

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: 11.07.2025
Az.: 25-204

GUTACHTEN

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

**Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in Nessa, Naumburger Straße 26, 06682 Teuchern**



Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag
17.06.2025 ermittelt mit rd.

62.000,- €.

Geschäfts-Nr.: 20 K 6/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag	4
1.3	Besonderheiten des Auftrages / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.4.1	Baulisten, Denkmalschutz, Altlasten	6
2.4.2	Bauplanungsrecht.....	6
2.5	Privatrechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Einfamilienwohnhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben.....	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Raumausstattung und Ausbauzustand	10
3.2.5	Zustand des Wohnhauses	10
3.3	Garage	11
3.4	Schuppen	11
3.5	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswertes	12
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.2	Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV	13
4.3	Sachwertwertermittlung	14
4.3.1	Sachwertberechnung	14
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	15
4.4	Ertragswertermittlung	19
4.4.1	Ertragswertberechnung	19
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	20
4.5	Wertvergleich	21
4.6	Verkehrswert	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
6	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

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

Objektadresse: Nessa, Naumburger Straße 26, 06682 Teuchern

Grundbuchangaben: Grundbuch von Nessa, Blatt 1202,
Ifd. Nr. 1 - Bestandsverzeichnis (siehe Katasterangaben)

Zweite Abteilung:

Ifd. Nr. 1 – Über das Vermögen des
ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Halle (Saale), 59 IK
386/24); eingetragen am 01.07.2024.

Ifd. Nr. 2 – Die Zwangsversteigerung auf Antrag eines
Insolvenzverwalters ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels,
20 K 6/25); eingetragen am 08.04.2025.

Dritte Abteilung:

In dieser Abteilung ggf. eingetragene Schuldverhältnisse werden in
diesem Gutachten nicht wertmindernd berücksichtigt, weil in
Zwangsversteigerungsverfahren immer der lastenfreie Wert des
Grundstücks zu ermitteln ist.

Katasterangaben: Ifd. Nr. 1 - Gemarkung Nessa, Flur 3,
Flurstück 72/7 (426 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber:

Amtsgericht Weißenfels
Friedrichsstraße 18
06667 Weißenfels

Auftrag vom 15.05.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer(in):

lt. Grundbuch:

in der Zwangsversteigerungssache:

- 1.
2. Rechtsanwalt als Insolvenzverwalter über das Vermögen des

Grund der Gutachtenerstellung: 20k6-25

Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren

Qualitätsstichtag:

17.06.2025 - entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

17.06.2025
Der Termin der Ortsbesichtigung wurde den Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt.

Teilnehmende am Ortstermin:

und der Sachverständige

1.3 Besonderheiten des Auftrages / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wurde im Auftrag des Amtsgerichts für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Im Zwangsversteigerungsverfahren hat das Gutachten stets den lastenfreien Wert auszuweisen.

§ 46 Abs. 2 ImmoWertV, wonach die ggf. im Grundbuch Abt. 2 eingetragenen Rechte u. Belastungen u.U. wertmindernd zu berücksichtigen sind, hat keine Anwendung gefunden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt
Landkreis: Burgenlandkreis
überörtliche Anbindungen: nächstgelegene größere Städte:
Halle und Leipzig
Landeshauptstadt:
Magdeburg
Bundes- und Landstraßen:
B 91 und L 190
Autobahnzufahrt:
BAB A9 Berlin/München
Bahnhof:
Weißenfels
Flughafen:
Halle/Leipzig

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 1-2) Das Grundstück befindet sich im Ortszentrum von Obernessa. Geschäfte des täglichen Bedarfs gibt es in Teuchern, Hohenmölsen und Weißenfels. Das Grundstück ist als einfache Wohnlage einzustufen. Die Verkehrslage ist durch die Anbindungen an die Landstraße, die B91 und die Anbindung an die Bundesautobahn A 9 als gut einzustufen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen mit teilweise ein- und zweiseitiger Grenzbebauung und überwiegend zweigeschossiger 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 und Ortsverbindungs weg, Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Straße nur teilweise ausgebaut, Fahrbahn Kopfsteinpflaster, Gehwege einseitig vorhanden, Parkmöglichkeiten in der Straße nur teilweise vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:	Anschlüsse für Strom und Wasser sind vorhanden. Ein Abwasserkanal in der Straße ist nicht vorhanden. Das Schmutzwasser wird in eine Auffanggrube geleitet, die sich auf dem Grundstück befindet.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige 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 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde ist das Bewertungsobjekt nicht als Baudenkmal eingetragen.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zust. Behörde gibt es keinen Eintrag im Fachinformationssystem "Bodenschutz".

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist im Bewertungsfall nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5 Privatrechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Laut § 3 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich um baureifes Land.

Beitrags- und Abgabenzustand:

Für das Bewertungsobjekt wurden bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG keine Informationen eingeholt. Ggf. bestehende öffentliche Lasten werden gemäß Forderung des Auftraggebers in die Wertermittlung nicht einbezogen, d.h. es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise telefonisch und teilweise schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus bewohnt der Eigentümer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden, Baumängel und Modernisierungsbesonderheiten auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden. Kostenunterschiede im Vergleich zu Angeboten von Handwerksbetrieben oder anderen Fachfirmen müssten zusätzlich berücksichtigt werden. Untersuchungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, pflanzlicher und tierischer Schädlinge sowie gesundheitsschädigender Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es liegt **kein Energieausweis** für das Wohnhaus vor. Ein **Verdacht auf Hausschwamm war bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar**. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1925 lt. Angabe im Ortstermin
Modernisierungen:	1994 Dach, 1996 Fenster, 1989 Hauseingangstür, 1992 Innentüren, 1993 bis 1999 Leitungssysteme (teilweise), 1993 Heizungsanlage, 1999 Wärmedämmung der Außenwände, 2008 Bäder/Sanitäranlagen, 1996 bis 1998 Innenausbau (teilweise)
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Bruttogrundfläche (BGF):	124 m ² gemäß nachfolgender Berechnung
Wohnfläche (WoFl):	ca. 75 m ² gemäß nachfolgender Berechnung

3.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Sandstein
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Kellerwände:	
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	EG Holzbalkenkonstruktion, DG Holzbalkenkonstruktion,
Treppen:	Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzbalkenkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine (Flachdachpfanne)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in eine Auffanggrube auf dem Grundstück
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Ölzentralheizungsanlage
Warmwasserversorgung:	über Heizung

3.2.4 Raumausstattung und Ausbauzustand

Hauseingangstür(en):	Holztür als Blendrahmentür mit Lichtausschnitt
Innentüren:	überwiegend Füllungstüren als Futtertüren, teilweise mit Lichtausschnitt, Schiebetüren
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Bodenbeläge:	Teppichboden, Laminat, PVC und Fliesen im EG Bad, Flur und Anbau
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten, Paneele, Fliesen im Bad
Deckenbekleidungen:	überwiegend Paneele
Sanitärinstallationen:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation im Sanitärbereich
Küchenausstattung:	keine
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	einfach bis durchschnittlich, für das Baujahr zeittypisch

3.2.5 Zustand des Wohnhauses

Das Wohnhaus befindet sich in einem einfachen bis durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Modernisierungen wurden lt. o.g. Angaben durchgeführt. Ein Energieausweis für das Wohnhaus ist nicht vorhanden.

Anmerkung

Evtl. können bei Modernisierungsmaßnahmen Bauschäden erkennbar werden, die bei der Ortsbesichtigung nicht sichtbar waren. Die Kosten der Bauschadensbeseitigung müssten zusätzlich zum Wertermittlungsergebnis berücksichtigt werden.

3.3 Garage

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine Garage (Baujahr zwischen 1980 und 1990) in Massivbauweise. Das Gebäude befindet sich in einem einfachen Bau- und Erhaltungszustand. Durchgreifende Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Garage dient zu Abstell- bzw. Lagerzwecken und wurde bisher dem Zweck entsprechend instand gehalten.

In der Wertberechnung wird die Garage mit seinem alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert lt. Modellanforderungen zur Ableitung des Sachwertfaktors berücksichtigt.

3.4 Schuppen

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein Schuppen (Baujahr nicht bekannt) in Massivbauweise. Das Gebäude befindet sich in einem einfachen bis durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Durchgreifende Modernisierungen wurden teilweise durchgeführt (Außenputz, Eingangstüren und Dach). Im Schuppen befinden sich die Öltanks für die Heizungsanlage im Wohnhaus. Der Schuppen dient außerdem zu Abstell- bzw. Lagerzwecken und wurde bisher dem Zweck entsprechend instand gehalten.

In der Wertberechnung wird der Schuppen mit seinem alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert lt. Modellanforderungen zur Ableitung des Sachwertfaktors berücksichtigt.

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen liegen 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 Ertragswertverfahren zur Anwendung. Das Ergebnis dieses Verfahrens dient der Ergebniskontrolle. Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Im Ertragswertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln.

Dieses Verfahren kann Anwendung finden bei Objekten, die vorrangig der Erzielung von Erträgen, jedoch auch zur persönlichen Eigennutzung bestimmt sind.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes (§ 40 ImmoWertV) ist vorrangig das Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV anzuwenden. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Im vorliegenden Gutachten wurde dieser Bodenrichtwert den Internetseiten des zuständigen LVerMGeo entnommen.

4.2 Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundbuch	Blatt						
Nessa	1202						
Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks		Beschreibung des Bewertungsgrundstücks					
Entwicklungsstufe Art der baulichen Nutzung abgabenrechtlicher Zustand		baureifes Land MD (Dorfgebiet) frei					
Entwicklungsstufe Art der baulichen Nutzung abgabenrechtlicher Zustand Grundstücksfläche in m ²		baureifes Land MD (Dorfgebiet) frei 426					
Bodenrichtwert (abgabenfrei)		25,00 €					
Anpassungen an folgende Grundstücksmerkmale							
Richtwertgrundstück		Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung			
Stichtag	01.01.2024	17.06.2025	1,00	E1			
Bauweise			1,00				
Geschosse			1,00				
Lage/Form			1,00				
abgabenfreier relativer Bodenwert		25,00 €					
Grundstücksfläche in m ²		426					
abgabenfreier Bodenwert		10.650,00 €					
abgabenfreier Bodenwert rd.:		10.700,00 €					

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag rd.: **10.700,00 €**

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe. Die Auswertung im zeigt bei mehrjähriger Betrachtung eine unveränderte Wertentwicklung der Indexreihe. Eine Stichtagsanpassung ist deshalb nicht erforderlich.

4.3 Sachwertwertermittlung

4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Garage	Schuppen	Wohnhaus
Berechnungsbasis			
Brutto-Grundfläche (BGF) in m ²	24	25	124
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	190	190	190
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)			
NHK im Basisjahr (2010)	360,00 €	360,00 €	937,00 €
NHK am Wertermittlungsstichtag	684,00 €	684,00 €	1.780,30 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)			
Normalgebäude	16.416,00 €	17.100,00 €	220.757,20 €
Zu-/Abschläge			
besondere Bauteile			
besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	16.416,00 €	17.100,00 €	220.757,20 €
Alterswertminderung (linear)			
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren	60	60	80
Restnutzungsdauer (RND) in Jahren	15	15	15
prozentual	75,00%	75,00%	81,25%
Betrag	12.312,00 €	12.825,00 €	179.365,23 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
Gebäude (bzw. Normalgebäude)	4.104,00 €	4.275,00 €	41.391,98 €
besondere Bauteile			
besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	4.104,00 €	4.275,00 €	41.391,98 €

Gebäudesachwert insgesamt	49.770,98 €
Sachwert baul. Außenanlagen (lt. SW-Modell 4%)	+ 1.990,84 €
Sachwert der Außenanlagen	+ _____
Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 51.761,81 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 10.650,00 €
vorläufiger Sachwert	= 62.411,81 €
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor lt. Modell)	x 0,99
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 61.787,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. nachfolgende Nebenrechnung - boG)	
Sachwert des Grundstückes	61.787,70 €
	rd. 62.000 €

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen wurde von mir auf der Grundlage der Vorschrift DIN 277 durchgeführt (vgl. nachfolgende Berechnung). Die Maße zur Berechnung der Bruttogrundfläche des Wohnhauses und der Nebengebäude wurden den Angaben im Geodatendienst Liegenschaftskataster entnommen.

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und Wohnfläche (WoFl)

Wohnflächenfaktoren nach [1] aus Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus	(+/-)	Länge in m	Breite in m	BGF in m ²	Faktor	Wohnfläche in m ²	Erläuterung
Erdgeschoss	1,00	8,00	7,30	58	0,71	41	41
	1,00	3,40	2,00	7	0,71	5	
Dachgeschoss	1,00	8,00	7,30	58	0,50	29	
Flächen insgesamt				124		75	E1

E1

An der Wohnfläche im Dachgeschoss wird ein Abschlag von 30% vorgenommen. Dieser Abschlag entspricht der eingeschränkten Nutzbarkeit (Dachschrägen) der Flächen gegenüber dem Erdgeschoss.

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Garage	(+/-)	Länge in m	Breite in m	BGF in m ²
	1,00	6,30	3,80	24
Flächen insgesamt				24

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Schuppen	(+/-)	Länge in m	Breite in m	BGF in m ²
	1,00	4,50	3,90	18
	1,00	3,20	2,40	8
Flächen insgesamt				25

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 = 100. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde den Tabellen des Statistischen Bundesamtes (Homepage) entnommen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Vorschriften der ImmoWertV Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) angesetzt. Dabei wird der folgende Gebäudestandard für das Wertermittlungsobjekt ermittelt.

Normalherstellungskosten (NHK 2010) und Gebäudestandard

Wohnhaus	Standardstufe				Wägungs-anteil
	1	2	3	4	
Außenwände			1,0		23%
Dächer		0,5	0,5		15%
Außentüren und Fenster		0,5	0,5		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		0,5	0,5		6%
Summe	0%	52%	48%	0%	100%
gewogener Gebäudestandard =	2,5				

NHK 2010 für:

Gebäude 1.21 in €/m² BGF 790 € 875 € 1.005 € 1.215 € 1.515 €

lt. ImmoWertV

NHK (2010) je Standardstufe 0 € 455 € 482 € 0 € 0 €

NHK 2010 für das Normalgebäude betragen: 937 €

Abschlag infolge fehlender Drempelhöhe 0%

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude betragen insgesamt: 937 €

Die Normalherstellungskosten (NHK) der Nebengebäude werden ebenfalls nach den Vorschriften der ImmoWertV Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) angesetzt. Dabei wird ein einfacher bis durchschnittlicher Gebäudestandard angesetzt.

Die Normalherstellungskosten derartiger Gebäude betragen im Bewertungsfall rd. **360 €**.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird nach den Vorschriften der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) angesetzt. Dabei wird die Art des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt.

Restnutzungsdauer des Wohnhauses

Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen

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

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades	Punkte tats.	Punkte unterst.	Punkte max.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	0,9	0,0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0,2	0,0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,3	0,0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	0,0	0,0	2
Wärmedämmung der Außenwände	0,5	0,0	4
Modernisierung von Bädern	0,3	0,0	2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	0,0	0,0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0,0	0,0	2
Gesamtpunktzahl	2,3	0,0	20

Gesamtpunktzahl aus tatsächlichen und unterstellten Modernisierungspunkten rd.: **2**

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ergibt sich folgender Modernisierungsgrad:

- 0 bis 1 Punkt = nicht modernisiert
- 2 bis 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 bis 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 bis 17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 bis 20 Punkte = umfassend modernisiert

und damit lt. ImmoWertV, Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5) für das Bewertungsobjekt eine modifizierte
Restnutzungsdauer infolge Modernisierungen in Jahren **15**

Sachwertfaktor

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV zu multiplizieren. Dieser Faktor wird auf der Grundlage der vom zuständigen Gutachterausschuss ausgewerteten Daten ermittelt.

Der Sachwertfaktor (k) beträgt im Bewertungsfall **k = 0,99**.

Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird nach den Vorgaben der Modellparameter für die Ableitung des Sachwertfaktors des Gutachterausschusses ermittelt.

Alterswertminderung

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

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw.	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		Wohnflächen (m ²)	monatlich (€/m ²)	jährlich (€)
	oder €/Stück	Stück	(€)	(€)
Wohnhaus		75	6,00	450,00
Garage		1	25,00	25,00
Summe			475,00	5.700,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **5.700,00 €**

Bewirtschaftungskosten lt. § 32 ImmoWertV **- 1.687,32 €**

Jährlicher Reinertrag **= 4.012,68 €**

Reinertragsanteil des Bodens

2,50% von **10.650,00 €** **- 266,25 €**
(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen **= 3.746,43 €**

Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV)
bei p= **2,50%** Liegenschaftszinssatz
und n= **15** Jahren Restnutzungsd. **x 12,381378**

Ertragswert der baulichen Anlagen **= 46.386,00 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 10.650,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks **= 57.036,00 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-**
(vgl. nachfolgende Nebenrechnung - boG)

Ertragswert des Grundstücks **= 57.036,00 €**

gerundet **rd. 57.000,00 €**

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden gemäß Wertermittlungsliteratur (vgl. Unterpunkt 5.2) aus der Bruttogrundfläche mit Hilfe von baujahresabhängigen Wohnflächenfaktoren ermittelt (vgl. Unterpunkt 4.3.2).

Rohertrag/Nettokaltmiete

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete gemäß § 31 ImmoWertV. Im Ertragswertverfahren wird eine Schätzung dieser Mieten auf der Grundlage des aktuellen Grundstücksmarktberichts vorgenommen.

Darin betragen Nettokaltmieten für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948 in Dörfern des Burgenlandkreises und einem guten Wohnwert zwischen 5,00 € und 6,50 €/m² Wohnfläche.

Entsprechend den Ausstattungsmerkmalen (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) des Wohnhauses wird dafür eine marktüblich erzielbare Miete von rd. 6,00 €/m² Wohnfläche geschätzt.

Für Garagen in Dörfern des Burgenlandkreises beträgt der Mietwert für eine Einzelgarage durchschnittlich 25 €/Monat.

Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV Anlage 3

Bewirtschaftungskosten	Anzahl/ Fläche	Kosten in % vom RE	Kosten pro Stück	Kosten in €/m ² Wohnfläche	Gesamtkosten (in €)
Verwaltungskosten					
Wohnung(en)/Wohnhäuser	1		298,00		298,00
Eigentumswohnung			357,00		0,00
Garage(n)/Einstellplatz	1		39,00		39,00
Instandhaltungskosten					
Wohnung(en)/Wohnhäuser	75			11,70	877,50
Garage(n)/Einstellplatz	1		88,00		88,00
Zwischensumme					1.302,50 €
Verbraucherpreisindex					101,0
Verbraucherpreisindex					122,0
Zwischensumme					1.573,32 €
Mietausfallwagnis		2%			114,00 €
Gesamtsumme					1.687,32 €
Prozent vom Rohertrag				ca.	30%

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss wurden bisher noch keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser abgeleitet. Es wird deshalb auf die in der Wertermittlungsliteratur angegebenen Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen.

Der **Liegenschaftszinssatz** für Einfamilienwohnhäuser im ländlichen Raum ist darin mit Lz = 2,5% bis 3% angegeben. Der objektartspezifische **Liegenschaftszinssatz** für das Bewertungsobjekt wird im Bewertungsfall ermittelt mit **2,5%**.

4.5 Wertvergleich

Wertvergleich

Sachwert des Bewertungsobjektes ohne boG	61.787,70 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes ohne boG	57.036,00 €
Wertabweichung	8%

Der zur Kontrolle stützend berechnete Ertragswert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) liegt rd. 8% unter dem Sachwert des Wertermittlungsobjektes. Die unterschiedlichen Wertberechnungen weisen damit eine hohe Ergebnissicherheit auf, der ermittelte Sachwert ist damit plausibel und marktkonform.

4.6 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** der Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **62.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Nessa, Naumburger Straße 26, 06682 Teuchern

Grundbuch	Blatt				
Nessa	1202				
Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche/m ²	
1	Nessa	3	72/7	426	

wird auf der Grundlage des Sachwertes zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 auf rd.

62.000,- €

in Worten: **zweiundsechzigtausend 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 11. Juli 2025

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; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist.

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 6 des BauLPDigGB vom 08. August 2023 (BGBl. I S. 214)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA**Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung**

(ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Kenntnisnahme der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023, derzeit noch nicht in Kraft getreten

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024, Nr. 306)

WoFIV:

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

DIN 277:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

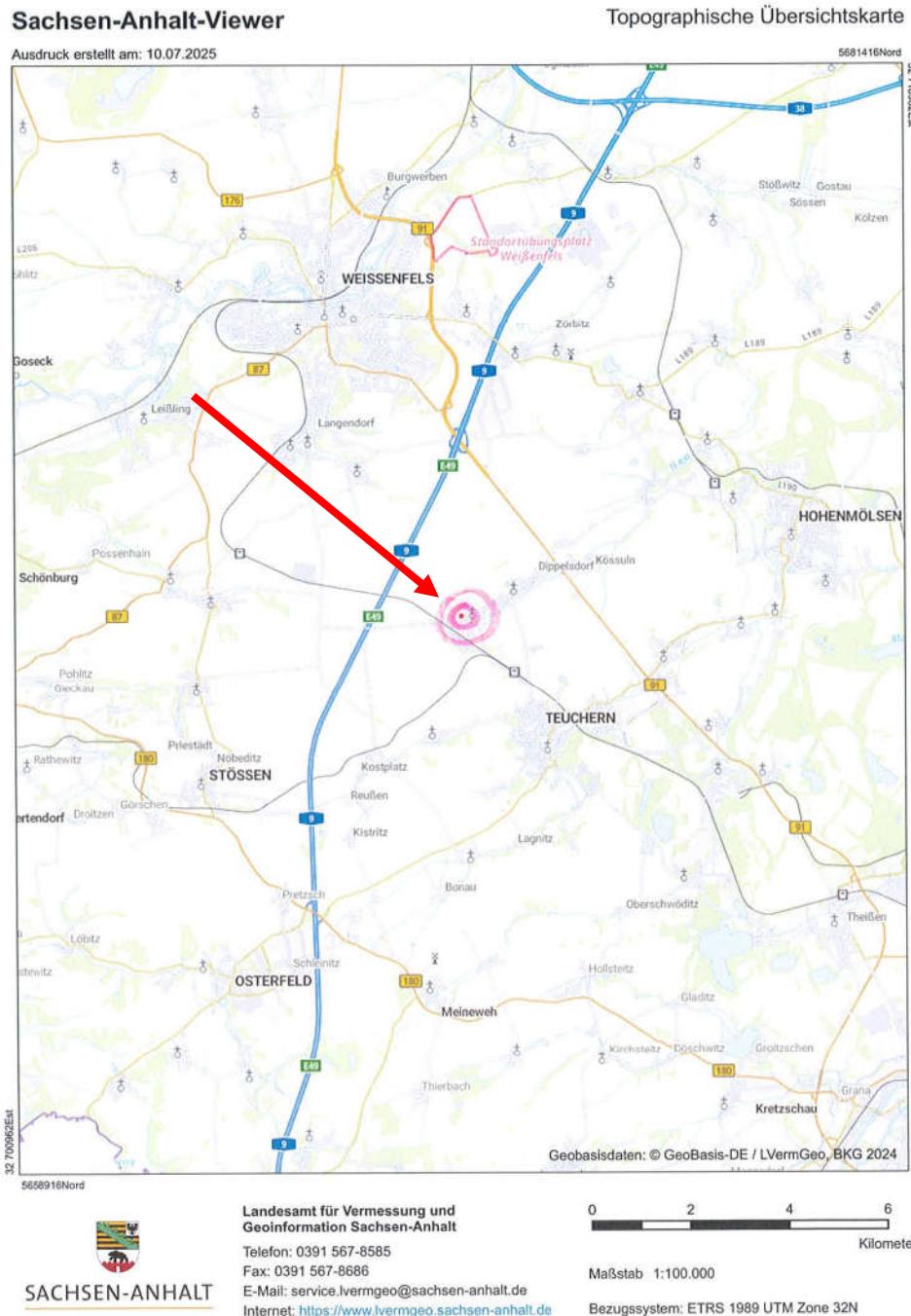
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV (9., aktualisierte Auflage 2020)
- [4] Dahlhaus/Krings/Schmits – Baukosten 2023/2024 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [5] Kostenkennwerte und Bauteiletabellen vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI)
- [6] IVD Immobilienpreisspiegel 2025 für die Region Sachsen und Sachsen-Anhalt
- [7] Grundstücksmarktbericht für Sachsen-Anhalt 2023
- [8] Geodatenportal Sachsen-Anhalt (aktuelle erforderliche Daten für die Grundstückwertermittlung)

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



Dieser Kartenauszug wurde aus Daten verschiedener raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ohne Maßstab

Seite 1 von 1



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

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

Straße:
Hausnummer:

Naumburger Straße
26

Gemeinde: Teuchern, Stadt
Kreis: Burgenlandkreis

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

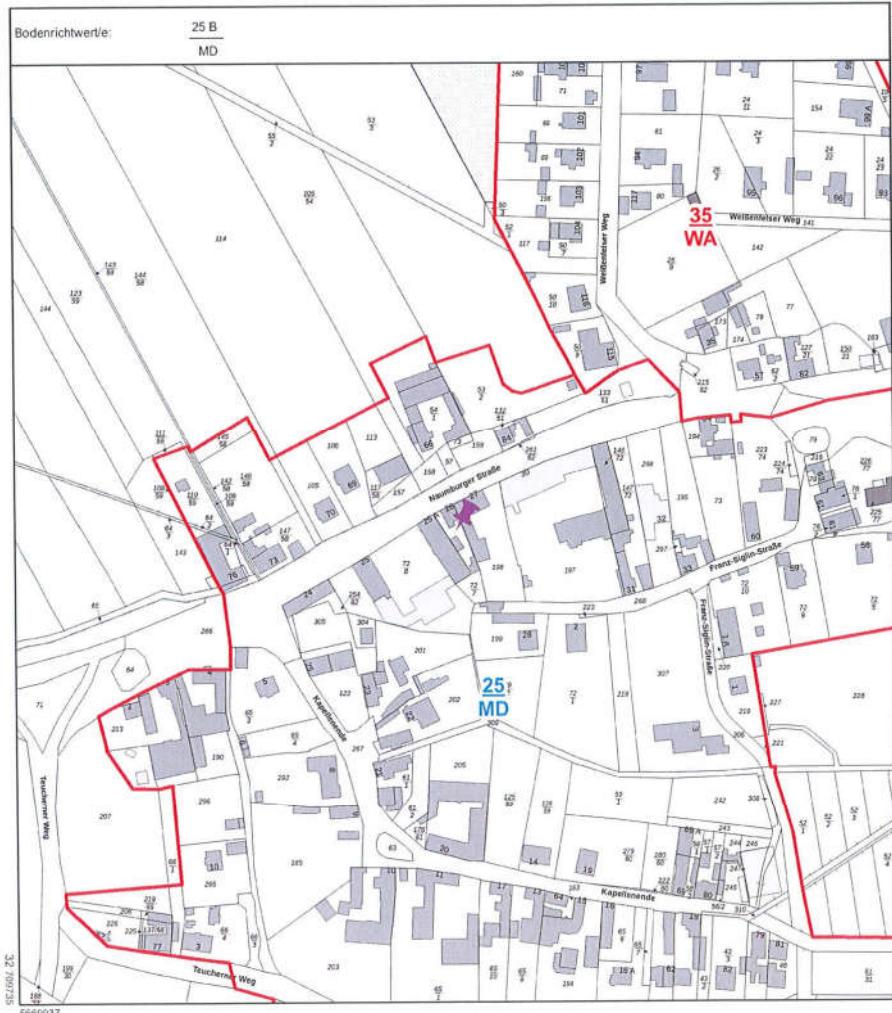
Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwertkarte 1:2.500

Erstellt am 26.05.2025

5670419

5910127



LVermGeo 729
Stand 02/2017

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 Grundstücksermittlung des
Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster ohne Maßstab

Seite 1 von 1



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerMGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Neustädter Passage 15, 06122 Halle

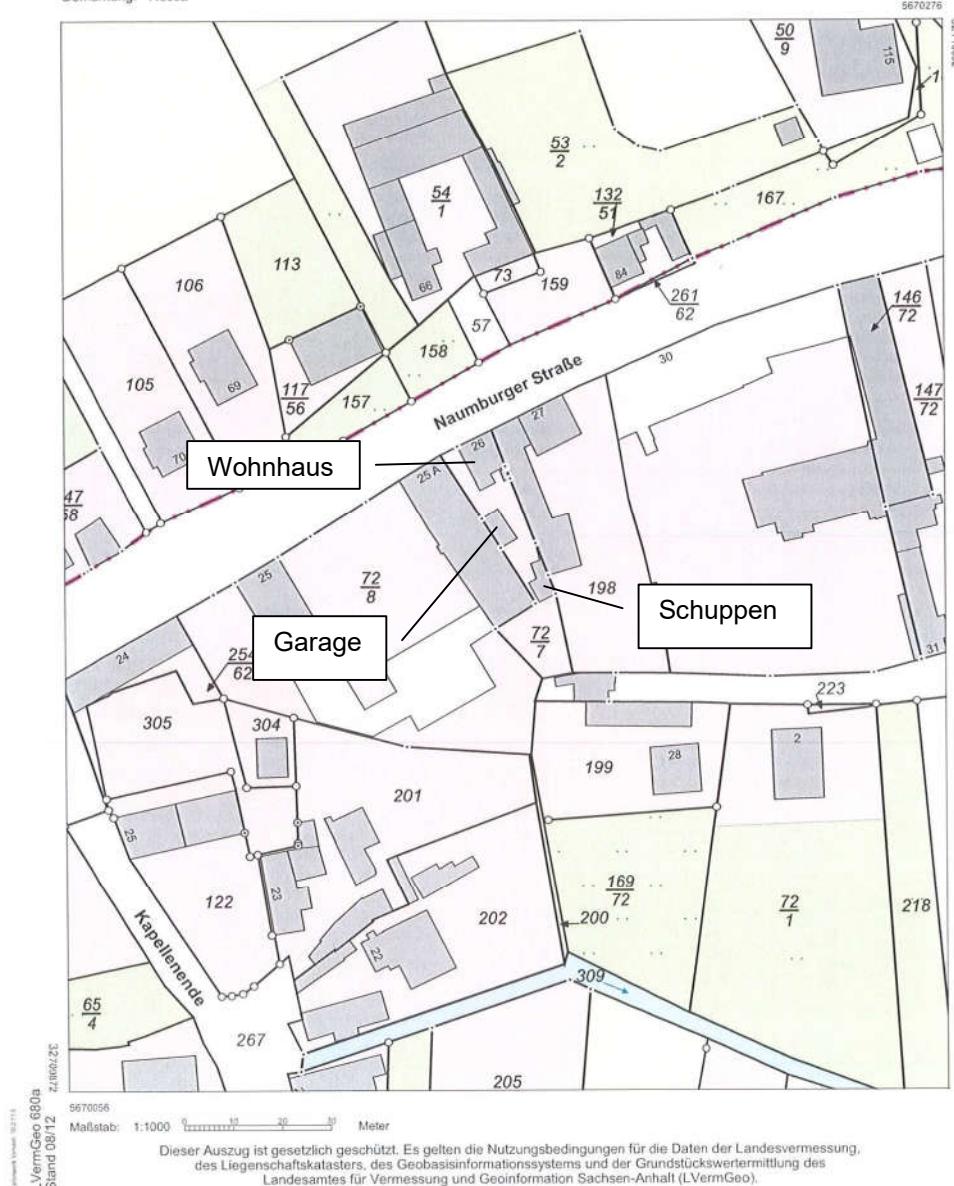
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 72/7
Flur: 3
Gemarkung: Nessa

Gemeinde: Teuchern, Stadt
Kreis: Burgenlandkreis

Erstellt am 26.05.2025
Aktualität der Daten: 24.05.2025



Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Wohnhaus aus nordwestlicher Richtung von der Straße aus



Bild 2: Wohnhaus aus südlicher Richtung vom Hof aus

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Wohnhauseingangstür



Bild 4: EG Wohnraum

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: EG Küche



Bild 6: EG Flur Anbau

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Geschosstreppe

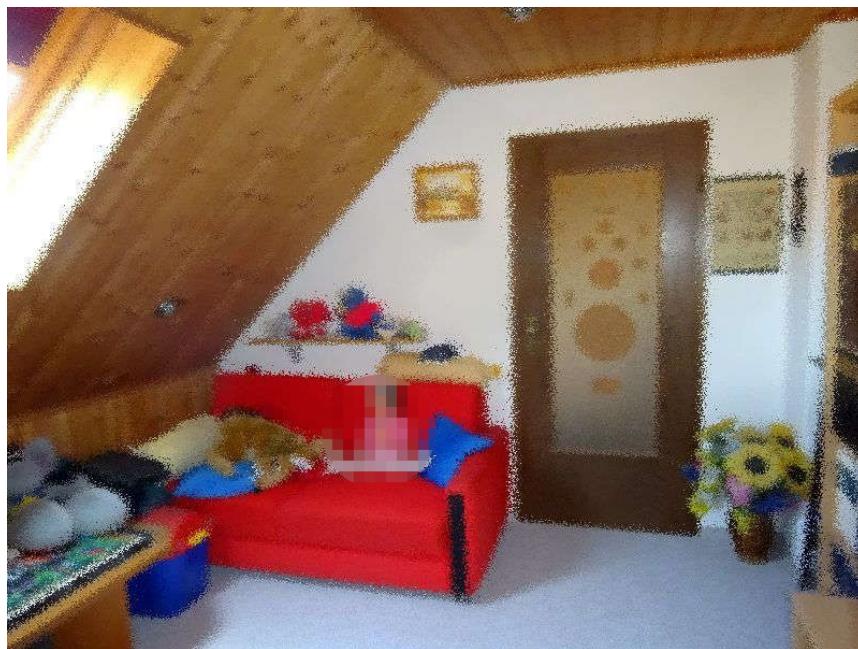


Bild 8: DG Wohnraum

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 9: DG Schlafzimmer

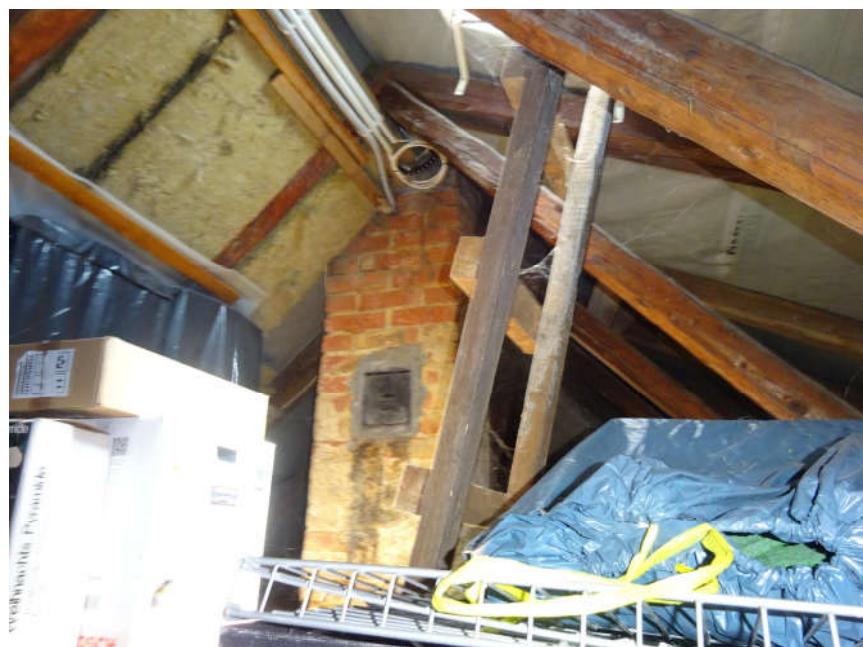


Bild 10: Bodenraum

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 11: Garage



Bild 12: Garage Innenraum

Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 13: Schuppen



Bild 14: Schuppen Innenraum