

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: 17.11.2023  
Az.: 23-223

## GUTACHTEN

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

**Einfamilienwohnhaus (DHH) und Nebengebäuden bebaute Grundstück  
in der Hugo-Heinemann-Straße 5, 06667 Goseck**



Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag  
03.11.2023 ermittelt mit rd.

**41.500,- €.**

Geschäfts-Nr.: 20 K 4/23

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag .....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrages / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.1.1	Großräumige Lage .....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	5
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten .....	5
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Einfamilienwohnhaus .....	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben.....	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion .....	8
3.2.3	Zustand des Wohnhauses .....	8
3.3	Nebengebäude.....	8
3.4	Außenanlagen.....	8
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes .....</b>	<b>9</b>
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
4.2	Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV .....	10
4.3	Sachwertermittlung .....	11
4.3.1	Sachwertberechnung .....	11
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	12
4.4	Vergleichswertermittlung.....	16
4.4.1	Vergleichswertberechnung .....	16
4.5	Verkehrswert.....	17
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>18</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	19
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>19</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

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

Objektadresse: Hugo-Heinemann-Straße 5, 06667 Goseck

Grundbuchangaben: Grundbuch von Goseck, Blatt 1440,  
lfd. Nr. 1 - Bestandsverzeichnis (siehe Katasterangaben)

Zweite Abteilung:  
lfd. Nr. 1 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 4/23); eingetragen am 16.02.2023.

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 Goseck, Flur 9,  
Flurstück 71/1 (245 m<sup>2</sup>)

## 1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Weißenfels  
Friedrichsstraße 18  
06667 Weißenfels

Auftrag vom 09.10.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer(in):

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im  
Zwangsversteigerungsverfahren

Qualitätsstichtag: 03.11.2023 - entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 03.11.2023  
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 wird im Auftrag des Amtsgerichts für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Im Zwangsversteigerungsverfahren hat das Gutachten stets den lastenfreien Wert auszuweisen. § 46 Abs. 2 ImmoWertV, wonach die ggf. im Grundbuch Abt. 2 eingetragenen Rechte u. Belastungen u.U. wertmindernd zu berücksichtigen sind, hat keine Anwendung gefunden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Burgenlandkreis
Verkehrsanbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Halle und Leipzig <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg <u>Bundes- und Landstraßen:</u> B 176 , L 205 und L 206 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A9 Berlin/München <u>Bahnhof:</u> Weißenfels und Naumburg <u>Flughafen:</u> Halle/Leipzig

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2-3)	Das Grundstück befindet sich am Ortsrand von Goseck. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Weißenfels und Naumburg. Ein Haltepunkt öffentlicher Verkehrsmittel (Bus) ist im Ort vorhanden. Das Grundstück ist als einfache bis mittlere Wohnlage einzustufen. Die Verkehrslage ist durch die größeren Entfernungen zu den Landstraßen, der Bundesstraße und der Bundesautobahn A 9 als befriedigend bis gut einzustufen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen mit teilweise einseitiger Grenzbebauung und überwiegend eingeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße her leicht abfallend

## 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 befestigt mit Betonpflaster, Gehweg nicht vorhanden, Parkmöglichkeiten in der Straße nicht vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen: Es wird davon ausgegangen, dass Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser vorhanden sind.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: ein- und zweiseitige Grenzbebauung der Gebäude (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 Privatrechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde enthält das Baulastenverzeichnis **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Gemäß Auskunft der zust. Behörde ist das Bewertungsobjekt nicht als Baudenkmal eingetragen.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde gibt es keinen Eintrag im Fachinformationssystem "Bodenschutz".

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Unstruttal ist das Grundstück auf Grund der Gebietscharakteristik als Dorfgebiet (MD) einzuordnen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## 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 Wohnhaus (DHH) und weiteren Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus bewohnt vermutlich der Eigentümer.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die **Wertermittlung wurde auf der Grundlage einer Außenbesichtigung durchgeführt**. Das Grundstück war nicht zugänglich, das Gebäude konnte nicht betreten und nicht besichtigt werden.

Bauakten vom Gebäude liegen beim zuständigen Kreisarchiv nicht vor. Das Gebäude wird deshalb nur soweit beschrieben wie es von außen erkennbar war und wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Beschreibung wird deshalb kurz und möglicherweise unvollständig sein. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Ausstattungen beruhen überwiegend auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

**Auf Grund einer fehlenden Innenbesichtigung wird abschließend gemäß Wertermittlungsliteratur [2] ein Abschlag am Bewertungsergebnis in Höhe von 10% vorgenommen.**

Baumängel bzw. Bauschäden waren äußerlich nicht erkennbar.

Untersuchungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, pflanzlicher und tierischer Schädlinge sowie gesundheitsschädigender Baumaterialien (z.B. Asbest) wurden nicht durchgeführt. Es konnte nicht ermittelt werden, ob ein **Energieausweis** für das Wohnhaus vorliegt und ob ein **Verdacht auf Hausschwamm** besteht. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

#### 3.2 Einfamilienwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus/Doppelhaushälfte (DHH); eingeschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	um 1930 lt. Grundstücksentstehungsgeschichte
Modernisierungen:	Dem äußeren Eindruck nach sind am Wohnhaus keine durchgreifenden Modernisierungen ersichtlich bzw. durchgeführt worden. Über Umfang und Art evtl. Modernisierungen im Wohnhausinnenbereich können keine Angaben gemacht werden. In der Wertberechnung wird von einem nicht modernisierten Gebäude (Modernisierungsgrad <= 1 Punkt) ausgegangen.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen (nur Straßenfront)
Bruttogrundfläche (BGF):	159 m <sup>2</sup> gemäß nachfolgender Berechnung
Wohnfläche (WoFl):	66 m <sup>2</sup> gemäß nachfolgender Berechnung

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Beton
Unterkellerung:	vermutlich voll unterkellert
Kellerwände:	keine Angaben möglich
Umfassungswände:	vermutlich Ziegelmauerwerk
Innenwände:	keine Angaben möglich
Geschossdecken:	keine Angaben möglich
Treppen:	keine Angaben möglich
Hauseingangstür(en):	keine Angaben möglich
Innentüren:	keine Angaben möglich
Fenster:	einfache Holzdoppelfenster im Erdgeschoss (Straßenbereich)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzbalkenkonstruktion <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine (Doppelbiber)

### 3.2.3 Zustand des Wohnhauses

Äußerlich betrachtet befindet sich das Wohnhaus in einem unterdurchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand.

### 3.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich weitere Nebengebäude (vgl. Anlage 3), über die keine Angaben gemacht werden können, weil das Grundstück nicht zugänglich war.

In der Wertberechnung werden diese Gebäude mit einem Pauschalbetrag in Höhe von 4.000,00 € (Maximalbetrag) gemäß Modellanforderungen zur Ableitung des Sachwertfaktors im Grundstücksmarktbericht berücksichtigt.

### 3.4 Außenanlagen

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



## 4 Ermittlung des Verkehrswertes

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,

das Ertragswertverfahren und

das Sachwertverfahren

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

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

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

Als weiteres Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Das Ergebnis dieses Verfahrens dient der Ergebniskontrolle. Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Dieses Verfahren kann dann Anwendung finden, wenn für das Bewertungsobjekt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt oder Vergleichsfaktoren herangezogen werden können.

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

Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen

Grundbuch		Blatt		
Goseck		1440		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche/m²
1	Goseck	9	71/1	245
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	
Bodenrichtwert (abgabenfrei)			26,00 €	
Anpassungen an folgende Grundstücksmerkmale				
Richtwertgrundstück		Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	03.11.2023	0,97	E1
Bauweise			1,00	
Geschosse			1,00	
Fläche/m²			1,00	
abgabenfreier relativer Bodenwert			25,22 €	
Grundstücksfläche in m²			245	
abgabenfreier Bodenwert			6.178,90 €	
abgabenfreier Bodenwert rd.			6.200,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag rd.: **6.200,00 €**

### Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

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

### 4.3 Sachwertermittlung

#### 4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude	Wohnhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	pauschal	
Brutto-Grundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>		159
<b>Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)</b>		189
<b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)		669,00 €
NHK am Wertermittlungsstichtag		1.264,41 €
<b>Herstellungskosten</b> (inkl. BNK)		
Normalgebäude		201.041,19 €
Zu-/Abschläge		
besondere Bauteile		
besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudeherstellungskosten</b> (inkl. BNK)		201.041,19 €
<b>Alterswertminderung</b> (linear)		
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren		80
Restnutzungsdauer (RND) in Jahren		13
prozentual		83,75%
Betrag		168.372,00 €
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK)		
Gebäude (bzw. Normalgebäude)		32.669,19 €
besondere Bauteile		
besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	4.000,00 €	32.669,19 €

<b>Gebäudesachwert insgesamt</b>		<b>36.669,19 €</b>
<b>Sachwert baul. Außenanlagen</b> (lt. SW-Modell 4%)	+	<b>1.466,77 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>38.135,96 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>6.178,90 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>44.314,86 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b> (Sachwertfaktor lt. GMB)	x	<b>1,04</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>46.087,46 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (vgl. nachfolgende Nebenrechnung - boG)		
<b>Sachwert des Grundstückes</b>		<b>46.087,46 €</b>
<b>rd.</b>		<b>46.000 €</b>

### 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 wurden im Geodatendienst Liegenschaftskataster ermittelt.

#### Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und Wohnfläche (WoFl)

##### Wohnflächenfaktoren nach [1] aus Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus	(+/-)	Länge in m	Breite in m	BGF in m <sup>2</sup>	Faktor	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Erläuterung
Keller	1,00	7,85	6,75	53		0	
Erdgeschoss	1,00	7,85	6,75	53	0,74	39	
Dachgeschoss	1,00	7,85	6,75	53	0,50	26	<b>E1</b>
<b>Flächen insgesamt</b>				<b>159</b>		<b>66</b>	

#### E1

Die Wohnfläche im Dachgeschoss (DG) ist durch die Dachschrägen geringer. Im Bewertungsfall wird deshalb ein verminderter Wohnflächenfaktor berücksichtigt.

#### 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 folgender Gebäudestandard unterstellt (vgl. auch Unterpunkt 3.2.1).

### Normalherstellungskosten (NHK 2010) und Gebäudestandard

Wohnhaus	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					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	23%	77%	0%	0%	0%	100%
<b>gewogener Gebäudestandard =</b>	<b>1,8</b>					
NHK 2010 für:						
Gebäude 2.01 in €/m² BGF	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €	
lt. ImmoWertV						
NHK (2010) je Standardstufe	141 €	527 €	0 €	0 €	0 €	
<b>NHK 2010 für das Normalgebäude betragen:</b>				<b>669 €</b>		
Abschlag infolge fehlender Drenpelhöhe lt. GMB				0%		
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude betragen insgesamt:</b>				<b><u>669 €</u></b>		

## 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 (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen**

wirtschaftliche RND lt. ImmoWertV Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

	Punkte tats.	Punkte unterst.	Punkte max.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	0,0	0,0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0,0	0,0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,0	0,0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	0,0	0,0	2
Wärmedämmung der Außenwände	0,0	0,0	4
Modernisierung von Bädern	0,0	0,0	2
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	0,0	0,0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0,0	0,0	2
<b>Gesamtpunktzahl</b>	0,0	0,0	20

**Gesamtpunktzahl nach Modernisierungspunkten (vgl. Upkt. 3.2.1.):**

&lt;=1

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 ausstehender Modernisierungen in Jahren 13**

## Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird nach den Vorgaben der Modellparameter für die Ableitung des Sachwertfaktors im Grundstücksmarktbericht ermittelt. Im Bewertungsfall sind baulichen Außenanlagen vorhanden, die wertbeeinflussend sind (vgl. Unterpunkt 3.4.).

## Alterswertminderung

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

## 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) lt. Grundstücksmarktbericht beträgt im Bewertungsfall **k = 1,04**.

## 4.4 Vergleichswertermittlung

### 4.4.1 Vergleichswertberechnung

Bezüglich Gesamtkaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind im Grundstücksmarktbericht (GMB) von Sachsen-Anhalt Untersuchungen durchgeführt worden. Dabei wurden Einflussgrößen wie Wohnfläche, Bodenrichtwertniveau, Grundstücksgröße, Baujahr, Restnutzungsdauer 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:

<b>Gebädefaktoren</b> entsprechend vorhandener Wohnfläche	<b>A1</b>	1.497,00 €
<b>Anpassung an den Bodenrichtwert</b>	<b>A2</b>	0,95
<b>Anpassung an die Baujahresklasse</b>	<b>A3</b>	1
<b>Anpassung an die Grundstücksgröße</b>	<b>A4</b>	0,91
<b>Anpassung an den Gebäudestandard</b>	<b>A5</b>	1
<b>Anpassung an die RND</b>	<b>A6</b>	0,5
<b>Anpassung bezüglich Unterkellerung</b>	<b>A6</b>	1
<b>Anpassung an den Landkreis</b>	<b>A6</b>	1
<b>Wohnfläche des Bewertungsobjekts in m<sup>2</sup></b>	<b>A7</b>	66
<b>Vergleichswert ohne boG</b> (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		A1xA2xA3xA4xA5xA6xA7 42.707,16 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> vgl. Sachwertberechnung		
<b>Vergleichswert</b>		42.707,16 €
<b>Vergleichswert des Bewertungsobjekts</b>	<b>rund</b>	<b>42.700,00 €</b>

<b>Vergleichswert des Bewertungsobjekts ohne boG</b>	<b>rund</b>	<b>42.707,16 €</b>
<b>Sachwert des Bewertungsobjekts ohne boG</b>	<b>rund</b>	<b>46.087,46 €</b>

<b>Wertabweichung</b>	<b>-8%</b>
-----------------------	------------

Der zur Kontrolle stützend berechnete Vergleichswert liegt rd. 8% unter 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.



## 4.5 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 Grundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **46.000 €** ermittelt.

### Risikoabschlag (10%)

Vgl. Unterpunkt 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.

Sachwert:  $46.087,46 \text{ €} \times 0,90 = 41.478,71 \text{ €}$  rd. **41.500,00 €**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in der Hugo-Heinemann-Straße 5, 06667 Goseck

Grundbuch	Blatt			
Goseck	1440			
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche/m <sup>2</sup>
1	Goseck	9	71/1	245

wird auf der Grundlage des Sachwertes zum Wertermittlungstichtag 03.11.2023 auf rd.

**41.500,- €**

**in Worten: einundvierzigtausendfünfhundert 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 17. November 2023

Benno Sengewald

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**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)

**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 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**DIN 277:**

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (in der Fassung vom August 2021)

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [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] Peter Zimmermann ImmoWertV – Kommentar für Rechtsanwender (2010 Verlag C. H. Beck oHG)
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel – Baukosten 2014/2015 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [6] Kostenkennwerte und Bauteiletabellen vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI)
- [7] IVD Immobilienpreisspiegel 2023 für die Region Sachsen und Sachsen-Anhalt
- [8] Grundstücksmarktbericht für Sachsen-Anhalt 2023

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – ohne Maßstab
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster - ohne Maßstab
- Anlage 4: Fotos

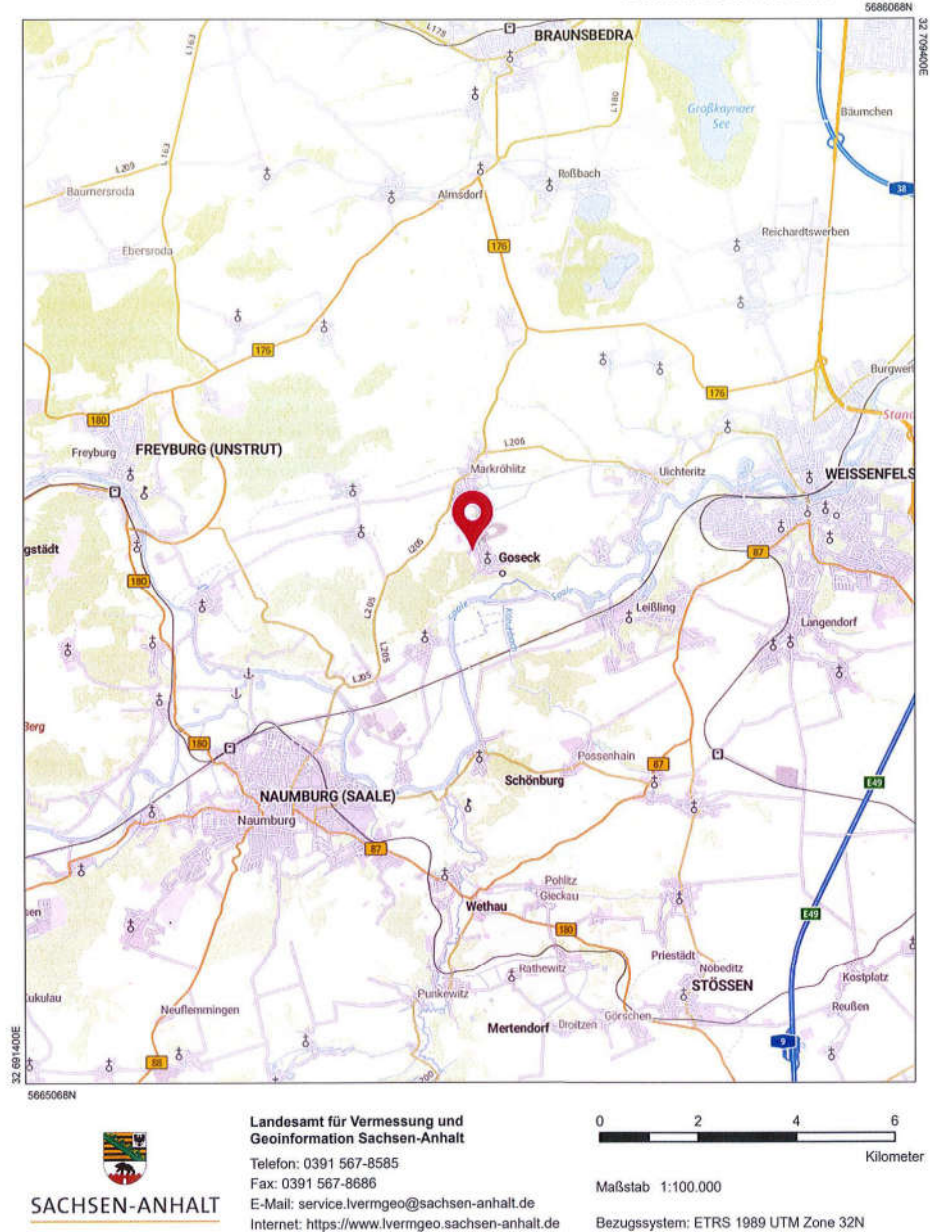
## Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte ohne Maßstab

Seite 1 von 1

### Sachsen-Anhalt-Viewer Topographische Übersichtskarte

erstellt am: 13.10.2023

© GeoBasis-DE / LVermGeo 2023



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

Seite 1 von 1



### Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Geschäftsstelle:  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt  
Neustädter Passage 15, 06122 Halle (Saale)

### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Stichtag: 01.01.2022

Bodenrichtwertkarte 1:2.500

Erstellt am 13.10.2023

Straße: Hugo-Heinemann-Straße  
Hausnummer: 5  
Gemeinde: Goseck  
Kreis: Burgenlandkreis



Maßstab: 1:2500 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).

LVermGeo 729  
Stand 02/17



# Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 1 von 1



**Anlage 4: Fotos**

Seite 1 von 2



Bild 1: Wohnhaus aus südwestlicher Richtung von der Straße aus,



Bild 2: Wohnhaus aus südöstlicher Richtung von der Straße aus

**Anlage 4: Fotos**

Seite 2 von 2



Bild 3: Wohnhaus südwestliche Giebelseite vom Eingangstor aus



Bild 4: Grundstückszugang vom Eingangstor aus