

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 26653 eingetragenen Grundbesitz

### Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 2, Gemarkung Halle, Flur 4, Flurstück 2487 Gebäude- und Freifläche  
Ernst-Kamieth-Straße 2 A, zu 1.443 m<sup>2</sup>

Lage: 06112 Halle, Ernst-Kamieth-Straße 2 A

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück, welches am Wertermittlungsstichtag mit einem Gebäude bebaut war, welches laut vorliegenden Objektunterlagen im Zeitraum um 1928 - 1930 als Dienstgebäude der Deutschen Reichsbahn - Gesellschaft errichtet wurde.
- Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.
- Der ursprüngliche Verwendungszweck des Gebäudes war am Wertermittlungsstichtag bereits seit längerer Zeit entfallen und das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude wurde zum durchgeführten Ortsbesichtigungstermin (Bewertungsstichtag) augenscheinlich erkennbar schon seit längerer Zeit nicht mehr genutzt und war auf Grund seines baulichen Zustandes auch nicht wirtschaftlich sinnvoll nutzbar (zu den vorgenannten Sachverhalten s. Fotos in den Anlagen zum Vollgutachten).
- Laut Auskunft der zuständigen Baubehörde wurde für das zu bewertende Objekt in der jüngsten Vergangenheit eine Baugenehmigung zur „Sanierung und Nutzungsänderung in ein Boardinghaus“ (mit 53 Boardingeinheiten) von der zuständigen Baubehörde erteilt (s. dazu auszugsweise Kopien aus der erteilten Baugenehmigung in den Anlagen zum Vollgutachten).

Wertermittlungsstichtag: 02.10.2024 – entspricht dem Qualitätsstichtag

### **Verkehrswert des Grundstücks**

**3.900.000 €**

**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 24/24**

Ausfertigung Nr. 1 Dieses Gutachten enthält 10 Seiten und Anlagen mit 2 Fotos.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
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: 06112 Halle  
Straße: Ernst-Kamieth- Straße 2 A  
Gemarkung: Halle  
Flur: 4  
Flurstück: 2487  
Größe: 1.443 m<sup>2</sup>  
Grundbuch: von Halle, Blatt 26653

**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: Bahn, S-Bahn, Straßenbahn in unmittelbarer Nähe  
Wohn- bzw. Geschäftslage: teilweise wohnbauliche Nutzung, teilweise gewerbliche Nutzung en in der Umgebung  
Art der Bebauung: überwiegend geschlossene Bebauung

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

## 2.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Straßenfront:	ca. 40,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 36,00 m
Topographische Lage:	im Wesentlichen eben
Grundstücksform:	im Wesentlichen regelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Durchgangsstraße
Straßenausbau:	befestigte Straße mit einseitig Fußweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom, Wasser
Abwasserbeseitigung:	- öffentliche Abwasserentsorgung

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### a) Grundbuchaussagen

#### II. Abteilung, Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II hat Eintragungen zu folgenden Sachverhalten:

- lfd. Nr. 2 Eintragungen zur Anordnung eines Sanierungsverfahrens
- lfd. Nr. 4 Eintragungen zu einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Kabel-, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht; Wartungsrecht)
- lfd. Nr. 5 Eintragungen zu einer Vormerkung nach § 883 (beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsleitung TK01))
- lfd. Nr. 8 Eintragungen zu einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Telekommunikationsleitungsrecht)
- lfd. Nr. 14: Eintragungen zur Anordnung der Zwangsversteigerung

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

#### 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 Zwangsver-

steigerung fortbestehen oder im Verfahren untergehen.

Aus diesem Grund wird in diesem Gutachten zunächst der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt und ausgewiesen und die möglichen Auswirkungen der unter der lfd. Nr. 2 - 8 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. 14 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 III hat Eintragungen zu Grundschulden und Sicherungshypotheken

**Anmerkung:** Im Grundbuch eingetragene Grundschulden und Sicherungshypotheken 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 der Stadt Halle vor (s. dazu auszugsweise Kopien aus dem Baulastenverzeichnis in den Anlagen).

#### **Anmerkung:**

Für Baulasteneintragungen gilt grundsätzlich wie für Eintragungen von Lasten und Beschränkungen im Grundbuch, dass vor Abschluss der Zwangsversteigerung nicht mit Bestimmtheit festgestellt werden kann, ob diese nach der Zwangsversteigerung fortbestehen oder im Verfahren untergehen. Aus den vorgenannten Gründen wird in diesem Gutachten zunächst der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt und ausgewiesen und die möglichen Auswirkungen der eingetragenen Baulasten auf den Wert des zu bewertenden Objektes in einem gesonderten Punkt nach der Feststellung des unbelasteten Verkehrswertes im Vollgutachten dargestellt und gewürdigt.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der zuständigen Denkmalschutzbehörde handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um ein „Kulturdenkmal im Sinne eines Baudenkmals gemäß § 2 Abs. 2 Nr.1 DenkmSchG LSA“.

Das Grundstück unterliegt somit den für Baudenkmale geltenden Festlegungen und Auflagen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG-LSA).

Der Denkmalschutz erstreckt sich nach Auskunft der zuständigen Denkmalschutzbehörde bei Baudenkmalen auf die gesamt äußere und innere Substanz.

Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan

Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde liegt für das Gebiet des zu bewertenden Grundstücks ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor, in welchem die Region des Bewertungsgrundstücks als " Gemischte Baufläche " 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 von der Eigentümerin keine Bauunterlagen mit der Darstellung und Beschreibung des auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäudes übergeben.

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.

### 3.2.6.1 Baubeschreibung Gebäude

#### Raumordnung und Nutzung:

Das Gebäude besteht aus

- Kellergeschoss (Teilunterkellerrung),
- Erdgeschoss,
- 1. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss
- 3. Obergeschoss
- Dachgeschoss / Galerieebene

#### Raumordnung:

- Die geplante Neuordnung innerhalb der einzelnen Etagen ist in den beigelegten Kopien der von der zuständigen Baubehörde übergebenen Zeichnungskopien aus den Baugenehmigungsunterlagen im Vollgutachten zu ersehen (grüner Genehmigungsstempel auf den Zeichnungsunterlagen).

#### Rohbau:

- Fundamente:

- Streifenfundament aus Beton

- Außenwände:

- Ziegelmauerwerk

- Innenwände:

- Ziegelmauerwerk /  
leichte Trockenbauwände

- Decken:

- Massiv- oder Holzbalkendecken

#### Ausbau (geplant):

- Fußböden:

- Türen:

- Fenster:

- Wandverkleidung:

- sanitäre Einrichtungen:

- Elektroheizungen:

- Heizung:

- Innentreppen:

- s. Kopie der vom betreibenden Gläubiger übergebenen Baubeschreibung zur Baugenehmigung in den Anlagen zum Vollgutachten

#### Dach:

- Dachkonstruktion:

- Dachhaut:

- Satteldach
- Dachziegel

#### Fassade:

- Putz

#### Bau- und Unterhaltungszustand

Bei dem auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäude handelt es sich auf Grund des zum Ortsbesichtigungstermin erkennbaren Eindrucks um ein Gebäude älterer Bauart.

Der ursprüngliche Verwendungszweck des Gebäudes (Büro- und Verwaltungsgebäude der Deutschen Reichsbahn) war am Wertermittlungstichtag bereits seit längerer Zeit entfallen und das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude wurde zum durchgeführten Ortsbesichtigungstermin (Bewertungstichtag) augenscheinlich erkennbar schon seit längerer Zeit nicht mehr genutzt und war auf Grund seines baulichen Zustandes auch nicht wirtschaftlich sinnvoll nutzbar (zu den vorgenannten Sachverhalten s. Fotos in den Anlagen zum Vollgutachten).

Ausgehend von den vorgenannten Sachverhalten wird eingeschätzt, dass das Gebäude erst nach der Durchführung von durchgreifenden Instandsetzungen und Modernisierung für eine wirtschaftlich angemessene Nutzung nutzbar sein wird.

### 3. Bewertungsansätze

#### 3.1 Bewertungsansätze für Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert in der Region des Bewertungsgrundstücks	=	200	€/m <sup>2</sup>
Bodenwert des Grundstücks	=	288.600	€

#### 3.2 Bewertungsansätze für Sachwertermittlung

- Brutto-Grundfläche Gebäude	=	4.568	m <sup>2</sup>
- eingeschätzte übliche Gesamtnutzungsdauer	=	80	Jahre
- eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (nach Sanierung)	=	56	Jahre
- zum Ansatz gebrachter Bodenwert	=	288.600	€
- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten	=	-7.498.465	€
- vorläufiger Sachwert (ohne Berücksichtigung objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	-8.061.564	€

#### Besonderere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV-2021 -)

- eingeschätzte Wertminderung wegen Baumängeln, Bau-schäden, angesauter Reparaturen und Modernisierungsbedarf	=	- 4.117.479	€
---	---	-------------	---

**Besonderere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt = - 4.117.479 €**

**Marktangepasster Sachwert des Grundstücks = 3.944.085 €**

**unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

**rd. 3.944.000 €**

#### 3.3 Bewertungsansätze für Ertragswertermittlung

- zum Ansatz gebrachte Nutzfläche Wohnhaus	=	2.521	m <sup>2</sup>
- eingeschätzte jährlich marktüblich erzielbare Mieteinnahmen	=	823.176	€
- zum Ansatz gebrachte Bewirtschaftungskosten im Jahr	=	288.112	€
- eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	56	Jahre
- zum Ansatz gebrachter Bodenwert	=	288.600	€
- vorläufiger Ertragswert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	=	-7.997.040	€

**Besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Absatz 3 ImmowertV -2021 -)

- eingeschätzte Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden, angestauter Reparaturen und Modernisierungsbedarf = - 4.117.479 €

**Besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt = - 4.117.479 €**

**Ertragswert des Grundstücks unter Berücksichtigung = 3.879.560 €**

**sonstiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

**rd. 3.900.000 €**

**4. Wertermittlungsergebnisse**

4.1 Sachwert = 3.944.000 €

4.2 Ertragswert = 3.900.000 €

4.3 Aus dem Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert = 3.900.000 €

**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. 3.900.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für den im Grundbuch von Halle, Blatt 26653 eingetragenen Grundbesitz

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Halle, Flur 4, Flurstück 2487, Gebäude- und Freifläche, Ernst-Kamieth - Str. 2 A, zu 1.443 m<sup>2</sup>

Lage: 06112 Halle, Ernst - Kamieth - Str. 2 A

wird zum Wertermittlungstichtag 02.10.2024 mit

**3.900.000 €**

in Worten: Dreimillionneunhunderttausend 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 Zwangsver-

steigerung 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

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



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

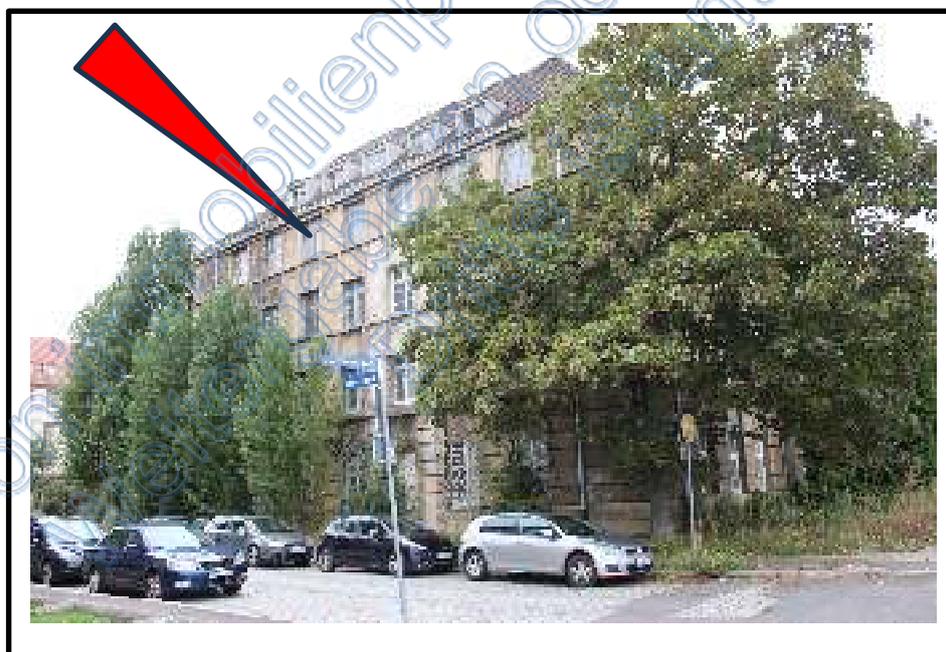


Bild 2  
Detailansicht mit Blick  
auf Bewertungs-  
objekt von der Straße  
aus gesehen