

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 28/23

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81
E-Mail:
bewertung-muellerb@gmx.de
Datum: 14.05.2024
Az.: 015/24
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
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in **06686 Lützen OT Wuschlaub, Göthewitzer Straße 2**



Der Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks wurde
zum Stichtag 24.04.2024 ermittelt mit rd.:

159.000,00 €

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 26 Seiten. Darin sind 6 Anlagen mit 9 Seiten enthalten.
Es wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt	Seite
I. Allgemeine Angaben	3
1. Auftraggeber	3
2. Grundbuch- und Katasterangaben.....	3
3. Ortstermin	3
4. Wertermittlungsstichtag	3
5. Qualitätsstichtag.....	3
6. Zweck der Gutachtenerstellung	3
7. Rechtsgrundlagen.....	4
8. Literaturverzeichnis	4
II. Beschreibung des Grundstücks	5
1. Vorbemerkung	5
2. Grundstückslage.....	5
3. Erschließungszustand.....	5
4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	6
5. Bauplanungsrechtliche Merkmale	6
6. Sonstige Merkmale	6
7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks	8
7.1 Wohngebäude	8
7.2 Außenanlagen und Carport	9
III. Wertberechnungen	10
1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	10
2. Bodenwertermittlung	11
3. Sachwertermittlung.....	12
4. Vergleichswertermittlung	15
5. Verkehrs(Markt)wert	17
IV. Anlagen	18
1. Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	18
2. Anlage Nr. 2: Regionalkarte	19
3. Anlage Nr. 3: Luftbild.....	20
4. Anlage Nr. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	21
5. Anlage Nr. 5: Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	22
6. Anlage Nr. 6: Fotoaufnahmen Blatt 1-4	23

I. Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 19.03.2024 (Geschäfts-Nr.: **20 K 28/23**)

2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 20.03.2024 entnommen.

Grundbuch von: **Muschwitz**
Blatt: **1487**
Bestandsverzeichnis-Nr.: **1**

Katasterbezeichnungen

Gemarkung: **Muschwitz**
Flur: **9**
Flurstück: **73/1**
Größe in m²: **625**

Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 1:

Grundbuch Abt. II

Eintragung lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (20 K 28/23); eingetragen am 09.11.2023.

Grundbuch Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3. Ortstermin: **24.04.2024**

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

4. Wertermittlungsstichtag¹⁾: **24.04.2024**

5. Qualitätsstichtag²⁾: **24.04.2024**

6. Zweck der Gutachtenerstellung

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) des Grundstücks zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 28/23.

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

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

7. Rechtsgrundlagen

- 7.1 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 u. 6 des BauLPDigGB vom 08.08.2023 (BGBl. I, Nr. 214)
- 7.2 Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist
- 7.3 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WEG**) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)
- 7.4 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (**Gebäudeenergiegesetz – GEG**)
- 7.5 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 7.6 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) und dazugehörige amtliche Begründung
- 7.7 Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA**) vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- 7.8 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**Wohnflächenverordnung – WoFlV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

8. Literaturverzeichnis

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

II. Beschreibung des Grundstücks

1. Vorbemerkung

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

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

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

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

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

2. Grundstückslage

Ort: Stadt Lützen mit ca. 8.500 EW (Prognose¹⁾ 2035 ca. 6.900 EW; zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Wuschlaub an der Ortsdurchfahrtsstraße (siehe Anlage Nr. 2).

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

Die Wohnlage lässt sich als mittlere Lage im Ortsteil einschätzen.

Mit der kurzen Anbindung an die neue Verbindungsstraße zwischen Hohenmölsen und Starsiedel besteht eine günstige Verkehrslage.

3. Erschließungszustand

- 3.1 **Straßenausbau:** Asphalt
- 3.2 **Versorgungsleitungen:** Es bestehen Anschlüsse für Elektroenergie und Trinkwasser an das öffentliche Netz.
- 3.3 **Abwasserableitung:** Gemäß E-Mail des ZWA Bad Dürrenberg vom 26.03.2024 ist das Grundstück nicht an das zentrale Abwassersystem des ZWA Bad Dürrenberg angeschlossen. Es verfügt noch über eine Kleinkläranlage. Die Eigentümer wurden bereits aufgefordert, eine vollbiologische Kläranlage auf ihrem Grundstück zu errichten.

¹⁾ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose 2020 - 2035

4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben können entsprechend der kommunalen Beitrags-satzungen erhoben werden.

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ (wie z. B. Forderungen aus bereits gel-tend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstige grundstücksbezogene Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt.

5. Bauplanungsrechtliche Merkmale

Vom Bauamt der Stadt Lützen wurden im Schreiben vom 16.04.2024 folgende Angaben zur pla-nungsrechtlichen Situation gemacht:

Das oben bezeichnete Grundstück befindet sich im Dorfgebiet von Wuschlaub. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lützen wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Außer-dem wird sie als Naturdenkmal eingeordnet.

6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde des Burgenlandkreises vom 03.04.2024 liegen für das Grundstück keine Eintragungen in Form einer Belastung oder Begünstigung im Baulasten-verzeichnis vor.

Zur Denkmaleigenschaft wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde des Burgenlandkreises im Schreiben vom 27.03.2024 folgende Auskunft erteilt:

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 25.03.2024 teile ich Ihnen mit, dass bei o.g. Flurstück keine baudenkmalpflegerischen und archäologischen Belange im Sinne der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in der derzeit gültigen Fassung berührt werden. Es wird aber darauf aufmerksam gemacht, dass bei Erdarbeiten jederzeit die Möglichkeit der Ent-deckung bisher unbekannter archäologischer Kulturdenkmale besteht. Auf die Einhaltung der ge-setzlichen Erhaltungs- und Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA wird hingewiesen.

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 02.04.2024 folgende Auskunft aus dem Fachinformationssystem „Bodenschutz“ erteilt:

Das angefragte Grundstück ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht im Fachinformationssystem „Boden-schutz“ gemäß § 9 BodSchAG LSA registriert.

Hinweis

Grundsätzlich ist das gesamte Gebiet um Muschwitz historisch durch den Braunkohlenbergbau beeinflusst und viel Wissen zur tatsächlichen Ausdehnung ist zwischenzeitlich verloren gegangen. So können auch heute nicht die typischen Bergbaufolgen wie Untergrundschwächen, Vernässungen usw. ausgeschlossen werden. Sollten also künftig Verkauf, Umbauarbeiten, Aufstockungen u.ä. geplant sein, wird empfohlen, das durch ein Baugrundgutachten abzuklären.

Gemäß Mitteilung des Kreisarchivs konnte bei einer Recherche keine Bauakte zum Objekt ermittelt werden.

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

Ein Energieausweis für das Wohngebäude lag dem Sachverständigen nicht vor.

Sonstige Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen und sonstige Schadstoffbelastungen sind nach Angabe des Eigentümers nicht vorhanden. Dem Eigentümer sind auch keine nicht offensichtlichen Baumängel und Bauschäden bekannt.

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

7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks

7.1 Wohngebäude

Art des Gebäudes:		eingeschossiges, freistehendes Gebäude
Baujahr:		ursprüngliches Baujahr (Gaststätte oder Gewerbegebäude) nicht bekannt; Umnutzung zu Wohnzwecken wahrscheinlich nach 1990
Wohn- und Nutzfläche:		ca. 240 m ²
Raumaufteilung:	Keller:	kleine Teilunterkellerung an der Nordwestecke des Gebäudes (nicht bewertungsrelevant)
	EG:	Flure mit Haupt-, Seiten- und Hintereingang, 6 Zimmer, 1 Küche, 2 Bäder, 1 Hauswirtschaftsraum und 3 Nebenräume (Abstellen etc.)
	DG:	Dachraum (nicht nutzbar) war nicht zugänglich
Ausführung und Ausstattung		
Fundamente:		Streifenfundamente
Umfassungs- und Innenwände:		Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken
Geschossdecke:		Holzbalkendecke, Massivdecke über Heizraum
Fußböden:		Laminatfußboden, Estrich mit PVC-Belag, Bodenfliesen
Innenansichten und Deckenflächen:		glatt verputzt bzw. Gipskartonplatten mit Anstrich und Tapeten, Bäder und Hauswirtschaftsraum Wandfliesen raumhoch
Fenster:		Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Jalousien
Türen:	Hauseingang:	Blendrahmentür (Ausführung Kunststoff mit feststehendem Seitenteil und Glasausschnitten)
	Nebeneingänge:	Blendrahmentüren (Ausführung Kunststoff mit Glasausschnitten)
	Zimmertüren:	Türen mit Umfassungszargen glatt beschichtet
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
Sanitäre Installation:		1 Bad mit Eckwanne, Waschbecken und WC in mittelmittler Ausstattung 1 Bad mit Einbauwanne, Doppelwaschtisch und WC in mittelmittler Ausstattung Wasseranschluss im Hauswirtschaftsraum
Küchenausstattung:		Wasseranschluss für Spüle

Heizung:	Ölzentralheizung (Öltanklager im Keller) Flächenheizkörper mit Thermostatventilen, im Wohnzimmer zusätzlich Kaminofen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Außenansicht:	Putzfassade
Dachkonstruktion:	Holzdach (wahrscheinlich Holzbinder)
Dachform:	flaches Satteldach
Dacheindeckung:	Blechprofile
Zustand:	<p>Das Wohngebäude befindet sich in einem (weitgehend) normalen Bau- und Erhaltungszustand. Der Gesamtumfang von Baumängeln und Bauschäden im Gebäude kann nicht abschließend beurteilt werden. Auswirkungen sind ggf. zusätzlich zu diesem Wertgutachten zu berücksichtigen, da eine Untersuchung im Rahmen des Wertgutachtens nicht erfolgen kann (vgl. Vorbemerkung zu Ziffer II).</p> <p>Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer (gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21) wird der vorhandene Modernisierungsgrad zu Grunde gelegt.</p>

7.2 Außenanlagen und Carport:

Die vorhandenen Außenanlagen (Anschlüsse an Versorgungsleitungen, Entwässerungsanlagen, Einfriedungen, Befestigungen) sind als einfach einzuschätzen. An der südwestlichen Gebäudeecke steht ein Carport. Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Modell der Kaufpreisauswertung pauschal. Die wertmäßigen Auswirkungen der Auflagen zur Abwasserableitung (vgl. Ziffer II/3.3) werden im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) berücksichtigt.

III. Wertberechnungen

1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

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

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

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

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

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

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

§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

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

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

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

2. Bodenwertermittlung

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

§ 26 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

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

Da für die Stadt Lützen Bodenrichtwerte abgeleitet und veröffentlicht wurden, wird die Bodenwertermittlung auf dieser Grundlage durchgeführt.

In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Bauland; Stichtag 01.01.2024) ist für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 15,00 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Baugrundstücke im Dorfgebiet von Wuschlaub.

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>15,00 €/m²</u>
Bodenwert des Grundstücks:	$625 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 =$	9.375,00 €
	rund	<u>9.380,00 €</u>

3. Sachwertermittlung

Ermittlung des Gebäudewerts

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) ¹⁾	=	1.030,00 €/m ² BGF	Pauschalwert
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF) ²⁾	×	302,00 m ²	
vorläufige Herstellungskosten	=	311.060,00 €	
Abschlag zu den Herstellungskosten³⁾	+	- 13.600,00 €	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	297.460,00 €	
Baupreisindex (BPI) 24.04.2024 (2010 = 100)	×	181,3/100	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	539.294,98 €	
Regionalfaktor⁴⁾	×	1,00	
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	539.294,98 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ⁵⁾		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND) ⁶⁾		24 Jahre	
• prozentual		70,00 %	
• Faktor	×	0,3	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	161.788,49 €	4.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		165.788,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ⁷⁾	+	6.631,54 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	172.420,03 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung S. 11)	+	9.380,00 €
vorläufiger Sachwert	=	181.800,03 €
Sachwertfaktor ⁸⁾	×	0,93
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ⁹⁾	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	169.074,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹⁰⁾	-	10.000,00 €
Sachwert	=	159.074,03 €
	rd.	159.000,00 €

Erläuterungen zur Sachwertermittlung

- 1) Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden im Modell des Gutachterausschusses auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelt (vgl. die Einzelberechnung S. 14).
- 2) Die für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erforderlichen Maße wurden durch eine Grobvermessung ermittelt.

Wohngebäude

Grundfläche:	$21,40 \times 14,10 = 301,74 \text{ m}^2$		
Brutto-Grundfläche:	$1 \times 301,74 \text{ m}^2$	=	$301,74 \text{ m}^2$
		rund	<u>$302,00 \text{ m}^2$</u>

- 3) Der Abschlag zu den Herstellungskosten wurde auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelt (vgl. die Einzelberechnung S. 14).
- 4) Der Regionalfaktor wird im Modell des Gutachterausschusses (vgl. Ziffer I/8.1) mit 1,00 angesetzt.
- 5) Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV 21 mit 80 Jahren angesetzt.
- 6) Die Restnutzungsdauer wurde gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 im Modell des Gutachterausschusses entsprechend des vorhandenen Modernisierungsgrads (ca. 5 Punkte \Rightarrow leicht modernisiert) mit 24 Jahren ermittelt.
- 7) Gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses erfolgt für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ein pauschaler Wertansatz in Höhe von 4% des Gebäudesachwerts. Der Umfang der Außenanlagen des Wertermittlungsobjekts liegt im üblichen Rahmen, so dass auch keine weiteren Zu- oder Abschläge im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 (besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale) zu berücksichtigen sind.
- 8) Der rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen.
Der für das Bewertungsgrundstück maßgebliche Sachwertfaktor gemäß § 39 ImmoWertV 21 wird auf der Grundlage der Auskunft aus der Kaufpreissammlung (siehe Anlage Nr. 5) bestimmt.
Im Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Daten wurde der Sachwertfaktor für das Bewertungsgrundstück bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 182.000.- € mit 0,99 ermittelt.
Es erfolgt eine objektspezifische Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag ($\times 1,00$) unter Berücksichtigung der Eliminierung des Einflusses der Steigerung des Baupreisindex bei der Ermittlung des Gebäudewerts ($\times 0,94$):
Sachwertfaktor = $0,99 \times 1,00 \times 0,94 = \underline{0,93}$
- 9) Eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 ist nicht erforderlich.
- 10) Hier sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale korrigierend zu berücksichtigen (vgl. die nachstehende Einzelaufstellung).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Besonderheiten Außenanlagen	- 10.000,00 €
• Auflagen zur Abwasserableitung (vgl. Ziffer II/3.3)	- 10.000,00 €
Summe	- 10.000,00 €

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	38,0 %	33,0 %	29,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohngebäude

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	920,00	38,0	349,60
2	1.025,00	33,0	338,25
3	1.180,00	29,0	342,20
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,0			= 1.030,05

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

NHK 2010 für das Wohngebäude = 1.030,05 €/m² BGF
 rd. **1.030,00 €/m² BGF**

Abschlag zu den Herstellungskosten

Nebenräume im Erdgeschoss

- Nutzfläche = 53,00 m²
- Umrechnung BGF (Nutzflächenfaktor) × 1,25
- Wohnwertfaktor 0,80 (Abschlag = 0,8 – 1) × - 0,20
- NHK-Kostenkennwert × 1.030,00 €/m² BGF

Abschlag zu den Herstellungskosten = - 13.647,50 €
 rd. **- 13.600,00 €**

4. Vergleichswertermittlung

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

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

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

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

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

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor

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

Zur Ableitung der erforderlichen Daten für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens wurde beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung (siehe Anlage Nr. 5) eingeholt.

In dieser Auskunft stehen insgesamt 43 Kauffälle mit Kaufvertragsdatum ab dem 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag in Form einer Stichprobenübersicht zur Verfügung. Selektiert wurden freistehende Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1991) aus Gemeindeteilen von Weißenfels (Dörfer) und Hohenmölsen (Kleinstädte und Dörfer).

Im Ergebnis der Auswertung beträgt der Mittelwert der normierten Kaufpreise (Vergleichsfaktor) 1.250 €/m²WF.

Dieser Wert wurde ermittelt für ein Objekt mit folgenden wertbeeinflussenden Merkmalen: mittlerer Kaufzeitpunkt 10/2022; Grundstücksfläche = 1.031 m²; Bodenrichtwert = 25 €/m²; Wohnfläche = 123 m²; Standardstufe = 2,1

Die objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors wird wie folgt vorgenommen:

vorläufiger Vergleichswert:	229 m² WF_{WWA}¹⁾ × 1.250 €/m²	=	286.250,00 €
Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag		×	1,00
Anpassung Grundstücksfläche (625 m²)		×	0,95
Anpassung Grundstückslage (BRW = 15 €/m²)		×	0,87
Anpassung Wohnfläche (WF_{WWA} = 229 m²)		×	0,73
Anpassung Standardstufe (2,0)		×	0,93
angepasster vorläufiger Vergleichswert		=	160.617,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale²⁾		-	10.000,00 €
Vergleichswert		=	150.617,98 €
		rd.	151.000,00 €

¹⁾ Die Vergleichswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer wohnwertabhängigen Wohnfläche (WF_{WWA}). Für die Nebenräume im EG wird dabei ein Wohnwertfaktor von 0,80 angesetzt (vgl. S. 14 – Abschlag zu den Herstellungskosten)

WF_{WWA} = 187 m² + 53 m² × 0,80 = 229 m²

²⁾ vgl. die Einzelaufstellung S. 13

5. Verkehrs(Markt)wert

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

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

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

Der Sachwert wurde in Ziffer III/3 mit rd. **159.000,00 €** ermittelt.

Der Vergleichswert wurde in Ziffer III/4 mit rd. **151.000,00 €** ermittelt.

Die unterstützend durchgeführte Vergleichswertermittlung weist damit eine gute Ergebnisübereinstimmung auf.

Auf der Grundlage des Sachwerts schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag 24.04.2024 auf rd.:

159.000,00 €

in Worten: **Einhundertneunundfünfzigtausend 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 14.05.2024

Dipl.-Ing. Bernd Müller

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

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Lützen (6,4 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Deuben bei Zeitz (9,1 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Leipzig (25,2 km)
Nächster Flughafen (km)	Leipzig/Halle Airport (27,2 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (109,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Hohemölsen, Stadt (3,6 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: 2023

Regionalkarte¹⁾

Luftbild¹⁾



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



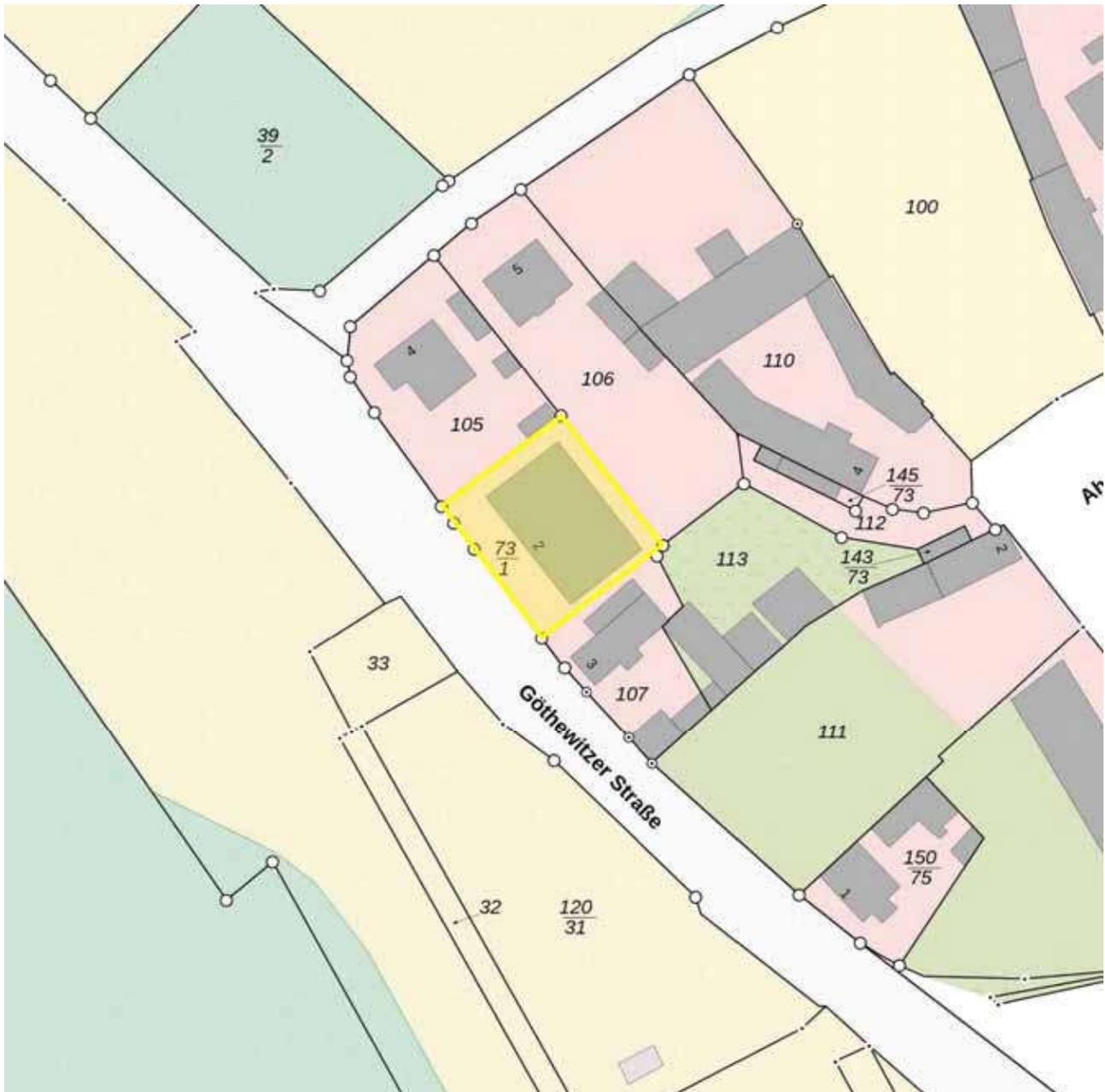
0



200 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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung¹⁾

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen: 2024-17570-W04 HAL Auftragsdatum: 06.05.2024
Auftragsart: Einfamilienhäuser Ihr Zeichen:
Abgabedatum: 13.05.2024

Stichprobenübersicht mit den einfachen arithmetischen Mitteln der ausgewerteten Selektion

Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Nummer	Kurzbez.	Elementname
43				101	KFKZ	Kauffallkennzeichen
43	1	1	1	102	STAT	Status
43	704019,00	719698,00	712769,72	1031	KOOR RW	Koordinate -Rechtswert-
43	5664830,00	5685265,00	5675669,60	1032	KOOR HW	Koordinate -Hochwert-
43	0140046	0140108		104	GEME	Gemeindeteil
43	15084235	15084550		133	GEDE	Gemeinde
43	27.01.2022	24.01.2024	06.10.2022	201	DATU	Datum des Vertrages
43	1	1	1	205	ANLA	Anlass des Eigentumsübergangs
43	1	11	1	208	VERA	Veräußerer
43	1	10	1	209	ERWE	Erwerber
43	50.000	430.230	155.531	216	PREI	Kaufpreis
43	180	5739	1031	401	FLAC	Fläche
43	12	50	25	416	BRWB	Bodenrichtwert Bauland
43	3	3	3	418	BRBZ	BRWB -beitragsrechtlicher Zustand
43	1	1	1	503	STEL	Stellung des Gebäudes
43	1820	1988	1926	504	BAUJ	Baujahr
42	18	49	29	506	RNDA	Restnutzungsdauer
41	0	100	54	5121	KGES UN	Kellergeschoss -Unterkellerung-
43	80	255	123	516	WOFL	Wohnfläche
43	61.000	460.000	152.442	577	SW10	Sachwert 2010
42	1,3	3,0	2,1	578	STST	Standardstufe
42	2	15	6	580	MODG	Modernisierungsgrad
43	520	2400	1250	730	KPWO FL	normierter Kaufpreis / Wohnfläche
43	50.000	430.230	154.949	739	PREIN O	normierter Kaufpreis
43	0,59	1,83	1,03	741	KPSW 10	normierter Kaufpreis / Sachwert 2010

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

¹⁾ Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung Nr. 2024-17570-W04 HAL

Wohngebäude Straßenansicht



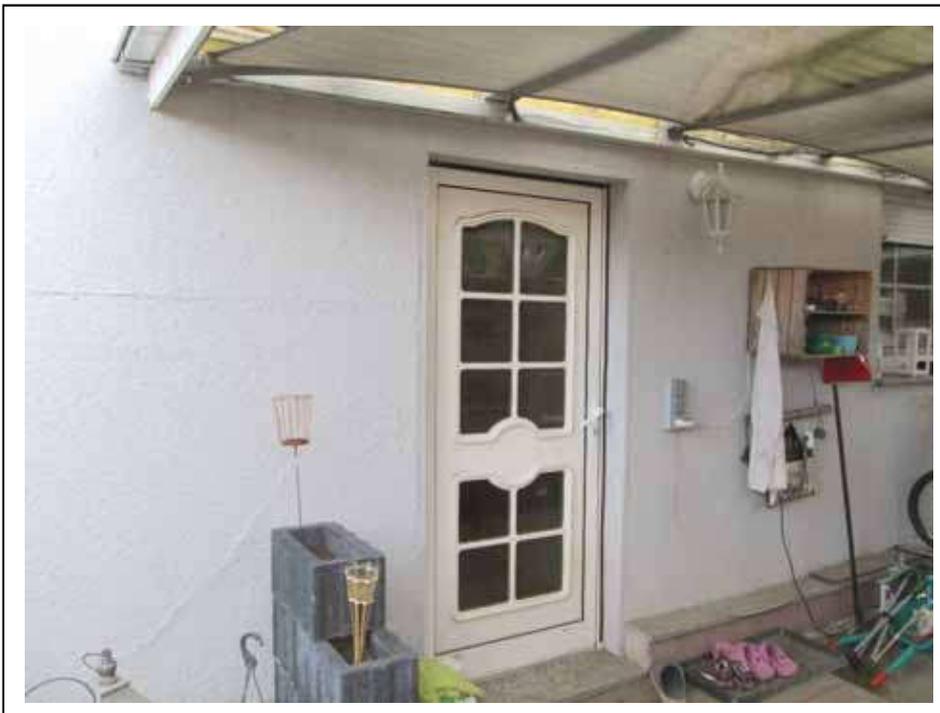
Haupteingang



Giebel Nordwest



Seiteneingang



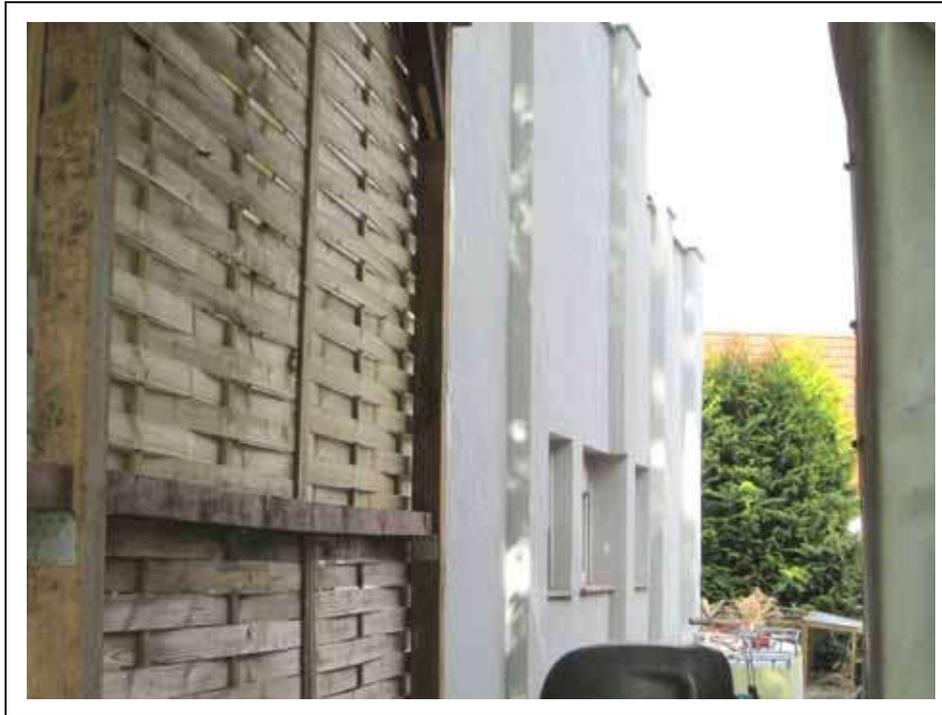
Ansicht Nordost mit Hintereingang



Eingang zum Heizraum



Giebel Südost



Carport

