

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 7/25

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81
E-Mail:
bewertung-muellerb@gmx.de
Datum: 14.07.2025
Az.: 017/25
Bankverbindung: IBAN:
DE71 8005 3000 3400 1351 00
Sparkasse Burgenlandkreis
BIC: NOLADE21BLK

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 06667 Weißenfels OT Borau, Hinter den Gärten 2



Der **Verkehrs(Markt)wert des unbelasteten Grundstücks**
wurde zum Stichtag 08.07.2025 ermittelt mit rd.:

123.000,00 €

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 22 Seiten. Darin sind 5 Anlagen mit 5 Seiten enthalten. Es wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt	Seite
I. Allgemeine Angaben	3
1. Auftraggeber	3
2. Grundbuch- und Katasterangaben.....	3
3. Ortstermin	3
4. Wertermittlungsstichtag.....	4
5. Qualitätsstichtag.....	4
6. Zweck der Gutachtenerstellung	4
7. Rechtsgrundlagen.....	5
8. Literatur- und Quellenverzeichnis	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.....	8
7.1 Wohngebäude	8
7.2 Außenanlagen	9
III. Wertberechnungen	10
1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	10
2. Bodenwertermittlung	11
3. Sachwertermittlung.....	12
4. Vergleichswertermittlung	16
5. Verkehrs(Markt)wert	17
IV. Anlagen	18
1. Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	18
2. Anlage Nr. 2: Regionalkarte	19
3. Anlage Nr. 3: Luftbild.....	20
4. Anlage Nr. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	21
5. Anlage Nr. 5: Fotoaufnahmen.....	22

I. Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 22.05.2025 (Geschäfts-Nr.: 20 K 7/25)

2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 27.05.2025 entnommen.

Grundbuch von: **Borau**

Blatt: **800**

Katasterbezeichnungen

Gemarkung: **Borau**

Flur: **1**

Bestandsverzeichnis-Nr.	1	2
Flurstück	47/1	81/1
Größe in m ²	285	227
Gesamtgröße in m ²	512	

Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 1:

Grundbuch Abt. II

Eintragung lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit¹⁾ (Wohnungsrecht) für

, geboren 1934 und für

geboren 1933, beide wohnhaft in

als gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Rang nach Abt. III Nr. 2 und 3. ...

Eintragung lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 7/25); eingetragen am 14.04.2025.

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: **08.07.2025**

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen nebst Mitarbeiterin durchgeführt. Das Wohngebäude war nicht zugänglich. Die Inaugenscheinnahme fand auftragsgemäß **von außen** statt.

¹⁾ Das Wohnungsrecht wird bei der Bewertung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

4. Wertermittlungsstichtag¹⁾: 08.07.2025

5. Qualitätsstichtag²⁾: 08.07.2025

6. Zweck der Gutachtenerstellung

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) des Grundstücks zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 7/25.

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 WPGEV vom 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)
- 7.2 Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 27. Januar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 26) geändert worden ist
- 7.3 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WEG**) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024, Nr. 306)
- 7.4 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (**Gebäudeenergiegesetz – GEG**)
- 7.5 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 7.6 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) und dazugehörige amtliche Begründung
- 7.7 Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA**) vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- 7.8 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**Wohnflächenverordnung – WoFIV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

8. Literatur- und Quellenverzeichnis

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

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

II. Beschreibung des Grundstücks

1. Vorbemerkung

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

Da das Wohngebäude nicht zugänglich war, konnten Feststellungen nur augenscheinlich **von außen** und anhand der Bauakte (Kreisarchiv Aktenzeichen 13/10/67) getroffen werden.

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie die Kosten für Bauschadensbeseitigungen, Modernisierungserfordernisse und Abbrüche auf den Verkehrswert allein auf Grund der Inaugenscheinnahme **von außen** ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenberechnung angesetzt sind. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Altlasten und Schadstoffbelastungen aller Art, Bauweise, Gebäudeausstattung, Baumängel/Bauschäden usw. sind daher, so weit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und somit unverbindlich.

2. Grundstückslage

Ort: Weißenfels Mittelzentrum mit ca. 38.000 EW (Prognose¹⁾ 2035 ca. 35.000 EW); zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Das Grundstück befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Borau in einer Nebenstraße (siehe Anlage Nr. 2).

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

Die Wohnlage lässt sich als mittlere Lage im Ortsteil einschätzen.

Die Verkehrslage ist den örtlichen Verhältnissen entsprechend durchschnittlich.

3. Erschließungszustand

3.1 **Straßenausbau:** Asphalt, Fußweg gegenüber Betonpflaster

3.2 **Versorgungsleitungen:** Es bestehen Anschlüsse für Elektroenergie und Trinkwasser an das öffentliche Netz.

3.3 **Abwasserableitung:** Gemäß Schreiben der Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR vom 04.07.2025 verfügt das Grundstück über einen Schmutzwasseranschluss. Es hat keinen Regenwasseranschluss.

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

4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

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

5. Bauplanungsrechtliche Merkmale

Von der Abteilung Stadtplanung wurde mit Schreiben vom 12.06.2025 folgende Auskunft zur
planungsrechtlichen Situation erteilt:

*Dieses Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich des Ortsteiles Borau und ist im rechtskräftigen
Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels als Mischbaufläche ausgewiesen.*

6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Weißenfels vom 16.06.2025 sind
für das bezeichnete Grundstück keine Baulisten im Baulistenverzeichnis der Stadt Weißenfels
eingetragen.

Gemäß Schreiben der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Weißenfels vom 17.06.2025 ist
das Gebäude auf dem Grundstück Hinter den Gärten 2 auf der Gemarkung Borau, Flur 1, Flur-
stücke 47/1 und 81/1 nicht in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 12.06.2025 folgende Auskunft
aus dem Fachinformationssystem „Bodenschutz“ erteilt:

*Aktuell gibt es für das oben genannte Grundstück in der Gemarkung Borau, Flur 1, Flurstücke 47/1
und 81/1 keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungs-
gesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.*

Vom Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises wurden im Schreiben vom 16.06.2025 u.a.
folgende Angaben zur Kampfmittelbeseitigung gemacht:

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

Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgte auf Grundlage der Baugenehmigung Nr. 13/10/67 vom
24.10.1967. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauunterlagen 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 Mietbin-
dungen (zum Wohnungsrecht vgl. Fußnote S. 3) 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:	eingeschossiges Einfamilienhaus freistehend Das Gebäude ist teilunterkellert, das DG ist ausgebaut	
Baujahr:	lt. Bauakte 1967 unter Einbeziehung von Bauteilen eines ehemaligen Maschinen- und Geräteschuppens	
Wohnfläche:	lt. Bauakte ca. 120 m ² (DG als voll ausgebaut angenommen)	
Raumaufteilung¹⁾:	Keller: EG: DG:	
	Teilunterkellerung Windfang im Vorbau, Flur mit Treppe zum DG, 3 Zimmer, Küche und Bad mit WC Wohnräume	
Ausführung und Ausstattung¹⁾		
Fundamente:	Streifenfundamente	
Kellerwände:	Beton und Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken	
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken	
Geschossdecken:	Keller:	Massivdecke
	EG:	Holzbalkendecke
Fußböden:	Keller:	Betonfußboden
	EG:	Estrich mit Belag, Bodenfliesen
Treppen:	Kelleraußentreppe:	Betonstufen
	EG:	Holztreppe zum DG
Innenansichten:	glatt verputzt mit Anstrich und Tapeten, teils Wandfliesen	
Fenster:	Keller:	einfache Holzfenster
	EG:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Hauseingang:	Blendrahmentür (Ausführung Kunststoff)
	Zimmertüren:	einfache Holztüren
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung	
Sanitäre Installation:	Bad in durchschnittlicher Ausstattung	
Küchenausstattung:	Wasseranschluss für Spüle und Anschluss für E-Herd	

¹⁾ lt. Bauakte (Kreisarchiv Aktenzeichen 13/10/67)

Heizung:	Zentralheizung
Außenansicht:	Putzfassade
Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Satteldach als Steildach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Zustand:	<p>Das Gebäude befindet sich nach dem äußeren Eindruck in einem normalen Bau- und Erhaltungszustand. Der Gesamtumfang von Baumängeln und Bauschäden im Gebäude kann nicht abschließend beurteilt werden. Auswirkungen sind ggf. zusätzlich zu diesem Wertgutachten zu berücksichtigen, da eine Untersuchung im Rahmen des Wertgutachtens nicht erfolgen kann (vgl. Vorbemerkung zu Ziffer II).</p> <p>Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer (gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21) wird von einem mittleren Modernisierungsgrad ausgegangen.</p>

7.2 Außenanlagen:

Die Außenanlagen des Grundstücks sind als einfach einzuschätzen.

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 Weißenfels Bodenrichtwerte abgeleitet und veröffentlicht wurden, wird die Bodenwertermittlung auf dieser Grundlage durchgeführt.

In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Bauland; Stichtag 01.01.2024) ist für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ein beitragsfreier Bodenrichtwert von 35,00 €/m² ausgewiesen.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Baugrundstücke im Dorfgebiet.

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.

- relativ Bodenwert = 35,00 €/m²

Bodenwert des Grundstücks:	$512 \text{ m}^2 \times 35,00 \text{ €/m}^2 =$	17.920,00 €
	rund	<u>17.900,00 €</u>

3. Sachwertermittlung

Ermittlung des Gebäudewerts

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)¹⁾	=	773,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) ²⁾	×	226,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	174.698,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.07.2025 (2010 = 100)	×	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	327.034,66 €
Regionalfaktor⁵⁾	×	1,00
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	327.034,66 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ³⁾		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ⁴⁾		33 Jahre
• prozentual		58,75 %
• Faktor	×	0,4125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	134.901,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		134.901,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen⁶⁾	+	5.396,07 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	140.297,87 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung S. 11)	+	17.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	158.197,87 €
Sachwertfaktor⁷⁾	×	0,78
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge⁸⁾	—	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	123.394,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	—	0,00 €
Sachwert	=	123.394,34 €
	rd.	123.000,00 €

Erläuterungen zur Sachwertermittlung

- 1) Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden im Modell des Gutachterausschusses auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelt (vgl. die Einzelberechnung S. 14-15).
- 2) Die für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erforderlichen Maße wurden auf der Grundlage der Bauakte angesetzt.

Wohngebäude

Grundfläche KG:

$$4,30 \times 6,90 = 29,67 \text{ m}^2$$
$$4,60 \times 4,30 = \underline{19,78 \text{ m}^2}$$

Brutto-Grundfläche:

$$1 \times 49,45 \text{ m}^2 = 49,45 \text{ m}^2$$

Grundfläche EG/DG:

$$12,00 \times 6,90 = 82,80 \text{ m}^2$$

$$= 165,60 \text{ m}^2$$

Brutto-Grundfläche:

$$2 \times 82,80 \text{ m}^2 =$$

Grundfläche Vorbau:

$$3,00 \times 1,75 = 5,25 \text{ m}^2$$

$$= 10,50 \text{ m}^2$$

Brutto-Grundfläche:

$$2 \times 5,25 \text{ m}^2 =$$

Brutto-Grundfläche insgesamt:

$$= \underline{225,55 \text{ m}^2}$$

rund 226,00 m²

- 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 des Wohngebäudes Nr. 1 wurde gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 im Modell des Gutachterausschusses entsprechend des vorhandenen Modernisierungsgrads (ca. 6 Punkte \Rightarrow mittlerer Modernisierungsgrad mit 33 Jahren ermittelt.
- 6) Gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses erfolgt für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ein pauschaler Wertansatz in Höhe von 4% des Gebäudesachwerts. Der Umfang der Außenanlagen des Wertermittlungsobjekts liegt im üblichen Rahmen, so dass auch keine weiteren Zu- oder Abschläge im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 (besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale) zu berücksichtigen sind.
- 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 Wertermittlungsobjekt maßgebliche Sachwertfaktor gemäß § 39 ImmoWertV 21 wird auf der Grundlage von Angaben des Gutachterausschusses (vgl. Ziffer I/8.1) bestimmt.
Im Ergebnis der Auswertung der veröffentlichten Daten¹⁾ wurde der Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 158.000,- € mit 0,78 ermittelt.
- 8) Eine Markanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 ist nicht erforderlich.

¹⁾ Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz für die Baujahre vor 1991, veröffentlicht am 22.01.2025

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 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	59,0 %	18,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohngebäude**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	59,0	427,75
3	835,00	18,0	150,30
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 728,70
gewogener Standard = 2,0			

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

$$\begin{array}{lll} \text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 1} & = & 728,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 729,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	23,0	181,70
2	875,00	59,0	516,25
3	1.005,00	18,0	180,90
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 878,85
gewogener Standard = 2,0			

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

$$\begin{array}{lll} \text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 2} & = & 878,85 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 879,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	729,00	159,00	70,35	512,85
Gebäudeteil 2	879,00	67,00	29,65	260,62
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =			773,47	
			rd. 773,00	

4. Vergleichswertermittlung

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

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

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

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

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

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor

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

Zur Ableitung der erforderlichen Daten für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird auf Vergleichsfaktoren nach Maßgabe des § 20 ImmoWertV 21 zurückgegriffen, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlicht wurden¹⁾.

In dieser Auswertung wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von den Merkmalen Wohnfläche, Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Gebäudestandard, Unterkellerung, Landkreis und Baujahresklasse untersucht und in einer Regressionsfunktion (Zeitbezug 04/2024) dargestellt.

Im vorliegenden Bewertungsfall lässt sich auf Grundlage dieser Auswertung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit den Merkmalen des Bewertungsobjekts ein wohnflächenbezogener Grundstückswert von rd. 960 €/m² bestimmen.

vorläufiger Vergleichswert:	120 m ² WF ²⁾ × 960 €/m ²	=	115.200,00 €
Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag	×	1,00	
angepasster vorläufiger Vergleichswert	=	115.200,00 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	- 0,00 €	
Vergleichswert	=	115.200,00 €	
	rd.	115.000,00 €	

¹⁾ Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz für die Baujahre vor 1991, veröffentlicht am 22.01.2025

²⁾ Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Bauakte ermittelt.

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. **123.000,00 €** ermittelt.

Der Vergleichswert wurde in Ziffer III/4 mit rd. **115.000,00 €** ermittelt.

Die unterstützend durchgeführte Vergleichswertermittlung weist damit eine gute Ergebnisübereinstimmung auf.

Auf der Grundlage des Sachwerts, der ohne Innenbesichtigung des Wohngebäudes ermittelt wurde und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des unbelasteten Grundstücks zum Wertermittlungstichtag 08.07.2025 auf rd.:

123.000,00 €

in Worten: **Einhundertdreiundzwanzigtausend Euro**

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus zwei rechtlich selbstständigen Grundstücken (vgl. Ziffer I/2). Da die Flurstücke eine wirtschaftliche und bauliche Einheit bilden, kommt eine Einzelversteigerung in Frage. Die Aufteilung des Gesamtwerts erfolgt entsprechend der jeweiligen Sachwerte.

lfd. Nr. BV	Flurstücke	Größe in m ²	Einzelverkehrswert
1	47/1	285	112.000,00 €
2	81/1	227	11.000,00 €

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

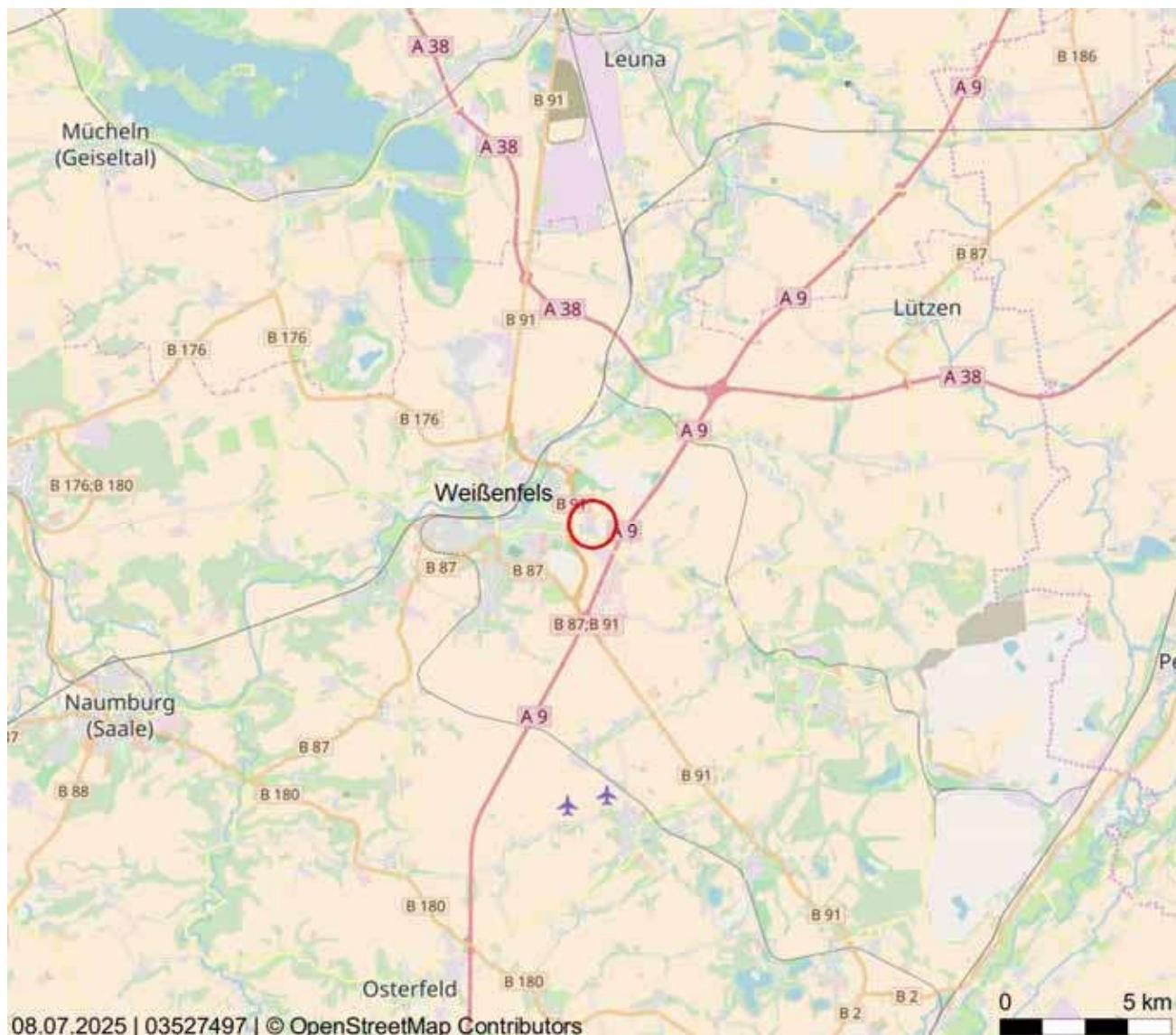
Weißenfels, den 14.07.2025

Dipl.-Ing. Bernd Müller

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

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Weißenfels A9 (2,8 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Weißenfels (2,5 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Halle (30,7 km)
Nächster Flughafen (km)	Leipzig/Halle Airport (28,5 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (104,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Weißenfels, Stadt (2,4 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

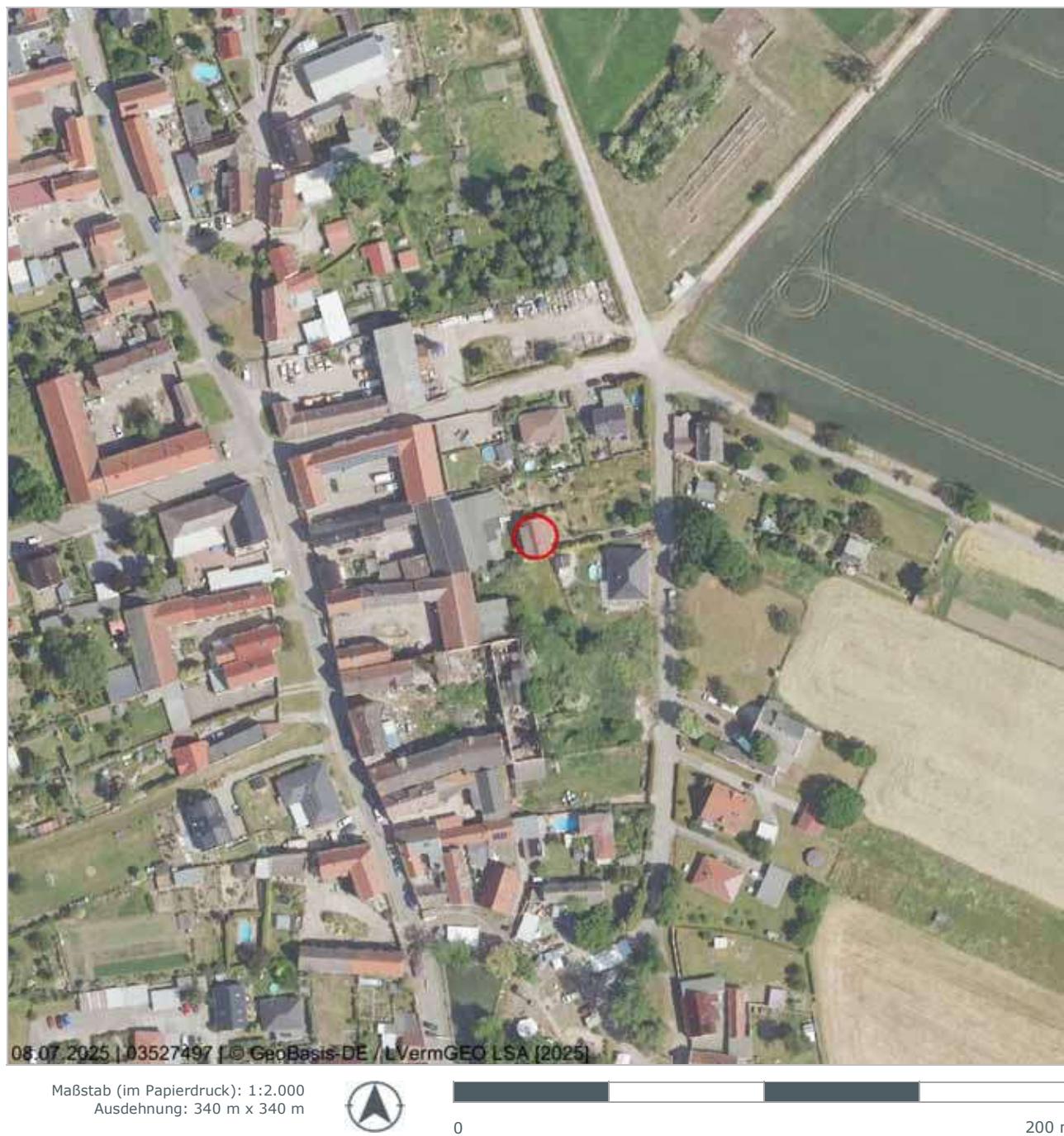
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entferungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (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

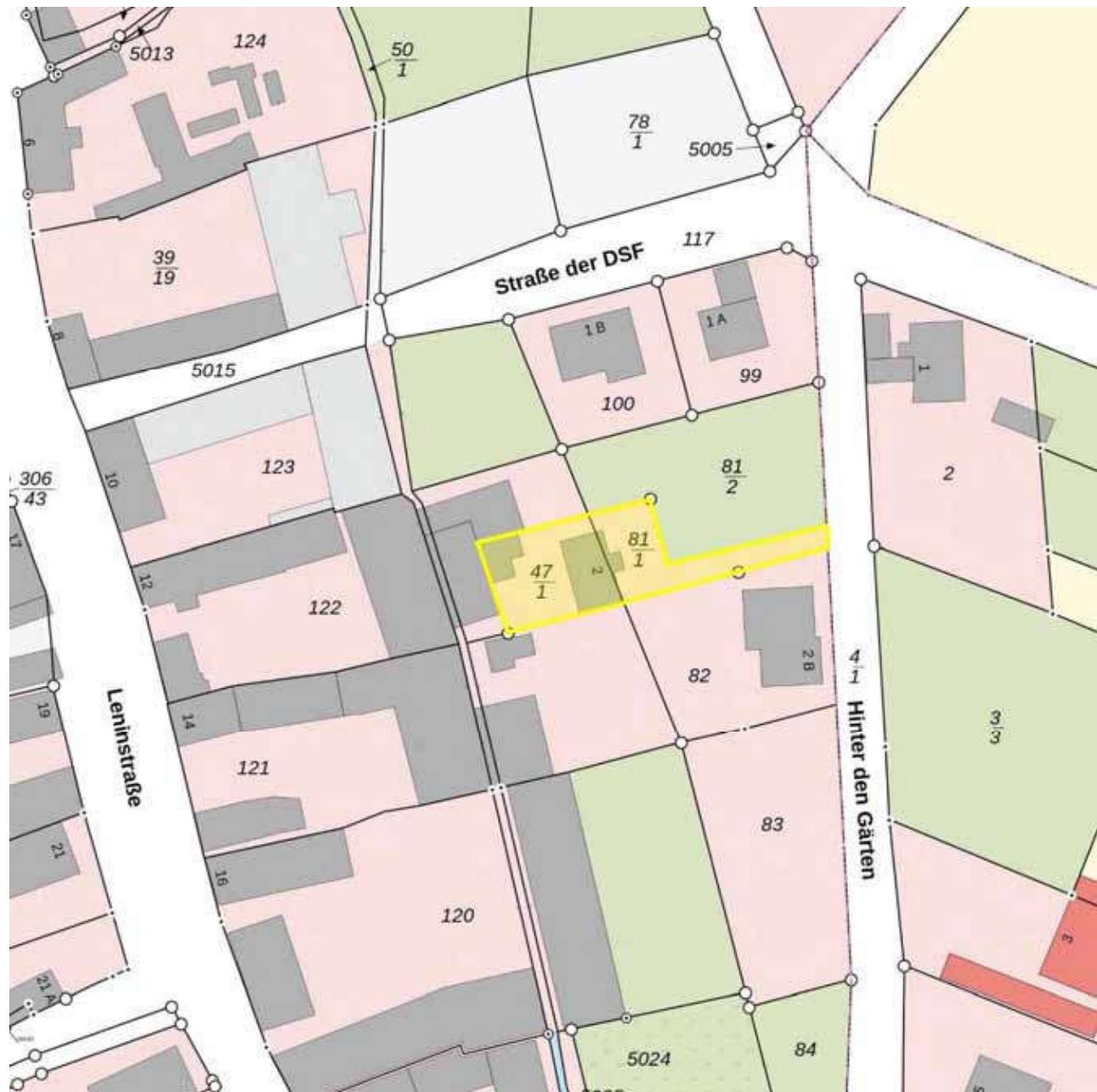
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

Regionalkarte¹⁾

Luftbild¹⁾



¹⁾ **Quelle:** Orthophoto/Luftbild Sachsen-Anhalt, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
Aktualität: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Auszug aus der Liegenschaftskarte¹⁾

¹⁾ Quelle: Auszug aus dem Geobasisinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
© GeoBasis-DE / LVerGeo ST

Grundstückseinfahrt auf Flurstück 81/1



Wohngebäude mit Vorbau Ansicht Ost

