

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
(zum 18.03.2022 angepasstes Kurzugutachten)



für den im Grundbuch von Querfurt Blatt 3508 eingetragenen Grundbesitz

lfd. Nr. 1 Gemarkung Querfurt, Flur 17, Flurstück 1107, Mischnutzung mit Wohnen,
Lederberg 29, Größe 265 m²

Lage: 06268 Querfurt, Lederberg 29

- Das zu bewertende Grundstück ist mit einem an der Straßenfront gelegenen gemischt genutzten Wohngebäude und einem auf der Gartenseite gelegenen Nebengebäude bebaut.
- Das Wohngebäude besteht aus Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
- Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt, kann aber auf Grund der vom Zwangsverwalter erhaltenen Informationen mit um 1875 angenommen werden.
- Am Wohngebäude wurde augenscheinlich erkennbar in der jüngsten Vergangenheit mit der Sanierung begonnen und es wurden verschiedene Instandsetzungen und Modernisierungen durchgeführt.
- Trotz der durchgeführten Instandsetzungen und Modernisierungen lagen im und am Gebäude erhebliche Baumängel, Bauschäden und angestaute Reparaturen vor.
- Das Grundstück und die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude standen am Wertermittlungsstichtag leer und wurden nach erhaltenen Auskünften schon seit längerer Zeit (mindestens über 2 Jahre) nicht mehr genutzt.
- Das Wohngebäude war auf Grund seines baulichen Zustandes am Wertermittlungsstichtag nicht für Wohnzwecke nutzbar.
- Miet- oder andere Nutzungsverträge zur Nutzung des Objektes wurden vom Eigentümer nicht an den Sachverständigen übergeben.
- Das zu bewertende Objekt befindet sich nach Auskunft der zuständigen Baubehörde innerhalb eines Denkmalbereiches.

Wertermittlungsstichtag: 18.03.2022 - entspricht dem Qualitätsstichtag

Verkehrswert des Grundstücks

82.000 €

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: Merseburg
Geschäftsnummer: 16 K 43/20

Ausfertigung Nr. 1 Dieses Gutachten enthält 13 Seiten und Anlagen mit 2 Seiten.

| Inhaltsverzeichnis | | Seite |
|---------------------------|--|--------------|
| | Vorbemerkungen zur Aktualisierung | 3 |
| 1. | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Auftraggeber | 4 |
| 1.2 | Zweck des Gutachtens | 4 |
| 1.3 | Bezeichnung des Objektes//Kurzbeschreibung | 4 |
| 2. | Grundstücksbeschreibung | 4 |
| 2.1 | Lage | 4 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 5 |
| 2.3 | Erschließung | 5 |
| 3. | Rechtliche Gegebenheiten | 6 |
| 3.1 | Grundbuchaussagen | 6 |
| 3.2 | Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts | 6 |
| 4. | Derzeitige Nutzung des Grundstücks | 7 |
| 5. | Baubeschreibung | 7 |
| 6. | Bewertungsansätze | 10 |
| 6.1 | Bodenwertermittlung | 10 |
| 6.2 | Sachwertermittlung | 11 |
| 6.3 | Ertragswertermittlung | 12 |
| 7. | Wertermittlungsergebnisse | 12 |
| 7.1 | Marktangepasster Sachwert | 12 |
| 7.2 | Ertragswert | 12 |
| 7.3 | Aus dem Sachwert abgeleiteter Verkehrswert | 12 |
| 8. | Verkehrswert | 13 |
| 9. | Anlagenverzeichnis | 13 |

Vorbemerkungen:

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

Vorbemerkungen zur Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens Amtsgericht Merseburg Aktenzeichen 16 K 43/20

Vom Sachverständigen wurde zum Wertermittlungsstichtag 13. 12. 2021 ein Verkehrswertgutachten in o. g. Zwangsversteigerungssache erstellt und an den Auftraggeber übergeben.

Gemäß der unter der laufenden Nummer 1 in der Abteilung II des Grundbuches vorhandenen Eintragungen wurde in dem erstellten Gutachten davon ausgegangen, dass sich das zu bewertende Grundstück am Wertermittlungsstichtag in einem Gebiet befand, in welchem ein Sanierungsverfahren durchgeführt wurde und für welches am Wertermittlungsstichtag vom zuständigen Gutachterausschuss keine besonderen Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung von sanierungsbeeinflussten Bodenwerterhöhungen veröffentlicht waren.

Von der zuständigen Kommune wurde mitgeteilt, dass das Sanierungsverfahren abgeschlossen wurde und nach Abschluss der Sanierung ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 4,50 €/m² Grundstücksfläche erhoben wurde.

Ausgehend von den vorgenannten Sachverhalten wurde der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück zum Wertermittlungsstichtag (13. 10. 2021) wie folgt eingeschätzt und abgeleitet:

| | | | |
|---|---|-------|------------------|
| - sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung | = | 25,00 | €/m ² |
| - erhobener Ausgleichsbetrag für sanierungs- bzw. entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhung | = | 4,50 | €/m ² |

| | | | |
|---|---|-------|------------------|
| eingeschätzter Bodenwert unter Berücksichtigung sanierungs- bzw. entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhung | = | 29,50 | €/m ² |
|---|---|-------|------------------|

Gemäß der Mitteilung des zuständigen Zwangsversteigerungsgerichtes ist nach der Abgabe des Gutachtens (noch vor dem anzusetzenden Zwangsversteigerungstermin) eine Änderung im Grundbuch eingetreten, mit welcher der dort eingetragene Sanierungsvermerk gelöscht wurde (Löschung laut Grundbucheintragungen am 18. 3. 2022).

Damit ändert sich die im vorliegenden Gutachten zum Ansatz gebrachte rechtliche Situation und die im Gutachten ausgeführten Besonderheiten zum sanierungsbedingten Bodenwert entfallen.

Da sich die geänderte rechtliche Situation auf den Verkehrswert auswirkt, wurde vom zuständigen Versteigerungsgericht festgelegt, dass das vorliegende Gutachten zu überarbeiten und der geänderten Rechtssituation anzupassen ist.

Aus den vorgenannten Gründen wurde der Sachverständige beauftragt, ein überarbeitetes Kurzgutachten mit den zum Zeitpunkt der Wirksamkeit der Rechtsänderung (18.03.

2022) eingetretenen Änderungen und dem zu diesem Zeitpunkt gültigen Bodenwert zu ermitteln und den Verkehrswert auf dieser Grundlage neu zu berechnen.

Da sich seit der Erstellung des ursprünglichen Gutachtens sowohl die rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung durch die Einführung der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmowertV-2021-ab dem 1. 1. 2022 als auch der Baupreisindex, die (durch die neue Wertermittlungsverordnung ImmowertV – 2021 – neu geregelte) übliche Gesamtnutzungsdauer und daraus resultierend auch die verbleibende Restnutzungsdauer des Gebäudes geändert haben, ist zur Ableitung des aktualisierten Verkehrswertes sowohl der Sachwert als auch der Ertragswert neu zu berechnen und der aktualisierte Verkehrswert aus diesen Berechnungen abzuleiten

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 Merseburg
Geusaer Straße 88
06217 Merseburg

1.2 Zweck des Gutachtens

Feststellung des Verkehrswertes des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung

1.3 Bezeichnung des Objektes/Kurzbeschreibung

Ort: 06268 Querfurt
Straße: Lederberg 29
Gemarkung: Querfurt
Flur / Flurstück: Flur 17, Flurstück 1107 zu 265 m²

Kurzbeschreibung: s. Deckblatt

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

| | |
|------------------------------|---|
| Bundesland: | Sachsen-Anhalt |
| Kreis: | Saalekreis |
| Ort und Einwohnerzahl: | Stadt Querfurt, ca. 11.500 Einwohner, zum Stadtgebiet gehören die Ortsteile Gatterstädt, Lodersleben, Ziegelroda, Landgrafenroda, Leimbach, Weißenschirmbach, Grockstädt, Kleineichstädt, Spielberg, Ober- und Niederschmon, Vitzenburg, Liederstädt, Pretitz und Zingst. |
| Nächstgelegene größere Orte: | Stadt Halle ca. 40 km entfernt |
| Landeshauptstadt: | Magdeburg ca. 130 km entfernt |

| | |
|--------------------------------|---|
| Autobahnanschluss: | A 9, Berlin-München A 38, Halle/Leipzig-Göttingen |
| Bahnhof: | in Querfurt |
| Flughafen: | Flughafen Leipzig/Halle ca. 40 km entfernt |
| innerörtliche Lage: | Ortslage von Querfurt |
| öffentliche Verkehrsmittel: | regionaler Bahn- und Busverkehr |
| Wohnlage: | gute Wohnlage am Rande des Stadt- zentrums |
| Art der Bebauung und Nutzung: | überwiegend geschlossene Bebauung mit teilweise wohnbaulicher und teilweise gewerblicher Nutzung. |
| topografische Grundstückslage: | an der Straßenfront leicht abfallendes Gelände |

Immissionen:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden keine negativ wirkenden Umwelteinflüsse festgestellt. Eine Verkehrslärmbeeinträchtigung durch den in unmittelbarer Nähe auf der Straße vorbeiführenden Fahrzeug- und Bahnverkehr kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

2.2 Gestalt und Form

| | |
|------------------|--|
| Grundstücksform: | überwiegend regelmäßig zugeschnittene Grundstücksform |
| Straßenfront: | ca. 10,00 m |
| mittlere Tiefe: | ca. 25,00 m |

2.3 Erschließung

| | |
|-------------------------------------|--|
| Straßenart: | innerörtliche Durchgangsstraße mit mäßi- gem Verkehrsaufkommen |
| Straßenausbau: | befestigte Straße mit ausgebauten Fuß- wegen |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen: | Versorgungsanschlüsse für Wasser-, Gas- und Elektroversorgung |
| Abwasserbeseitigung: | Entsorgung über öffentliche Abwasserent- sorgung |
| Grenzverhältnisse: | geschlossene Bauweise, beidseitige Grenz- bebauung des Wohngebäudes an der Straßenfront |
| Baugrund: | Der Boden weist vom äußeren Erschei- nungsbild her keine Besonderheiten auf und wird auf Grund der vorhandenen Altbebau- ung im Wesentlichen als normal tragfähiger Baugrund eingeschätzt. |

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchaussagen

II. Abteilung, Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II hat Eintragungen zu folgenden Sachverhalten:

- lfd. Nr. 2: Eintragungen zur Anordnung der Zwangsverwaltung
- lfd. Nr. 3: Eintragungen zur Anordnung der Zwangsversteigerung

(zu den Eintragungen s. Grundbuchauszug)

Anmerkung zu den in der Abteilung II vorhandenen Eintragungen

Die Auswirkungen der unter den lfd. Nr. 2 und 3 vorhandenen Eintragungen zur Anordnung der Zwangsverwaltung und der Zwangsversteigerung werden als nicht wertbeeinflussend eingestuft und werden aus diesem Grund im Gutachten weder werterhöhend noch wertmindernd zum Ansatz gebracht.

Der ursprünglich unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Vermerk zur Durchführung eines Sanierungsverfahrens wurde am 18.03.2022 im Grundbuch gelöscht.

III. Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

- Die Abteilung Drei hat Eintragungen zu Grundschulden

Anmerkung:

Eingetragene Grundschulden und Hypotheken sind bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt geblieben, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.

3.2 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 Behörde befindet sich das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich eines Denkmalbereiches und unterliegt somit den Auflagen und Festlegungen für Denkmalbereiche gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG-LSA).

Darstellung im Flächenplan:

Für das Gebiet des zu bewertenden Grundstücks liegt nach Auskunft der zuständigen Baubehörde kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde liegt für das Gebiet des Bewertungsgrundstücks kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Die bauliche oder sonstige Nutzung des Grundstücks ist somit nach BauGB § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

nicht eingetragene

Sonstige nicht eingetragene Rechte oder Lasten

Rechte und Belastungen: 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.

Das zu bewertende Grundstück war zum Zeitpunkt der durchgeführten Ortsbesichtigung offensichtlich alt erschlossen. Über offene oder noch in Kürze zu erwartende Beiträge und nicht steuerliche Abgaben wurden vom Eigentümer keine Informationen an den Sachverständigen übergeben.

4. Derzeitige Nutzung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem an der Straßenfront gelegenen Wohngebäude und einem auf der Gartenseite gelegenen Nebengebäude bebaut.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude standen am Wertermittlungsstichtag offensichtlich schon seit längerer Zeit ungenutzt leer und waren auf Grund ihres baulichen Zustandes auch nicht für normale Wohnzwecke nutzbar.

Miet- oder andere Nutzungsverträge zur Nutzung des Objektes wurden vom Eigentümer nicht an den Sachverständigen übergeben, insofern wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass Miet- oder andere Nutzungsverträge am Wertermittlungsstichtag auch nicht vorlagen.

5. Baubeschreibung

5.1 Vorbemerkung:

Vom Eigentümer wurden dem Sachverständigen trotz schriftlicher Bitte und Aufforderung keine Objektunterlagen wie z. B. Angaben zur baulichen Ausführung der Gebäude oder zu durchgeführten Instandsetzungen und Modernisierungen und vorhandenen Baumängeln, Bauschäden und angestauten Reparaturen übergeben.

Aus den vorgenannten Gründen erfolgt die Baubeschreibung, die Einschätzung der üblichen Gesamtnutzungsdauer, der verbleibenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und angestauten Reparaturen der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude ausschließlich auf der Grundlage der vom Sachverständigen zum Ortsbesichtigungstermin augenscheinlich erkannten Sachverhalte.

Beschrieben sind die vorherrschenden Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können.

Die Angaben über nicht sichtbare oder unzugängliche Teile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Maßangaben zu nicht normal zugänglichen Bauteilen oder Bauwerken wurden geschätzt.

Aussagen zu Bauschäden und -mängeln erfolgen ohne materialzerstörende Untersuchungen und sind deshalb unverbindlich.

Zur Darstellung des Bauzustandes ist dem Vollgutachten eine Fotodokumentation beigefügt, auf die zur Ergänzung der Baubeschreibung verwiesen wird.

Des Weiteren wird auf Kopien der vom Sachverständigen bei den zuständigen Behörden eingeholten Unterlagen, die dem Auftraggeber auszugsweise außerhalb des Gutachtens übergeben werden verwiesen.

Hinsichtlich der Fotos wird darauf hingewiesen, dass in den Anlagen des Vollgutachtens nur ein Auszug der zum Ortsbesichtigungstermin gefertigten Fotoaufnahmen beigefügt ist und weitere Fotos mit der Darstellung der Bauausführung und des Bauzustandes der Gebäude in der Handakte des Sachverständigen hinterlegt sind und dem Gericht bei Bedarf vorgelegt werden können.

5.2 Baubeschreibung

5.2.1 Baubeschreibung Wohngebäude

Raumordnung und Nutzung:

- | | |
|--------------------|---|
| - Erdgeschoss: | - 1 Ladenraum |
| | - Etagenflur mit Zugang zu den Innenräumen im Erdgeschoss |
| | - 1 Wohnraum |
| | - 1 Heizungsraum |
| | - 1 Innenraum mit Gartenausgang |
| | - 1 Innentreppe zum Kellergeschoss |
| | - 1 Innentreppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss |
| - 1. Obergeschoss: | - Etagenflur mit Zugang zu den Wohnräumen im Obergeschoss |
| | - 3 Wohnräume |
| | - 1 Küche |
| | - 1 Bad |
| | - 1 Innentreppe vom Obergeschoss zum Dachgeschoss |
| - Dachgeschoss: | - nicht ausgebauter Dachboden |
- Rohbau:**
- | | |
|-----------------|--|
| - Fundamente: | - Streifenfundament / Bruchstein |
| - Außenwände: | - Mauerwerk aus Ziegelsteinen oder Lehm |
| - Innenwände: | - Mauerwerk aus Ziegelsteinen oder Lehm |
| - Decken | - Holzbalkendecken |
| - Innentrepfen: | - Innentrepfen aus Holz mit Holzgeländer |
- Ausbau:**
- | | |
|--------------------|---|
| - Fußböden: | - überwiegend Laminat auf Holzdielen, teilweise textiler Belag, teilweise Fußbodenfliesen |
| - Türen: | - Außentür: Holztür mit Glaseinsatz |
| | - Innentüren: Holztüren |
| - Fenster: | - Kunststofffenster mit Isolierverglasung, |
| - Wandverkleidung: | - teilweise Putz mit Anstrich, teilweise Putz mit Tapete, teilweise Wandfliesen |

- sanitäre Einrichtung: - Bad mit Wanne, Waschbecken und WC
- Elektroleitungen: - unter Putz
- Heizung: - Gaszentralheizung mit Gastherme und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
- Warmwasseraufbereitung: - über Heizungsanlage

Dach:

- Bauart: - Satteldach
- Dachkonstruktion: - Holzkonstruktion
- Dachhaut: - Dachziegel mit Unterspannbahn

Fassade:

- Sockel: Putz
- darüber: Putz mit Anstrich,

Besonders zu berücksichtigende Bauteile: - Wintergarten an Wohnhaus

Besondere (Betriebs-) Einrichtungen: - keine

Bau- und Unterhaltungszustand

Da vom Eigentümer keine Unterlagen zur baulichen Ausführung des Gebäudes, zu durchgeführten Instandsetzungen und Modernisierungen und zu vorhandenen Baumängeln, Bauschäden und angestauten Reparaturen übergeben wurden, wird der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes auf der Grundlage der vom Sachverständigen beim durchgeführten Ortsbesichtigungstermin augenscheinlich erkannten Sachverhalte eingeschätzt und für die Bewertung zum Ansatz gebracht.

Ausgehend von den zum Ortsbesichtigungstermin augenscheinlich erkannten Sachverhalten wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass im und am Gebäude in den letzten Jahren nur teilweise Instandsetzungen und Modernisierungen durchgeführt wurden, von denen insbesondere zu benennen sind:

- Erneuerung der Dacheindeckung mit Einbringung einer Unterspannbahn
- Erneuerung der Gebäudefassade an der Straßenfront
- Einbau neuer Fenster
- Einbau einer neuen Heizungsanlage
- Einbau eines neuen Bades
- Erneuerung von Versorgungsanschlüssen und Ver- und Entsorgungsleitungen

Trotz der vorgenannten Instandsetzungen und Modernisierungen liegen im und am Gebäude erhebliche Baumängel, Bauschäden und angestaute Reparaturen vor, von denen insbesondere zu benennen sind:

- instandsetzungsbedürftiger Außenputz und Behandlung von Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich
- teilweise erneuerungsbedürftiger Putz im Bereich der Innenräume
- teilweise erneuerungsbedürftige Fußböden im Bereich der Innenräume
- komplett renovierungsbedürftige Innenräume einschließlich Treppenhaus (zu den vorgenannten Sachverhalten siehe auch Fotos in den Anlagen zum Gutachten).

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

5.2.2 Baubeschreibung Nebengebäude (Lager- / Schuppengebäude)

Das Gebäude konnte auf Grund seines baulichen Zustands zum Ortsbesichtigungstermin nicht betreten und somit nicht von innen besichtigt werden und vom Eigentümer wurden

dem Sachverständigen keine Unterlagen zu diesem Gebäude übergeben.

Aus den vorgenannten Gründen erfolgt die Einschätzung des baulichen Zustandes des Gebäudes, die Einschätzung der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausschließlich auf Grund der vom Sachverständigen bei der Außenbesichtigung selbst augenscheinlich erkannten Sachverhalte.

Kurzbeschreibung

- Außenwände: - Ziegelmauerwerk
- Dach: - Flachdach mit Bahnenbelag
- Türen: - Holzbrettertüren

Bau- und Unterhaltungszustand

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Gebäude älterer Bauart. Am Gebäude wurden in den letzten Jahren keine erkennbaren Modernisierungen oder Instandsetzungen durchgeführt und es wird eingeschätzt, dass dieses Gebäude auf Grund seines baulichen Zustandes auch nicht wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden kann.

Ausgehend von den vorgenannten Sachverhalten wird dieses Gebäude sowohl im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren mit dem **Wert = 0,00 €** bewertet und zum Ansatz gebracht.

5.3 Außenanlagen: - teilweise befestigte Freiflächen, teilweise unbefestigte Freiflächen mit Aufwuchs

Die Außenanlagen werden auf Grund ihres Zustandes und ihrer potentiellen Nutzbarkeit ebenso wie das Nebengebäude und der am Wohnhaus angebaute Wintergarten sowohl im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren mit dem **Wert = 0,00 €** bewertet und zum Ansatz gebracht.

Anmerkung

Im Rahmen der Überarbeitung des Kurzugutachtens wurde vom Sachverständigen nochmals ein Ortsbesichtigungstermin zur Feststellung des baulichen Zustandes der Gebäude durchgeführt.

Auf Grund des augenscheinlich erkennbaren Zustandes wird davon ausgegangen, dass sich der bauliche Zustand seit der Erstellung des ursprünglichen Gutachtens nicht wesentlich geändert hat und die vorgenannte Baubeschreibung, die im Zusammenhang mit der Erstellung des ursprünglichen Gutachtens erstellt wurde, weiterhin Gültigkeit hat.

6. Bewertungsansätze

- übliche Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre
(nach Anlage 1 ImmowertV -2021-)
- eingeschätzte Restnutzungsdauer (mittlerer Modernisierungsgrad nach Anlage 2 ImmowertV -2021-) = 32 Jahre
- zum Ansatz gebrachte Bruttogrundfläche Wohngebäude = 360 m²
- zum Ansatz gebrachte Wohnfläche Wohngebäude = 161 m²

6.1 Bodenwertermittlung

- Bodenrichtwert = 30,00 €/m²
- zum Ansatz gebrachte Grundstücksfläche = 265 m²
- eingeschätzter Wert des Bodens = 7.950 €

6.2 Sachwertermittlung

6.2.1 Gebäudewertermittlung Wohngebäude

(differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV - 2021 -)

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes | = | 360 m ² |
| Gebäudeart gem. „NHK 2010“ Reihenmittelhaus Standardstufe 3 | | |
| Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (bei abweichender Bauausführung inkl. Baunebenkosten) | = | 544,00 €/m ² BGF |
| Baupreisindex a. Wertermittlungsstichtag (Basis 2010 = 100) | = | 153,30 |
| Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 544,00 €/m ² BGF * 153,30 / 100 | = | 833,95 €/m ² BGF |
| Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF * Normalherstellungskosten 360 m ² BGF * 833 € | = | 300.223 € |
| eingeschätzte Gesamtnutzungsdauer | = | 80,00 Jahre |
| eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer | = | 32,00 Jahre |
| Alterswertminderung (linear) - 60,00 % der Herstellungskosten | = | - 180.134 € |
| Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Wohnhaus | = | 120.089 € |
| Besondere Einrichtungen: - keine | = | 0 € |
| Außenanlagen: - befestigte Freifläche, Toranlage | = | 0 € |

6.2.2 Zusammenfassung der Sachwerte

| | | |
|--|---|------------------|
| - altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Wohnhaus | = | 120.089 € |
| - Zeitwert besondere Bauteile/Bauwerke | = | 0 € |
| - Zeitwert besondere Einrichtungen | = | 0 € |
| - altersgeminderte Außenanlagen | = | 0 € |
| - Bodenwert | = | 7.950 € |
| Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) | = | 128.039 € |

6.2.3 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 39 ImmoWertV - 2021 gemäß vom zuständigen Gutachterausschuss für Reihenmittelhäuser veröffentlichten Sachwert-Marktanpassungs-Modell)

| | | |
|---|---|------|
| - Anpassungsfaktor für Höhe des ermittelten vorl. Sachwertes | = | 1,04 |
| - Anpassungsfaktor für vorliegenden Bodenrichtwert | = | 1,01 |
| - Anpassungsfaktor für vorliegenden Gebäudestandard im mittel | = | 1,12 |
| - Anpassungsfaktor für vorliegende Region | = | 1,04 |

Entsprechend der vorgenannten Anpassungsfaktoren ergibt sich der marktangepasste Sachwert des zu bewertenden Grundstücks auf der Grundlage der im aktuellen Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses dargestellten Umrechnungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten wie folgt:

$$\text{Vorläufiger Grundstückssachwert } 128.039 \text{ €} * 1,04 * 1,01 * 1,12 = 156.657 \text{ €} * 1,04$$

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks = **156.657 €**
 (ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(i.S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden, angestauten Reparaturen und notwendiger Aufwendungen zur Erreichung eines mangelfreien üblichen Zustandes einschl. wirtschaftlicher Wertminderung wegen ungünstiger Baugestaltung = - 66.049 €

- kapitalisierte Mindermiete wegen Ertrags- / Nutzungsausfall für 1 Jahr (Berechnung s. Ertragswertverfahren) = - 8.993 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt = - **75.042 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks = **81.614 €**

unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale **rd. 82.000 €**

6.3 Ertragswertermittlung

Zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzter marktüblich erzielbarer jährlicher Rohertrag = 9.177 €

eingeschätzte Bewirtschaftungskosten jährlich 27% = - 2.478 €

jährlicher Reinertrag = 6.699 €

Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)
 7.950 € * 2,00 % = - 159 €

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen = 6.540 €

eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (nach Sanierung) = 32 Jahre

Barwertfaktor bei 32 Jahren Restnutzungsdauer und 2,00 % Liegenschaftszinssatz = 23,47

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen (6.540 € * Barwertfaktor 23,47) = 153.499 €

Bodenwert = 7.950 €

vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks = **167.449 €**

ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(i.S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden, angestauten Reparaturen (aus Sachwertverfahren) = - 66.049 €

- kapitalisierte Mindermiete wegen Ertrags- / Nutzungsausfall (1 Jahr, 2,00 %) = - 8.993 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt = - **75.042 €**

Ertragswert des Grundstücks unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale = **86.403 €**

rd. 86.000 €

7. Wertermittlungsergebnisse

7.1 Marktangepasster Sachwert = 82.000 €

7.2 Ertragswert = 86.000 €

7.3 Aus dem Sachwert abgeleiteter Verkehrswert = 82.000 €

8. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren, da für sie die Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Der Sachwert des Bewertungsobjekts wurde mit rd. 82.000 € ermittelt.

Der angepasste Verkehrswert für den im Grundbuch von Querfurt Blatt 3508 eingetragenen Grundbesitz

lfd. Nr. 1 Gemarkung Querfurt, Flur 17, Flurstück 1107, Mischnutzung mit Wohnen, Lederberg 29, Größe 265 m²

Lage: 06268 Querfurt, Lederberg 29

wird zum **Wertermittlungsstichtag 18.03.2022** mit

82.000 €

in Worten: Zweiundachtzigtausend 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 (Wertermittlungsstichtag), 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.

Das Kurzugutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das vorliegende Kurzugutachten unter Berücksichtigung spezieller und nur für die Durchführung der Zwangsversteigerung geltenden 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.

Das Kurzugutachten wurde 4 - fach angefertigt, 3 Exemplare erhält der Auftraggeber, 1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen zur Archivierung.

Halle, den 23.06.2022

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

9. Verzeichnis der Anlagen: - 2 Fotoaufnahmen