

Dipl.-Ing. (FH) Benno Sengewald, Selauer Straße 116f, 06667 Weißenfels

Amtsgericht Weißenfels
Friedrichsstraße 18
06667 Weißenfels

Selauer Straße 116f
06667 Weißenfels

Telefon: 03443 300186
Telefax: 03443 300187
eMail: sengewald-b@t-online.de

Datum: 25.04.2024
Az.: 24-208

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück
in Schkortleben, Brunnenstraße 15, 06688 Weißenfels**



Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag
15.04.2024 ermittelt mit rd.

74.000,- €.

Geschäfts-Nr.: 20 K 2/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag	4
1.3	Besonderheiten des Auftrages / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Einfamilienwohnhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben.....	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Raumausstattung und Ausbauzustand	10
3.2.5	Zustand des Wohnhauses	10
3.3	Nebengebäude.....	11
3.4	Außenanlagen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswertes	11
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.2	Bodenwertermittlung nach § 40 Abs. 3 und Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV.....	12
4.2.1	Bodenwertberechnung	12
4.3	Sachwertermittlung	13
4.3.1	Sachwertberechnung	13
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	14
4.4	Vergleichswertermittlung	17
4.4.1	Vergleichswertberechnung	17
4.5	Verkehrswert	18
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	19
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	20
6	Verzeichnis der Anlagen	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude

Objektadresse: Schkortleben, Brunnenstraße 15, 06688 Weißenfels

Grundbuchangaben: Grundbuch von Schkortleben, Blatt 849,
lfd. Nr. 1 - Bestandsverzeichnis (siehe Katasterangaben)

Zweite Abteilung:

lfd. Nr. 1 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, (Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 50879) eingetragen am 21.08.2007.

lfd. Nr. 2 – Über das Vermögen des ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Celle – Insolvenzgericht -, 46 IK 70/23); eingetragen am 08.08.2023.

lfd. Nr. 3 – Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 L 1/24); eingetragen am 19.02.2024.

lfd. Nr. 4 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 2/24); eingetragen am 19.02.2024.

Dritte Abteilung:

In dieser Abteilung ggf. eingetragene Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht wertmindernd berücksichtigt, weil in Zwangsversteigerungsverfahren immer der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln ist.

Katasterangaben: lfd. Nr. 1 - Gemarkung Schkortleben, Flur 6,
Flurstück 1191 (542 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Weißenfels
Friedrichsstraße 18
06667 Weißenfels

Auftrag vom 19.03.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer(in): Rechtsanwalt als Insolvenzverwalter über
das Vermögen des

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im
Zwangsversteigerungsverfahren

Qualitätsstichtag: 15.04.2024 - entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 15.04.2024
Der Termin der Ortsbesichtigung wurde den
Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt.

Teilnehmende am Ortstermin: , (Mieter des
Wohnhauses) und der Sachverständige.
Die teilten mit, dass sie von den Innenräumen
des Wohnhauses keine Bilder im Gutachten wünschen. Dem
wird entsprochen.

1.3 Besonderheiten des Auftrages / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Im Zwangsversteigerungsverfahren hat das Gutachten stets den lastenfreien Wert auszuweisen. § 46 Abs. 2 ImmoWertV, wonach die ggf. im Grundbuch Abt. 2 eingetragenen Rechte u. Belastungen u.U. wertmindernd zu berücksichtigen sind, hat keine Anwendung gefunden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Burgenlandkreis
Verkehrsverbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Halle und Leipzig <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg <u>Bundes- und Landstraßen:</u> B 91 und L 182 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A38 Berlin/München <u>Bahnhof:</u> Weißenfels <u>Flughafen:</u> Leipzig-Halle

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2-3)	Das Grundstück befindet sich zwischen den Ortsteilen Kriechau und Schkortleben an der Bahnlinie Weißenfels-Großkorbetha im Außenbereich (vgl. Anlage 3). Geschäfte des täglichen Bedarfs gibt es in Weißenfels und in Großkorbetha. Haltepunkte öffentlicher Verkehrsmittel (Bus) befinden sich in den benachbarten Ortsteilen. Das Grundstück ist als einfache Wohnlage einzustufen. Die Verkehrslage ist durch die Anbindungen an die Bundesstraße B91 und die Anbindung an die Bundesautobahn A 38 als gut einzustufen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Einzelgrundstück im Außenbereich, keine weitere Bebauung in der Umgebung
Beeinträchtigungen:	Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft einer Bahnlinie (Geräuschbelästigung). Fehlender Abwasseranschluss und eingeschränkte bauliche Erweiterungsmöglichkeiten (vgl. Unterpunkt 2.5.2.).
Topografie:	von der Straße her leicht abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: vgl. Anlage 3

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Landstraße L182, Straße mit normalem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege und Parkmöglichkeiten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:	Anschlüsse für Strom und Wasser sind vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Sammelgrube.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Nebengebäudes (vgl. Anlage 3)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft der zust. Behörde ist das Bewertungsobjekt nicht als Baudenkmal eingetragen.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde gibt es keinen Eintrag im Fachinformationssystem "Bodenschutz".

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
(vgl. Anlage 4)

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Dieser Bereich ist lt. Darstellung im Flächennutzungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2, Nr. 10 BauGB. Eine evtl. Zulässigkeit von Neubauvorhaben kann damit ausgeschlossen werden.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Laut § 3 Abs. 5 ImmoWertV handelt es sich um eine "Sonstige Fläche", die sich keinem Entwicklungszustand der Absätze 1 bis 4 zuordnen lässt.

Beitrags- und Abgabenzustand:

Für das Bewertungsobjekt wurden bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG keine Informationen eingeholt. Ggf. bestehende öffentliche Lasten werden gemäß Forderung des Auftraggebers in die Wertermittlung nicht einbezogen, d.h., es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise telefonisch und teilweise schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus ist vermietet an die Eheleute

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden, Baumängel und Modernisierungsbesonderheiten auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden. Kostenunterschiede im Vergleich zu Angeboten von Handwerksbetrieben oder anderen Fachfirmen müssten zusätzlich berücksichtigt werden. Untersuchungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, pflanzlicher und tierischer Schädlinge sowie gesundheitsschädigender Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es liegt **kein Energieausweis** für das Wohnhaus vor. Einen **Verdacht auf Hausschwamm gibt es lt. Angabe im Ortstermin nicht**. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; eingeschossig, teilunterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	nach 1900 lt. Angabe im Ortstermin
Modernisierungen:	1992 Dacheindeckung, Fenster und Heizungsanlage, 1999 Leitungssysteme und Sanitärbereich, 2020 Innenausbau
Außenansicht:	Mauerwerk Kratzputz gestrichen, Sockel Glattputz gestrichen
Bruttogrundfläche (BGF):	170 m ² , vgl. hierzu nachfolgende Berechnung
Wohnfläche (WoFl):	111 m ² , vgl. Anlage 5 (vorhandene Bauunterlagen)

3.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Unterkellerung:	Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Lt. Bauunterlagen (vgl. Anlage 5) sind ca. 40% des Wohnhauses unterkellert.
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	KG Stahlträgerkonstruktion, Gewölbedecke EG Holzbalkenkonstruktion DG Holzbalkenkonstruktion
Treppen:	EG Holzkonstruktion KG Stufen aus Beton mit Fliesenbelag
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzbalkenkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine (Flachdachpfanne)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Sammelgrube
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Ölzentralheizung. Der Brenner wurde im Jahr 2018 lt. Angabe im Ortstermin erneuert.
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage

3.2.4 Raumausstattung und Ausbauzustand

Hauseingangstür(en):	einfache Hauseingangstüren aus Holz, als Blendrahmentüren mit Lichtausschnitt
Innentüren:	Holztüren (teilweise mit Glasausschnitt) als Futtertüren und Schiebetüren
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Bodenbeläge:	Fliesen im Sanitärbereich und in der Küche, Laminat im Wohnzimmer und im Flur, ansonsten überwiegend Teppichböden in den Wohnbereichen
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten, vereinzelt Wandputz und Fliesen im Sanitärbereich
Deckenbekleidungen:	überwiegend Paneele und Kassettendecken
Sanitärinstallationen:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation im Bad und im WC
Küchenausstattung:	keine
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	vgl. Anlage 5

3.2.5 Zustand des Wohnhauses

Das Wohnhaus befindet sich in einem durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Modernisierungen wurden lt. o.g. Angaben durchgeführt.

Ein Energieausweis für das Wohnhaus ist nicht vorhanden. Es wird empfohlen, Energiefachleute hinzuzuziehen, um die Möglichkeiten einer Wärmedämmung zur energetischen Verbesserung des Gebäudes zu betrachten.

Anmerkung

Evtl. können bei Modernisierungsmaßnahmen Bauschäden erkennbar werden, die bei der Ortsbesichtigung nicht sichtbar waren. Die Kosten der Bauschadensbeseitigung müssten zusätzlich zum Wertermittlungsergebnis berücksichtigt werden.

3.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein Nebengebäude (Baujahr ca. 1995) in Massivbauweise. Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Es wird als Garage genutzt, dient zu Lager- bzw. Freizeit Zwecken und wurde bisher dem Zweck entsprechend instand gehalten.

In der Wertberechnung wird das Gebäude nicht mit dem alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert dieses Gebäudes berücksichtigt, sondern mit einem Pauschalbetrag gemäß Modellanforderungen zur Ableitung des Sachwertfaktors im Grundstücksmarktbericht. Im Bewertungsfall wird das Gebäude mit einem Pauschalbetrag von insgesamt 4.000,00 € (Maximalbetrag) berücksichtigt.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen (Strom und Wasser) liegen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an (vgl. Unterpunkt 2.3.). Befestigungen, Wege und Einfriedungen befinden sich in einem einfachen bis guten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,

das Ertragswertverfahren und

das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 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 (§6 Abs. 1 Satz 2 ff. ImmoWertV).

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgt entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen und künftig möglichen Nutzung des Grundstücks.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes üblicherweise mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, da derartige Objekte vorrangig zur persönlichen Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Als weiteres Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Das Ergebnis dieses Verfahrens dient der Ergebniskontrolle. Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Dieses Verfahren kann dann Anwendung finden, wenn für das Bewertungsobjekt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt oder Vergleichsfaktoren herangezogen werden können.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV) ist vorrangig das Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV anzuwenden. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Im vorliegenden Gutachten wurde dieser Bodenrichtwert den Internetseiten des zuständigen LVermGeo entnommen.

4.2 Bodenwertermittlung nach § 40 Abs. 3 und Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV

Das Bewertungsgrundstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich und damit außerhalb der vom Gutachterausschuss festgelegten Bodenrichtwertzonen. Im Bewertungsfall wird deshalb auf die benachbarten Bodenrichtwertzonen (vgl. Anlage 2) zurückgegriffen, die als Grundlage für weitere Anpassungen in der Wertberechnung geeignet sind.

Als Bodenrichtwert wird 23,00 €/m² (Ortslage Kriechau) angenommen. An diesem Bodenwert wird weiterhin ein Abschlag infolge fehlender Erschließung, eingeschränkter Erweiterungsmöglichkeiten und Lärmbelästigung durch die Bahn (vgl. hierzu Unterpunkt 2.1.2) in Höhe von 25 % vorgenommen.

4.2.1 Bodenwertberechnung

Bewertungsgrundstück

evtl. Teilflächen wurden dem Liegenschaftskataster entnommen
Grundbuch von Schkortleben Blatt 849

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Fläche in m ²	Bodenwert pro m ²	Bodenwert	Erläuterung
1	Schkortleben	6	1191	Wohnbaufläche	542	23,00 €	12.466,00 €	
Summen					542		12.466,00 €	
Abschlag lt. Unterpunkt 4.2				25%			3.116,50 €	
Gesamtsummen							9.349,50 €	
Gesamtsumme rd.							9.300 €	

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude	Wohnhaus
Berechnungsbasis	pauschal	
Brutto-Grundfläche (BGF) in m ²		170
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)		182
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)		782,00 €
NHK am Wertermittlungsstichtag		1.423,24 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
Normalgebäude		241.950,80 €
Zu-/Abschläge		
besondere Bauteile		
besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)		241.950,80 €
Alterswertminderung (linear)		
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren		80
Restnutzungsdauer (RND) in Jahren		18
prozentual		77,50%
Betrag		187.511,87 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
Gebäude (bzw. Normalgebäude)		54.438,93 €
besondere Bauteile		
besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	4.000,00 €	54.438,93 €

Gebäudesachwert insgesamt		58.438,93 €
Sachwert baul. Außenanlagen (lt. SW-Modell 4%)	+	2.337,56 €
Sachwert der Außenanlagen	+	
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	60.776,49 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.349,50 €
vorläufiger Sachwert	=	70.125,99 €
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor lt. GMB)	x	1,06
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	74.333,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. nachfolgende Nebenrechnung - boG)		
Sachwert des Grundstückes		74.333,55 €
rd.		74.000 €

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen wurde von mir auf der Grundlage der Vorschrift DIN 277 durchgeführt (vgl. nachfolgende Berechnung). Die Maße zur Berechnung der Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurden den Bauunterlagen (vgl. Anlage 5) entnommen.

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und Wohnfläche (WoFI)

Wohnflächenfaktoren nach [1] aus Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus	(+/-)	Länge in m	Breite in m	BGF in m ²	Faktor	Wohnfläche in m ²	Erläuterung
Kellergeschoss	1,00	8,40	4,86			0	
Erdgeschoss	1,00	9,90	8,30	82	0,71	58	
Anbau	1,00	2,96	1,80	5	0,71	4	
Dachgeschoss	1,00	9,90	8,30	82	0,60	49	E1
Flächen insgesamt				170		111	E2

E1

An der Wohnfläche im Dachgeschoss wird ein Abschlag von rd. 15% vorgenommen. Dieser Abschlag entspricht der eingeschränkten Nutzbarkeit (Dachschrägen) der Flächen gegenüber den anderen Geschossen.

E2

Die hier berechnete Wohnfläche dient nur Kontrollzwecken und geht nicht in die weitere Berechnung ein.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde den Tabellen des Statistischen Bundesamtes (Homepage) entnommen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Vorschriften der ImmoWertV Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) angesetzt. Dabei wird der folgende Gebäudestandard für das Wertermittlungsobjekt unterstellt.

Normalherstellungskosten (NHK 2010) und Gebäudestandard

Einfamilienwohnhaus

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23%
Dächer		1,0				15%
Außentüren und Fenster		1,0				11%
Innenwände und -türen		1,0				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11%
Fußböden		1,0				5%
Sanitäreinrichtungen		1,0				9%
Heizung		1,0				9%
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6%
Summe	0%	100%	0%	0%	0%	100%

Gewogener Gebäudestandard = 2,0

NHK 2010 in €/m² BGF für:

Gebäude - Nr. 1.01 lt. ImmoWertV	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
NHK (2010) je Standardstufe	0 €	725 €	0 €	0 €	0 €

NHK 2010 für das Gebäude (unterkellert) betragen insgesamt: 725 €

NHK 2010 in €/m² BGF für:

Gebäude - Nr. 1.21 lt. ImmoWertV	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €
NHK (2010) je Standardstufe	0 €	875 €	0 €	0 €	0 €

NHK 2010 für das Gebäude (nicht unterkellert) betragen insgesamt: 875 €

unterkellert rd.: 40%

nicht unterkellert rd.: 60%

Die vorläufigen NHK 2010 für das Bewertungsgebäude betragen insgesamt: 815 €

Anpassungsfaktor Sachwertmodell bezügl. BGF 0,96

Die NHK 2010 für das Bewertungsgebäude betragen insgesamt: 782 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird nach den Vorschriften der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) angesetzt. Dabei wird die Art des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt.

Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen

wirtschaftliche RND lt. ImmoWertV Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

	Punkte tats.	Punkte unterst.	Punkte max.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	0,8	0,0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0,0	0,0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,6	0,0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	0,0	0,0	2
Wärmedämmung der Außenwände	0,0	0,0	4
Modernisierung von Bädern	0,0	0,0	2
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	1,6	0,0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		0,0	2
Gesamtpunktzahl	3,0	0,0	20

Gesamtpunktzahl aus tatsächlichen und unterstellten Modernisierungspunkten:

3

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ergibt sich folgender Modernisierungsgrad:

- 0 bis 1 Punkt = nicht modernisiert
- 2 bis 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 bis 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 bis 17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 bis 20 Punkte = umfassend modernisiert

und damit lt. ImmoWertV, Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5) für das Bewertungsobjekt eine modifizierte

Restnutzungsdauer infolge Modernisierungen in Jahren**18****Außenanlagen**

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird nach den Vorgaben der Modellparameter für die Ableitung des Sachwertfaktors im Grundstücksmarktbericht ermittelt.

Alterswertminderung

Lineare Alterswertminderung gemäß § 36 Abs. 1 i. V m. § 38 ImmoWertV.

Sachwertfaktor

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV zu multiplizieren. Dieser Faktor wird auf der Grundlage der vom zuständigen Gutachterausschuss ausgewerteten Daten ermittelt. Der Sachwertfaktor (k) lt. Grundstücksmarktbericht beträgt im Bewertungsfall **k = 1,06**.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Vergleichswertberechnung

Bezüglich Gesamtkaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind im Grundstücksmarktbericht (GMB) von Sachsen-Anhalt Untersuchungen durchgeführt worden. Dabei wurden Einflussgrößen wie Wohnfläche, Bodenrichtwertniveau, Grundstücksgröße, Baujahr, Gebäudestandard und Unterkellerung in Abhängigkeit vom Landkreis berücksichtigt. Als Ergebnis der Untersuchungen wurden Gebäudefaktoren (siehe nachfolgende Tabelle) ermittelt. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich dadurch folgende Ansätze:

Gebäudefaktoren entsprechend vorhandener Wohnfläche	A1	1.289,00 €
Anpassung an den Bodenrichtwert	A2	0,93
Anpassung an die Baujahresklasse	A3	1
Anpassung an die Grundstücksgröße	A4	1,01
Anpassung an den Gebäudestandard	A5	1
Anpassung an die RND	A6	0,59
Anpassung bezüglich Unterkellerung	A6	0,92
Anpassung an den Landkreis	A6	1
Wohnfläche des Bewertungsobjekts in m² (vgl. Anlage 5)	A7	111
Vergleichswert ohne boG (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		A1xA2xA3xA4xA5xA6xA7 72.949,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vgl. Sachwertberechnung		
Vergleichswert		72.949,12 €
Vergleichswert des Bewertungsobjekts	rund	73.000,00 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts ohne boG	rund	72.949,12 €
Sachwert des Bewertungsobjekts ohne boG	rund	74.333,55 €

Wertabweichung	-2%
-----------------------	------------

Der zur Kontrolle stützend berechnete Vergleichswert liegt rd. 2% unter dem Sachwert des Wertermittlungsobjekts (ohne Betrachtung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale). Die unterschiedlichen Wertberechnungen weisen damit eine gute Ergebnissicherheit auf, der ermittelte Sachwert ist damit plausibel und marktkonform.

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** des Grundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **74.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in Schkortleben, Brunnenstraße 15, 06688 Weißenfels

Grundbuch	Blatt	Art		
Schkortleben	849	Grundbuch		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche/m ²
1	Schkortleben	6	1191	542

wird auf der Grundlage des Sachwertes zum Wertermittlungstichtag 15.04.2024 auf rd.

74.000,- €

in Worten: vierundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weißenfels, den 25. April 2024

Benno Sengewald

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1966)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 6 des BauLPDigGB vom 08. August 2023 (BGBl. I S. 214)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA**Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung**

(ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Kenntnisnahme der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023, derzeit noch nicht in Kraft getreten

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277:

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (in der Fassung vom August 2021)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

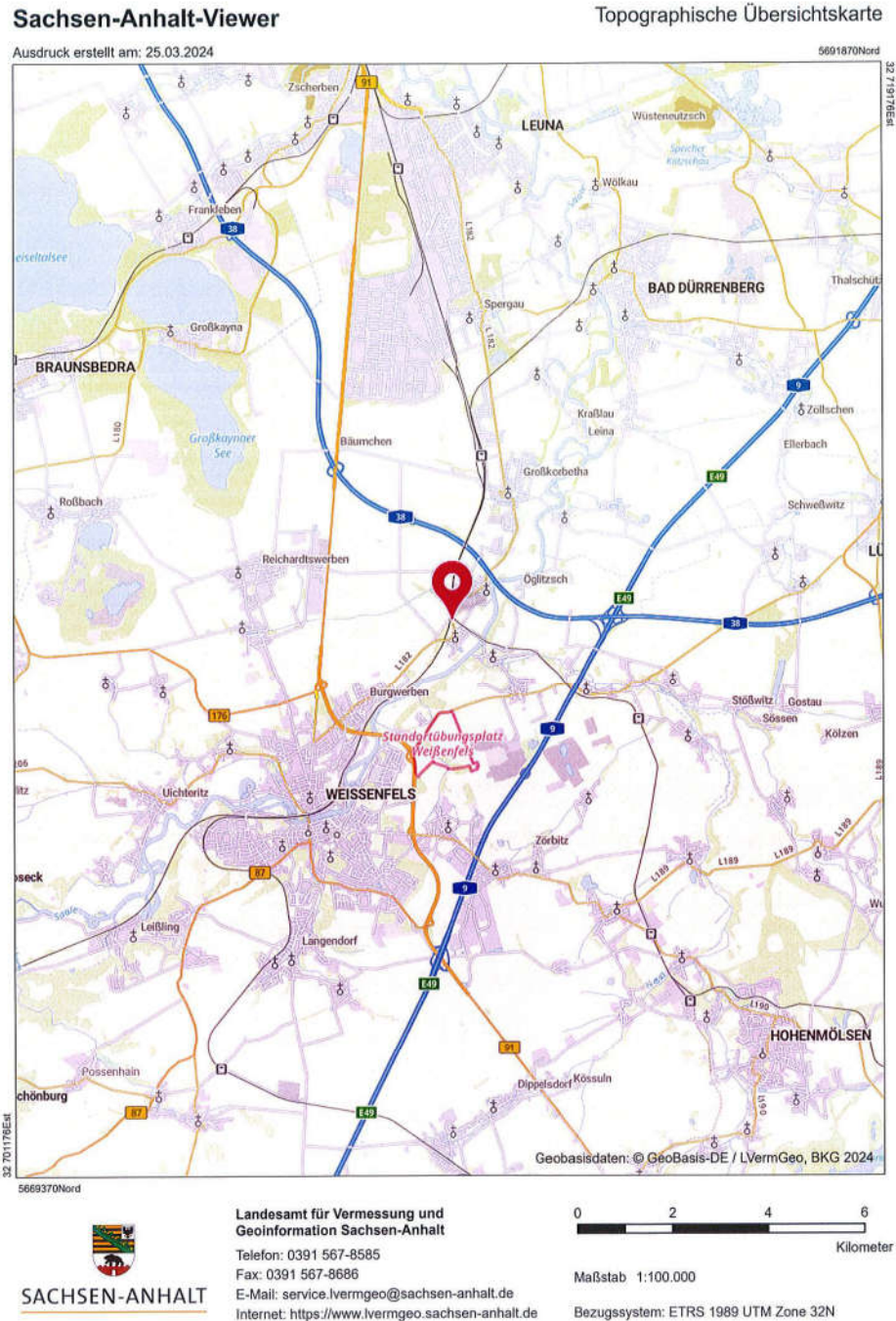
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV (9., aktualisierte Auflage 2020)
- [4] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel – Baukosten 2023/24 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [5] Kostenkennwerte und Bauteiletabellen vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI)
- [6] IVD Immobilienpreisspiegel 2023 für die Region Sachsen und Sachsen-Anhalt
- [7] Grundstücksmarktbericht für Sachsen-Anhalt 2023

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster - ohne Maßstab
- Anlage 4: Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Grundrisse des Wohnhauses
- Anlage 6: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte ohne Maßstab

Seite 1 von 1



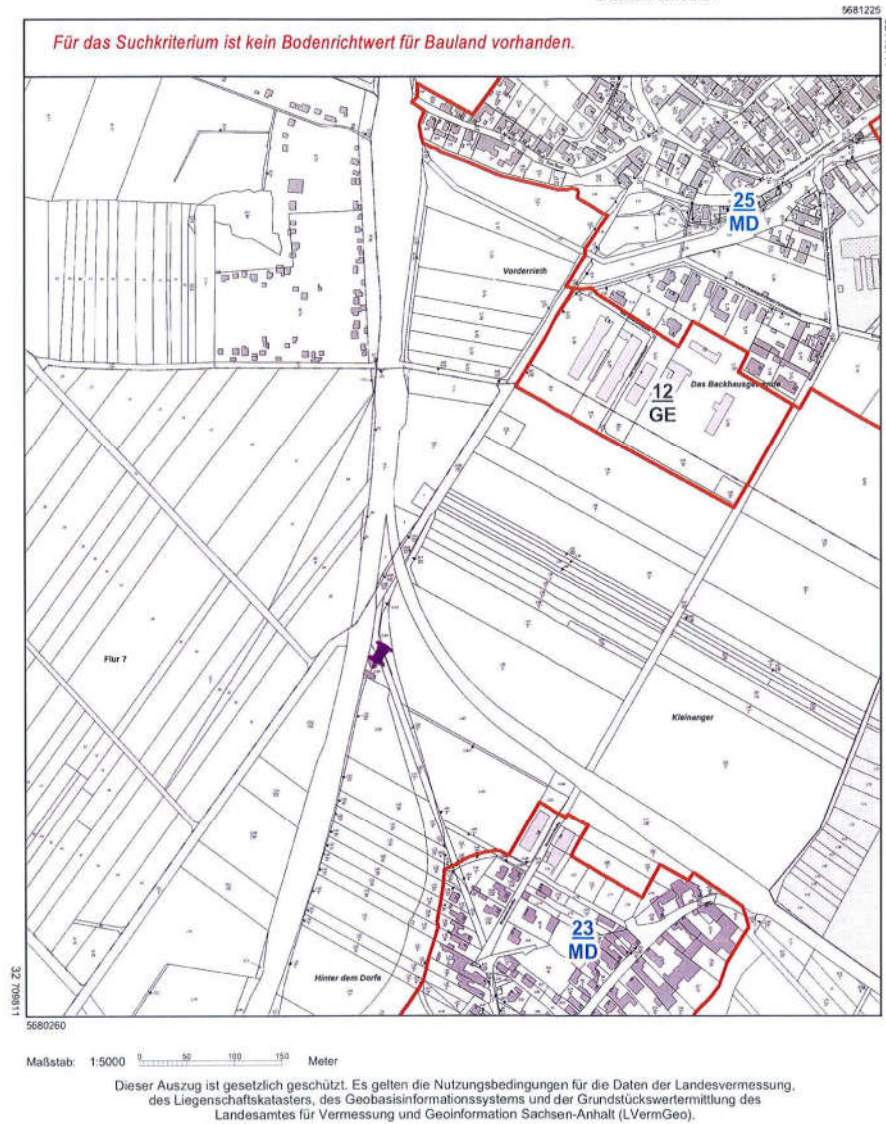
Dieser Kartenauszug wurde aus Daten verschiedener raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1

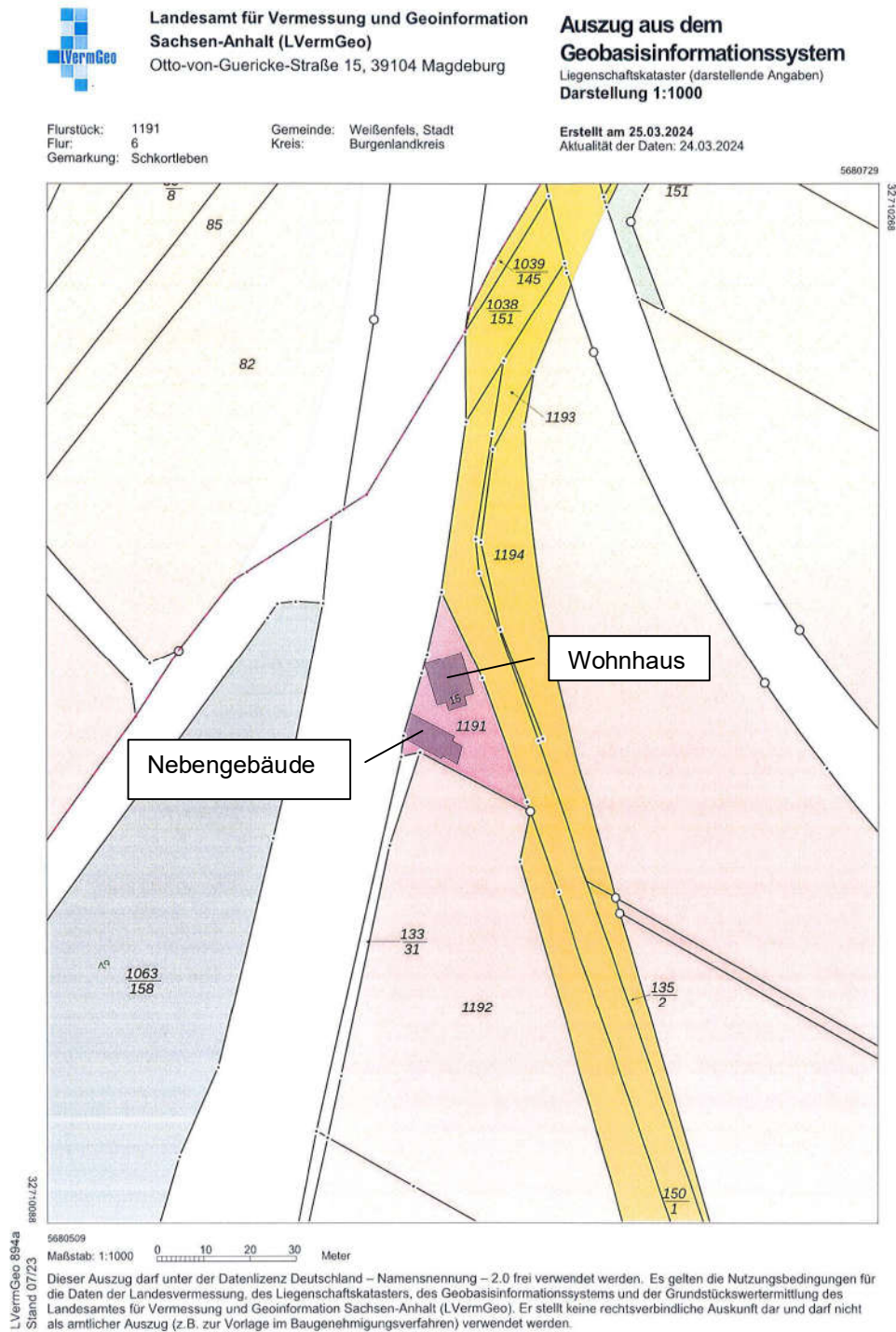
**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt**Geschäftsstelle:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-AnhaltStraße: Brunnenstraße
Hausnummer: 15Gemeinde: Weißenfels, Stadt
Kreis: Burgenlandkreis**Auszug aus der
Bodenrichtwertkarte
für Bauland****Stichtag: 01.01.2024****Bodenrichtwertkarte 1:5.000**

Erstellt am 25.03.2024



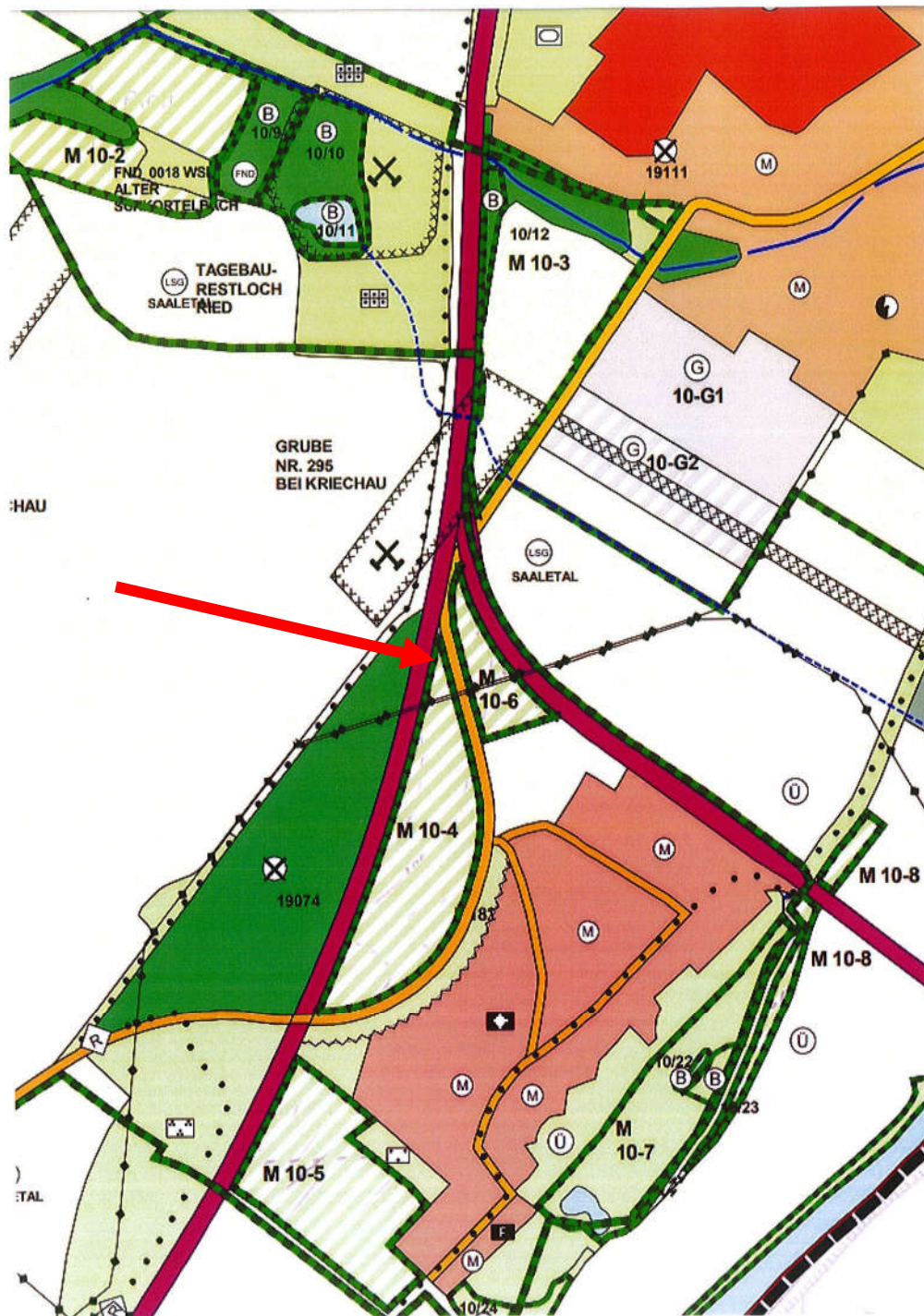
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 1 von 1



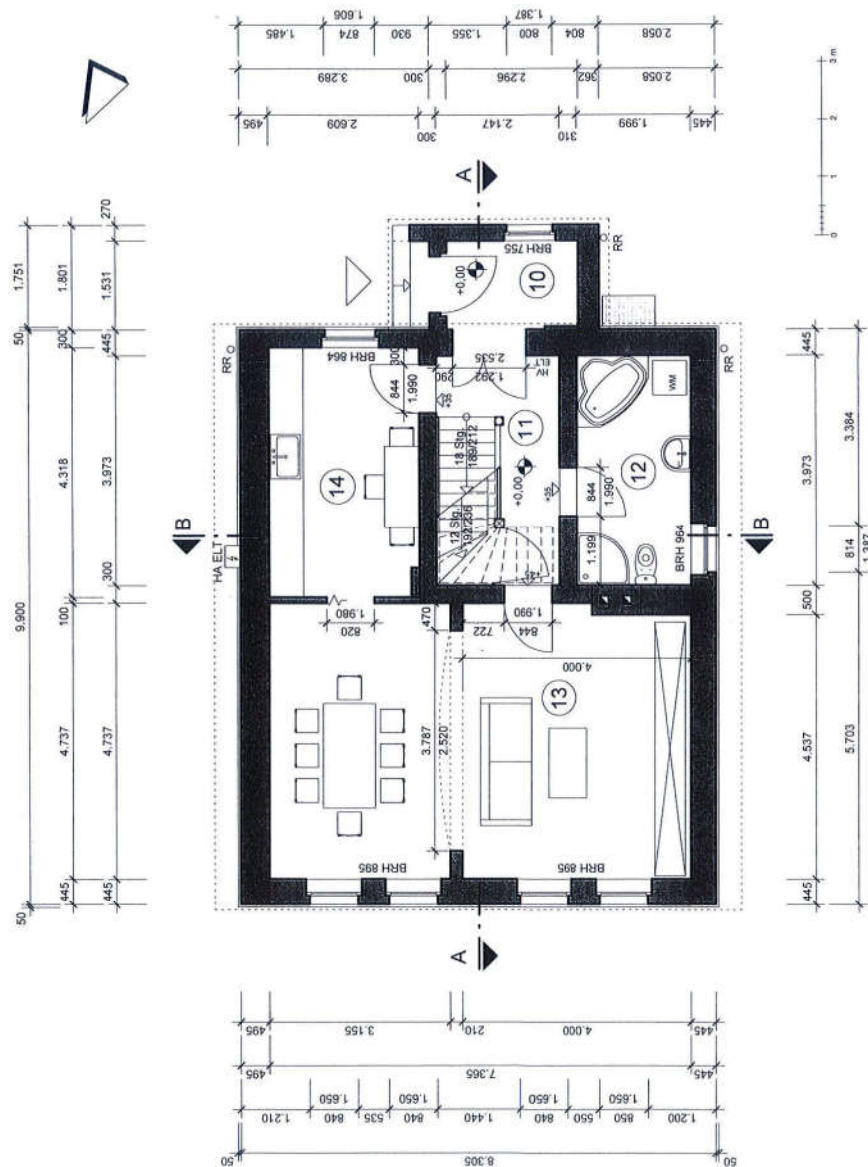
Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 5: Grundrisse des Wohnhauses (unmaßstäblich)

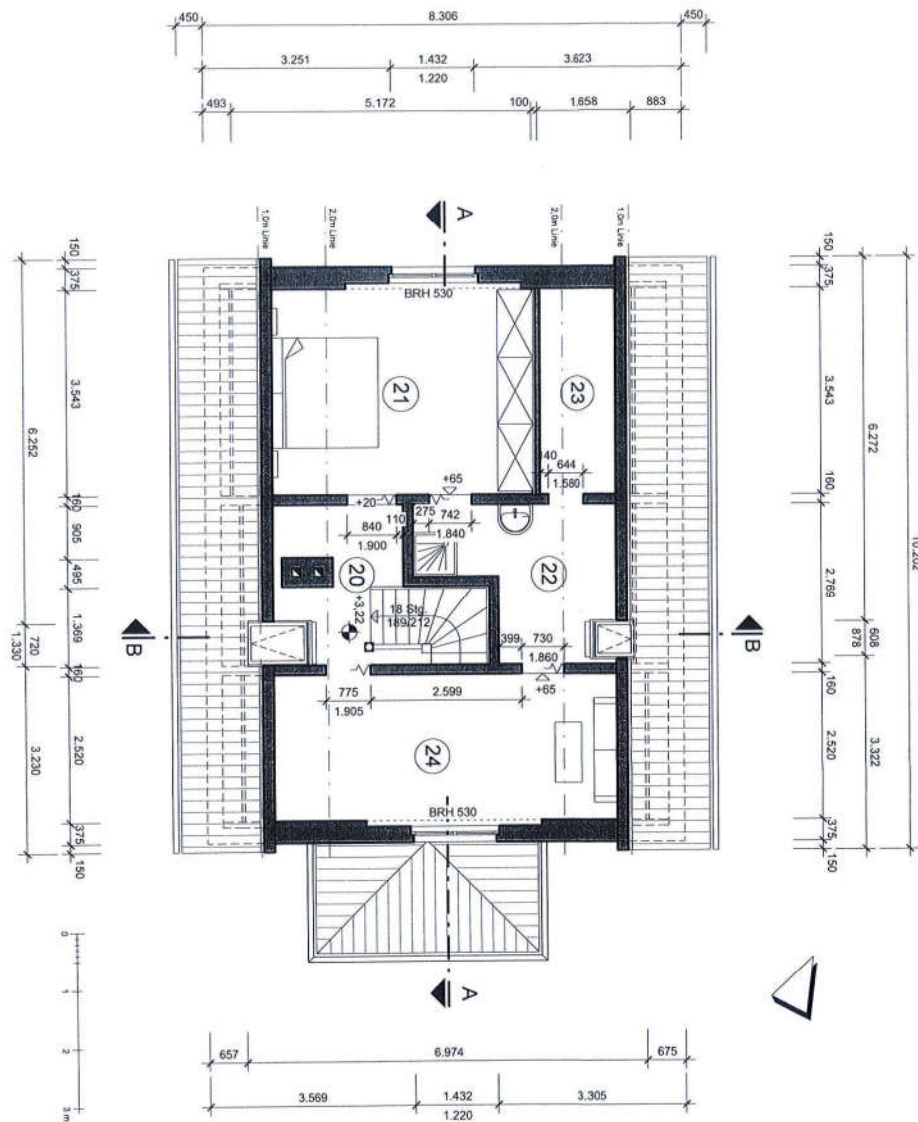
Seite 1 von 4



Grundriss Erdgeschoss

Anlage 5: Grundrisse des Wohnhauses (unmaßstäblich)

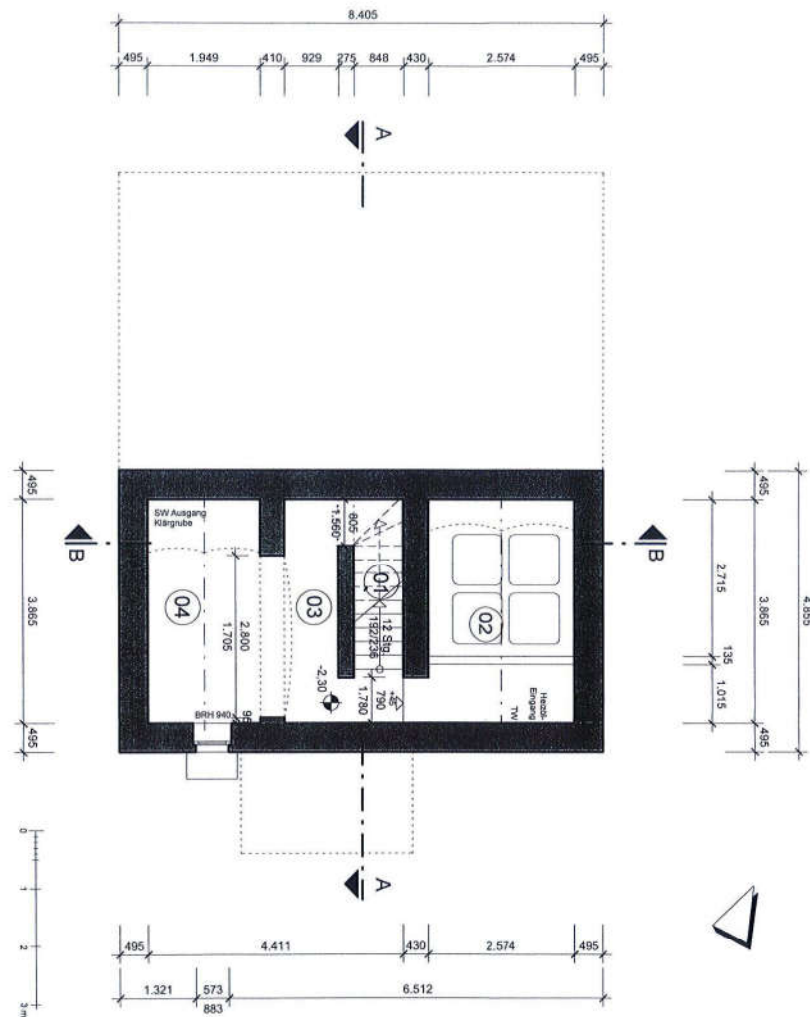
Seite 2 von 4



Grundriss Dachgeschoss

Anlage 5: Grundrisse des Wohnhauses (unmaßstäblich)

Seite 3 von 4



Grundriss Kellergeschoss

Anlage 5: Flächenberechnungsprotokoll

Seite 4 von 4

Architektur.B1
Dipl.-Ing. L. Quäsching

Flächenberechnung
DIN 277-1-2016 und WoFIV

Burghardt und Dagmar Wolf
5.3.2021

Einfamilienhaus						
		nach WoFIV	NGF	NF	FF	VF
KG	Flur / Treppe		3,83			3,83
	Heizöllager		9,95		9,95	
	Flur Heizung		3,81			3,81
	Heizung		8,63		8,68	
	Summen	0,00	26,27	0	18,63	7,64
		nach WoFIV	NGF	NF	FF	VF
EG	Windfang	3,66	3,66			3,66
	Treppe/Flur EG	8,53	8,53			8,53
	Bad EG	7,94	7,94	7,94		
	Wohnen EG	34,34	34,34	34,34		
	Küche	11,2	11,2	11,2		
	Summen	65,67	65,67	53,48	0	12,19
		nach WoFIV	NGF	NF	FF	VF
OG	Treppe/Flur OG	7,00	8,91			8,91
	Schlafen	14,81	18,63	18,63		
	Bad OG	6,59	8,73	8,73		
	Abstellraum	3,50	5,87	5,87		
	Wohnen OG	13,20	17,88	17,88		
	Summen	45,10	60,02	51,11	0,00	8,91
Gesamtsummen Einfamilienhaus		110,77	151,96	104,59	18,63	28,74

Nebengebäude						
		nach WoFIV	NGF	NF	FF	VF
EG	Garage		38,00	38,00		
	Wirtschaftsraum		19,96	19,96		
	Lager		2,17	2,17		
	Summen	0	60,13	60,13	0	0
Gesamtsummen Nebengebäude		0,00	60,13	60,13	0,00	0,00

Gesamtsumme: Nebengebäude + Wohnhaus		110,77	212,09	164,72	18,63	28,74
---	--	--------	--------	--------	-------	-------

alle Werte in [m²]

WoFIV = Wohnflächenverordnung

NGF = Nettogrundfläche; NF=Nutzfläche; FF=Funktionsfläche; VF=Verkehrsfläche (nach DIN 277)

5.3.2021

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Wohnhaus aus südöstlicher Richtung von der Grundstücksgrenze aus,



Bild 2: Wohnhausrückseite aus westlicher Richtung vom Garten aus

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Wohnhaus aus nördlicher Richtung vom Garten aus



Bild 4: Wohnhaus aus nördlicher Richtung von der Straße aus

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Nebengebäude vom Hof aus



Bild 6: Innenraum (Garage) im Nebengebäude