

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: 01.08.2025
Az.: 25-208

GUTACHTEN

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

**Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück
in Leißling, Carlsberger Weg 3, 06667 Weißenfels**



Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag
28.07.2025 ermittelt mit rd.

257.000,- €.

Geschäfts-Nr.: 20 K 8/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs 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 | Baulasten, 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 durchgeführten 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 | Nebengebäude..... | 10 |
| 3.4 | Außenanlagen..... | 11 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswertes | 11 |
| 4.1 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 11 |
| 4.2 | Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV | 12 |
| 4.3 | Sachwertwertermittlung | 13 |
| 4.3.1 | Sachwertberechnung | 13 |
| 4.3.2 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung | 14 |
| 4.4 | Ertragswertermittlung | 17 |
| 4.4.1 | Ertragswertberechnung..... | 17 |
| 4.4.2 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 18 |
| 4.5 | Wertvergleich | 19 |
| 4.6 | Verkehrswert | 20 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur | 21 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 21 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 22 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 22 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

Objektadresse: Leißling, Carlsberger Weg 3, 06667 Weißenfels

Grundbuchangaben: Grundbuch von Leißling, Blatt 2069,
lfd. Nr. 2 - Bestandsverzeichnis (siehe Katasterangaben)

Zweite Abteilung:

lfd. Nr. 1 – Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 22/24); eingetragen am 10.01.2025.

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: lfd. Nr. 1 - Gemarkung Leißling, Flur 2,
Flurstück 37/5 (13 m²)
Flurstück 38/2 (240 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag

| | |
|--------------------------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Weißenfels Friedrichsstraße 18 06667 Weißenfels |
| Eigentümer(in): | Auftrag vom 02.06.2025 (Datum des Auftragsschreibens) 1. 2. 3. in Erbengemeinschaft |
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren |
| Qualitätsstichtag: | 28.07.2025 - entspricht dem Wertermittlungsstichtag |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 28.07.2025 Der Termin der Ortsbesichtigung wurde den Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt. |
| Teilnehmende am Ortstermin: | 1. 2. für lt. vorliegender Vollmacht (Rechtsanwalt) 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 |
| Verkehrsverbindungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Halle und Leipzig <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg <u>Bundes- und Landstraßen:</u> B 87 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A9 Berlin/München <u>Bahnhof:</u> Weißenfels <u>Flughafen:</u> Halle/Leipzig |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1-3) | Das Grundstück befindet sich am Ortsrand von Leißling. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe (EKZ Leißling). Haltepunkte öffentlicher Verkehrsmittel (Bus) sind im Ort vorhanden. Das Grundstück ist als mittlere Wohn- bzw. Geschäftslage einzustufen. Die Verkehrslage ist durch die geringen Entfernungen zur Bundesstraße 87 und der Bundesautobahn A9 ebenfalls als gut einzustufen. |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der näheren Umgebung: | wohnbauliche Nutzungen in überwiegend zweigeschossiger Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | keine |
| Topografie: | eben |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|---------------|
| Gestalt und Form: | vgl. Anlage 3 |
|-------------------|---------------|

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Anliegerstraße, Straße mit geringem Verkehr |
| Straßenausbau: | Fahrbahn mit Bitumenbelag, Gehwege nicht vorhanden, Parkmöglichkeiten in der Straße eingeschränkt vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen: | Anschlüsse für Strom, Wasser, Gas und Abwasser sind vorhanden. Das Regenwasser wird auf dem eigenen Grundstück versickert. |
| 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 Eintragungen (Vereinigungsbaulast siehe Anlage 4 und 6), welche jedoch nicht wertbeeinflussend sind. |
| Denkmalschutz: | Auf Grund des Baujahres wurde keine Auskunft bei der zust. Behörde eingeholt. |
| Altlasten: | Es wurde keine Auskunft bei der zust. Behörde eingeholt (vgl. Anmerkung zum Bauplanungsrecht). |

2.4.2 Bauplanungsrecht

| | |
|---------------------------------------|---|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet (WR) dargestellt. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt der Bebauungsplan Nr. 6 "Niederauerholz". Ein Zugriff auf diesen B-Plan und deren Inhalte bei der Stadt Weißenfels ist derzeit nicht möglich. Auf Grund der Grundstücksgröße kann jedoch davon ausgegangen werden, dass weitere Bauvorhaben nicht zulässig sind. |

Anmerkung zum Bauplanungsrecht

Gemäß Anlage 4 wird darauf hingewiesen, dass sich das Bewertungsgrundstück im Naturpark "Saale-Unstrut-Triasland" befindet. Weiterhin wird in dieser Anlage darauf hingewiesen, dass sich das Bewertungsgrundstück im Wasserschutzgebiet "Güldene Hufe" befindet. In den jeweiligen Schutzverordnungen wird der Schutzzweck und evtl. Verbote beschrieben, die für eine künftige Nutzung des Grundstückes von Bedeutung sind.

Im Bewertungsfall wird davon ausgegangen werden, dass mit Erstellung eines Bebauungsplanes und der Bauausführung vorgenannte Forderungen eingehalten wurden. Ebenso werden in Bebauungsplanverfahren Bodenuntersuchungen durchgeführt, um evtl. Altlastenvorkommen auszuschließen.

2.5 Privatrechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag 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 bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Gebäude bewohnt

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 (Doppelhaushälfte); eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden (Studio) |
| Baujahr: | 1998 (lt. Angabe im Ortstermin) |
| Modernisierungen: | 2018 Heizung (Gastherme) |
| Außenansicht: | verputzt und gestrichen |
| Bruttogrundfläche (BGF): | 264 m ² gemäß nachfolgender Berechnung |
| Wohnfläche (WoFl): | 133 m ² gemäß vorliegenden Bauunterlagen |

3.2.2 Gebäudekonstruktion

| | |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Streifenfundamente Beton |
| Unterkellerung: | voll unterkellert |
| Kellerwände: | Betonelemente (Geschosshoch) |
| Umfassungswände: | Betonelemente und Ziegelmauerwerk |
| Innenwände: | Betonelemente und Ziegelmauerwerk, nicht tragende Wände Leichtbauständerwände |
| Geschossdecken: | Stahlbetonkonstruktion, |
| Treppen: | Stahlkonstruktion mit Trittstufen aus Holz |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzbalkenkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach mit Krüppelwalm <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine (Flachdachpfanne) |

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in öffentliche Schmutzwasserleitung |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung |
| Heizung: | Gaszentralheizungsanlage |
| Warmwasserversorgung: | über Durchlauferhitzer im Keller |

3.2.4 Raumausstattung und Ausbauzustand

| | |
|---------------------------|---|
| Hauseingangstür(en): | Aluminiumtür als Blendrahmentür mit Lichtausschnitt |
| Innentüren: | Füllungstüren als Futtertüren mit Stahlzarge, im EG Wohnzimmer aus Glas |
| Fenster: | Kunststofffenster (Kunststofftür zur Gartenterrasse) mit Isolierverglasung, Holzfenster mit Isolierverglasung in der Dachfläche |
| Bodenbeläge: | überwiegend Fliesen im Keller und EG, Teppichboden im DG und im Studio, Fliesen in den Sanitärräumen |
| Wandbekleidungen: | überwiegend Tapeten, Fliesen in den Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche |
| Deckenbekleidungen: | überwiegend Tapeten und Anstrich |
| Sanitärinstallationen: | durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation in den Sanitärbereichen, Waschmaschinenanschluss im Keller |
| Küchenausstattung: | keine |
| Bauschäden und Baumängel: | geringe Rissbildung in den Fußbodenfliesen Küche EG |
| Grundrissgestaltung: | gut |

3.2.5 Zustand des Wohnhauses

Das Wohnhaus befindet sich in einem überwiegend 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 Nebengebäude

Am Wohnhaus befindet sich eine Eingangsüberdachung bzw. ein Carport. In der Wertberechnung wird der Carport nicht mit dem alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert berücksichtigt, sondern mit einem Pauschalbetrag gemäß Modellanforderungen zur Ableitung des Sachwertfaktors des Gutachterausschusses. Im Bewertungsfall wird der Carport mit einem Pauschalbetrag von 2.000 € angesetzt.

Weiterhin befindet sich im hinteren Grundstücksbereich ein Gartenhaus (vgl. Anlage 8 Bild 3), welches nicht wertrelevant ist.

3.4 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

| Grundbuch | | Blatt | | |
|---|------------|----------------------|-----------------------|-------------|
| Leißling | | 2069 | | |
| lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche/m² |
| 1 | Leißling | 2 | 37/5 | 13 |
| | Leißling | 2 | 38/2 | 240 |
| Gesamtfläche: | | | | 253 |
| Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks | | | | |
| Entwicklungsstufe | | | baureifes Land | |
| Art der baulichen Nutzung | | | WA (Allg. Wohngebiet) | |
| abgabenrechtlicher Zustand | | | frei | |
| Beschreibung des Bewertungsgrundstücks | | | | |
| Entwicklungsstufe | | | baureifes Land | |
| Art der baulichen Nutzung | | | WA (Allg. Wohngebiet) | |
| abgabenrechtlicher Zustand | | | frei | |
| Bodenrichtwert (abgabefrei) | | | | 75,00 € |
| Anpassungen an folgende Grundstücksmerkmale | | | | |
| Richtwertgrundstück | | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 28.07.2025 | 1,00 | E1 |
| Bauweise | o | o | 1,00 | |
| Geschosse | I | I | 1,00 | |
| Fläche/m² | | | 1,00 | |
| abgabefreier relativer Bodenwert | | | 75,00 € | E2 |
| Grundstücksfläche in m² | | | 253 | |
| abgabefreier Bodenwert | | | 18.975,00 € | |
| abgabefreier Bodenwert rd. | | | 19.000,00 € | |

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd.: **19.000,00 €**

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

In der Wertberechnung werden die o.g. Flurstücke als Gesamtgrundstück betrachtet, weil sie unter einer lfd. Nummer im Grundbuch eingetragen sind und weil sie örtlich und wirtschaftlich eine Einheit bilden.

4.3 Sachwertwertermittlung

4.3.1 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Carport | Wohnhaus |
|--|------------|--------------|
| Berechnungsbasis | pauschal | |
| Brutto-Grundfläche (BGF) in m ² | | 264 |
| Baupreisindex (BPI) (2010 = 100) | | 191 |
| Normalherstellungskosten (inkl. BNK) | | |
| NHK im Basisjahr (2010) | | 751,00 € |
| NHK am Wertermittlungsstichtag | | 1.434,41 € |
| Herstellungskosten (inkl. BNK) | | |
| Normalgebäude | | 378.684,24 € |
| Zu-/Abschläge | | |
| besondere Bauteile | | |
| besondere Einrichtungen | | |
| Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK) | | 378.684,24 € |
| Alterswertminderung (linear) | | |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren | | 80 |
| Restnutzungsdauer (RND) in Jahren | | 53 |
| prozentual | | 33,75% |
| Betrag | | 127.805,93 € |
| Zeitwert (inkl. BNK) | | |
| Gebäude (bzw. Normalgebäude) | | 250.878,31 € |
| besondere Bauteile | | |
| besondere Einrichtungen | | |
| Gebäudewert (inkl. BNK) | 2.000,00 € | 250.878,31 € |

| | | |
|---|---|---------------------|
| Gebäudesachwert insgesamt | | 252.878,31 € |
| Sachwert baul. Außenanlagen (lt. SW-Modell 4%) | + | 10.115,13 € |
| Sachwert der Außenanlagen | + | |
| Wert der Gebäude und Außenanlagen | = | 262.993,44 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 18.975,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 281.968,44 € |
| Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor lt. GMB) | x | 0,91 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 256.591,28 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. nachfolgende Nebenrechnung - boG) | | |
| Sachwert des Grundstückes | | 256.591,28 € |
| rd. | | 257.000 € |

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 Bauunterlagen 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 |
|--------------------------|-------|---------------|----------------|--------------------------|--------|---------------------------------|-------------|
| Kellergeschoss | 1,00 | 12,36 | 5,91 | 73 | | 0 | |
| | 1,00 | 2,85 | 0,50 | 1 | | 0 | |
| Erdgeschoss | 1,00 | 12,36 | 5,98 | 74 | 0,76 | 56 | |
| | 1,00 | 2,85 | 0,50 | 1 | 0,76 | 1 | |
| Obergeschoss | 1,00 | 12,50 | 5,98 | 75 | 0,76 | 57 | |
| Dachgeschoss | 1,00 | 6,60 | 6,00 | 40 | 0,49 | 19 | E1 |
| Flächen insgesamt | | | | 264 | | 133 | E2 |

E1

An der Wohnfläche im Dachgeschoss wird ein Abschlag von 35% vorgenommen. Dieser Abschlag entspricht der eingeschränkten Nutzbarkeit der Flächen gegenüber dem Erdgeschoss.

E2

Die hier berechnete Wohnfläche dient nur Kontrollzwecken und geht nicht in die weitere Berechnung ein.

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 ermittelt.

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 | | 0,5 | 0,5 | | | 5% |
| Sanitäreinrichtungen | | | 1,0 | | | 9% |
| Heizung | | | 1,0 | | | 9% |
| Sonstige technische Ausstattung | | | 1,0 | | | 6% |
| Summe | 0% | 3% | 98% | 0% | 0% | 100% |
| gewogener Gebäudestandard = | 3,0 | | | | | |
| NHK 2010 für: | | | | | | |
| Gebäude 2.01 in €/m² BGF | 615 € | 685 € | 785 € | 945 € | 1.180 € | |
| lt. ImmoWertV | | | | | | |
| NHK (2010) je Standardstufe | 0 € | 17 € | 765 € | 0 € | 0 € | |
| NHK 2010 für das Normalgebäude betragen: | | | | 783 € | | |
| Abschlag infolge fehlender Drempelhöhe lt. Modell | | | | 4% | | |
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude betragen insgesamt: | | | | <u>751 €</u> | | |

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) des Wohnhauses**

| | |
|--|------|
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | 80 |
| Baujahr des Wohnhauses | 1998 |
| Qualitätsstichtag | 2025 |
| Gebäudealter (Qualitätsstichtag - Baujahr) | 27 |
| Restnutzungsdauer (RND) = GND - Gebäudealter | 53 |
| RND des Wohnhauses ohne Modernisierung in Jahren rd. | 53 |
| relatives Alter in Prozent (Alter/GNDx100%) rd. | 34% |

Restnutzungsdauer infolge Modernisierungen in Jahren **53**

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 = 0,91**.

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 | monatlich | | jährlich |
| | | (m²) | (€/m²) | (€) | (€) |
| | | oder €/Stück | Stück | (€) | (€) |
| Wohnhaus | | 133 | 6,80 | 904,40 | 10.852,80 |
| Einstellplatz/Carport | | 1 | 20,00 | 20,00 | 240,00 |
| Summe | | | | 924,40 | 11.092,80 |

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **11.092,80 €**

Bewirtschaftungskosten lt. § 32 ImmoWertV - **2.614,87 €**

jährlicher Reinertrag = **8.477,93 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,50% von **18.975,00 €** - **474,38 €**
 (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = **8.003,56 €**

Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV)
 bei p= **2,50%** Liegenschaftszinssatz
 und n= **53** Jahren Restnutzungsd. **X** **29,193249**

Ertragswert der baulichen Anlagen = **233.649,84 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **18.975,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks = **252.624,84 €**

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

Ertragswert des Grundstücks = **252.624,84 €**

gerundet **rd. 253.000,00 €**

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächenangaben wurden den Bauunterlagen entnommen.

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 der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses vorgenommen.

Darin betragen Nettokaltmieten für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr ab 1991 in Dörfern des Burgenlandkreises und einem guten Wohnwert zwischen 6,50 € und 7,00 €/m² Wohnfläche.

Entsprechend den Ausstattungsmerkmalen (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) des Wohnhauses wird dafür eine marktüblich erzielbare Miete von rd. 6,80 €/m² Wohnfläche geschätzt.

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 | 133 | | | 11,70 | 1.556,10 |
| Garage(n)/Einstellplatz | 1 | | 88,00 | | 88,00 |
| Zwischensumme | | | | | 1.981,10 € |
| Verbraucherpreisindex | | | | Januar 2021 | 101,0 |
| Verbraucherpreisindex | | | | Juli. 2025 | 122,0 |
| Zwischensumme | | | | | 2.393,01 € |
| Mietausfallwagnis | | 2% | | | 221,86 € |
| Gesamtsumme | | | | | 2.614,87 € |
| Prozent vom Rohertrag | | | | ca. | 24% |

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 Bewertungsobjekts ohne boG | 256.591,28 € |
| Ertragswert des Bewertungsobjekts ohne boG | 252.624,84 € |
| Wertabweichung | 2% |

Der zur Kontrolle stützend berechnete Ertragswert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) liegt rd. 2% unter dem Sachwert des Wertermittlungsobjekts. 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 Sachwertwert orientieren.

Der **Sachwert** der Grundstückes wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **257.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück in Leißling, Carlsberger Weg 3, 06667 Weißenfels

| Grundbuch | Blatt | | | |
|----------------------|-----------|------|-----------|------------|
| Leißling | 2069 | | | |
| lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche/m² |
| 1 | Leißling | 2 | 37/5 | 13 |
| | Leißling | 2 | 38/2 | 240 |
| Gesamtfläche: | | | | 253 |

wird auf der Grundlage des Sachwertes zum Wertermittlungstichtag 28.07.2025 auf rd.

257.000,- €

in Worten: zweihundertsiebenundfünfzigtausend 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 01. August 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 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 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 Grundstückswertermittlung)

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, Liegenschaftskarte - ohne Maßstab
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuch
- Anlage 5: Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Baulastenauskunft
- Anlage 7: Grundrisse des Wohnhauses
- Anlage 8: Fotos

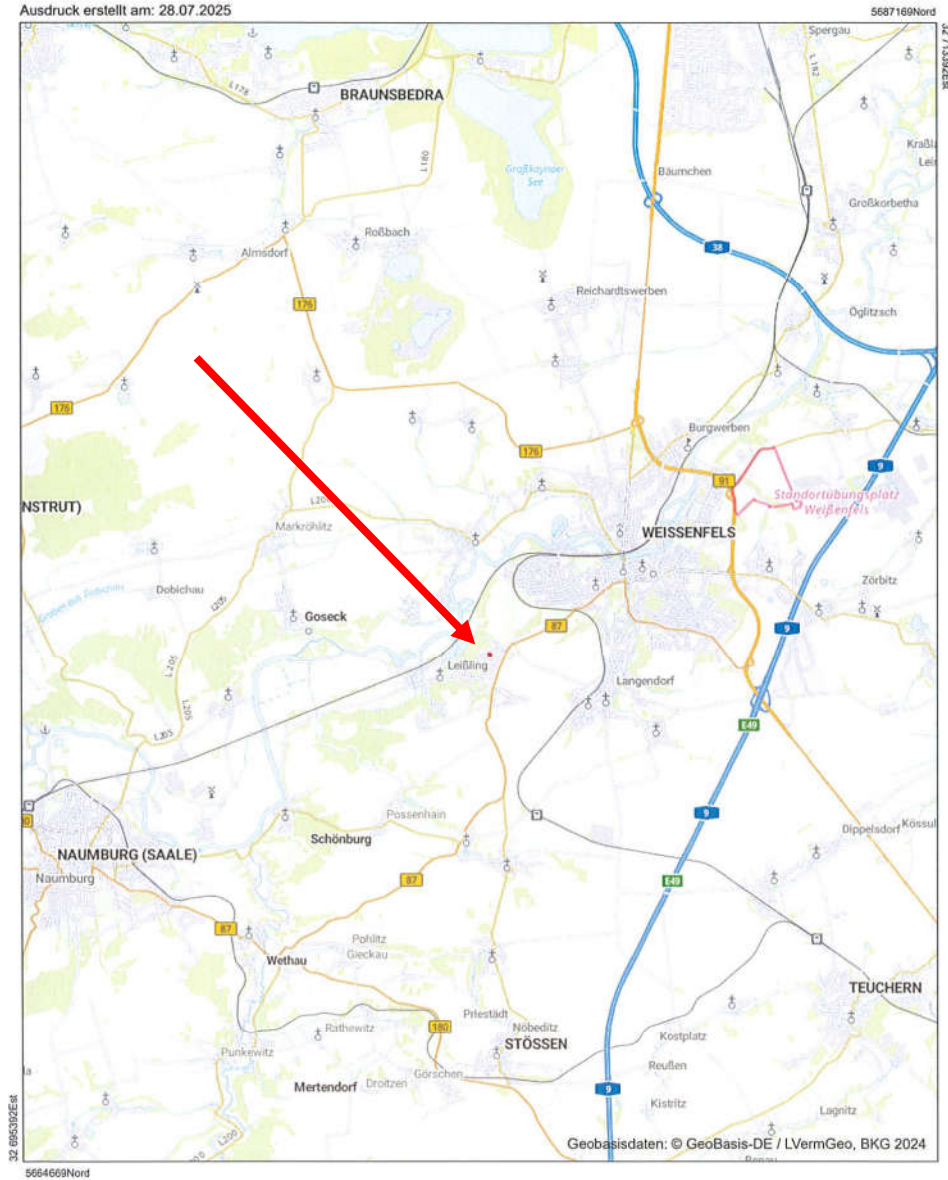
Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte ohne Maßstab

Seite 1 von 1

Sachsen-Anhalt-Viewer

Topographische Übersichtskarte

Ausdruck erstellt am: 28.07.2025



Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt
Telefon: 0391 567-8585
Fax: 0391 567-8686
E-Mail: service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de
Internet: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>

0 2 4 6
Kilometer

Maßstab 1:100.000

Bezugssystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N

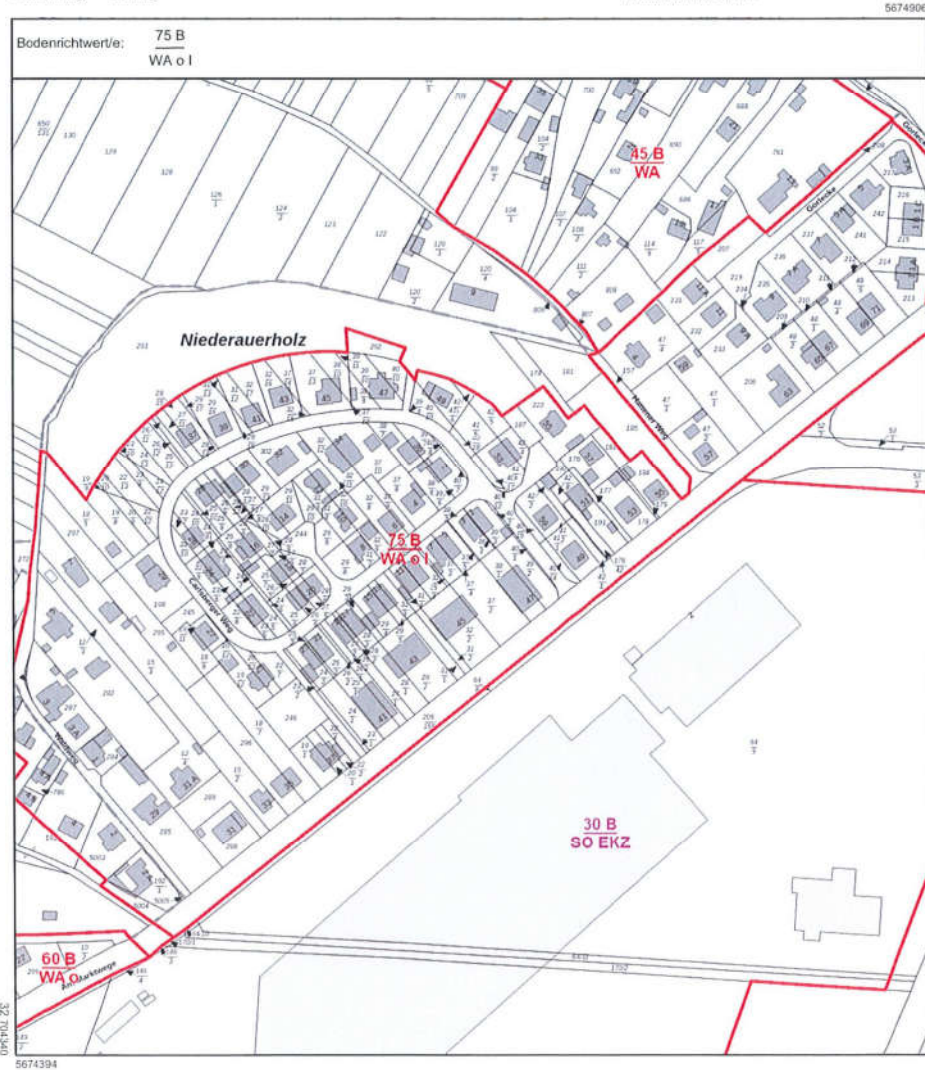
Dieser Kartenauszug wurde aus Daten verschiedener raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

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
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 MagdeburgFlurstück: 38/2
Flur: 2
Gemarkung: LeißlingGemeinde: Weißenfels, Stadt
Kreis: Burgenlandkreis**Auszug aus der
Bodenrichtwertkarte
für Bauland****Stichtag: 01.01.2024****Bodenrichtwertkarte: 1:2.500**

Erstellt am 10.06.2025

LVermGeo 729
Stand 02/17

Maßstab: 1:2.500 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).

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte ohne Maßstab

Seite 1 von 1



Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuch

Seite 1 von 1



Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Str. 15, 39104 Magdeburg
Standort: Neustädter Passage 15, 06122 Halle

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurstücksnachweis
Erstellt am: 28.07.2025
Aktualität der Daten: 27.07.2025

Flurstück 38/2, Flur 2, Gemarkung Leißling

| | |
|-------------------------|--|
| Gebietszugehörigkeit: | Gemeinde Weißenfels, Stadt Landkreis Burgenlandkreis |
| Lage: | Carlsberger Weg 3 |
| Fläche: | 240 m² |
| Tatsächliche Nutzung: | 240 m² Wohnbaufläche |
| Klassifizierung: | |
| Hinweise zum Flurstück: | Naturpark: "Saale-Unstrut-Triasland" Verfahrensbezeichnung: NUP0002 Ausführende Stelle: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt Baulast: Verfahrensbezeichnung: 66/0216 32/10 Baulast: Verfahrensbezeichnung: 66/0216 851/99 Wasserschutzgebiet "Göldene Hufe", STWSG0191, Zone III |

Angaben zur Buchung

| | |
|--------------|---|
| Buchungsart: | Grundstück |
| Buchung: | Amtsgericht Weißenfels Grundbuchbezirk Leißling Grundbuchblatt 2069 Laufende Nummer 0001 |

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

LVermGeo 01/24

Seite 1 von 1

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1




Anlage 6: Baulastenauskunft

Seite 1 von 3

- 1 -
35/0213-2025**BAULASTENVERZEICHNIS****DER STADT WEIßENFELS****Baulastenblatt Nr. 31**

Grundstück: Carlsberger Weg 3
 Gemarkung: Leißling
 Flur: 2
 Flurstück: 37/5


| Lfd. Nr. | Inhalt der Eintragung | Bemerkung |
|----------|--|----------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 3 | <p>Es wird das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO LSA so eingehalten, als ob die im beigelegten Lageplan grün gekennzeichneten Flurstücke, Gemarkung Leißling, Flur 2, Flurstücke 38/2 und 37/5 ein einziges Grundstück gemäß § 4 Abs. 2 BauO LSA bilden.</p> <p>Fortgeführt/Korrektur am: 11.06.2025</p> <p>Im Auftrag  Oht SB Bauordnung</p> | Siehe Blatt 32 |

Anlage 6: Baulastenauskuft

Seite 2 von 3

- 1 -
35/0214-2025**BAULASTENVERZEICHNIS****DER STADT WEIßENFELS****Baulastenblatt Nr. 32**

Grundstück: Carlsberger Weg 3
Gemarkung: Leißling
Flur: 2
Flurstück: 38/2

| Lfd. Nr. | Inhalt der Eintragung | Bemerkung |
|----------|--|----------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 3 | <p>Es wird das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO LSA so eingehalten, als ob die im beigefügten Lageplan grün gekennzeichneten Flurstücke, Gemarkung Leißling, Flur 2, Flurstücke 38/2 und 37/5 ein einziges Grundstück gemäß § 4 Abs. 2 BauO LSA bilden.</p> <p>Fortgeführt/Korrektur am: 11.06.2025</p> <p>Im Auftrag</p> <p> Ohl SB Bauordnung</p> | Siehe Blatt 31 |

Anlage 6: Baulastenauskunft

Seite 3 von 3



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

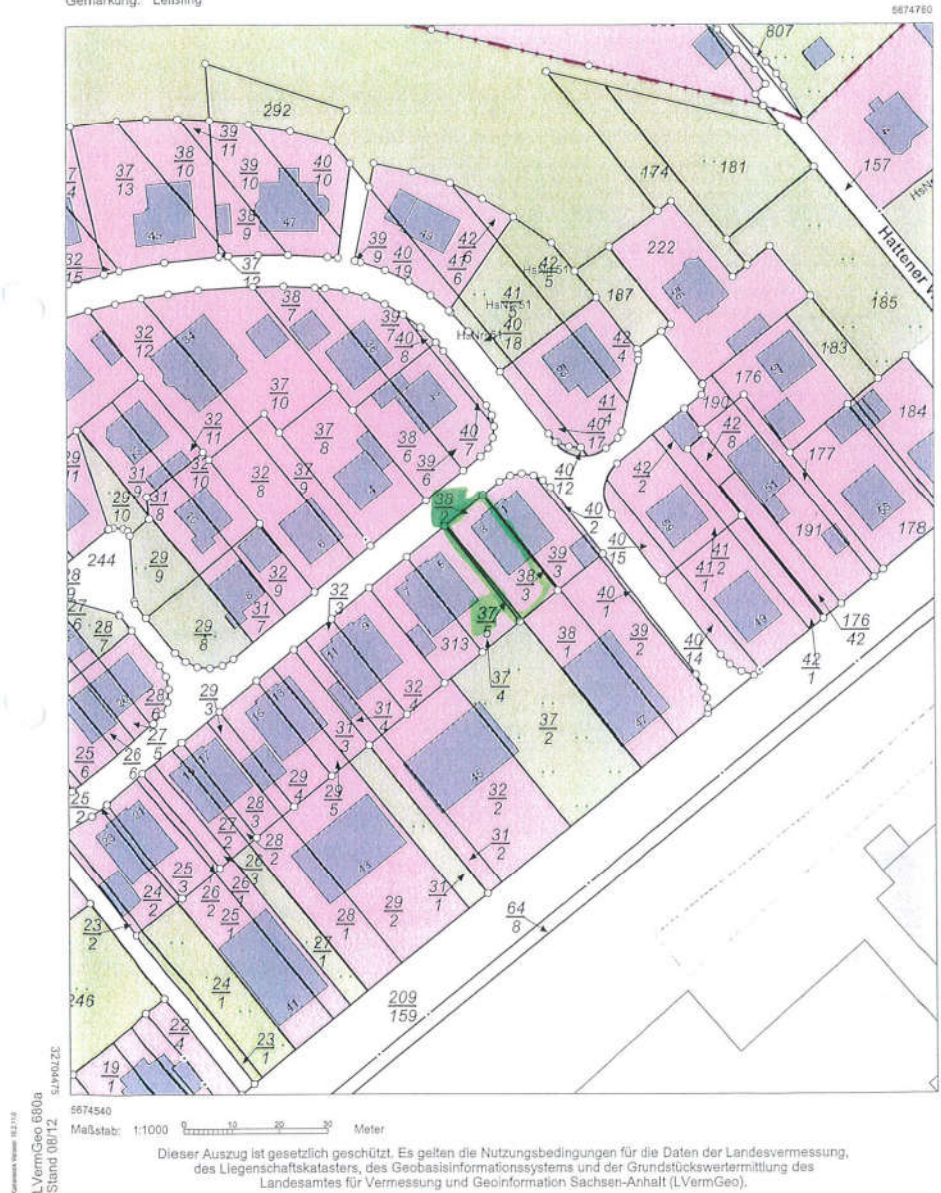
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 38/2
Flur: 2
Gemarkung: Leißling

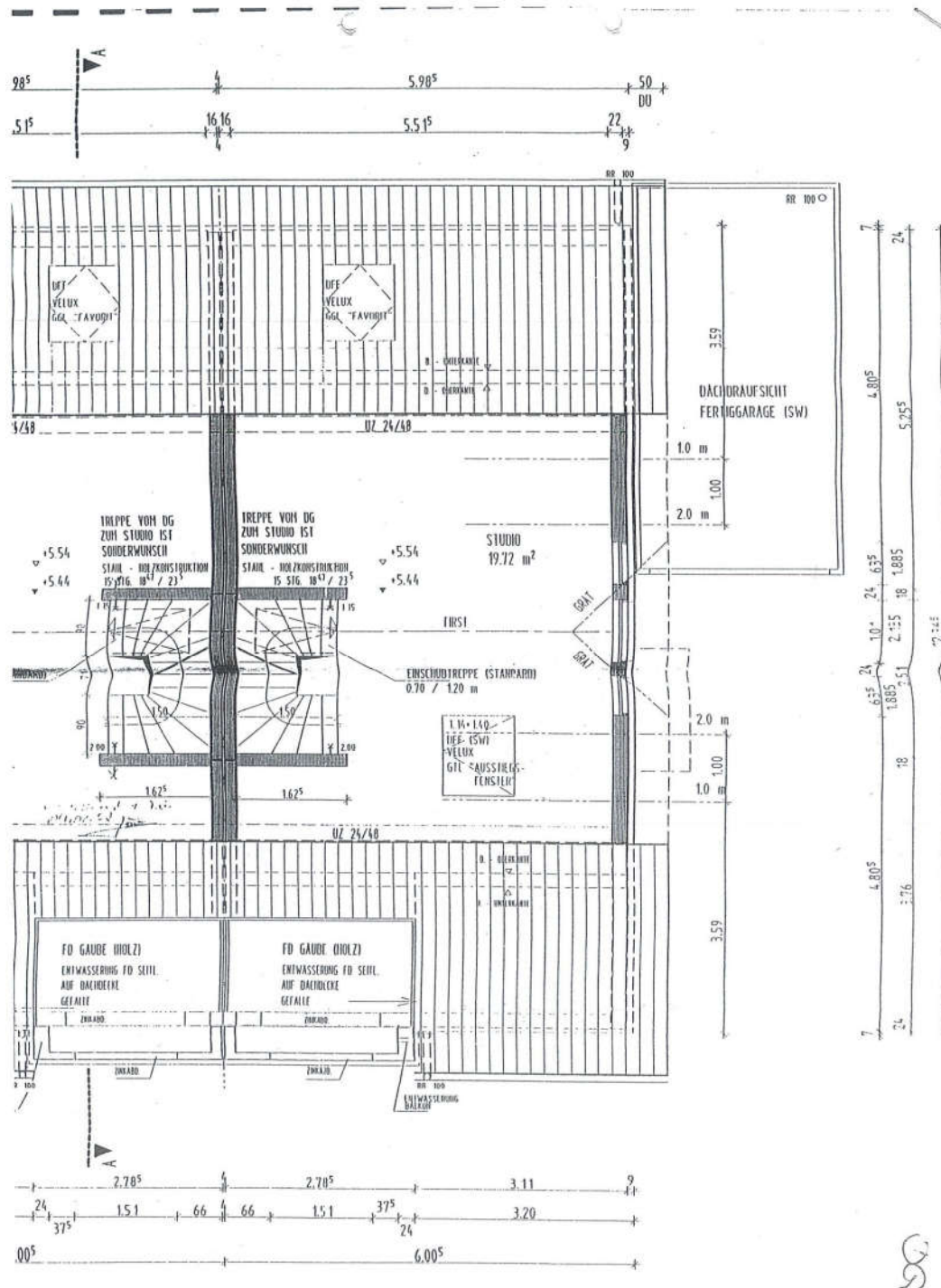
Gemeinde: Weißenfels, Stadt
Kreis: Burgenlandkreis

Erstellt am 10.06.2025
Aktualität der Daten: 05.06.2025



Anlage 7: Grundrisse des Wohnhauses (unmaßstäblich)

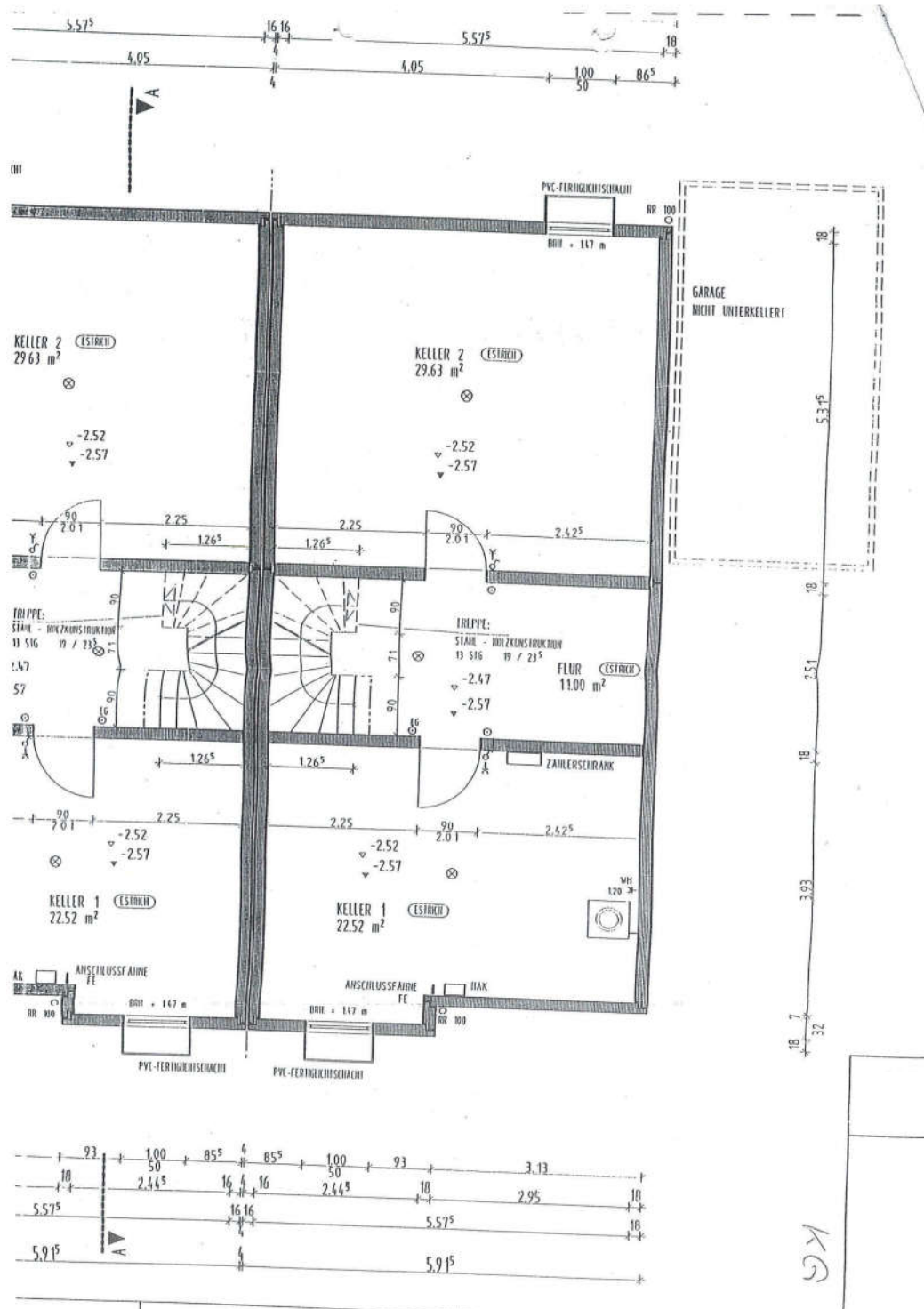
Seite 3 von 4



Grundriss Spitzboden (Studio)

Anlage 7: Grundrisse des Wohnhauses (unmaßstäblich)

Seite 4 von 4



Grundriss Kellergeschoss

Anlage 8: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Wohnhaus aus westlicher Richtung von der Straße aus



Bild 2: Wohnhaus aus südlicher Richtung vom Garten aus

Anlage 8: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Gartenhaus



Bild 4: Wohnhauseingangstür

Anlage 8: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: EG Küche



Bild 6: EG Wohnzimmer

Anlage 8: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: DG Wohnraum

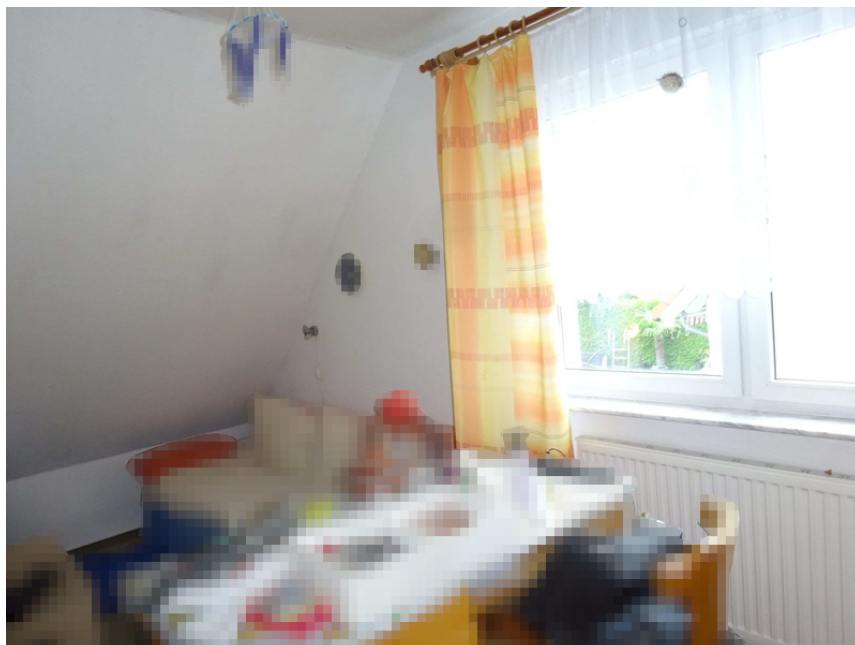


Bild 8: DG Wohnraum

Anlage 8: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Kellerraum



Bild 10: KG Hausanschlussraum