

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

KURZGUTACHTEN



für den im Grundbuch von Halle Blatt 6384 eingetragenen Grundbesitz

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Halle, Flur 2, Flurstück 3002/15, Gebäudelfläche
Lauchstädter Straße 15 b, zu 375 m²

Lage: 06110 Halle, Lauchstädter Straße 15 b

- Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bestehend aus Erdgeschoss, 1.Obergeschoss, 2.Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude ist unterkellert.
- Zum durchgeführten Ortsbesichtigungstermin konnte das Grundstück und das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude vom Sachverständigen nur von außen (von der Straße her) besichtigt werden, da dem Sachverständigen weder zum Grundstück noch zu dem auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude Zugang gewährt wurde.
- Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude wurde nach Auskunft des betreibenden Gläubigers am Wertermittlungsstichtag nur noch in einem geringen Umfang genutzt und der Wasserzähler wurde nach Auskunft des Versorgers bereits am 18.10.2021 gesperrt.
- Miet- oder andere Nutzungsverträge wurden trotz schriftlicher Bitte und Aufforderung vom Eigentümer nicht an den Sachverständigen übergeben.

Wertermittlungsstichtag: 18.09.2024 – entspricht dem Qualitätsstichtag

Verkehrswert des Grundstücks

229.000 €

Dipl.-Ök.; Dipl.-Ing. (FH) Hans-Dieter Gohling

Von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht: Halle (Saale)

Geschäftsnummer: 553 K 16/24

Ausfertigung Nr. 1 Dieses Gutachten enthält 9 Seiten und Anlagen mit 2 Fotos.

| Inhaltsverzeichnis | | Seite |
|---------------------------|---|--------------|
| 1. | Allgemeine Angaben | 3 |
| 1.1 | Auftraggeber | 3 |
| 1.2 | Zweck des Gutachtens | 3 |
| 1.3 | Bezeichnung des Objektes//Kurzbeschreibung | 3 |
| 2. | Grundstücksbeschreibung | 3 |
| 2.1 | Lage des Grundstücks | 3 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 4 |
| 2.3 | Erschließungszustand | 4 |
| 2.4 | Rechtliche Gegebenheiten | 4 |
| 2.5 | Baubeschreibung | 5 |
| 3. | Bewertungsansätze | 7 |
| 3.1 | Bewertungsansätze für Bodenwertermittlung | 7 |
| 3.2 | Bewertungsansätze für Sachwertermittlung | 7 |
| 3.3 | Bewertungsansätze für Ertragswertverfahren | 8 |
| 4. | Wertermittlungsergebnisse | 8 |
| 4.1 | Sachwert | 8 |
| 4.2 | Ertragswert | 8 |
| 4.3 | Aus dem Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert | 8 |
| 5. | Verkehrswert des Grundstücks | 9 |
| 6. | Anlagenverzeichnis | 9 |

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Vorbemerkungen:

Bei der vorliegenden Gutachtenfassung handelt es sich um eine Kurzfassung eines beim aufgeführten Amtsgericht unter der angegebenen Geschäftsnummer vorliegenden Vollgutachtens.

In der Kurzfassung sind nur die für die Wertermittlung wesentlichen Angaben und Ergebnisse dargestellt. Die für die Wertermittlung notwendigen rechtlichen und bewertungstechnischen Würdigungen, Einstufungen und Ansätze sind in dem Vollgutachten dargestellt, erläutert und begründet. Dem Vollgutachten sind in den Anlagen des Weiteren u. a. Auszüge aus der Liegenschaftskarte, dem Liegenschaftsbuch, den Miet- und Ertragsverhältnissen, sowie eine größere Anzahl von Objektfotos mit der Darstellung der baulichen Ausführung und des baulichen Zustandes des Bewertungsobjektes beigelegt.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Halle (Saale)
Thüringer Str. 16
06112 Halle

1.2 Zweck des Gutachtens

Feststellung des Verkehrswertes des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung

1.3 Bezeichnung des Objektes/Kurzbeschreibung

Ort: 06110 Halle
Straße: Lauchstädter Str. 15 b
Gemarkung: Halle
Flur: 2
Flurstück: 3002/15
Größe: 375 m²
Grundbuch: von Halle, Blatt 6384

Kurzbeschreibung: s. Deckblatt

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage des Grundstücks

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Halle ca. 232.000,
Bundesland: Sachsen-Anhalt
Verkehrslage, Entfernungen: innerhalb der Ortslage, außerhalb des Stadtzentrums
Verkehrsmittel: Straßenbahn in unmittelbarer Nähe
Wohn- bzw. Geschäftslage: teilweise wohnbauliche Nutzung, teilweise gewerbliche Nutzung in der Umgebung
Art der Bebauung: überwiegend geschlossene Bebauung

| | |
|----------------------------|---|
| Straße vor dem Grundstück: | Durchgangsstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen |
| Immissionen: | keine, Verkehrslärm durch Straßenverkehr kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. |

2.2 Gestalt und Form des Grundstücks

| | |
|----------------------|---|
| Straßenfront: | ca. 19,00 m |
| mittlere Tiefe: | ca. 21,00 m |
| Topographische Lage: | im Wesentlichen eben |
| Grundstücksform: | im Wesentlichen regelmäßige Grundstücksform |

2.3 Erschließungszustand

| | |
|-------------------------------------|---|
| Straßenart: | Durchgangsstraße |
| Straßenausbau: | befestigte Straße mit beidseitig Fußwegen |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen: | - keine Aussage möglich |
| Abwasserbeseitigung: | - keine Aussage möglich |

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

a) Grundbuchaussagen

II. Abteilung, Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II hat Eintragungen zu folgenden Sachverhalten:

- lfd. Nr. 10: Eintragungen zur Anordnung der Zwangsversteigerung

(zu den Eintragungen s. auszugsweise Kopie des Grundbuchauszuges in den Anlagen zum Vollgutachten)

Die Auswirkungen der unter lfd. Nr. 10 vorhandenen Eintragungen zur Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens werden als nicht wertbeeinflussend eingestuft und werden aus diesem Grund im Gutachten weder werterhöhend noch wertmindernd zum Ansatz gebracht.

III. Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Abteilung III hat Eintragungen zu Hypotheken

Anmerkung: Im Grundbuch eingetragene Hypotheken sind bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt geblieben, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.

Der Inhalt der Abteilung III des Grundbuchauszuges ist aus Datenschutzgründen dem Gutachten nicht mit beigefügt, wurde vom Sachverständigen persönlich eingesehen, ist in Kopie in der Handakte des Sachverständigen hinterlegt und kann bei Bedarf vorgelegt werden.

b) Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

| | |
|--|---|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde liegen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. |
| Denkmalschutz: | Nach Auskunft der zuständigen Denkmalschutzbehörde unterliegt das zu bewertende Grundstück keinen Denkmalschutzauflagen. |
| Darstellung im Flächennutzungsplan | Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde liegt für das Gebiet des zu bewertenden Grundstücks ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor, in welchem die Region des Bewertungsgrundstücks als "Wohnbaufläche" ausgewiesen ist. Die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstücks unterliegt somit den Festsetzungen und Auflagen des vorgenannten Flächennutzungsplanes. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde liegt für das Gebiet des Bewertungsgrundstücks kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist somit nach Baugesetzbuch (BauGB) § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen. |
| nicht eingetragene Rechte und Belastungen: | Sonstige nicht eingetragene Rechte oder Lasten wurden dem Sachverständigen nicht benannt, sind bei unbekanntem Vorhandensein in diesem Gutachten unberücksichtigt geblieben und erfordern bei ihrem Bekanntwerden, wenn sie wertbeeinflussend sind, die Überarbeitung dieses Gutachtens. |

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dieser wurde nicht überprüft, bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.5 Baubeschreibung

2.5.1 Baubeschreibung Wohngebäude

Wie bereits ausgeführt, wurden dem Sachverständigen vom Eigentümer keine Bauunterlagen mit der Darstellung und Beschreibung des auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäudes übergeben und eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich, da dem Sachverständigen vom Grundstückseigentümer kein Zugang zum Grundstück und zu dem auf dem Grundstück befindlichen Gebäude gewährt wurde.

Aus den vorgenannten Gründen erfolgt

- die Baubeschreibung,
- die Einschätzung der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes
- die Einschätzung der zum Ansatz zu bringenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes

- Die Einschätzung des Modernisierungsgrades des Gebäudes
- die Einschätzung von Baumängeln, Bauschäden und angestauten Reparaturen

auf der Grundlage der vom betreibenden Gläubiger übergebenen Unterlagen, der vom Sachverständigen zum Ortsbesichtigungstermin augenscheinlich erkannten Sachverhalte und der vom Sachverständigen bei den zuständigen Stellen selbst eingeholten Unterlagen.

Baubeschreibung Wohngebäude

Raumordnung und Nutzung:

Das Gebäude besteht aus

- Kellergeschoss,
- Erdgeschoss,
- 1. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss
- ausgebautem Dachgeschoss

Raumordnung:

im Kellergeschoss:

- keine Aussage möglich

im Erdgeschoss:

- keine Aussage möglich

im 1. Obergeschoss:

- keine Aussage möglich

im 2. Obergeschoss:

- keine Aussage möglich

im Dachgeschoss:

- keine Aussage möglich

Rohbau:

- Fundamente:

- keine Aussage möglich

- Außenwände:

- Ziegelmauerwerk

- Innenwände:

- Ziegelmauerwerk /
leichte Trockenbauwände

- Decken:

- Massiv oder Holzbalkendecken

Ausbau:

- Fußböden:

- keine Aussage möglich

- Türen:

- Kunststoff- oder Holztüren

- Fenster:

- Kunststoff- oder Holzfenster

- Wandverkleidung:

- keine Aussage möglich

- sanitäre Einrichtung:

- keine Aussage möglich

- Elektroleitungen:

- keine Aussage möglich

- Heizung: - keine Aussage möglich
- Innentreppe: - keine Aussage möglich

Dach:

- Dachkonstruktion: - Satteldach
- Dachhaut: - Dachziegel

Fassade:

- Putz

Besonders zu berücksichtigende Bauteile: - keine

Besondere (Betriebs-)Einrichtungen: - keine

Bau- und Unterhaltungszustand

Bei dem Wohngebäude handelt es sich auf Grund des von der Straßen her (von außen) erkennbaren Eindrucks um ein Gebäude älterer Bauart.

Das Gebäude konnte zum Ortsbesichtigungstermin nicht von innen, sondern nur von außen (von der Straße aus) besichtigt werden.

Auf Grund des äußeren Eindrucks wird davon ausgegangen, dass das Wohngebäude in der jüngsten Vergangenheit teilweise instandgesetzt und modernisiert wurde.

Von den zum Ortsbesichtigungstermin augenscheinlich erkennbaren durchgeführten Instandsetzungen und Modernisierungen sind insbesondere zu benennen:

- Instandsetzung der Gebäudefassade
- Erneuerung der Dacheindeckung
- Einbau neuer Fenster

Trotz der durchgeführten Instandsetzungen und Modernisierungen wird davon ausgegangen, dass bedingt durch die bereits überwiegend seit längerer Zeit fehlende Nutzung, im und am Gebäude Baumängel, Bauschäden und erhebliche angestaute Reparaturen insbesondere betreffend den Ausbau der im Objekt vorhandenen Wohneinheiten vorhanden sind.

Ausgehend von den vorgenannten Sachverhalten wird eingeschätzt, dass das Gebäude erst nach der Durchführung von Instandsetzungen und Modernisierung für normale Wohnnutzung nutzbar sein wird.

3. Bewertungsansätze

3.1 Bewertungsansätze für Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert in der Region des Bewertungsgrundstücks = 260 €/m²
Bodenwert des Grundstücks = 97.500 €

3.2 Bewertungsansätze für Sachwertermittlung

- Brutto-Grundfläche Wohngebäude = 1.235 m²

| | | | |
|---|---|--------|-------|
| - eingeschätzte übliche Gesamtnutzungsdauer | = | 80 | Jahre |
| - eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (nach Sanierung) | = | 32 | Jahre |
| - zum Ansatz gebrachter Bodenwert | = | 97.500 | € |

Besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Absatz 3 ImmowertV -2021 -)

| | | | |
|---|---|-----------|---|
| - eingeschätzte Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden, angestauter Reparaturen und Modernisierungsbedarf | = | - 345.220 | € |
| - kapitalisierte Mindermiete für 1,00 Jahre und 5% Zinssatz | = | - 48.846 | € |

Besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt = - 394.067 €

Marktangepasster Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale = 225.758 €
rd. 226.000 €

3.3

Bewertungsansätze für Ertragswertermittlung

| | | | |
|---|---|--------|----------------|
| - zum Ansatz gebrachte Mietfläche Wohnhaus | = | 687 | m ² |
| - eingeschätzte jährlich marktüblich erzielbare Mieteinnahmen | = | 51.417 | € |
| - zum Ansatz gebrachte Bewirtschaftungskosten im Jahr | = | 13.312 | € |
| - eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer | = | 32 | Jahre |
| - zum Ansatz gebrachter Bodenwert | = | 97.500 | € |

vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 622.52 €

Besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Absatz 3 ImmowertV -2021 -)

| | | | |
|---|---|-----------|---|
| - eingeschätzte Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden, angestauter Reparaturen und Modernisierungsbedarf | = | - 345.220 | € |
| - kapitalisierte Mindermiete für 1,00 Jahre und 5% Zinssatz | = | - 48.846 | € |

Besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt = - 394.067 €

Ertragswert des Grundstücks unter Berücksichtigung sonstiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale = 228.465 €
aufgerundet. 229.000 €

4. Wertermittlungsergebnisse

| | | | |
|--|---|---------|---|
| 4.1 Sachwert | = | 226.000 | € |
| 4.2 Ertragswert | = | 229.000 | € |
| 4.3 Aus dem Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert | = | 229.000 | € |

5. Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren, da für sie die erzielbaren Erträge und nicht die Eigennutzung im Vordergrund stehen. Der Ertragswert wurde mit rd. 229.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für den im Grundbuch von Halle, Blatt 6384 eingetragenen Grundbesitz

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Halle, Flur 2, Flurstück 3002/15, Gebäudefläche, Lauchstädter Straße 15 b, zu 375 m²

Lage: 06110 Halle, Lauchstädter Straße 15 b

wird zum Wertermittlungstichtag 18.09.2024 mit

229.000 €

in Worten: Zweihundertneunundzwanzigtausend EURO geschätzt.

Bemerkungen zum Verkehrswert:

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für verdeckte und nicht augenscheinlich erkennbare Bauschäden sowie nicht wahrheitsgemäße oder unvollständige Angaben des Eigentümers oder falsche Angaben in behördlichen Dokumenten wird hinsichtlich der Bewertung keine Haftung übernommen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das vorliegende Kurzgutachten unter Berücksichtigung spezieller und nur für die Durchführung der Zwangsversteigerung geltender Festlegungen des Auftraggebers erstellt wurde und das Gutachten aus diesem Grund nur für die Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens und nicht für andere Verwendungs- und Verwertungszwecke verwendet werden darf und für eine andere Verwendung- oder Verwertung jegliche Haftung ausgeschlossen wird.

Gleiches gilt auch für von Anderen erstellte vollständige oder auszugsweise erstellte Kopien und Ausdrücke.

Halle, den 14.11.2024

Dipl.-Ök.; Dipl.-Ing. (FH) Hans-Dieter Gohling

Von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
06118 Halle, Klopstockstraße 55, Tel. 0345 / 522 98 25



6. Verzeichnis der Anlagen

- 2 Fotoaufnahmen



Bild 1
Detailansicht mit Blick
auf Bewertungsobjekt
von der Straße aus
gesehen



Bild 2
Detailansicht mit Blick
auf Fußweg und Straße
vor dem Bewertungsobjekt