

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 27/18

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81
E-Mail:
bewertung-muellerb@gmx.de
Datum: 07.08.2025
Az.: 021/25
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
Wohn- und Geschäftshaus und einem Saal bebaute Grundstück
06667 Weißenfels OT Tagewerben, Stadtweg 2



Der Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks wurde zum
Stichtag 29.07.2025 ermittelt mit dem „symbolischen Wert“ von:

1,00 €

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 28 Seiten. Darin sind 5 Anlagen mit 13 Seiten enthalten.
Es wurde auftragsgemäß in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt	Seite
I. Allgemeine Angaben	3
1. Auftraggeber	3
2. Grundbuch- und Katasterangaben.....	3
3. Ortstermin	3
4. Wertermittlungstichtag	4
5. Qualitätsstichtag	4
6. Zweck der Gutachtenerstellung	4
7. Rechtsgrundlagen.....	5
8. Literaturverzeichnis	5
II. Beschreibung des Grundstücks	6
1. Vorbemerkung	6
2. Grundstückslage.....	6
3. Erschließungszustand.....	6
4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	7
5. Bauplanungsrechtliche Merkmale	7
6. Sonstige Merkmale	7
7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks	9
7.1 Wohn- und Geschäftshaus	9
7.2 Saalgebäude	10
7.3 Außenanlagen und Nebengelaß	11
III. Wertberechnungen	12
1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	12
2. Bodenwertermittlung	13
3. Verkehrs(Markt)wert	15
IV. Anlagen	16
1. Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	16
2. Anlage Nr. 2: Regionalkarte	17
3. Anlage Nr. 2: Luftbild.....	18
4. Anlage Nr. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	19
5. Anlage Nr. 5: Fotoaufnahmen Blatt 1-9	20

I. Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 03.06.2025 (Geschäfts-Nr.: **20 K 27/18**)

2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 04.06.2025 entnommen.

Grundbuch von:	Tagewerben
Blatt:	702
Bestandsverzeichnis-Nr.:	2

Katasterbezeichnungen

Gemarkung:	Tagewerben
Flur:	2
Flurstück:	174
Größe in m ² :	1.077

Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 1:	a) zu 1/2 Anteil c) Gemeinde Tagewerben zu 1/2 Anteil
------------------------	--

Grundbuch Abt. II

Eintragung lfd. Nr. 1:	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 27/18); eingetragen am 13.12.2024.
------------------------	--

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: **29.07.2025**

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen nebst Mitarbeiterin in Gegenwart von Frau Schiller (Stadt Weißenfels, Abt. Liegenschaften) und (Miteigentümer) durchgeführt.

4. **Wertermittlungsstichtag¹⁾: 29.07.2025**

5. **Qualitätsstichtag²⁾: 29.07.2025**

6. **Zweck der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) des Grundstücks zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 27/18.

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. Literatur- und Quellenverzeichnis

- 8.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt
Grundstückswertermittlung Sachsen-Anhalt¹⁾
- 8.2 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel
Baukosten 2024/25 Band 1: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- 8.3 Sprengnetter
Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Bände 1 – 4 (Stand Mai 2025)
- 8.4 Sprengnetter
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (Stand April 2025)
- 8.5 Sprengnetter
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand Juli 2025)
- 8.6 Sprengnetter / Kierig / Drießen
Das 1 x 1 der Immobilienbewertung (3. Auflage, 2023)

¹⁾ <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>

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 im Ortsteil Tagewerben an der Ortsdurchfahrtsstraße (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: | Asphalt, Hochborde, Fußweg Betonpflaster |
| 3.2 Versorgungsleitungen: | Es bestehen Anschlüsse für Elektroenergie und Trinkwasser an das öffentliche Netz. |
| 3.3 Abwasserableitung: | Gemäß Schreiben der Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR vom 04.07.2025 verfügt das Grundstück über einen Schmutzwasseranschluss und zwei Niederschlagswasseranschlüsse. |

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 geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstige grundstücksbezogene Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt.

5. Bauplanungsrechtliche Merkmale

Von der Abteilung Stadtplanung wurde mit Schreiben vom 30.06.2025 folgende Auskunft zur planungsrechtlichen Situation erteilt:

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich des Ortsteiles Tagewerben und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels als Mischbaufläche ausgewiesen.

6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Weißenfels vom 07.07.2025 sind für das Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Weißenfels eingetragen. Bauunterlagen sind im Bauarchiv der Stadt Weißenfels nicht vorhanden.

Zum Denkmalschutz wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Weißenfels im Schreiben vom 08.07.2025 folgende Auskunft erteilt:

Das Gebäude auf dem Grundstück Stadtweg 2 auf der Gemarkung Tagewerben, Flur 2, Flurstück 174 ist in das Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt eingetragen als:

Kulturdenkmal i.S.d. § 2 (2) Pkt. 2 DenkmSchG LSA (Bestandteil Denkmalbereich¹⁾)

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass alle Maßnahmen an einem Kulturdenkmal oder in seiner Umgebung, wie z. B. eine Instandsetzung oder Nutzungsänderung oder jegliche sonstige Veränderung, den Genehmigungspflichten nach § 14 DenkmSchG LSA unterliegen und das nach § 17 (1) DenkmSchG LSA der Veräußerer eines Baudenkmals verpflichtet ist, den geplanten Verkauf der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und den Erwerber auf die Denkmaleigenschaft hinzuweisen.

Eine weitere Konkretisierung des Denkmalschutzes liegt für das Grundstück Stadtweg 8 derzeit jedoch nicht vor. Die aus dem Denkmalschutz resultierenden Wertbeeinflussungen (z. B. durch Auflagen der Denkmalschutzbehörde bei baulichen Maßnahmen oder Abbrüchen, Gewährung von Fördermitteln usw.) können bei der Bewertung daher nur unter Vorbehalt berücksichtigt werden und sind ggf. zu ergänzen.

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 23.06.2025 folgende Auskunft aus dem Fachinformationssystem „Bodenschutz“ erteilt:

Aktuell gibt es für das oben genannte Grundstück in der Gemarkung Tagewerben, Flur 2, Flurstück 174 keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Boden-schutz“ gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.

¹⁾ Beschreibung im Denkmalverzeichnis: HOFANLAGEN; typische und weitgehend unversehrt erhaltene Hofanlagen, Lehm- und Fachwerkbauten, meist auf Bruchsteinsockeln, 17. bis 19. Jahrhundert; ...
Nummer 2: Tordurchfahrt im Mittelrisalit mit Giebel, aufstuckierter Baum, vermutlich um 1900

Vom Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises wurde im Schreiben vom 01.07.2025 u.a. folgende Angaben zur Kampfmittelbeseitigung gemacht:

Eine Belastung der oben benannten Fläche mit Kampfmitteln, anhand der hier gegenwärtig vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse, ist nicht bekannt. Es ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln auf diesen Flächen zu rechnen.

Im Kreisarchiv wurde die Bauakte 2003/0275 zum Bauantrag der Gemeinde Tagewerben „Umgestaltung alter Gemeindesaal als Freizeiteinrichtung/Mehrzweckgebäude“ eingesehen. Der Bauantrag wurde am 31.03.2004 zurückgezogen.

Sonstige Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen und sonstige Schadstoffbelastungen sind nicht bekannt. Dem Sachverständigen sind auch keine nicht offensichtlichen Mängel bekannt geworden.

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

7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks

7.1 Wohn- und Geschäftshaus

Art des Gebäudes: zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit hofseitigen Anbauten
Das Gebäude ist teilunterkellert, das DG ist nicht ausgebaut.

Baujahr: lt. Denkmalverzeichnis um 1900

Raumaufteilung: Keller: Teilunterkellerung (war nicht zugänglich)
EG: Durchfahrt und ehemalige Gewerberäume
OG: ehemalige Wohnungen
DG: Bodenraum

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente: Streifenfundamente

Kellerwände: Bruchsteinmauerwerk

Umfassungswände: Lehmwände und Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken

Innenwände: Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken

Geschossdecken: Keller: Massivdecke
Geschosse: Holzbalkendecken

Fußböden: Keller: teils Ziegelpflaster
Geschosse: Massiv- bzw. Holzfußboden

Treppen: Keller: gemauerte Stufen
Geschosse: Holztreppe

Innenansichten: glatt verputzt mit Anstrich und Tapeten

Fenster: einfache Holzfenster

Türen: einfache Türen

Installationen: keine funktionstüchtigen Installationen

Heizung: ohne

Fassade: Sockel Bruchsteine, Flächen verputzt

Dachkonstruktion: Holzdach

Dachform: Satteldach als Steildach

Dacheindeckung: Biberschwänze bzw. Betondachsteine

Zustand:

Das Gebäude befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Bau- und Erhaltungszustand, der eine Nutzung nicht mehr zulässt.

Im gesamten Gebäude sind größere Bauschäden und rückständige Reparaturen vorhanden.

Der Gesamtumfang der Baumängel und Bauschäden und die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Sanierung des Gebäudes 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).

Es ist jedoch absehbar, dass eine Sanierung nur im Rahmen einer Grundinstandsetzung und umfassenden Modernisierung (Kernsanierung) möglich ist.

Unter dem Eindruck einer solchen Totalsanierung des Roh- und Ausbaubereichs und den damit verbundenen Aufwendungen und Risiken wird die Mehrzahl der Marktteilnehmer bei der Kaufpreisbildung dem Gebäude keinen Wert beimessen.

7.2 Saalgebäude**Art des Gebäudes:**

eingeschossiges Saalgebäude mit Bühnenanbau und Anbauten im Hofbereich

Baujahr:

nicht bekannt

Raumaufteilung: EG:

Saal und Bühne mit Nebenräumen (Nebenräume waren nicht zugänglich), Nebenräume in den Anbauten im Hofbereich (waren nicht zugänglich)

DG:

Bodenraum über dem Saal (war nicht zugänglich)

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente:

Streifenfundamente

Umfassungs- und Innenwände:

Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken

Geschossdecke:

Holzbalkendecke

Fußböden: Saal:

Parkett bzw. Holzfußboden

Innenansichten:

überwiegend glatt verputzt mit Anstrich

Fenster:

Holzthermofenster

Türen:

einfache Türen

Installationen:

keine funktionstüchtigen Installationen

Heizung:

ohne

Fassade: Sichtmauerwerk

Dachkonstruktion: Holzdächer

Dachform: Saal: Satteldach
Anbauten: Flachdächer

Dacheindeckung: Dachpappe

Zustand:

Das Saalgebäude nebst Anbauten befindet sich in einem desolaten Zustand, der eine Nutzung nicht mehr zulässt.

Aufgrund von Dachundichtheiten ist die Saaldecke bereits teilweise eingestürzt.

Der Gesamtumfang der Baumängel und Bauschäden und die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Sanierung des Gebäudes 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).

Eine Sanierung oder Umnutzung des Saalgebäudes wird einen rentierlichen Kostenaufwand weit übersteigen. Unter dem Eindruck dieser hohen Aufwendungen und Risiken wird die Mehrzahl der Marktteilnehmer bei der Kaufpreisbildung für das Saalgebäude eine Wertminderung infolge der zu erwartenden Abbruchkosten berücksichtigen.

7.3 Außenanlagen und Nebenglass:

Die Außenanlagen des Grundstücks sind als einfach einzuschätzen und vermitteln einen vernachlässigten Eindruck.

Ein Nebengebäude an der Florian-Geyer-Straße wird noch zu Lagerzwecken genutzt.

III. Wertberechnungen

1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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 ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjekts mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil für diese Grundstücke der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. ...

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes i.S. des § 33 ermittelt.

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

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

Eine Ertragswertermittlung unter der Fiktion des sanierten Wohn- und Geschäftshauses (vgl. Ziffer II/7.1) und Berücksichtigung des Werteinflusses der Investitionen im Rahmen der notwendigen Kernsanierung kommt wegen der sehr ungünstigen Fehlerverteilung im Bewertungsmodell nicht in Frage.

Beim Saalgebäude handelt es sich aufgrund des Zustands (vgl. Ziffer II/7.2) um ein Liquidationsobjekt gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 ImmoWertV 21.

Im Ergebnis dieser Einschätzungen wird ein angepasster Bodenwert für die Ableitung des Verkehrswerts herangezogen.

2. Bodenwertermittlung

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

§ 26 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

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

Da für die Stadt 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 40,00 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet.

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

• relativer Bodenwert	=	<u>40,00 €/m²</u>
vorläufiger Bodenwert:	$1.077 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 =$	43.080,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹⁾	=	- 74.300,00 €
angepasster Bodenwert	=	- 31.220,00 €
	rund	- <u>31.200,00 €</u>

¹⁾ vgl. die Einzelaufstellung S. 14

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)¹⁾

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. rd.
Freilegungsarbeiten ²⁾	- 74.300,00 €
- Saal - 46.230,80 € ca. 1.580 m³ BRI $\times$ 20 €/m³ $\times$ 1,10³⁾ $\times$ 1,33⁴⁾ - Anbauten - 28.089,60 € ca. 800 m³ BRI $\times$ 24 €/m³ $\times$ 1,10³⁾ $\times$ 1,33⁴⁾	
Summe	- 74.300,00 €

¹⁾ Hier sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Bodenwertansätzen bereits berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale korrigierend zu berücksichtigen.

²⁾ Die Freilegungskosten wurden auf der Grundlage von Vergleichswerten (vgl. Ziffer I/8.2; Preisbasis 2021) grob geschätzt, um die Größenordnung aufzuzeigen, in der sich diese Kosten voraussichtlich bewegen werden.

Für eine genauere Kostenermittlung wird eine differenzierte Untersuchung, Mengenermittlung und Angebotseinholung empfohlen, die im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht durchgeführt werden kann (vgl. Ziffer II/1).

³⁾ Baunebenkosten 10%

⁴⁾ Baupreisindex (2021 = 100)

3. 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 des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Entsprechend der Ausführungen in Ziffer III/1 zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens wird ein angepasster Bodenwert zur Ableitung des Verkehrswerts herangezogen.

Der angepasste Bodenwert wurde in Ziffer III/2 mit rd. – **31.200,00 €** ermittelt.

Eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ist damit stark in Frage gestellt. Die Verkäuflichkeit ist als schwierig einzuschätzen.

Unter diesen Umständen kann als Verkehrswert nur ein „symbolischer Wert“ angesetzt werden.

Auf der Grundlage des angepassten Bodenwerts schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag 29.07.2025 auf den „symbolischen Wert“ von:

1,00 €

in Worten: **Ein Euro**

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

Weißenfels, den 07.08.2025

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 Leuna A38 (3,7 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Weißenfels (4,0 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Halle (26,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Leipzig/Halle Airport (27,5 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (100,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Weißenfels, Stadt (4,3 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⁾



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

Luftbild¹⁾



Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

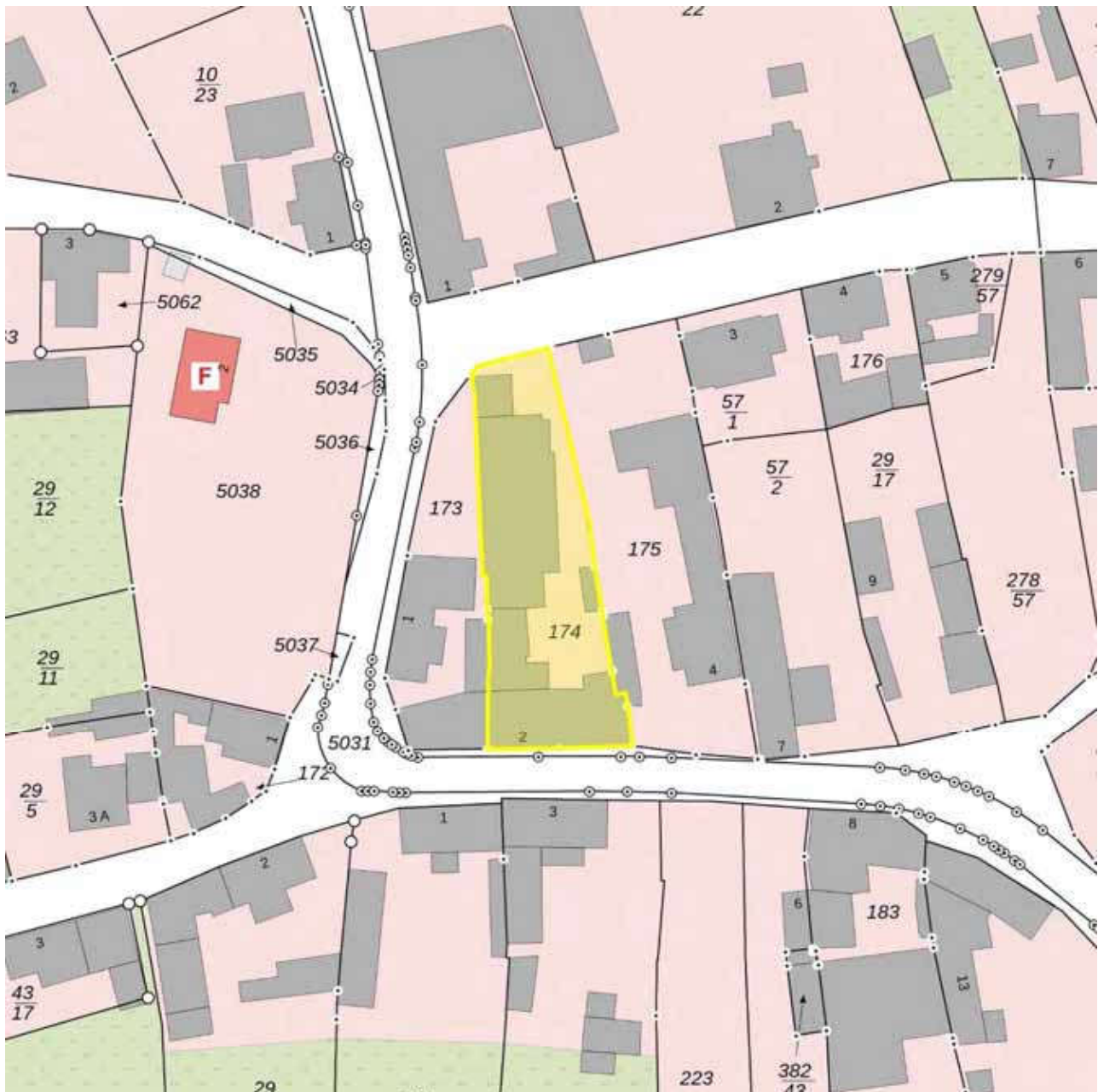


0

500 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

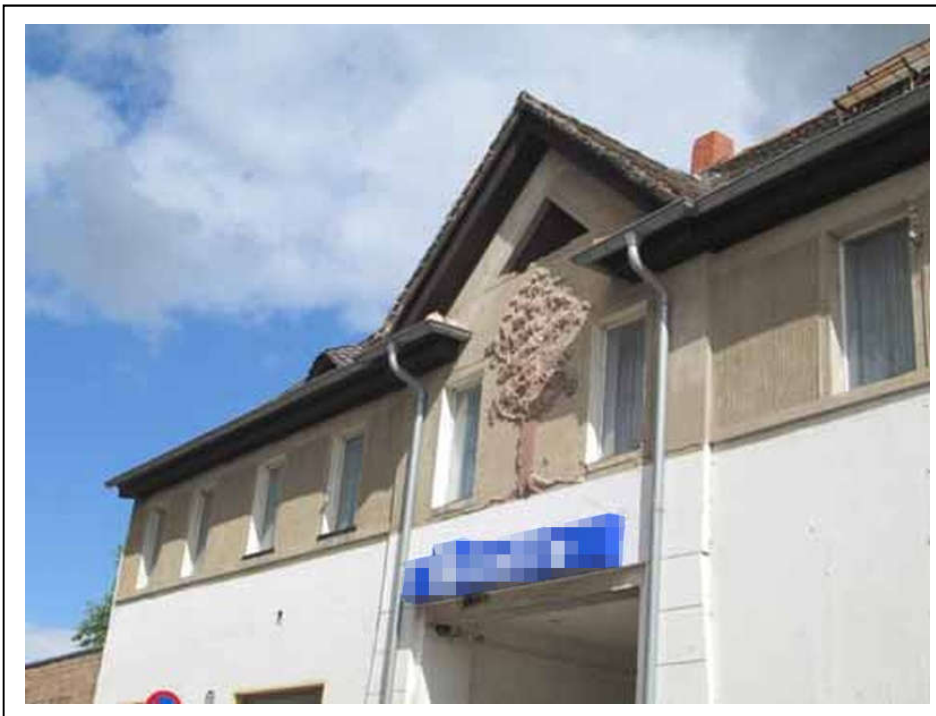
Wohn- und Geschäftshaus Straßenansicht



Tordurchfahrt



Mittelrisalit mit Giebel und aufstuckiertem Baum



Hofansicht mit Anbauten



ehemalige Gewerberäume im EG



ehemalige Wohnräume im OG



Dachboden mit Schäden an der Dachkonstruktion



Saalgebäude mit Anbauten im Hof



Schäden am Dach des Saales



Saal mit teilweise eingestürzter Saaldecke



Grundstücksteil an der Florian-Geyer-Straße



Nebengebäude mit Lagernutzung

