

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: 30.03.2026
Az.: 26-203

GUTACHTEN

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

**Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücke
in Nessa, Kapellenende 69, 06682 Teuchern**



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag
10.03.2026 ermittelt mit rd.

20.900,- €.

Geschäfts-Nr.: 20 K 25/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier 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	4
1.3	Besonderheiten des Auftrages / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung (Ifd. Nr. 1, Wohnbaufläche Flurstück 58/2)	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.4.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten	6
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.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen (Ifd. Nr. 1, Wohnbaufläche Flurstück 58/2).....	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Einfamilienwohnhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben.....	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion	8
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Raumausstattung und Ausbauzustand	9
3.2.5	Zustand des Wohnhauses	9
3.3	Werkstattgebäude	10
3.4	Nebengebäude (Schuppen).....	10
3.5	Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswertes (Ifd. Nr. 1, Wohnbaufläche Flurstück 58/2).....	11
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.2	Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV	12
4.3	Sachwertwertermittlung	13
4.3.1	Sachwertberechnung	13
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	14
4.4	Vergleichswertermittlung	18
4.4.1	Vergleichswertberechnung	18
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	19
4.5	Verkehrswert	19
5	Grund- und Bodenbeschreibung (Ifd. Nr. 2 und 3, Flurstücke 244 und 246)	20
6	Ermittlung des Verkehrswertes (Ifd. Nr. 2 und 3, Flurstücke 244 und 246)	20
6.1	Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV	20
6.2	Verkehrswert	21
7	Zusammenfassung aller Grundstücke	22
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	23
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
9	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden

Objektadresse: Nessa, Kapellenende 69, 06682 Teuchern

Grundbuchangaben: Grundbuch von Nessa, Blatt 903,
lfd. Nr. 1 bis 3 - Bestandsverzeichnis (siehe Katasterangaben)

Zweite Abteilung:

lfd. Nr. 1 – Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 3 Flurstücke 56/1, 58/1 eingetragen im Grundbuch von Nessa Blatt 383. Gemäß Vertrag vom 09.05.1990 eingetragen am 10.09.1990 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 08.03.2019.

lfd. Nr. 4 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 25/25); eingetragen am 10.12.2025.

lfd. Nr. 5 – Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 L 1/25); eingetragen am 10.12.2025.

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 Nessa, Flur 3, Flurstück 58/2 (260 m²)
lfd. Nr. 2 - Gemarkung Nessa, Flur 3, Flurstück 244 (127 m²)
lfd. Nr. 3 - Gemarkung Nessa, Flur 3, Flurstück 246 (101 m²)

Anmerkung

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden die o.g. Grundstücke einzeln bewertet. Die Bewertung erfolgt dabei so, wie eine wirtschaftliche Nutzung der Einzelgrundstücke künftig möglich und sinnvoll ist. Im Bewertungsfall wäre die nachfolgend beschriebene Einzelversteigerung empfehlenswert, weil die Grundstücke (vgl. Anlage 3) teilweise örtlich getrennt voneinander liegen und dadurch eine gemeinsame Nutzung der Grundstücke nicht möglich ist.

Nachfolgend wird deshalb ein Verkehrswert für das Wohngrundstück (lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis) und ein weiterer Verkehrswert für die zwei nebeneinander liegenden Grundstücke (lfd. Nr. 2 und 3 im Bestandsverzeichnis) ermittelt.

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Weißenfels
Friedrichsstraße 18
06667 Weißenfels

Auftrag vom 10.02.2026 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer(in):

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren

Qualitätsstichtag: 10.03.2026 - entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 10.03.2026
Der Termin der Ortsbesichtigung wurde den Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt.

Teilnehmende am Ortstermin: 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 (lfd. Nr. 1, Wohnbaufläche Flurstück 58/2)

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Burgenlandkreis

überörtliche Anbindungen: nächstgelegene größere Städte:
Halle und Leipzig
Landeshauptstadt:
Magdeburg
Bundes- und Landstraßen:
B87 und B91
Autobahnzufahrt:
BAB A9 Berlin/München
Bahnhof:
Weißenfels und Naumburg
Flughafen:
Leipzig/Halle

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlagen 1-2)

Das Grundstück befindet sich am Ortsrand von Nessa. Geschäfte des täglichen Bedarfs gibt es in Teuchern, Hohenmölsen und Weißenfels. Das Grundstück ist als einfache Wohnlage einzustufen. Die Verkehrslage ist durch die Anbindungen an die Bundesstraße B91 und die Entfernung zur Anschlussstelle Weißenfels der Bundesautobahn A9 als einfach bis gut einzustufen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit teilweise einseitiger Grenzbebauung und überwiegend zweigeschossiger Bauweise

Beeinträchtigungen:

wenig Freifläche auf Grund kleiner Grundstücksgröße

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

vgl. Anlage 3

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße, Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

Straße ausgebaut, Fahrbahn mit Asphaltbelag, Gehwege beidseitig vorhanden mit Gehwegplatten befestigt, teilweise unbefestigt, Parkmöglichkeiten in der Straße teilweise vorhanden

Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Anschlüsse für Strom, Wasser und Schmutzwasser sind vermutlich vorhanden (konnte bei der Ortsbesichtigung nicht ermittelt werden)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und des Schuppens (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 werden keine Belange des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt berührt.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde gibt es aktuell keinen Eintrag im Fachinformationssystem "Bodenschutz".

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 Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus ist derzeit leer stehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen (Ifd. Nr. 1, Wohnbaufläche Flurstück 58/2)

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 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben

Gebäudeart:	Ein- und Zweifamilienwohnhaus; zweigeschossig
Baujahr:	um 1900
Modernisierungen:	nach 1990 Dach, nach 2000 Fenster,
Außenansicht:	verputzt
Bruttogrundfläche (BGF):	149 m ² gemäß nachfolgender Berechnung
Wohnfläche (WoFl):	106 m ² gemäß nachfolgender Berechnung

3.2.2 Gebäudekonstruktion

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

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

3.2.4 Raumausstattung und Ausbauzustand

Hauseingangstür(en):	Kunststofftür als Blendrahmentür mit Lichtausschnitt
Innentüren:	teilweise keine Innentüren oder einfache Holztüren
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Bodenbeläge:	keine
Wandbekleidungen:	teilweise verputzt
Deckenbekleidungen:	teilweise verputzt und teilweise Paneele
Sanitärinstallationen:	im Erdgeschoss wurden Modernisierungen begonnen
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 Rohbauzustand. Modernisierungen wurden lt. o.g. Angaben durchgeführt. Weitere Modernisierungen wurden vermutlich nach 2021 begonnen, jedoch nicht zu Ende geführt.

Im Wohnhaus müssten Türen, teilweise Sanitäranlagen, vermutlich die Heizung, Leitungssysteme und die Innenausstattung erneuert bzw. fertig gestellt 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 Werkstattgebäude

Auf dem Grundstück befindet sich straßenseitig, am Wohnhaus angebaut, ein Werkstattgebäude (Baujahr um 1900) in Massivbauweise. Dieses Gebäude befindet sich in einem maroden Bau- und Erhaltungszustand. Durchgreifende Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt.

Eine wirtschaftliche Modernisierung des Gebäudes für eine evtl. Wohnraumnutzung ist auf Grund der maroden Außenwände und des Dachgeschossausbaus (Raumhöhe ca. 2 m) nicht möglich. Das Gebäude wird deshalb ohne weitere Beschreibung mit seinen Abrisskosten berücksichtigt, um dem Grundstück bessere Nutzungsbedingungen zu ermöglichen.

3.4 Nebengebäude (Schuppen)

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein Schuppen (Baujahr nach 1900) in Massivbauweise. Dieser befindet sich in einem einfachen Bau- und Erhaltungszustand. Durchgreifende Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Im Gebäude befindet sich die Heizung, es dient weiterhin zu Abstell- bzw. Lagerzwecken. Der Schuppen wurde bisher dem Zweck entsprechend instand gehalten.

Eine geschätzte Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 40 bis 60 Jahren ist abgelaufen. Einen wirtschaftlichen Nutzen hat das Gebäude nicht. Ein Abriss ist aus optischer und bautechnischer Sicht nicht erforderlich, in der Wertberechnung wird das Gebäude deshalb mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von 3.000,00 € entsprechend den Modellanforderungen zur Ableitung des Sachwertfaktors berücksichtigt.

3.5 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswertes (Ifd. Nr. 1, Wohnbaufläche Flurstück 58/2)

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,

das Ertragswertverfahren und

das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§6 Abs. 1 Satz 2 ff. ImmoWertV).

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

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

Als weiteres Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Das Ergebnis dieses Verfahrens dient der Ergebniskontrolle. Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Dabei wird mit Hilfe eines geeigneten objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors (Gebäudedefaktor) und der weiteren Anpassung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts der Vergleichswert berechnet.

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundbuch		Blatt		
Nessa		903		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche/m²
1	Nessa	3	58/2	260
Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks				
Entwicklungsstufe			baureifes Land	
Art der baulichen Nutzung			MD (Dorfgebiet)	
abgabenrechtlicher Zustand			frei	
Beschreibung des Bewertungsgrundstücks				
Entwicklungsstufe			baureifes Land	
Art der baulichen Nutzung			MD (Dorfgebiet)	
abgabenrechtlicher Zustand			frei	
Grundstücksfläche in m²			260	
Bodenrichtwert (abgabefrei)			25,00 €	
Anpassungen an folgende Grundstücksmerkmale				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.03.2026	1,10	E1
Bauweise			1,00	
Geschosse			1,00	
Lage/Form			1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			27,50 €	
Grundstücksfläche in m²			260	
abgabefreier Bodenwert			7.150,00 €	
abgabefreier Bodenwert rd.:			7.200,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag rd.: **7.200,00 €**

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Stichtagsanpassung erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe.

4.3 Sachwertwertermittlung

4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude	Wohnhaus
Berechnungsbasis	pauschal lt. SW-Modell	
Brutto-Grundfläche (BGF) in m ²		149
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)		192
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)		744,00 €
NHK am Wertermittlungsstichtag		1.428,48 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
Normalgebäude		212.843,52 €
Zu-/Abschläge		
besondere Bauteile		
besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)		212.843,52 €
Alterswertminderung (linear)		
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren		80
Restnutzungsdauer (RND) in Jahren		29
prozentual		63,75%
Betrag		135.687,74 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
Gebäude (bzw. Normalgebäude)		77.155,78 €
besondere Bauteile		
besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	3.000,00 €	77.155,78 €

Gebäudesachwert insgesamt		80.155,78 €
Sachwert baul. Außenanlagen (lt. SW-Modell 4%)	+	3.206,23 €
Sachwert der Außenanlagen	+	
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	83.362,01 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.150,00 €
vorläufiger Sachwert	=	90.512,01 €
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor lt. Modell)	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	90.512,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. nachfolgende Nebenrechnung - boG)		-72.000,00 €
Sachwert des Grundstückes		18.512,01 €
rd.		19.000 €

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 und durch örtliches Aufmaß geprüft.

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	6,35	6,35	40	0,71	29	
	1,00	7,15	5,60	40	0,71	28	
Obergeschoss	1,00	6,35	4,50	29	0,71	20	
	1,00	7,15	5,60	40	0,71	28	
Flächen insgesamt				149		106	

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 €/m ² 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:				<u>744 €</u>		

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	1,0	0,0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0,5	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	0,5	1,0	2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	0,0	1,0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		0,0	2
Gesamtpunktzahl	2,0	4,5	20

Gesamtpunktzahl aus tatsächlichen und unterstellten Modernisierungspunkten rd.:

7

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

29

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 = 1,0**.

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 (vgl. Unterpunkt 3.2.5 und 3.3)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Dazu gehören insbesondere die nachfolgend genannten Sachverhalte bzw. erforderlichen Arbeiten.

Modernisierungskosten am Wohnhaus	61.000 €
Abrisskosten Werkstattgebäude	11.000 €
Wertbeeinflussung insgesamt	72.000 €

Ermittlung der Modernisierungskosten

Wohn-/Nutzfläche in m ²	106
Modernisierungsaufwand/m ² WoFI/NF	300,00 €
Kostenstand 2010=100	
Baupreisindex am Q.-stichtag	1,92
Modernisierungskosten/m ² am Q.-stichtag	576,00 €
Modernisierungskosten	61.056,00 €

Modernisierungskosten rd. 61.000,00 €

Berechnung der Freilegungskosten nur als Information (vgl. Unterpunkt 2.4)

Bruttorauminhalt (BRI)

	(+/-)	Faktor	Länge (m)	Breite (m)	Höhe (m)	BRI (m ³)	Summe (m ³)
Werkstatt	1	1	8,60	5,60	3,20	154	238
	1	1/2	8,60	5,60	3,50	84	

Summe BRI: 238

Freilegungskosten:

Bruttorauminhalt in m ³	238
Freilegungskosten/m ³ BRI (2010)	25,00 €
BPI.Änderung	1,92
Gesamtfreilegungskosten rd.	11.000 €

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Vergleichswertberechnung

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

Gebädefaktoren entsprechend vorhandener Wohnfläche	A1	1.005,00 €
Anpassung an den Bodenrichtwert	A2	0,92
Anpassung an die Baujahresklasse	A3	1
Anpassung an die Grundstücksgröße	A4	0,9
Anpassung an den Gebäudestandard	A5	1,2
Anpassung an die RND	A6	1
Anpassung bezüglich Unterkellerung	A6	0,91
Anpassung an den Landkreis	A6	1
Wohnfläche des Bewertungsobjekts in m²	A7	106
Vergleichswert ohne boG (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		A1xA2xA3xA4xA5xA6xA7 96.321,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vgl. Sachwertberechnung		-72.000,00 €
Vergleichswert		24.321,87 €
Vergleichswert des Bewertungsobjekts	rund	24.300,00 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts ohne boG		96.321,87 €
Sachwert des Bewertungsobjekts ohne boG		90.512,01 €

Wertabweichung	6%
-----------------------	-----------

Der zur Kontrolle stützend berechnete Vergleichswert liegt rd. 6% über dem Sachwert des Wertermittlungsobjekts (ohne Betrachtung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale). Die unterschiedlichen Wertberechnungen weisen damit eine gute Ergebnissicherheit auf, der ermittelte Sachwert ist damit plausibel und marktkonform.

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden gemäß Wertermittlungsliteratur (vgl. Unterpunkt 4.3.2) aus der Bruttogrundfläche mit Hilfe von baujahresabhängigen Wohnflächenfaktoren ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

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

Der **Sachwert** des Grundstückes wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **19.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Nessa, Kapellenende 69, 06682 Teuchern

Grundbuch	Blatt			
Nessa	903			
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche/m ²
1	Nessa	3	58/2	260

wird auf der Grundlage des Sachwertes zum Wertermittlungstichtag 10.03.2026 auf rd.

19.000,- €

in Worten: neunzehntausend Euro

geschätzt.

5 Grund- und Bodenbeschreibung (Ifd. Nr. 2 und 3, Flurstücke 244 und 246)

Bei diesen nebeneinander liegenden Grundstücken (vgl. Anlage 3) handelt es sich um Hinterland bzw. Gartenland neben bebauten Grundstücken, die an der Straße liegen. Die Grundstücke sind nicht erschlossen und selbstständig nicht bebaubar. Das Flurstück 244 ist geringfügig mit einem Schuppen bebaut, der auf Grund des schlechten Gebäudezustandes jedoch nicht wertbeeinflussend ist. Die Gebäudedarstellungen in der Liegenschaftskarte sind überwiegend Überdachungen. Die Grundstücke wurden augenscheinlich schon längere Zeit nicht genutzt und machen deshalb einen ungepflegten Eindruck.

In Abteilung II des Grundbuches lastet auf dem Flurstück 244 (Ifd. 2 im Bestandsverzeichnis) ein Wegerecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 56/1 und 58/1. Dieses Wegerecht wird nach örtlicher Betrachtung für das Flurstück 56/1 (neu Flurstück 244) nicht ausgeübt bzw. kann für das Flurstück 58/1 nicht ausgeübt werden. Eine Wertminderung des Grundstückes kann damit ausgeschlossen werden. Der Verkehrswert dieser Grundstücke orientiert sich am Bodenwert derartiger Flächen.

6 Ermittlung des Verkehrswertes (Ifd. Nr. 2 und 3, Flurstücke 244 und 246)

6.1 Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV

Bodenwertberechnung

Grundbuch von Nessa Blatt 903

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m ²	Bodenwert pro m ²	Bodenwert	Einzelboden- wert rd.	Erläuterung
2	Nessa	3	244	127	8,25 €	1.047,75 €	1.050 €	E1
3	Nessa	3	246	101	8,25 €	833,25 €	850 €	
Summen				228		1.881,00 €	1.900,00 €	

Gesamtbodenwert rd.

1.900 €

Erläuterung zur Bodenwertberechnung

E1

Lt. Gutachterausschuss betragen die Kaufpreise derartiger Flächen im Durchschnitt 30% vom Baulandpreis (27,50 €/m² x 0,3) und damit rd. 8,25 €/m² Grundstücksfläche.

6.2 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.

Die zwei rechtlich selbstständigen nebeneinander liegenden Grundstücke bilden örtlich und wirtschaftlich eine Einheit. Für eine künftige Verwertbarkeit wäre eine Gesamtversteigerung sinnvoll, weil dadurch eine Zugangsmöglichkeit von der Franz-Siglin-Straße her gewährleistet wird.

In dieser Wertberechnung kam die Bodenwertermittlung nach §40 ImmoWertV als alleiniges Wertermittlungsverfahren zur Anwendung.

Dieser Bodenwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.900,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für die nebeneinander liegenden Grundstücke in Nessa

Grundbuch		Blatt		
Nessa		903		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche/m ²
2	Nessa	3	244	127
3	Nessa	3	246	101

wird auf der Grundlage des Bodenwertes zum Wertermittlungstichtag 10.03.2026 auf rd.

1.900,- €

in Worten: eintausendneunhundert Euro

geschätzt.

7 Zusammenfassung aller Grundstücke

Der **Gesamtverkehrswert** der im Grundbuch bezeichneten Grundstücke in Nessa

Grundbuch	Blatt			
Nessa	903			
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Einzelverkehrswert
1	Nessa	3	58/2	19.000 €
2	Nessa	3	244	1.050 €
3	Nessa	3	246	850 €
			Summe	20.900 €

wird zum Wertermittlungstichtag 10.03.2026 auf rd.

20.900,- €

in Worten: zwanzigtausendneuhundert 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 30. März 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.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

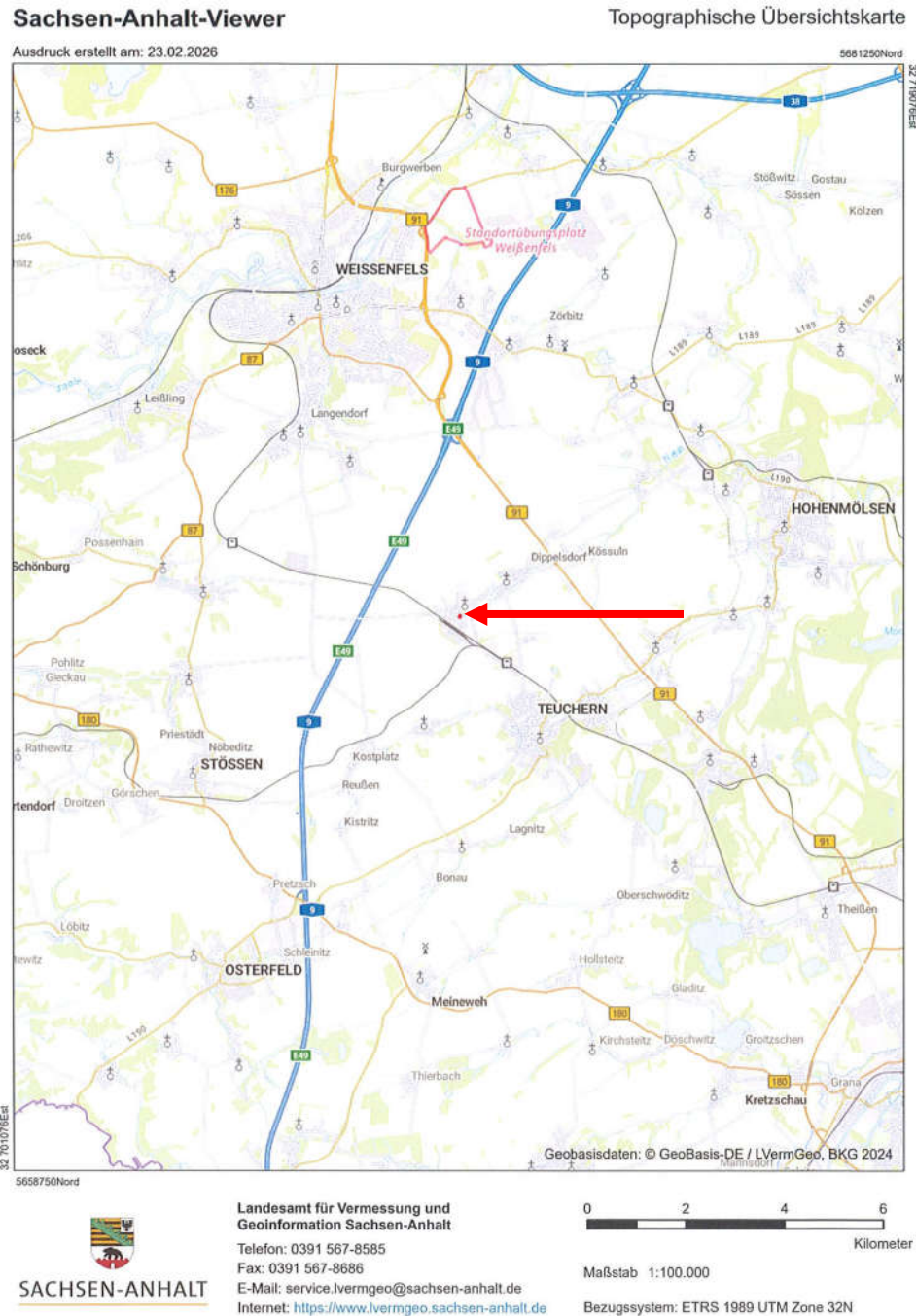
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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)

9 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

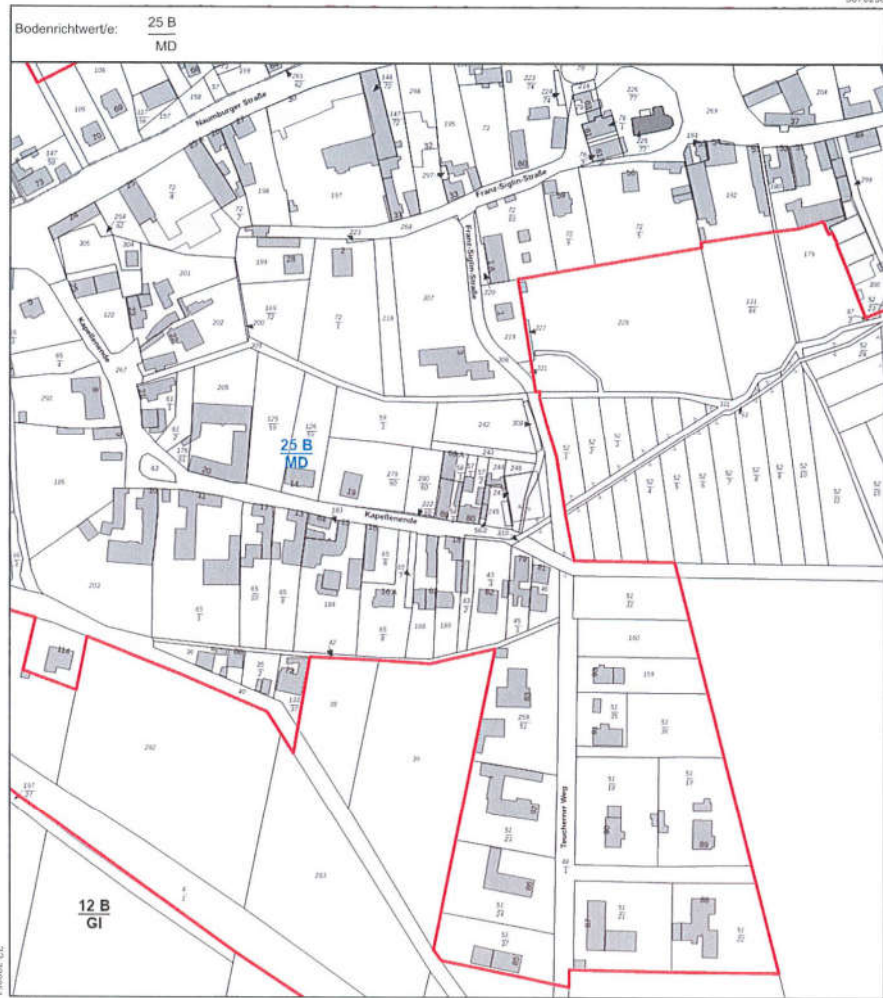
Seite 1 von 1

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt**Geschäftsstelle:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg**Auszug aus der
Bodenrichtwertkarte
für Bauland**

Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwertkarte: 1:2.500

Erstellt am 23.02.2026

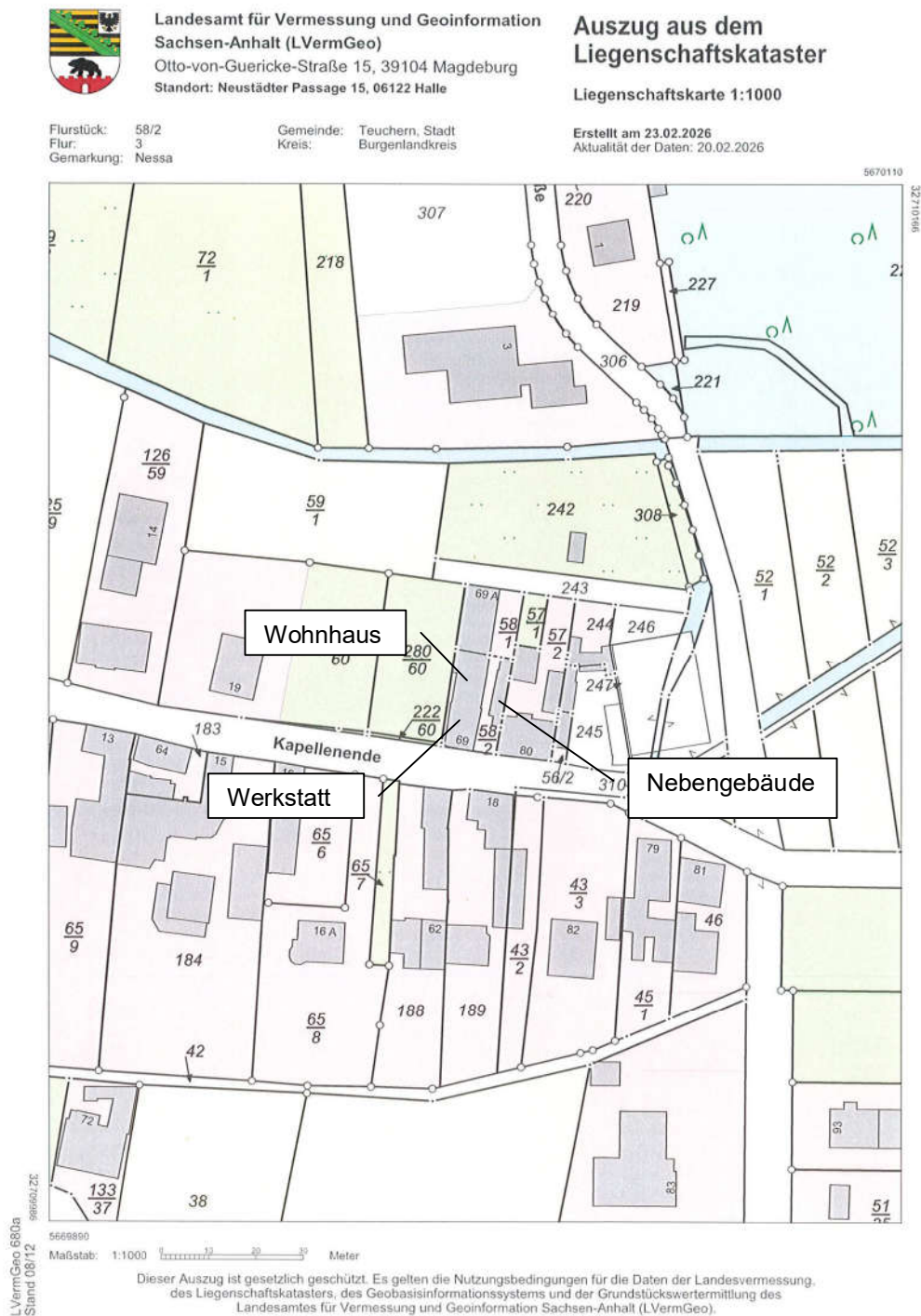
Straße: Kapellenende
Hausnummer: 69Gemeinde: Teuchern, Stadt
Kreis: BurgenlandkreisLVermGeo 729
Stand 02/17

Maßstab: 1:2.500 0 25 50 75 Meter

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 9



Bild 1: Wohnhaus und Werkstatt aus südwestlicher Richtung von der Straße aus



Bild 2: Werkstatt aus südöstlicher Richtung von der Straße aus, dahinter Wohnhaus

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 9



Bild 3: Wohnhaus aus nordöstlicher Richtung vom Hof aus



Bild 4: Wohnhauseingangstür

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 9



Bild 5: EG Wohnraum



Bild 6: EG Wohnraum

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 9



Bild 7: EG Bad



Bild 8: EG Geschosstreppe

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 9



Bild 9: OG Flur



Bild 10: OG Wohnraum

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 9



Bild 11: OG Wohnraum



Bild 12: Werkstatt EG Flur

Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 9



Bild 13: Werkstatt EG Arbeitsraum

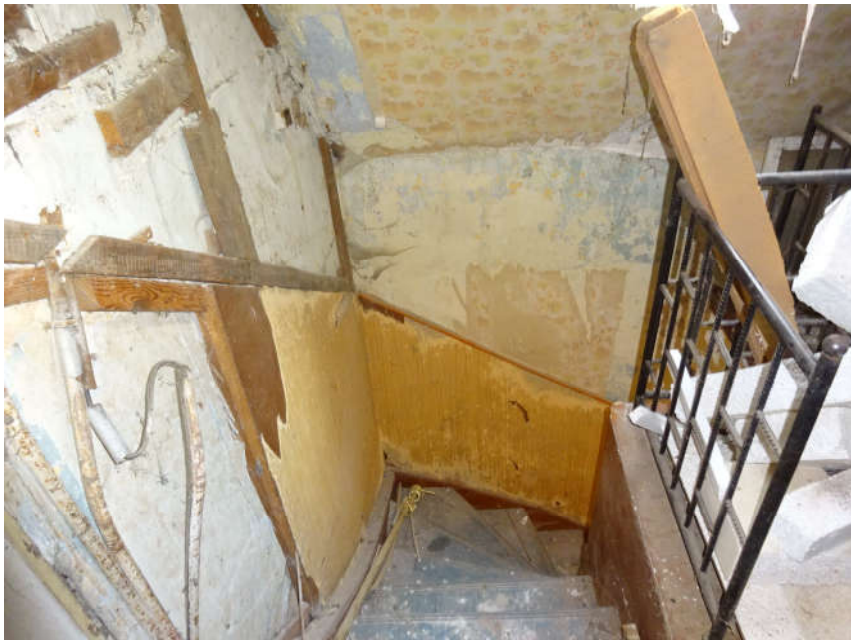


Bild 14: Werkstatt Geschosstreppe

Anlage 4: Fotos

Seite 8 von 9



Bild 15: Werkstatt DG Arbeitsraum



Bild 16: Flurstück 246 aus östlicher Richtung von der Straße aus, dahinter Flurstück 244

Anlage 4: Fotos

Seite 9 von 9



Bild 17: Flurstück 246 aus nördlicher Richtung vom Nachbargrundstück aus



Bild 18: Flurstück 244 aus nördlicher Richtung vom Nachbargrundstück aus