

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: 26.01.2026
Az.: 25-224

GUTACHTEN

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

**Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in Prititz, Mathias-Vogler-Straße 9, 06682 Teuchern**



Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag
08.01.2026 ermittelt mit rd.

56.000,- €.

Geschäfts-Nr.: 20 K 24/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag	3
1.3	Besonderheiten des Auftrages / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.4.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten	5
2.4.2	Bauplanungsrecht	6
2.5	Privatrechtliche Situation	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Zweifamilienwohnhaus.....	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben.....	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion	8
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.2.4	Raumausstattung und Ausbauzustand	9
3.2.5	Zustand des Wohnhauses	9
3.3	Nebengebäude (siehe Anlage 4 Bild 14)	10
3.4	Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswertes	11
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.2	Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV	12
4.3	Sachwertwertermittlung	14
4.3.1	Sachwertberechnung	14
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	15
4.4	Ertragswertermittlung	19
4.4.1	Ertragswertberechnung.....	19
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	20
4.5	Wertvergleich	21
4.6	Verkehrswert	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
6	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäuden

Objektadresse: Prititz, Mathias-Vogler-Straße 9, 06682 Teuchern

Grundbuchangaben: Grundbuch von Prititz, Blatt 1230,
lfd. Nr. 1 - Bestandsverzeichnis (siehe Katasterangaben)

Zweite Abteilung:
lfd. Nr. 1 – Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 24/25); eingetragen am 24.10.2025.

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 Prititz, Flur 7,
Flurstück 286 (1607 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Weißenfels
Friedrichsstraße 18
06667 Weißenfels

Auftrag vom 03.12.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer(in): 1.
2.
3.
4.
in Erbengemeinschaft

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im
Zwangsversteigerungsverfahren

Qualitätsstichtag: 08.01.2026 - entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 08.01.2026
Der Termin der Ortsbesichtigung wurde den
Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt.

Teilnehmende am Ortstermin: , , und der
Sachverständige

1.3 Besonderheiten des Auftrages / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wurde 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
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Halle und Leipzig <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg <u>Bundes- und Landstraßen:</u> B87 und L199 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A9 Berlin/München und <u>Bahnhof:</u> Weißenfels und Naumburg <u>Flughafen:</u> Leipzig/Halle

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlagen 1-2)	Das Grundstück befindet sich am Ortsrand von Prititz. Geschäfte des täglichen Bedarfs gibt es in Leißling, Naumburg und Weißenfels. Das Grundstück ist als einfache Wohnlage einzustufen. Die Verkehrslage ist durch die Anbindungen an die Landstraße L199, die Bundesstraße B87 und die Entfernung zur Anschlussstelle Osterfeld der Bundesautobahn A9 als einfach bis gut einzustufen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen mit teilweise einseitiger Grenzbebauung und überwiegend zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße her ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: vgl. Anlage 3

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße und Orts Verbindungsweg, Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Fahrbahn mit Asphaltbelag, Gehwege beidseitig vorhanden mit Betonpflaster, Parkmöglichkeiten in der Straße teilweise vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:	Anschlüsse für Strom, Wasser und Schmutzwasser vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses zur Straße (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 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde befindet sich das Bewertungsobjekt gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen Anhalt im Denkmalbereich und innerhalb einer Verdachtsfläche. Dies bedeutet, dass alle äußeren Veränderungen am Wohnhaus (Fassade, Fenster und Türen) und alle größeren Erdarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde über einen kostenlosen Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden müssen.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde gibt es aktuell keinen Eintrag im Fachinformationssystem "Bodenschutz", jedoch Hinweise lt. Anlage 4.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist im Bewertungsfall nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5 Privatrechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
-------------------------	--

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Laut § 3 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich um baureifes Land.
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 Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus ist derzeit leer stehend.

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.

Die 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. Ein **Verdacht auf Hausschwamm war bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar**. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

3.2 Zweifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben

Gebäudeart:	Ein- und Zweifamilienwohnhaus; zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	vor 1900 gemäß Auskunft im Ortstermin
Modernisierungen:	ca. 1995 Dach, 2022 Fenster nur im Erdgeschoss, nach 1990 Innentüren (teilweise), ca. 2007 Hauseingangstür, nach 1990 Leitungssysteme, nach 1990 Heizungsanlage, nach 1990 Bäder/Sanitäreinrichtungen, nach 1990 Innenausbau (teilweise)
Außenansicht:	verputzt
Bruttogrundfläche (BGF):	262 m ² gemäß nachfolgender Berechnung
Wohnfläche (WoFl):	186 m ² gemäß nachfolgender Berechnung

3.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein und Sandstein
Unterkellerung:	geringfügig unterkellert
Kellerwände:	Sandsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegel- evtl. Fachwerk (konnte nicht ermittelt werden)
Innenwände:	Ziegel- evtl. Fachwerk (konnte nicht ermittelt werden)
Geschossdecken:	KG Gewölbedecke (Sandstein) EG und OG Holzbalkenkonstruktion
Treppen:	Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzbalkenkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine (Flachdachpfanne)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal
Elektroinstallation:	Anschluss an das öffentliche Stromnetz
Heizung:	Ölzentralheizungsanlage
Warmwasserversorgung:	über Heizung

3.2.4 Raumausstattung und Ausbauzustand

Hauseingangstür(en):	Kunststofftüren als Blendrahmentür mit Lichtausschnitt
Innentüren:	überwiegend Füllungstüren als Futtertüren, einfache Holztüren im OG
Fenster:	teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise einfache Holzdoppelfenster
Bodenbeläge:	überwiegend Laminat und teilweise Fliesen im EG und im Bad OG
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten, Fliesen im Bad OG
Deckenbekleidungen:	überwiegend Paneele und teilweise Styroporplatten im OG
Sanitärinstallationen:	überwiegend einfach bis durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Küchenausstattung:	keine
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	einfach, für das Baujahr zeittypisch

3.2.5 Zustand des Wohnhauses

Das Wohnhaus befindet sich in einem einfachen Bau- und Erhaltungszustand. Modernisierungen wurden lt. o.g. Angaben durchgeführt. Diese liegen jedoch schon längere Zeit zurück und entsprechen damit lediglich Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Im Gebäude sind viele Bauteile technisch überaltert. Für eine künftige und zeitgemäße Nutzung des Wohnhauses müssten Fenster, Türen, Sanitäranlagen, Heizung, Leitungssysteme und die Innenausstattung erneuert werden. Dabei könnte ggf. auch die Grundrissgestaltung den heutigen Anforderungen an modernen Wohnraum angepasst werden.

Die niedrigen Raumhöhen (ca. 2,05 m) im Obergeschoss des Wohnhauses können dabei nicht verändert werden.

In der Wertberechnung wird dazu ein modernisiertes Gebäude unterstellt und der Werteinfluss der erforderlichen Modernisierungskosten in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Abzug gebracht.

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. 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 (siehe Anlage 4 Bild 14)

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein Scheune (Baujahr vor 1900) und weitere Gebäude in Massivbauweise. Diese Gebäude befinden sich in einem unterdurchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Durchgreifende Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Gebäude dienen zu Abstell- bzw. Lagerzwecken und wurden bisher dem Zweck entsprechend instand gehalten.

Eine geschätzte Gesamtnutzungsdauer der Gebäude von ca. 40 bis 60 Jahren ist abgelaufen. Einen wirtschaftlichen Nutzen haben die Gebäude nicht. Ein Abriss der Baulichkeiten ist aus optischer und bautechnischer Sicht nicht erforderlich, die Gebäude werden deshalb mit Ausnahme einer Garage als wertneutral betrachtet.

Die Garage wird mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von 3.000,00 € entsprechend den Modellanforderungen zur Ableitung des Sachwertfaktors berücksichtigt.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen liegen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an (vgl. Unterpunkt 2.3.).

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 Ertragswertverfahren zur Anwendung. Das Ergebnis dieses Verfahrens dient der Ergebniskontrolle. Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Im Ertragswertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln.

Dieses Verfahren kann Anwendung finden bei Objekten, die vorrangig der Erzielung von Erträgen, jedoch auch zur persönlichen Eigennutzung bestimmt sind.

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 ImmoWertV

Grundbuch	Blatt	Art		
Prittitz	1230	Grundbuch		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche/m²
1	Prittitz	7	286	1.607
Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks				
Entwicklungsstufe Art der baulichen Nutzung abgabenrechtlicher Zustand			baureifes Land MD (Dorfgebiet) frei	
Beschreibung des Bewertungsgrundstücks				
Entwicklungsstufe Art der baulichen Nutzung abgabenrechtlicher Zustand			baureifes Land MD (Dorfgebiet) frei	
Bodenrichtwert (abgabenfrei)			28,00 €	
Anpassungen an folgende Grundstücksmerkmale				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.01.2026	1,10	E1
Bauweise			1,00	
Geschosse			1,00	
Lage			1,00	
abgabenfreier Bodenwert in €/m²			30,80 €	

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Stichtagsanpassung erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bzw. Bodenpreisindexreihen.

Bodenwertberechnung (Hof und Garten)

Die Teilflächen wurden dem Liegenschaftskataster entnommen.
Grundbuch von Prititz Blatt 1230

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Fläche in m ²	Bodenwert pro m ²	Bodenwert	Erläuterung
1	Prititz	7	286	Wohnbaufläche Grünanlage	807 800	30,80 € 8,40 €	24.855,60 € 6.720,00 €	E1
Summen					1.607		31.575,60 €	

Gesamtsumme rd.**31.600 €****Erläuterung zur
Bodenwertberechnung****E1**

Bei diesen Flächen handelt es sich um Gartenland bei übergroßen Hausgrundstücken. Lt. Gutachterausschuss betragen die Kaufpreise derartiger Flächen im Durchschnitt 30% vom Baulandpreis (28,00 €/m² x 0,3) und damit rd. 8,40 €/m² Grundstücksfläche.

4.3 Sachwertwertermittlung

4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Garage	Wohnhaus
Berechnungsbasis	pauschal lt. SW-Modell	
Brutto-Grundfläche (BGF) in m ²		262
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)		190
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)		744,00 €
NHK am Wertermittlungsstichtag		1.413,60 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
Normalgebäude		370.363,20 €
Zu-/Abschläge		
besondere Bauteile		
besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)		370.363,20 €
Alterswertminderung (linear)		
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren		80
Restnutzungsdauer (RND) in Jahren		32
prozentual		60,00%
Betrag		222.217,92 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
Gebäude (bzw. Normalgebäude)		148.145,28 €
besondere Bauteile		
besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	3.000,00 €	148.145,28 €

Gebäudesachwert insgesamt		151.145,28 €
Sachwert baul. Außenanlagen (lt. SW-Modell 4%)	+	6.045,81 €
Sachwert der Außenanlagen	+	
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	157.191,09 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	31.575,60 €
vorläufiger Sachwert	=	188.766,69 €
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor lt. Modell)	x	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	179.328,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. nachfolgende Nebenrechnung - boG)		-123.690,00 €
Sachwert des Grundstückes		55.638,36 €
rd.		56.000 €

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 und der Nebengebäude wurden den Angaben im Geodatendienst Liegenschaftskataster entnommen.

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und Wohnfläche (WoFl)

Wohnflächenfaktoren nach [1] aus Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus	(+/-)	Länge in m	Breite in m	BGF in m ²	Faktor	Wohnfläche in m ²	Erläuterung
Erdgeschoss	1,00	14,80	6,50	96	0,71	68	
	1,00	5,80	5,40	31	0,71	22	
	1,00	4,00	1,80	7	0,71	5	
Obergeschoss	1,00	14,80	6,50	96	0,71	68	
	1,00	5,80	5,40	31	0,71	22	
Flächen insgesamt				262		186	

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 ermittelt.

Normalherstellungskosten (NHK 2010) und Gebäudestandard

Wohnhaus	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				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	12%	27%	62%	0%	0%	100%
gewogener Gebäudestandard =	2,5					
NHK 2010 für:						
Gebäude 1.32 in €/m² BGF	620 €	690 €	790 €	955 €	1.190 €	
lt. ImmoWertV						
NHK (2010) je Standardstufe	71 €	183 €	490 €	0 €	0 €	
NHK 2010 für das Normalgebäude betragen:				744 €		
Abschlag infolge fehlender Drenpelhöhe				0%		
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude betragen insgesamt:				744 €		

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 des Wohnhauses

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	0,9	0,0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0,7	0,5	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,0	1,0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	0,0	1,0	2
Wärmedämmung der Außenwände	0,0	0,0	4
Modernisierung von Bädern	0,0	2,0	2
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	0,0	1,5	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		0,0	2
Gesamtpunktzahl	1,6	6,0	20

Gesamtpunktzahl aus tatsächlichen und unterstellten Modernisierungspunkten rd.: 8

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 32

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) beträgt im Bewertungsfall **k = 0,95**.

Außenanlagen

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

Alterswertminderung

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ermittlung der Modernisierungskosten

Wohn-/Nutzfläche in m ²	186	
Modernisierungsaufwand/m ² WoFI/NF	350,00 €	bei ca. 6 von 20 Mod.-punkten lt. ImmoWertV
Kostenstand 2010=100		
Baupreisindex am Q.-stichtag	1,9	
Modernisierungskosten/m ² am Q.-stichtag	665,00 €	
Modernisierungskosten	123.690,00 €	
Modernisierungskosten rd.	124.000,00 €	

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
		oder €/Stück	Stück (€)	(€)
Wohnhaus				
Erdgeschoss		96	5,50	528,00
Obergeschoss		90	5,00	450,00
Garage		1	20,00	20,00
Summe			998,00	11.976,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **11.976,00 €**

Bewirtschaftungskosten lt. § 32 ImmoWertV - **3.407,32 €**

jährlicher Reinertrag = **8.568,68 €**

Reinertragsanteil des Bodens
3,50% von **31.575,60 €** - **1.105,15 €**
 (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = **7.463,54 €**

Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV)
 bei p= **3,50%** Liegenschaftszinssatz
 und n= **32** Jahren Restnutzungsd. **X** **19,068865**

Ertragswert der baulichen Anlagen = **142.321,16 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **31.575,60 €**

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks = **173.896,76 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 (vgl. nachfolgende Nebenrechnung - boG) **-123.690,00 €**

Ertragswert des Grundstücks = **50.206,76 €**

gerundet **rd. 50.000,00 €**

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden gemäß Wertermittlungsliteratur (vgl. Unterpunkt 5.2) aus der Bruttogrundfläche mit Hilfe von baujahresabhängigen Wohnflächenfaktoren ermittelt.

Rohrertrag/Nettokaltmiete

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete gemäß § 31 ImmoWertV. Im Ertragswertverfahren wird eine Schätzung dieser Mieten auf der Grundlage der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses vorgenommen.

Darin betragen Nettokaltmieten für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948 in Dörfern des Burgenlandkreises und einem mittleren Wohnwert zwischen 5,00 € und 6,00 €/m² Wohnfläche.

Entsprechend den Ausstattungsmerkmalen (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) des Wohnhauses wird dafür eine marktüblich erzielbare Miete von rd. 5,00 €/m² bis 5,50 €/m² (Geschossabhängig) geschätzt.

Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV Anlage 3

Bewirtschaftungskosten	Anzahl/ Fläche	Kosten in % vom RE	Kosten pro Stück	Kosten in €/m ² Wohnfläche	Gesamtkosten (in €)
Verwaltungskosten					
Wohnung(en)/Wohnhäuser	1		298,00		298,00
Eigentumswohnung			357,00		0,00
Garage(n)/Einstellplatz	1		39,00		39,00
Instandhaltungskosten					
Wohnung(en)/Wohnhäuser	186			11,70	2.176,20
Garage(n)/Einstellplatz	1		88,00		88,00
Zwischensumme					2.601,20 €
Verbraucherpreisindex				Januar 2021	101,0
Verbraucherpreisindex				Januar 2026	123,0
Zwischensumme					3.167,80 €
Mietausfallwagnis		2%			239,52 €
Gesamtsumme					3.407,32 €
Prozent vom Rohertrag				ca.	28%

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss wurden bisher noch keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser abgeleitet. Es wird deshalb auf die in der Wertermittlungsliteratur angegebenen Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen.

Der **Liegenschaftszinssatz** für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im ländlichen Raum ist darin mit $Lz = 3,0\%$ bis $3,5\%$ angegeben. Der objektartsspezifische **Liegenschaftszinssatz** für das Bewertungsobjekt wird im Bewertungsfall ermittelt mit **3,5%**.

4.5 Wertvergleich

Wertvergleich

Sachwert des Bewertungsobjektes ohne boG	179.328,36 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes ohne boG	173.896,76 €
Wertabweichung	3%

Der zur Kontrolle stützend berechnete Ertragswert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) liegt rd. 3% unter dem Sachwert des Wertermittlungsobjektes. Die unterschiedlichen Wertberechnungen weisen damit eine hohe Ergebnissicherheit auf, der ermittelte Sachwert ist damit plausibel und marktkonform.

4.6 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 Grundstückes wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **56.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Prittitz, Mathias-Vogler-Straße 9, 06682 Teuchern

Grundbuch	Blatt	Art			
Prittitz	1230	Grundbuch			
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche/m²	
1	Prittitz	7	286	1.607	

wird auf der Grundlage des Sachwertes zum Wertermittlungstichtag 08.01.2026 auf rd.

56.000,- €

in Worten: sechshundfünfzigtausend 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 26. Januar 2026

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; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist.

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 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)

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 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024, Nr. 306)

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

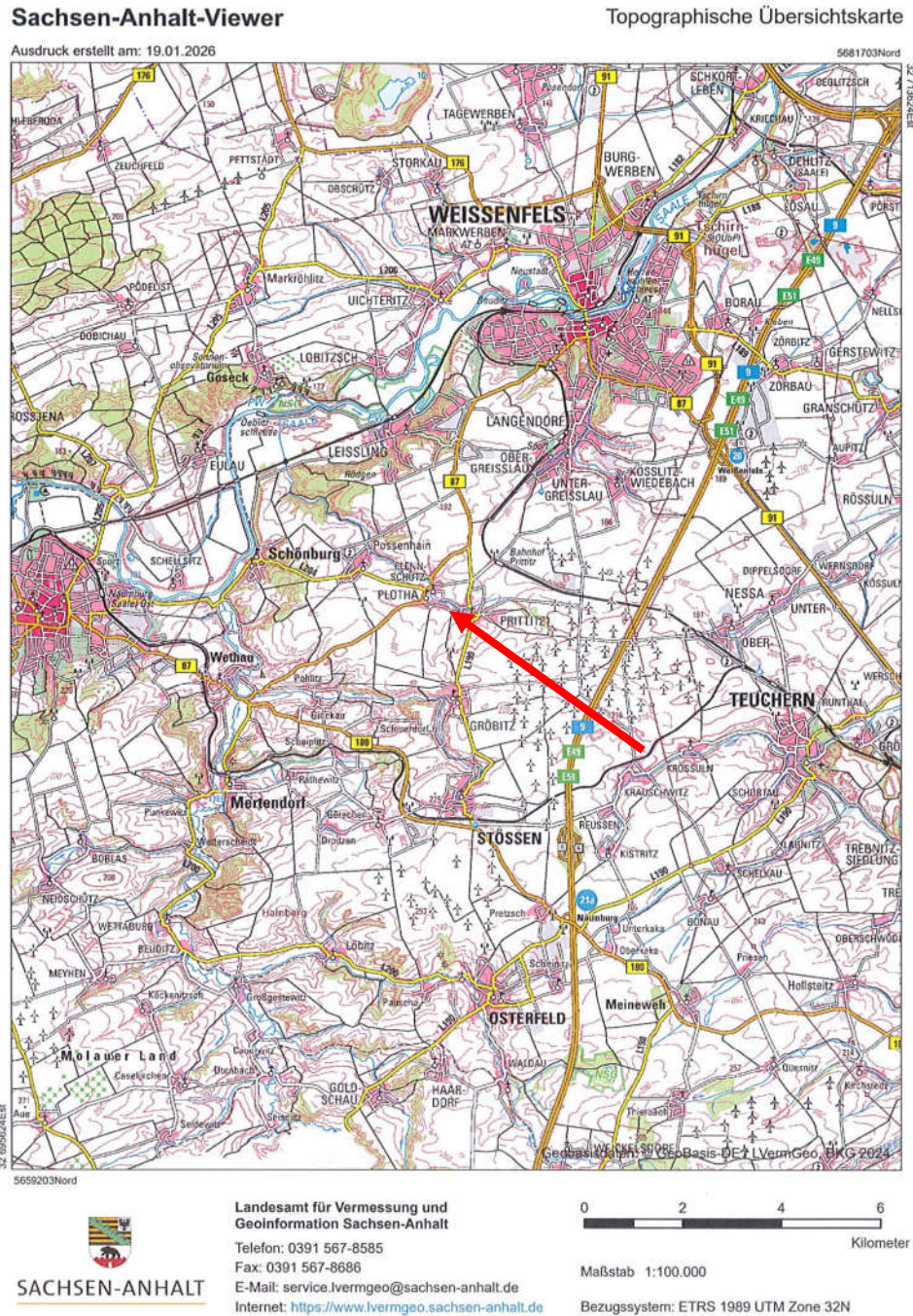
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [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] Dahlhaus/Krings/Schmits – Baukosten 2023/2024 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [5] Kostenkennwerte und Bauteiletabellen vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI)
- [6] IVD Immobilienpreisspiegel 2025 für die Region Sachsen und Sachsen-Anhalt
- [7] Geodatenportal Sachsen-Anhalt (aktuelle erforderliche Daten für die Grundstückswertermittlung)

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 – ohne Maßstab
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster - ohne Maßstab
- Anlage 4: 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 ohne Maßstab

Seite 1 von 1



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt

Geschäftsstelle:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Straße: Mathias-Vogler-Straße
Hausnummer: 9

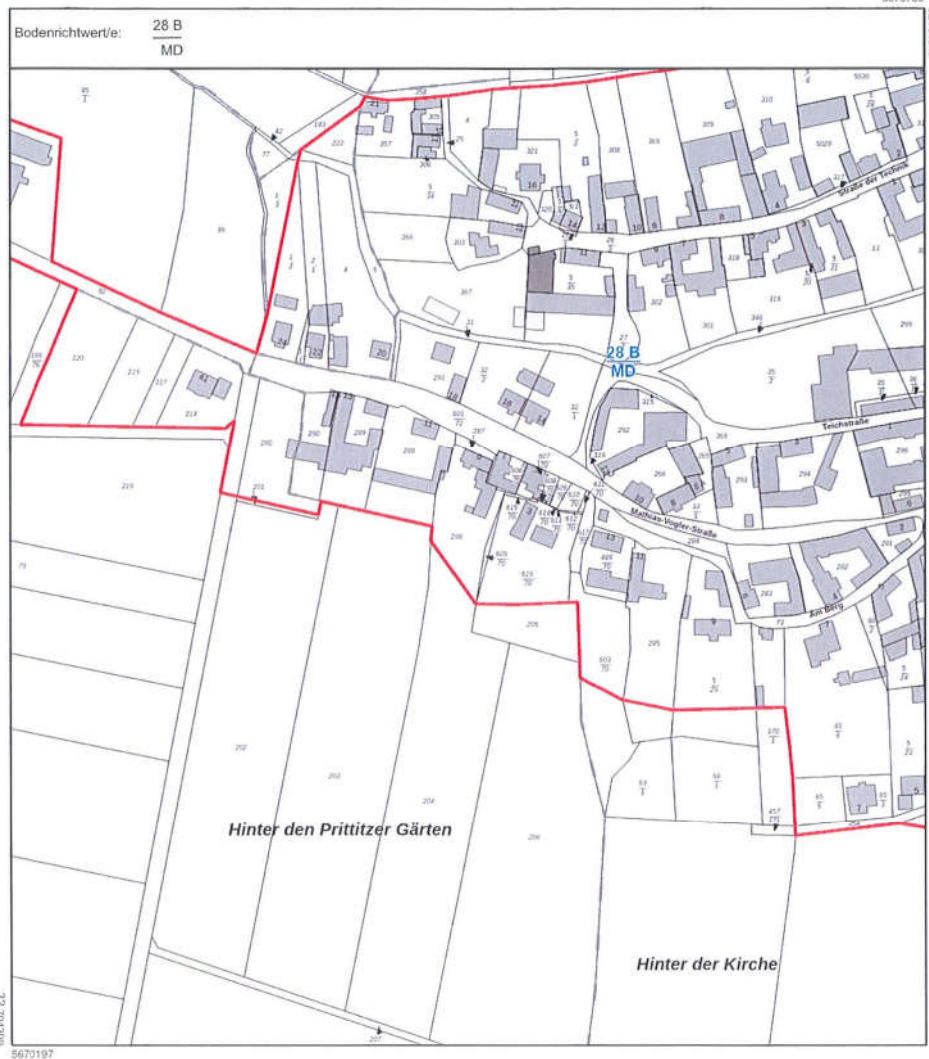
Gemeinde: Teuchern, Stadt
Kreis: Burgenlandkreis

Auszug aus der
Bodenrichtwertkarte
für Bauland

Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwertkarte: 1:2.500

Erstellt am 19.01.2026

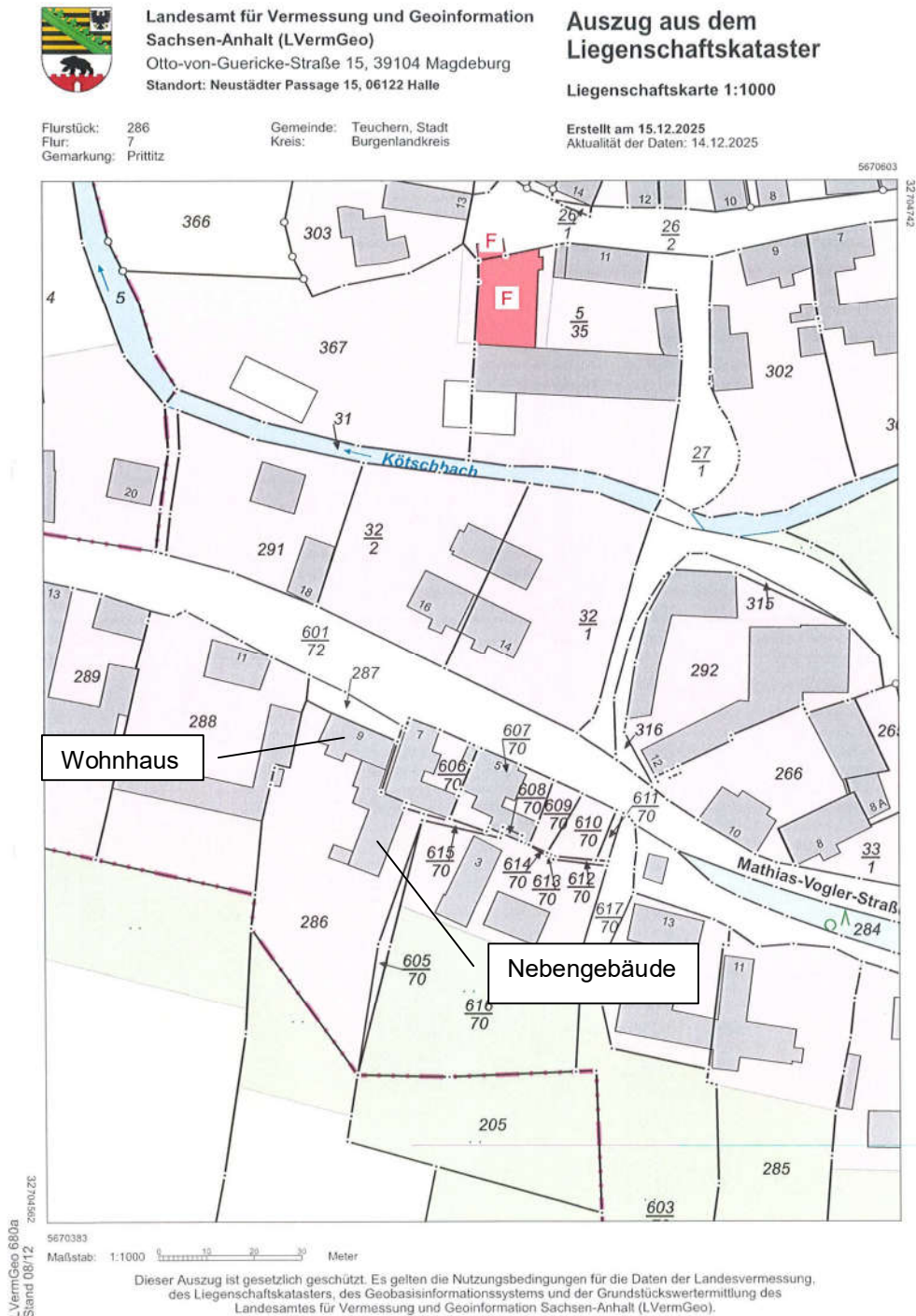


LVermGeo 728
Stand 02/17

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster ohne Maßstab

Seite 1 von 1



Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Wohnhaus aus nordwestlicher Richtung von der Straße aus



Bild 2: Wohnhausrückseite vom Garten aus

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: EG Wohnraum



Bild 4: EG Wohnraum

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: EG Küche

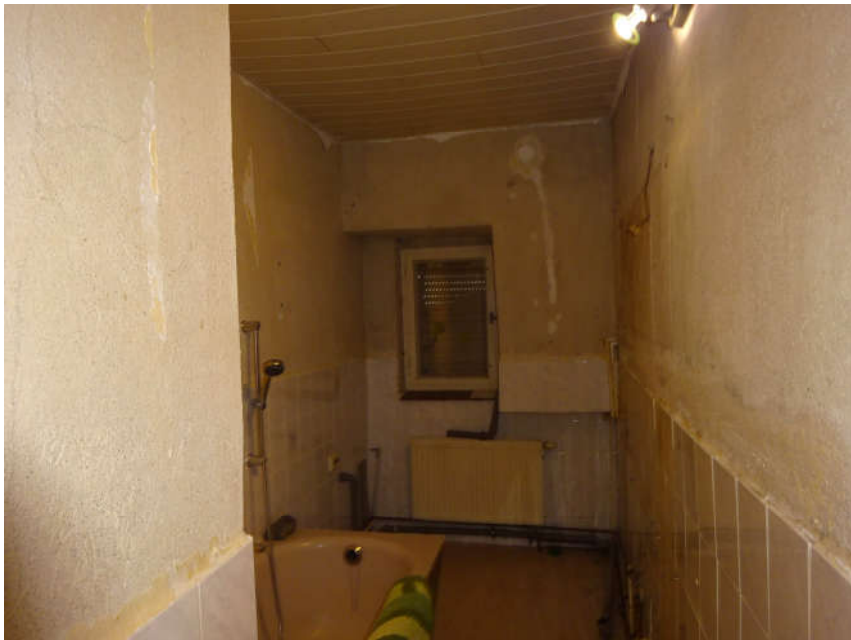


Bild 6: EG Bad

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: EG Wohnhausanbau



Bild 8: EG Hausanschlussraum

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 9: Geschosstreppe



Bild 10: OG Wohnraum

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: OG Küche



Bild 12: OG Bad

Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: Wohnhaus Dachboden



Bild 14: Nebengebäude Scheune, Garage und Schuppen

Anlage 4: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 15: Scheune Innenraum



Bild 14: Scheune Innenraum