

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!**



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch),
eines bebauten Grundstücks**



Bewertungsobjekt:

**Grundbuch von Kröllwitz, Blatt 3724,
lfd. Nr. 1, Flurstück 282,
06120 Halle (Saale) Smaragdweg 19**

Auftraggeber:

Amtsgericht Halle (Saale)

Geschäftsnummer:

553 K 20/24

Aktenzeichen:

243906B

Ausführender Gutachter:

Herr Bernd Götz
Sachverständiger für Immobilienbewertung
(Sprengnetter Akademie)
(Reg.-Nr. S 00003-06)



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	1
2	Ergebnisübersicht	2
3	Allgemeine Angaben	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur	4
3.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
3.4	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	5
3.5	Verwendete fachspezifische Software	5
4	Beschreibung des Bewertungsobjekts	6
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	7
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	9
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	9
5.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
5.1.2	Ausführung und Ausstattung	10
5.2	Nebengebäude	11
5.3	Außenanlagen	12
5.4	Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungszustand	12
6	Flächen- und Massenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer	13
6.1	Ermittlung der Brutto – Grundfläche	13
6.2	Ermittlung der Wohnfläche	13
6.3	Gesamtnutzungsdauer (GND)	14
6.4	Restnutzungsdauer (RND)	14
7	Ermittlung des Verkehrswerts	15
7.1	Bodenwertermittlung	15
7.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	15
7.1.2	Bodenwertermittlung	16
7.2	Sachwertermittlung	17
7.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	17
7.2.2	Sachwertberechnung (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	19
7.3	Ertragswertermittlung	20
7.3.1	Erläuterungen der Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren	20
7.3.2	Ertragswertberechnung (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21)	21
7.4	Verkehrswertschätzung	22
8	Fotodokumentation	23



2 Ergebnisübersicht

verkürzte Gutachtenversion

GUTACHTEN

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

Der Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) für das mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem Nebengebäude bebaute Flurstück 282 lfd. Nr. 1, GBB1. 3724 in 06120 Halle (Saale) Smaragdweg 19, wird zum Wertermittlungstichtag 03. Februar 2025 geschätzt mit

438.000,00 €

(in Worten: Vierhundertachtunddreißigtausend Euro).

Auftraggeber:

Amtsgericht Halle (Saale)
Abt. Zwangsversteigerung
Thüringer Straße 16
06112 Halle



3 Allgemeine Angaben

3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Halle (Saale) in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend des angegebenen Zwecks, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Ortsbesichtigung wurde, entsprechend der Einladung, am 03. Februar 2025 durchgeführt. An ihr nahmen teil: 1. die beiden Eigentümer und 2. der ausführende Sachverständige selbst. Andere am Verfahren beteiligte Parteien waren zum Ortstermin nicht anwesend. Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten nach dem inneren und äußeren Eindruck erstellt. Die dabei erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Informativ: Auf Wunsch der Eigentümer werden keine Innenaufnahmen im Gutachten veröffentlicht.
Allgemeine Objektinformation:	Das Bewertungsgrundstück wurde ca.2008 mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus als Fertighaus in Holzständerbauweise mit ausgebautem Dachraum und einer Fertigteilgarage bebaut. Der Grundstückszugang und die Garagenzufahrt erfolgen von Südosten. Nahe der rückwärtigen Grundstücksgrenze besteht von Südwesten ein Nebenzugang zum Garten.



3.2 Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 14. Februar 2025 telefonisch beim zuständigen Gutachterausschuss in Halle (Saale) erfragt bzw. im Internet recherchiert und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte am 02. Februar 2025 aus dem „geodatenportal.sachsen-anhalt.de“ abgerufen und ausgedruckt.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 3724 von Kröllwitz, des Amtsgerichts Halle (Saale) mit Ausdruck vom 04. Dezember 2024.
- /U4/ Baulastenauskunft der Stadt Halle FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Baurecht vom 13. Juni 2024.
- /U5/ Aktennotizen zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts, vom 20. Januar 2025 von der Stadt Halle FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Baugenehmigung.
- /U6/ Telefonische Recherchen zu Vergleichsmieten und aus dem Mietspiegel der Stadt Halle/Saale, von mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Objekten.
- /U7/ Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt mit Sitz in Halle (Saale).
- /U8/ Telefonische und schriftlich Recherchen u.a. bei der Stadt Halle (Saale) und den Versorgungsträgern zu den individuellen Grundstücksgegebenheiten.
- /U9/ Beantwortung objektbezogener Fragen durch die Eigentümer.

3.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)



DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

3.4 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

3.5 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Februar 2025) erstellt.



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Gemäß Angaben der beiden Eigentümer, und auch nach Schätzung des Sachverständigen, wurde das Einfamilienhaus und die Fertigteilgarage jeweils ca. 2008 errichtet.
Grundbuchblatt:	3724
Gemarkung:	Kröllwitz
Lage:	06120 Halle (Saale) Smaragdweg 19.
lfd. Nr.:	1
Flur:	24
Flurstück:	282
Grundstücksgröße:	477 m ²

Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Wertrelevante eingetragene Lasten und Rechte (z.B. Wege- und Leitungsrechte), sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen) sind nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben der Stadtverwaltung nicht vorhanden bzw. bekannt.

Das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag von den Eigentümern bewohnt und genutzt.

Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass keine darüber hinaus bestehenden, nicht eingetragenen Lasten und Rechte bestehen. Der Sachverständige weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

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

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurden schriftlich erfragt (/U4/). Es enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadt Halle (Saale) nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt lt. Auskunft der Stadt Halle (Saale) in einem Gebiet das seit 10.09.1998 im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen ist.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Wirkungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB, Nr. 32.5, 1. Änderung „Heide-Süd“.

Hierfür gelten auszugsweise u.a. folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: reines Wohngebiet (WR); Grundflächenzahl (GRZ): 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0;

sonstige Festlegungen: Einzelhäuser, I Vollgeschoss, für Haupthäuser nur Satteldach zulässig; Festlegung von Baugrenzen.



Umlegungs-, Flur-
bereinigungsverfahren: Das Bewertungsgrundstück ist in keines dieser Verfahren eingeordnet.

Ortssatzungen: Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich verschiedener Ortssatzungen. Hier sind u.a. die Stellplatz- und die Baumschutzsatzung, sowie die Entwicklungssatzung Nr. 1 „Heide-Süd“ nach § 165 BauGB zu nennen. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert des Bewertungsobjekts durch diese Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen, der von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt.

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand:
(Grundstücksqualität) Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21; § 30 BauGB.

4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) im Süden Sachsen-Anhalts ist die größte Stadt und eines der drei Oberzentren des Bundeslandes sowie Sitz des Landesverwaltungsamtes. Sie ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt und bildet mit der benachbarten Großstadt Leipzig die Metropolregion Mitteldeutschland.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Heide-Süd, der ab 1995 als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auf dem Gebiet der ehemaligen Garnison Heide und der Landesheilanstalt Nietleben entstand. Das Gebiet hat sich zu einer attraktiven Wohnlage mit öffentlichen Grünanlagen, universitären Einrichtungen und dem Technologiepark Weinberg Campus entwickelt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und eine Kindertagesstätte befinden sich im Wohngebiet, die nächste Grundschule liegt in der Nördlichen Neustadt.

Die Entfernung zur Stadtmitte (Marktplatz) beträgt ca. 4,5 km, zum Hauptbahnhof ca. 5,5 km, zum S-Bahnhof Nietleben ca. 1,9 km und zur Straßenbahn am Weinberg-Campus ca. 1,3 km, eine Buslinie verkehrt in der Scharnhorststraße.

Bundesland: Sachsen-Anhalt.

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Halle (ca. 228.000 Einwohner auf einer Fläche von 135 km²).

Verkehrslage: Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen:
nördlich zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 88 km, nordöstlich zur Lutherstadt Wittenberg ca. 82 km, südöstlich nach Leipzig ca. 47 km und südlich nach Merseburg (Saale) ca. 20 km.
Autobahnen A 14 und A 143,
Bundesstraßen B 6, B 80, B 91 und B 100,
Flughafen Halle-Leipzig,
Bahnanschluss besteht in Halle.

Wohn- und Geschäftslage: Gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet.

Art der Bebauung in der
Straße: Freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebauten Dächern.



Straßenfront / mittlere Tiefe / Grundstückszuschnitt:	Im Wesentlichen rechteckiger Grundstückszuschnitt mit geraden Grenzverläufen mit einer leichten Ausrundung der südlichen Grundstücksecke. Ausdehnung in Nordost-Südwest-Richtung (Grundstücksbreite) ca. 16 m und in Nordwest-Südost-Richtung (Grundstückstiefe) ca. 30 m.
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.
Straßenart und Straßenausbau:	Mit Betonsteinpflaster befestigte Gemeindestraßen ohne Durchgangsverkehr, südwestlich des Bewertungsgrundstücks ausgebaut mit zweispuriger Fahrbahn, auf der Objektseite mit Standspur und Fußweg, südöstlich des Bewertungsgrundstücks aufgeweitet zu einem dreieckigen Platz mit begrünter Mittelinsel, Fußweg vor dem Bewertungsgrundstück und einer Zufahrt zu den Grundstücken Smaragdweg 21 und 23 (Flurstücke 218 und 278), die sich als Fußweg bis zum Türkisweg fortsetzt.
Höhenlage zur Straße:	Von Südosten nach Nordwesten geringfügig steigendes Terrain.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Strom-, Wasser-, Gas-, Telefonanschluss und zentraler Abwasseranschluss liegen am Grundstück an.
Anschluss- und Erschließungsbeiträge:	Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen sind mittelfristig keine Erschließungsbeiträge nach KAG oder Abgaben nach § 127 i. V. m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Im B-Plan-Gebiet werden geordnete Grenzverhältnisse unterstellt. Seitens des Bewertungsgrundstücks besteht Grenzbebauung durch eine Fertigteilgarage auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze, an die seitens des nordöstlichen Nachbargrundstücks Smaragdweg 21 (Flurstück 281) ein eingeschossiges Nebengebäude angrenzt.
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Schädliche Bodenveränderungen:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.



4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück wurde 2008 mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachraum und einer Garage bebaut. Der Grundstückszugang und die Garagenzufahrt erfolgen von Südosten, nahe der rückwärtigen Grundstücksgrenze besteht von Südwesten ein Nebenzugang zum Garten.

Im Erdgeschoss des Gebäudes bestehen eine Diele mit Treppenaufgang, ein nach Nordwesten und Südwesten orientierter Wohnraum und die Küche, jeweils mit Terrassenzugang, sowie ein weiteres Zimmer, ein Duschbad mit Tages-WC und ein Haustechnik- und Hauswirtschaftsraum. Der Dachraum ist mit Flur, Wannenbad und einem Zimmer ausgebaut, das Zugang zu einer nordwest-orientierten Loggia/ Balkon hat. Zimmer und Bad sind mit stehenden Fenstern belichtet.

Das Gebäude ist als Wohnhaus für eine Familie konzipiert und wird aufgrund seiner Lage und Struktur auch zukünftig einer Wohnnutzung dienen.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt – soweit keine anderen Erkenntnisse vorliegen. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Versteckte Baumängel und Schäden (z.B. Rohrleitungsfraß) werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Sie wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr: 2008.

Modernisierung: Keine.



5.1.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Holzständerbauweis als Fertighaus auf Beton-Bodenplatte, Dachstuhl aus Holz.
Außenwände:	Holzständerwerk mit Ausfachungen, Außen- und Innenputz.
Innenwände:	Ständerwerkwände.
Geschossdecke:	Holzbalkendecke.
Treppe:	Einläufige, viertelgewendelte Holzwangentreppe mit Trittstufen aus Holz, Holzart ähnlich Buche, Trittstufen mit Stufenteppichen, Geländer aus Holzhandlauf ohne Krümmlinge auf leicht profilierter Stäbung.
Lichte Höhen:	Ca. 2,53 m.

Dach

Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion.
Dachform:	Satteldach mit T-förmigem First und drei Giebeln, Dachüberstände mit sichtbaren Sparrenköpfen und Holz-Unterdach.
Dacheindeckung, Dachentwässerung:	Dachsteindeckung, außenliegende Zinkregenrinnen, Fallrohre mit Standrohren.
Schornsteinkopf:	Ein Schornsteinkopf mit Bekleidung aus Faserzement-Schieferplatten.

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlägen, Rahmen außen und innen weiß, Rollläden mit manuellem Antrieb, Innenfensterbänke aus Naturstein.
Türen:	
Hauseingang:	Weißes Kunststoff-Haustürelement mit Ornamentglaseinsätzen, bestehend aus einer einflügeligen Haustür und einem feststehenden Seitenteil, ausgestattet mit drei Bändern, Sicherheitsbeschlag und Profilzylinder.
Innentüren:	Glatte furnierte Holztüren mit Umfassungszargen, Holzart ähnlich Buche, einheitliche Rosettenbeschläge aus Edelstahl.



Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Badausstattung

Heizung und Warmwasserversorgung:	Zentralheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Wärmespeicher, Fabrikat Sanyo, Fußbodenheizung in allen Räumen und zusätzliche Handtuchtrockner-Heizkörper in den Bädern, zentrale Warmwasserbereitung, im Wohnraum ein Kaminofen mit Glastür und Funkenschutz aus Fliesen.
Sanitäre Installation:	Zeitgemäße Installation mit verdeckt liegender Leitungsführung.
Lüftungsanlage:	Keine.
Ausstattung der Sanitärräume:	Duschbad im EG: wandhängendes WC mit Einbau-Spülkasten, Waschtisch und viertelgerundete Dusche mit eingefliestem Sockel und Duschabtrennung, verchromte Einhebelmischer, Wannenbad im DR: wandhängendes WC mit Einbau-Spülkasten, Waschtisch, viertelgerundete Dusche mit Duschpaneel und Duschabtrennung, Eckbadewanne mit eingefliestem Sockel und Ablageflächen, verchromte Einhebelmischer.

Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Die Loggia / der Balkon im Dachraum ¹ , die aus der Dachfläche herausgezogene Eingangsüberdachung, ein zweistufiges, halbrundes Eingangspodest aus Betonpalisaden ² .
Zustand des Gebäudes:	Das noch junge Gebäude macht hinsichtlich seiner baulichen Struktur einen soliden Eindruck. Die vorhandenen Mängel entsprechen (bis auf den mitgeteilten Heizungsschaden) dem bezogen auf das Lebensalter normalen baulichen Zustand oder sind geringfügig.
Mängel:	In geringem Umfang Risse in den Gipskarton-Bekleidungen, überwiegend in den Deckenxeln, die Treppe ist für Kinder nicht durchsturz sicher, nach Angabe des Eigentümers ist die Heizungsanlage mit Ausnahme der Warmwasserbereitung defekt.

5.2 Nebengebäude

In der nordöstlichen Abstandsfläche ist auf einer Grundfläche von ca. 9,0 m x ca. 3,0 m eine Fertiggarage mit Abstellraum aus Metall errichtet. Sie ist mit Flachdach, Bodenbefestigung aus Betonsteinpflaster, Schwingtor zur Straße und einer Tür zum Garten ausgestattet. Die Garage wurde im Zusammenhang mit dem Wohngebäude 2008 errichtet und befindet sich in einem dem Alter entsprechend guten baulichen Zustand.

¹ In die Gebäudestruktur eingerückt deswegen bei der Brutto-Grundfläche und der Fläche mitberücksichtigt – kein gesonderter Ansatz hierfür.

² Wegen Geringfügigkeit der Wertrelevanz -kein gesonderter Ansatz.



5.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Ver- oder Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die Befestigung des Gebäudezugangs, der Garagenzufahrt, des Müllsammelplatzes und der zweiseitig entlang des Gebäudes verlaufenden Wege mit Betonsteinpflaster, einschließlich der Außenstufen,
- die Befestigung der Terrasse mit Plattenbelag und die Einfassung des Höhenversprungs zur Garage mit Betonpalisaden,
- die teilweise Einhausung der Terrasse mit Holz-Sichtschutzelementen,
- Beeteinfassungen aus Betonkantensteinen,
- die Einfriedung mit Maschendrahtzäunen einschließlich zwei Zauntüren,
- der Bewuchs mit Rasenflächen, Einzelbäumen und Sträuchern, Lebensbäumen und einer Hecke entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze.

Zustand und Mängel der Außenanlagen: Die Außenanlagen befinden sich in durchschnittlich gepflegtem Zustand. In geringem Umfang sind Terrassenplatten gebrochen.

5.4 Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau

Der Investitionswert der unterstellten, erforderlichen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Instandsetzungsarbeiten am und im Wohnhaus, wird auf der Grundlage der in /L13/ empfohlenen Herstellungskosten abgeleitet und vom Sachverständigen mit **ca. 20.000 €**, inkl. Baunebenkosten frei geschätzt.

Hinweis: „Frei geschätzt“ deswegen, weil die Angaben zum Schaden an der Heizungsanlage vom Sachverständigen im Rahmen dieses Gutachtenauftrags des Amtsgerichts Halle (Saale) nicht abschließend verifizierbar ist und nach Angaben des Eigentümers die Warmwasseraufbereitung über die Heizungsanlage funktionell nicht beeinträchtigt sein soll. Insofern werden die hier berücksichtigten Aufwendungen bezogen auf die jeweiligen Standgeräte (außen und innen) und ohne Verlegen einer Neuverrohrung mindernd zum Ansatz gebracht.

Hinweis:

An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass es durchaus Unterhaltungsbesonderheiten geben kann, die von ihrem Charakter her, einer einfachen Inaugenscheinnahme verborgen bleiben müssen. Demgemäß können sich durchaus Umstände ergeben, die geeignet sind zu wertrelevanten Unterhaltungsbesonderheiten zu führen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- *nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,*
- *grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).*

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin angesetzt sind.

Demgemäß können sich weitere Umstände ergeben, die geeignet sind den o.g. Wert evtl. noch zu erhöhen.



6 Flächen- und Massenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Ermittlung der Brutto – Grundfläche

Die Berechnungen zur Brutto - Grundfläche des Gesamtgebäudes wurden vom ausführenden Sachverständigen aufgrund der Besichtigung durch ein eigenes Aufmaß und an Hand der Liegenschafts- und Internetkartenmessungen durchgeführt.

Erdgeschoss (EG):	6,50 m	x	9,00 m	=	58,50 m ²
Erdgeschoss (EG)	2,50 m	x	7,00 m	=	17,50 m ²
Dachgeschoss (DG):	6,50 m	x	9,00 m	=	58,50 m ²
Dachgeschoss (DG)	2,50 m	x	7,00 m	=	17,50 m ²
Dachboden (DB ¹):	7,00 m	x	9,00 m	=	63,00 m ²
			gesamt	=	<u>215,00 m²</u>

Im Weiteren verwendete Brutto - Grundfläche des Wohnhauses: 215 m²

6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Aufnahme der Wohnfläche im realen Gebäude konnte aufgrund der möglichen Innenbesichtigung mittels eines eigenen Aufmaßes durchgeführt werden. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnhaus Erdgeschoss (EG)	Höhe: ca. 2,53 m
Diele/Mittelflur:	14,33 m ²
Hauswirtschaftsraum:	4,47 m ²
Gäste Bad mit Dusche:	3,18 m ²
Arbeitszimmer:	9,39 m ²
Küche mit Terrassenzugang:	9,50 m ²
Wohnzimmer mit zwei Terrassenzugängen:	25,75 m ²
Terrasse (32,75 m ² ¼ anteilig)	8,19 m ²
Gesamt EG, anrechenbar:	<u>74,81 m²</u>
Wohnhaus, Dachgeschoss (DG)	Höhe: ca. 2,52 m
Flur:	4,33 m ²
Bad:	11,37 m ²
Schlafzimmer:	15,63 m ²
Kinderzimmer:	20,29 m ²
Loggia/Balkon (6,41 m ² ¼ anteilig):	2,14 m ²
Gesamt DG:	<u>53,76 m²</u>

Gesamt EG/DG:	128,57 m ²
rd.:	<u>129,00 m²</u>

Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnhauses mit Terrassenanteil: rd. 129 m²

¹ Nicht ausgebaut, keine Standhöhe, jedoch überwiegend zu Abstellzwecken nutzbar.



6.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem **Gebäudestandard** von **3,6** beträgt demnach rd. **73 Jahre**.

6.4 Restnutzungsdauer (RND)

Als wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Es wird dabei in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ (GND) abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese kann jedoch durchaus dann verlängert werden (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Bei einem Baujahr 2008 und einer ausstattungs- und gebäudeartabhängigen Gesamtnutzungsdauer von 73 Jahren, beträgt die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses ab dem Jahr 2025: $(2025 - \text{Baujahr } 2008) = 17 \text{ Jahre}$, Gesamtnutzungsdauer 73 Jahre minus 17 Jahre = 56 Jahre Restnutzungsdauer.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses beträgt ab dem Jahr 2025 = 56 Jahre.



7 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück, GBB1 3724, lfd. Nr. 1, Flurstück 282, in 06120 Halle (Saale) Smaragdweg 19, zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 ermittelt.

7.1 Bodenwertermittlung

7.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaute Grundstück GBB1. 3724, lfd. Nr. 1 – Flurstück 282 mit einer Grundstücksfläche von 477 m².

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **250,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Entwicklungszustand	=	baureifes Land, gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21
Baufläche/Baugebiet	=	Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 BauGB
Art der baulichen Nutzung	=	reines Wohngebiet (WR)
Beitragssituation	=	frei
Bauweise	=	offen
Geschosse	=	II
Richtgrundstücksfläche	=	nicht definiert, eigene Eruierung in dieser Richtwertzone: ca. 350 m ² - 500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.02.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land, gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21
Baufläche/Baugebiet	=	Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 BauGB
Art der baulichen Nutzung	=	reines Wohngebiet (WR)
Beitragssituation	=	frei
Bauweise	=	offen
Geschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	477 m ²



7.1.2 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert, baureifes Land gemäß § 30 BauGB an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

allgemeine Wertverhältnisse:

Die Auswertung der Bodenrichtwerte in dieser Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstücks der zurückliegenden Jahre (2007 – 2024) ergab insgesamt einen durchaus stetigen Anstieg des Bodenrichtwerts. Dieser stellt sich wie folgt dar: für die Jahre 2007: 135 €/m², 2007 - 2008: 130 €/m², 2009 - 2011: 125 €/m², 2012 - 2013: 130 €/m², 2014: 135 €/m², 2016: 155 €/m², 2018: 210 €/m², für das Jahr 2020 = 240 €/m², für das Jahr 2022 = 250 €/m² und ab 01.01.2024: 250 €/m². Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss reflektiert der Stichtagsbodenrichtwert 2024 am ehesten sowohl zeitlich, als auch in seiner Höhe das derzeitige Marktgeschehen in dieser Richtwertzone. Zum Bodenrichtwert am Stichtag wird eingeschätzt, dass dieser perspektivisch durchaus einer geringen **einprozentigen (Faktor 1,01) Steigerung** unterliegen wird/kann. Diese Einschätzung wird von Rücksprachen mit dem Gutachterausschuss gestützt.

Erschließungszustand:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen vollständig erschlossenen - lage- und gebietstypischen Erschließungszustand. Soweit bekannt, liegen alle üblichen Medien am Bewertungsgrundstück an.

Grundstücksfläche/Eigenschaften:

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. In Anlehnung an die eigeneruierte Richtwertdefinition (350 m² - 500 m²) und die tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks mit 477 m², hält der Sachverständige eine Größenanpassung durchaus für entbehrlich.

bauliche Ausnutzung:

Erfahrungsgemäß nimmt die GFZ/GRZ, beim Verkauf von bebauten Grundstücken wie mit der Lage des Bewertungsgrundstücks und dem bereits darauf errichteten baulichen Anlagen, für potentielle Interessenten eine eher untergeordnete Rolle ein. Aus diesem Grund wird hier auf eine Anpassung verzichtet.

Grundstückslage:

Aufgrund der allgemeinen Lage innerhalb der Richtwertzone¹ sind nach Ansicht des Sachverständigen hierfür weder Zu - noch Abschläge zusätzlich zu berücksichtigen.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	250,00 €/m ²		
Zu-/Abschläge:	250,00 €/m ² x 1,01 Wertverhältnisse	=	252,50 €/m ²
angepasst, baureifes Land:	252,50 €/m ² x 477 m ² Flurstück 282	=	<u>120.442,50 €</u>

**Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück, Flurstück 282, beträgt am Stichtag 03.02.2025:
rd. 120.400,00 €.**

¹ Wesentliche Lagemerkmale und die Nachfragesituation wurden bereits im Bodenrichtwert in ausreichendem Maße gewürdigt und sind insofern mit keiner zusätzlichen Anpassung zu berücksichtigen.



7.2 Sachwertermittlung

7.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Im konkreten Fall wurden für das Bewertungsobjekt Normalherstellungskosten in Höhe von **rd. 1.097,00 €/m² Brutto-Grundfläche** (nicht regionalisiert) angenommen.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	1.121,56 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21	
• eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG	1,030
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter	
• Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 2010)	0,950

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.097,45 €/m² BGF
	rd.	1.097,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Der Baupreisindex, d. h. die Preisentwicklung seit 2010 bis zum Wertermittlungstichtag, wurde nach den Angaben der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ festgelegt. Hierbei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte. Dem Gutachten wird der letzte tabellierte Baupreisindex (4. Quartal 2024) von **184,70 %** zu Grunde gelegt.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Im vorliegenden Fall ohne Regionalfaktor, weil auch bei den anderen Daten ebenfalls bisher keine verlässlichen Regionalisierungen zum Stichtag vorlagen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Für das Bewertungsobjekt wurde die Wertminderung wegen Alters mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe eines Alterswertminderungsfaktor von **0,7671** – entspricht **23,29 %** abgeleitet.

Pauschalierte Nebengebäude

Der Sachverständige schätzt den Zeitwert des Nebengebäudes - **Fertigteilgarage mit Nebenraum** auf **ca. 5.000,00 €**.

Außenanlagen

Bei dem Bewertungsgrundstück wird der **Wert der unter Punkt 5.3 dargestellten Außenanlagen pauschal auf ca. 8.000,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem **Anteil von 2,36 % des Gebäudesachwerts (339.167,32 €)**.



Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser oder vergleichbarer Art im Durchschnitt **ca. 2 % unterhalb (Faktor 0,98)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des jeweiligen Verfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts, in einer Höhe von insgesamt geschätzt **ca. -20.000 €** korrigierend in die Verfahren eingefügt.

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



7.2.2 Sachwertberechnung (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.097,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	215,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	235.855,00 €
Baupreisindex (BPI) 03.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	435.624,19 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	435.624,19 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		73 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre
• prozentual		23,29 %
• Faktor	x	0,7671
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	334.167,32 €
Zuschlag für nicht erfasstes werthaltiges Nebengebäude (Zeitwert)	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	339.167,32 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		339.167,32 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	347.167,32 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	120.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	467.567,32 €
Sachwertfaktor	x	0,98
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	458.215,97 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Sachwert GBB1. 3724, lfd. Nr. 1	=	438.215,97 €
	rd.	438.000,00 €



7.3 Ertragswertermittlung

7.3.1 Erläuterungen der Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren

Rohertrag (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Das Einfamilienhaus auf dem Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 1, im GBB1. 3724, Flurstück 282 wird zum Stichtag von beiden Eigentümern selbst genutzt. Es ist nicht fremdvermietet. Nach allen, dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen¹ und gestützt auf eigene Erfahrungen schätzt er die relative, **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete/m² Wfl.** für die Einfamilienhaus- und Bewertungsgrundstücksnutzung auf **ca. 10,00 €/m²**, die bei der durch den Sachverständigen ermittelten anrechenbaren Wohnfläche von rd. **129 m²**, einer absoluten monatlichen Nettokaltmiete von **1.290,00 €** entspricht. Für die **Garagen- und Nebenraumnutzung** werden **50,00 €/Monat** berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Dieser Wertermittlung sind die in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L13/ veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Der Sachverständige schätzt sie für das Bewertungsobjekt auf **ca. 21,0 %** des Rohertrags.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz für Objekte dieser Art auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes in Anlehnung der, in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L13/ veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie unter Hinzuziehung des im Sprengnetter Referenzsystem regionalisiert abgeleiteten Werts, aus einer Bandbreite² heraus mit **2,10 % vom Bodenwert** (Bewertungsgrundstück: Flurstück 282) geschätzt.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21

Siehe unter Punkt Erläuterung der Wertermittlungsansätze in der Sachwertberechnung.

¹ u.a. Gutachterausschuss- und Internetrecherche, Mietpreisspiegel der Stadt Halle (Saale), Sprengnetter „ImmoWertReport“, Anzeigen, Maklerabfragen

² Unter Einbeziehung der Ausführungen aus den Grundstücksmarktberichten zu Liegenschaftszinssätzen von Mietobjekten in Relation zu Bodenrichtwerten, Wohnflächen und den Netto-Kaltmieten.



7.3.2 Ertragswertberechnung (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung		Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung 1	129,00	-	10,00	1.290,00	15.480,00
		Garage 1	-	1,00	-	50,00	600,00
Summe			129,00	1,00	-	1.340,00	16.080,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		16.080,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	3.376,80 €
jährlicher Reinertrag	=	12.703,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,10 % von 120.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	2.528,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.174,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer	×	32,748
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	333.204,35 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	120.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	453.604,35 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	453.604,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Ertragswert GBB1. 3724, lfd. Nr. 1	=	433.604,35 €
	rd.	434.000,00 €



7.4 Verkehrswertschätzung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden nach Einschätzung des Sachverständigen eher zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 438.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 434.000,00 €.

Der Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) für das mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem Nebengebäude bebaute Flurstück 282 lfd. Nr. 1, GBBL. 3724 in 06120 Halle (Saale) Smaragdweg 19, wird zum Wertermittlungstichtag 03. Februar 2025 geschätzt mit

438.000,00 €

(in Worten: Vierhundertachtunddreißigtausend Euro).

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend des angegebenen Zwecks, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, vollkommen unparteiisch ausgefertigt zu haben. Es liegt kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vor.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

verkürzte Gutachtenversion

Bernd Götz, Halle (Saale) den 24. Februar 2024

Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie)
(Reg.-Nr. S 00003-06)



8 Fotodokumentation

Innenaufnahmen wurden auf Wunsch der Eigentümer hier nicht veröffentlicht.



Westansicht 1 Bewertungsgrundstück mit Wohnhaus (rot markiert) und Garage (gelb markiert) vom Smaragdweg aus



Westansicht 2 Wohnhaus mit Loggia /Balkon auf der Nordwestfassade



Südansicht mit Giebel (Südwestfassade) vom Smaragdweg aus, etwas erhöht liegender Eingang zum Wohnhaus auf der Südostfassade



Südostansicht Wohnhaus (rot markiert) vom vorgelagerten Platz aus, am linken Bildrand der Smaragdweg mit Parktaschen



Ostansicht Wohnhaus mit Hauseingang auf der Südostfassade und Garage (gelb markiert) mit Abstellraum teilweise vor der Nordostfassade



Nahansicht von Foto 1 (Nordwestfassade) mit Terrasse im EG und Loggia/ Balkon im DG, im Vordergrund unbebauter Grundstücksbereich (Garten) Garage (gelb markiert)