

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 9/25

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81
E-Mail:
bewertung-muellerb@gmx.de
Datum: 30.07.2025
Az.: 019/25
Bankverbindung: IBAN:
DE71 8005 3000 3400 1351 00
Sparkasse Burgenlandkreis
BIC: NOLADE21BLK

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einer
Doppelhaushälfte bebaute Grundstück
in 06686 Lützen, Schubart-von-Kleefeldstraße 25



Der **Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks** wurde
zum Stichtag 15.07.2025 ermittelt mit rd.:

221.000,00 €

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 26 Seiten. Darin sind 5 Anlagen mit 7 Seiten enthalten.
Es wurde auftragsgemäß in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt	Seite
I. Allgemeine Angaben	3
1. Auftraggeber	3
2. Grundbuch- und Katasterangaben.....	3
3. Ortstermin	3
4. Wertermittlungsstichtag	4
5. Qualitätsstichtag.....	4
6. Zweck der Gutachtenerstellung	4
7. Rechtsgrundlagen.....	5
8. Literatur- und Quellenverzeichnis	5
II. Beschreibung des Grundstücks	6
1. Vorbemerkung	6
2. Grundstückslage.....	6
3. Erschließungszustand.....	6
4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	7
5. Bauplanungsrechtliche Merkmale	7
6. Sonstige Merkmale	7
7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks	9
7.1 Wohngebäude	9
7.2 Garage	10
7.3 Außenanlagen	10
III. Wertberechnungen	11
1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	11
2. Bodenwertermittlung	12
3. Sachwertermittlung.....	13
4. Vergleichswertermittlung	17
5. 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.....	23
5. Anlage Nr. 5: Fotoaufnahmen Blatt 1-3	24

I. Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 02.06.2025 (Geschäfts-Nr.: 20 K 9/25)

2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 04.06.2025 entnommen.

Grundbuch von: Lützen
Blatt: 3307
Bestandsverzeichnis-Nr.: 1

Katasterbezeichnungen

Gemarkung: Lützen
Flur: 5
Flurstück: 11/40
Größe in m²: 616

Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 2: 1)
2)
- in Erbengemeinschaft -

Grundbuch Abt. II

Eintragung lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Weißenfels, 20 K 9/25); eingetragen am 28.04.2025.

Grundbuch Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3. Ortstermin: 15.07.2025

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen nebst Mitarbeiterin in Gegenwart von durchgeführt. Das Wohngebäude, die Garage und der hintere Grundstücksteil waren nicht zugänglich. Die Inaugenscheinnahme fand auftragsgemäß **von außen** statt.

4. **Wertermittlungsstichtag¹⁾: 15.07.2025**

5. **Qualitätsstichtag²⁾: 15.07.2025**

6. **Zweck der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) des Grundstücks zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 9/25.

¹⁾ § 2 Abs. 4 ImmoWertV 21: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

²⁾ § 2 Abs. 5 ImmoWertV 21: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

7. Rechtsgrundlagen

- 7.1 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGEg vom 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)
- 7.2 Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 27. Januar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 26) geändert worden ist
- 7.3 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WEG**) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024, Nr.306)
- 7.4 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (**Gebäudeenergiegesetz – GEG**)
- 7.5 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 7.6 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) und dazugehörige amtliche Begründung
- 7.7 Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA**) vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- 7.8 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**Wohnflächenverordnung – WoFlV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

8. Literatur- und Quellenverzeichnis

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

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

II. Beschreibung des Grundstücks

1. Vorbemerkung

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

Da das Wohngebäude, die Garage und der hintere Grundstücksteil nicht zugänglich waren, konnten Feststellungen nur augenscheinlich **von außen**, nach den Angaben des und anhand der Bauakten (Kreisarchiv Aktenzeichen 42/12/78, 2003/0057 und 6360-00040-16-37) 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 Lützen mit ca. 8.200 EW (Prognose¹⁾ 2035 ca. 6.900 EW); zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Das Grundstück befindet sich am östlichen Stadtrand in einer Nebenstraße (siehe Anlage Nr. 2). In der Umgebung des Grundstücks ist aufgelockerte Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorhanden.

Die Wohnlage lässt sich als gute Lage einschätzen.

Die Verkehrslage ist den örtlichen Verhältnissen entsprechend durchschnittlich.

3. Erschließungszustand

- | | |
|----------------------------------|---|
| 3.1 Straßenausbau: | Betonpflaster, Fußweg Gehwegplatten, Zufahrt Pflaster (Kupferschlackensteine) |
| 3.2 Versorgungsleitungen: | Es bestehen Anschlüsse für Elektroenergie, Trinkwasser und Erdgas an das öffentliche Netz. |
| 3.3 Abwasserableitung: | Gemäß E-Mail des ZWA Bad Dürrenberg vom 19.06.2025 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 unbe-lastete Verkehrswert ermittelt.

5. Bauplanungsrechtliche Merkmale

Vom Bauamt der Stadt Lützen wurden im Schreiben vom 24.06.2025 folgende Auskunft zur planungsrechtlichen Situation erteilt:

Das oben bezeichnete Grundstück befindet sich in Lützen. Im rechtswirksamen Flächennutzungs-plan der Stadt Lützen wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben des Bauordnungsamtes des Burgenlandkreises vom 27.06.2025 liegen für das Grundstück keine Eintragungen in Form einer Belastung oder Begünstigung im Baulastenver-zeichnis vor.

Gemäß E-Mail der unteren Denkmalschutzbehörde des Burgenlandkreises vom 27.06.2025 be-findet sich das Grundstück in einem Denkmalbereich gemäß § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA.

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 18.06.2025 folgende Auskunft aus dem Fachinformationssystem „Bodenschutz“ erteilt:

Aktuell gibt es für das oben genannte Grundstück in der Gemarkung Lützen, Flur 5, Flurstück 11/40 keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungsge-setz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.

Vom Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises wurde im Schreiben vom 24.06.2025 u.a. folgende Angaben zur Kampfmittelbeseitigung gemacht:

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

Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgte auf Grundlage der Baugenehmigung Nr. 42/12/78 vom 31.07.1978. Für die Garage liegt die Baugenehmigung Nr. 2003/0057 vom 03.06.2003 vor.

Die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Bauunterlagen wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität aller baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Im Verwaltungsverfahren Nr. 6360-00040-16-37 -Betreiben einer Grillhütte- wurde vom Ver-waltungsgericht Halle die Klage gegen die Beseitigungsverfügung der Grillhütte abgewiesen (Aktenzeichen 2 A 80/19 HAL). Da auch der Antrag auf Zulassung der Berufung vom Oberver-waltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt abgewiesen wurde (Aktenzeichen 2 L 155/21) ist der Bescheid rechtskräftig.

Ein Energieausweis für das Wohngebäude lag dem Sachverständigen nicht vor.

Sonstige Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen und sonstige Schadstoffbelastungen sind nach Angabe von nicht vorhanden.

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

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

7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks

7.1 Wohngebäude

Art des Gebäudes:		eingeschossige Doppelhaushälfte Das Gebäude ist unterkellert mit teilweise Ausbau der Kellerräume.
Baujahr¹⁾:		1979
Wohnfläche¹⁾:	Keller:	ca. 57 m ²
	EG:	ca. 100 m ²
Raumaufteilung¹⁾:	Keller:	Heizraum, Waschküche, Keller unter Wintergarten ausgebaut ²⁾ : 3 Zimmer, Küche und Bad mit WC
	EG:	Windfang, Diele, Zwischenflur, 4 Zimmer, Anbau Wintergarten, Küche und Bad mit WC
Ausführung und Ausstattung¹⁾		
Konstruktionsart:		Massivbauweise (DDR Eigenheim Typ Bitterfeld 2.2)
Fundamente:		Streifenfundamente
Kellerwände:		Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken
Umfassungs- und Innenwände:		Mauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken
Geschossdecken:		Massivdecken
Fußböden:	Keller:	Bodenfliesen
	EG:	Estrich mit Teppichbelag, Bodenfliesen
Treppen:	Keller:	Massivtreppe zum EG und Kelleraußentreppe
	EG:	Außentreppe am Hauseingang
Innenansichten:		glatt verputzt mit Anstrich und Tapeten, Wandfliesen in den Bädern
Fenster:		Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z. T. mit Jalousien
Türen:	Hauseingang:	Blendrahmentür (Ausführung Kunststoff/Leichtmetall mit Glasausschnitten)
	Zimmertüren:	Türen mit Umfassungszargen, beschichtet
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
Sanitäre Installation:	Keller:	Bad mit Eckwanne, Waschbecken und WC in mittelguter Ausstattung, Dusche in der Waschküche

¹⁾ lt. Bauakte (Kreisarchiv Aktenzeichen 42/12/78)

²⁾ nach Angabe von

III. Wertberechnungen

1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Im Sachwertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des Substanzwerts durchgeführt.

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt.

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. ...

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Ergänzend zur Sachwertermittlung wird eine **Vergleichswertermittlung** (gemäß §§ 24-26 ImmoWertV 21) durchgeführt.

Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Ergebnisplausibilität) herangezogen.

2. Bodenwertermittlung

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 - 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Da für die Stadt Lützen Bodenrichtwerte abgeleitet und veröffentlicht wurden, wird die Bodenwertermittlung auf dieser Grundlage durchgeführt.

In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Bauland; Stichtag 01.01.2024) ist für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ein beitragsfreier Bodenrichtwert von 60,00 €/m² ausgewiesen.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet (offene Bebauung).

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, des Erschließungszustands sowie Art und Maß der baulichen Nutzung kann dieser Bodenrichtwert der Bewertung als Ausgangswert zu Grunde gelegt werden.

Zur Anpassung an die Bodenpreisentwicklung zum Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung von Auswertungen des Gutachterausschusses ein Zuschlag von 8% angesetzt.

• relativer Bodenwert	$60,00 \text{ €/m}^2 \times 1,08 =$	64,80 €/m ²
	rund	<u>65,00 €/m²</u>
Bodenwert des Grundstücks:	$616 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 =$	40.040,00 €
	rund	<u>40.000,00 €</u>

3. Sachwertermittlung

Ermittlung des Gebäudewerts

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)¹⁾	=	819,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF) ²⁾	×	260,00 m ²	58,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	212.940,00 €	14.210,00 €
Baupreisindex (BPI) 15.07.2025 (2010 = 100)	×	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	401.604,84 €	26.800,06 €
Regionalfaktor³⁾	×	1,00	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	401.604,84 €	26.800,06 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) ⁴⁾		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) ⁵⁾		39 Jahre	38 Jahre
• prozentual		51,25 %	36,67 %
• Faktor	×	0,4875	0,6333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	195.782,36 €	16.972,48 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		212.754,84 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen⁶⁾	+	8.510,19 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	221.265,03 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung S. 12)	+	40.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	261.265,03 €
Sachwertfaktor⁷⁾	×	0,84
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge⁸⁾	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	219.462,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁹⁾	+	2.000,00 €
Sachwert	=	221.462,63 €
	rd.	221.000,00 €

Erläuterungen zur Sachwertermittlung

- 1) Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden im Modell des Gutachterausschusses auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelt (vgl. die Einzelberechnungen S. 15-16).
- 2) Die für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erforderlichen Maße wurden auf der Grundlage der Bauakte angesetzt.

Wohngebäude

Grundfläche:	$12,55 \times 9,15 = 114,83 \text{ m}^2$		
	$4,50 \times 3,40 = 15,30 \text{ m}^2$		
Brutto-Grundfläche:	$2 \times 130,13 \text{ m}^2$	=	260,26 m ²
		rund	<u>260,00 m²</u>

Garage

Grundfläche:	$8,80 \times 6,55 = 57,64 \text{ m}^2$		
Brutto-Grundfläche:	$1 \times 57,64 \text{ m}^2$	=	57,64 m ²
		rund	<u>58,00 m²</u>

- 3) Der Regionalfaktor wird im Modell des Gutachterausschusses (vgl. Ziffer I/8.1) mit 1,00 angesetzt.
- 4) Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV 21 für das Wohngebäude mit 80 Jahren und für die Garage mit 60 Jahren angesetzt.
- 5) Die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 im Modell des Gutachterausschusses entsprechend des vorhandenen Modernisierungsgrads (ca. 6 Punkte \Rightarrow mittlerer Modernisierungsgrad) mit 39 Jahren ermittelt. Die Restnutzungsdauer der Garage wird entsprechend des Alters mit $60 - 22 = 38$ Jahren angesetzt.
- 6) Gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses erfolgt für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ein pauschaler Wertansatz in Höhe von 4% des Gebäudesachwerts. Der Umfang der Außenanlagen des Wertermittlungsobjekts liegt im üblichen Rahmen, so dass auch keine weiteren Zu- oder Abschläge im Rahmen des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 (besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale) zu berücksichtigen sind.
- 7) Der rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen.
Der für das Wertermittlungsobjekt maßgebliche Sachwertfaktor gemäß § 39 ImmoWertV 21 wird auf der Grundlage von Angaben des Gutachterausschusses (vgl. Ziffer I/8.1) bestimmt.
Im Ergebnis der Auswertung der veröffentlichten Daten¹⁾ wurde der Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt mit 0,87 ermittelt.
Es erfolgt eine objektspezifische Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag ($\times 1,00$) unter Berücksichtigung der Eliminierung des Einflusses der Steigerung des Baupreisindex bei der Ermittlung des Gebäudewerts ($\times 0,97$):
Sachwertfaktor = $0,87 \times 1,00 \times 0,97 = 0,84$
- 8) Eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 ist nicht erforderlich.
- 9) Hier sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale korrigierend zu berücksichtigen (vgl. die nachstehende Einzelaufstellung).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Gebäudebesonderheiten	+ 2.000,00 €
• Kamin im Wohnzimmer	+ 2.000,00 €
Summe	+ 2.000,00 €

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohngebäude**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	48,5 %	40,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	11,5	76,48
2	735,00	48,5	356,48
3	845,00	40,0	338,00
4	1.020,00	0,0	0,00
5	1.275,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,3			= 770,96

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 770,96 €/m² BGF
 rd. 771,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	735,00	11,5	84,53
2	820,00	48,5	397,70
3	940,00	40,0	376,00
4	1.135,00	0,0	0,00
5	1.415,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,3			= 858,23

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 858,23 €/m² BGF
 rd. 858,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	771,00	118,00	45,38	349,88
Gebäudeteil 2	858,00	142,00	54,62	468,64
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				818,52 rd. 819,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 245,00

NHK 2010 für die Garage = 245,00 €/m² BGF
 rd. **245,00 €/m² BGF**

4. Vergleichswertermittlung

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

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

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

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

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

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor

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

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

In dieser Auswertung wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von den Merkmalen Wohnfläche, Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Gebäudestandard, Unterkellerung und Landkreis untersucht und in einer Regressionsfunktion (Zeitbezug 06/2024) dargestellt.

Im vorliegenden Bewertungsfall lässt sich auf Grundlage dieser Auswertung für Doppelhaushälften mit den Merkmalen des Bewertungsobjekts ein wohnflächenbezogener Grundstückswert von rd. 1.250 €/m² bestimmen.

vorläufiger Vergleichswert:	157 m² WF²⁾ × 1.250 €/m²	=	196.250,00 €
Anpassung an die Wertverhältnisse zum Stichtag		×	1,00
angepasster vorläufiger Vergleichswert		=	196.250,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale³⁾		+	14.600,00 €
Vergleichswert		=	210.850,00 €
		rd.	211.000,00 €

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

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

³⁾ vgl. die Einzelaufstellung S. 18

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)¹⁾

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. rd.
Gebäudebesonderheiten	+ 2.000,00 €
• Kamin im Wohnzimmer + 2.000,00 €	
Besonderheiten Garage	+ 12.600,00 €
• erhöhter Wertanteil Garage ²⁾ + 12.576,88 €	
Summe	+ 14.600,00 €

¹⁾ Hier sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21 die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale korrigierend zu berücksichtigen.

²⁾ Der erhöhte Wertanteil der Garage wurde differenziert auf der Grundlage des Gebäudesachwerts (vgl. S. 13) wie folgt ermittelt: $(16.972,48 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €}) \times 0,84 = 12.576,88 \text{ €}$

5. Verkehrs(Markt)wert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Er ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen (vgl. Ziffer III/1).

Der Sachwert wurde in Ziffer III/3 mit rd. **221.000,00 €** ermittelt.

Der Vergleichswert wurde in Ziffer III/4 mit rd. **211.000,00 €** ermittelt.

Die unterstützend durchgeführte Vergleichswertermittlung weist damit eine gute Ergebnisübereinstimmung auf.

Auf der Grundlage des Sachwerts, der ohne Innenbesichtigung des Wohngebäudes und der Garage ermittelt wurde und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag 15.07.2025 auf rd.:

221.000,00 €

in Worten: **Zweihunderteinundzwanzigtausend 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.

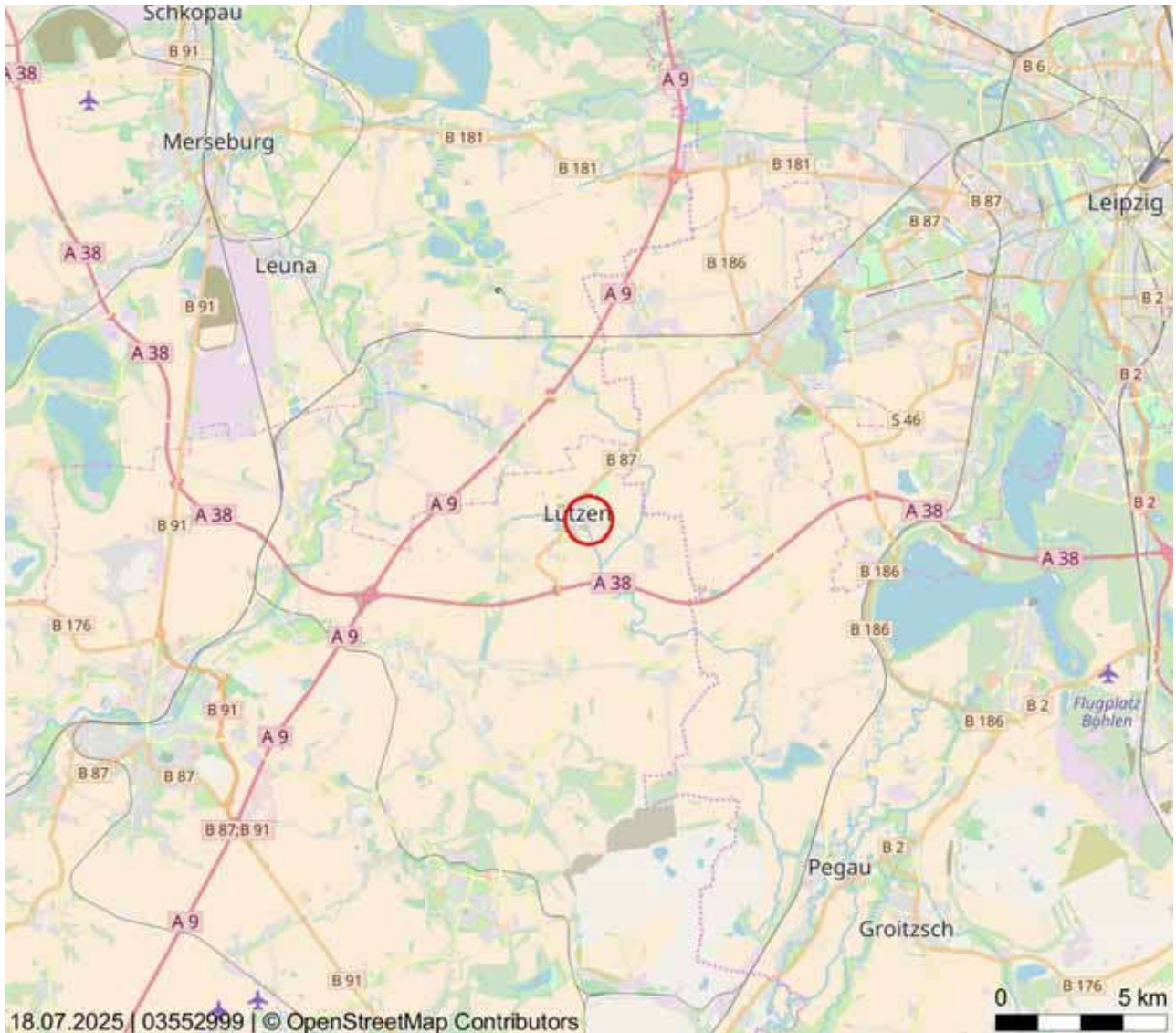
Weißenfels, den 30.07.2025

Dipl.-Ing. Bernd Müller

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

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Lützen (2,2 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Großlehna (5,5 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Leipzig (18,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Leipzig/Halle Airport (18,8 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (101,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Lützen, Stadt (0,6 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

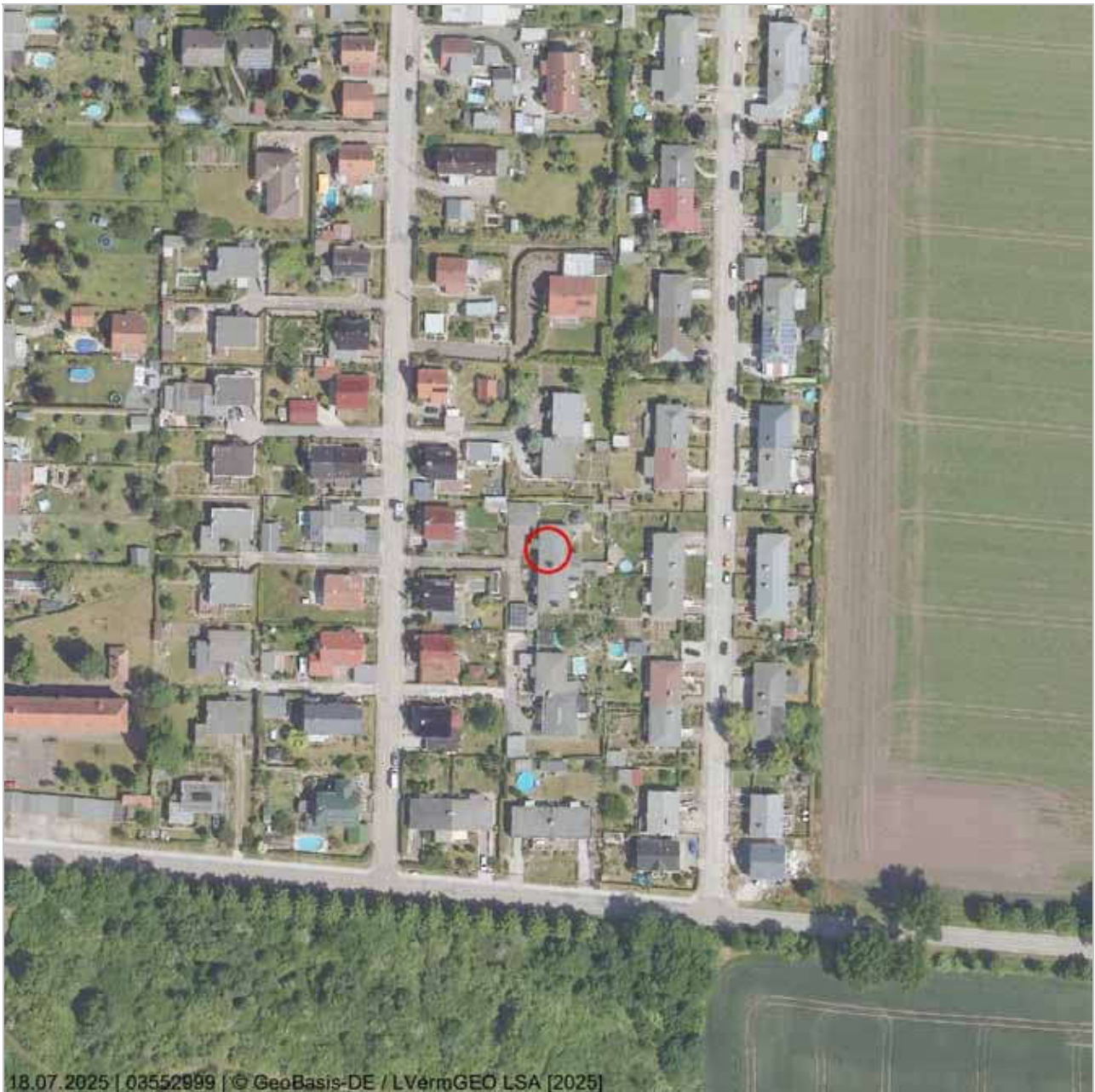
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

Regionalkarte¹⁾



¹⁾ **Quelle:** Regionalkarte MairDumont, MAIRDUMONT GmbH und Co. KG
Aktualität: Stand 2025

Luftbild¹⁾



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



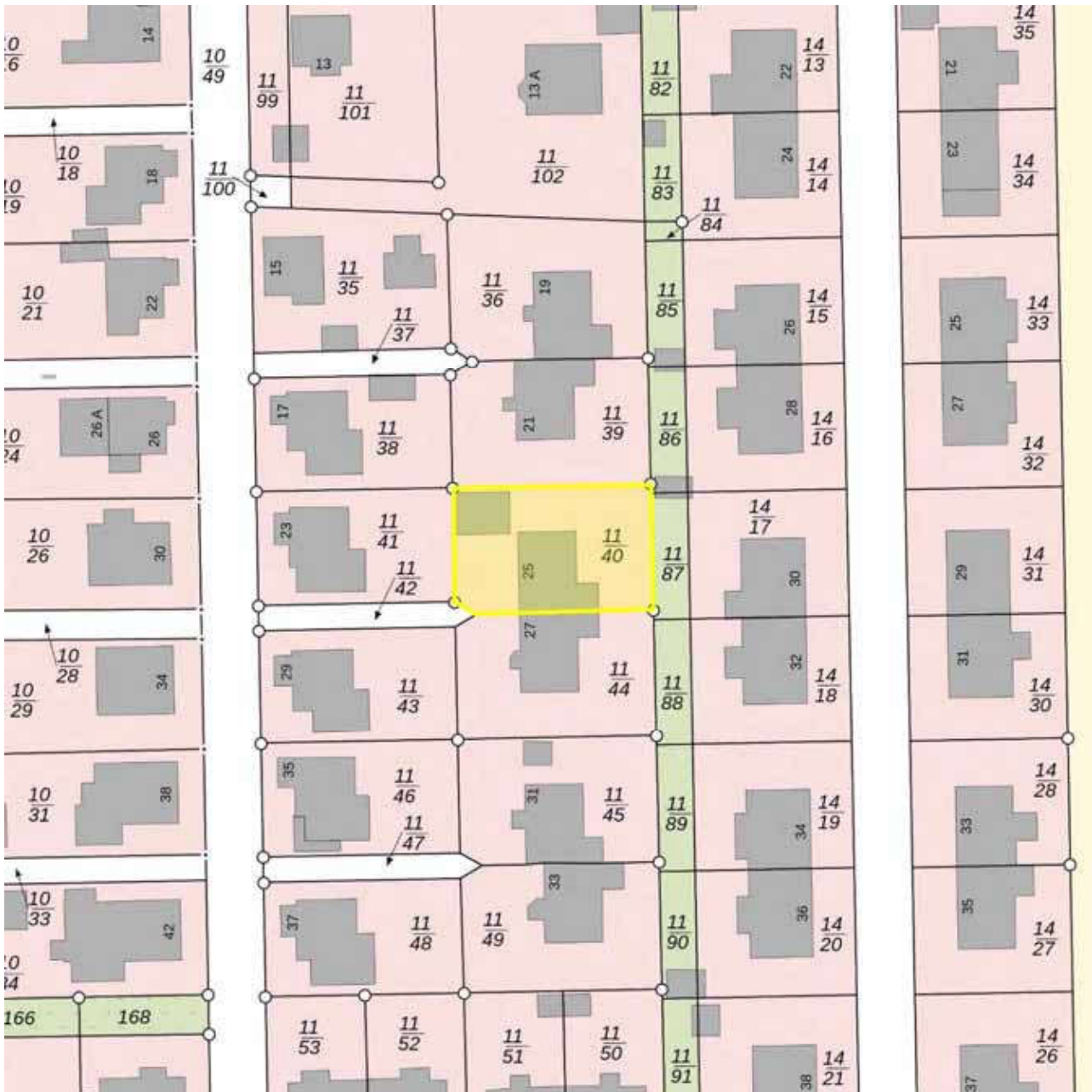
0



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 ST

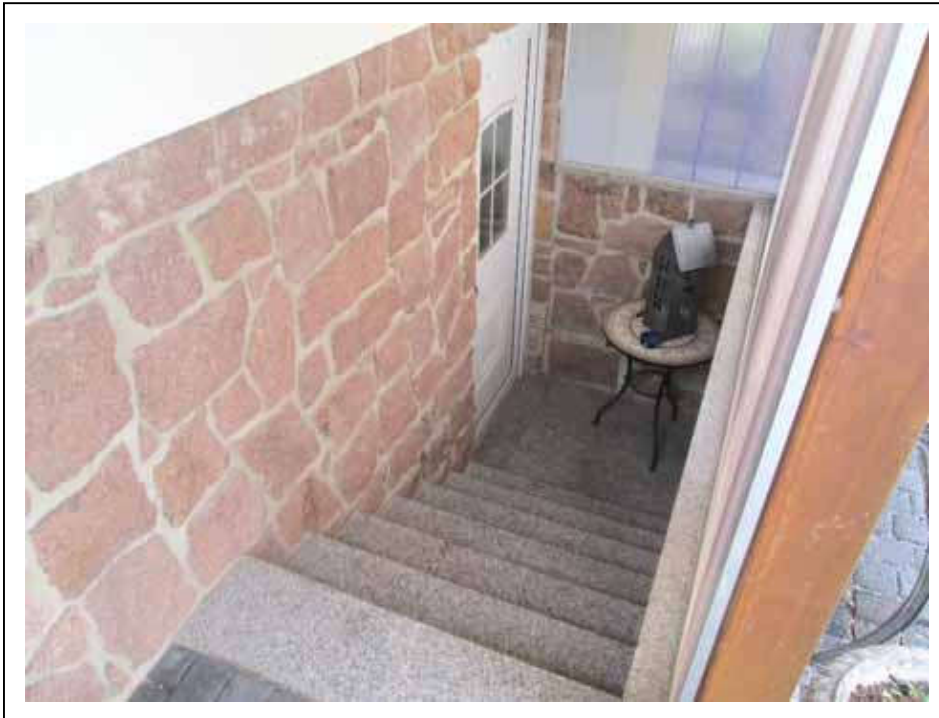
Wohngebäude mit Zufahrt von der Straße



Wohngebäude Ansicht West



Kelleraußentreppe



Garage

