

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 9/23

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81
E-Mail:
bewertung-muellerb@gmx.de
Datum: 05.10.2023
Az.: 034/23
Bankverbindung: IBAN:
DE71 8005 3000 3400 1351 00
Sparkasse Burgenlandkreis
BIC: NOLADE21BLK

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das
„ehemalige Rittergut“
in 06682 Teuchern OT Unternessa, Dorfstraße 1



Der Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks wurde
zum Stichtag 12.09.2023 ermittelt mit rd.:

443.000,00 €

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 31 Seiten. Darin sind 6 Anlagen mit 12 Seiten enthalten.
Es wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt	Seite
I. Allgemeine Angaben	3
1. Auftraggeber	3
2. Grundbuch- und Katasterangaben.....	3
3. Ortstermin	3
4. Wertermittlungstichtag	4
5. Qualitätsstichtag	4
6. Zweck der Gutachtenerstellung	4
7. Rechtsgrundlagen.....	5
8. Literaturverzeichnis	5
II. Beschreibung des Grundstücks	6
1. Vorbemerkung	6
2. Grundstückslage.....	6
3. Erschließungszustand.....	6
4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	7
5. Bauplanungsrechtliche Merkmale	7
6. Sonstige Merkmale	7
7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks	9
7.1 Herrenhaus Nr. 1	9
7.2 Wirtschaftsgebäude Nr. 2.....	10
7.3 Backsteinscheune Nr. 3.....	12
7.4 Nebengebäude.....	13
7.5 Außenanlagen und Grünfläche	14
III. Wertberechnungen	15
1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
2. Bodenwertermittlung	16
3. Ertragswertermittlung	17
4. Verkehrs(Markt)wert	19
IV. Anlagen	20
1. Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	20
2. Anlage Nr. 2: Regionalkarte	21
3. Anlage Nr. 3: Luftbild.....	22
4. Anlage Nr. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte Blatt 1-2.....	23
5. Anlage Nr. 5: Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	25
6. Anlage Nr. 6: Fotoaufnahmen Blatt 1-6	26

I. Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 03.07.2023 (Geschäfts-Nr.: 20 K 9/23)

2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 06.07.2023 entnommen.

Grundbuch von: Nessa
Blatt: 923
Bestandsverzeichnis-Nr.: 6

Katasterbezeichnungen

Gemarkung: Nessa
Flur: 7
Flurstück: 311
Größe in m²: 17.430

Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 2: 1. zu 1/2
2. zu 1/2

Grundbuch Abt. II

Eintragung lfd. Nr. 4: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung¹⁾ für Christian Falke-Große, geb. am 02.07.1969. ...
Eintragung lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung bezüglich des Eigentümers zu 2.2 ist angeordnet (20 K 9/23); eingetragen am 30.03.2023.

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: 12.09.2023

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen nebst Mitarbeiterin durchgeführt. Das Grundstück und die Gebäude waren nicht zugänglich. Die Inaugenscheinnahme fand auftragsgemäß **von außen** statt.

¹⁾ Die Vormerkung wird bei der Bewertung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

4. **Wertermittlungsstichtag¹⁾: 12.09.2023**

5. **Qualitätsstichtag²⁾: 12.09.2023**

6. **Zweck der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) des Grundstücks zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 9/23.

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 1 des BauGBuaÄndG vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176)
- 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 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist
- 7.3 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WEG**) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)
- 7.4 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (**Gebäudeenergiegesetz – GEG**) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**Wohnflächenverordnung – WoFlV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

8. Literaturverzeichnis

- 8.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt
Grundstücksmarktbericht 2023
- 8.2 IVD Immobilienpreisspiegel 2023
Region Sachsen/Sachsen-Anhalt Wohn- und Gewerbeimmobilien
- 8.3 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel
Baukosten 2020/21 Band 1: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- 8.4 Sprengnetter
Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Bände 1 – 4 (Stand August 2023)
- 8.5 Sprengnetter
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (Stand August 2023)
- 8.6 Sprengnetter
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand September 2023)
- 8.7 Sprengnetter / Kierig / Drießen
Das 1 x 1 der Immobilienbewertung (3. Auflage, 2023)

II. Beschreibung des Grundstücks

1. Vorbemerkung

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

Da das Grundstück und die Gebäude nicht zugänglich waren, konnten Feststellungen nur augenscheinlich **von außen** 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: Stadt Teuchern mit ca. 8.000 EW (Prognose¹⁾ 2035 ca. 6.500 EW); zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Unternessa an einer Hauptstraße (siehe Anlage Nr. 2). In der Umgebung des Grundstücks ist Wohnbebauung mit dörflichem Charakter vorhanden. Einzelne Grundstücke werden auch gewerblich genutzt.

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, Zufahrt Großpflaster

3.2 **Versorgungsleitungen:** Es besteht Anschluss für Elektroenergie und Trinkwasser an das öffentliche Netz.

3.3 **Abwasserableitung:** Gemäß E-Mail des ZWA Bad Dürrenberg vom 17.07.2023 ist das Grundstück an die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage des ZWA Bad Dürrenberg angeschlossen.

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

4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

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

5. Bauplanungsrechtliche Merkmale

Von der Stadt Teuchern wurde in der E-Mail vom 12.07.2023 folgende Auskunft erteilt:

Das Grundstück ist im F-Plan als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es liegt im Zusammenhang bebauter Orts-teile gem. § 34 BauGB.

6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde des Burgenlandkreises vom 19.07.2023 liegen für das Grundstück keine Eintragungen in Form einer Belastung oder Begünstigung im Baulasten-verzeichnis vor.

Zur Denkmaleigenschaft des Grundstücks wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde des Burgenlandkreises im Schreiben vom 19.07.2023 folgende Auskunft erteilt:

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 11.07.2023 teile ich Ihnen mit, dass das o.g. Objekt als Baudenkmal und dem Sachbegriff „ehemaliges Rittergut“ in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen ist mit folgender Denkmalbegründung:

Es handelt sich dabei um einen langgestreckten Dreiseithof, bestehend aus repräsentativem Herrenhaus mit doppelläufiger Treppenanlage, zur Straße gelegenen Wirtschaftsgebäude sowie großer, den Hof beherrschender Bachsteinscheune in dezent neogotischen Formen; an das Herrenhaus angebautes Verwalterhaus, eingeschossig mit Mansarddach und Zwerchhaus; Herrenhaus und Nebengebäude 18. Jh.

Veränderungen an diesem Objekt sind nach § 14 DenkmSchG LSA in der derzeit gültigen Fassung genehmigungspflichtig und mit der unteren Denkmalschutzbehörde Burgenlandkreis abzustimmen.

Außerdem liegt o.g. Grundstück im historischen Ortskern von Teuchern OT Unternessa, welcher gem. § 2 Abs. 2 Ziff. 4 DenkmSchG LSA ein archäologisches Flächendenkmal bildet. Belange der Bodendenkmalpflege können dann berührt werden, wenn Erdarbeiten durchgeführt werden, welche der Genehmigungspflicht nach § 14 DenkmSchG LSA unterliegen.

Eine weitere Konkretisierung des Denkmalschutzes liegt für das zu bewertende Grundstück nicht vor. Die aus dem Denkmalschutz resultierenden Wertbeeinflussungen (z. B. durch Auflagen der Denkmalschutzbehörde bei baulichen Maßnahmen, Nutzungsänderungen oder Abbrüchen usw.) können daher bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden und sind ggf. zu ergänzen.

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 07.08.2023 folgende Auskunft erteilt:

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Das Grundstück ist aktuell nicht im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ registriert.

Hinweis: Im gesamten Umfeld ist der historische Altbergbau umgegangen, die eigentlichen Grenzen sind allerdings nicht mehr bekannt. Bergtypische Konsequenzen wie Untergrundschwächen, Vernässungen, anthropogene Verfüllungen im Untergrund können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Untere Naturschutzbehörde

Das Flurstück liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.

Hinweis: Für den Abriss von Bestandsgebäuden ist ggf. ein artenschutzrechtliches Gutachten erforderlich.

Untere Wasserbehörde

Wasserrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Sonstige Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen und sonstige Schadstoffbelastungen sind nicht bekannt.

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

Bauunterlagen standen nicht zur Verfügung. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität aller baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Energieausweise für Gebäude oder Gebäudeteile lagen dem Sachverständigen nicht vor.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen hinsichtlich der vorbeschriebenen Umstände keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks

7.1 Herrenhaus Nr. 1

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges Wohnhaus (ehemaliges Herrenhaus) Das Gebäude ist wahrscheinlich unterkellert, das Dachgeschoss ausgebaut.
Baujahr:	lt. Denkmalverzeichnis 18. Jh.
Nutzung/Raumaufteilung:	Wohnnutzung, Raumaufteilung nicht bekannt
Ausführung und Ausstattung	
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken
Geschossdecken:	Keller: Massivdecke Geschosse: Holzbalkendecken
Fußböden:	Holz- und Massivfußböden
Treppen:	Holz- oder Massivtreppe
Fenster:	Kunststoff- oder Holzfenster
Türen:	Holztüren
Elektro- und Sanitärinstallation:	angenommen mittelgute Ausstattung
Heizung:	angenommen Zentralheizung
Außenansicht:	Putzfassade
Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Krüppelwalmdach als Steildach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Zustand:	Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Gebäude in einem guten 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). Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer (gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21) wird ein mittlerer Modernisierungsgrad angenommen.

7.2 Wirtschaftsgebäude Nr. 2

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges Wirtschaftsgebäude mit Wohnteil
Baujahr:	lt. Denkmalverzeichnis 18. Jh.
Nutzung/Raumaufteilung:	<u>Wohnteil 2.1:</u> Wohnnutzung <u>Stall- und Wirtschaftsteil 2.2:</u> ehemalige Ställe, Wirtschaftsräume, Futterboden Raumaufteilung nicht bekannt
Ausführung und Ausstattung	
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken
Geschossdecken:	Holzbalken und/oder Massivdecken
Fußböden:	Holz- und Massivfußböden
Treppen:	Holz- oder Massivtreppe
Fenster:	Kunststofffenster, Holzfenster, im Stallteil auch Betonfenster
Türen:	Holztüren, im Stallteil auch Brettertüren
Elektro- und Sanitärinstallation:	angenommen einfache Ausstattung, im Stallteil ggf. ohne
Heizung:	angenommen Zentralheizung im Wohnteil
Außenansicht:	Putzfassade
Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Krüppelwalmdach als Steildach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Zustand:	Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Gebäude in einem mittelmäßigen 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). Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer (gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21) wird für den Wohnteil eine Teilmodernisierung angenommen.

Der Stall- und Wirtschaftsteil muss wahrscheinlich bis auf die bereits erfolgte Erneuerung der Dachdeckung umfassend instandgesetzt werden.

Unter dem Eindruck einer solchen Sanierung und den damit verbundenen Aufwendungen und Risiken wird die Mehrzahl der Marktteilnehmer bei der Kaufpreisbildung dem Stallteil keinen Wert beimessen.

Hinweis:

Auf Teilflächen der straßenseitigen Dachfläche des Gebäudes befindet sich eine Photovoltaikanlage. Zu dieser Anlage liegen dem Sachverständigen keine Angaben vor, so dass der Werteinfluss im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht beurteilt werden kann.

Die Photovoltaikanlage ist damit nicht Bestandteil des Wertgutachtens.

7.3 Backsteinscheune Nr. 3

<i>Art des Gebäudes:</i>	zweigeschossige Hofscheune
<i>Baujahr:</i>	nicht bekannt
<i>Nutzung/Raumaufteilung:</i>	Scheune, Raumaufteilung nicht bekannt
<i>Ausführung und Ausstattung</i>	
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken
Geschossdecken:	Holzbalken und/oder Massivdecken
Fußböden:	Holz- und Massivfußböden
Türen/Tore:	Holztüren, Stahltore
Elektro- und Sanitärinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Außenansicht:	Sichtmauerwerk
Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Satteldach als Flachdach
Dacheindeckung:	Asbestzementwellplatten
<i>Zustand:</i>	<p>Nach dem äußeren Eindruck befindet sich die Scheune in einem vernachlässigten Bau- und Erhaltungszustand. Der Gesamtumfang der Baumängel und Bauschäden und die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Sanierung des Gebäudes 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>Es ist jedoch absehbar, dass eine Sanierung nur im Rahmen einer umfassenden Instandsetzung möglich ist. Unter dem Eindruck einer solchen Sanierung und den damit verbundenen Aufwendungen und Risiken wird die Mehrzahl der Marktteilnehmer bei der Kaufpreisbildung der Scheune <u>keinen Wert beimessen</u>.</p>

7.4 Nebengebäude

Art der Gebäude:	<ul style="list-style-type: none">• ehemaliges Verwalterhaus (rückseitig an das Herrenhaus angebaut)• Seitengebäude an der Toreinfahrt• Nebengebäude zwischen dem Verwalterhaus und der Backsteinscheune• Nebengebäude zwischen dem Wirtschaftsgebäude und der Backsteinscheune
Baujahre:	nicht bekannt
Nutzung/Raumaufteilung:	nicht bekannt
Ausführung und Ausstattung	
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken
Geschossdecken:	Holzbalken und/oder Massivdecken
Fußböden:	Holz- und/oder Massivfußböden
Türen/Tore:	Holztüren, Holztore
Installationen:	nicht bekannt
Außenansichten:	verputz
Dachkonstruktionen:	Holzdächer
Dachformen und Eindeckung:	unterschiedlich
Zustand:	<p>Nach dem äußeren Eindruck befinden sich die Nebengebäude in einem vernachlässigten Bau- und Erhaltungszustand.</p> <p>Der Gesamtumfang der Baumängel und Bauschäden und die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Sanierung des Gebäudes 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>Es ist jedoch absehbar, dass eine Sanierung nur im Rahmen einer umfassenden Instandsetzung möglich ist. Unter dem Eindruck einer solchen Sanierung und den damit verbundenen Aufwendungen und Risiken wird die Mehrzahl der Marktteilnehmer bei der Kaufpreisbildung den Nebengebäuden <u>keinen Wert beimessen</u>.</p>

7.5 Außenanlagen und Grünfläche:

Für die Außenanlagen des bebauten Grundstücksteils wird ein durchschnittlicher Umfang angenommen. Der nördliche, unbebaute Grundstücksteil wird als Garten und Grünfläche genutzt und ist teilweise mit Bäumen bewachsen. Aufgrund seiner Lage wird von einer künftigen nichtbaulichen Nutzung¹⁾ ausgegangen.

¹⁾ Eine verbindliche Aussage zur zulässigen Bebauung und Nutzung dieses Grundstücksteils kann in diesem Wertgutachten nicht getroffen werden. Mögliche daraus resultierende Wertbeeinflussungen (z. B. bei Genehmigung einer baulichen Nutzung) sind ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

III. Wertberechnungen

1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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 mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil für diese Grundstücke der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den **§§ 27 - 34 ImmoWertV 21** gesetzlich geregelt.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. ...

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

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

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

§ 31 Reinertrag; Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. ...

§ 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostübernahmen gedeckt sind. ...

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz 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.

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 objekt-spezifisch 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 Teuchern Bodenrichtwerte abgeleitet und veröffentlicht wurden, wird die Bodenwertermittlung auf dieser Grundlage durchgeführt.

In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Bauland; Stichtag 01.01.2022) ist für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 22,00 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Baugrundstücke im Dorfgebiet von Unternessa.

Die Anpassung an die besonderen Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks wird differenziert wie folgt vorgenommen:

bebauter Grundstücksteil (Größe lt. Liegenschaftsbuch: Wohnbaufläche = 4.936 m²)

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, des Erschließungszustands sowie Art und Maß der baulichen Nutzung kann der o. g. Bodenrichtwert der Bewertung ohne Zu- oder Abschläge zu Grunde gelegt werden.

• relativer Bodenwert	=	<u>22,00 €/m²</u>
Bodenwert bebauter Grundstücksteil:	$4.936 \text{ m}^2 \times 22,00 \text{ €/m}^2 =$	108.592,00 €
	rund	<u>108.600,00 €</u>
davon sind:		
den Gebäuden Nr. 1 und Nr. 2.1 zuzuordnen:	$\text{ca. } 700 \text{ m}^2 \times 22,00 \text{ €/m}^2 =$	<u>15.400,00 €</u>
der übrigen Bebauung zuzuordnen:	$\text{ca. } 4.236 \text{ m}^2 \times 22,00 \text{ €/m}^2 =$	93.192,00 €
	rund	<u>93.200,00 €</u>

unbebauter Grundstücksteil (Größe lt. Liegenschaftsbuch: Grünanlage = 12.494 m²)

Für die Bewertung des nördlichen, unbebauten Grundstücksteils kann das Wertniveau von Garten- und Grünflächen angehalten werden, das nach Veröffentlichungen des Gutachterausschusses (vgl. Ziffer I/8.1) in einer Größenordnung von 15% des nächstgelegenen Bodenrichtwerts von Bauland liegt.

• relativer Bodenwert:	$22,00 \text{ €/m}^2 \times 0,15 =$	<u>3,30 €/m²</u>
Bodenwert unbebauter Grundstücksteil:	$12.494 \text{ m}^2 \times 3,30 \text{ €/m}^2 =$	41.230,20 €
	rund	<u>41.200,00 €</u>

3. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche ¹⁾ (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ²⁾		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Herrenhaus Nr. 1	Wohnen	330,00		4,80	1.584,00	19.008,00
Wohnteil Nr. 2.1	Wohnen	180,00		4,00	720,00	8.640,00
Summe		510,00			2.304,00	27.648,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		27.648,00 €
Bewirtschaftungskosten³⁾ (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung S. 18)	–	8.469,96 €
jährlicher Reinertrag	=	19.178,04 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung S. 16) 4,70 % von 15.400,00 € (Liegenschaftszinssatz ⁴⁾ × anteiliger Bodenwert)	–	723,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	18.454,24 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,70 % Liegenschaftszinssatz ⁴⁾ und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer ⁵⁾	×	15,912
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	293.643,87 €
Bodenwert des bebauten Grundstücksteils (vgl. Bodenwertermittlung S. 16)	+	108.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils	=	402.243,87 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge⁶⁾	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils	=	402.243,87 €
Bodenwert des unbebauten Grundstücksteils (vgl. Bodenwertermittlung S. 16)	+	41.200,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	443.443,87 €
	rd.	443.000,00 €

Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

1) Die Wohnflächen wurden wegen der Nichtzugänglichkeit der Gebäude überschlägig mit Hilfe von Wohnflächenfaktoren ermittelt. Die tatsächlichen Wohnflächen können (z. B. abhängig von Grundrissen) davon abweichen.

2) Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21 sind der Ertragswertermittlung die marktüblich erzielbaren Erträge zu Grunde zu legen.

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um einen ehemaligen Dreiseithof mit teilweiser Wohnnutzung. Unter Berücksichtigung der Lage und der angenommenen Modernisierung orientieren sich die Mieten für das Herrenhaus Nr. 1 an einem mittleren bis guten Wohnwert und für den Wohnteil Nr. 2.1 an einem einfachen bis mittleren Wohnwert.

Nach Angaben des Gutachterausschusses (vgl. Ziffer I/8.1) liegen vergleichbare Wohnungsmieten in Dörfern in einer Bandbreite von ca. 3,50 €/m² bis 4,50 €/m² (einfacher bis mittlerer Wohnwert) bzw. 4,50 €/m² bis 5,00 €/m² (mittlerer bis guter Wohnwert).

Die marktübliche Miete wird für das Wertermittlungsobjekt innerhalb dieser Bandbreiten mit 4,80 €/m² für das Herrenhaus Nr. 1 und mit 4,00 €/m² für den Wohnteil Nr. 2.1 angesetzt.

3) Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 wie folgt angesetzt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.032,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	6.885,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	552,96
Summe			8.469,96 (ca. 31 % des Rohertrags)

4) Der für das Wertermittlungsobjekt maßgebliche Liegenschaftszinssatz gemäß § 33 ImmoWertV 21 wird auf der Grundlage einer vorliegenden Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Auskunft 2023-10203-W04 HAL; siehe Anlage Nr. 5) wie folgt bestimmt:

<i>11 Mehrfamilienhäuser im BLK (Dörfer und Kleinstädte)</i> <i>ab 01.11.2020, Ø Größe = 279 m² WF, Ø BRW = 26 €/m²</i>	=	5,17 %
<i>Einflussfaktor Größe (510 m² WF)</i>	×	1,10
Zwischensumme	=	5,69%
<i>Einflussfaktor teilweise Eigennutzung (Herrenhaus Nr. 1)</i>	-	1,00%
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	=	4,69 %
	rd.	<u>4,70 %</u>

5) Die Restnutzungsdauer wurde gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 unter Berücksichtigung des angenommenen Modernisierungsgrads im Bewertungsmodell für das Herrenhaus Nr. 1 (8 Punkte ⇒ mittlerer Modernisierungsgrad) mit 32 Jahren und für den Wohnteil Nr. 2.1 (5 Punkte ⇒ leicht modernisiert) mit 24 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gemäß Anlage 1 ImmoWertV 21 ermittelt.

Die durchschnittliche Restnutzungsdauer wurde als gewogenes Mittel entsprechend dem Verhältnis der Roherträge mit 30 Jahren ermittelt.

6) Eine Markanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 ist nicht erforderlich.

4. 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 des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Entsprechend der Ausführungen in Ziffer III/1 zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens wird der Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert wurde in Ziffer III/3 mit rd. **443.000,00 €** ermittelt.

Auf der Grundlage des Ertragswerts, der ohne Grundstücksbetretung ermittelt wurde und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag 12.09.2023 auf rd.:

443.000,00 €

in Worten: **Vierhundertdreißigtausend Euro**

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

Weißenfels, den 05.10.2023

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 (3,1 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Teuchern (1,6 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Leipzig (33,6 km)
Nächster Flughafen (km)	Leipzig/Halle Airport (33,1 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (110,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Teuchern, Stadt (3,1 km)



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

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle

Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023

Regionalkarte¹⁾

Luftbild¹⁾



25.09.2023 | 02268918 | © GeoBasis-DE / LVermGEO LSA [2017]

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



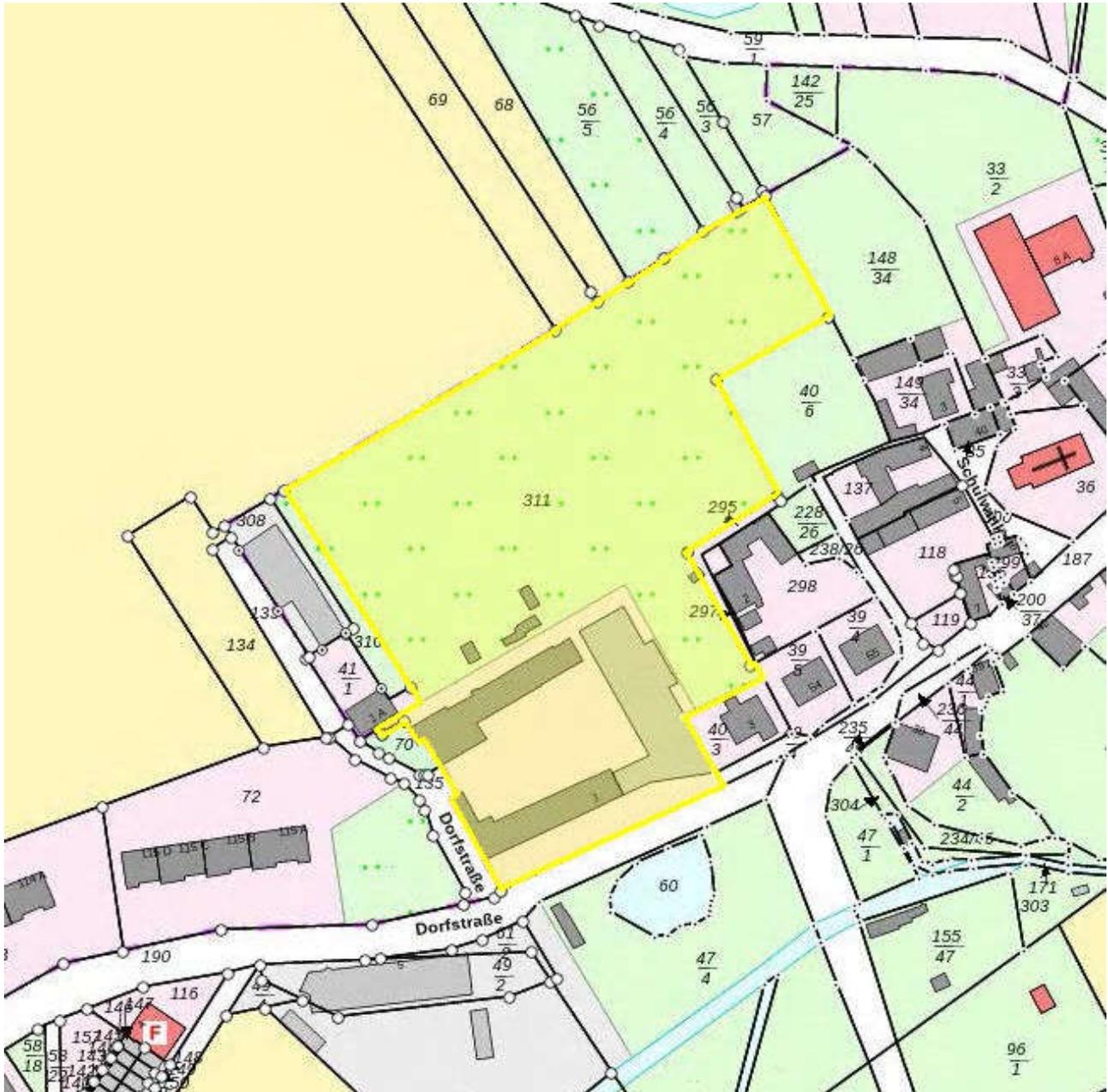
0



200 m

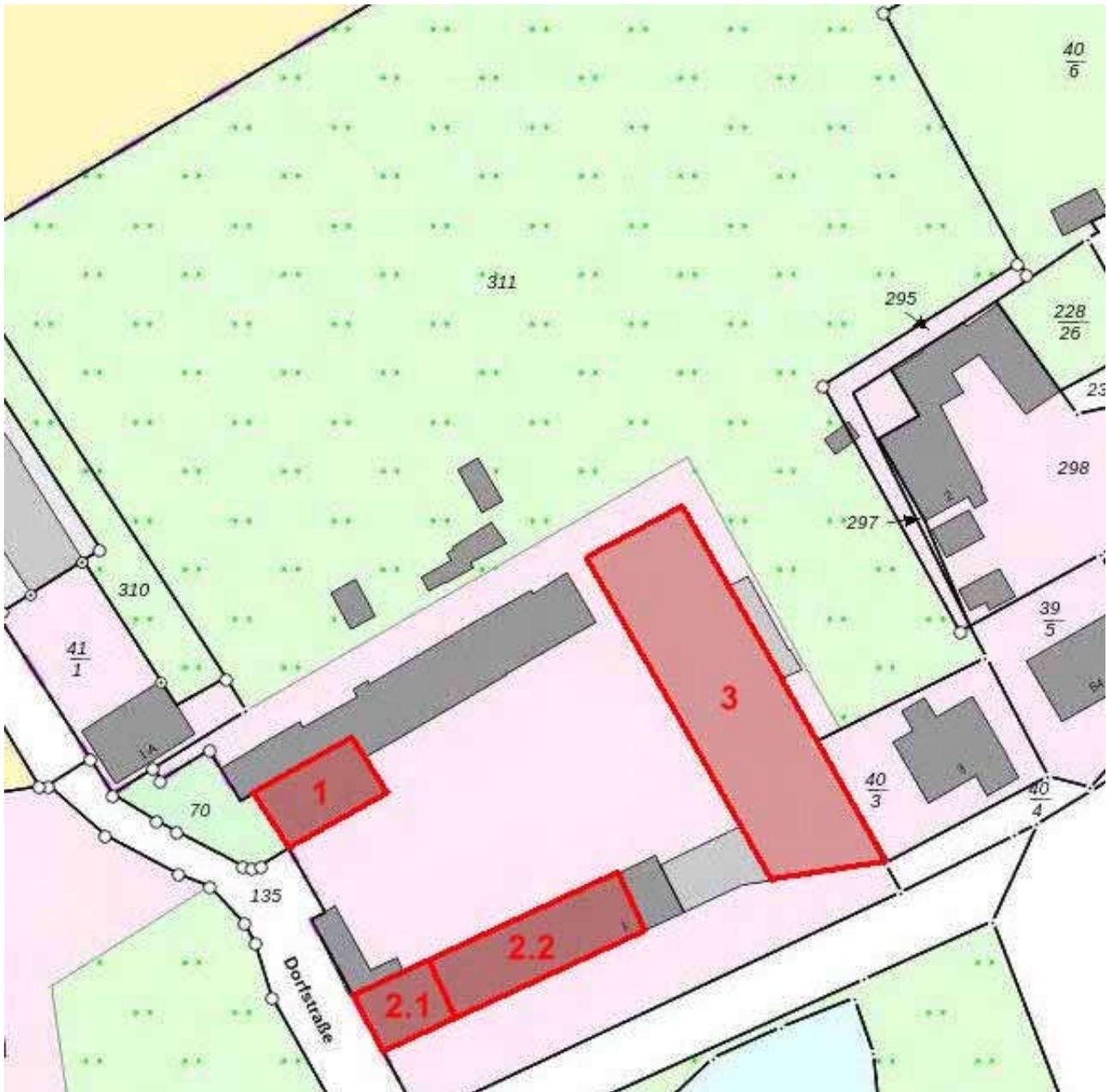
¹⁾ **Quelle:** Orthophoto/Luftbild Sachsen-Anhalt, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
Aktualität: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Auszug aus der Liegenschaftskarte¹⁾



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

Auszug aus der Liegenschaftskarte¹⁾



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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung¹⁾

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen: 2023-10203-W04 HAL Auftragsdatum: 22.09.2023
Auftragsart: Mehrfamilienhaus Ihr Zeichen:
Abgabedatum: 26.09.2023

Stichprobenübersicht mit den einfachen arithmetischen Mitteln der ausgewerteten Selektion

Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Nummer	Kurzbez.	Elementname
11				101	KFKZ	Kauffallkennzeichen
11	1	1	1	102	STAT	Status
11	0140028	0140111		104	GEME	Gemeindeteil
11	4	5	5	115	RTYP	Regionstyp
11	13.11.2020	22.05.2023	01.11.2021	201	DATU	Datum des Vertrages
11	1	1	1	205	ANLA	Anlass des Eigentumsübergangs
11	1	10	3	208	VERA	Veräußerer
11	1	9	3	209	ERWE	Erwerber
11	91.000	355.000	172.955	216	PREI	Kaufpreis
11	200	1277	604	401	FLAC	Fläche
11	10	35	26	416	BRWB	Bodenrichtwert Bauland
11	3	3	3	418	BRBZ	BRWB -beitragsrechtlicher Zustand
11	3	3	3	429	BEIT	Beitragsrechtlicher Zustand
11			107	501	GEBA	Gebäudeart (107 = Mehrfamilienhaus)
11	1850	1925	1903	504	BAUJ	Baujahr
11	22	49	32	506	RNDA	Restnutzungsdauer
11	160	649	279	516	WOFL	Wohnfläche
11	8.606	37.050	16.135	555	JMIE	Jahresnettokaltmiete
0				556	BRMI	Jahresbruttokaltmiete
0				557	GEMI	Gewerblicher Mietanteil
11	5.630	25.870	11.083	558	REIN	Jahresreinertrag
11	2,06	8,06	5,17	568	LIZI	Liegenschaftszins
11	7,78	14,72	10,89	569	ROFA	Rohertragsfaktor
11	2,10	3,30	2,58	578	STST	Standardstufe
11	5	14	8	580	MODG	Modernisierungsgrad
11	458,33	833,33	634,58	730	KPWO FL	normierter Kaufpreis / Wohnfläche
11	91.000	355.000	172.955	739	PREIN O	normierter Kaufpreis

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

¹⁾ Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung Nr. 2023-10203-W04 HAL

Herrenhaus Nr. 1



Wirtschaftsgebäude mit Wohnteil Nr. 2.1



Wirtschaftsgebäude mit Stall- und Wirtschaftsteil Nr. 2.2



Backsteinscheune Nr. 3



Verwalterhaus und anschließende Nebengebäude



Seitengebäude an der Toreinfahrt



Nebengebäude zwischen Wirtschaftsgebäude und Backsteinscheune



nördlicher, unbebauter Grundstücksteil

