliche daraus resultierende Wertbeeinflussungen sind ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

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). 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 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.

Im Ergebnis der Einschätzung des Zustands der Bebauung in Ziffer II/7 und der Vornutzung und Beschaffenheit in Ziffer II/8 wird jeweils ein angepasster Bodenwert für die Ableitung des Verkehrswerts 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.

2.1 Bodenwert des bebauten Grundstücks (Flurstück 120 Leninstr. 16)

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

In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Bauland; Stichtag 01.01.2026) ist für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ein beitragsfreier Bodenrichtwert von 35,00 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Baugrundstücke im Dorfgebiet von Borau.

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 = 35,00 €/m²

vorläufiger Bodenwert: 2.989 m² × 35,00 €/m² = 104.615,00 €

Anpassung des Bodenwerts

Gemäß Ziffer II/7 handelt es sich um ein Liquidationsobjekt (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV). Dementsprechend muss mit einer Beeinflussung des Bodenwerts gerechnet werden.

Zur Ableitung der erforderlichen Daten für die Anpassung des Bodenwerts wurde beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung (siehe Anlage Nr. 5) eingeholt.
In dieser Auskunft stehen insgesamt 17 Kauffälle mit Kaufvertragsdatum ab dem 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag in Form einer Stichprobenübersicht zur Verfügung. Selektiert wurden Abbruchobjekte (wertbeeinflussender Umstand – Ursache = 73) der Gebäudeart 109 (Bauernhaus, Resthofstelle) aus dem Burgenlandkreis.

Zur Auswertung wurden die Kaufpreise dem jeweiligen Gesamtbodenwert gegenübergestellt und dabei ein durchschnittlicher Anpassungsfaktor von 0,52 mit Einzelwerten zwischen rd. 0,0 und 1,10 ermittelt, der den Einfluss der Bebauung widerspiegelt.

Aufgrund der unterschiedlichen Lage und Beschaffenheit der Vergleichsobjekte und der daraus resultierenden großen Streuung der Kaufpreise ist der durchschnittliche Anpassungsfaktor für einen direkten Preisvergleich nicht geeignet. Vielmehr muss eine Einordnung des Bewertungsobjekts in die Bandbreite der Anpassungsfaktoren erfolgen (0,0 bis 1,10; Differenz = 1,10).

Als Einflussfaktoren zur Auswertung der Stichprobe werden die regionale Lage sowie der Umfang der notwendigen Sicherungs-, Beräumungs- und Abbruchmaßnahmen auf dem Grundstück herangezogen.

Es erfolgt dabei eine Einstufung in eine Skala von -1 bis +1 und eine Gewichtung:

Einflussfaktor	Bandbreite			Gewichtung
	- 1,00	0	+ 1,00	
Regionale Lage	einfach	mittel	gut	0,20
Sicherung und Beräumung	umfangreich	durchschnittlich	wenig	0,20
Abbruchmaßnahmen	umfangreich	durchschnittlich	wenig	0,60

Einordnung des Bewertungsobjekts:

Einflussfaktor	Bewertungsobjekt	Einstufung a	Gewicht b	½ Diff. c	Einfluss je Faktor a × b × c
Regionale Lage	mittel	0	0,20	0,55	0,00
Sicherung und Beräumung	umfangreich	- 1,00	0,20	0,55	- 0,11
Abbruchmaßnahmen	umfangreich	- 1,00	0,60	0,55	- 0,33
			Summe Anpassung		- 0,44
			Mitte		0,55
			Anpassungsfaktor		**= 0,11**

Angepasster Bodenwert Flurstück 120: 104.615,00 € × 0,11 = 11.507,65 €
rd. **11.500,00 €**

2.2 Bodenwert des unbebauten Grundstücks (Flurstück 83 Hinter den Gärten)

Aufgrund von der Art der zulässigen Nutzung (vgl. Ziffer II/8: Errichtung eines Einfamilienhauses) ist der Bodenrichtwert von 35,00 €/m² (vgl. S. 11) als Bewertungsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV nicht unmittelbar geeignet.

Zur Berücksichtigung der Entwicklung des Teilmarktes für Wohnbaugrundstücke in dörflichen Bereichen wird auf Bodenrichtwerte für WA-Gebiete zurückgegriffen, die hinsichtlich ihrer Nutzung mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar sind. Selektiert wurden dafür 6 WA-Gebiete aus Ortsteilen von Weißenfels.

Die BRW der Dorfgebiete liegen dabei zwischen 32 und 40 €/m² (Mittelwert 37 €/m²) und in den WA-Gebieten zwischen 45 und 60 €/m² (Mittelwert 58 €/m²).
Die Selektion weist eine Abhängigkeit der BRW in den Dorfgebieten und den jeweiligen WA-Gebieten auf, wobei eine lineare Trendfunktion zur Ableitung des örtlichen Bodenwerts zugrunde gelegt wird.

• relativer Bodenwert:	(0,033 × 35,00 €/m² + 57,14) =	58,30 €/m²
	rund	58,00 €/m²
vorläufiger Bodenwert:	830 m² × 58,00 €/m² =	48.140,00 €

Anpassung des Bodenwerts

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)[1)]

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. rd.
Zustandsbesonderheiten		- 9.600,00 €
• Vornutzungen und Beschaffenheit[2)] 20% vom vorläufigen Bodenwert (48.140,00 €)	- 9.628,00 €	
Summe		**- 9.600,00 €**

Zusammenfassung:

vorläufiger Bodenwert	=	48.140,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 9.600,00 €
Angepasster Bodenwert Flurstück 83	=	38.540,00 €
	rund	**38.500,00 €**

[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)] vgl. Ziffer II/8: Ansatz unter Vorbehalt

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).

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

Für die im Bestandsverzeichnis unter den lfd. Nr. 1 und Nr. 3 gebuchten Grundstücke ist eine Gesamtversteigerung nicht sinnvoll, da sich der desolate Zustand des Grundstücks Nr. 3 (Leninstraße 16) negativ auf die Verwertbarkeit auswirkt.

3.1 Bebautes Grundstück (Flurstück 120 Leninstr. 16)

Der angepasste Bodenwert wurde in Ziffer III/2.1 mit rd. **11.500,00 €** ermittelt.

Auf der Grundlage des angepassten Bodenwerts und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2026 auf rd.:

12.000,00 €

in Worten: **Zwölftausend Euro**

3.2 Unbebautes Grundstück (Flurstück 83 Hinter den Gärten)

Der Bodenwert wurde in Ziffer III/2.2 mit rd. **38.500,00 €** ermittelt.

Auf der Grundlage des angepassten Bodenwerts und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2026 auf rd.:

39.000,00 €

in Worten: **Neununddreißigtausend 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 17.07.2026

Dipl.-Ing. Bernd Müller

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

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Weißenfels A9 (2,7 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Weißenfels (2,5 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Halle (30,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Flughafen Leipzig-Halle [LEJ] (29,1 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (104,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Weißenfels, Stadt (2,4 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2025

Regionalkarte[1)]

Luftbild[1)]

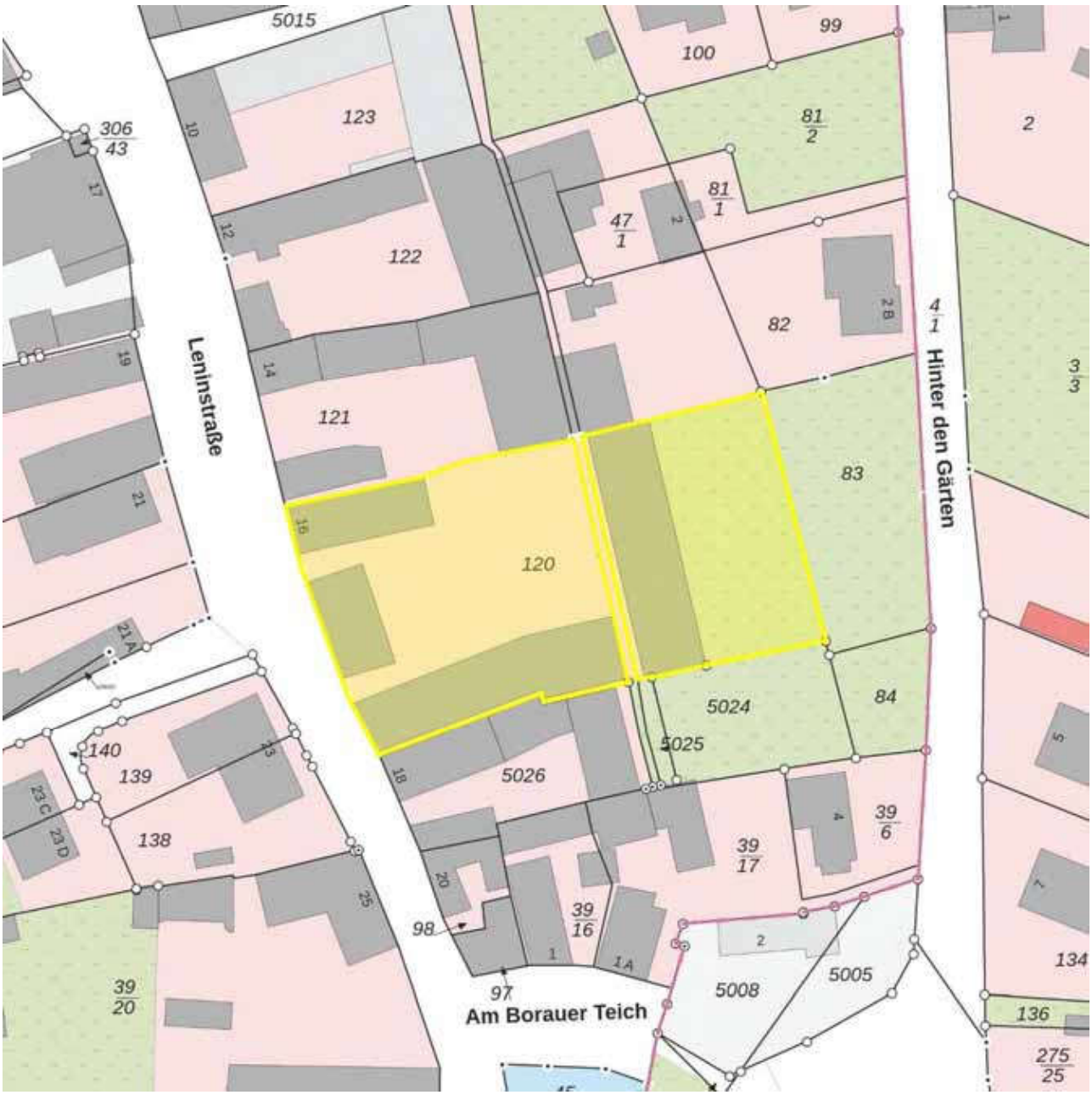


Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m

0 200 m

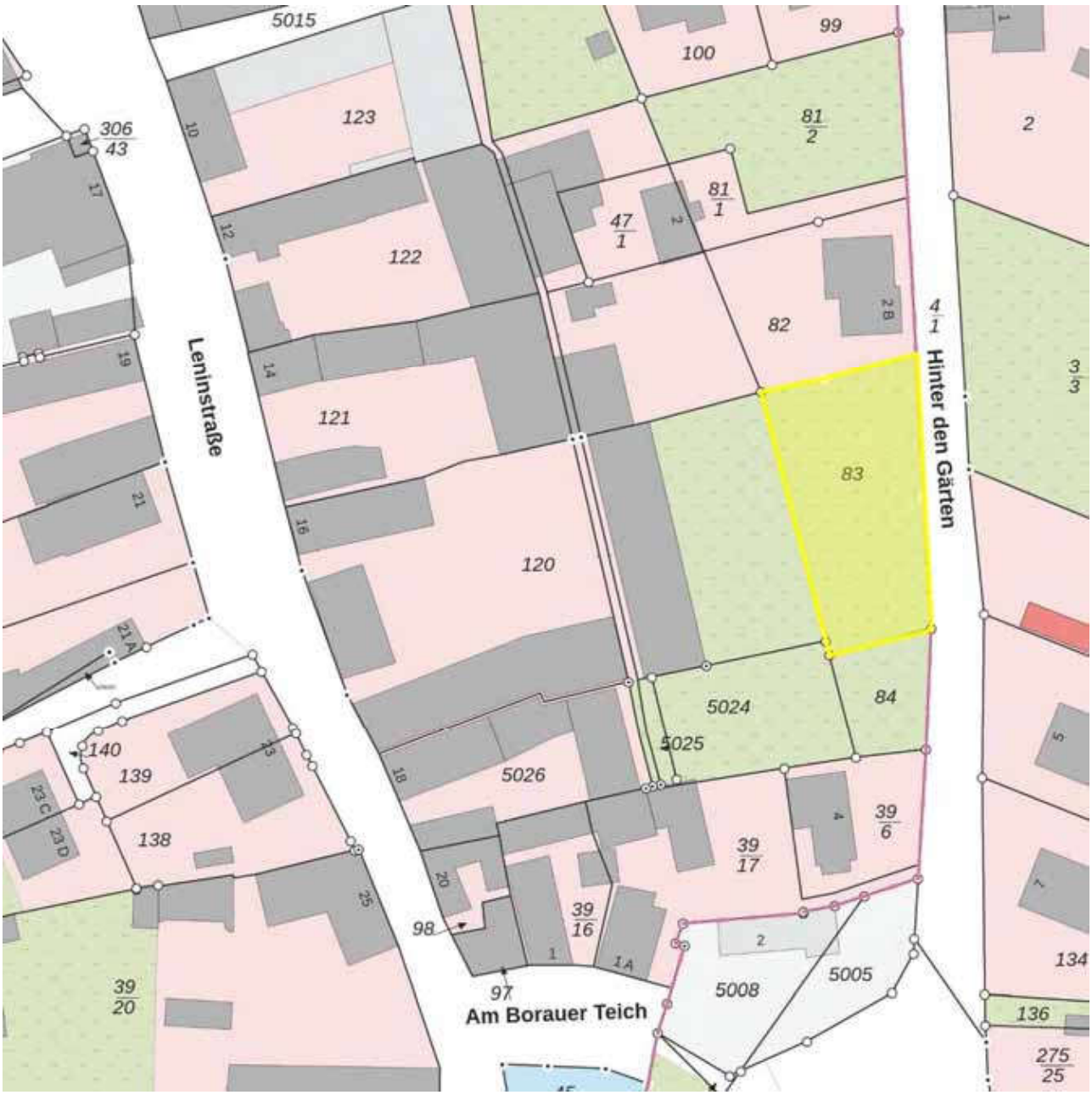
[1)] **Quelle**: Orthophoto/Luftbild Sachsen-Anhalt, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
Aktualität: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Auszug aus der Liegenschaftskarte[1)] (Flurstück 120)



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

Auszug aus der Liegenschaftskarte[1)] (Flurstück 83)



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

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Orthophoto[1)]



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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung[1)]

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen:	2026-15731-W04	Auftragsdatum:	08.07.2026
Auftragsart:	Bauernhaus, Resthof-stellen	Ihr Zeichen:	
		Abgabedatum:	14.07.2026

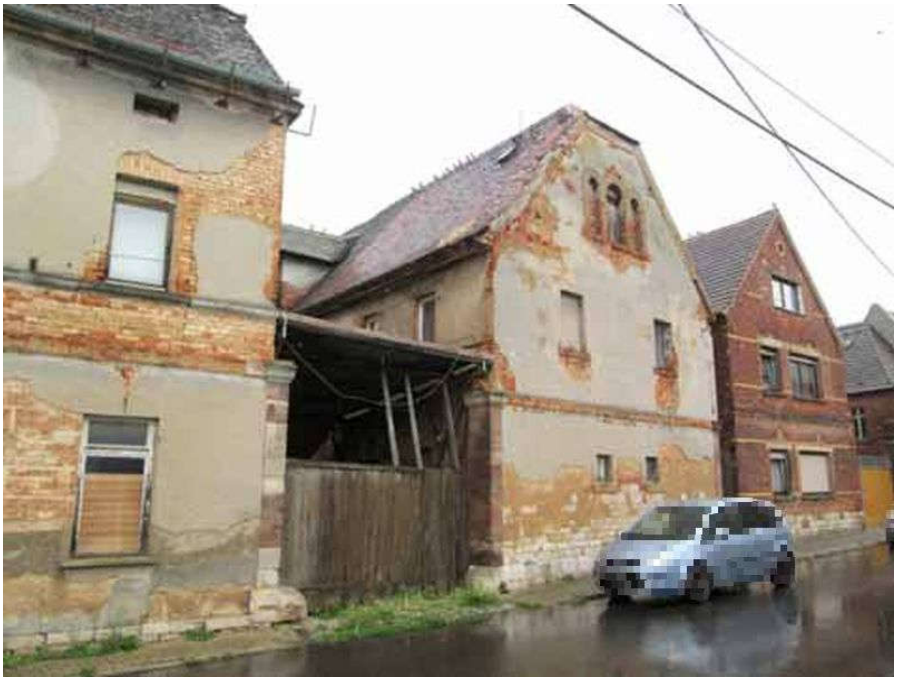
Stichprobenübersicht mit den einfachen arithmetischen Mitteln der ausgewerteten Selektion

Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Nummer	Kurzbez.	Elementname
17				101	KFKZ	Kauffallkennzeichen
17	1	1	1	102	STAT	Status
17	673871,00	725672,00	709495,88	1031	KOORRW	Koordinate -Rechtswert-
17	5654687,00	5682326,00	5668503,94	1032	KOORHW	Koordinate -Hochwert-
17	0140013	0140111		104	GEME	Gemeindeteil
17	152391	152618		105	GEMA	Gemarkung
17	0140387	0143586		110	BRZO	Bodenrichtwertzone
17	4	5	5	115	RTYP	Regionstyp
17	15084130	15084590		133	GEDE	Gemeinde
17	13.08.2020	20.02.2026	14.10.2022	201	DATU	Datum des Vertrages
17	1	1	1	205	ANLA	Anlass des Eigentumsübergangs
17	1	10	2	208	VERA	Veräußerer
17	1	9	2	209	ERWE	Erwerber
17	1.000	99.000	20.412	216	PREI	Kaufpreis
17	1	2	1	303	SELB	Objektselbstständigkeit
17	1	1	1	3041	WWUMAU	Wertbeeinfl. Umstand -Ausprägung-
17	73	73	73	3042	WWUMUS	Wertbeeinfl. Umstand -Ursache- (73 = Abbruchobjekte)
17	600	15.779	3.220	401	FLAC	Fläche
17	10	35	18	416	BRWB	Bodenrichtwert Bauland
17	3	3	3	418	BRBZ	BRWB -beitragsrechtlicher Zustand
17	3	3	3	429	BEIT	Beitragsrechtlicher Zustand
17	109	109	109	501	GEBA	Gebäudeart (109 = Bauernhaus, Resthofstellen)
17	1870	1930	1906	504	BAUJ	Baujahr
17	1.000	99.000	23.706	739	PREINO	normierter Kaufpreis

[1)] **Quelle**: Auskunft aus der Kaufpreissammlung Nr. 2026-15731-W04

Stall- und Wirtschaftsgebäude mit Giebelseite an der Leninstraße





Wohngebäude mit Längsseite an der Leninstraße





Wohngebäude Ansicht Nordwest



Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Giebelseite an der Leninstraße



Toreinfahrt (versiegelt) und Hofansicht





Flurstück 83 Hinter den Gärten





BURGEN LANDKREIS

Der Landrat

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Bernd Müller
Luise-Bachmann-Str. 9
06667 Weißenfels

Umweltamt

Rückfragen an:

Telefon: 03443 372
Telefax: 03443 372 240
E-Mail: umweltamt@blk.de
Dienststelle/Besucheranschrift:
Am Stadtpark 6
06667 Weißenfels
Zimmer-Nr. 123

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
	25.03.2026	21304-2026	20.04.2026

Auskunftsersuchen vom Auskunft Hinter den Gärten, Leninstraße Borau zum Vorhaben „Auskunft Hinter den Gärten, Leninstraße Borau

Umweltamt
Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Entsprechend Ihrer Anfrage hinsichtlich einer Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde eine Recherche im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ durchgeführt.

Aktuell gibt es für die Grundstücke in der Gemarkung Borau, Flur 1, Flurstücke 120 und 83 keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.

Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke unmittelbar an den Borauer Graben angrenzen. Dadurch kann es im Bereich dieser Grundstücke vor allem in niederschlagsreichen Perioden zu einem länger andauernden bzw. periodisch hohen Bodenwassergehalt / einer hohen Bodennässe kommen und damit zu einer schädlichen Bodenveränderung gemäß BBodSchG.

2. Aufgrund der Vornutzung der Flurstücke kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass bei einem ggf. geplanten Eingriff in den Boden anthropogene Auffüllungen und Altfundamente im Untergrund angetroffen werden. Genaue Angaben zur Vornutzung und zum Abriss liegen aktuell nicht vor, jedoch ist auf dem Luftbild von 1992 eine Verwendung des Bereiches (Vierseitenhof, Garagen, etc.) erkennbar. Daher gilt: Sollten bei einem zukünftigen Eingriff in den Boden Anhaltspunkte für Altlasten, Kontaminationen und / oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, die nicht mit den üblichen bautypischen Maßnahmen zu beseitigen sind, ist gemäß § 3 BodSchAG des Landes Sachsen-Anhalt umgehend und unaufgefordert die untere Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises zu informieren, zwecks Festlegung des weiteren Handlungsbedarfs.

Untere Naturschutzbehörde

Die oben genannten Flurstücke 120 und 83, Flur 1, Gemarkung Borau weisen keine Eintragungen im Naturschutzregister des Burgenlandkreises auf. Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte im naturschutzrechtlichen Sinne sind demnach im Bereich der Flurstücke nicht vorhanden bzw. nicht erfasst.

Untere Wasserbehörde

Hinweis:

In Süd-Nordrichtung verläuft der verrohrte Teichablauf/Nebengraben des Borauer Grabens. Der genaue Verlauf ist in Folge der Verrohrung nicht bekannt.

Hinweis

Die Auskunft ist kostenpflichtig.

Die Kosten entnehmen Sie bitte aus dem Kostenbescheid, der Ihnen bereits zugegangen ist.

Im Auftrag

Amtsleiter