

# 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 19/25

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9  
06667 Weißenfels  
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81  
E-Mail:  
bewertung-muellerb@gmx.de  
Datum: 17.11.2025  
Az.: 031/25  
Bankverbindung: IBAN:  
DE71 8005 3000 3400 1351 00  
Sparkasse Burgenlandkreis  
BIC: NOLADE21BLK

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das  
**ehemalige Fabrikgrundstück**  
**in 06667 Weißenfels, Tagewerbener Straße**  
(Gemarkung Weißenfels, Flur 4, Flurstück 154/4)



**Der Verkehrs(Markt)wert des unbelasteten Grundstücks**  
wurde **ohne Berücksichtigung von Altlasten und Schad-**  
**stoffbelastungen** zum Stichtag 08.10.2025 ermittelt mit  
dem „symbolischen Wert“ von:

**1,00 €**

### 1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 24 Seiten. Darin sind 6 Anlagen mit 12 Seiten enthalten.  
Es wurde auftragsgemäß in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr. Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
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
<b>II. Beschreibung des Grundstücks .....</b>	<b>6</b>
1. Vorbemerkung .....	6
2. Grundstückslage.....	6
3. Bauplanungsrechtliche Merkmale .....	6
4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	7
5. Entwicklungszustand .....	7
6. Sonstige Merkmale .....	7
7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks .....	9
<b>III. Wertberechnungen .....</b>	<b>10</b>
1. Bodenwertermittlung .....	10
2. Verkehrs(Markt)wert .....	12
<b>IV. Anlagen .....</b>	<b>13</b>
1. Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen .....	13
2. Anlage Nr. 2: Regionalkarte .....	14
3. Anlage Nr. 3: Luftbild.....	15
4. Anlage Nr. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	16
5. Anlage Nr. 5: Fotoaufnahmen Blatt 1-6 .....	17
6. Anlage Nr. 6: Auskunft des Umweltamtes vom 15.09.2025 Blatt 1-2.....	23

## I. Allgemeine Angaben

### 1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 21.08.2025 (Geschäfts-Nr.: 20 K 19/25)

### 2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 09.09.2025 entnommen.

**Grundbuch von:** Weißenfels  
**Blatt:** 9086  
**Bestandsverzeichnis-Nr.:** 1

#### Katasterbezeichnungen

**Gemarkung:** Weißenfels  
**Flur:** 4  
**Flurstück:** 154/4  
**Größe in m<sup>2</sup>:** 11.330

#### Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 4:

#### Grundbuch Abt. II

Eintragung lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit<sup>1)</sup> (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4, Flurstück 154/3 gemäß Bewilligung vom 15. August 1991 ...  
Eintragung lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit<sup>1)</sup> (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4, Flurstück 154/6 gemäß Bewilligung vom 11. Juli 1997 ...  
Eintragung lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 19/25); eingetragen am 30.07.2025.

#### Grundbuch Abt. III

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

### 3. Ortstermin: 08.10.2025

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen nebst Mitarbeiterin in Gegenwart von \_\_\_\_\_ als Vertreter des Eigentümers und \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ beide als Vertreter der Stadt Weißenfels durchgeführt.

---

<sup>1)</sup> Die Grunddienstbarkeiten werden bei der Bewertung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

4. **Wertermittlungsstichtag<sup>1)</sup>: 08.10.2025**

5. **Qualitätsstichtag<sup>2)</sup>: 08.10.2025**

6. **Zweck der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) des Grundstücks zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 19/25.

---

<sup>1)</sup> § 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.

<sup>2)</sup> § 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-Anhalt<sup>1)</sup>
- 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 August 2025)
- 8.4 Sprengnetter  
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (Stand August 2025)
- 8.5 Sprengnetter  
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand Oktober 2025)
- 8.6 Sprengnetter / Kierig / Drießen  
Das 1 x 1 der Immobilienbewertung (3. Auflage, 2023)

---

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

## II. Beschreibung des Grundstücks

### 1. Vorbemerkung

In diesem Wertgutachten werden Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, vorhandene bauliche und sonstige Anlagen und Ablagerungen auf dem Grundstück nicht beurteilt.

Feststellungen wurden nur augenscheinlich und anhand der **Bauakte** der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Weißenfels (Az.: 35/0493-2016; Verfahren „Gefährdung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit“) getroffen. Es erfolgt grundsätzlich keine Altlastenbegutachtung (dazu ist die Beauftragung spezieller Sachverständiger notwendig).

Das Grundstück wird (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Altlasten und Schadstoffbelastungen aller Art, Zustand und Nutzbarkeit des Grundstücks usw. sind daher, so weit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und somit unverbindlich.

### 2. Grundstückslage

Ort: Weißenfels Mittelzentrum mit ca. 38.000 EW (Prognose<sup>1)</sup> 2035 ca. 35.000 EW); zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Das Grundstück befindet sich im nördlichen Teil der Weißenfelser Neustadt auf einer Länge von ca. 100 m an der Westseite der Tagewerbener Straße (siehe Anlage Nr. 2).

Es war früher Teil der Ketten- und Nagelwerke (gegründet 1891 als „...“). Auf den westlich und südlich angrenzenden Grundstücken befindet sich der Produktionsstandort der Weißenfelser Draht-Ketten-Nagel GmbH, eines stahlverarbeitenden Betriebes. Nördlich schließen sich Grundstücke mit Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen (Getränkemarkt etc.) an.

Auf der Ostseite der Tagewerbener Straße ist eine geschlossene Straßenrandbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern vorhanden.

### 3. Bauplanungsrechtliche Merkmale

Von der Abteilung Stadtplanung wurde mit Schreiben vom 06.10.2025 folgende Auskunft zur planungsrechtlichen Situation erteilt:

*Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels (wirksam seit 26.04.2013) befindet sich das o.g. Grundstück in einer gewerblichen Baufläche<sup>2</sup>.*

*Das Grundstück ist ein Altlastenverdachtsstandort (19139) – Altstandort Kategorie 5 – Gewerbe- und Industriefläche, potentiell gefährdend.*

*Das o.g. Grundstück liegt in keinem Bebauungsplangebiet. Es befindet sich auf Grund seiner Lage in einer Gemengelage zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen. Auf Grund seiner Größe und Lage ist eine verbindliche Bauleitplanung für das Grundstück notwendig.*

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

<sup>2)</sup> In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird dazu u.a. ausgeführt:

*Als weitere planungsrechtliche Maßnahme zur Minderung der Auswirkungen der gewerblichen Nutzung im Gelände stellt der FNP ein Gewerbegebiet (GE) dar. Damit werden als Planungsziel auf der betreffenden Fläche Gewerbebetriebe vorgegeben, die nicht erheblich belästigen. Dieses Planungsziel ist bei der Entwicklung verbindlicher Bauleitpläne zu beachten.*

#### 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. Entwicklungszustand

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Merkmale (vgl. Ziffer II/3: Darstellung im Flächennutzungs-plan als gewerbliche Baufläche und der Notwendigkeit einer verbindlichen Bauleitplanung) lässt sich der Entwicklungszustand des Grundstücks als Bauerwartungsland i.S.d. § 3 Abs. 2 Immo-WertV 21 qualifizieren, das eine äußere Erschließung an der Tagewerbener Straße besitzt.

#### 6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Weißenfels vom 18.09.2025 ist für das bezeichnete Grundstück eine Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Weißenfels einge-tragen.

Baulastenblatt Nr. 14 Eintragung lfd. Nr. 3:

*Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Weißenfels, Flur 4, Flurstücke 154/4, 154/5, 2675 (alt: 154/6), 2676 (Alt: 154/6), 2677 (alt 154/6) ist verpflichtet, mit allen baulichen Anlagen und Baumaßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO LSA auf dem Grundstück das öffent-liche Baurecht so einzuhalten, als wäre das Grundstück nach der Teilung ein einziges Baugrund-stück im Sinne von § 4 Abs. 1 und 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Eingeschlossen ist die Verpflichtung, auf den genannten Grundstücken die Herstellung, Unterhaltung und Be-nutzung von Zuwegungen, Einstellplätzen und anderen Einrichtungen zu dulden, die erforderlich sind, damit bauliche Anlagen auf dem genannten Grundstück dem öffentlichen Baurecht entsprechen.*

Die vorstehende Baulasteintragung, die im Zusammenhang mit einer Grundstücksteilung zur Bau-genehmigung Nr. 35/1560-1994 eingetragen wurde, wird für das Bewertungsgrundstücks als nicht bewertungsrelevant eingeschätzt.

Zum Denkmalschutz wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Weißenfels im Schreiben vom 12.09.2025 folgende Auskunft erteilt:

*Das Gebäude auf dem Grundstück Tagewerbener Straße 33 auf der Gemarkung Weißenfels, Flur 4, Flurstück 154/4 ist in das Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt eingetragen als:*

*Kulturdenkmal i.S.d. § 2 (2) Pkt. 2 DenkmSchG LSA (Bestandteil Denkmalbereich<sup>1)</sup>)*

*Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass alle Maßnahmen an einem Kulturdenkmal oder in seiner Umgebung, wie z. B. eine Instandsetzung oder Nutzungsänderung oder jegliche sonstige Verän-derung, den Genehmigungspflichten nach § 14 DenkmSchG LSA unterliegen und das nach § 17 (1) DenkmSchG LSA der Veräußerer eines Baudenkmals verpflichtet ist, den geplanten Verkauf der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und den Erwerber auf die Denkmaleigen-schaft hinzuweisen.*

---

<sup>1)</sup> Beschreibung im Denkmalverzeichnis: WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER; zwei- bis viergeschossige Ziegel- oder Putzbauten vom späten 19. Jahrhundert bis ca. 1929/30, Fassadengestaltung großenteils ursprünglich; Nummer 33: -Werk mit Hauptgebäude und Werkshallen mit Schweifgiebel, Ende 19. Jahrhundert

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

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurde mit Schreiben vom 15.09.2025 eine Auskunft erteilt, die als Anlage Nr. 6 diesem Wertgutachten beigelegt ist.

Hinsichtlich des bestehenden Altlastverdachts wird von der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ausgeführt, dass bei einer geplanten Nutzungsänderung des Grundstücks aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht eine ordnungsgemäße Beräumung und Entsorgung der noch vorhandenen Abfälle/Haufwerke gemäß den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu erfolgen hat. Zudem ist der Altlastverdacht im Rahmen eines Baugrundgutachtens für die nachfolgende Bebauung/Nachnutzung abzuklären.

Feststellungen über Altlasten und Schadstoffbelastungen jeglicher Art und deren mögliche Auswirkungen (z. B. durch Kosten der notwendigen Untersuchungen, akute oder potenzielle Umweltgefahr, Beeinträchtigungen der Baugrundeigenschaften, merkantiler Minderwert nach Altlastensanierung usw.) können vom Sachverständigen nicht getroffen werden.

Für die Ermittlung der Wertminderung durch ggf. vorhandene Altlasten und Schadstoffbelastungen ist die Heranziehung eines besonderen Sachverständigen erforderlich.

**Wertminderungen durch Altlasten und Schadstoffbelastungen finden daher bei der Bewertung keine Berücksichtigung und sind zusätzlich zu diesem Wertgutachten zu berücksichtigen.**

Eine Einschätzung der Wertbeeinflussung durch die (eventuelle) Inanspruchnahme von Fördermitteln bei der Altlastensanierung oder bei Bodenschutzmaßnahmen kann im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht erfolgen. **Eine Wertbeeinflussung ist ggf. zusätzlich zu diesem Wertgutachten zu berücksichtigen.**

Vom Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises wurde im Schreiben vom 15.09.2025 u.a. folgende Angaben zur Kampfmittelbelastung gemacht:

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

Sonstige Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende) Rechte sowie Mietbindungen sind nicht bekannt. Dem Sachverständigen sind auch keine nicht offensichtlichen Mängel bekannt geworden.

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

## 7. Bebauung und Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück war als früherer Teil der Ketten- und Nagelwerke (ab 1993 GmbH) mit einem Fabrikgebäude in der Größe von ca. 90 m x 100 m bebaut, das wahrscheinlich seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr genutzt wurde und danach verfiel.

Im Rahmen der Gefahrenabwehr nach § 9 SOG LSA erfolgte 2017 der Notabbruch des Gebäudes durch die Stadt Weißenfels. Zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten wurde das Grundstück eingezäunt.

Das Abbruchmaterial liegt noch heute auf dem Grundstück in verschiedenen Haufwerken. Nach Schätzungen in der Bauakte handelt es sich um ca. 5.000 t Bauschutt verschiedener Eigenschaften und um ca. 2.000 t andere Abfälle, überwiegend Altholz mit gefährlichen Eigenschaften.

Neben der Sortierung und Entsorgung des lagernden Abbruchmaterials sind zur Freilegung des Grundstücks weitere Abbrüche (z. B. von Bodenplatten, Fundamenten etc. und eines ehemaligen Gewerbegebäudes an der Straße) erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins befanden sich zudem ca. 25 illegal abgestellte Fahrzeuge (PKW) auf dem Grundstück.

Zur künftigen Nutzung des Grundstücks wird auf die Ausführungen in Ziffer II/3 – bauplanungsrechtliche Merkmale verwiesen. Danach kann eine industrielle Nutzung (GI) nicht mehr erwartet werden.

Die Art der künftigen baulichen oder sonstigen Nutzung kann gegenwärtig nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden. Mit der Darstellung eines GE-Gebiets im FNP kommen insbesondere nicht störende gewerbliche Nutzungen (z. B. Dienstleistungsgewerbe) in Frage<sup>1)</sup>.

---

<sup>1)</sup> Eine verbindliche Aussage zur zulässigen Bebauung und Nutzung des Grundstücks kann in diesem Wertgutachten nicht getroffen werden, da ein rechtsverbindlicher Vorbescheid der zuständigen Genehmigungsbehörde bzw. eine Baugenehmigung nicht vorliegt. Mögliche daraus resultierende Wertbeeinflussungen sind ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

---

### III. Wertberechnungen

#### 1. Bodenwertermittlung

##### **§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung**

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

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

##### **§ 26 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert**

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

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

In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Bauland; Stichtag 01.01.2024) ist für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ein beitragsfreier Bodenrichtwert von 15,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Baugrundstücke im Industriegebiet.

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Merkmale (vgl. Ziffer II/3: Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche) ist dieser Bodenrichtwert als Bewertungsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 ungeeignet.

Für das nördliche angrenzende Gebiet in der Tagewerbener Straße ist ein beitragsfreier Bodenrichtwert von 50,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschlossene Baugrundstücke im Mischgebiet

Der Bodenrichtwert berücksichtigt auch das Wertniveau nicht störender gewerblicher Nutzungen (hier insbesondere von Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen) und kann damit als Ausgangswert der Bewertung zugrunde gelegt werden.

Die Anpassung an den Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks (vgl. Ziffer II/5: Bau-erwartungsland mit äußerer Erschließung) wird wie folgt vorgenommen:

* Bodenwert für erschlossene Baugrundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks	=	50,00 €/m <sup>2</sup>
* Abzug für eine Unsicherheit hinsichtlich der künftigen Nutzung und Entwicklung und der Rechtskraftwerdung eines verbindlichen Bauleitplans	10% von 50,00 €/m <sup>2</sup> =	- 5,00 €/m <sup>2</sup>
* Zwischensumme	=	45,00 €/m <sup>2</sup>

* Übertrag	=	45,00 €/m <sup>2</sup>
* Abzinsung über eine Wartezeit von 3 Jahren bis zur Baureife; Zinssatz entsprechend der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegrundstück) mit 6,0% angesetzt <sup>6)</sup> Abzinsungsfaktor	×	0,840
• <b>relativer Bodenwert für Bauerwartungsland gemäß Ziffer II/5</b>	=	37,80 €/m <sup>2</sup>
	rund	<u>38,00 €/m<sup>2</sup></u>
vorläufiger Bodenwert des Grundstücks:	11.330 m <sup>2</sup> × 38,00 €/m <sup>2</sup> =	430.540,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 720.000,00 €
<b>angepasster Bodenwert</b>	=	- 289.460,00 €
	rund	<u>- 289.000,00 €</u>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)<sup>1)</sup>**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. rd.
Freilegungsarbeiten <sup>2)</sup>	- 240.000,00 €
• Abbruchkosten Gewerbegebäude an der Straße ca. 3.000 m <sup>3</sup> BRI × 20 €/m <sup>3</sup>	- 60.000,00 €
• Abbruchkosten Bodenplatten, Fundamente etc. ca. 9.000 m <sup>2</sup> GF × 20 €/m <sup>2</sup>	- 180.000,00 €
Beräumung des Grundstücks	- 480.000,00 €
• Beräumung und Entsorgung von Bauschutt <sup>3)</sup> ca. 5.000 t × 20 €/t + 20% für Sortierung	- 120.000,00 €
• Beräumung und Entsorgung von Abfällen mit gefährlichen Bestandteilen <sup>3)</sup> ca. 2.000 t × 150 €/t + 20% für Sortierung	- 360.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>- 720.000,00 €</b>

<sup>1)</sup> Hier sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Bodenwertansätzen bereits berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale korrigierend zu berücksichtigen.

<sup>2)</sup> Die Freilegungskosten wurden auf der Grundlage von Vergleichswerten (vgl. Ziffer I/8.2) grob geschätzt, um die Größenordnung aufzuzeigen, in der sich diese Kosten voraussichtlich bewegen werden.

Für eine genauere Kostenermittlung wird eine differenzierte Untersuchung, Mengenermittlung und Angebotseinholung empfohlen, die im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht durchgeführt werden kann.

<sup>3)</sup> Bei den angesetzten Mengen und der Differenzierung der Abfallarten handelt es sich um Schätzmengen aus der Bauakte. Die tatsächlichen Kosten können nur auf Nachweis der entsorgten Mengen ermittelt werden.

## 2. 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.

Der angepasste Bodenwert wurde in Ziffer III/1 mit rd. - **289.000,00 €** ermittelt.

Eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ist damit stark in Frage gestellt. Die Verkäuflichkeit ist als schwierig einzuschätzen.

Unter diesen Umständen kann als Verkehrswert nur ein „symbolischer Wert“ angesetzt werden.

Auf der Grundlage des angepassten Bodenwerts und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des unbelasteten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 **ohne Berücksichtigung von Altlasten und Schadstoffbelastungen** auf den „symbolischen Wert“ von:

**1,00 €**

in Worten: **Ein 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 17.11.2025

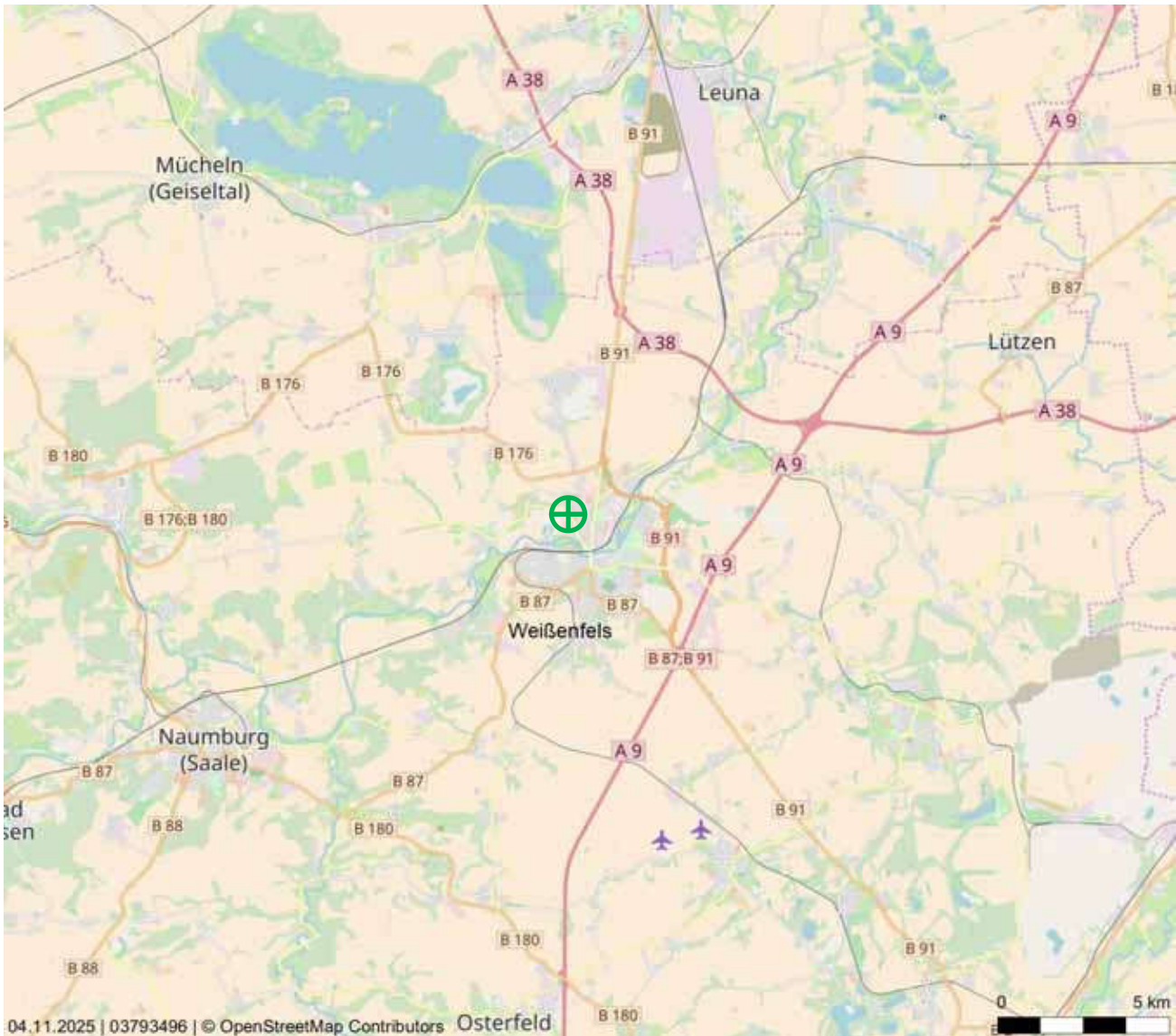
---

Dipl.-Ing. Bernd Müller

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

## Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Weißenfels A9 (4,8 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Weißenfels (1,1 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Halle (29,7 km)
Nächster Flughafen (km)	Flughafen Leipzig-Halle [LEJ] (29,8 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (103,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Weißenfels, Stadt (1,3 km)



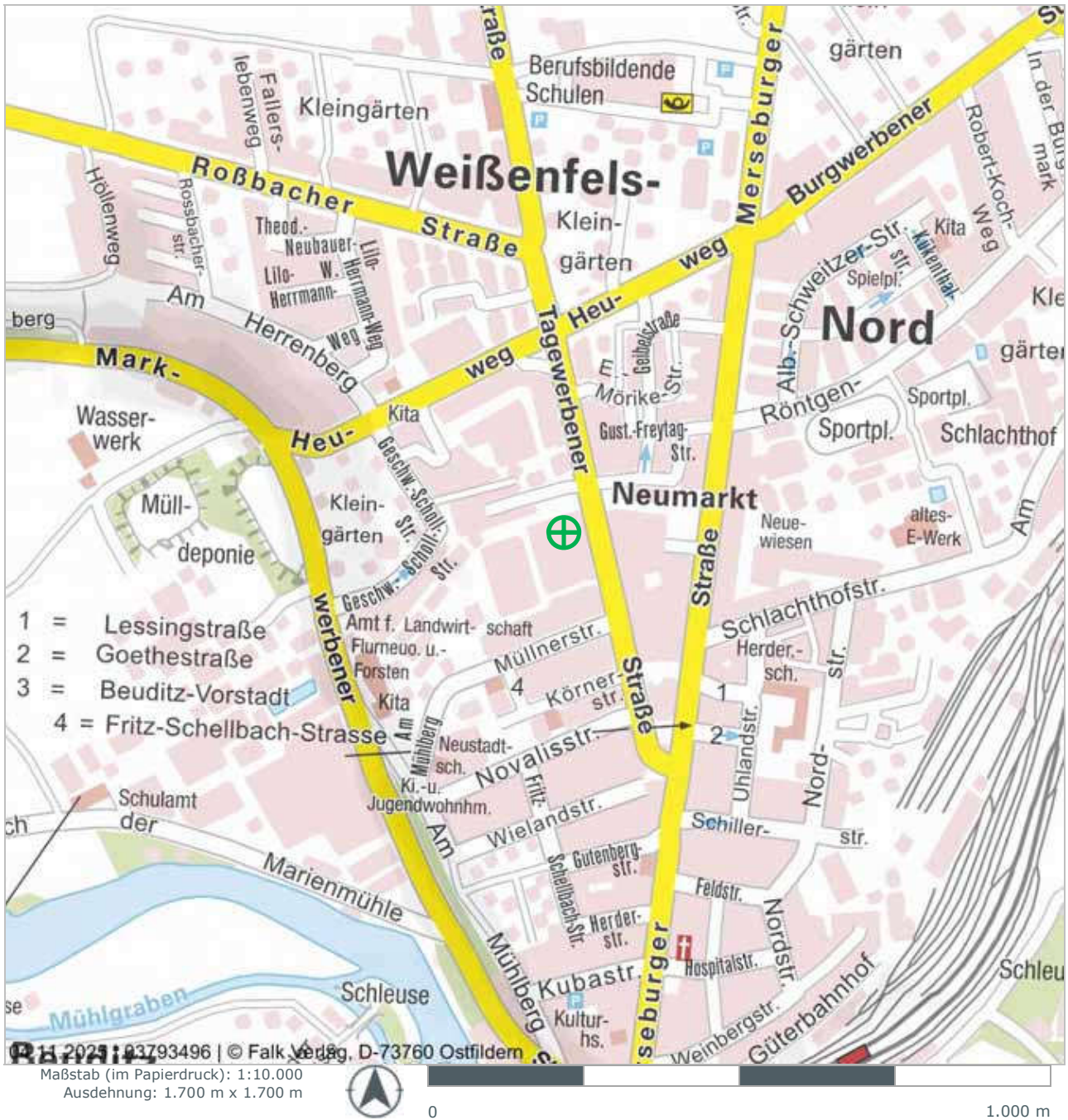
**Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.**

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

Regionalkarte<sup>1)</sup>



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

**Luftbild<sup>1)</sup>**

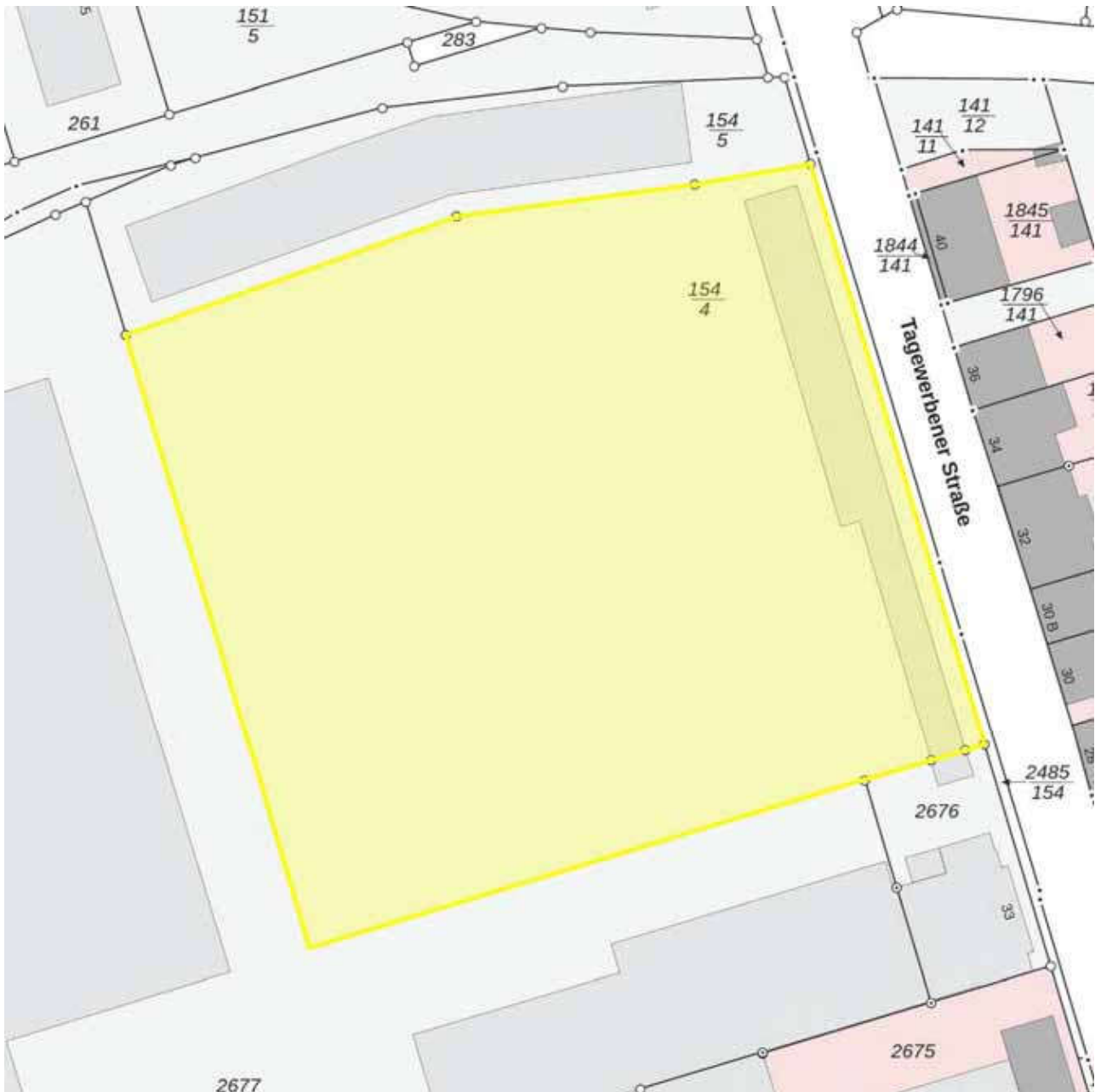


Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000  
Ausdehnung: 340 m x 340 m



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

### Auszug aus der Liegenschaftskarte<sup>1)</sup>



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

## Gewerbegebäude an der Tagewerbener Straße



## Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze



### Fläche an der westlichen Grundstücksgrenze



### Fabrikgebäude der GmbH westlich des Grundstücks



## Haufwerke mit verschiedenen Abfallarten



### Bauschutt etc. hinter dem Gewerbegebäude an der Straße



### Fahrzeuge auf dem Grundstück



### Bebauung auf der Ostseite der Tagewerbener Straße



### Bebauung nördlich des Grundstücks



Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Herrn Dipl.-Ing. Bernd Müller  
Sachverständiger  
Luise-Brachmann-Straße 9  
06667 Weißenfels

EINGEGANGEN  
307  
09. OKT. 2025

**Umweltamt**  
**Untere Abfall-, Boden- und**  
**Immissionsschutzbehörde**  
Rückfragen an:

Telefon: 03443 372  
Telefax: 03443 372 240  
E-Mail: umweltamt@blk.de

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

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
	12.09.2025	56-15-01-01-22779-2025	15.09.2025

**Auskunft aus dem Fachinformationssystem „Bodenschutz“ für das Grundstück in Weißenfels, Tagewerbener Straße in der Gemarkung Weißenfels, Flur 4 mit dem Flurstück 154/4.**

Sehr geehrter Herr Müller,

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

Für das Grundstück in der Gemarkung Weißenfels, Flur 4, Flurstück 154/4 liegt ein Eintrag im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002 vor. Das Flurstück ist als Teilfläche eines Altlastverdachtsstandortes im Fachinformationssystem unter der **Katasternummer 11004** ( , Gelände) registriert.

Die Erfassung des Flurstückes erfolgte aufgrund der Vornutzung. In den wurden ab 1891 Maschinen / Schuhmaschinen / Ketten und ähnliches hergestellt. Ab 1938 wurden bis zum 2. Weltkrieg unter anderem Munition für schwere Infanterie und Artilleriegeschosse produziert. Nach dem Krieg wurde die Produktion in den Werken fortgesetzt. Untersuchungen, welche den Altlastverdacht abklären wurden gemäß derzeitigem Kenntnisstand auf dem Gelände bisher nicht durchgeführt. Aufgrund der Jahrzehnte andauernden Nutzung können Schadstoffeinträge in den Boden derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Die Stadt Weißenfels hat im Jahr 2017 zur Gefahrenabwehr im Rahmen einer Ersatzvornahme die Bebauung auf dem oben genannten Grundstück größtenteils abgerissen. Die untere Bodenschutzbehörde wurde bei den Abrissarbeiten nicht mit einbezogen. Gemäß derzeitigem Kenntnisstand wurde der Altlastverdacht im Zuge der



Arbeiten nicht abgeklärt. Das Abbruchmaterial wurde auf Haufwerken sortiert und gelagert. Die Haufwerke unbekannter Qualität und Quantität sind bis zum heutigen Tag auf dem Grundstück verblieben.

Bei einer geplanten Nutzungsänderung des Grundstückes hat aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht eine ordnungsgemäße Beräumung und Entsorgung der noch vorhandenen Abfälle / Haufwerke gemäß den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu erfolgen. Das Abbruchmaterial ist gemäß der bundesweit gültigen Ersatzbaustoffverordnung durch ein zertifiziertes Fachbüro zu deklarieren und ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten. Das Entsorgungskonzept ist zur Prüfung und Bestätigung der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Der Altlastverdacht ist im Rahmen eines Baugrundgutachtens, welches im Vorfeld der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen ist, für die nachfolgende Bebauung / Nachnutzung abzuklären. Gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BBodSchG ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, alle notwendigen Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen / Kontaminationen zu ergreifen.

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Amtsleiter