

Dipl.-Ing. Bernd Müller

von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

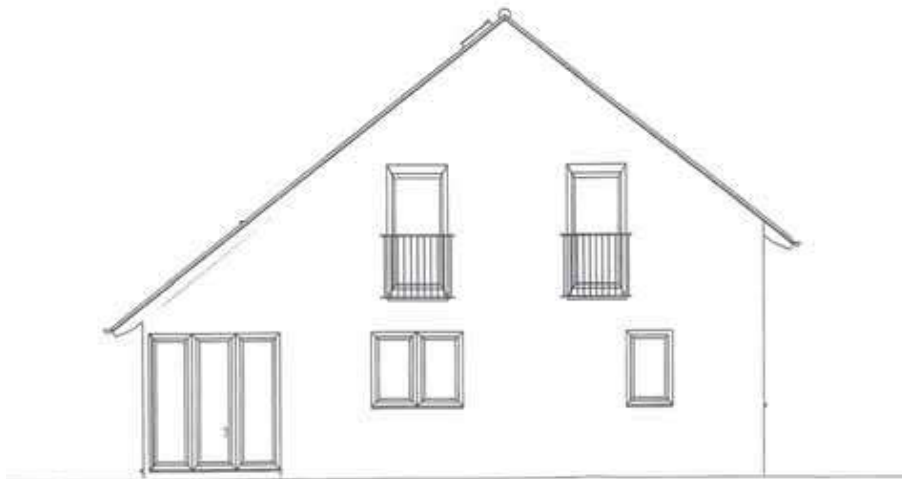
Amtsgericht Weißenfels
- Zwangsversteigerungsgericht -
Friedrichsstraße 18
06667 Weißenfels

Geschäfts-Nr.: 20 K 4/24

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81
E-Mail:
bewertung-muellerb@gmx.de
Datum: 26.08.2024
Az.: 022/24
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 06679 Hohenmölsen, Deumener Weg 1



Der Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks wurde
zum Stichtag 20.08.2024 ermittelt mit rd.:

143.000,00 €

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 32 Seiten. Darin sind 7 Anlagen mit 13 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. 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 Wohngebäude	9
7.2 Außenanlagen	10
III. Wertberechnungen	11
1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	11
2. Bodenwertermittlung	12
3. Sachwertermittlung	13
4. Vergleichswertermittlung	17
5. Verkehrs(Markt)wert	19
IV. Anlagen	20
1. Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	20
2. Anlage Nr. 2: Regionalkarte	21
3. Anlage Nr. 3: Luftbild.....	22
4. Anlage Nr. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte	23
5. Anlage Nr. 5: Grundrisse und Schnitt Blatt 1-3.....	24
6. Anlage Nr. 6: Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	27
7. Anlage Nr. 7: Fotoaufnahmen Blatt 1-5	28

I. Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 07.05.2024 (Geschäfts-Nr.: 20 K 4/24)

2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 14.05.2024 entnommen.

Grundbuch von: Hohenmölsen
Blatt: 2468
Bestandsverzeichnis-Nr.: 3

Katasterbezeichnungen

Gemarkung: Hohenmölsen
Flur: 2

Flurstück	184/38	379
Größe in m ²	477	77
Gesamtgröße in m ²	554	

Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 4: a)
b) geborene
- zu je 1/2 -

Grundbuch Abt. II

Eintragung lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 4/24); eingetragen am 19.03.2024.
Eintragung lfd. Nr. 7: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 L 2/24); eingetragen am 19.03.2024.

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: 20.08.2024

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen nebst Mitarbeiterin in Gegenwart von (Deutsche Bank Immobilien GmbH) durchgeführt.

4. **Wertermittlungsstichtag¹⁾: 20.08.2024**

5. **Qualitätsstichtag²⁾: 20.08.2024**

6. **Zweck der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) des Grundstücks zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 4/24.

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 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) 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 Mai 2024)
- 8.4 Sprengnetter
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (Stand August 2024)
- 8.5 Sprengnetter
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand August 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 Hohenmölsen mit ca. 9.500 EW (Prognose¹⁾ 2035 ca. 7.900 EW); zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Das Grundstück befindet sich im Wohngebiet „Hohenmölsen Süd“ in einer Nebenstraße (siehe Anlage Nr. 2).

In der Umgebung des Grundstücks ist aufgelockerte Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorhanden.

Die Wohnlage lässt sich als gute Lage im Ort einschätzen.

Die Verkehrslage ist den örtlichen Verhältnissen entsprechend durchschnittlich.

3. Erschließungszustand

- | | |
|----------------------------------|---|
| 3.1 Straßenausbau: | Betonpflaster |
| 3.2 Versorgungsleitungen: | Es bestehen Anschlüsse für Elektroenergie, Trinkwasser und Fernwärme an das öffentliche Netz. |
| 3.3 Abwasserableitung: | Gemäß E-Mail des ZWA Bad Dürrenberg vom 04.06.2024 ist das Grundstück an die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage des ZWA Bad Dürrenberg angeschlossen. |

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 Stadt Hohenmölsen wurde mit Schreiben vom 22.07.2024 folgende Auskunft erteilt:

Entsprechend Flächennutzungsplan der Stadt Hohenmölsen befindet sich das Grundstück in einem allgemeinen Wohngebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Hohenmölsen „Hohenmölsen Süd“.

6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde des Burgenlandkreises vom 31.05.2024 liegen für das o.g. Grundstück keine Eintragungen in Form einer Belastung oder Begünstigung im Baulastenverzeichnis vor.

Zur Denkmaleigenschaft wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde des Burgenlandkreises im Schreiben vom 06.06.2024 folgende Auskunft erteilt:

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 28.05.2024 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 Entdeckung bisher unbekannter archäologischer Kulturdenkmale besteht. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Erhaltungs- und Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA wird hingewiesen.

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 30.05.2024 folgende Auskunft aus dem Fachinformationssystem „Bodenschutz“ erteilt:

Aktuell gibt es für das oben genannte Grundstück in der Gemarkung Hohenmölsen, Flur 2, Flurstücke 184/38 und 379 keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.

Hinweis

Grundsätzlich ist das gesamte Gebiet um Hohenmölsen durch den historischen Braunkohlenbergbau beeinflusst. Bergbaufolgebedingte Baugrundschwächen wie Untergrundschwächen, Vernässungen usw. sind derzeit nicht auszuschließen. Sollten zukünftig Verkauf, Umbauarbeiten, Aufstockungen u.ä. geplant sein, wird empfohlen im Vorfeld den historischen Altbergbau durch ein Baugrundgutachten abzuklären. Bei Bedarf sind weitere Informationen beim zuständigen Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle einzuholen.

Die Errichtung des Einfamilienhauses erfolgte auf Grundlage des Bauantrages vom 12.07.2006 und des Antrages auf Genehmigungsfreistellung vom 17.07.2006. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauantragsunterlagen wurde nicht überprüft.

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 nicht bekannt.

Dem Sachverständigen sind auch keine nicht offensichtlichen Baumängel und Bauschäden bekannt geworden.

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:		1 ½-geschossiges Einfamilienhaus freistehend Das Gebäude ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Baujahr:		lt. Bauakte 2007
Wohnfläche:		lt. Bauakte 121 m ²
Raumaufteilung:	EG:	Diele mit Treppe zum DG, Wohnzimmer mit Wintergarten und offener Küche, Speisekammer, Schlafzimmer, WC, Hauswirtschaftsraum mit Fernwärmeanschlussstation
	DG:	Flur, 3 Zimmer, Bad mit WC
	Spitzboden:	Bodenraum
Ausführung und Ausstattung		
Konstruktionsart:		Massivbauweise
Fundamente:		Streifenfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Umfassungswände:		300 mm Mauerwerk (lt. Baubeschreibung Liapor SL Ultra)
Innenwände:		Mauerwerk bzw. Leichtbautrennwände
Geschossdecken:	EG:	Massivdecke
	DG:	Holzbalkendecke
Fußböden:		Bodenfliesen, Laminat, Textilbelag
Treppen:	EG:	Stahltragkonstruktion Trittstufen Holz
	DG:	Einschubleiter zum Spitzboden
Innenansichten:		glatt verputzt bzw. Gipskartonplatten mit Anstrich und Tapeten, Küche Wandfliesen im Arbeitsbereich, Bad und WC Wandfliesensockel
Fenster/Fenstertüren:		Ausführung Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	Hauseingang:	Blendrahmentür (Ausführung Kunststoff mit Glasausschnitten)
	Zimmertüren:	Türen mit Umfassungszargen glatt beschichtet
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
Sanitäre Installation:	EG:	WC in durchschnittlicher Ausstattung
	DG:	Bad mit Einbauwanne, Waschbecken und WC in durchschnittlicher Ausstattung

Küchenausstattung:	Wasseranschluss für Spüle und Anschluss für E-Herd
Heizung:	Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss Flächenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Außenansicht:	Putzfassade
Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Satteldach als Steildach
Dacheindeckung:	Betondachsteine Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech

Zustand:

Der Innenausbau des Wohngebäude befindet sich in einem desolaten Zustand, der eine Nutzung nicht mehr zulässt.
Die Beräumung des stark vermüllten Gebäudes wird derzeit abgeschlossen.
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).
Im Bewertungsmodell wird eine Instandsetzung des Innenausbaus unterstellt.
Die wertmäßigen Auswirkungen der Zustandsbesonderheiten werden im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) berücksichtigt.

7.2 Außenanlagen:

Außer den Anschlüssen an Versorgungsleitungen und Kanalisation sind keine nutzbaren Außenanlagen vorhanden.
Die Frei- und Gartenflächen sind verwahrlost und dicht mit Büschen und Bäumen bewachsen.
Die Beschaffenheit der Außenanlagen wird im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV (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 Hohenmölsen 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 65,00 €/m² ausgewiesen.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet (offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise, Grundstücksfläche 500 m²).

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 = 65,00 €/m²

Bodenwert des Grundstücks: $554 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 = 36.010,00 \text{ €}$
rund **36.000,00 €**

3. Sachwertermittlung

Ermittlung des Gebäudewerts

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)¹⁾	=	986,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) ²⁾	×	162,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	159.732,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.08.2024 (2010 = 100)	×	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	291.830,36 €
Regionalfaktor³⁾	×	1,00
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	291.830,36 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ⁴⁾		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ⁵⁾		65 Jahre
• prozentual		18,75 %
• Faktor	×	0,8125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	237.112,17 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		237.112,17 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen⁶⁾	+	9.484,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	246.596,66 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung S. 12)	+	36.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	282.596,66 €
Sachwertfaktor⁷⁾	×	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge⁸⁾	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	254.336,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁹⁾	-	111.000,00 €
Sachwert	=	143.336,99 €
	rd.	143.000,00 €

Erläuterungen zur Sachwertermittlung

- 1) Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden im Modell des Gutachterausschusses auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelt (vgl. die Einzelberechnung S. 15).
- 2) Die für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erforderlichen Maße wurden durch eine Grobvermessung ermittelt.

Wohngebäude

Grundfläche EG:	$9,50 \times 8,00 =$	$76,00 \text{ m}^2$		
	$4,50 \times 2,25 =$	$10,13 \text{ m}^2$		
Brutto-Grundfläche:	$1 \times$	$86,13 \text{ m}^2$	$=$	$86,13 \text{ m}^2$
Grundfläche DG:	$9,50 \times 8,00 =$	$76,00 \text{ m}^2$		
Brutto-Grundfläche:	$1 \times$	$76,00 \text{ m}^2$	$=$	$76,00 \text{ m}^2$
Brutto-Grundfläche insgesamt:			$=$	$162,13 \text{ m}^2$
			rund	<u>$162,00 \text{ m}^2$</u>

- 3) Der Regionalfaktor wird im Modell des Gutachterausschusses (vgl. Ziffer I/8.1) mit 1,00 angesetzt.
- 4) Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV 21 mit 80 Jahren angesetzt.
- 5) Die Restnutzungsdauer wurde gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 im Modell des Gutachterausschusses entsprechend des Modernisierungsgrads (ca. 12 Punkte) mit 65 Jahren ermittelt.
- 6) Gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses erfolgt für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ein pauschaler Wertansatz in Höhe von 4% des Gebäudesachwerts.
Die Beschaffenheit der Außenanlagen (vgl. Ziffer II/7.2) wird im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV (besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale) berücksichtigt.
- 7) 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 von Angaben des Gutachterausschusses (Auskunft aus der Kaufpreissammlung; siehe Anlage Nr. 6) bestimmt.
Im Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Daten wurde der Sachwertfaktor für das Bewertungsgrundstück bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 283.000.- € mit 0,99 ermittelt.
Es erfolgt eine objektspezifische Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag ($\times 0,95$) unter Berücksichtigung der Eliminierung des Einflusses der Steigerung des Baupreisindex bei der Ermittlung des Gebäudewerts ($\times 0,96$):
 $\text{Sachwertfaktor} = 0,99 \times 0,95 \times 0,96 = \underline{0,90}$
- 8) Eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 ist nicht erforderlich.
- 9) 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 Einzelaufstellung S. 16).

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 %	0,0 %	15,0 %	85,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohngebäude

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	15,0	131,25
3	1.005,00	85,0	854,25
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,9			= 985,50

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

NHK 2010 für das Wohngebäude = 985,50 €/m² BGF
 rd. **986,00 €/m² BGF**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. rd.
Gebäudebesonderheiten (-96.800,00 € × 1,00 ¹⁾)	- 96.800,00 €
• Investitionskosten ²⁾ 121 m ² WF × 800 €/m ² - 96.800,00 €	
Besonderheiten Außenanlagen	-14.200,00 €
• Beschaffenheit (vgl. Ziffer II/7.2) 6% vom Gebäudesachwert (237.112,17 €) - 14.226,73 €	
Summe	- 111.000,00 €

¹⁾ Marktanpassungsfaktor für Investitionskosten:

Der Marktanpassungsfaktor für die unterstellte Instandsetzung des Innenausbaus (vgl. Ziffer II/7.1 -Zustand) wird mit 1,00 angesetzt, da diese Maßnahmen dem bisherigen Modernisierungsgrad entsprechen (vgl. dazu Sprengnetter Ziffer I/8.3 und 8.4).

²⁾ Investitionskosten für die unterstellten Maßnahmen im Innenausbau (ca. 8 Punkte im System der Modernisierungspunktzahl):

Die Kosten wurden auf der Grundlage punktebasierter Vergleichswerte ermittelt und sind mit dem System der Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 harmonisiert (vgl. dazu Sprengnetter Ziffer I/8.3 und 8.4).

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. 6) eingeholt.

In dieser Auskunft stehen insgesamt 13 ausgewertete Kauffälle mit Kaufvertragsdatum ab dem 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag in Form einer Stichprobenübersicht zur Verfügung. Selektiert wurden freistehende Einfamilienhäuser (Baujahr 1991 bis 2018, Unterkellerung 0-30%) aus den Gemeindeteilen von Hohenmölsen und Weißenfels.

Im Ergebnis der Auswertung beträgt der Mittelwert der normierten Kaufpreise (Vergleichsfaktor) 2.167 €/m²WF.

Dieser Wert wurde ermittelt für ein Objekt mit folgenden durchschnittlichen Merkmalen: mittlerer Kaufzeitpunkt 01/2023; Fläche = 719 m²; Bodenrichtwert = 39 €/m²; Baujahr = 1999; Restnutzungsdauer = 57 Jahre; Unterkellerung = 3%; Wohnfläche = 118 m²; Standardstufe = 2,9

Die objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors wird wie folgt vorgenommen:

vorläufiger Vergleichswert:	121 m² WF × 2.167 €/m²	=	262.207,00 €
Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag		×	0,95
Anpassung Grundstücksfläche (554 m²)		×	0,97
Anpassung Grundstückslage (BRW = 65 €/m²)		×	1,07
Anpassung Wohnfläche (121 m²)		×	0,98
Anpassung Restnutzungsdauer (65 Jahre)		×	1,08
angepasster vorläufiger Vergleichswert		=	273.636,00 €

Übertrag (angepasster vorläufiger Vergleichswert)	=	273.636,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹⁾	–	111.000,00 €
Vergleichswert	=	162.636,00 €
	rd.	163.000,00 €

¹⁾ vgl. die Einzelaufstellung S. 16

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. **143.000,00 €** ermittelt.

Der Vergleichswert wurde in Ziffer III/4 mit rd. **163.000,00 €** ermittelt.

Die unterstützend durchgeführte Vergleichswertermittlung weist damit eine noch ausreichende Ergebnisübereinstimmung auf.

Auf der Grundlage des Sachwerts schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag 20.08.2024 auf rd.:

143.000,00 €

in Worten: **Einhundertdreißigtausend 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 26.08.2024

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

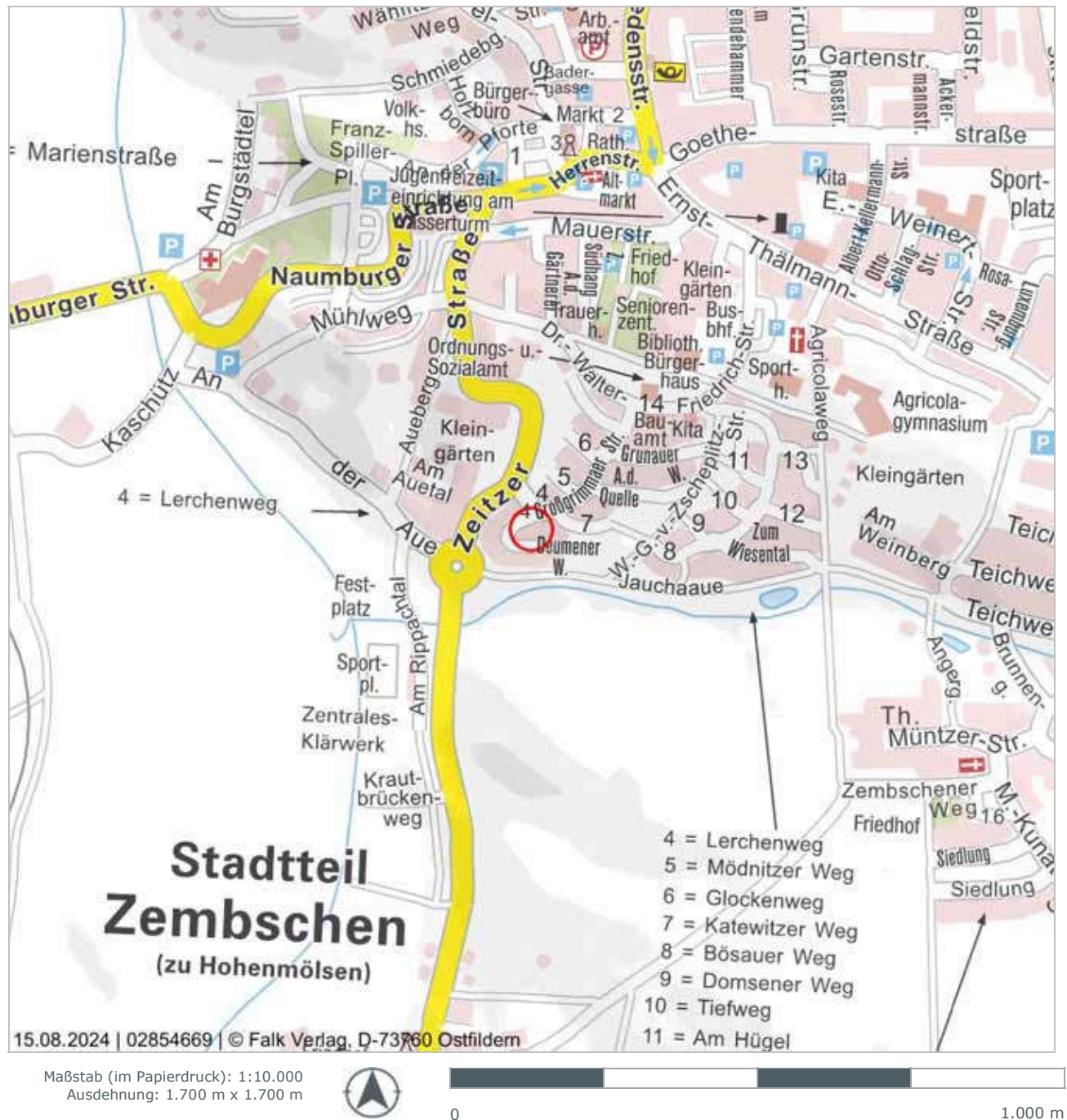
Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Weißenfels A9 (7,1 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Deuben bei Zeitz (4,9 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Leipzig (29,3 km)
Nächster Flughafen (km)	Leipzig/Halle Airport (31,1 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (111,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Hohenmölsen, Stadt (0,7 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 2024

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)

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Bernd Müller 06667 Weißenfels Luise-Brachmann-Str. 9

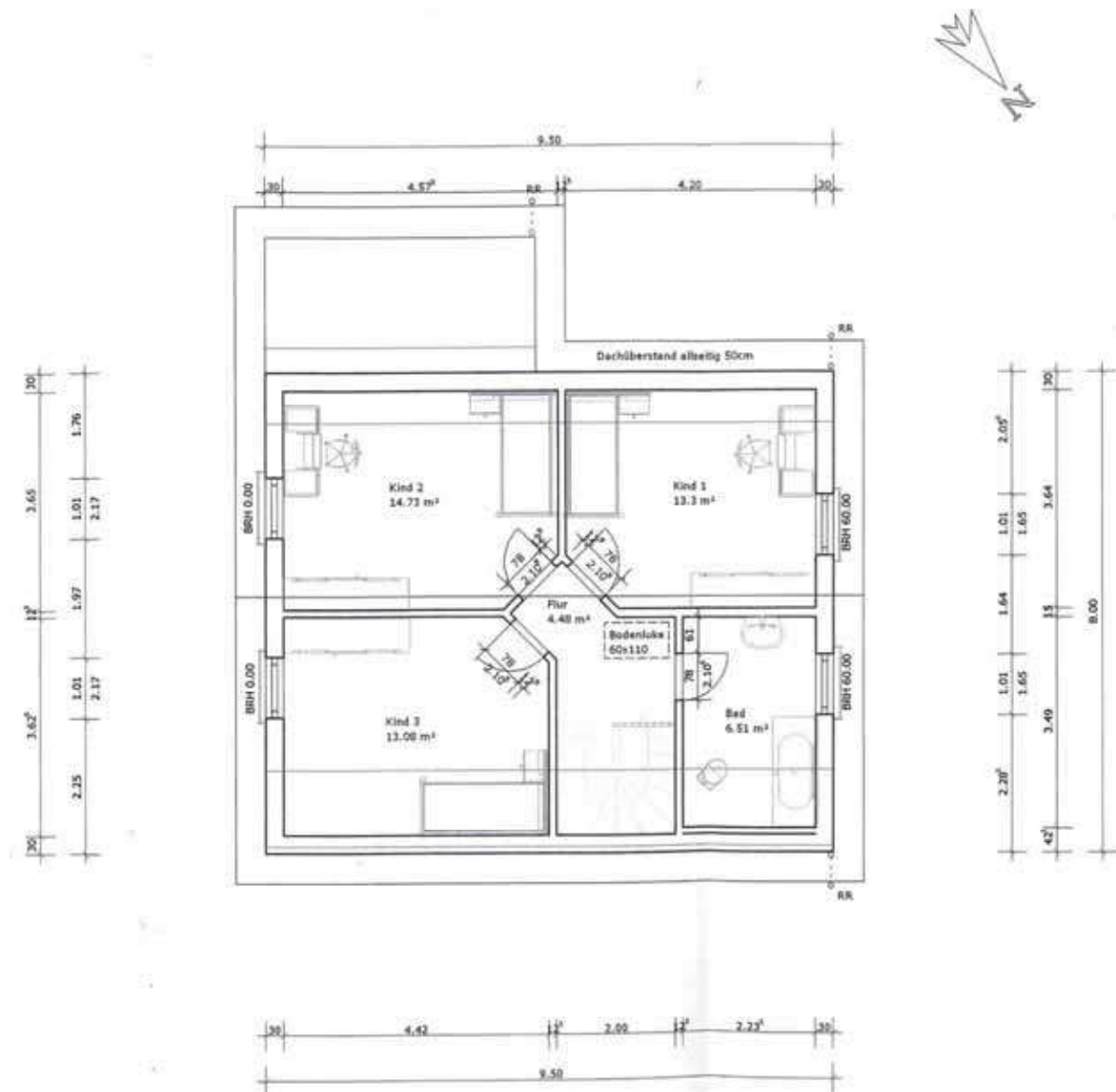
Architectural floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and dimensions:

- Wohnen (Living):** 27.13 m²
- Kochen (Kitchen):** 10.38 m²
- Speisek. (Dining):** 1.6 m²
- WC (Toilet):** 1.99 m²
- Diele (Hallway):** 9.23 m²
- Schlafen (Bedroom):** 13.85 m²
- HWR (Bathroom):** 4.86 m²

The plan also shows an **OK Terrasse -0.15** (Terrace) and various **BRH** (Balcony/Rooftop) areas with dimensions like 0.00, 100.00, and 150.00. A north arrow is present in the upper right corner. Dimensions are provided in meters (m) and feet (ft) along the perimeter and within the rooms.

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Bernd Müller 06667 Weißenfels Luise-Brachmann-Str. 9

Grundriss Dachgeschoss¹⁾



¹⁾ Quelle: Bauakte (Kreisarchiv Aktenzeichen 2006/0155)

Systemschnitt



Auskunft aus der Kaufpreissammlung¹⁾

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen: 2024-27898-W04 HAL Auftragsdatum: Ihr Antrag vom 31.07.2024
Auftragsart: Ein- und Zweifamilienhäuser Ihr Zeichen: 05.08.2024
Abgabedatum:

Stichprobenübersicht mit den einfachen arithmetischen Mitteln der ausgewerteten Selektion

Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Nummer	Kurzbez.	Elementname
13				101	KFKZ	Kaufallkennzeichen
13	1	1	1	102	STAT	Status
13	705084,00	714956,00	710310,54	1031	KOORRW	Koordinate -Rechtswert-
13	5673216,00	5684853,00	5678247,38	1032	KOORHW	Koordinate -Hochwert-
13	0140023	0140108		104	GEME	Gemeindeteil
13	15084235	15084550		133	GEDE	Gemeinde
13	20.01.2022	18.12.2023	16.01.2023	201	DATU	Datum des Vertrages
13	1	1	1	205	ANLA	Anlass des Eigentumsübergangs
13	1	1	1	208	VERA	Veraußerer
13	1	1	1	209	ERWE	Erwerber
13	125.000	373.000	257.654	216	PREI	Kaufpreis
13	337	1055	719	401	FLAC	Fläche
13	18	55	39	416	BRWB	Bodenrichtwert Bauland
13	1	1	1	503	STEL	Stellung des Gebäudes (1 = freistehend)
13	1992	2016	1999	504	BAUJ	Baujahr
13	50	73	57	506	RNDA	Restnutzungsdauer
13	0	30	3	5121	KGESUN	Kellergeschoss - Unterkellerung-
13	80	150	118	516	WOFL	Wohnfläche
13	156.000	360.000	247.385	577	SW10	Sachwert 2010
13	2,3	3,5	2,9	578	STST	Standardstufe
13	5	16	8	580	MODG	Modernisierungsgrad
13	1276	2864	2167	730	KPWOFL	normierter Kaufpreis / Wohnfläche
13	125.000	365.000	256.885	739	PREINO	normierter Kaufpreis
13	0,78	1,40	1,03	741	KPSW10	normierter Kaufpreis / Sachwert 2010

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

¹⁾ Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung Nr. 2024-27898-W04 HAL

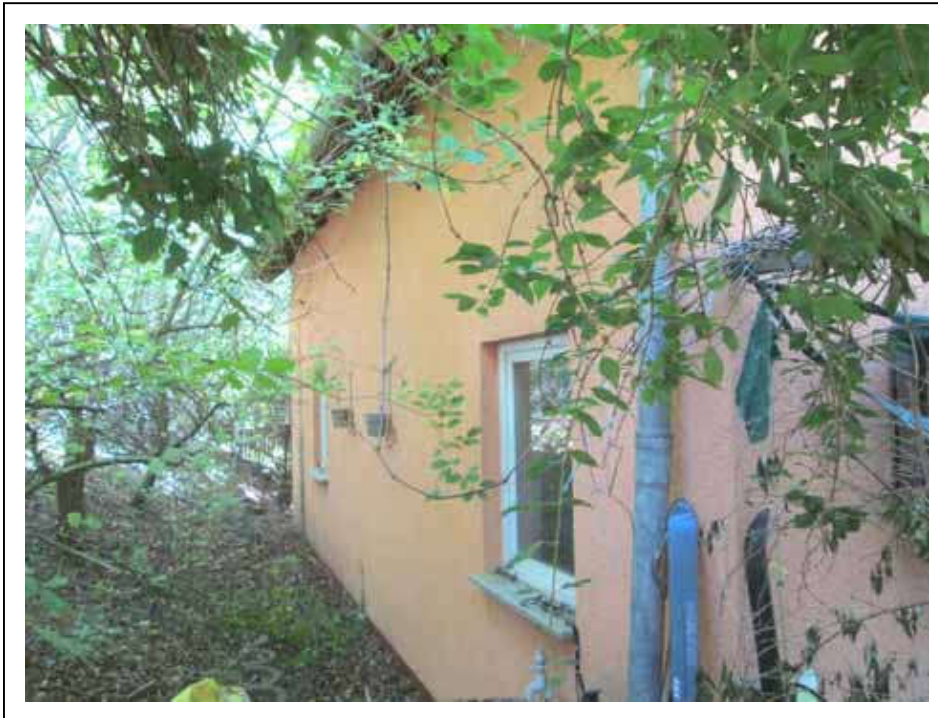
Wohngebäude Ansicht West



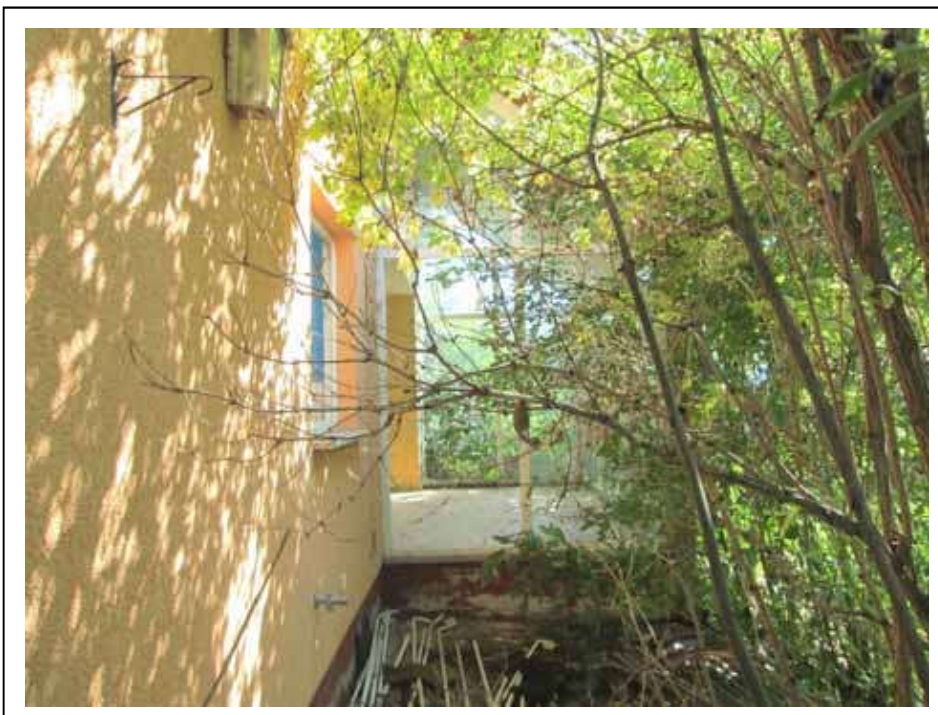
Hauseingang



Ansicht Nord



Ansicht Süd mit Wintergarten



Zugang zur Straße



Gartenflächen



Wohnzimmer mit Wintergarten



Fernwärmeanschlussstation



Elektro-Hausverteilung

