

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 BauGB)
von Wohnungseigentum



Bewertungsobjekt:

**Eigentumswohnung Nr. 7, 2-Raum-Wohnung,
Erdgeschoss links,
Wohnungsgrundbuch Blatt 1055 von Wörlitz
lfd. Nr. 1, Flur 2, Flurstücke 41/6 und 38/4
Groninger Weg 25, 06128 Halle (Saale)**

Auftraggeber:

Amtsgericht Halle (Saale)

Geschäftsnummer:

553 K 25/24

Aktenzeichen:

243905B

Ausführender Gutachter:

**Herr Bernd Götz
Sachverständiger für Immobilienbewertung GIS
(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	3
3.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
3.4	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	5
3.5	Verwendete fachspezifische Software	5
4	Beschreibung des Bewertungsobjekts	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	7
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	8
4.5	Außenanlagen	9
4.5.1	Beschreibung der Bauweise und Ausstattung des Sondereigentums (WE Nr. 7)	9
4.6	Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungstau / Herstellungskosten	10
5	Flächen- und Massenberechnung, Gesamt- und Restnutzungsdauer	11
5.1	Ermittlung der Wohnfläche WE Nr. 7	11
5.2	Ermittlung der Brutto - Grundfläche (BGF) der Bewertungswohnung WE Nr. 7	11
5.3	Gesamtnutzungsdauer	12
5.4	Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)	12
6	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) WE Nr. 7	12
6.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks	12
6.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	12
6.1.2	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	13
6.1.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Bewertungswohnung	14
6.2	Ertragswertermittlung zur Wohnung WE Nr. 7	15
6.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	15
6.2.2	Ertragswertberechnung	16
6.3	Sachwertermittlung zur Wohnung WE Nr. 7	17
6.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	17
6.3.2	Sachwertberechnung	18
6.4	Verkehrswertschätzung	19
7	Fotodokumentation	20



2 Ergebnisübersicht

verkürzte Gutachtenversion

KURZGUTACHTEN

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

Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB), für den 80 / 10.000 stel Miteigentumsanteil an dem mit sieben Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück GBB1 1055, lfd. Nr. 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der im EG links des Hauses Nr. 25 gelegenen 2- Raumwohnung bezeichnet mit Nr. 7 sowie dem Hobby- und dem Kellerraum jeweils bezeichnet mit Nr. 7, und dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 141 bezeichneten Duplex KFZ-Stellplatz oben in der Tiefgarage sowie der Terrasse und einem Gartenanteil, in 06128 Halle (Saale), Groninger Weg 25, wird zum Wertermittlungstichtag 19. Februar 2025 geschätzt mit

113.000,00 €

in Worten: Einhundertdreizehntausend 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 (Marktwerts) für das Amtsgericht Halle (Saale) zum Zwecke der Zwangsversteigerung. 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 der Eigentumswohnung Nr. 7 wurde, entsprechend der Einladung, am 19. Februar 2025 in Form einer Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt. Am Ortstermin nahmen teil:

1. ein Mitarbeiter der Verwaltung,
2. der Hausmeister,
3. sowie der ausführende Sachverständige selbst.

Andere am Verfahren beteiligte Parteien waren zum Ortstermin nicht anwesend. Die erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert.

3.2 Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 04. März 2025 elektronisch auf der Internetseite www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte mit Stand vom 17. Februar 2025. (LVermGeo).
- /U3/ Kopie des Wohnungs-Grundbuchblatts 1055 von Wörmlitz des Amtsgerichts Halle (Saale), mit Ausdruck vom 25. November 2024.
- /U4/ Baulastenauskunft der Stadt Halle (Saale), Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abteilung Bau-recht vom 14. Januar 2025.
- /U5/ Aktennotiz zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts / ausgestellt durch die Stadt Halle (Saale), Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abteilung Baugenehmigungen vom 20. Januar 2025.
- /U6/ Telefonische Recherchen zu Vergleichsmieten und aus dem Mietspiegel der Stadt Halle/Saale, von mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Objekten.
- /U7/ Grundstücksmarktbericht 2023/2024 mit dem Regionalbereich Halle (Saale) und andere.
- /U8/ Telefonische und schriftlich Recherchen u.a. bei der Stadt Halle (Saale) und den Versorgungsträgern, sowie dem Amt für Denkmalschutz zu den individuellen Grundstücksgegebenheiten.
- /U9/ Kopien Wohnungsgrundriss, Grundriss der Tiefgarage zu den Stellplätzen, Teilungserklärung zur Bewertungswohnung Nr. 7 vom Amtsgericht Halle/Saale Grundbuchamt.
- /U9/ Anfragen und Informationen bei/von der Verwaltung zum Gesamtobjekt und der Bewertungswoh-nung sowie die Beantwortung weiterer objektbezogener Fragen durch den Sachverständigen.



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 – ImmoWertV21)

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)

BewG:

Bewertungsgesetz

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 April 2025) erstellt.

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Mehrfamilienhauskomplex; Baujahr ca. 1996, letzte durchgeführte Modernisierung: Heizungsanlage für sieben Mehrfamilienhäuser auf den Bewertungsgrundstücken (gemäß Angaben der am Ortstermin Beteiligten sowie nach Schätzung durch den Sachverständigen).	
Grundbuchblatt (Wohnungseigentum)	1055; lfd. Nr. 1	
Gemarkung:	Wörlitz	
Lage:	06128 Halle (Saale), Groninger Weg 25	
Flur:	2	
Flurstücke:	41/6	38/4
Flurstücksgrößen:	5.863 m ²	1.646 m ²
Grundstücksgröße:	7.509 m ²	

Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Hinweis: – ohne Einfluss/Auswirkungen auf die Bewertungswohnung Nr. 7.

Dem Mehrfamilienhaus Haus Nr. 13 sind nordöstlich und südöstlich Terrassen- und Gartenanteilsflächen den jeweiligen Erdgeschosswohnungen (ähnlich der Bewertungswohnung Nr. 7) als Sondernutzungsrechte zugeordnet. Die zuvor genannten Flächenanteile befinden sich gemäß Liegenschaftskarte jedoch auf dem benachbarten Fremdfurstück 836. Somit wäre aus Sicht des Sachverständigen dieser Sachverhalt mit Bezug auf das Mehrfamilienhaus Nr. 13 rechtlich überprüfungswürdig.

Wertrelevant eingetragene und/oder nicht eingetragene Lasten und Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen) sind nach Einsicht des Grundbuches und Angaben der Stadt Halle (Saale) nicht vorhanden bzw. bekannt.

Bei der Bewertungswohnung Nr. 7 handelt es sich um eine Zweiraumwohnung im Erdgeschoss links des Hauses Nr. 25, eines von sieben Mehrfamilienhäusern auf dem Bewertungsgrundstück. Die Bewertungswohnung ist zum Stichtag leerstehend, unbewohnt und nicht fremdvermietet.



Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass keine weiteren 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 wurde schriftlich erfragt /U4/. Es enthält für das Bewertungsgrundstück keine Baulast. Jedoch sind zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks Baulasten [(Baulastenblattnummern 1997, 1998, 1999, 2000, 1936 (2.), und 1936a (2.)) eingetragen. In den Baulasteintragungen ist die Mitnutzung von Straßen-, Wege- und Grundstücksteilflächennutzungen geregelt. Da die Baulasten zugunsten des Bewertungsgrundstücks und für alle Wohnungseigentümer, mindestens für die sieben Mehrfamilienhäuser auf dem Bewertungsgrundstück und dazu noch gegenseitig gelten, ergibt sich im Wesentlichen und aufgrund ausgleichender Lasten-/Nutzengerechtigkeit keine hier darstellbare Wertrelevanz dieser Baulasten für das Bewertungsgrundstück.

Denkmalschutz:

Lt. Auskunft der Stadt Halle (Saale) Abteilung Denkmalschutz handelt es sich bei den Mehrfamilienhäusern auf dem Bewertungsgrundstück um kein Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz LSA.

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:

Laut Angaben der Halle (Saale) liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31.3 „Wörmlitz-Pfingstanger“. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Die wichtigsten Festsetzungen sind:

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- geschlossene Bauweise
- max. 5 Vollgeschosse.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist in keines dieser Verfahren eingeordnet.

Ortssatzungen:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich verschiedener Orts- und sonstigen Satzungen. Seitens des Bauamtes wurde besonders die Stellplatz- und Baumschutzsatzung hervorgehoben. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert der Bewertungswohnung durch diese Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen der von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt.



Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: Baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV und gemäß § 30 BauGB.
(Grundstücksqualität)

4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

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. 100 km, nordöstlich zur Lutherstadt Wittenberg ca. 88 km, südöstlich nach Leipzig ca. 37 km und südlich nach Merseburg (Saale) ca. 14 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: Mäßig gute Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet.

Art der Bebauung in der Straße: Auf der nördlichen Straßenseite fünfgeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise, auf der südlichen Straßenseite zweigeschossige Einfamilienhäuser als Doppel- oder Reihenhäuser.

Straßenfront / mittlere Tiefe / Grundstückszuschnitt: Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, im Norden dem Straßenverlauf der Bremer Straße und im Süden dem Groninger Weg folgend, Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung bis ca. 110 m und in West-Ost-Richtung bis ca. 90 m, Straßenfront zur Bremer Straße ca. 57 m und zum Groninger Weg ca. 65 m.

Immissionen: Zum Ortstermin wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.

Straßenart und Straßen-
ausbau: Gemeindestraßen ohne Durchgangsverkehr,
Groninger Weg: ausgebaut mit einer einhalbspurigen, mit Betonsteinpflaster befestigten Fahrbahn vor den Vorgärten auf der objektabgewandten Straßenseite, einem breiten Grünstreifen und einem Fuß-, Rad- und Rettungsweg vor den objektseitigen Vorgärten,
Bremer Straße: ausgebaut mit zweispuriger, asphaltierter Fahrbahn, einer Standspur auf der objektabgewandten Straßenseite und beidseitig mit Fuß- und Radwegen,
Greifswalder Weg: anteilig zum Bewertungsobjekt gehöriger, öffentlich zugänglicher Fuß-, Rad- und Rettungsweg auf privatem Grundstück.
Flächen für den ruhenden Verkehr stehen in der Bremer Straße und am östlichen Wendepunkt des Groninger Wegs zur Verfügung.

Höhenlage zur Straße: Von Süden nach Norden 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.

Es bestehen Abweichungen zwischen der aktuellen Flurkarte und der Anlage „Freiraumplanung“ aus der Teilungsurkunde. Die folgenden Angaben beziehen sich auf die Flurkarte: Seitens des Bewertungsgrundstücks besteht an der östlichen Grundstücksgrenze Grenzbebauung durch die Gebäude Bremer Straße 13 und Groninger Weg 27. Beide Gebäude orientieren sich mit Fenstern zum östlichen Nachbargrundstück (Flurstück 836), die gebäudenahen Bereiche des Flurstücks 836 sind die Außenanlagen des Bewertungsgrundstücks einbezogen.

Die Abfahrt zur Tiefgarage des Bewertungsobjekts ist auf der Grundstücksgrenze zum Flurstück 836 errichtet.

Neben der Abfahrt zur Tiefgarage befindet sich auf Flurstück 836 ein Traggebäude, das augenscheinlich der Versorgung des Bewertungsobjekts dient. Zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem westlichen Nachbargrundstück sowie auf dem Bewertungsgrundstück verlaufen halböffentliche Wege.

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.

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück wurde 1996 mit einer fünf- bis siebengeschossigen Wohnbebauung bebaut, die aus den Gebäuden Bremer Straße 13-17, Greifswalder Weg 1 und 3 und Groninger Weg 23-27 besteht. Die Gebäude umschließen einen parkähnlich angelegten, fünfeckigen Freiraum, der von Wegen durchzogen und von allen umliegenden Straßen, öffentlichen oder halböffentlichen Wegen aus erschlossen ist. Die Gebäude und der von ihnen umschlossene Freiraum sind mit Abstellflächen und einer Tiefgarage mit Duplex-Parksystemen unterkellert. Im Keller stehen ein Fahrradraum sowie Wasch- und Trockenräume zur Verfügung.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Gebäude –soweit ersichtlich– vollständig bewohnt. Aufgrund des noch jungen Baujahrs, der Struktur der Gebäude und der Lage geht der Sachverständige von einer zukünftigen Wohnnutzung aus.

Zustand des Miteigentums, Mängel am Miteigentum:

Die noch jungen Gebäude machen einen soliden und gepflegten Eindruck. Die vorhandenen Mängel entsprechen dem bezogen auf das Lebensalter normalen baulichen Zustand oder sind geringfügig.



4.5 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. Hierzu gehören, entsprechend des Miteigentumsanteils, beim Bewertungsgrundstück:

- die Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb der Gebäude bis zu den Grundstücksgrenzen,
- die Befestigung der Wege, Gebäudezugänge und Anleiterflächen mit Betonsteinpflaster oder Plattenbelägen, sowie die Einfassungen der Pflanzflächen,
- die Außenstufen, teilweise mit Handläufen aus feuerverzinktem Stahl,
- Fahrradständer, Sitzbänke, Mastleuchten und freistehende Briefkastenanlagen,
- der Bewuchs mit Rasenflächen, Bodendeckern, Sträuchern und Laubbäumen als Solitärpflanzungen oder in Reihen.

Die Außenanlagen befinden sich in gepflegtem Zustand.

4.5.1 Beschreibung der Bauweise und Ausstattung des Sondereigentums (WE Nr. 7)

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 7 im Gebäude Groninger Weg 25 handelt es sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit Flur, offener Küche am Wohnraum, innenliegendem Bad und Abstellfläche. Die Wohnung im EG links ist mit eigenem Zugang vom Innenhof aus erschlossen, ein Zugang zum Treppen- und Fahrstuhlraum besteht nicht.

Über eine interne Treppe ist ein Hobbyraum im Keller erreichbar, der mit einem kleinen Flur und über den Kellerraum an das allgemein zugängliche Kellergeschoss und die Tiefgarage angeschlossen ist. Vom Hobbyraum ist durch leichte Trennwände ein nicht natürlich belichteter oder belüfteter Raum abgeteilt.

Wohnraum und Küche der Bewertungswohnung orientieren sich nach Süden zum Groninger Weg. Der vorgelegerte Garten ist als Sondernutzungsfläche der Wohnung Nr. 7 zugeordnet und mit einer kleinen Terrasse und einer Abgrabung vor dem Fenster des Hobbyraums angelegt. Die Terrasse ist durch den Balkon des 1. OG teilweise überdacht.

Zustand des Sondereigentums,
Mängel am Sondereigentum:
(soweit im Rahmen der Besichtigung
erkennbar)

Es besteht erheblicher Instandsetzungsbedarf. Aufgrund eines Schadens in der Vergangenheit sind die Laminatböden, die Tapeten und teilweise der Innenputz aufgequollen und beschädigt. Es besteht in geringem Umfang Schimmelbefall.

Der Bodenbelag der Terrasse ist beschädigt.

Im Hobbyraum im Untergeschoss bestehen ebenfalls Wasserschäden an Wänden, Decke und Bodenbelag. Im Vorflur des Hobbyraums sind unter der Decke offene Installationen verlegt, die nicht dem Sondereigentum zuzurechnen sind.

Sondernutzungsrechte:

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz auf der oberen Ebene eines Duplex-KFZ Stellplatzes (Doppelstock-Hubbühnen) nahe dem Treppenaufgang Groninger Weg 27. Das Parksystem ist abhängig von der Größe der Fahrzeuge nur eingeschränkt nutzbar.

Die jeweils den Außenwandflächen der Wohnung vorgelagerten Freiflächen sind als Sondernutzungsrecht mit Pflegeverpflichtung zugeordnet. Dies betrifft nördlich ca. 25 m² neben dem gemeinsamen Zugangsweg der Wohneinheiten 7 und 8 und südlich ca. 61 m², davon ca. 5 m² überdacht.

Die Terrasse ist auf einer Fläche von ca. 10 m² mit Bodenrosten aus Kunststoff befestigt, zur Abgrabung vor dem Hobbyraum besteht eine Absturzsicherung aus verzinktem Stahl. Die Sondernutzungsflächen sind mit Holzflechtzaunelementen und Hecken begrenzt und mit Bodendeckern und einem Lebensbaum angelegt. Die Sondernutzungsrechte bedürfen einer gärtnerischen Grundpflege.



4.6 Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau / Herstellungskosten

Die explizite Ermittlung des Geldwertes des Instandhaltungsstaus und sofern erforderlich der Herstellungsaufwendungen, ist generell nur für die Reparaturen und Einrichtungen erforderlich, die zur Verwirklichung der Restnutzungsdauer und Nutzung notwendig sind. Allerdings sind an dieser Stelle auch die in den Wertermittlungsansätzen (Auswahl der Normalherstellungskosten und Mietansatz) fiktiv als bereits durchgeführt unterstellen, unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung, ausgleichend zu berücksichtigen.

In Bezug auf das **Miteigentum (gemeinschaftliches Eigentum)** wurden die unter Punkt 5.1.1 im Abschnitt „Zustand und Mängel des/am Miteigentums“ aufgelisteten und als nicht wesentlich anzusehenden Maßnahmen, die miteigentumsanteilig scheinbar nicht über den Umfang der normalen Unterhaltung hinausgehen festgestellt. Zudem wird davon ausgegangen, dass wenn doch eingeschränkt erforderlicher Unterhaltungsaufwand bestehen sollten (der hier nicht festgestellt werden konnte), durch das vorhandene Gesamtrücklagefinanzvolumen (260.844,48 € ohne gesonderte Erhaltungsrücklage für die Tiefgarage) abgedeckt werden kann.

Bei der Ortsbesichtigung konnten u.a. aufgrund der örtlichen Feststellungen im Rahmen der Besichtigung und ohne zerstörende Untersuchungsmethoden am **Sondereigentum** des Bewertungsobjekts diesbezüglich durch den Sachverständigen die unter Punkt 5.2.1 im „Abschnitt Zustand und Mängel des/am Sondereigentums“ festgestellt werden.

Der ausführende Sachverständige schätzt für das **Sondereigentum** den erforderlichen und mindernd zu berücksichtigenden Unterhaltung- und Instandsetzungsaufwand für die Bewertungswohnung Nr. 7 auf ca. **11.000 €** incl. Baunebenkosten.

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 weiteren 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 insbesondere 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 die zuvor genannten Werte evtl. noch zu erhöhen.



5 Flächen- und Massenberechnung, Gesamt- und Restnutzungsdauer

5.1 Ermittlung der Wohnfläche WE Nr. 7

Die zu bewertende Zweiraumwohnung ist am Stichtag und seit längerem leerstehend, nicht fremdvermietet und unbewohnt/ungenutzt. Die Wohnfläche wurde mittels eines eigenen Aufmaßes durch den Sachverständigen aufgenommen.

Die nachfolgenden Angaben orientieren sich an der WF-Wohnflächenrichtlinie (WF-WoFIR) bzw. an der WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuFIR) /L4/, in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche systematisiert sind (/L7/). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 7, Erdgeschoss links		Raumhöhe: 2,50 m
Flur:		8,56 m ²
Schlafzimmer:		12,20 m ²
Bad (ohne Fenster):		4,24 m ²
Wohnzimmer incl. offene Küche (Küchenanteil 4,37):		26,20 m ²
Terrasse: 9,04 m ² (Informativ: Anrechnung mit bei den Außenanlagen)		-
Informativ Hobbyraum im KG: 27,87 m ² (Raumhöhe 2,41 m), nicht als Wohnfläche anrechenbar, (Informativ: Würdigung in Form eines Mietzinszuschlags)		-
Informativ Kellerraum (5,25 m ²) mit Zugang zur Tiefgarage, nicht als Wohnfläche anrechenbar		-
+856angerechnete Gesamtwohnfläche WE Nr. 7:		51,20 m²

Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 7: 51,20 m²; rd. 51 m².

5.2 Ermittlung der Brutto - Grundfläche (BGF) der Bewertungswohnung WE Nr. 7

Da es nicht zulässig ist, den Anteil des Miteigentums an der Brutto-Grundfläche (BGF) des Gesamtgebäudes durch Multiplikation des Miteigentumsanteils mit der BGF des Gesamtobjekts zu ermitteln¹, hat der Sachverständige die BGF des Miteigentums mittels eines Index² und der zuvor ermittelten Wohnfläche abgeleitet.

Der nachfolgend verwendete Faktor in Höhe von **1,54 m²_{WN} / m²_{BGF}** wurde entsprechend der Gebäude- und Ausbautypisierung ausgewählt.

Das Gebäude ist 5-geschossig (MFH mit Bewertungswohnung), Flachdach und voll unterkellert.

Anteilige BGF des Wohnungseigentums Nr. 7 = 51,20 m² x 1,54 (Faktor/Index) = 78,85 m² BGF, rd. 79 m² BGF.

¹ BGF – Gesamt x Miteigentumsanteil ≠ BGF - Miteigentum

² Den Tabellen der verwendeten Wertermittlungssoftware ProSa /L13/ entnommen i.V.m. /L6/3.12/6).



5.3 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Die gemäß ImmoWertV21 zugrunde gelegte **Gesamtnutzungsdauer** beträgt **80 Jahre**.

5.4 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1996 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1996 = 29$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 29 \text{ Jahre} =$) 51 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude mit einem realen **Baujahr 1996** eine nicht zu modifizierende **Restnutzungsdauer** von **51 Jahren**.

6 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) WE Nr. 7

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 80 / 10.000stel Miteigentumsanteil an dem mit sieben Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück, lfd. Nr. 1, Flurstücke 41/6 und 38/4, verbunden mit dem Sondereigentum an der in 06128 Halle (Saale) Groninger Weg Haus Nr. 25 im Erdgeschoss links, gelegenen Zweiraumwohnung, nebst dem zur Wohnung gehörenden Kellerabteil und Hobbyraum im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet und den Sondernutzungsrechten an dem mit Nr. 141 bezeichneten oberen Duplex KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage sowie der Terrasse und einem sehr kleinen Gartenanteil, zum Wertermittlungstichtag 19.02.2025 geschätzt.

6.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

6.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Grundstück lfd. Nr. 1 – bestehend aus den Flurstücken 41/6 und 38/4 mit einer Gesamtfläche von 7.509 m².

Der zu beurteilende **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone – Pflingstanger-Nord-Wörlitz-Halle (Zonennummer 0140206) u.a. mit der Lage des Bewertungsgrundstücks **190 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024** (letzte Erhebung und Auswertung).

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land, gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV
Baufläche/Baugebiet	=	Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet (WA)
abgabenrechtlicher Zustand	=	lageüblich erschlossen, beitragsfrei
Bauweise	=	Mehrfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser (eigene Eruierung)
Geschosszahl (Anzahl der Vollgeschosse)	=	5
Grundstücksfläche	=	keine Angaben vom Gutachterausschuss



Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	19.02.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land, gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV
Baufläche/Baugebiet	=	Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet (WA)
abgabenrechtlicher Zustand	=	lageüblich erschlossen, beitragsfrei
Bauweise	=	MFH mit Bewertungswohnung
Anzahl der Vollgeschosse	=	5 + Vollkellergeschoss u.a. Tiefgarage
Grundstücksfläche	=	7.509 m ²

6.1.2 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Allgemeine Wertverhältnisse:

Die Auswertung der Bodenrichtwerte der zurückliegenden Jahre (2020 – 2024) ergab für diese Richtwertzone zwischenzeitlich einen leichten Anstieg mit anschließender Nivellierung. Dieser stellt sich wie folgt dar: in den Jahren 2006 - 2008: jeweils 100 €/m², in den Jahren 2009 - 2014: jeweils 80 €/m², 2016: 95 €/m², 2018: 120 €/m², 2020: 160 €/m², 2022: 175 €/m² und per 01.01.2024: 190 €/m². Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss reflektiert der Stichtagsbodenrichtwert 2024 am ehesten sowohl zeitlich, als auch in seiner Höhe das derzeitige Marktgeschehen. Zum Bodenrichtwert am Bewertungsstichtag 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.

Erschließungs- und Abgabenzustand:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen ortsüblich erschlossenen Zustand. Soweit bekannt, liegen alle üblichen Medien am Bewertungsgrundstück an.

Grundstücksfläche:

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Aufgrund der umfangreichen – mit sieben jeweils fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern - bebaute Grundstücksfläche von 7.509 m² und der tatsächlichen Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks hält der Sachverständige eine Anpassung hier für entbehrlich.

bauliche Ausnutzung:

Die vorhandene bauliche Ausnutzung entspricht der umgebenen Standortnutzung (Bezug: Mehrfamilienhausnutzung). Aus diesem Grund erfolgt hier keine zusätzliche Anpassung.

Grundstückslage/Besonderheiten:

In Verbindung mit der allgemeinen Lage innerhalb des vorhandenen Objektfelds³ sind nach Ansicht des Sachverständigen hierfür weder Zu - noch Abschläge zusätzlich zu berücksichtigen.

Zusammenfassung Bodenwert Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 1, bestehend aus den Flurstück 41/6 und 38/4:

Bodenrichtwert:	190,00 €/m ²		
Zu- und Abschläge:	190,00 €/m ²	x 1,01 Wertverhältnisse	= 191,90 €/m ²
Bewertungsgrundstück:	191,90 €/m ²	x 7.509 m ² Grundstücksfläche	= 1.440.977,10 €

**Der Gesamtbodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 19.02.2025
mit gerundet 1.440.980,00 € geschätzt.**

³ Wesentliche Lagemerkmale und die Nachfragesituation wurden bereits im Bodenrichtwert in ausreichendem Maße gewürdigt und sind insofern mit keiner zusätzlichen Anpassung zu berücksichtigen.



6.1.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Bewertungswohnung

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend, dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 80 / 10.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Miteigentumsanteil in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) entspricht; deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert, gerundet	1.440.980,00 €
Abschlag aufgrund von ca. acht bestehenden Sondernutzungsrechten, 8 Terrassen a ca. 9 m ² x 191,90 €/m ² x zu ca. 8 WE s, gesamt:	- 13.816,80 €
Abschlag aufgrund von ca. acht bestehenden Sondernutzungsrechten, 8 Gartenanteile, ca. 18 m ² x (191,90 €/m ² x 20%) x zu ca. 8 WE s, ges.:	- 5.526,72 €
angepasster Gesamtbodenwert	1.421.636,52 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 80/10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	11.373,09 €
Zuschlag aufgrund eines bestehenden Sondernutzungsrechts, eines Terrassenanteil ETW Nr. 7, rd. 9 m ² x 191,90 €/m ² = 1.727,10 € ein Gartenanteil ETW Nr. 7, ca. 18 m ² x (191,90 €/m ² x 20%) 690,84 €	+ 2.417,94 €
anteiliger Bodenwert	= 13.791,03 €

**Der anteilige Bodenwert der Bewertungswohnung WE Nr. 7 wird zum Sichttag 19.02.2025
mit rd. 13.791,00 € geschätzt.**



6.2 Ertragswertermittlung zur Wohnung WE Nr. 7

6.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

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

Die Bewertungswohnung Nr. 7 ist zum Stichtag und seit langer Zeit leerstehend, unbewohnt und nicht fremdvermietet.

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen⁴ und gestützt auf eigene Erfahrungen schätzt er die relative, monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, auf ca. **7,50 €/m²**⁵, die bei der zugrunde gelegten, anrechenbaren **Wohnfläche** von rd. **51 m²**, einer absoluten monatlichen Nettokaltmiete von **382,50 €** entspricht. Für den **Duplex PKW-Stellplatz oben Nr. 141** (Sondernutzungsrecht) werden **70 €/Monat** berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (vgl. § 32 ImmoWertV 21)

Dieser Wertermittlung sind die in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Diese sind bei Wohn- und Teileigentumen gegenüber nicht aufgeteilten Objekten, um ca. 2 – 3 %-Punkte zu erhöhen und werden für das Bewertungsobjekt in Höhe von **26 %** des Rohertrags angesetzt.

Liegenschaftszinssatz (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz für Grundstücksnutzungen in der Art des Bewertungsobjekts auf der Grundlage der für das Bewertungsobjekt nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes in Anlehnung an die, in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ veröffentlichten, aus überregionalen, empirischen Untersuchungen abgeleiteten und regional verifizierten Werte, aus einer erwähnenswerten Bandbreite⁶ heraus mit **2,30 % vom miteigentumsanteiligen Bodenwert** geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

In Bezug auf das **Miteigentum (gemeinschaftliches Eigentum)** wurden die unter Punkt 5.1.1 im Abschnitt „Zustand und Mängel des/am Miteigentums“ aufgelisteten und als nicht wesentlich anzusehenden Maßnahmen, die miteigentumsanteilig scheinbar nicht über den Umfang der normalen Unterhaltung hinausgehen festgestellt. Zudem wird davon ausgegangen, dass wenn doch eingeschränkt erforderlicher Unterhaltungsaufwand bestehen sollten (der hier nicht festgestellt werden konnte), durch das vorhandene Gesamtücklagefinanzvolumen (260.844,48 € ohne gesonderte Erhaltungsrücklage für die Tiefgarage) abgedeckt werden kann.

Bei der Ortsbesichtigung konnten u.a. aufgrund der örtlichen Feststellungen im Rahmen der Besichtigung und ohne zerstörende Untersuchungsmethoden am **Sondereigentum** des Bewertungsobjekts diesbezüglich durch den Sachverständigen die unter Punkt 5.2.1 im „Abschnitt Zustand und Mängel des/am Sondereigentums“ festgestellt werden. Der ausführende Sachverständige schätzt für das **Sondereigentum** den erforderlichen und mindernd zu berücksichtigenden Unterhaltung- und Instandsetzungsaufwand für die Bewertungswohnung Nr. 7 auf ca. **11.000 €** incl. Baunebenkosten.

⁴ u.a. Mietspiegel und Mietspiegelrechner 2024 der Stadt Halle/Saale, eigene Mietpreissammlung, Makleranzeigen und Auskünfte

⁵ Incl. eines Mietzinszuschlags für den Hobbyraum in Kellergeschoss – siehe Punkt 6.1.

⁶ Unter Einbeziehung der Ausführungen aus den Grundstücksmarktberichten zu Liegenschaftszinssätzen von Eigentumswohnungen im Weiterverkauf.



6.2.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Zweiraumwohnung Nr. 7, EG links	51,00	-	7,50	382,50	4.590,00
	Duplex- PKW Stell- platz Nr. 141, oben		1	-	70,00	840,00
Summe		51,00	-	-	452,50	5.430,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.430,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.411,80 €
jährlicher Reinertrag	= 4.018,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,30 % von 13.791,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 317,19 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.701,01 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,845
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 110.456,64 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.791,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 124.247,64 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 124.247,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 11.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 7 incl. Sondernutzungsrechte	= 113.247,64 €
	rd. 113.000,00 €



6.3 Sachwertermittlung zur Wohnung WE Nr. 7

6.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Im konkreten Fall wurden für das Bewertungsobjekt Normalherstellungskosten in Höhe **von ca. 783 €/m² Brutto-Grundfläche** (nicht regionalisiert) angenommen.

Baupreisindex

Dem Gutachten wird der letzte tabellierte Baupreisindex (4. Quartal 2024) von **184,7 %** zu Grunde gelegt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Im vorliegenden Fall findet der Duplex-Stellplatz Nr. 141 (Sondernutzungsrecht) Eingang in das Sachwertverfahren in Höhe der Auswertung von Vergleichskaufpreisen von ca. **11.500,00 €**.

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 **von 36,25 %** (Alterswertminderungsfaktor: 0,6375) abgeleitet.

Außenanlagen

Bei dem Bewertungsobjekt wird der geringe **miteigentumsanteilige Wert der Außenanlagen auf rd. 3.800 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht **rd. 4,02 %** des anteiligen Gebäude-/ Wohnungswerts (94.475,78 €).

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

Vgl. Ertragswertverfahren.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **ca. 10 % oberhalb (Faktor 1,10)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.



6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus, Wohnungseigentum, miteigentumsanteilig
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	783,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	90,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	70.470,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	130.158,09 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	130.158,09 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		51 Jahre
• prozentual		36,25 %
• Faktor	x	0,6375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	82.975,78 €
Zuschlag für Duplex-PKW-Stellplatz Nr. 141 (Vergleichswert)	+	11.500,00 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	94.475,78 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		94.475,78 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.800,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	98.275,78 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	13.791,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	112.066,78 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	123.273,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	11.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums Nr. 7 incl. Sondernutzungsrechte	=	112.273,46 €
	rd.	112.000,00 €



6.4 Verkehrswertschätzung

Der Ertragswert wurde mit rd. 114.000,00 € geschätzt und wird vom Sachwert mit rd. 113.000,00 € gestützt.

Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB), für den 80 / 10.000 stel Miteigentumsanteil an dem mit sieben Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück GBB1 1055, lfd. Nr. 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der im EG links des Hauses Nr. 25 gelegenen 2- Raumwohnung bezeichnet mit Nr. 7 sowie dem Hobby- und dem Kellerraum jeweils bezeichnet mit Nr. 7, und dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 141 bezeichneten Duplex KFZ-Stellplatz oben in der Tiefgarage sowie der Terrasse und einem Gartenanteil, in 06128 Halle (Saale), Groninger Weg 25, wird zum Wertermittlungstichtag 19. Februar 2025 geschätzt mit

113.000,00 €

in Worten: Einhundertdreizehntausend Euro.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen aus denen jemand als Beweiszeuge 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.

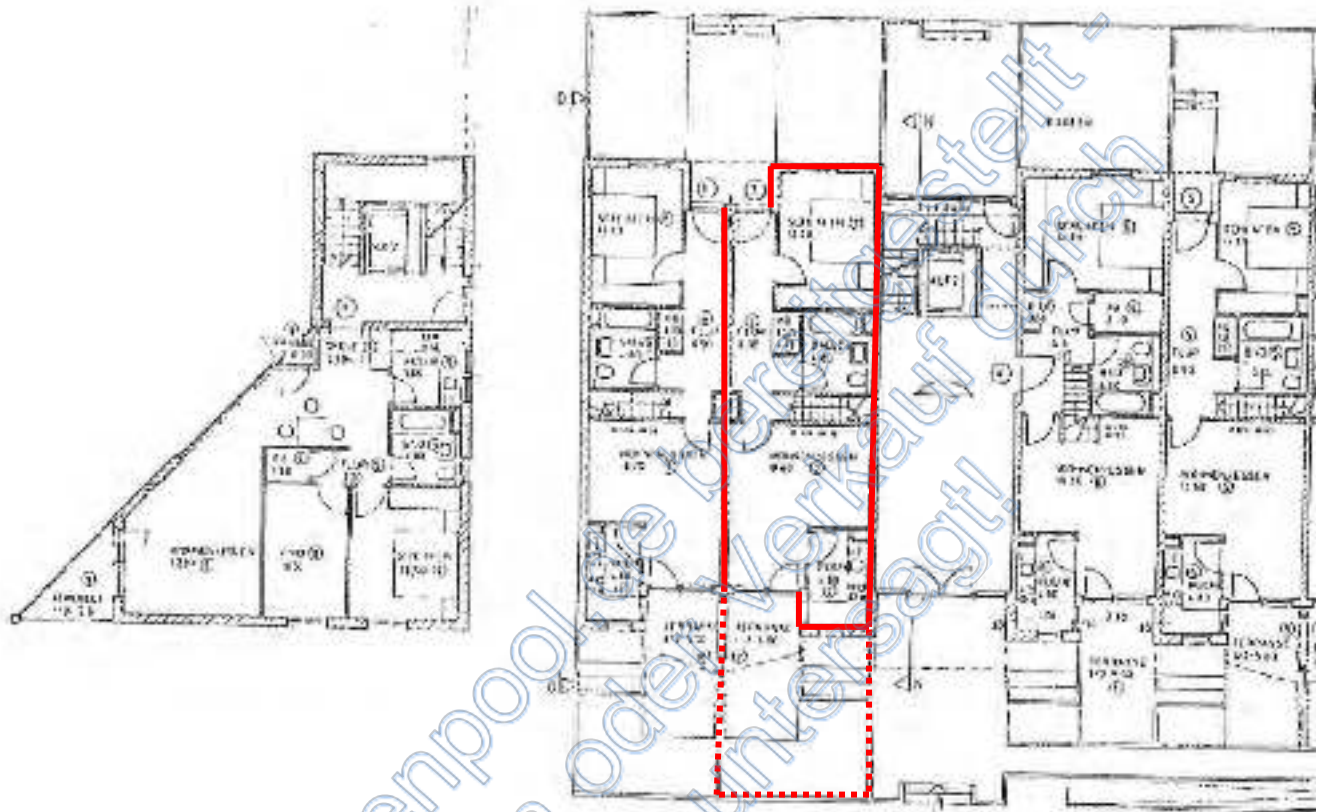
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet 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 27. März 2025
Sachverständiger für Immobilienbewertung GIS (Sprengnetter Akademie)
(Reg.-Nr. S 00003-06)

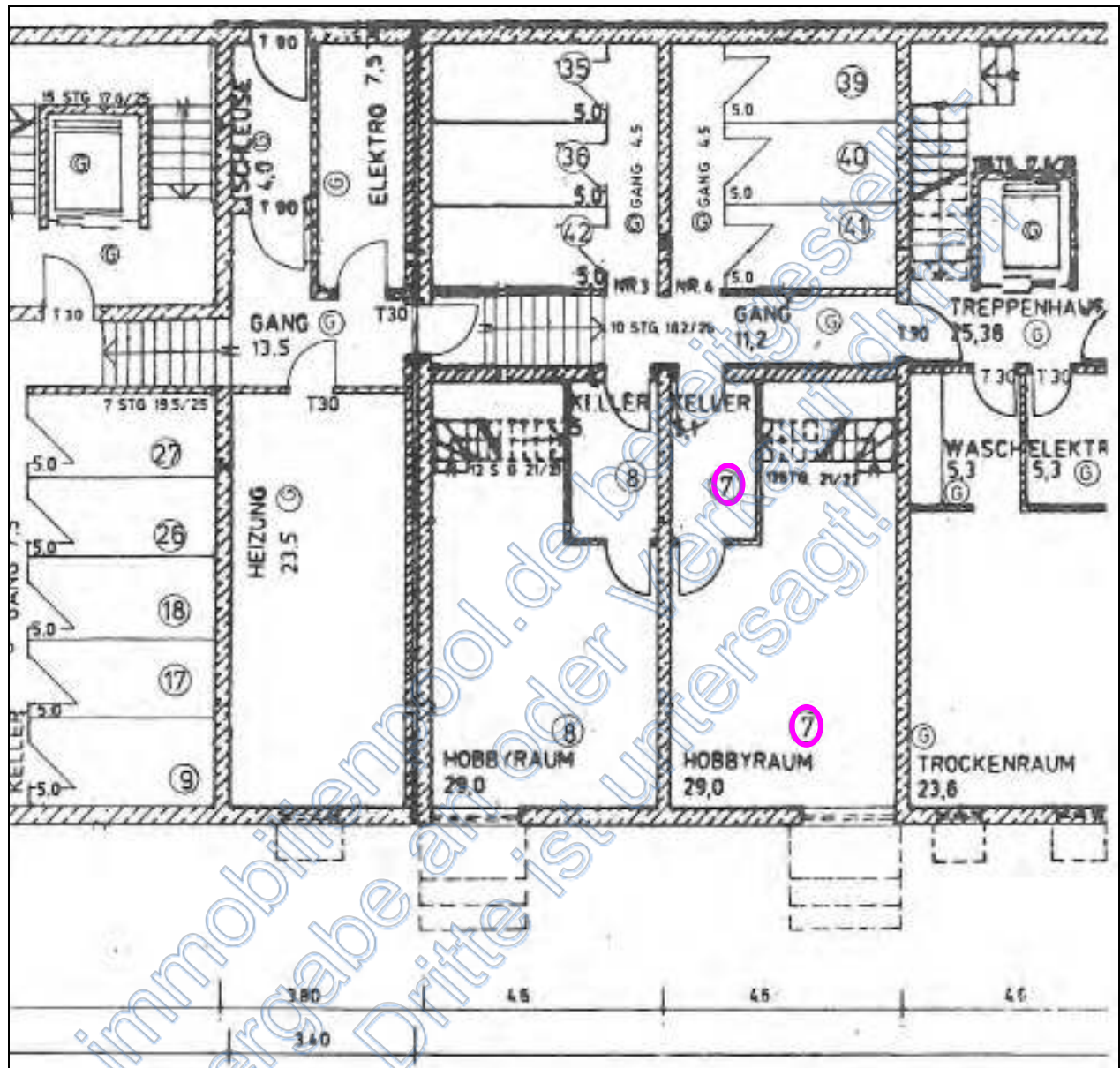


Anlage 4. Grundrisskizze EG (nicht maßstäblich) – Markierung Lage Bewertungswohnung Nr. 7



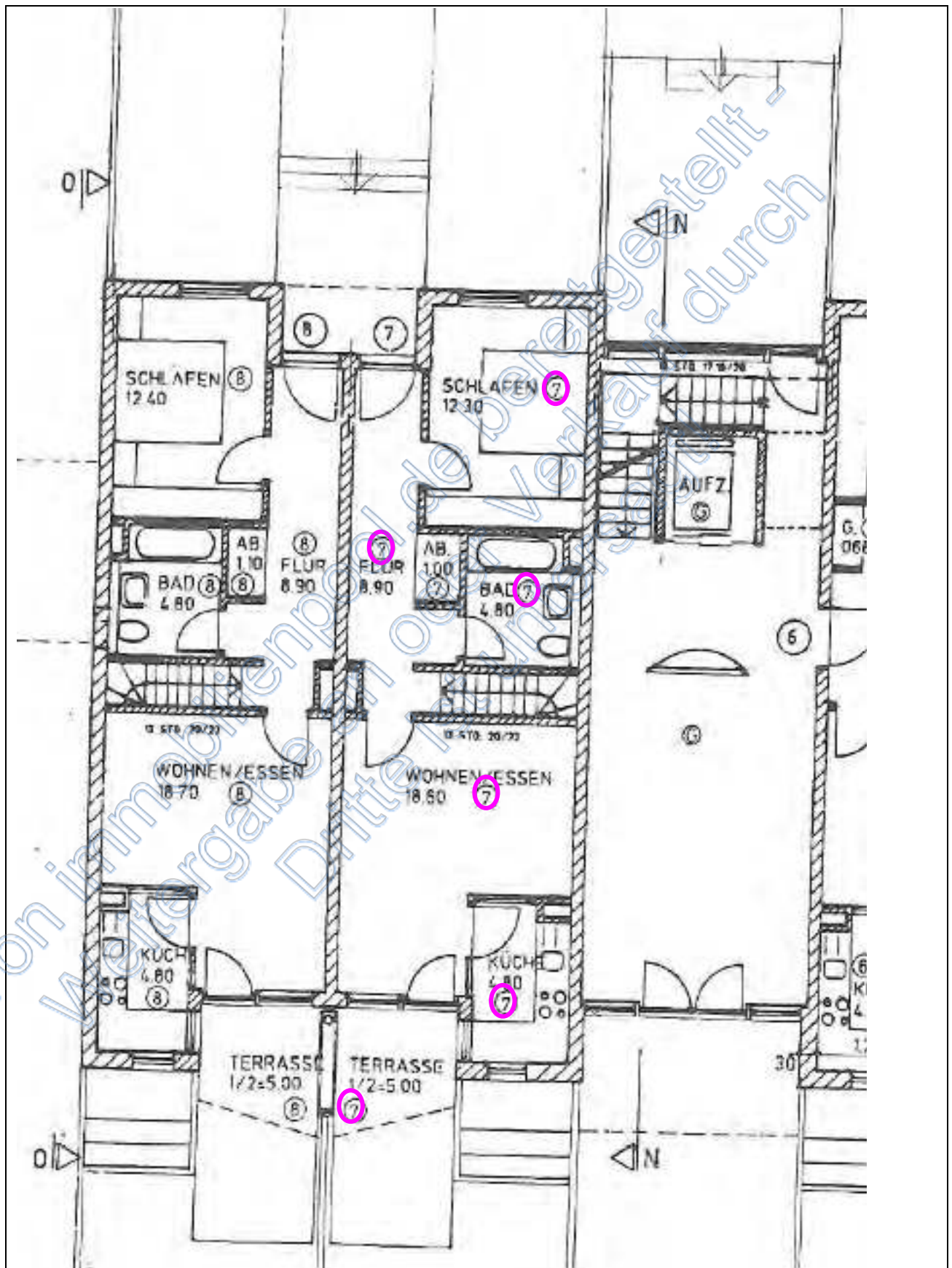


Anlage 5. Grundrisskizze KG (nicht maßstäblich) – mit Markierung Keller und Hobbyraum zu WE 7



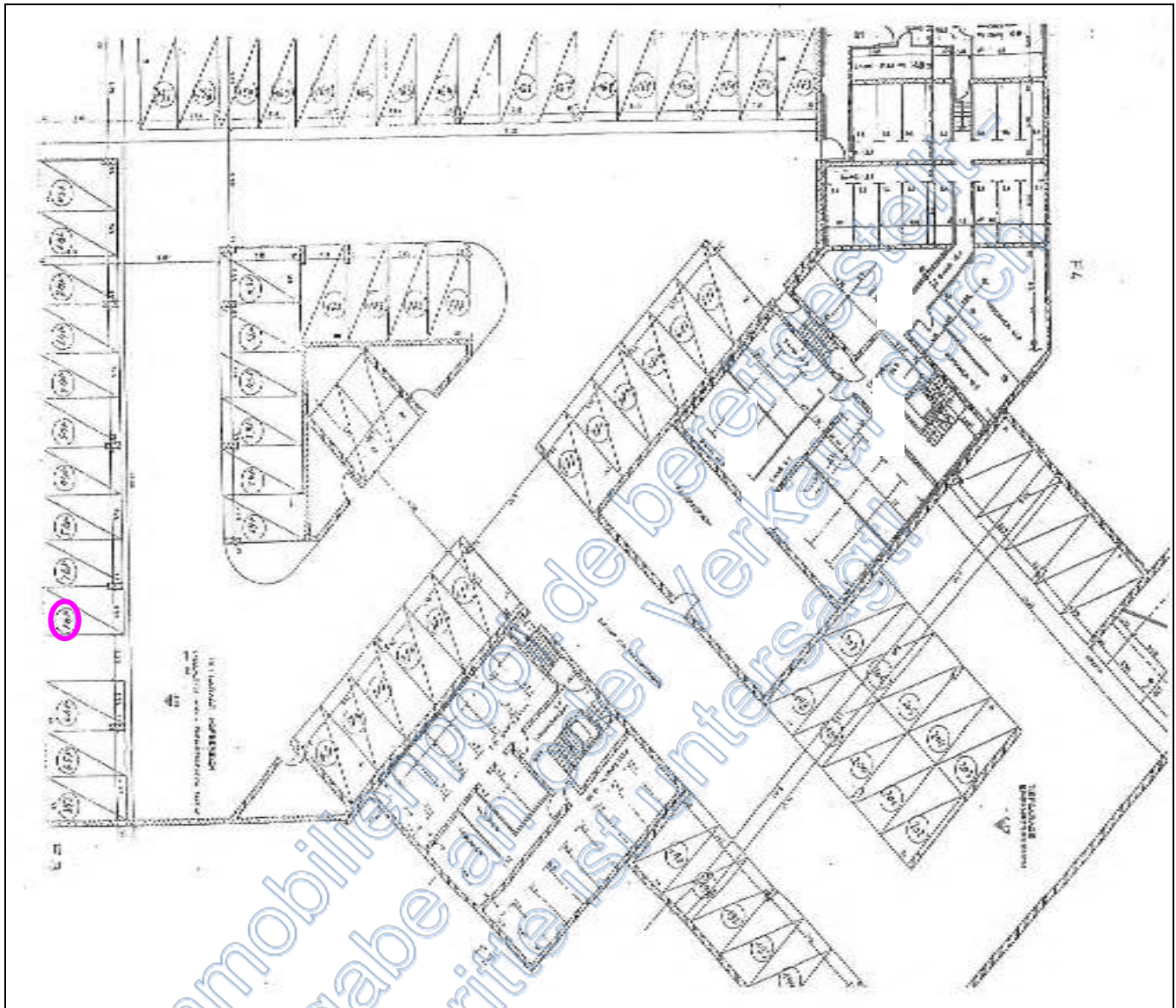


Anlage 6. Grundrisskizze EG (nicht maßstäblich) – Markierung Lage WE 7 links





Anlage 7. Übersichtsgrundriss TG (nicht maßstäblich) – Markierung Lage Stellplatz 141





Anlage 8. Fotodokumentation



Westlicher Blick in den Groninger Weg mit begrünter Mittelinsel – entgegen der Darstellung in der Flurkarte, ca. Lage Sondernutzungsrecht Gartenfläche zur Bewertungswohnung Nr. 7 rot markiert, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 1)



Südostansicht Mehrfamilienhaus Nr. 23 links und Nr. 25 rechts des Gebäudedurchgangs (siehe auch Foto 3), ca. Lage Sondernutzungsrecht Gartenfläche zur Bewertungswohnung Nr. 7 rot markiert, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 2)



Ansicht Gebäudedurchgang zwischen den Mehrfamilienhäusern Nr. 23 und Nr. 25, ca. Lage Bewertungswohnung Nr. 7 und dem Sondernutzungsrecht Gartenfläche zur ETW Nr. 7, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 3)



Rückwärtige Ansicht mit Gebäudedurchgang und der markierten Wohnungstür zur Bewertungswohnung Nr. 7, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 4)



Ansicht 2 von Foto 4, Wohnungseingangstür Bewertungswohnung Nr. 7 und Fenster (Schlafzimmer rot markiert) – siehe auch Foto 8, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 5)



Nahansicht Wohnungszugangstür zur Bewertungswohnung Nr. 7 im EG links, mit Blick in den Flur, zum Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

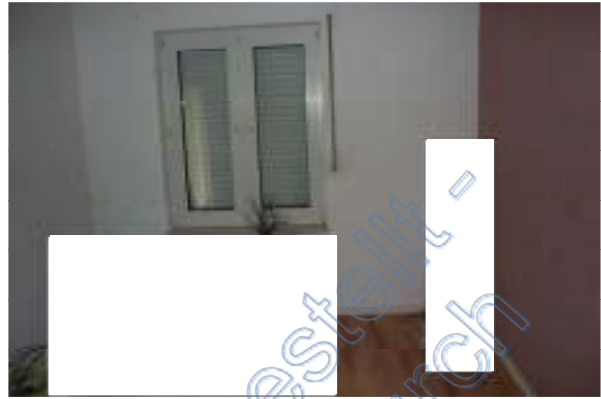


Fotodokumentation



7

Ansicht Wohnungsflur mit Hauseingangstür, am rechten Bildrand – Zugang zum Schlafzimmer



8

Ansicht Schlafzimmer mit Fenster (siehe auch Foto 5)



9

Ansicht innenliegendes Bad



10

Blick von der Terrassentür über das Wohnzimmer, den Flur und der Wohnungstür im Hintergrund



11

Ansicht Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich (weiß markiert) und Terrassenzugang (gelb markiert)



12

Blick von der Terrassentür über die Terrasse zum Sondernutzungsrecht Gartenfläche (zum Stichtag verwildert)



Fotodokumentation



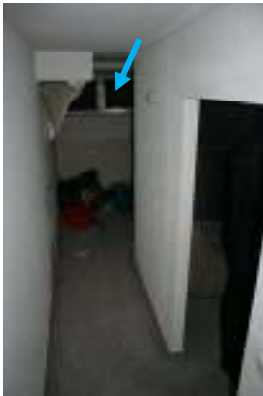
13

Rückwärtige Ansicht Terrassenzugang vom Wohnzimmer aus sowie Abgrabung für Belichtung des Kellers Nr. 7, Kellerfenster (blaue Markierung)



14

Nahansicht von Foto 13, Abgrabung für Kellerfenster (blaue Markierung – siehe auch Foto 15)



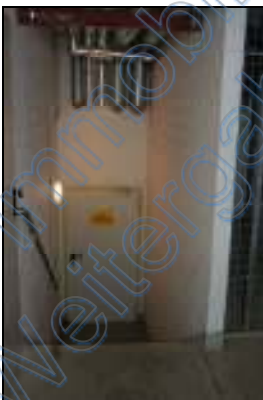
15

KG: Ansicht Hobbyraum Nr. 7 mit Kellerfenster (blau markiert) im Hintergrund sowie eingebaute Raumabtrennung rechts



16

KG: Ansicht Kellerraum Nr. 7 mit Tür (im Hintergrund) als Zugang zur Tiefgarage



17

Ebene Kellerraum (siehe Foto 16) mit Treppenabgang zur Tiefgarage



18

Ansicht Tiefgarage mit sehr breiten Fahrwegen



Fotodokumentation



19

Ansicht Duplex-Stellplatz – Sondernutzungsrecht
Nr. 141 (rot markiert) oben, zugehörig zur
Bewertungswohnung Nr. 7, am linken Bildrand
Zugangstür von Foto 17



20

Ansicht Duplex-Stellplatz – Sondernutzungsrecht
Nr. 141 (rot markiert) oben, rechts daneben
Stellplatz 142 mit hochgefahrter Duplexeinheit.



21

Ansicht Tiefgaragenausfahrt zur Bremer Straße



22

Ansicht Tiefgaragenzu- und ausfahrt von der
Bremer Straße aus,
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 22)