

Dipl.-Ing. Bernd Müller

von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt

öffentlicher bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Weißenfels
- Zwangsversteigerungsgericht -
Friedrichsstraße 18
06667 Weißenfels

Geschäfts-Nr.: 20 K 21/23

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81
E-Mail:
bewertung-muellerb@gmx.de
Datum: 19.03.2024
Az.: 007/24
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 einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 06679 Hohenmölsen OT Wählitz, Wiesenstraße 4



Der **Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks** wurde
zum Stichtag 22.02.2024 ermittelt mit rd.:

335.000,00 €

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 32 Seiten. Darin sind 7 Anlagen mit 13 Seiten enthalten. Es wurde auftragsgemäß in 5 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.....	3
5. Qualitätsstichtag.....	3
6. Zweck der Gutachtenerstellung	3
7. Rechtsgrundlagen.....	4
8. Literaturverzeichnis	4
II. Beschreibung des Grundstücks	5
1. Vorbemerkung	5
2. Grundstückslage.....	5
3. Erschließungszustand.....	5
4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	6
5. Bauplanungsrechtliche Merkmale	6
6. Sonstige Merkmale	6
7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks	8
7.1 Wohngebäude	8
7.2 Doppelgarage und Carport.....	9
7.3 Außen- und Nebenanlagen.....	9
III. Wertberechnungen	11
1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	11
2. Bodenwertermittlung	12
3. Sachwertermittlung.....	13
4. Vergleichswertermittlung	17
5. Verkehrs(Markt)wert	19
IV. Anlagen	20
1. Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	20
2. Anlage Nr. 2: Regionalkarte	21
3. Anlage Nr. 3: Luftbild.....	22
4. Anlage Nr. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte	23
5. Anlage Nr. 5: Grundrisse Blatt 1-2	24
6. Anlage Nr. 6: Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	26
7. Anlage Nr. 7: Fotoaufnahmen Blatt 1-6	27

I. Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 18.12.2023 (Geschäfts-Nr.: 20 K 21/23)

2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 18.12.2023 entnommen.

Grundbuch von: **Webau**

Blatt: **1462**

Bestandsverzeichnis-Nr.: **1**

Katasterbezeichnungen

Gemarkung: **Webau**

Flur: **4**

Flurstück: **118/2**

Größe in m²: **1.551**

Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 1: **1. zu 1/2**
2. zu 1/2

Grundbuch Abt. II

Eintragung lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (20 K 21/23); eingetragen am 06.07.2023.

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: **22.02.2024**

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

4. Wertermittlungsstichtag¹⁾: **22.02.2024**

5. Qualitätsstichtag²⁾: **22.02.2024**

6. Zweck der Gutachtenerstellung

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) des Grundstücks zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 21/23.

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 1 u. 6 des BauLPDigGB vom 08.08.2023 (BGBl. I, Nr. 214)
- 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 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist
- 7.3 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WEG**) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)
- 7.4 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (**Gebäudeenergiegesetz – GEG**)
- 7.5 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 7.6 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) und dazugehörige amtliche Begründung
- 7.7 Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA**) vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- 7.8 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**Wohnflächenverordnung – WoFlV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

8. Literaturverzeichnis

- 8.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt
Grundstücksmarktbericht 2023
- 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 2024)
- 8.4 Sprengnetter
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (Stand Dezember 2023)
- 8.5 Sprengnetter
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand Februar 2024)
- 8.6 Sprengnetter / Kierig / Drießen
Das 1 x 1 der Immobilienbewertung (3. Auflage, 2023)

II. Beschreibung des Grundstücks

1. Vorbemerkung

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

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 Hohenmölsen mit ca. 9.500 EW (Prognose¹⁾ 2035 ca. 7.900 EW); zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Wählitz in einer Nebenstraße südlich angrenzend an die Ortsdurchfahrtsstraße (siehe Anlage Nr. 2).

In der Umgebung des Grundstücks ist aufgelockerte Wohnbebauung mit dörflichem Charakter vorhanden.

Die Wohnlage lässt sich als mittlere Lage im Ortsteil einschätzen.

Die Verkehrslage ist den örtlichen Verhältnissen entsprechend durchschnittlich.

3. Erschließungszustand

- | | |
|---------------------------|---|
| 3.1 Straßenausbau: | Wiesenstraße an der nördlichen Grundstücksgrenze Asphalt, im Bereich der Einfahrten an der östlichen Grenze nicht ausgebaut. |
| 3.2 Versorgungsleitungen: | Es besteht Anschluss für Elektroenergie, Trinkwasser und Fernwärme an das öffentliche Netz. |
| 3.3 Abwasserableitung: | Gemäß E-Mail des ZWA Bad Dürrenberg vom 05.01.2024 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 unbe-
lastete Verkehrswert ermittelt.

5. Bauplanungsrechtliche Merkmale

Von der Stadt Hohenmölsen wurde mit Schreiben vom 02.01.2024 folgende Auskunft erteilt:

*Entsprechend Flächennutzungsplan der Stadt Hohenmölsen ist das Grundstück als gemischte Bau-
fläche ausgewiesen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).*

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde des Burgenlandkreises vom 11.01.2024 liegen
für das o.g. Grundstück keine Eintragungen in Form einer Belastung oder Begünstigung im Bau-
lastenverzeichnis vor.

Zur Denkmaleigenschaft wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde des Burgenlandkreises
im Schreiben vom 04.01.2024 folgende Auskunft erteilt:

*Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 29.12.2023 teile ich Ihnen mit, dass bei o.g. Flurstück
keine baudenkmalfregerischen und archäologischen Belange im Sinne der Bestimmungen des
Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in der derzeit gültigen Fassung berührt wer-
den.*

*Es wird aber darauf aufmerksam gemacht, dass bei Erdarbeiten jederzeit die Möglichkeit der Ent-
deckung bisher unbekannter archäologischer Kulturdenkmale besteht. Auf die Einhaltung der ge-
setzlichen Erhaltungs- und Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA wird hingewiesen.*

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 05.01.2024 folgende Auskunft
aus dem Fachinformationssystem „Bodenschutz“ erteilt:

*Aktuell gibt es für das oben genannte Grundstück in der Gemarkung Webau, Flur 4, Flurstück
118/2 keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungs-
gesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.*

Hinweise

1. *Grundsätzlich ist das gesamte Gebiet um Hohenmölsen durch den historischen Braunkohlen-
bergbau beeinflusst. Bergbaufolgebedingte Baugrundschwächen wie Untergrundschwächen,
Vernässungen usw. sind derzeit nicht auszuschließen. Sollten zukünftig Verkauf, Umbauarbeiten,
Aufstockungen u.ä. geplant sein, wird empfohlen im Vorfeld den historischen Altbergbau durch
ein Baugrundgutachten abzuklären. Bei Bedarf sind weitere Informationen beim zuständigen
Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle einzuholen.*

2. *Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Flurstück in unmittelbarer Nähe zur Rippach befin-
det. Dadurch kann es auch im Bereich des angefragten Grundstücks vor allem in niederschlags-
reichen Perioden zu einem länger andauernden bzw. periodisch hohen Bodenwassergehalt / ei-
ner hohen Bodennässe kommen und damit zu einer schädlichen Bodenveränderung gemäß
BBodSchG.*

3. Es wird darauf hingewiesen, dass das betreffende Flurstück im Einflussbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen liegt, welche aufgrund der Reliefenergie (Hanglage, steile Böschungen) und der stark erosiven Böden als „stark wassererosive“ Flächen eingestuft sind. Überschwemmungen und Bodenerosionen bei Starkniederschlagsereignissen im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen und eine dadurch bedingte negative Beeinträchtigung des Flurstückes sind derzeit nicht auszuschließen.

Die Errichtung des Einfamilienhauses erfolgte auf Grundlage der Baugenehmigung Nr. 940242/34 vom 02.08.1994. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde nicht überprüft.

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

Ein Energieausweis für das Wohngebäude lag dem Sachverständigen nicht vor.

Sonstige Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen und sonstige Schadstoffbelastungen sind nach Angabe von nicht vorhanden. Ihr sind auch keine nicht offensichtlichen Mängel 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: eingeschossiges Einfamilienhaus freistehend
Das Gebäude ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Baujahr: lt. Bauakte um 1994

Wohnfläche: ca. 117 m² (ohne Terrasse¹⁾)

Raumaufteilung: EG: Wohnzimmer mit offener Küche, Diele, Windfang, Bad mit WC, Hauswirtschaftsraum mit Fernwärmeanschlussstation unter der Treppe
DG: Diele, Studio (geteilt), Balkon, Diele, 1 Zimmer, Bad mit WC
Spitzboden: Abstellraum

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart^{2):} Holzfachwerkbauweise

Fundamente: Streifenfundamente

Umfassungswände^{2):} 160 mm tragende Holzfachwerkkonstruktion

Innenwände^{2):} 100 mm Holzfachwerkkonstruktion

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Fußböden: EG: Bodenfliesen
DG: Laminatfußboden, Bodenfliesen

Treppen: EG: Holztreppe
DG: Leitertreppe zum Spitzboden

Innenansichten und Deckenflächen: Gipskartonplatten mit Anstrich und Tapeten, Bäder großformatige Wandfliesen

Fenster/Fenstertüren: Ausführung Holz mit Isolierverglasung, im EG Jalousien (manuell bzw. elektr.), Dachflächenfenster Kunststoff mit Isolierverglasung

Türen: Hauseingang: Blendrahmentür (Ausführung Holz mit Glasauschnitt)

Zimmertüren: Türen mit Umfassungszargen beschichtet und z. T. verglast

¹⁾ Der Wert der Terrasse wird im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) berücksichtigt.

²⁾ gemäß Baubeschreibung

Elektroinstallation:	reichliche Ausstattung
Sanitäre Installation: EG:	Bad mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC in gehobener Ausstattung
DG:	Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC in gehobener Ausstattung
Küchenausstattung:	Einbauküche
Heizung:	Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss Fußbodenheizung, Bäder zusätzlich Heizkörper als Handtuchtrockner, im EG zusätzlich Kamin
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Außenansicht:	Putzfassade
Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Satteldach als Steildach
Dacheindeckung:	Biberschwanz-Tonziegel glasiert Dachrinnen und Fallrohre Kupferblech
Zustand:	Das Wohngebäude befindet sich in einem normalen Bau- und Erhaltungszustand. Der Gesamtumfang von Baumängeln und Bauschäden im Gebäude kann nicht abschließend beurteilt werden. Auswirkungen sind ggf. zusätzlich zu diesem Wertgutachten zu berücksichtigen, da eine Untersuchung im Rahmen des Wertgutachtens nicht erfolgen kann (vgl. Vorbemerkung zu Ziffer II).
7.2 Doppelgarage und Carport:	Südöstlich des Wohngebäudes wurde eine Doppelgarage in Metallbauweise mit einem flachen Satteldach und Ziegeleindeckung errichtet. Die Doppelgarage befindet sich in einem normalen Zustand. Dahinter befindet sich ein Carport mit Gründach. Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Modell der Kaufpreisauswertung pauschal. Über diesen Pauschalansatz hinausgehende Wertanteile werden im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) berücksichtigt.
7.3 Außen- und Nebenanlagen:	Die vorhandenen Außenanlagen (Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Kanalisation, Einfriedungen, Befestigungen, Toranlagen mit Antrieb, Nebengebäude an der westlichen Grundstücksgrenze und Gartenanlagen) sind als umfangreich einzuschätzen.

Der über den üblichen Rahmen hinausgehende Wertanteil der Außenanlagen wird im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV (besond. objektspezifische Grundstücksmerkmale) berücksichtigt.

Ein Schwimmteich mit Nebenanlagen (Terrasse teilweise überdacht und Gebäude mit Aufenthaltsraum) wurde nach Angabe von um 2016 errichtet.

Der Werteinfluss dieser Anlagen wird ebenfalls im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) berücksichtigt.

III. Wertberechnungen

1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Im Sachwertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des Substanzwerts durchgeführt.

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den **§§ 35 - 39 ImmoWertV 21** gesetzlich geregelt.

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) *Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.*

(2) *Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus*

1. *dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
2. *dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
3. *dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

(3) *Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. ...*

(4) *Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Ergänzend zur Sachwertermittlung wird eine **Vergleichswertermittlung** (gemäß §§ 24-26 ImmoWertV 21) durchgeführt.

Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Ergebnisplausibilität) herangezogen.

2. Bodenwertermittlung

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Da für die Stadt Hohenmölsen 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 Bodenrichtwert von 18,00 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Baugrundstücke im Dorfgebiet von Wählitz.

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.

• relativier Bodenwert = 18,00 €/m²

Bodenwert des Grundstücks: $1.551 \text{ m}^2 \times 18,00 \text{ €/m}^2 = 27.918,00 \text{ €}$
rund **27.900,00 €**

3. Sachwertermittlung

Ermittlung des Gebäudewerts

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)¹⁾	=	1.040,00 €/m ² BGF	Pauschalwert
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF) ²⁾	×	163,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	169.520,00 €	
Baupreisindex (BPI) 22.02.2024 (2010 = 100)	×	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	303.610,32 €	
Regionalfaktor³⁾	×	1,00	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	303.610,32 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ⁴⁾		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND) ⁵⁾		53 Jahre	
• prozentual		33,75 %	
• Faktor	×	0,6625	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	201.141,84 €	4.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) **205.141,84 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen⁶⁾ **+ 8.205,67 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **= 213.347,51 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung S. 12) **+ 27.900,00 €**

vorläufiger Sachwert **= 241.247,51 €**

Sachwertfaktor⁷⁾ **×** **1,10**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge⁸⁾ **+ 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert **= 265.372,26 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁹⁾ **+ 69.420,00 €**

Sachwert **= 334.792,26 €**

rd. 335.000,00 €

Erläuterungen zur Sachwertermittlung

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

Wohngebäude

Grundfläche:	$9,50 \times 8,60 =$	$81,70 \text{ m}^2$
Brutto-Grundfläche:	$2 \times$	$81,70 \text{ m}^2 =$ rund <u>$163,40 \text{ m}^2$</u>
		<u>$163,00 \text{ m}^2$</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. 8 Punkte) mit 53 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 über den üblichen Rahmen hinausgehende Wertanteil der Außenanlagen wird im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV (besond. 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 Bewertungsgrundstück maßgebliche Sachwertfaktor gemäß § 39 ImmoWertV 21 wird auf der Grundlage von Angaben des Gutachterausschusses (vgl. Ziffer I/8.1 und Auskunft aus der Kaufpreissammlung; siehe Anlage Nr. 6) bestimmt. Im Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Daten wurde der Sachwertfaktor (SWF) für das Bewertungsgrundstück bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 241.000,- € mit 1,10 ermittelt.
- 8) Eine Markanpassung 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 Einzelaufstellung S. 16).

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	83,5 %	16,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohngebäude

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, 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	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	83,5	839,18
4	1.215,00	16,5	200,48
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 1.039,66
gewogener Standard = 3,2			

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

NHK 2010 für das Wohngebäude = 1.039,66 €/m² BGF
rd. 1.040,00 €/m² BGF

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Gebäudebesonderheiten	+ 20.120,00 €
• Wertanteil Terrasse ¹⁾ $8,0 \text{ m}^2 \times 2.265,00 \text{ €/m}^2$	+ 18.120,00 €
• Einbauküche	+ 2.000,00 €
Besonderheiten Garage und Carport	+ 12.100,00 €
• erhöhter Wertanteil Garage und Carport ²⁾	+ 12.100,00 €
Besonderheiten Außen- und Nebenanlagen	+ 37.200,00 €
• erhöhter Wertanteil Außenanlagen ³⁾	+ 6.800,00 €
• Wertanteil Schwimmteich mit Nebenanlagen ⁴⁾	+ 30.400,00 €
Summe	+ 69.420,00 €

¹⁾ Die Ermittlung des Wertanteil der Terrasse erfolgt auf der Grundlage des Wohnflächenpreises (WF_{PREIS}) und einer wohnwertabhängigen Wohnfläche (WF_{WWA}). Für die Terrasse wird bis zu einer Grundfläche von 12 m² ein Wohnwertfaktor von 0,25 und für die darüber hinausgehende Grundfläche (ca. 50 m²) ein Faktor von 0,10 angesetzt.

$$WF_{PREIS} = \text{marktangepasster vorläufiger Sachwert} = 265.000,- \text{ €} \div 117 \text{ m}^2 = 2.265,- \text{ €/m}^2$$

$$WF_{WWA} = 12 \text{ m}^2 \times 0,25 + 50 \text{ m}^2 \times 0,10 = 8,0 \text{ m}^2$$

²⁾ Der erhöhte Wertanteil wurde wie folgt ermittelt:

$$\text{vorläufiger Gebäudesachwert} = (15.000,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €}) \times \text{SWF} (1,10) = 12.100,00 \text{ €}$$

³⁾ Der erhöhte Wertanteil wurde wie folgt ermittelt:

$$\text{Zuschlag 3% vom vorläufigen Gebäudesachwert} (205.142,- \text{ €}) = 6.154,26 \times \text{SWF} (1,10) = 6.769,69 \text{ €} \sim 6.800,00 \text{ €}$$

⁴⁾ Der Wertanteil wurde wie folgt ermittelt:

$$\text{Zeitwert der Anlagen} (38.000,- \text{ €}) \times \text{Zweitnutzungsfaktor} (0,80) = 30.400,- \text{ €}$$

4. Vergleichswertermittlung

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichsobjekten können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor

(1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ableitung der erforderlichen Daten für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens wurde beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung (siehe Anlage Nr. 6) eingeholt.

In dieser Auskunft stehen insgesamt 22 Kauffälle mit Kaufvertragsdatum ab dem 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag in Form einer Stichprobenübersicht zur Verfügung. Selektiert wurden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr 1991 bis 2010, Unterkellerung 0-30%) aus dem Burgenlandkreis (ohne Mittelzentrum Naumburg).

Im Ergebnis der Auswertung beträgt der Mittelwert der normierten Kaufpreise (Vergleichsfaktor) 2.217 €/m²WF.

Dieser Wert wurde ermittelt für ein Objekt mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen:

mittlerer Kaufzeitpunkt 11/2022; Fläche = 776 m²; Bodenrichtwert = 42 €/m²; Baujahr = 1999; Unterkellerung = 3%; Wohnfläche = 127 m²; Standardstufe = 2,84

Die objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors wird wie folgt vorgenommen:

vorläufiger Vergleichswert: $117 \text{ m}^2 \text{ WF}^1) \times 2.217 \text{ €/m}^2 = 259.389,00 \text{ €}$

¹⁾ Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen (siehe Anlage Nr.5) ermittelt.

Übertrag (vorläufiger Vergleichswert)	=	259.389,00 €
Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag	×	1,00
Anpassung Grundstücksfläche (1.551 m ²)	×	1,07
Anpassung Grundstückslage (BRW = 18 €/m ²)	×	0,88
Anpassung Baujahr (1994)	×	0,96
Anpassung Wohnfläche (117 m ²)	×	1,06
Anpassung Standardstufe (3,2)	×	1,12
angepasster vorläufiger Vergleichswert	=	278.364,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹⁾	+	69.420,00 €
Vergleichswert	=	347.784,04
	rd.	348.000,00 €

¹⁾ vgl. die Einzelaufstellung S. 16

5. Verkehrs(Markt)wert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Er ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen (vgl. Ziffer III/1).

Der Sachwert wurde in Ziffer III/3 mit rd. **335.000,00 €** ermittelt.

Der Vergleichswert wurde in Ziffer III/4 mit rd. **348.000,00 €** ermittelt.

Die unterstützend durchgeführte Vergleichswertermittlung weist damit eine gut Ergebnisübereinstimmung auf.

Auf der Grundlage des Sachwerts schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 auf rd.:

335.000,00 €

in Worten: **Dreihundertfünfunddreißigtausend 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 19.03.2024

Dipl.-Ing. Bernd Müller

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

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Weißenfels (6,1 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Deuben bei Zeitz (5,9 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Halle (35,7 km)
Nächster Flughafen (km)	Leipzig/Halle Airport (30,0 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (110,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Hohenmölsen, Stadt (1,2 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 Entferungen 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

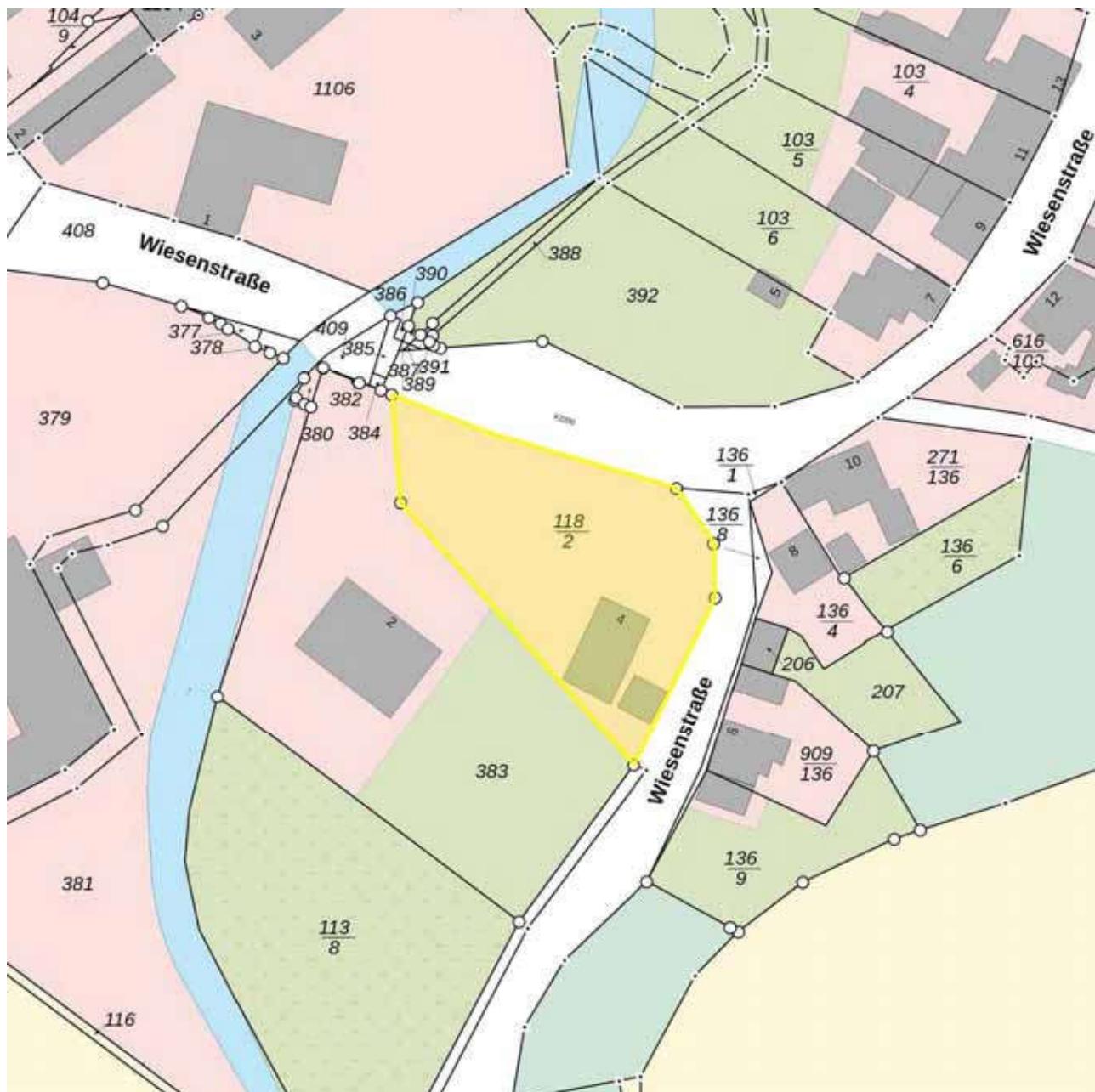
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023

Regionalkarte

Luftbild¹⁾

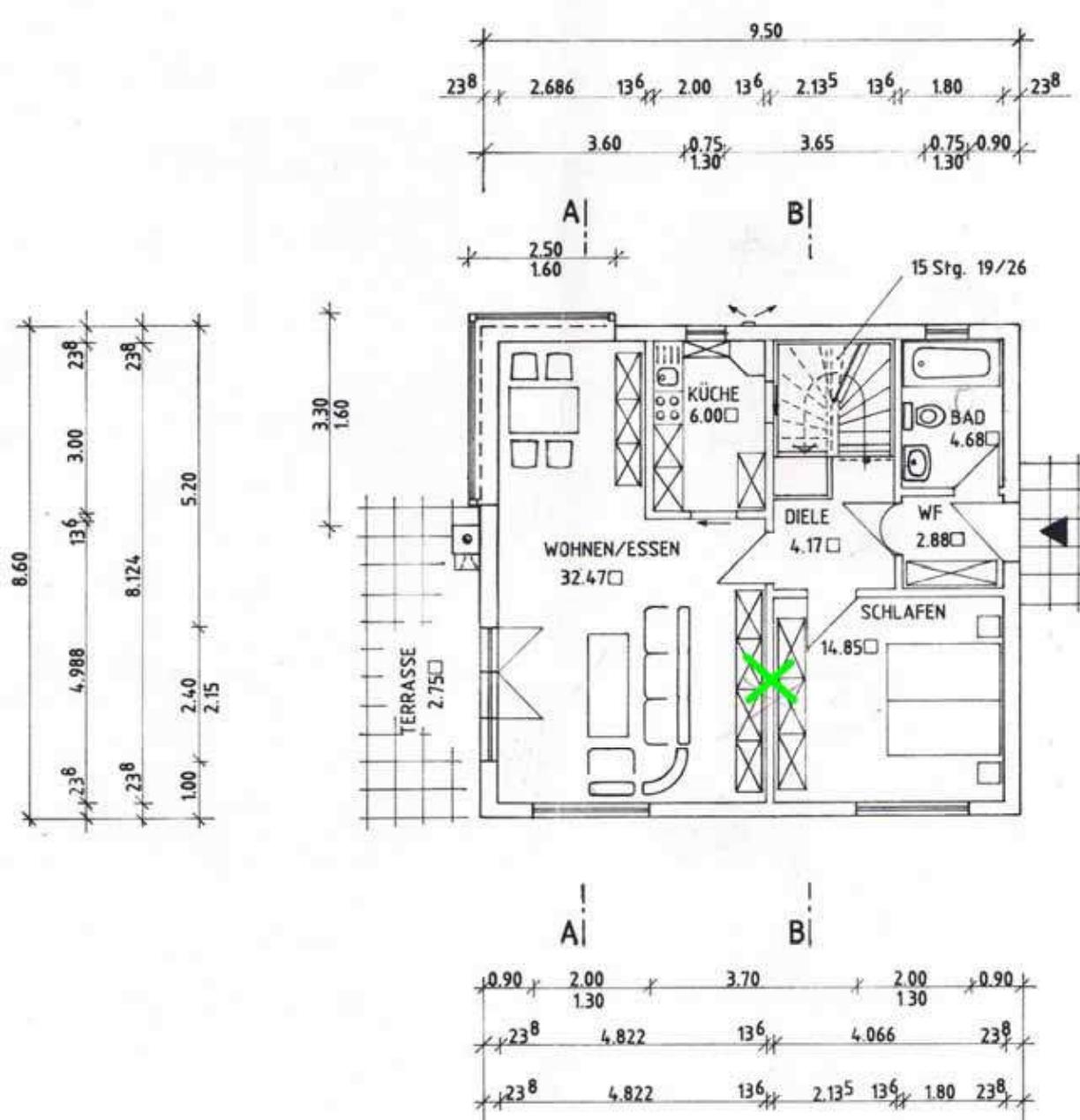


¹⁾ Quelle: Orthophoto/Luftbild Sachsen-Anhalt, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
Aktualität: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

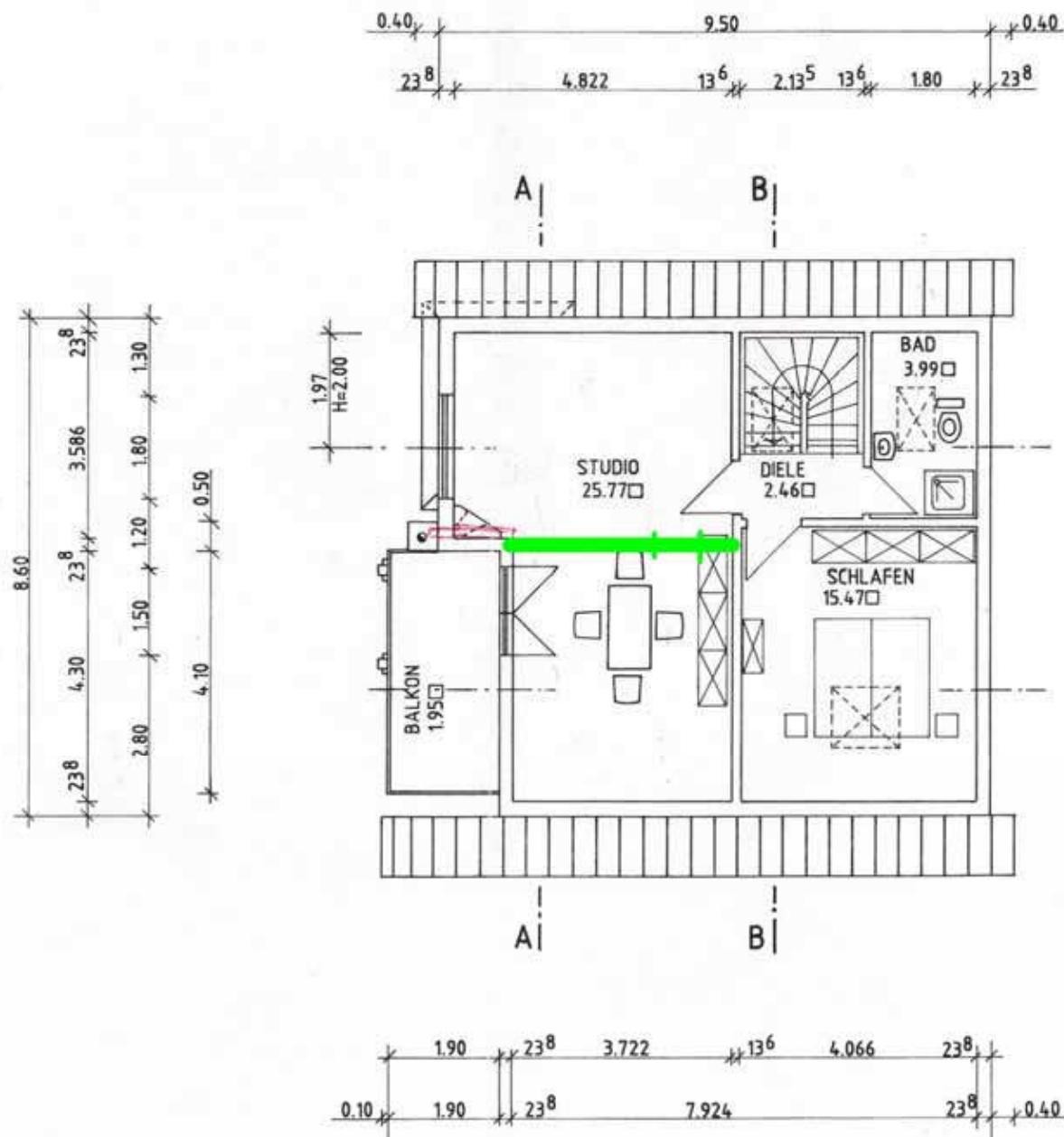
Auszug aus der Liegenschaftskarte¹⁾

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

Grundriss Erdgeschoss¹⁾



¹⁾ Quelle: Bauakte zur Baugenehmigung Nr. 940242/34 vom 02.08.1994; Änderungen grün skizziert

Grundriss Dachgeschoss¹⁾

¹⁾ Quelle: Bauakte zur Baugenehmigung Nr. 940242/34 vom 02.08.1994; Änderungen grün skizziert

Auskunft aus der Kaufpreissammlung¹⁾

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen: 2024-10712-W04 HAL Auftragsdatum: 12.03.2024
Auftragsart: Ein- und Ihr Zeichen:
Zweifamilienhäuser Abgabedatum: 18.03.2024

Stichprobenübersicht mit den einfachen arithmetischen Mitteln der ausgewerteten Selektion

Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Nummer	Kurzbez.	Elementname
22				101	KFKZ	Kauffallkennzeichen
22	1	1	1	102	STAT	Status
22	692957,00	727372,00	712922,59	1031	KOOR	Koordinate -Rechtswert-RW
22	5652620,00	5684853,00	5668026,64	1032	KOOR	Koordinate -Hochwert-HW
22	0140018	0140111		104	GEME	Gemeindeteil
22	15084115	15084590		133	GEDE	Gemeinde
22	20.01.2022	10.10.2023	13.11.2022	201	DATU	Datum des Vertrages
22	1	1	1	205	ANLA	Anlass des Eigentumsübergangs
22	1	1	1	208	VERA	Veräußerer
22	1	1	1	209	ERWE	Erwerber
22	170.000	455.000	280.114	216	PREI	Kaufpreis
22	337	1553	776	401	FLAC	Fläche
22	12	90	42	416	BRWB	Bodenrichtwert Bauland
22	1	1	1	503	STEL	Stellung des Gebäudes
22	1991	2010	1999	504	BAUJ	Baujahr
22	0	30	3	5121	KGES	Kellergeschoss -Unterkellerung-UN
22	80	201	127	516	WOFL	Wohnfläche
17	2,00	3,40	2,84	578	STST	Standardstufe
22	1421	2864	2217	730	KPWO	normierter Kaufpreis / Wohnfläche
22	170.000	445.000	277.841	739	PREIN	normierter Kaufpreis
17	0,65	1,40	1,06	741	KPSW	normierter Kaufpreis / Sachwert
			10			2010

Berechnungsvorschrift: Bereinigter Kaufpreis = Preis + Wertminderung - Wertverbesserung
Vergleichswert = normierter Kaufpreis / Wohnfläche in € pro m².

¹⁾ Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung Nr. 2024-10712-W04 HAL

Wohngebäude Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Ansicht West mit Terrasse



Doppelgarage und Toranlage



Carport und Toranlage



nordwestlicher Grundstücksteil



Nebengebäude an der westlichen Grundstücksgrenze



Schwimmteich mit Nebenanlagen

