

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 23/24

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81
E-Mail:
bewertung-muellerb@gmx.de
Datum: 22.04.2025
Az.: 010/25
Bankverbindung: IBAN:
DE71 8005 3000 3400 1351 00
Sparkasse Burgenlandkreis
BIC: NOLADE21BLK

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem
Wohnhaus und Landwirtschaftsgebäuden bebaute Grundstück
in 06667 Weißenfels OT Lobitzsch, Zum Storchennest 15



Der Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks wurde
zum Stichtag 09.04.2025 ermittelt mit rd.:

109.000,00 €

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 34 Seiten. Darin sind 6 Anlagen mit 15 Seiten enthalten.
Es wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt	Seite
I. Allgemeine Angaben	4
1. Auftraggeber	4
2. Grundbuch- und Katasterangaben.....	4
3. Ortstermin	4
4. Wertermittlungsstichtag	5
5. Qualitätsstichtag.....	5
6. Zweck der Gutachtenerstellung	5
7. Rechtsgrundlagen.....	6
8. Literaturverzeichnis	6
II. Beschreibung des Grundstücks	7
1. Vorbemerkung	7
2. Grundstückslage.....	7
3. Erschließungszustand.....	7
4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	8
5. Bauplanungsrechtliche Merkmale	8
6. Sonstige Merkmale	8
7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks	9
7.1 Wohnhaus Nr. 1	9
7.2 Stallgebäude Nr. 2.....	11
7.3 Scheune Nr. 3.....	11
7.4 Stallgebäude Nr. 4.....	11
7.5 Außenanlagen und Nebengelass	11
7.6 Flurstück 28/14	11
III. Wertberechnungen	12
1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	12
2. Bodenwertermittlung	13
3. Sachwertermittlung	14
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 Blatt 1-2.....	23
5. Anlage Nr. 5: Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	25
6. Anlage Nr. 6: Fotoaufnahmen Blatt 1-9	26

I. Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 24.02.2025 (Geschäfts-Nr.: 20 K 23/24)

2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 27.02.2025 entnommen.

Grundbuch von: Uichteritz
Blatt: 1713

Katasterbezeichnungen

Gemarkung: Uichteritz
Flur: 10

Bestandsverzeichnis-Nr.	1	2	3
Flurstück	28/9	28/12	28/14
Größe in m ²	726	127	20

Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 3: 1) zu 1/2
2) zu 1/2

Grundbuch Abt. II

Eintragung lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (20 K 23/24); eingetragen am 10.01.2025.

Eintragung lfd. Nr. 3: nur lastend auf dem Anteil von 3.1:
Über das Vermögen des Nachlasses des ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Halle (Saale), 59 IN 500/24) eingetragen am 04.02.2025.

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: 09.04.2025

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

4. **Wertermittlungsstichtag¹⁾: 09.04.2025**

5. **Qualitätsstichtag²⁾: 09.04.2025**

6. **Zweck der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) des Grundstücks zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 23/24.

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

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

7. Rechtsgrundlagen

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

8. Literaturverzeichnis

- 8.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt
Grundstücksmarktbericht 2023 und Veröffentlichung aktueller Daten
- 8.2 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel
Baukosten 2020/21 Band 1: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- 8.3 Sprengnetter
Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Bände 1 – 4 (Stand Februar 2025)
- 8.4 Sprengnetter
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (Stand Dezember 2024)
- 8.5 Sprengnetter
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand April 2025)
- 8.6 Sprengnetter / Kierig / Drießen
Das 1 x 1 der Immobilienbewertung (3. Auflage, 2023)

II. Beschreibung des Grundstücks

1. Vorbemerkung

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

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

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

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

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

2. Grundstückslage

Ort: Weißenfels Mittelzentrum mit ca. 38.000 EW (Prognose¹⁾ 2035 ca. 35.000 EW); zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Das Grundstück befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils Lobitzsch in einer Nebenstraße (siehe Anlage Nr. 2).

In der Umgebung des Grundstücks ist aufgelockerte Bebauung 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: | Betonpflaster |
| 3.2 Versorgungsleitungen: | Es bestehen Anschlüsse für Elektroenergie und Trinkwasser an das öffentliche Netz. |
| 3.3 Abwasserableitung: | Gemäß E-Mail des AZV Naumburg vom 11.04.2025 besitzt das Grundstück einen Anschluss an die zentrale öffentliche Abwasseranlage. |

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 Abteilung Stadtplanung wurde mit Schreiben vom 10.03.2025 folgende Auskunft zur planungsrechtlichen Situation erteilt:

Dieses Grundstück liegt im unbepflanzten Innenbereich des Ortsteiles Lobitzsch und ist im rechts-kräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels als Mischbaufläche ausgewiesen.

6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Weißenfels vom 10.03.2025 sind für das bezeichnete Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Weißenfels eingetragen.

Gemäß Schreiben der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Weißenfels vom 18.03.2025 ist der Bauernhof auf dem Grundstück Zum Storchennest 15 auf der Gemarkung Uichteritz, Flur 10, Flurstücke 28/9, 28/12 und 28/14 nicht in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 10.03.2025 folgende Auskunft aus dem Fachinformationssystem „Bodenschutz“ erteilt:

Aktuell gibt es für die oben genannten Grundstücke in der Gemarkung Uichteritz, Flur 10, Flur-stücke 28/9, 28/12 und 28/14 keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ ge-mäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.

Vom Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises wurde im Schreiben vom 12.03.2025 u.a. folgende Angaben zur Kampfmittelbeseitigung gemacht:

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

Gemäß Mitteilungen des Kreisarchivs vom 04.03.2025 und der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Weißenfels vom 10.03.2025 konnten bei entsprechenden Recherchen keine Bauunterlagen zum Objekt ermittelt werden.

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

Ein Energieausweis für das Wohnhaus lag dem Sachverständigen nicht vor.

Sonstige Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbin-dungen und sonstige Schadstoffbelastungen sind nach Angabe der Eigentümerin nicht vorhanden. Der Eigentümerin sind auch keine nicht offensichtlichen Baumängel und Bauschäden bekannt.

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

7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks

7.1 Wohnhaus Nr. 1

Art des Gebäudes:		zweigeschossiges Wohnhaus (ehemaliges Bauernhaus) Das Gebäude ist nicht unterkellert, das DG ist nicht ausgebaut.
Baujahr:		nicht bekannt, geschätzt um 1900
Wohnfläche¹⁾:		ca. 122 m ²
Raumaufteilung:	EG:	Windfang und WC im Vorbau, Flur mit Treppe zum OG, 1 Zimmer, 1 Küche mit angrenzendem Abstellraum, Zwischenflur mit Zugang zu einem Gewölbekeller auf Flurstück 5013, 1 Bad mit WC
	OG:	Treppenflur, 4 Zimmer, 1 Balkon
	DG:	Bodenraum (Zugang durch Luke über Leiter)
Ausführung und Ausstattung		
Fundamente:		wahrscheinlich Bruchsteine
Umfassungswände:		Lehmwände in unterschiedlichen Wandstärken
Innenwände:		Lehmwände, Mauerwerk, Holzfachwerk, Leichtbautrennwände
Geschossdecken:		Holzbalkendecken
Fußböden:	EG:	Parkett, Bodenfliesen, Agglomeratplatten
	OG:	Fußbodenverlegeplatten
	DG:	Holzfußboden
Treppen:	EG:	Holztreppe
Innenansichten:		glatt verputzt bzw. Gipskartonplatten mit Anstrich und Tapeten, Bad und WC Wandfliesen, Küche Wandfliesen im Arbeitsbereich
Fenster:		Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Hauseingang:	Blendrahmentür (Ausführung Kunststoff mit Glasausschnitten)
	Zimmertüren:	einfache Holztüren
Elektroinstallation:		einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Sanitäre Installation:	EG:	Bad mit Dusche, Waschbecken und WC in einfacher Ausstattung, WC im Vorbau mit Handwaschbecken in einfacher Ausstattung, Wasseranschluss in der Küche

¹⁾ Die Wohnfläche wurde durch eine Grobvermessung ermittelt.

Heizung:	Ölzentralheizung (Heizkessel und Öltanklager im Stallgebäude Nr. 2) Flächenheizkörper mit Thermostatventilen transportabler Kaminofen im Wohnzimmer
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich
Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Satteldach als Steildach
Dacheindeckung:	Falzziegel
Zustand¹⁾:	<p>Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohnhauses stellt sich differenziert dar. Wahrscheinlich Mitte bis Ende der 1990er Jahre wurden Teilmodernisierungen (Zentralheizung, Fenster, Bad, WC im Vorbau, Dachdeckung) durchgeführt. Weitere Maßnahmen (Ausbau Wohnzimmer im EG, Haustür, begonnene Ausbaurbeiten im OG) erfolgten ab 2021.</p> <p>Ansonsten besteht im Gebäude ein Unterhaltungsstau bzw. ein Modernisierungsdefizit. Die oberste Geschossdecke ist wahrscheinlich nicht ausreichend gedämmt. Am Schornstein des Kaminofens sind Versottungsercheinungen sichtbar. Eine Überprüfung der Funktionstüchtigkeit und Sicherheit wird empfohlen.</p> <p>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).</p> <p>Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer (gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21) wird im Bewertungsmodell die Durchführung von Maßnahmen im Bereich Ausbau, Gebäudetechnik und Dämmung oberste Geschossdecke unterstellt.</p> <p>Dieser Wertansatz berücksichtigt die wirtschaftlichen Überlegungen der Mehrzahl der Marktteilnehmer. Die wertmäßigen Auswirkungen der Zustandsbesonderheiten werden im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) berücksichtigt.</p>

¹⁾ Die Angaben zum Zeitpunkt und zum Umfang von Modernisierungen und Instandsetzungen wurden geschätzt bzw. erfolgten von der Eigentümerin und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

7.2 Stallgebäude Nr. 2:

Das Stallgebäude wurde in Mauerwerksbauweise errichtet und befindet sich in einem vernachlässigten Bau- und Erhaltungszustand.

Rückständige Reparaturen sind im Roh- und Ausbaubereich vorhanden. Der ehemalige Futterboden (zuletzt für Taubenzucht genutzt) war nicht zugänglich. Angrenzend an das Wohnhaus befindet sich im Gebäude der Heizraum und das Öltanklager.

Unter Berücksichtigung der im Verhältnis zum Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand geringen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten wird dem Stallgebäude im Bewertungsmodell kein Werteinfluss beigemessen.

7.3 Scheune Nr. 3:

Die Hofscheune wurde in Mauerwerks-, Lehm- und Holzfachwerkbauweise errichtet.

Die Dachdeckung wurde erneuert, ansonsten ist der Bau- und Erhaltungszustand schlecht.

Unter Berücksichtigung der im Verhältnis zum Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand geringen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten wird der Scheune im Bewertungsmodell kein Werteinfluss beigemessen.

7.4 Stallgebäude Nr. 4:

Das Stallgebäude grenzt an die Scheune an und war nur teilweise zugänglich. Der hintere Gebäudeteil befindet sich auf dem Flurstück 5013.

Rückständige Reparaturen sind insbesondere an der Dachdeckung (Asbestzementwellplatten) und auch im Ausbaubereich vorhanden.

Unter Berücksichtigung der im Verhältnis zum Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand geringen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten wird dem Stallteil im Bewertungsmodell kein Werteinfluss beigemessen.

7.5 Außenanlagen und Nebengelass:

Die Außenanlagen des Grundstücks (Versorgungsanschlüsse, Kanalanschluss, Einfriedungen und Befestigungen) sind als einfach einzuschätzen.

Das übrige Nebengelass (Anbau am Wohnhaus, Garage an der Scheune und Garage an der Straße) befindet sich in einem mittelmäßigen bis schlechten Zustand.

Der Anbau am Wohnhaus ist nicht bewertungsrelevant. Die Garagen werden im Modell der Kaufpreisauswertung auf Grundlage der NHK2010 bewertet.

7.6 Flurstück 28/14:

Das Flurstück 28/14 wird wie die umliegenden Grundstücke als Grünfläche genutzt und ist nicht selbstständig verwertbar.

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 Vergleichsverfahren 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 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 01.01.2024) ist für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ein beitragsfreier Bodenrichtwert von 27,00 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Baugrundstücke im Dorfgebiet.

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, des Erschließungszustands sowie Art und Maß der baulichen Nutzung kann dieser Bodenrichtwert der Bewertung der bebauten Flurstücke 28/9 und 28/12 ohne Zu- oder Abschläge zu Grunde gelegt werden.

- relativer Bodenwert Flurstücke 28/9 und 28/12 = 27,00 €/m²

Die Bewertung des Flurstücks 28/14 erfolgt entsprechend der Nutzbarkeit (vgl. Ziffer II/7.6) mit dem Wertniveau von privaten Garten- und Grünflächen.

Unter Berücksichtigung von Auswertungen des Gutachterausschusses (vgl. Ziffer I/8.1) wird ein Bodenwert in Höhe von 15% des Bodenrichtwerts für Bauland angesetzt.

- relativer Bodenwert Flurstück 28/14: $27,00 \text{ €/m}^2 \times 0,15 =$ 4,05 €/m²
4,00 €/m²

Zusammenfassung

Bodenwert Flurstück 28/9:	$726 \text{ m}^2 \times 27,00 \text{ €/m}^2 =$	19.602,00 €
	rund	<u>19.600,00 €</u>
Bodenwert Flurstück 28/12:	$127 \text{ m}^2 \times 27,00 \text{ €/m}^2 =$	3.429,00 €
	rund	<u>3.400,00 €</u>
Bodenwert Flurstück 28/14:	$20 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 =$	<u>80,00 €</u>
Summe Bodenwert	=	<u>23.080,00 €</u>

3. Sachwertermittlung

Ermittlung des Gebäudewerts

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) ¹⁾	=	637,00 €/m ² BGF	Pauschalwert
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF) ²⁾	×	278,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	177.086,00 €	
Baupreisindex (BPI) 09.04.2025 (2010 = 100)	×	187,2/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	331.504,99 €	
Regionalfaktor ³⁾	×	1,00	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	331.504,99 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ⁴⁾		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND) ⁵⁾		29 Jahre	
• prozentual		63,75 %	
• Faktor	×	0,3625	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	120.170,56 €	6.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		126.170,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ⁶⁾	+	5.046,82 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	131.217,38 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung S. 13)	+	23.080,00 €
vorläufiger Sachwert	=	154.297,38 €
Sachwertfaktor ⁷⁾	×	0,93
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ⁸⁾	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	143.496,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ⁹⁾	-	34.200,00 €
Sachwert	=	109.296,56 €
	rd.	109.000,00 €

Erläuterungen zur Sachwertermittlung

- 1) Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden im Modell des Gutachterausschusses auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelt (vgl. die Einzelberechnung für das Wohnhaus S. 16).
- 2) Die für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erforderlichen Maße wurden durch eine Grobvermessung ermittelt.

Wohnhaus

Grundfläche:	$15,70 \times 5,70 =$	$89,49 \text{ m}^2$		
Brutto-Grundfläche:	$3 \times$	$89,49 \text{ m}^2$	$=$	$268,47 \text{ m}^2$
Vorbau				
Grundfläche:	$4,30 \times 2,30 =$	$9,89 \text{ m}^2$		
Brutto-Grundfläche:	$1 \times$	$9,89 \text{ m}^2$	$=$	$9,89 \text{ m}^2$
Brutto-Grundfläche insgesamt:			$=$	$278,36 \text{ m}^2$
			rund	<u>$278,00 \text{ m}^2$</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 des Wohngebäudes wurde gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 im Modell des Gutachterausschusses entsprechend des Modernisierungsgrads nach Durchführung der unterstellten Modernisierung (insgesamt ca. 7 Punkte \Rightarrow mittlerer Modernisierungsgrad) mit 29 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 Umfang der Außenanlagen des Wertermittlungsobjekts liegt im üblichen Rahmen, so dass auch keine weiteren Zu- oder Abschläge im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 (besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale) zu berücksichtigen sind.
- 7) Der rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen.
Der für das Wertermittlungsobjekt maßgebliche Sachwertfaktor gemäß § 39 ImmoWertV 21 wird auf der Grundlage der Auskunft aus der Kaufpreissammlung (siehe Anlage Nr. 5) bestimmt.
Im Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Daten wurde der Sachwertfaktor für das Bewertungsgrundstück bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 154.000.- € mit 0,98 ermittelt.
Es erfolgt eine objektspezifische Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag ($\times 1,00$) unter Berücksichtigung der Eliminierung des Einflusses der Steigerung des Baupreisindex bei der Ermittlung des Gebäudewerts ($\times 0,95$):
Sachwertfaktor = $0,98 \times 1,00 \times 0,95 =$ 0,93
- 8) Eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 ist nicht erforderlich.
- 9) Hier sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale korrigierend zu berücksichtigen (vgl. die nachstehende Einzelaufstellung).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. rd.
unterstellte Modernisierungen ($- 42.700,00 \text{ €} \times 0,80^1$)	- 34.200,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Investitionskosten²⁾ 	
122 m ² WF \times 350 €/m ²	- 42.700,00 €
Summe	- 34.200,00 €

¹⁾ Marktanpassungsfaktor für Investitionskosten:

Der Marktanpassungsfaktor für die unterstellten Investitionen wird mit 0,80 angesetzt (vgl. dazu Sprengnetter Ziffer I/8.3).

²⁾ Investitionskosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (ca. 4 Punkte für Maßnahmen im Bereich Ausbau, Gebäudetechnik und Dämmung oberste Geschossdecke):

Die Kosten wurden auf der Grundlage punktebasierter Vergleichswerte ermittelt und sind mit dem System der Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 harmonisiert (vgl. dazu Sprengnetter Ziffer I/8.3).

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
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 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	58,7 %	18,3 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	23,0	142,60
2	690,00	58,7	405,03
3	790,00	18,3	144,57
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,0			= 692,20

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 692,20 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Lehmwände (wandstärkenbedingt reduzierte Wohnfläche) × 0,92

NHK 2010 für das Wohnhaus = 636,82 €/m² BGF

rd. **637,00 €/m² BGF**

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.

§ 25 Vergleichspreise

(1) Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. ...

§ 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. 5) eingeholt.

In dieser Auskunft stehen insgesamt 18 ausgewertete Kauffälle mit Kaufvertragsdatum aus dem Zeitraum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungstichtag in Form einer Stichprobenübersicht zur Verfügung.

Selektiert wurden Bauernhäuser/Resthofstellen (Baujahr vor 1949) aus dem Burgenlandkreis.

Im Ergebnis der Auswertung beträgt der Mittelwert der normierten Kaufpreise (Vergleichsfaktor) 930 €/m²WF.

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

mittlerer Kaufzeitpunkt 01/2023; Fläche = 2.668 m²; Bodenrichtwert = 20 €/m²; Wohnfläche = 159 m²; Standardstufe = 1,8

Die objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors wird wie folgt vorgenommen:

vorläufiger Vergleichswert:	$122 \text{ m}^2 \text{ WF}^1 \times 930 \text{ €/m}^2$	=	113.460,00 €
Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag		×	1,00
Anpassung Grundstücksfläche (873 m ²)		×	0,85
Anpassung Lage (BRW = 27 €/m ²)		×	1,08
Anpassung Wohnfläche (122 m ²)		×	1,12
Anpassung Standardstufe (2,0)		×	1,22
angepasster vorläufiger Vergleichswert		=	142.319,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²⁾		-	34.200,00 €
Vergleichswert		=	108.119,14 €
		rd.	108.000,00 €

¹⁾ Die Wohnfläche wurde durch eine Grobvermessung ermittelt.

²⁾ vgl. die Einzelaufstellung S. 15

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. **109.000,00 €** ermittelt.

Der Vergleichswert wurde in Ziffer III/4 mit rd. **108.000,00 €** ermittelt.

Die unterstützend durchgeführte Vergleichswertermittlung weist damit eine gute Ergebnisübereinstimmung auf.

Auf der Grundlage des Sachwerts schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag 09.04.2025 auf rd.:

109.000,00 €

in Worten: **Einhundertneuntausend Euro**

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus drei rechtlich selbstständigen Grundstücken (vgl. Ziffer I/2). Da die Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, ist eine Einzelversteigerung nicht sinnvoll. Die Aufteilung des Gesamtwerts erfolgt entsprechend der jeweiligen Sach- bzw. Bodenwerte.

lfd. Nr. BV	Flurstücke	Größe in m ²	Einzelverkehrswert
1	28/9	726	103.000,00 €
2	28/12	127	5.920,00 €
3	28/14	20	80,00 €

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

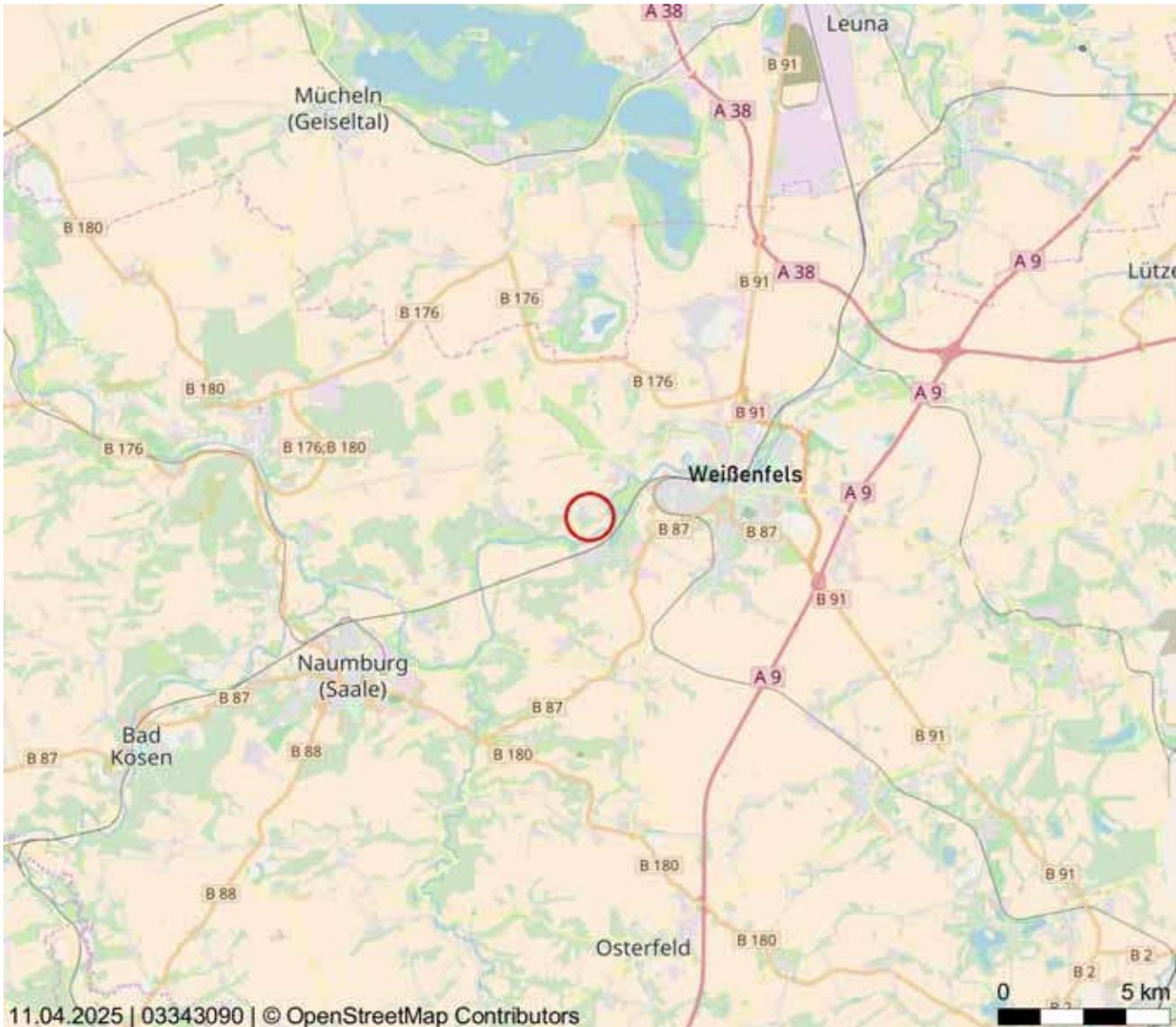
Weißenfels, den 22.04.2025

Dipl.-Ing. Bernd Müller

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

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Weißenfels A9 (6,9 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Leißling (0,9 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Halle (32,1 km)
Nächster Flughafen (km)	Leipzig/Halle Airport (33,3 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (104,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Weißenfels, Stadt (4,5 km)



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

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

Datenquelle

Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

Regionalkarte¹⁾



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



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

Luftbild¹⁾

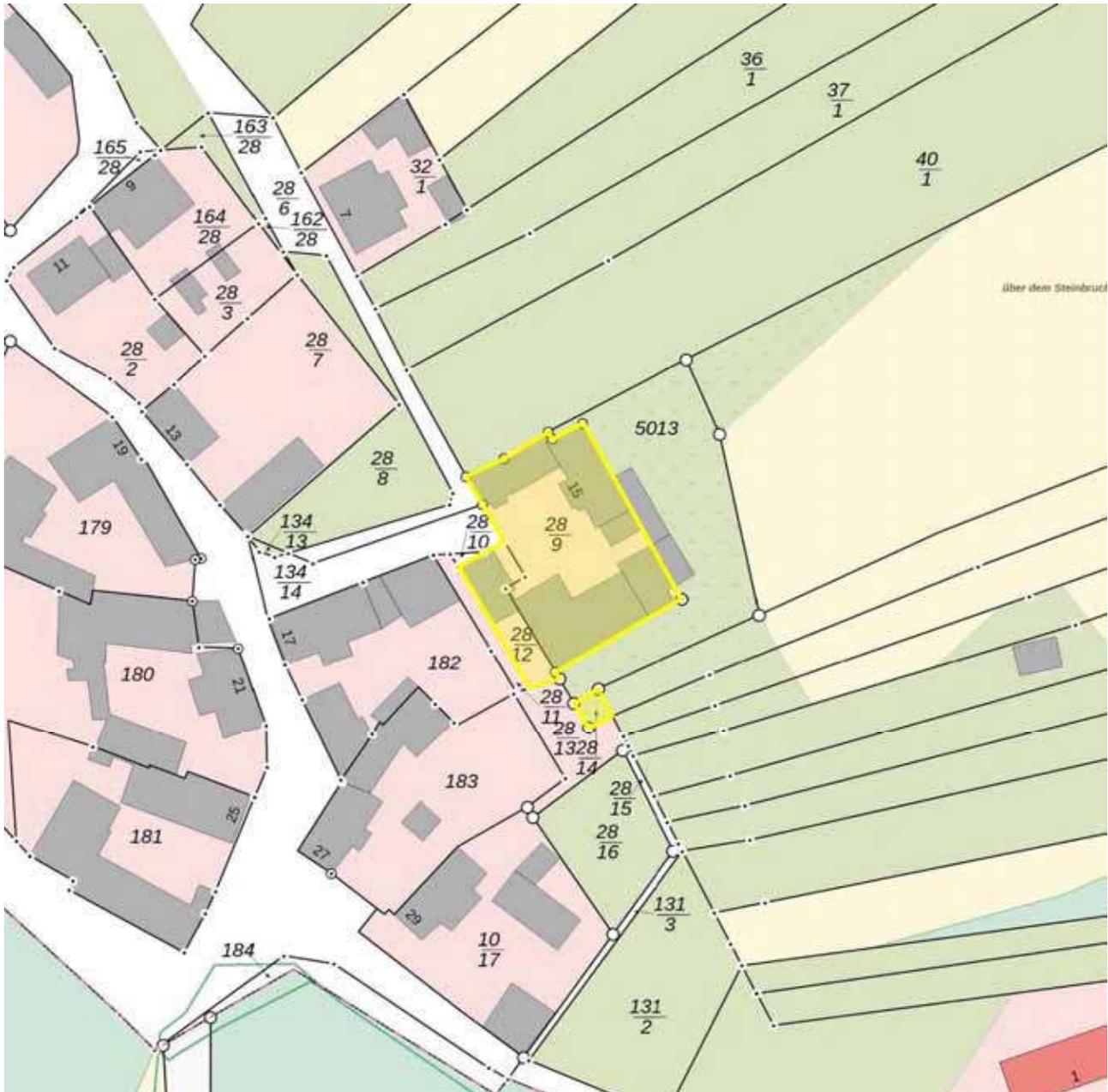


Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



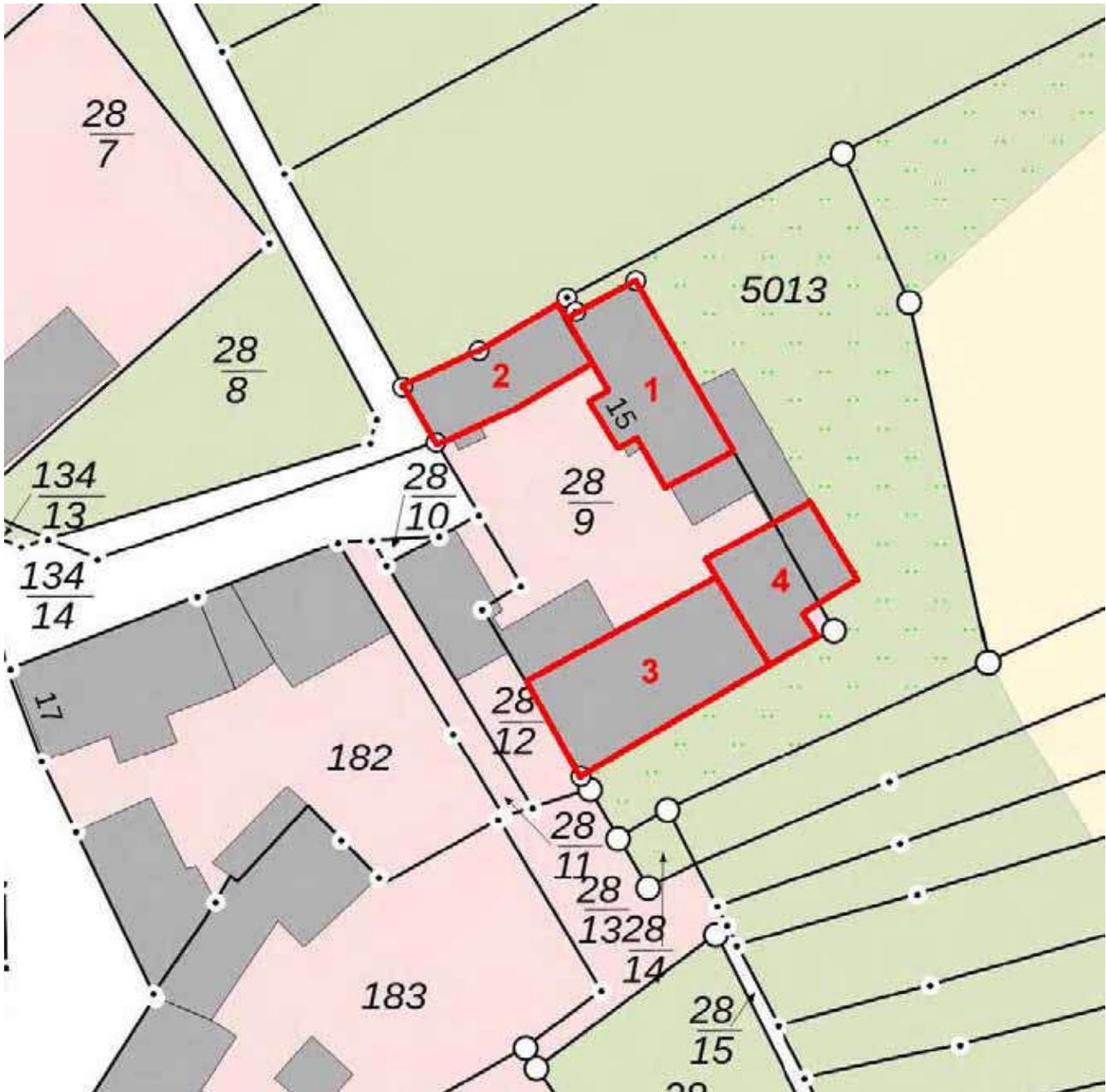
¹⁾ **Quelle:** Orthophoto/Luftbild Sachsen-Anhalt, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
Aktualität: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Auszug aus der Liegenschaftskarte¹⁾



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

Auszug aus der Liegenschaftskarte¹⁾



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

Wohnhaus Nr. 1 Hofansicht



Vorbau



Anbau am Wohnhaus



Dach Nordostseite



Wohnzimmer im EG



Küche im EG



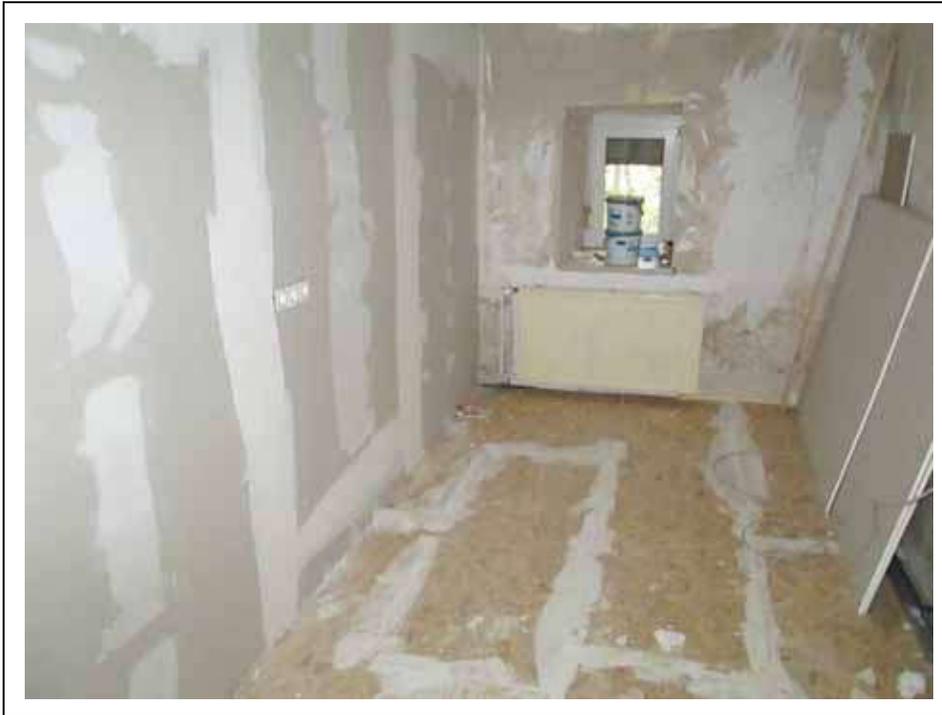
Bad im EG



WC im Vorbau



Zimmer im OG (begonnene Ausbaurbeiten)



Dachboden



Stallgebäude Nr. 2 Hofansicht



Dach Nordwestseite



Scheune Nr. 3



Dach Südostseite



Stallgebäude Nr. 4



Garage an der Scheune



Garage an der Straße



Flurstück 28/14

