

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: 23.09.2024
Az.: 24-211

GUTACHTEN

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

**Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in Teuchern, Weg nach Nessa 6, 06682 Teuchern**



Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag
06.09.2024 ermittelt mit rd.

52.000,- €.

Geschäfts-Nr.: 20 K 8/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf 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	3
1.3	Besonderheiten des Auftrages / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.4.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten	5
2.4.2	Bauplanungsrecht	6
2.5	Privatrechtliche Situation	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Einfamilienwohnhaus	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben.....	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion	8
3.2.3	Zustand des Wohnhauses	8
3.3	Nebengebäude.....	8
3.4	Außenanlagen.....	8
4	Ermittlung des Verkehrswertes	9
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
4.2	Bodenwertermittlung nach § 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV	10
4.2.1	Bodenwertberechnung	10
4.3	Sachwertwertermittlung	11
4.3.1	Sachwertberechnung	11
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	12
4.4	Vergleichswertermittlung.....	15
4.4.1	Vergleichswertberechnung	15
4.5	Verkehrswert.....	16
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	17
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	17
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	18
6	Verzeichnis der Anlagen	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

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

Objektadresse: Weg nach Nessa 6, 06682 Teuchern

Grundbuchangaben: Grundbuch von Teuchern, Blatt 3101,
lfd. Nr. 1 - Bestandsverzeichnis (siehe Katasterangaben)

Zweite Abteilung:

lfd. Nr. 1 – Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Auflassung für _____ geb. _____ 1962. Gemäß Bewilligung vom 08.11.1999, UNr. 799/1999, Not. Thee, Weißenfels eingetragen am 21.12.1999.

lfd. Nr. 2 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 8/24); eingetragen am 24.05.2024.

Dritte Abteilung:

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

Katasterangaben: lfd. Nr. 1 - Gemarkung Teuchern, Flur 2,
Flurstück 9/1 (1322 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Weißenfels
Friedrichsstraße 18
06667 Weißenfels

Auftrag vom 01.07.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer(in):

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im
Zwangsversteigerungsverfahren

Qualitätsstichtag: 06.09.2024 - entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 06.09.2024
Der Termin der Ortsbesichtigung wurde den
Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt.

Teilnehmende am Ortstermin: _____ (Lebenspartnerin des Eigentümers) und der
Sachverständige. _____ teilte mit, dass
nicht anwesend ist. Eine Besichtigung des Grundstückes bzw.
des Wohnhauses konnte nicht stattfinden.

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
Verkehrsanbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Halle und Leipzig <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg <u>Bundes- und Landstraßen:</u> B91 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A9 Berlin/München <u>Bahnhof:</u> Teuchern und Weißenfels <u>Flughafen:</u> Leipzig/Halle

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1-3)	Das Grundstück befindet sich im Außenbereich zwischen Teuchern und Nessa. Geschäfte des täglichen Bedarfs gibt es in Teuchern. Haltepunkte öffentlicher Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sind in Teuchern vorhanden. Das Grundstück ist auf Grund größerer Entfernungen als einfache Wohnlage einzustufen. Die Verkehrslage ist durch die Entfernungen zur Bundesstraße B91 und zur Bundesautobahn A9 als durchschnittlich einzustufen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen nördlich des Zufahrtsweges, gewerbliche Nutzungen im südlichen Bereich
Beeinträchtigungen:	keine gesicherte Erschließung (vgl. 2.3)
Topografie:	nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: vgl. Anlage 3

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Der "Weg nach Nessa" ist keine öffentliche Straße. Die Zuwegung verläuft über ein Privatgrundstück, ein Wegerecht wurde bisher grundbuchlich nicht gesichert.

Straßenausbau: Fahrbahn mit Betonpflaster, Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen: Anschlüsse für Strom und Wasser sind vorhanden. Das Abwasser wird vermutlich über eine Auffanggrube entsorgt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (vgl. hierzu auch Anlage 5)

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 befindet sich das Grundstück an einem Altstandort mit Altablagerung und im Einflussbereich eines Altbergbaus (vgl. Anlage 5).

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Anlage 4).

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist im Bewertungsfall nach § 35 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. 5 ImmoWertV handelt es sich um eine "Sonstige Fläche", die sich keinem Entwicklungszustand der Absätze 1 bis 4 zuordnen lässt.

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 Gebäude wird vom Eigentümer bewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Bauakten vom Gebäude liegen beim zuständigen Kreisarchiv nicht vor.

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

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

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

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Flächenangaben

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	um 1930 lt. Vermessungszahlenwerk des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Modernisierungen:	Dacheindeckung vermutlich nach 1990 Im Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass am Wohnhaus gemäß äußerem Eindruck keine weiteren durchgreifenden Modernisierungen durchgeführt wurden. Bei evtl. Verbesserungen an der Gebäudesubstanz würde es sich lediglich um Instandhaltungsmaßnahmen handeln.
Außenansicht:	verputzt
Bruttogrundfläche (BGF):	462 m ² gemäß nachfolgender Berechnung
Wohnfläche (WoFl):	ca. 164 m ² gemäß nachfolgender Berechnung

3.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Beton
Unterkellerung:	vermutlich nicht unterkellert
Umfassungswände:	Ziegelsteinmauerwerk
Innenwände:	vermutlich Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	keine Angaben möglich
Treppen:	keine Angaben möglich
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzbalkenkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine (Flachdachpfanne)

3.2.3 Zustand des Wohnhauses

Das Wohnhaus befindet sich äußerlich betrachtet (soweit augenscheinlich sichtbar) in einem einfachen Bau- und Erhaltungszustand.

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 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin zwei Garagen in Massivbauweise (vgl. Anlage 3). Garage 1 befindet sich äußerlich betrachtet in einem einfachen bis durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Garage 2 war infolge Wildwuchs nicht erkennbar und wird vermutlich auch nicht genutzt.

In der Wertberechnung wird Garage 1 nicht mit dem alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert dieser Gebäudeart berücksichtigt, sondern mit einem Pauschalbetrag gemäß Modellanforderungen zur Ableitung des Sachwertfaktors im Grundstücksmarktbericht. Im Bewertungsfall wird dieses Gebäude mit einem Pauschalbetrag von 2.000 € berücksichtigt.

Der Garage 2 wird im Bewertungsfall infolge fehlender Nutzungsmöglichkeiten kein Wert beigemessen.

3.4 Außenanlagen

Über Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück können keine Angaben gemacht werden. Infolge fehlender Pflegearbeiten im Gartenbereich des Grundstückes hat sich Wildwuchs ausgebreitet, wodurch das Wohnhaus und die Nebengebäude nicht oder nur sehr schlecht betrachtet werden konnten.

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 Ertragswertverfahrens ermittelt, da derartige Objekte vorrangig der Erzielung von Erträgen, jedoch auch zur persönlichen Eigennutzung bestimmt sind.

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.

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

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

4.2 Bodenwertermittlung nach § 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV

Das Bewertungsgrundstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich (vgl. Anlage 4). Infolge eingeschränkter Erweiterungsmöglichkeiten (Außenbereichsgrundstück), Erschließungssituation (ungesichertes Wegerecht, vgl. 2.3) und Umweltauskunft (ehem. Bergbaugesamt, vgl. Anlage 5) kann davon ausgegangen werden, dass eine Zulässigkeit von Neubauvorhaben nicht gegeben ist.

Der Gutachterausschuss hat für den Bewertungsbereich eine Bodenrichtwertzone festgelegt (vgl. Anlage 2), deren Angaben im Bewertungsfall als Grundlage für weitere Anpassungen in der Wertberechnung verwendet werden.

An diesem Bodenwert wird infolge vorgenannter Einschränkungen ein Abschlag in Höhe von 50 % vorgenommen.

4.2.1 Bodenwertberechnung

Bewertungsgrundstück (nach Nutzungsarten)

evtl. Teilflächen wurden dem Liegenschaftskataster entnommen
Grundbuch von Teuchern Blatt 3101

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Fläche in m ²	Bodenwert pro m ²	Bodenwert	Erläuterung
1	Teuchern	2	9/1	Wohnbaufläche	923	5,00 €	4.615,00 €	E1
				Grünanlage	399	2,00 €	798,00 €	E2
Summen					1.322		5.413,00 €	
Gesamtsumme rd.							5.400 €	

Erläuterung zur Bodenwertberechnung

E1

Vgl. hierzu Unterpunkt 4.2., bei 50% vom Baulandpreis (10,00 €/m² x 0,5) = 5,00 €/m² Grundstücksfläche.

E2

Bei diesen Flächen handelt es sich um Gartenland bei übergroßen Hausgrundstücken. Lt. Grundstücksmarktbericht betragen die Kaufpreise derartiger Flächen im Durchschnitt 20% vom Baulandpreis (10,00 €/m² x 0,2) und damit rd. 2,00 €/m² Grundstücksfläche.

4.3 Sachwertwertermittlung

4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude	Wohnhaus
Berechnungsbasis	pauschal	
Brutto-Grundfläche (BGF) in m ²		462
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)		183
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)		571,00 €
NHK am Wertermittlungsstichtag		1.044,93 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
Normalgebäude		482.757,66 €
Zu-/Abschläge		
besondere Bauteile		
besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)		482.757,66 €
Alterswertminderung (linear)		
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren		80
Restnutzungsdauer (RND) in Jahren		9
prozentual		88,75%
Betrag		428.447,42 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
Gebäude (bzw. Normalgebäude)		54.310,24 €
besondere Bauteile		
besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	2.000,00 €	54.310,24 €

Gebäudesachwert insgesamt		56.310,24 €
Sachwert baul. Außenanlagen (lt. SW-Modell 4%)	+	2.252,41 €
Sachwert der Außenanlagen	+	
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	58.562,65 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.413,00 €
vorläufiger Sachwert	=	63.975,65 €
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor lt. GMB)	x	0,91
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	58.217,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. nachfolgende Nebenrechnung - boG)		
Sachwert des Grundstückes		58.217,84 €
	rd.	58.000 €

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 wurden den Vermessungszahlen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation entnommen.

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und Wohnfläche (WoFI)

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	29,25	7,90	231	0,71	164	
Dachgeschoss	1,00	29,25	7,90	231		0	
Flächen insgesamt				462		164	

Baupreisindex

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

Herstellungskosten

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

Normalherstellungskosten (NHK 2010) und Gebäudestandard

Wohnhaus	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23%
Dächer		1,0				15%
Außentüren und Fenster	1,0					11%
Innenwände und -türen	1,0					11%
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11%
Fußböden	1,0					5%
Sanitäreinrichtungen	1,0					9%
Heizung	1,0					9%
Sonstige technische Ausstattung	1,0					6%
Summe	85%	15%	0%	0%	0%	100%
gewogener Gebäudestandard =	1,2					
NHK 2010 für:						
Gebäude 1.22 in €/m ² BGF	585 €	650 €	745 €	900 €	1.125 €	
lt. ImmoWertV						
NHK (2010) je Standardstufe	497 €	98 €	0 €	0 €	0 €	
NHK 2010 für das Normalgebäude betragen:				595 €		
Abschlag infolge fehlender Drempelhöhe				4%		
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude betragen insgesamt:				571 €		

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	1,0	0,0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0,0	0,0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,0	0,0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	0,0	0,0	2
Wärmedämmung der Außenwände	0,0	0,0	4
Modernisierung von Bädern	0,0	0,0	2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	0,0	0,0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		0,0	2
Gesamtpunktzahl	1,0	0,0	20

Gesamtpunktzahl aus tatsächlichen und unterstellten Modernisierungspunkten:

1

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ergibt sich folgender Modernisierungsgrad:

0 bis 1 Punkt = nicht modernisiert

2 bis 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

6 bis 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11 bis 17 Punkte = überwiegend modernisiert

18 bis 20 Punkte = umfassend modernisiert

und damit lt. ImmoWertV, Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5) für das Bewertungsobjekt eine modifizierte

Restnutzungsdauer infolge Modernisierungen in Jahren

9

Sachwertfaktor

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

Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV zu multiplizieren. Dieser Faktor wird auf der Grundlage der vom zuständigen Gutachterausschuss ausgewerteten Daten ermittelt. Der Sachwertfaktor (k) lt. Grundstücksmarktbericht beträgt im Bewertungsfall **k = 0,91**.

Außenanlagen

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

Alterswertminderung

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

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Vergleichswertberechnung

Bezüglich Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sind im Grundstücksmarktbericht (GMB) von Sachsen-Anhalt Untersuchungen durchgeführt worden. Dabei wurden Einflussgrößen wie Baujahresgruppen, Regionstypen, Regionalbereiche und Sanierungszustand berücksichtigt. Als Ergebnis der Untersuchungen wurden Wohnflächenpreise (siehe nachfolgende Tabelle) ermittelt. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich dadurch folgende Ansätze:

Kaufpreise in €/m² Wohnfläche (Tabellenwert)	A1	366,00 €
Anpassung an die Wohnfläche	A2	0,95
Wohnfläche des Bewertungsobjektes in m²	A3	164
Vergleichswert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		A1 x A2 x A3 57.022,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vgl. hierzu die Ausführungen im Sachwertverfahren		
Vergleichswert		57.022,80 €
	rund	57.000,00 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts ohne boG	rund	57.022,80 €
Sachwert des Bewertungsobjekts ohne boG	rund	58.217,84 €

Wertabweichung	-2%
-----------------------	------------

Der zur Kontrolle stützend berechnete Vergleichswert liegt rd. 2% unter dem Sachwert des Wertermittlungsobjekts. Die unterschiedlichen Wertberechnungen weisen damit eine gute Ergebnissicherheit auf, der ermittelte Sachwert ist damit plausibel und marktkonform.

4.5 Verkehrswert

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwertwert orientieren.

Der **Sachwert** der Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **58.000 €** ermittelt.

Risikoabschlag (10%)

Vgl. Unterpunkt 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.

Sachwert: $58.217,84 \text{ €} \times 0,90 = 52.396,05 \text{ €}$ rd. **52.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Teuchern, Weg nach Nessa 6, 06682 Teuchern

Grundbuch	Blatt	Art		
Teuchern	3101	Grundbuch		
lf. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche/m ²
1	Teuchern	2	9/1	1.322

wird auf der Grundlage des Sachwertes zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2024 auf rd.

52.000,- €

in Worten: zweiundfünfzigtausend 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 23. September 2024

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)

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 07. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

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

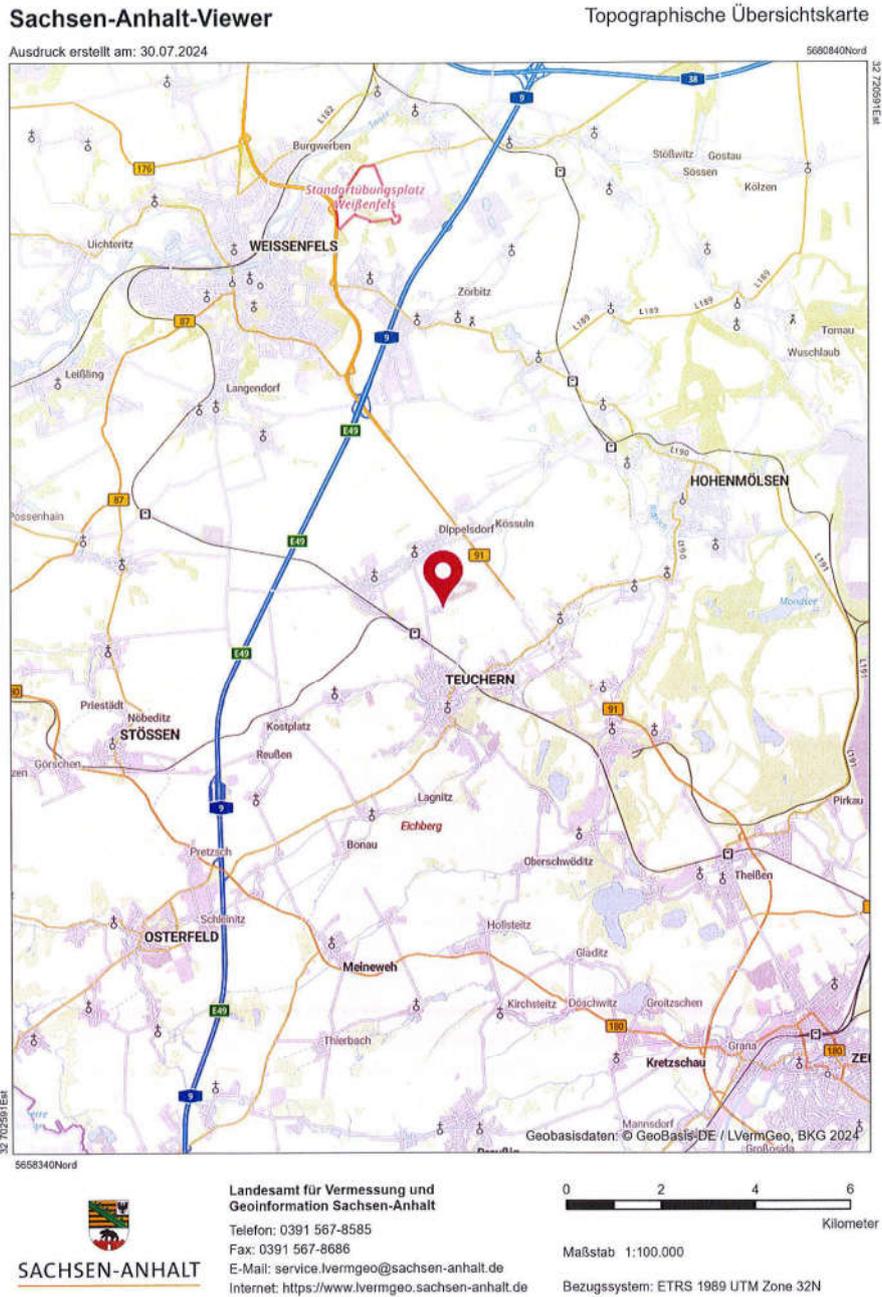
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – ohne Maßstab
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster - ohne Maßstab
- Anlage 4: Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Altlastenauskunft
- Anlage 6: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte ohne Maßstab

Seite 1 von 1



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)

**Auszug aus der
Bodenrichtwertkarte
für Bauland**

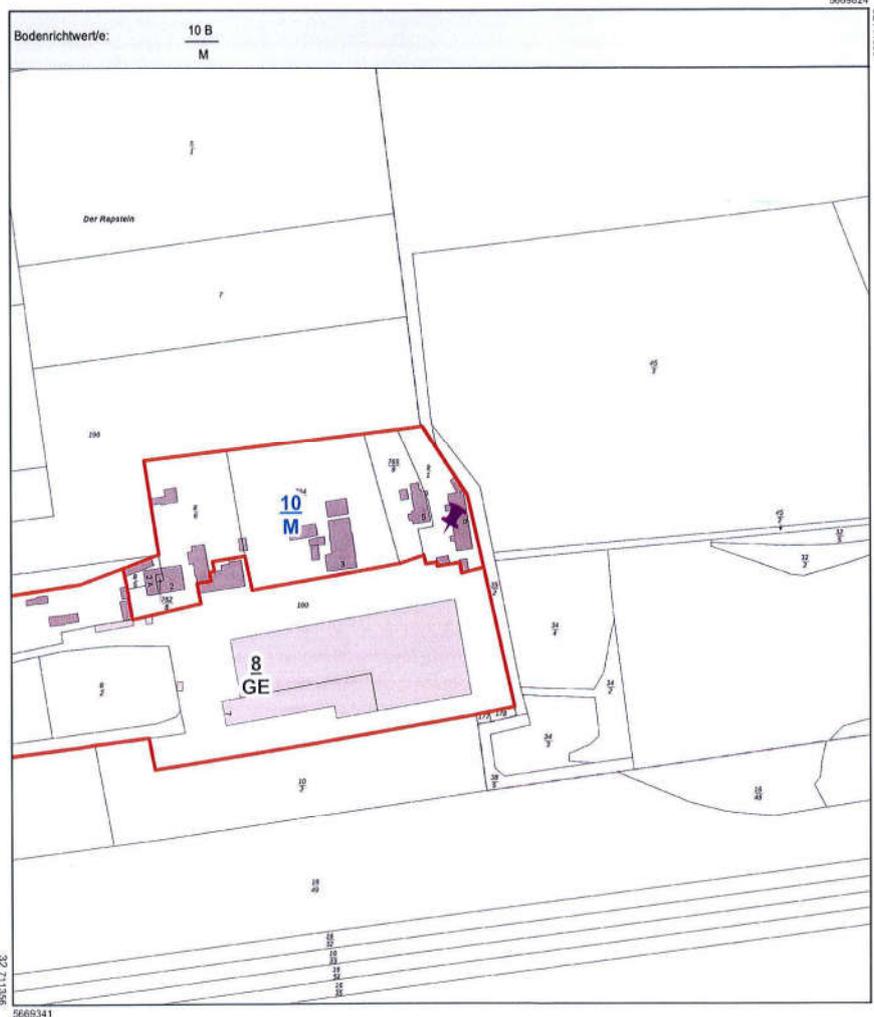
Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwertkarte 1:2.500

Erstellt am 30.07.2024

Straße: Weg nach Nessa
Hausnummer: 6

Gemeinde: Teuchern, Stadt
Kreis: Burgenlandkreis



Maßstab: 1:2500 0 25 50 75 Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

LVermGeo TZ9
Stand 02/17

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster ohne Maßstab

Seite 1 von 1



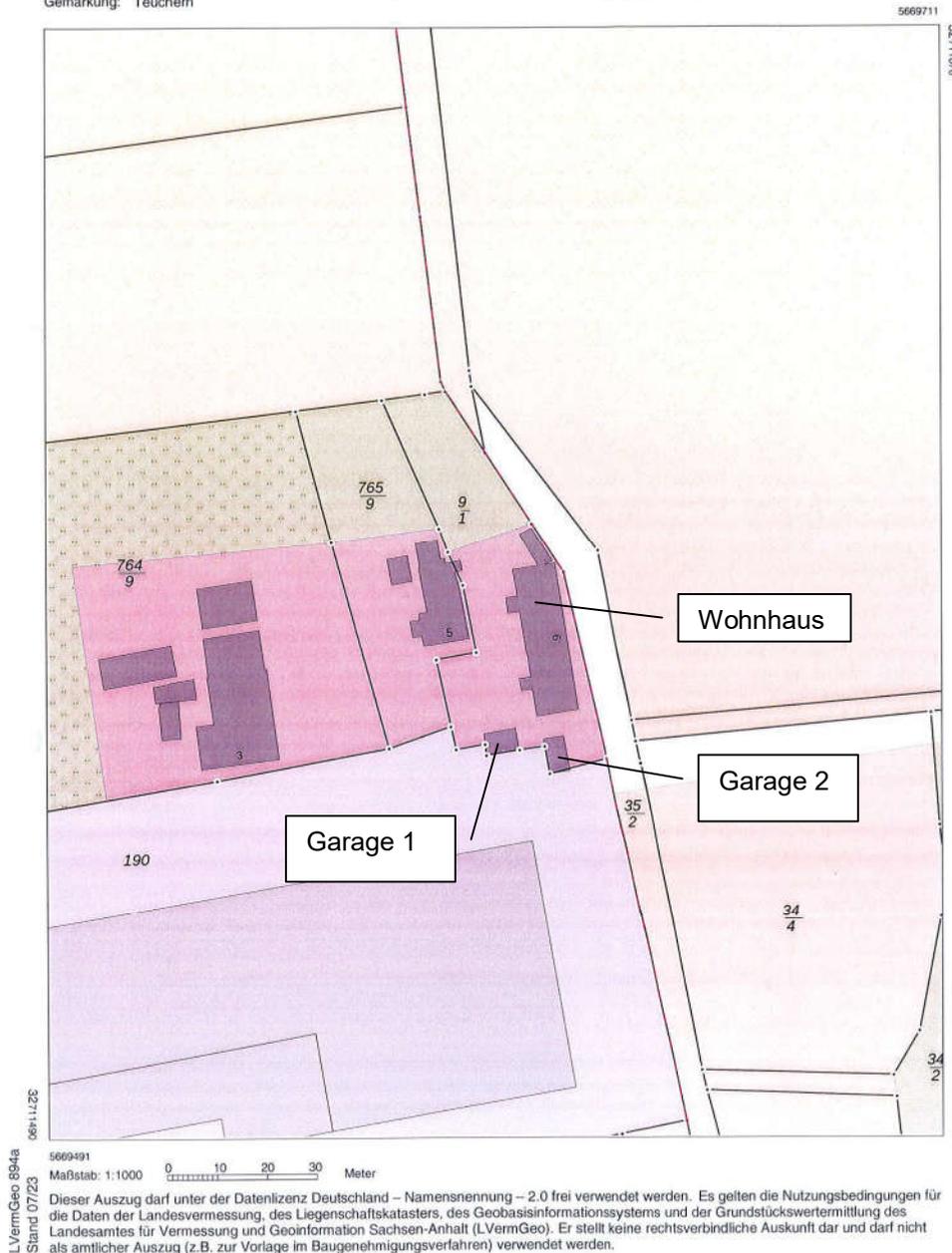
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
Darstellung 1:1000

Flurstück: 9/1
Flur: 2
Gemarkung: Teuchern

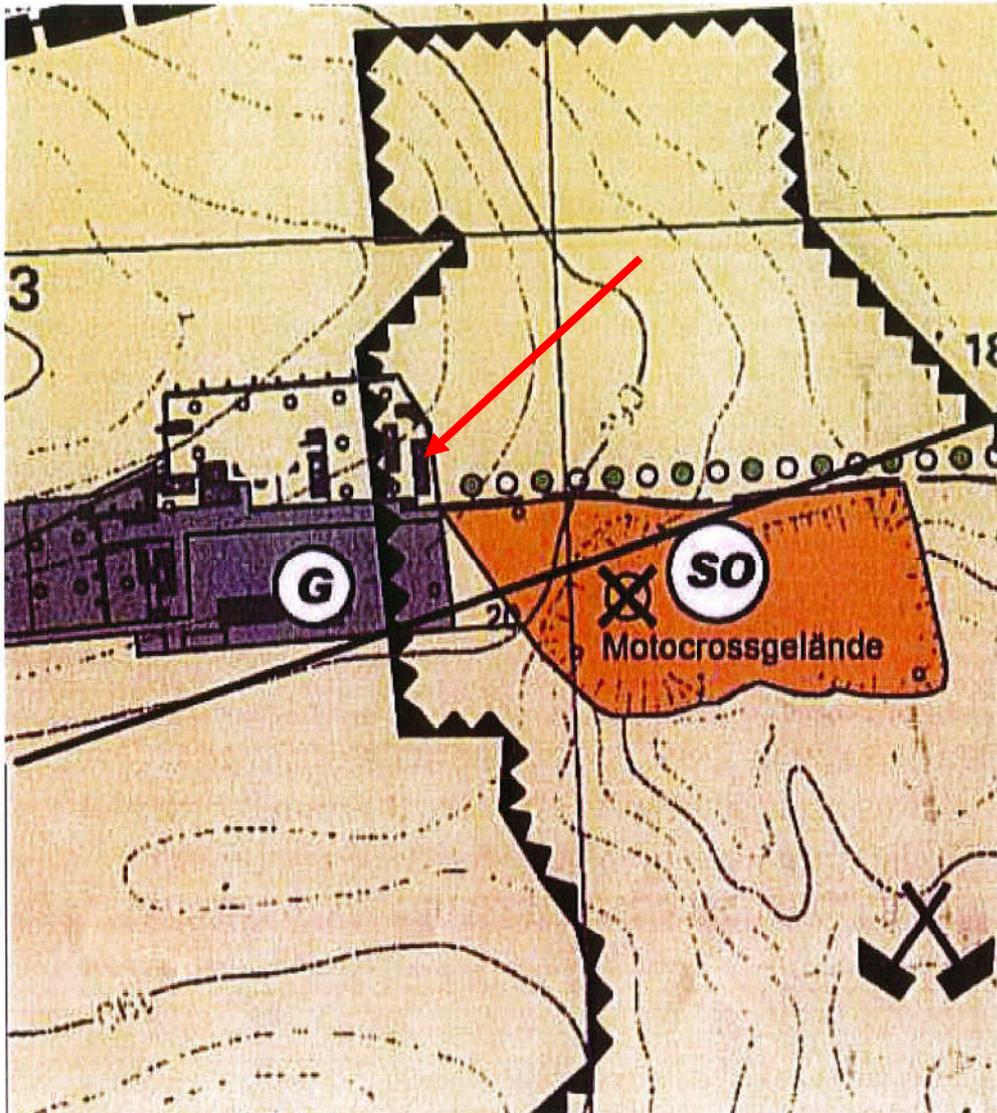
Gemeinde: Teuchern, Stadt
Kreis: Burgenlandkreis

Erstellt am 05.07.2024
Aktualität der Daten: 04.07.2024



Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 5: Altlastenauskunft

Seite 1 von 2



Der Landrat

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Herrn Dipl.-Ing. Benno Sengewald
 Vermessungs- und Sachverständigenbüro
 Selauer Straße 116f
 06667 Weißenfels OT Borau

Umweltamt
Untere Abfall-, Boden- und
Immissionsschutzbehörde
 Rückfragen an:
 Frau Fröbel
 Telefon: 03443 372 323
 Telefax: 03443 372 240
 E-Mail: umweltamt@blk.de

Dienststelle/Besucheranschrift:
 Am Stadtpark 6
 06667 Weißenfels
 Zimmer-Nr. 216

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
24-211	05.07.2024	70/A12/0049/24	10.07.2024
		56-15-01-01-21051-2024	

Auskunft aus dem Fachinformationssystem „Bodenschutz“ für das Grundstück in Teuchern, Weg nach Nessa 6 in der Gemarkung Teuchern, Flur 2 mit dem Flurstück 9/1.

Sehr geehrter Herr Sengewald,

entsprechend Ihrer Anfrage hinsichtlich einer Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde eine Recherche im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ durchgeführt.

Das oben genannte Grundstück in der Gemarkung Teuchern, Flur 2, Flurstück 9/1 grenzt unmittelbar an einen Altstandort an und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Altablagerung sowie im Einflussbereich des historischen Altbergbaus.

Der Altstandort ist unter der **Katasternummer 13322 (Mineralölfabrik,)** und die Altablagerung unter der **Katasternummer 13309 (Tagebaurestloch, Schwelerei 396)** im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002 registriert. Aufgrund der Vornutzung der umgebenden Grundstücke als Mineralölfabrik, Schwelerei, Tagebaurestloch und Hausmülldeponie (deren genaue Ausdehnung nicht bekannt ist) kann derzeit eine Beeinflussung des betreffenden Grundstücks nicht ausgeschlossen werden.

Weiterhin befindet sich das Grundstück im Einflussbereich des historischen Altbergbaus. Hier wurde in der Vergangenheit im Tiefbau Braunkohle abgebaut (Grube 396 und 433). Bergbaufolgebedingte Baugrundschwächen wie Untergrundschwächen, Vernässungen usw. sind derzeit nicht auszuschließen. Es befinden sich Schächte in der unmittelbaren Umgebung. Genaue Angaben zur Lage und Sicherung der Schächte und Strecken liegen der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor. Es wird daher dringend empfohlen weitere



Burgenlandkreis Postanschrift: PF 1151, 06601 Naumburg (S.) • Haus-/Lieferanschrift: Schönburger Straße 41, 06618 Naumburg (S.)
 Telefon: 03445 73 0 • Telefax: 03445 73 1199 • E-Mail: burgenlandkreis@blk.de • Internet: www.burgenlandkreis.de
 Bankverbindung Sparkasse Burgenlandkreis • IBAN: DE76 8005 3000 3120 0002 71 • BIC: NOLADE21BLK
 Steuer-Nr. 119/144/50022

Anlage 5: Altlastenauskunft

Seite 2 von 2



Informationen beim zuständigen Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle einzuholen.

Die Bearbeitung des Vorganges ist kostenpflichtig. Die Gebühr entnehmen Sie bitte dem Kostenbescheid, der Ihnen bereits zugegangen ist.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Christian Kah
Amtsleiter

Seite 2 von 2

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Wohnhaus aus östlicher Richtung vom Nachbargrundstück aus



Bild 2: Wohnhaus aus östlicher Richtung vom Nachbargrundstück aus

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Wohnhaus aus östlicher Richtung vom Nachbargrundstück aus



Bild 4: Grundstückseingang (links neben Garage 1) aus südwestlicher Richtung von der Straße aus

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Garage 1



Bild 6: Garage 2