

KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



für den im Wohnungsgrundbuch von Mücheln, Blatt 5193 eingetragenen Grundbesitz:

lfd. Nr. 1: 33,33/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/128, Platz Arthur-Scheibner-Ring zu 121 m²,
- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/129, ,Wohnbaufläche, Grünanlage, Arthur-Scheibner-Ring 5,6,7 zu 1.677 m²,
- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/130, Wohnbaufläche, Arthur-Scheibner-Ring zu 117 m²,
- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/134, Wohnbaufläche Arthur-Scheibner-Ring zu 100 m²,
- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/138, Platz Arthur-Scheibner-Ring zu 117 m²,
- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/141, Grünanlage Arthur-Scheibner-Ring zu 241 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 51 im Erdgeschoss mit Kellerraum und Balkon laut Aufteilungsplan. Sondernutzungsrecht: KFZ-Stellplatz 21.

Die vorgenannten Flurstücke sind unter einer lfd. Nr. im Grundbuch eingetragen und bilden daher ein Grundstück.

Lage: 06249 Mücheln, Arthur-Scheibner-Ring 7

- Das zu bewertende Grundstück war am Wertermittlungsstichtag mit einem Mehrfamilienhaus (Block II) mit insgesamt 30 Wohnungseigentumseinheiten bebaut.
- Die zu bewertende Wohneinheit (WE51) befindet sich im Erdgeschoss und besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon und Keller.
- Die Wohnfläche der Wohnungseigentumseinheit beträgt gem. Teilungserklärung 58,58 m².

Wertermittlungsstichtag: 17.07.2024 - entspricht dem Qualitätsstichtag

Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums

69.000 €

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 5/24

Ausfertigung Nr. 1 Dieses Kurzgutachten enthält 11 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	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließungszustand	5
2.4	Grenzverhältnisse	5
2.5	Baugrund	5
2.6	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.7	Baubeschreibung	7
2.7.1	Beschreibung der baulichen Anlage	7
2.7.2	Besonders zu veranschlagende Bauteile	8
2.7.3	Besonders zu veranschlagende Betriebsausstattungen	9
3.	Bewertungsansätze	9
3.1	Bewertungsansätze für Bodenwertermittlung	9
3.2	Bewertungsansätze für Sachwertermittlung	9
3.3	Bewertungsansätze für Ertragswertermittlung	10
4	Verkehrswert des zu bewertenden Wohnungseigentums	10
5.	Anlagenverzeichnis	11

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 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: 06249 Mücheln
Straße: Arthur-Scheibner-Ring 7
Gemarkung: Mücheln
Flur: 30
Flurstück: 14/128 zu 121 m²,
14/129 zu 1.677 m²,
14/130 zu 117 m²,
14/134 zu 100 m²,
14/138 zu 117 m²,
14/141 zu 241 m²,
Grundbuch: Mücheln, Blatt 5193

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: 33,33/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/128, Platz Arthur-Scheibner-Ring zu 121 m²,
- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/129, Wohnbaufläche, Grünanlage, Arthur-Scheibner-Ring 5,6,7 zu 1.677 m²,
- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/130, Wohnbaufläche, Arthur-Scheibner-Ring zu 117 m²,
- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/134, Wohnbaufläche Arthur-Scheibner-Ring zu 100 m²,
- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/138, Platz Arthur-Scheibner-Ring zu 117 m²,
- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/141, Grünanlage Arthur-Scheibner-Ring zu 241 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 51 im Erdgeschoss mit Kellerraum und Balkon laut Aufteilungsplan. Sondernutzungsrecht: KFZ-Stellplatz 21.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte auf die Bewilligungen vom 16.11.1992, UrNr. 241/92 des Notars Stein in Merseburg, Bezug genommen.

Kurzbeschreibung: s. Deckblatt

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Saalekreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Mücheln, ca. 9.500 Einwohner
Nächstgelegene größere Orte:	Stadt Merseburg, ca. 10 km
Landeshauptstadt:	Magdeburg
Autobahnanschluss:	A 38, Halle/Leipzig–Göttingen
Bahnhof:	in Mücheln
Flughafen:	Flughafen Leipzig/Halle, ca. 40 km entfernt
innerörtliche Lage:	am Rande der Ortslage
öffentliche Verkehrsmittel:	regionaler Busverkehr
Wohnlage:	Siedlungsgebiet, am Rande der Ortslage
Art der Bebauung und Nutzung:	überwiegend wohnbaulich genutzte Objekte, teilweise gewerblich genutzte Objekte in der erweiterten Nachbarschaft
topografische Grundstückslage:	im Wesentlichen ebenes Gelände

Immissionen:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen wurden keine negativ wirkenden Umwelteinflüsse festgestellt. Eine Verkehrslärmbeeinträchtigung durch den in unmittelbarer Nähe auf der Straße vorbeiführenden Fahrzeugverkehr kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

- 2.2 Gestalt und Form**
Grundstücksform: regelmäßig zugeschnittene Grundstücksform
- 2.3 Erschließung**
Straßenart: innerörtliche Anliegerstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau: befestigte Straße mit Fußwegen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Versorgungsanschlüsse für Wasser- und Elektroversorgung
Abwasserbeseitigung: Entsorgung über öffentliche Abwasserentsorgung
- 2.4 Grenzverhältnisse**
keine Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken
- 2.5 Baugrund**
Der Boden weist vom äußeren Erscheinungsbild her keine Besonderheiten auf und wird aufgrund der vorhandenen Altbebauung im Wesentlichen als normal tragfähiger Baugrund eingeschätzt.

2.6 Rechtliche Gegebenheiten

a) Grundbuchaussagen:

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

II. Abteilung, Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II hat Eintragungen zu folgenden Sachverhalten:

- lfd. Nr. 1: Von Nr.1 nur Flurstücke 14/129, 14/128, 14/138 Flur30, Eintragungen zu einer beschränkten Dienstbarkeit (Schmutzwasserleitungsrecht nebst Schutzstreifen)
- lfd. Nr. 2: Von Nr.1 Flurstück 14/130 der Flur 30 Eintragungen zu einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht nebst Schutzstreifen)
- lfd. Nr. 3: Eintragungen zur Anordnung der Zwangsversteigerung
(zu den Eintragungen s. Grundbuch)

Anmerkung zu den in der Abteilung II vorhandenen Eintragungen

Zu Eintragungen von Rechten und Belastungen im Grundbuch gilt grundsätzlich, dass vor Abschluss der Zwangsversteigerung nicht mit Bestimmtheit festgestellt werden kann, ob im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen nach der Zwangsversteigerung fortbestehen oder im Verfahren untergehen.

Aus diesem Grund wird im Vollgutachten zunächst der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt und ausgewiesen und die möglichen Auswirkungen der unter der lfd. Nr. 1 - 2 eingetragenen Rechte und Belastungen auf den Wert des Grundstücks in einem gesonderten Punkt nach der Darstellung des unbelasteten Verkehrswertes dargestellt und bewertungstechnisch gewürdigt.

Die in der Abteilung Zwei unter lfd. Nr. 3 eingetragenen Grundstücksbelastungen zur Anordnung der Zwangsversteigerung 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 Drei hat Eintragungen zu Grundschulden

Anmerkung

Die eingetragenen Grundschulden sind bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt geblieben, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.

b) Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Hinsichtlich der Eintragungen im Baulastenverzeichnis gilt, ebenso wie bei Eintragungen von Lasten und Beschränkungen im Grundbuch, dass vor Abschluss der Zwangsversteigerung nicht mit Bestimmtheit festgestellt werden kann, ob im Baulastenverzeichnis eingetragene Sachverhalte nach der Zwangsversteigerung fortbestehen oder im Verfahren untergehen.

Aus den vorgenannten Gründen wird im Vollgutachten zunächst der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt und ausgewiesen und die möglichen Auswirkungen der im Baulastenverzeichnis eingetragenen Sachverhalte auf den Wert des Grundstücks in einem gesonderten Punkt nach der Darstellung des unbelasteten Verkehrswertes dargestellt und bewertungstechnisch gewürdigt.

Denkmalschutz:

Das zu bewertende Grundstück unterliegt nach Auskunft der zuständigen Denkmalbehörde keinen Auflagen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG-LSA).

Darstellung im Flächenplan:

Für das Gebiet des zu bewertenden Grundstücks liegt nach Auskunft der zuständigen Baubehörde ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor, in welchem das Gebiet des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche (W)" ausgewiesen ist.

2.7.3 Besonders zu veranschlagende - keine Betriebsausstattungen:

2.7.4 Außenanlagen: - Freiflächengestaltung und Wegbefestigungen

2.7.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt, kann aber auf Grund seiner Bauart und seiner Bauausführung und der Angaben in den notariellen Unterlagen zur Teilungserklärung mit um 1980 angenommen werden.

Gemäß der Angaben in den notariellen Unterlagen zur Teilungserklärung wurden die im Objekt vorhandenen Wohnungen ab 1992 in Eigentumswohnungen aufgeteilt und das Gebäude modernisiert und instandgesetzt.

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

- Erneuerung der Gebäudefassade
- Erneuerung der Dachkonstruktion einschl. Dacheindeckung
- Einbau neuer Haus- und Wohnungseingangstüren
- Einbau neuer Fenster
- Einbau neuer Wohnungstüren
- Einbau neuer Bäder in den Wohnungen
- Einbau einer neuen Heizungsanlage
- teilweise Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Renovierung des Treppenhauses
- Neugestaltung der Außenanlagen

Trotz der durchgeführten Instandsetzungen und Modernisierungen wird davon ausgegangen, dass im und am Gebäude Baumängel, Bauschäden und angestaute Reparaturen vorhanden sind, von denen insbesondere zu benennen sind:

im Bereich des Gemeinschaftseigentums:

- teilweise instandsetzungsbedürftige Innentreppe vom Hauseingang zum Erdgeschoss
- teilweise instandsetzungsbedürftige Kellertreppe

im Bereich des Sondereigentums:

- teilweise renovierungsbedürftige Innenräume

(Zu den vorgenannten Sachverhalten s. Fotos in den Anlagen zum Vollgutachten)

3. Bewertungsansätze

3.1 Bewertungsansätze für Bodenwertermittlung

- zum Ansatz gebrachte Grundstücksfläche gesamt	=	2.373	m ²
- Bodenwert	=	20	€/m ²
- ermittelter Bodenwert des Gesamtgrundstücks	=	47.460	€
- Bodenwertanteil für Wohnungseigentum	=	1.582	€

3.2 Bewertungsansätze für Sachwertermittlung

- zum Ansatz gebrachte anteilige Brutto -Grundfläche	=	81	m ²
- eingeschätzte übliche Gesamtnutzungsdauer	=	80	Jahre
- eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	43	Jahre

- ermittelter marktangepasster vorläufiger Sachwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 71.584 €

zum Ansatz gebrachte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 - Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden, angestauten Reparaturen und Renovierungsstau = - 3.004 €

Marktangepasster Sachwert des zu bewertenden Wohnungseigentums unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale **rd. 69.000 €**

3.3 Bewertungsansätze für Ertragswertermittlung

- zum Ansatz gebrachte Mietfläche (einschl. Balkonanteil) = 60,65 m²
 - eingeschätzte marktüblich erzielbare Mieteinnahmen p.a. = 4.061 €
 - eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 43 Jahre
 - Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen = 69.951 €
 - Bodenwertanteil der zu bewertenden Wohneinheit = 1.582 €
 - zum Ansatz gebrachte Bewirtschaftungskosten = 1.096 €

zum Ansatz gebrachte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 - Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden, angestauten Reparaturen und Renovierungsstau = - 3.004 €

Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale **rd. 69.000 €**

4. Verkehrswert des zu bewertenden Wohnungseigentums

Wohnungseigentume mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren, da für sie die erzielbaren Erträge bei Vermietung oder die Einsparung von Mietzahlungen bei Eigennutzung im Vordergrund stehen. Der Ertragswert wurde mit rd. 69.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für den im Wohnungsgrundbuch von Mücheln, Blatt 5193 eingetragenen Grundbesitz:

lfd. Nr. 1: 33,33/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/128, Platz Arthur-Scheibner-Ring zu 121 m²,
- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/129, Wohnbaufläche, Grünanlage, Arthur-Scheibner-Ring 5,6,7 zu 1.677 m²,
- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/130, Wohnbaufläche, Arthur-Scheibner-Ring zu 117 m²,
- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/134, Wohnbaufläche Arthur-Scheibner-Ring zu 100 m²,
- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/138, Platz Arthur-Scheibner-Ring zu 117 m²,
- Gemarkung Mücheln, Flur 30, Flurstück 14/141, Grünanlage Arthur-Scheibner-Ring zu 241 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 51 im Erdgeschoss mit Kellerraum und Balkon laut Aufteilungsplan. Sondernutzungsrecht: KFZ-Stellplatz 21.

Lage: 06249 Mücheln, Arthur-Scheibner-Ring 7

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2024 mit

69.000 €

in Worten: Neunundsechzigtausend 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.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Das Kurzugutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Das Kurzugutachten wurde 2-fach angefertigt, 1 Exemplar erhält der Auftraggeber, 1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen zur Archivierung.

Halle, den 29.08.2024

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
Klopstockstraße 55, 06118 Halle

5. Verzeichnis der Anlagen: - 2 Fotoaufnahmen