

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 für

den im Wohnungsgrundbuch von Wörlitz, Blatt 1065 eingetragenen **67/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in Groninger Weg 23 in 06128 Halle (Saale) **verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss F3 gelegenen, im Aufteilungsplan mit der Nummer 17 bezeichneten Wohnung samt Kellerabteil Nr. 17 und dem zugeordneten Sondernutzungsrecht an dem mit der Nummer 146 oben bezeichneten Duplex-Stellplatz.**

AZ: 2024022 - 553 K 2724



**Im Zwangsversteigerungsverfahren:
Amtsgericht Halle (Saale)**

553 K 27/24

Verkehrswert(Marktwert) unbelastet:

106.000 €

Wertermittlungstichtag:
Qualitätstichtag:

17.03.2025
17.03.2025

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten, davon 6 Anlagen, mit 18 Seiten.

Dieses Gutachten wurde in **6** Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung verbleibt bei den Unterlagen des Sachverständigen.

Ausfertigung Nr. -1-



Zusammenfassung

Aktenzeichen:	553 K 27/24
Zuständiges Amtsgericht:	Halle (Saale)
Grundbuch von:	Wörmlitz
Blatt	1065
Gemarkung:	Wörmlitz
Flurnr.:	2
Flurstück Nr.:	41/6; 38/4
Grundstücksgröße gesamt in m²:	(5.863 m²; 1.646 m²) 7.509 m²
Objektart:	Wohnungseigentum
Baujahr:	1996
Gebäudealter in Jahren:	29
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	80
(mod.) Restnutzungsdauer in Jahren:	51
Modernisierungsgrad:	nicht modernisiert
Wohn-/ Nutzfläche in m²	53,26
Miteigentumsanteile (MEA):	67 / 10.000
Kfz- Stellplätze:	1 Doppelparker (oben)
Energieausweis:	nicht vorhanden
Wertermittlungstichtag:	17.03.2025
Qualitätsstichtag:	17.03.2025
Markt-/verkehrswert in Euro (unbelastet):	106.000,00
Marktwert in Euro pro m² Mietfläche:	1.990,24
Bodenwertanteil in Euro (rentierlich):	9.559



Abkürzungen

AG	Arbeitsgemeinschaft
AGVGA	AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
AS	Anschlussstelle
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzgl.	bezüglich
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GND	Gesamtnutzungsdauer
GV	Gesetz- und Verordnungsblatt
HT-Rohr	Hochtemperaturrohr
i. d. R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertV2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
k. A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
KG-Rohr	Kanalgrundrohr
LBO	Landesbauordnung
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LWG	Landeswassergesetz
max.	maximal
OT	Ortsteil
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
SW	Sachwert
tlw.	teilweise
u. NN	über Normalnull
VV	Verwaltungsvorschrift
VwV	Verwaltungsvorschrift
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungstichtag
Wfl.	Wohnfläche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Adressat / Empfänger / Auftraggeber / Auftrag	7
1.2	Art und Zweck des Gutachtens / Wertermittlungszeitpunkt	7
1.3	Ortsbesichtigung	7
1.4	Unterlagenbeschaffung	7
1.5	Literatur und Quellenangaben	8
1.6	Allgemeine Hinweise	9
2	Grundstückbeschreibung	10
2.1	Makrolage	10
2.2	Mikrolage	11
2.3	Demographische Entwicklung	14
2.4	Gestalt des Grundstücks	15
2.5	Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse	15
2.6	Topographie des Grundstücks	16
2.7	Immissionen	16
2.8	Naturgefahren	16
2.9	Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand	16
2.10	Grundbuchangaben	16
2.11	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	17
2.12	Eintragungen im Altlastenverzeichnis, Kriegslastenverzeichnis, Asbestkataster	17
2.13	Denkmal, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	17
2.14	Umlegungs-, Sanierungs-, oder Flurbereinigungsverfahren	17
2.15	Ortssatzungen	17
2.16	Angaben aus dem Flächennutzungsplan	18
2.17	Angaben aus dem Bebauungsplan	18
3	Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen	19
3.1	Baujahr, Alter, GND, RND (§4 ImmoWertV2021)	19
3.2	Gebäudebeschreibung	19
3.2.1	Gemeinschaftliches Eigentum	19
3.2.2	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	20
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20



3.2.5	Besondere Bauteile	21
3.2.6	Besondere (Betriebs-)Einrichtungen	21
3.2.7	Belichtungs-, Besonnungs-, Belüftungsverhältnisse	21
3.2.8	Instandhaltungszustand	21
3.2.9	Modernisierungsgrad	21
3.2.10	Außenanlagen	21
3.2.11	bautechnische Beanstandungen	21
3.2.12	Energetischer Zustand	22
3.2.13	WEG- spezifische Situation	22
3.3	Sondereigentum - Wohnung	22
3.3.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	22
3.3.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	23
3.3.3	Belichtungs-, Besonnungs-, Belüftungsverhältnisse	23
3.3.4	Instandhaltungszustand	23
3.3.5	Barrierefreiheit	23
3.3.6	Nutzung/ Vermietungssituation / Drittverwertungsmöglichkeit	23
3.4	Schlußfolgerungen für die Wertermittlung	24
4	Grundlagen dieser Wertermittlung - ImmoWertV 2021	25
5	Erläuterung der Verfahren / Verfahrenswahl	26
6	Bodenwertermittlung	28
6.1	Erläuterung der Bodenwertermittlung und Begriffserklärungen	28
6.2	Entwicklungszustand (nach §3, ImmoWertV2021)	28
6.3	Bodenrichtwert (BRW)	28
6.4	Bodenwertberechnung	28
7	Vergleichswertverfahren	30
7.1	Vergleichswertberechnung /-festlegung	31
8	Ertragswertverfahren	34
8.1	Ertragswertmodell des örtliche Gutachterausschusses (Grundlage)	37
8.2	Angabe und Herleitung Liegenschaftszinssatz	38
8.3	Baujahr / Alter / GND / RND	39
8.4	Marktübliche (nachhaltig) erzielbare Miete	40
8.5	Angabe / Berechnung der Wohnfläche/ Nutzfläche / Mietfläche	40
8.6	Bewirtschaftungskosten (ImmoWertV2021, Anlage 3)	40
8.7	Reinertragsanteil des Bodens	41
8.8	Barwertfaktor (Vervielfältiger)	42
8.9	Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (boG)	42
8.10	Ertragswertberechnung/-festlegung	43
9	Verkehrswertermittlung	45



9.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	45
9.2	Verkehrswehrt / Plausibilisierung	45
10	Anlagen	46
10.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	46
10.2	Grundbuchauszug	47
10.3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	55
10.4	Standortsteckbrief Naturgefahren	56
10.5	Grundriss	58
10.6	Fotodokumentation	59

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



1 Allgemeine Angaben

1.1 Adressat / Empfänger / Auftraggeber / Auftrag

Adressat / Empfänger: Amtsgericht Halle (Saale), 06095 Halle (Saale)

Auftraggeber: Amtsgericht Halle (Saale), Zwangsversteigerungsgericht

Auftrag: Beschluss 553 K 27/24 vom 05.12.2024

1.2 Art und Zweck des Gutachtens / Wertermittlungszeitpunkt

Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Wertermittlungstichtag: 17.03.2025 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag: 17.03.2025 (Tag des Ortstermins)

1.3 Ortsbesichtigung

Tag / Uhrzeit: 17.03.2025; 14:00 Uhr bis 14:25 Uhr.

Teilnehmer / Funktion: Herr Jens Ullrich, Sachverständiger
Herr Mieter

Besichtigungsverhältnisse: sonnig, 7°C, gute Sichtverhältnisse

Ablauf:

Die Besichtigung des Bewertungsobjektes begann mit der vollständigen Inaugenscheinnahme der Wohneinheit, des Treppenhauses, des allgemeinen Kellerbereiches, des Mieterkellers und des Außenbereiches (Fassade & Umgebung).
Der Heizungsraum konnte nicht besichtigt werden.

1.4 Unterlagenbeschaffung

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen beschafft:

- Grundbuchauszug vom 04.12.2024

Vom Auftragnehmer wurden folgende Unterlagen beschafft:

- Auskünfte der zuständige WEG- Verwaltung
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landes Sachsen- Anhalt
- Einsichtnahme in die Grundakte beim Amtsgericht Halle (Saale)



1.5 Literatur und Quellenangaben

Kleiber
8. Auflage /
2017
Kleiber Digital

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerli-
chen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV“

Jeweils neueste
Fassung:

BGB (In der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBI. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 S. 738)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBI. I S. 2787) m.W.v. 01.10.2017 Stand:
13.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 17.07.2017 (BGBI. I S. 2446)

BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) zuletzt geän-
dert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBI. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 Stand: 05.01.2018 aufgrund
Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBI. I S. 2193))

BauNVO (In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) zuletzt geän-
dert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
(Ausfertigungsdatum 14.07.2021)

**Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungs-
verordnung (ImmoWertA)**
(vom 20.09.2023)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2010
(Ausfertigungsdatum: 19.05.2010)

WertR 2006 (Stand 1. März 2006)

SW-RL (05.09.2012)

EW-RL (12.11.2015)

BW-RL (11.02.2011)

VW-RL (20.03.2014)

EnEV (v. 24.07.2007, zuletzt geändert am 24.10.2015)

II.BV (v. 17.10.1957, zuletzt geändert am 23.11.2007)

WoFIV (v. 25.11.2003)

DIN277 (Ausgabedatum 01/2016)

Grundstücksmarkbericht des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt 2023

Allgemeine Informationsquellen

- Berichte des statistischen Bundesamts sowie der Landesämter (www.destatis.de)
- Fachzeitschriften, z.B. GuG, Immobilienzeitung, Grundstücksmarktberichte des örtlichen/ regionalen Gutachterausschusses
- Teilnahme an Fachtagungen
- aktueller Mietspiegel (oder vergleichbare Unterlagen/Informationen) des örtlichen/ regionalen Mietervereins, des Haus- und Grundbesitzervereins
- Internetrecherche zu Stadt- Lage- und Wirtschaftsinformationen sowie zu Kauf- und Mietangeboten (z.B. www.ImmoScout24.de, www.Immowelt.de, www.ivd24.de)
- Auskünfte zur örtlichen Marktlage wurden durch Befragung von Marktkennern (Makler) eingeholt
- Behördenauskünfte wurden u.a. eingeholt zum Baurecht, zu Bodenrichtwerten, zu Komponenten des/der Wertermittlungsverfahren.
- Nutzung der Basisdaten der Vermessungsverwaltung sowie der Geoport Datenbank.
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landes Sachsen-Anhalt



1.6 Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung.

Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) resultierenden Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus der EnEV resultierenden Nachrüstpflichten als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards.

Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben der EnEV eingehalten wurden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Annahme kann nicht übernommen werden.

Für die Richtigkeit der Auskünfte von Behörden und anderen Informationsgebern wird seitens des Gutachtenerstellers keine Haftung übernommen. Der Nutzer des Gutachtens ist gehalten, sich selber von der Richtigkeit der im Gutachten nur nachrichtlich wiedergegebenen Angaben zu überzeugen.

Eine Veröffentlichung des gesamten Gutachtens oder eines Teils daraus, ist ohne schriftliche Genehmigung nicht gestattet.



2 Grundstückbeschreibung

2.1 Makrolage

Ballungsraum Halle/Leipzig, etwa 35 km nordwestlich von Leipzig. Mit ca. 241.246 Einwohnern (Stand 30.06.2022) ist Halle die einwohnerstärkste Stadt in Sachsen-Anhalt und zählt zu den drei Oberzentren des Bundeslandes. Halle ist Sitz des Landesverwaltungsamtes und steht nach der Bevölkerungszahl auf Platz 32 der deutschen Großstädte und ist die fünftgrößte Stadt der neuen Bundesländer. Sie bildet mit der Stadt Leipzig den Ballungsraum Leipzig-Halle, in welchem mehr als eine Million Menschen leben. Halle ist Sitz einer der ältesten Universitäten Deutschlands, der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, sowie der Evangelischen Hochschule für Kirchenmusik Halle und der Burg Giebichenstein Kunsthochschule. Darüber hinaus ist die Stadt Sitz der Nationalen Akademie der Wissenschaften Leopoldina und der Kulturstiftung des Bundes.

Im Stadtgebiet befindet sich eine Vielzahl von kulturellen und musealen Einrichtungen, wie die Stiftung Moritzburg oder das Landesmuseum für Vorgeschichte. Des Weiteren ist der Weinberg Campus ein wichtiges Technologie- und Gründungszentrum in den neuen Ländern. Die Region Halle/Leipzig ist ein bedeutender Wirtschaftsraum in den neuen Bundesländern. Ehemals stark industriell geprägt, forciert Halle die Erneuerung seiner Wirtschaftsstruktur. Einen Schwerpunkt bildet hierbei der Ausbau zum Medienstandort. Neben dem MDR-Hörfunk sind etwa 500 kleine und mittelständische Medienunternehmen in Halle ansässig.

Aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen in Halle (Saale) umfassen den Ausbau des Gewerbegebiets „Star Park I“ im Osten der Stadt, wo sich namhafte Firmen wie DHL, Ebay, Greatview und Schaeffler niedergelassen haben. Es wurden mehr als 2.700 neue Arbeitsplätze in den Branchen Metallverarbeitung, Lebensmittelindustrie und Logistik geschaffen. Zudem werden nach der Verabschiedung des Kohleausstiegsgesetzes und des Strukturstärkungsgesetzes durch den Bundestag fünf Leuchtturmprojekte umgesetzt, darunter der Ausbau des Forschungs- und Gründungsstandortes Weinberg Campus und die Entwicklung des RAW-Geländes unweit des Hauptbahnhofs.

Ein weiteres bedeutendes Projekt ist das Zukunftszentrum für Deutsche Einheit und Europäische Transformation, das am Verkehrsknotenpunkt Riebeckplatz entstehen wird. Die Bundesregierung hat Halle (Saale) als Standort für dieses Zentrum benannt und stellt insgesamt 200 Millionen Euro für die Investitionskosten des Baus zur Verfügung. Das Zentrum soll bis 2029 fertiggestellt werden und wird ein wichtiger Ort für den Dialog und die Zusammenarbeit in den Bereichen Kultur, Wissenschaft und Gesellschaft sein. Ab 2026 soll das Zukunftszentrum auf bis zu 50 Mitarbeitende und bis 2030 auf rund 200 Mitarbeitende wachsen.



Quelle: www.openstreetmap.de

2.2 Mikrolage

Wohn- bzw. Geschäftslage
und Nachbarschaft

Der Groninger Weg befindet sich in ruhiger Wohnlage in dem Stadtbezirk Süd, dem Stadtteil Böllberg / Wörmlitz, in südlicher Stadtrandlage in einem Wohnpark.

Der Groninger Weg ist eine gepflasterte Anliegerstraße ohne Gehweg, welche als Sackgasse endet. Der Zustand ist gut und lagetypisch.

Zur Anschlußstelle der A 9 sind es ca. 20 km, zur Anschlußstelle der A 143 über Holleben sind es ca. 10 km Entfernung.

Der Flughafen Leipzig/ Halle ist in ca. 34 km Entfernung über die B 100 und A14 erreichbar



Das Bewertungsgrundstück ist verkehrstechnisch über die Buslinie 23 mit Abfahrtszeiten aller 30-40 Minuten an den ÖPNV der Stadthalle angeschlossen. Die Bushaltestelle der ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sind in Form von Supermärkten in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Schulen, Kitas und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich im weiteren Umfeld bzw. im Stadtgebiet von Halle.

Das Stadtzentrum mit guten Einzelhandelsangeboten ist mit dem ÖPNV in ca. 45 Minuten gut erreichbar. Auf Grund seiner Oberzentrumsfunktion verfügt Halle über ein breites Angebot an Kultur- und Bildungseinrichtungen.

Art der Bebauung

Der Groninger Weg ist auf der Nordseite mit Geschosswohnungsbau mit bis zu 5 Etagen und auf der Südseite mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern bebaut.

Topographische Lage

Ebene Anliegerstraße

Beurteilung:

Das Bewertungsgrundstück im Groninger Weg liegt ruhig im Süden der Stadt Halle, mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur. Es grenzt unmittelbar an den Pfingstanger, eine Auenlandschaft im Süden von Halle.

Das unmittelbare Umfeld des Groninger Wegs ist attraktiv und erfährt eine gute Nachfragesituation sowohl im Bereich des Verkaufs, als auch der Wohnraumvermietung.



Quelle: www.openstreetmap.de

Quelle: www.openstreetmap.de



2.3 Demographische Entwicklung

Halle(Saale) wird dem Demografiety 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik) zugeordnet.

Dieser Demografiety 7 weist folgenden Charakteristika auf:

- überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung
- viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsstandort
- hoher Anteil von Einpersonen- Haushalten
- geringe Kaufkraft und hohe Sozialleistungen

Bevölkerungsentwicklung:

Durchschnittsalter



Entwicklungsprognose

Die Bevölkerungsentwicklung hat in den vergangenen Jahren zugenommen und wird jedoch für die kommenden Jahre auf Grund der generellen demographischen Überalterung leicht rückläufig prognostiziert. Es kann daher längerfristig mit stabilen Erträgen gerechnet werden.

Die demographische Entwicklung wurde bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4 Gestalt des Grundstücks

Grundstücksform:

Das Grundstück besteht aus den Flurstücken 41/6 und 38/4. Es ist weitgehend unregelmäßig geschnitten.

Grundstücksabmessungen:

mittlere Tiefe:	ca. 60 m
mittlere Breite der Straßenfront:	ca. 102 m
Grundstücksgröße:	ca. 7.509 m ²

Aufteilung des Grundstücks:

Das Grundstück liegt zwischen den der Bremer Straße und dem Groninger Weg. Es handelt sich hierbei um eine Mehrhausanlage, ein Carree mit den Hausnummern Bremer Straße 13 und 15, Greifswalder Weg 1 und 3, sowie Groninger Weg 23, 25 und 27.

Nachbarbebauung:

Der Groninger Weg ist auf der Nordseite mit Geschosswohnungsbau mit bis zu 5 Etagen und auf der Südseite mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern bebaut.

2.5 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse:

Schädliche Bodenveränderungen, wie z.B. Kontaminationen des Bodens konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Es wurden auftragsgemäß keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem



Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

2.6 Topographie des Grundstücks

Das Grundstück ist eben.

2.7 Immissionen

Die Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr ist in dieser Altstadtlage ortsüblich und stellt keinen den Verkehrswert negativ beeinflussenden Faktor dar. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren negativen Beeinflussungen festgestellt. Daher wird in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen, also den Verkehrswert beeinflussenden, Immissionen ausgegangen.

2.8 Naturgefahren

Im Wandel des Klimas werden naturbedingte Gefahren am Standort einer Immobilie zunehmend bedeutsamer.

Hierzu lässt sich eine erste Einordnung des Bewertungsobjekts über einen Standortsteckbrief (Gefährdung am Standort) über das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung und eine ungefähre Gefährdungseinstufung vornehmen.

Das Bewertungsobjekt steht demnach an einem gering gefährdeten Standort. (Siehe auch Anlage 10.3)

2.9 Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist Bremer Straße verkehrstechnisch erschlossen.

Bei dieser Straße handelt es sich um eine kommunale Durchgangsstraße, welche in die Wohnsiedlung führt, die endgültig hergestellt und mit einer asphaltierten Schwarzdecke bedeckt ist.

Die Bremer Straße ist mit einem Bürgersteig, Parkmöglichkeiten und Straßenbeleuchtung im Straßenraum versehen.

Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon angeschlossen.

Das Wertermittlungsgrundstück wird als erschließungsbeitragsfrei unterstellt.

2.10 Grundbuchangaben

Grundbuchamt

Zuständiges Amtsgericht: Amtsgericht Halle (Saale)

Grundbuch von Wörlitz

Gemarkung Wörlitz

Blatt-Nr. 1065

Auszug vom:

04.12.2024

Bestandsverzeichnis

Gemarkung Wörlitz

67/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 2; Flurstück 41/6 ; Größe: 5.863 m²

Flur 2; Flurstück 38/4 ; Größe: 1.646 m²

Bremer Straße 15

Greifswalder Weg 1,3

Groninger Weg 23,25

Gebäude- und Freifläche, Wohnen

Bremer Straße 13

Groninger Weg 27

Gebäude Freifläche, Wohnen



verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1.Obergeschoß F3 gelegenen, im Aufteilungsplan mit der Nr. 17 bezeichneten Wohnung samt Kellerabteil Nr. 17.

Den Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem mit Nummer 146 oben bezeichneten Duplex-Stellplatz zugeordnet.

Grundbuch Abteilung I Eigentümer:

Grundbuch Abteilung II Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Saale), 553 K 27/24); eingetragen am 25.10.2024.

Grundbuch Abteilung III keine (wertbeeinflussende) Eintragung

Die Eintragungen in Abt III des Grundbuchs dienen der Sicherung von Grundpfandrechten (als Sicherungs- und Verwertungsrechte am Grundstück). Im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung sind diese Belastungen in Abt. III des Grundbuchs im Allgemeinen nicht wertrelevant. Es wird unterstellt, das ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

2.11 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Bei der zu bewertenden Wohnanlage handelt es sich um eine seit über 25 Jahren bestehende Immobilie. Die bauliche Nutzung ist somit bereits abgeschlossen, und etwaige Baulasten hätten bei der ursprünglichen Errichtung berücksichtigt werden müssen. Auf eine diesbezügliche Abfrage des Baulastenverzeichnisses wurde daher verzichtet.

2.12 Eintragungen im Altlastenverzeichnis, Kriegslastenverzeichnis, Asbestkataster

Auf Grund der Gebäude- und Grundstückshistorie (Baujahr und Lage) kann davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt ist.

Ein Kriegslastenverzeichnis und Asbestkataster wird in Sachsen- Anhalt nicht geführt.

2.13 Denkmal, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz

Da das Bewertungsobjekt nicht im Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt (<https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem>) aufgeführt ist, ist davon auszugehen, dass kein Denkmalschutz besteht.

Basierend auf einer Recherche des Internetportals des Gutachterausschusses Sachsen- Anhalt (https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html) liegt das Bewertungsobjekt nicht einem Gebiet, welches von Maßnahmen hinsichtlich Landschafts-, Gewässer- oder Naturschutzaufgaben betroffen ist.

2.14 Umlegungs-, Sanierungs-, oder Flurbereinigungsverfahren

Hinweise auf die Durchführung von Umlegungs-, Sanierungs-, oder Flurbereinigungsverfahren haben sich im Zuge der Recherchen des Sachverständigen nicht ergeben.

2.15 Ortssatzungen

Hinweise darauf, dass sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich städtebaulicher Ortssatzungen befinden könnte, haben sich im Zuge der Recherchen des Sachverständigen nicht ergeben.



2.16 Angaben aus dem Flächennutzungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet, welches in dem seit dem 10.09.1998 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

2.17 Angaben aus dem Bebauungsplan

Laut Recherche des Sachverständigen liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31.3 .- Wörmlitz- Pfingstanger.

Das Plangebiet befindet sich an der Bremer Straße und der Hamburger Straße im Stadtviertel Böllberg/Wörmlitz.

Es sind Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

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

3 Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen

3.1 Baujahr, Alter, GND, RND (§4 ImmoWertV2021)

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) 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.

(3) Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

3.2 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die 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, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2.1 Gemeinschaftliches Eigentum

Die Wohnungseigentumsanlage (Mehrrhausanlage) besteht aus vier Gebäudekomplexen mit folgenden Verteilungen:

Block F3	Wohnungen	1 - 42
Block F1	Wohnungen	43 - 91
Block F4	Wohnungen	92 - 119
Block F2	Wohnungen	120 - 137

In der Tiefgarage sind insgesamt 70 Doppelstock- Tiefgaragenstellplätze, d.h. 140 Pkw- Stellplätze vorhanden. 137 Stellplätze sind den Wohnungen über Sondernutzungsrechte zugeordnet. Für 3 Stellplätze wurden separate Grundbücher angelegt.

Dem Block F3, in welchem sich das bewertende Sondereigentum befindet, sind die Hausnummern Groninger Weg 23, 25 und 27 zugehörig.

3.2.2 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhausanlage, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt fünfgeschossig, unterkellert, Satteldach
Baujahr:	1996 (gemäß Unterlagen)
Modernisierung:	keine

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Wohnungsgrößen der Wohnanlage bilden ein breites Spektrum an Flächen- und Größenverhältnissen ab.

Es ist auf Grund des jungen Baujahres, der Größen- Flächenverhältnisse davon auszugehen, dass Raumaufteilung und der Zuschnitt der Zimmer sind zweckmäßig sind.

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Betonfußboden, Decken und Außenwände in Stahlbeton, nicht tragende Innenwände aus Mauerwerk (Kalksandstein)
Umfassungswände:	gemauerte Außenwände in Ziegelmauerwerk mit zusätzlichem Vollwärmeschutz
Innenwände:	tragende Innenwände in gemauerter bzw. betonierter Ausführung, nicht tragende Innenwände an Mauerwerk. Decken Untersichten, Wandoberflächen der tragenden und nichttragenden Wände werden vollflächig mit einem einmaligen Maschinenputz verputzt bzw. gespachtelt.
Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingang:	Eingangstür aus Aluminium, zweiflügelig, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Vollwärmeschutz, Eindeckung mit Betonziegel, Dachentwässerung aus verzinktem Blech
Treppen:	Stahlbetonfertigtreppe von den Wohnungswänden getrennt, Betontreppe mit Stahlgeländer, Natursteinbelag, innenliegender Aufzugsschacht
Balkone:	Balkonbodenplatten als sich Betonfertigteile, thermisch getrennt von den Wohnungsdecken

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	Stark- und Schwachstrom Installationen nach DIN 18015 unter Putzverlegung jede Wohnung mit separater Unterverteilung und Sicherungsautomaten
----------------------	---

Treppenhausbeleuchtung über Zeitschaltuhr
 zentrale Klingelanlage mit Gegensprechanlage
 im Bereich der Balkone oder Terrassen feuchtigkeitsge-
 schützte Außensteckdosen
 je Wohnung ein Anschluss für Antenne TV Radio und Telefon

Heizung / WW-Versorgung: zentrale Heizung und WW-Versorgung (Gas)

3.2.5 Besondere Bauteile

Balkonanlage, Personenaufzug, Verbindungsturm zwischen Hausnummer 23 und 25

3.2.6 Besondere (Betriebs-)Einrichtungen

Keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

3.2.7 Belichtungs-, Besonnungs-, Belüftungsverhältnisse

Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind gut. Die Belüftung erfolgt über herkömmliche Fensterlüftung. Innenliegendes Bad mit elektrischer Zwangsbelüftung.

3.2.8 Instandhaltungszustand

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem guten Zustand. Es ein nur geringfügiger Unterhaltungstau vor.

3.2.9 Modernisierungsgrad

Entsprechend ImmowertV 2021 Anlage 2 ist unter Anwendung der Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente die Einordnung folgende Modernisierungsgrade möglich.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0-1 Punkte
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2-5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6-10 Punkte
überwiegend Modernisiert	11-17 Punkte
umfassend Modernisiert	18-20 Punkte

Dem vorliegenden Bewertungsobjekt konnten 0 Modernisierungspunkte zugeordnet werden. Das Bewertungsobjekt wird daher dem Modernisierungsgrad – *nicht modernisiert* - zugeordnet.

3.2.10 Außenanlagen

vor dem Gebäude

– Grünflächenrabatte und Mülltonneneinhausungen, Hauszuwegungen in Verbundsteinpflaster

Hinter dem Gebäude

– Grünflächenrabatte und Rasenflächen, Hauszuwegungen in Verbundsteinpflaster

3.2.11 bautechnische Beanstandungen

Zum Ortstermin wurden keine baulichen Mängel festgestellt.



3.2.12 Energetischer Zustand

zum energetischen Zustand können keine genauen Angaben gemacht werden, da die örtliche Hausverwaltung den Energieausweis nicht vorgelegt hat. Aufgrund des Baujahres ist jedoch davon auszugehen, dass in Zukunft energetische Sanierungsmaßnahmen notwendig werden.

3.2.13 WEG- spezifische Situation

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat für das Bewertungsobjekt die Firma & mit der WEG- Verwaltung bestellt. Hierbei handelt es sich um ein ortsansässiges Unternehmen mit gutem Leumund.

Dem Sachverständigen lag die Jahresabrechnung 2023 zur Einsicht vor. Hieraus resultiert zum Stichtag 31.12.2023 eine Erhaltungsrücklage (früher Instandhaltungsrücklage) in Höhe von 94.639,24 €, Anteilig für das Bewertungsobjekt i.H.v. 634,08 €.

Des Weiteren wird in dieser Wohnanlage eine zweite Erhaltungsrücklage für die Tiefgarage gebildet aus denen zum Stichtag 31.12. 2023 eine Rücklage in Höhe von 19.561,45 €, Anteilig für das Bewertungsobjekt in Höhe von 128,69 €.

Die Wertigkeit der Miteigentumsanteile entspricht dem Verhältnis der Nutzfläche. Die Abweichung der Miteigentumsanteile gegenüber dem Verhältnis der Wohnfläche ist unwesentlich und kann vernachlässigt werden.

Entsprechend einer schriftlichen Auskunft der WEG- Verwaltung sind größere Instandhaltungs -oder Modernisierungsmaßnahmen derzeit nicht geplant.

Es bestehen Rechtsstreitigkeiten innerhalb der WEG, zwei Verfahren gegen Vorverwaltung wegen Herausgabe von Unterlagen und Abrechnung 2022 (kurz vor dem Abschluss) und Schadenersatz bzw. Kostenerstattung wegen Anfechtungsklage Hausgeldabrechnung 2021, mehrere Verfahren gegenüber Eigentümer wegen offener Hausgeldforderung.

In der WEG bestehen offener Forderungen gegenüber anderen Wohnungseigentümern, saldiert per 10.12.2024, in Höhe von 11.779,82 €.

3.3 Sondereigentum - Wohnung

3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Das Bewertungsobjekt liegt im ersten Obergeschoss, auf der rechten Seite und verfügt über einen Zugang über einen vorgelagerten Turm aus einer Stahlkonstruktion.

Die Wohnfläche beträgt 53,26 m² und verteilt sich auf 2- Zimmer, Küche, Bad, Balkon. Küche, Wohnzimmer und Balkon sind nach Süden, das Schlafzimmer nach Norden ausgerichtet. Innenliegendes Bad und Abstellkammer.



3.3.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat in Diele, Wohnzimmer, Teppich im Schlafzimmer, Fliesen in Küche und Bad
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Wohnungseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt. Wohnraumbtüren aus Röhrenspan, weiß, Holzzargen Feuerhemmende Türen zwischen Treppenhaus und Kellergeschoss.
sanitäre Installation:	Bad mit Wanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Wände raumhoch gefliest, unzeitgemäße, unterdurchschnittliche Ausstattung

3.3.3 Belichtungs-, Besonnungs-, Belüftungsverhältnisse

Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind gut. Die Belüftung erfolgt über herkömmliche Fensterlüftung. Innenliegendes Bad mit elektrischer Zwangsbelüftung.

3.3.4 Instandhaltungszustand

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem guten Zustand. Es ein nur geringfügiger Unterhaltungsstau vor.

3.3.5 Barrierefreiheit

Im Bewertungsobjekt ist eine Aufzugsanlage vorhanden. Der Zugang dorthin erfolgt allerdings über Stufen, ebenso wie der Zugang zur Wohnung. Insofern ist eine Barrierefreiheit nicht gegeben.

3.3.6 Nutzung/ Vermietungssituation / Drittverwertungsmöglichkeit

Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Ortstermins vermietet.

Der Mieter gibt an uns seit dem Jahr 2013 Mieter der Wohnung zu sein und hierfür unverändert eine Nettokaltmiete in Höhe von 300 € je Monat sowie eine Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 100 € je Monat und eine Miete für den Pkw- Stellplatz in Höhe von 30 € je Monat zu bezahlen.

Ferner gibt der Mieter an keine Kautions für die Wohnung hinterlegt zu haben.

Die Drittverwertungsmöglichkeit ist gegeben.



3.4 Schlußfolgerungen für die Wertermittlung

Auf Grund der örtlichen Wohnlage, dem infrastrukturellen Umfeld und der demographischen Entwicklung besteht für das Bewertungsgrundstück eine derzeit stabile Nachfragesituation. Dieser Trend spiegelt sich sowohl in der Entwicklung der Bodenrichtwerte als auch in den Mieten wieder.

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



4 Grundlagen dieser Wertermittlung - ImmoWertV 2021

Grundlagen dieser Wertermittlung sind gemäß § 2 ImmoWertV 2021 insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag, der Wertermittlungstichtag, dies ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der Qualitätsstichtag, dies ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Die Vorgaben der ImmoWertV 2021 werden berücksichtigt insbesondere
gem. § 4 das Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer
gem. § 5 weitere Grundstücksmerkmale
gem. § 6 die Anwendung der Wertermittlungsverfahren
gem. § 7 die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
gem. § 8 die Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
gem. § 10 der Grundsatz der Modellkonformität

Zur Anwendung kommen gem. ImmoWertV 2021
§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück
§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren
§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens
§ 25 Vergleichspreise
§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens
§ 31 Reinertrag; Rohertrag
§ 32 Bewirtschaftungskosten
§ 34 Barwertfaktor
§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens
§ 38 Alterswertminderung

Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen gemäß § 47 ImmoWertV 2021 werden berücksichtigt.

Grundsatz der Modellkonformität

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV 2021 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss Sachsen- Anhalt vorliegenden Modelle basieren auf dem Grundstücksmarktbericht des Jahres 2023.

Die genaue Modellbeschreibung erfolgt im Rahmen der Erläuterungen des jeweiligen Verfahrens.

5 Erläuterung der Verfahren / Verfahrenswahl

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben.

Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV)

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können mittels Vergleichswertverfahren (vgl. § 24-26 ImmoWertV2021) bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt, hier das Landesamt für Geoinformation, hat dem Sachverständigen Vergleichskaufpreise aus dem Zeitraum 01-12 2024 für vergleichbare Wohnungen im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung stellen können. Die Verkehrswertermittlung über das Vergleichswertverfahren als Hauptverfahren mit direktem Bezug zum Marktgeschehen ist anwendbar.

Ertragswertverfahren (§§17 bis 20 ImmoWertV)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV2021) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Der Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 lediglich Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf für Gebäude mit einem Baujahr ab 1992 aus. Der durchschnittliche Liegenschaftszins liegt hier für die Jahre 2021 und 2022 bei 3%.

Da diese Daten jedoch dem Marktgeschehen nachhängen und die Auswertung der tatsächlichen Verkaufspreise genauer ist, wird das Ertragswertverfahren nur unterstützend und plausibilisierend zur Anwendung gebracht.

Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021) ist



der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Auf Grund nicht vorhandener Marktdaten und Modell ist eine ausreichende Aussagekraft hinsichtlich eines verwertbaren Sachwerts nicht gegeben.

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

6 Bodenwertermittlung

6.1 Erläuterung der Bodenwertermittlung und Begriffserklärungen

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §40-45 ImmoWertV2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

6.2 Entwicklungszustand (nach §3, ImmoWertV2021)

Der Entwicklungszustand des Bewertungsobjektes konnte am Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag als baureifes Land eingestuft werden

6.3 Bodenrichtwert (BRW)

Das Grundstück befindet sich der Bodenrichtwertzone 140206 und ist wie folgt definiert:

Wert (€/m²)	190,00
Entwicklungszustand	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	ebf
Art der Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl:	V
Wertrelevante Geschossflächenzahl:	1,3
Grundflächenzahl:	
Baumassenzahl:	
Grundstückstiefe:	
Grundstücksbreite:	
Fläche (m²)	
Stichtag	01.01.2024
Bemerkungen	
Zuständiger Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss des Landes Sachsen- Anhalt

6.4 Bodenwertberechnung

$190,-\text{Euro/m}^2 \cdot 1,00 \text{ (WGFZ- Anpassung)} \cdot 7.509 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} = 1.426.710,00 \text{ Euro}$

Der Bodenwert zum WEST 17.03.2025 für das Gesamtgrundstück beträgt 1.426.710,00 Euro.

Der auf den Miteigentumsanteil entfallende Bodenwertanteil zum WEST 17.03.2025 beträgt 9.559,00 Euro.

$(1.426.710,00 \text{ Euro} / 10.000 \text{ MEA} \cdot 67 \text{ MEA} = 9.559,00 \text{ Euro})$



WGFZ Anpassung:

WGFZ Ermittlung

Groninger Weg 23

5 Geschosse * 112 m² = 560,00 m²

Groninger Weg 25/27

5 Geschosse * 628 m² = 3.140,00 m²

Bremer Straße 13

5 Geschosse * 217 m² = 1.085,00 m²

Bremer Straße 14,15

5 Geschosse * 421 m² = 2.105,00 m²

Greifswalder Weg 1,3

5 Geschosse * 787 m² = 3.935,00 m²

wertrelevante Geschossfläche 10.825,00 m²

Grundstücksgroße 7.509,00 m²

WGFZ 3,50

In der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) wurden Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) veröffentlicht.

Die Koeffizienten gelten für die Spannenbereiche von 200,- € - 500,- € Bodenrichtwert, sowie einer zugehörigen WGFZ von 0,4 – max. 3,0.

Da sowohl der Bodenrichtwert i.H.v. 190,-€/m² als auch die WGFZ mit 3,5 außerhalb der Spannenwerte liegen, ist die Anpassung der WGFZ nicht möglich.

7 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV2021 wie nachstehend beschrieben.

Auszug aus der ImmoWertV2021

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

7.1 Vergleichswertberechnung /-festlegung

Der Gutachterausschuss des Landes Sachsen- Anhalt, hier das Landesamt für Geoinformation, hat dem Sachverständigen Vergleichskaufpreise aus dem Zeitraum Januar bis Dezember 2024 für vergleichbare Wohnungen im unmittelbaren Umfeld (Eigentumswohnungen, Baujahr nach 1994, mit Aufzug, Balkon/ Terrasse und Tiefgaragenstellplatz) im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung stellen können.

Hierfür konnten 10 Kauffälle anonymisiert als Vergleichsbasis herangezogen werden.

1. Ausgangssituation:

	Achse Yr	Achse Xr
Anzahl Kauffälle	Kaufpreis in Euro	Wohnfläche in m²
1	140.000	58
2	110.000	57
3	127.500	52
4	125.000	51
5	124.777	55
6	178.500	75
7	81.300	58
8	125.000	56
9	85.000	61
10	80.000	56

2. Bildung der Mittelwerte:

Kaufpreis in Euro
117.707,70

Wohnfläche in m²
57,90

3. Ermittlung der Standartabweichung der Kaufpreise

$(14.000-117.707,70)^2+(110.000-117.707,70)^2+(127.500-117.707,70)^2+(125.000-117.707,70)^2+(124.777-117.707,70)^2+(178.500-117.707,70)^2+(81.300-117.707,70)^2+(125.000-117.707,70)^2+(85.000-117.707,70)^2+(80.000-117.707,70)^2$	
1	496.946.639,29
2	59.408.639,29
3	95.889.139,29
4	53.177.639,29
5	49.975.002,49
6	3.695.703.739,29
7	1.325.520.619,29
8	53.177.639,29
9	1.069.793.639,29
10	1.421.870.639,29

Summe: 8.321.463.336,10

Kauffälle: 10-1

9

Ergebnis:

924.607.037,34

√ 924.607.037,34

30.407,35



4. Festlegung der Preisspanne innerhalb der Standardabweichung:

oberer Spannenwert	Mittelwert	unterer Spannenwert
148.115,05	117.708	87.300

5. Aussortieren der Ausreiser

Anzahl Kauffälle	Kaufpreis in Euro	Wohnfläche in m ²
1	140.000	58
2	110.000	57
3	127.500	52
4	125.000	51
5	124.777	55
6	178.500	75
7	81.300	58
8	125.000	56
9	85.000	61
10	80.000	56

6. korrigierte Mittelwerte

Kauffälle	Kaufpreis in Euro	Wohnfläche in m ²
1	140.000	58
2	110.000	57
3	127.500	52
4	125.000	51
5	124.777	55
8	125.000	56

Vergleichswert in Euro	Wohnfläche in m ²
125.379,50	54,83

Preis in €/ m ² Wfl.	2.286,56
Wohnfläche Bewertungsobjekt in m ²	53,26
vorl. Vergleichswert in €	121.781,98
Marktanpassung	0,90
marktangepasster Vergleichswert in €	109.603,79
boG	
Abzug für Underrent in €	-3.700,00
Vergleichswert in €	105.903,79
Vergleichswert in € (Rd.)	106.000,00

Für das Bewertungsobjekt konnte zum WEST 17.03.2025 ein Vergleichswert i.H.v. 106.000,- Euro ermittelt werden.

Erläuterung zur Marktanpassung:

Marktanpassung:

Die vorliegenden Markdaten basieren auf Kaufpreisen des Jahres 2024.

In den vergangenen Jahren war eine stetige Steigerung der Preisdynamik vorhanden, welche durch aktuelle politische Entwicklungen (höhere energetische Anforderungen, GEG, etc.) und damit verbundener Unsicherheit auf der Käuferseite gedämpft werden. Insbesondere Objekte welche einen energetischen Sanierungsbedarf wie das Bewertungsobjekt haben, kennzeichnen sich durch einen schwierigeren Absatz am Markt.

Mithin wird eine Korrektur des zuvor ermittelten Verfahrenswerts um 10 % als sachverständig gerechtfertigt eingeschätzt.

Underrentbetrachtung

Die tatsächlich erzielbare Miete weicht auf Grund nicht durchgeführter Mieterhöhungen erheblich von der marktüblichen, nachhaltig erzielbaren Miete ab. Dieser Mietverlust muss über die Dauer des Zeitraums der Mieterhöhungsperioden bis zum Erreichen der marktüblichen Miete abgezinst und als Barwert wertmindernd berücksichtigt werden.

Ausgangsdaten:

Liegenschaftszinssatz: 3,96 %

Kappungsgrenze Mieterhöhung 20%

Das Erreichen der marktüblichen Nettokaltmiete ist in der dritten Mieterhöhungsperiode (20% in 3 Jahren) möglich.

Wohnfläche in m²	Istmiete			Marktmiete			Abweichung IM/MM in %
	NKM in €/m²	NKM in €/p.M.	NKM in €/p.A.	NKM in €/m²	NKM in €/p.M.	NKM in €/p.A.	
53,26	5,63	300,00	3.600,00	8,50	452,71	5.432,52	33,73

Mindermieten der einzelnen Perioden

Periode 1 (3 Jahre)				Periode 2 (3 Jahre)			
Kappungsgrenze in %		20,00	Diff. IM/MM in €	Kappungsgrenze in %		20,00	Diff. IM/MM in €
NKM in €/m²	NKM in €/p.M.	NKM in €/p.A.		NKM in €/m²	NKM in €/p.M.	NKM in €/p.A.	
6,76	360,00	4.320,00	1.112,52	8,11	432,00	5.184,00	248,52

Mindermieten der einzelnen Perioden abgezinst

Summe der Barwerte = Underrent

Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	
1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	
1.070,14 €	1.029,38 €	990,17 €	212,76 €	204,66 €	196,86 €	3.703,97 €
						Rd. 3.700,00 €



8 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV2021 wie nachstehend beschrieben.

Auszug aus der ImmoWertV2021

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- (2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.
- (4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
- (5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:
 1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
 3. das periodische Ertragswertverfahren.

Unterabschnitt 2 Verfahrensvarianten

§ 28 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.



§ 30 Periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und
2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Unterabschnitt 3 Ermittlung des Ertragswerts

§ 31 Reinertrag; Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von



- Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 34 Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = q \cdot n^{-1} / q \cdot n \cdot (q - 1)$$

$$\begin{aligned} q &= 1 + LZ \\ LZ &= p / 100 \\ LZ &= \text{Liegenschaftszinssatz} \\ p &= \text{Zinsfuß} \\ n &= \text{Restnutzungsdauer} \end{aligned}$$

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = 1 / qn$$

$$\begin{aligned} q &= 1 + LZ \\ LZ &= p / 100 \\ LZ &= \text{Liegenschaftszinssatz} \\ p &= \text{Zinsfuß} \\ n &= \text{Restnutzungsdauer} \end{aligned}$$

8.1 Ertragswertmodell des örtliche Gutachterausschusses (Grundlage)

Grundstückmarktbericht 2023

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Objektart: Mehrfamilienhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser / Eigentumswohnungen

- Mehrfamilienhäuser gewerbl. Anteil an der Jahresnettokaltmiete $\leq 20\%$,
- Wohn- und Geschäftshäuser: Anteil der gewerblichen Jahresnettokaltmiete am Gesamtrohertrag zwischen 20% und 80%,
- Kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse,
- nachhaltig vermietbare Objekte,
- kein struktureller Leerstand und
- keine besonderen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale

Gesamtnutzungsdauer (GND): übliche GND bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 ImmoWertV, 80 Jahre für Mehrfamilienhäuser und für Wohn- und Geschäftshäuser

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: GND - Alter gemäß Paragraph 4 ImmoWertV

Bei Modernisierungen erfolgt die Ermittlung der wirtschaftlichen RND gemäß Anlage 2 ImmoWertV

Bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen wurde eine Reduzierung der maximal zu vergebenen Punkte vorgenommen. Dieses Sachsen-Anhaltische-Modell berücksichtigt die unterschiedliche Nutzungsdauer der Gewerke wie folgt:

Modernisierungselemente	Zeit der Berücksichtigung (max.) Jahre
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40
Modernisierung der Fenster und Außentüren	30
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35
Modernisierung der Heizungsanlage	20
Wärmedämmung der Außenwände	30
Modernisierung von Böden	20
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25

Modernisierungsgrad: die Modernisierungsmaßnahmen unterliegen in der Regel der Alterswertminderung unter Modernisierungsgrad kann anhand der folgenden Tabelle ermittelt werden.

Modernisierungselemente	Punktzahl bis
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
davon Eindeckung Beton, Ton	2
Eindeckung Bitumen	1
Dämmung	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
davon Strom, Gas	1 ¹⁾
Wasser, Abwasser	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2
davon Rohre, Heizkörper	1 ¹⁾
Brenner, ggf. Warmwasserspeicher	1
Wärmedämmung der Außenwände	4
davon je Außenwandseite	1 ¹⁾
Modernisierung von Böden	2
Modernisierung des Innenausbau z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
davon Decken, Treppen	1 ¹⁾
Fußböden	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
pauschal 2 Punkte, wenn der Grundriss noch zeitgemäß ist, bei getragenen Räumen und niedrigen Räumen u. ä. 0 bis 1 Punkte	

Besonderheiten des Modells:



Leitungssysteme für Strom und Gas, Rohre und Heizkörper der Heizungsanlage und beim Innenausbau die Decken und Treppen sind bei Modernisierungen nach 1990 in der Regel als noch zeitgemäß angenommen worden. Bei der Wärmedämmung der Außenwände sind die angebauten Seiten des Gebäudes als wärmegeklämmt angesehen worden. Sämtliche vorgenannte Modernisierungselemente haben für den zeitgemäßen Standard einen Punkt ohne Alterswertminderung erhalten.

Alterswertminderungsfaktor: lineare Alterswertminderung gemäß § 36 Abs. 1 in Verbindung mit § 38 ImmoWertV

So wirkt sich zum Beispiel eine Dacherneuerung, wenn sie 20 Jahre zurückliegt mit zwei Punkten (statt maximal vier Punkten) aus.

Berechnungsbeispiel: 4 Punkte mal 20 Jahre/40 Jahre = 2 Punkte.

Rohrertrag (RoE):

- tatsächliche, auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten
- Angenommene marktübliche Mieten

Bewirtschaftungskosten (BWK): BWK gemäß Anlage 3, ImmoWertV
Reinertrag (RE): RoE-BWK

Bodenwert: Bodenrichtwert (beitragsfrei- und abgabenfrei) für objekttypische Nutzung und Größe, separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespalten

8.2 Angabe und Herleitung Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss des Landes Sachsen- Anhalt weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 lediglich Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf für Gebäude mit einem Baujahr ab 1992 aus. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz liegt hier für die Jahre 2021 und 2022 bei 3%. Hierbei werden für den Zeitraum 07/2021-09/2022 Liegenschaftszinssätze mit einer Spanne von 0,6% - 6,0 %, im Durchschnitt 3 % ausgewiesen.

Das Modell des Gutachterausschuss des Landes Sachsen- Anhalt ist auf Grund des weit zurückliegenden Auswertungszeitraums Grund nur bedingt anwendbar.

Das Bewertungsobjekt wird anhand der Methode Zeissler in diese Spanne wie folgt eingeordnet:



Liegenschaftszins-Spanne				
Eingabefelder		Minimaler Zins: 0,60		
bitte markieren		Maximaler Zins: 6,00		
Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht (w)
R 1.1) Lage für Büro- und Geschäftshäuser	Sehr gute repräsentative Lagen, oder Lagen in Fußgängerzonen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstädten) oder größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Gute bis schlechte Lagen in den Zentren oder zentrumsnahe Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lage in kleineren Städten oder in Märkten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzellagen	0,25
R 1.2) Lage für Einkaufszentren und Gewerke-parks	Sehr gute bis gute Lage in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung. Lagen am Rande derartiger Städte in sehr guter Verkehrslage (sehr gute Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug oder öffentlichen Verkehrsmitteln).	Gute bis mittlere Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in mittelgroßen Städten. Lagen im Nahbereich derartiger Städte. Sehr gute bis mittlere Lagen in Kleinstädten oder Märkten mit wirtschaftlich regionaler Bedeutung. Lage in Kleinstädten.	Schlechte bis sehr schlechte Lagen in allen Städten oder Orten.	
R 2) Gestaltung der Mietverträge	Indizierte, langfristige, vermietetfreundliche Mietverträge	Indizierte Mietverträge	Kurzfristige Mietverträge	0,2
R 3) Bonität der Mieter	Zweifelsfreie Bonität der Mieter.	Normale Verhältnisse	Bonität der Mieter über nicht jeden Zweifel erhaben.	0,15
R 4) Gebäudekundliche Konzeption	Überzeugend	Mittel	Weniger überzeugend	0,1
R 5) Restnutzungsdauer	< 30 Jahre	30 bis 50 Jahre	> 50 Jahre	0,1
R 6) Marktsituation	Steigende Mieten und damit steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in der zu bewertenden Gruppe ist größer als das Angebot.	Stabile Mieten und Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist gleich der Nachfrage.	Sinkende Mieten und damit sinkende Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist größer als die Nachfrage.	0,1
R 7) Größe des Objekts	Für die zu bewertende Objektart typische Gebäudegröße	Kleiner als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	Größer als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	0,1
* Zielfler 2001				Summe: 1
Objektspezifischer Zins: 3,3%				

Der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt wurde mit 3,3% ermittelt.

8.3 Baujahr / Alter / GND / RND

Das Gebäude mit dem Baujahr 1996 ist zum Bewertungsstichtag 29 Jahre alt.

Es wurde bislang nicht wesentlich modernisiert und renoviert.

Nach ImmoWertV2021 Anlage 1 wird von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ausgegangen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 51 Jahre.

8.4 Markttübliche (nachhaltig) erzielbare Miete

Der Gutachterausschuss des Landes Sachsen- Anhalt weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 auf der Seite 305 Wohnungsmieten für die Stadt Halle aus. Die Preisspanne in der Kategorie "guter Wohnwert" liegt zwischen 7,00 und 10,00 Euro / m² Wohnfläche.

„guter Wohnwert“ ist wie folgt definiert: z.Bsp. Gute Wohnlage und Verkehrsanbindung, Isolierglasfenster (Wärmedämmung ab 1995), Balkon, modernes Bad und WC, Zentralheizung, gegebenenfalls Fahrstuhl.

Die marktüblich erzielbare Miete wird der Stadtrandlage mit 8,50 Euro/m² Wohnfläche angesetzt.

Weiterhin veröffentlicht der Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt auf Seite 308 Mieten für Pkw Stellplätze.

Hier liegt die Preisspanne für die Stadt Halle (Saale) bei Tiefgarageneinstellplätzen zwischen 60,00 € und 95,00 € je Monat.

Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Stadtrandlage der tiefste Wert, d.h. 60,00 € je Pkw Stellplatz zum Ansatz gebracht.

8.5 Angabe / Berechnung der Wohnfläche/ Nutzfläche / Mietfläche

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt 53,26 m².

Diese Flächenangaben wurde den vorliegenden Unterlagen des Sachverständigen entnommen, vor Ort stichprobenartig überprüft und plausibilisiert.

8.6 Bewirtschaftungskosten (ImmoWertV2021, Anlage 3)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Die Bewirtschaftungskosten werden, modellkonform gemäß der Parameter des örtlichen Gutachterausschusses nach Anlage 3 ImmoWertV ermittelt

Betriebskosten

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.

Verbraucherpreisindex (VPI) jeweils vom Oktober des Jahres (Basis 2020=100)		Ausgangs- Basis 01.01.2021 auf der Basis des VPI von Okt. 2020	WEST im Jahr 2025 auf der Basis des VPI von Okt. 2024
10/2020	100,2		
10/2021	104,3		
10/2022	113,5		
10/2023	117,8		

10/2024	120,2		
- jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH / ZFH 298,00 € 359,00 € - jährlich je Eigentumswohnung 357,00 € 429,00 € - jährlich je Garagen- oder Einstellplatz 39,00 € 47,00 € - jährlich je Quadratmeter Wfl., wenn Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden 11,70 € 14,00 € - jährlich je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen 88,00 € 106,00 € Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV) in % des marktüblichen Rohertrags bei Wohnnutzung 2% 2%			

Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung nach Anlage 3 - ImmoWertV2021 v. 19.07.2021	
Verwaltungskosten	
3%	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
Instandhaltungskosten	
Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung die Welt ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.	
100%	für gewerbliche Nutzungen wie zum Beispiel Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt
50%	Für gewerbliche Nutzung wie zum Beispiel SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen zum Beispiel gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt
30%	Für die gewerbliche Nutzung wie zum Beispiel Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt
Mietausfallwagnis	
4%	Des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

8.7 Reinertragsanteil des Bodens

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)



8.8 Barwertfaktor (Vervielfältiger)

Über den Barwertfaktor wird der Reinertrag der baulichen Anlagen (ohne Bodenwertanteil) über den Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer kapitalisiert und auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Ermittlung des Barwertfaktors gem. Anlage 1, ImmoWertV:

BWF =

$$\frac{(q^n - 1)}{(q^n (q - 1))}$$

Der Barwertfaktor gemäß ImmoWertV Anlage 1 beträgt bei einer Restnutzungsdauer von 51 Jahren und einen Liegenschaftszinssatz von 3,96% = 21,77

8.9 Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale sind weitere zu berücksichtigende, abweichende Merkmale, wie z.Bsp Abweichungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, Abweichende lagemerkmale und Umwelteinflüsse, Abweichungen hinsichtlich tatsächlicher Nutzung, abweichender Erträge, Beschaffenheit und sonstiger abweichender Eigenschaften, Unterlassen Instandhaltungen und/oder Modernisierungen, welche, insofern sie zutreffen, wertsteigernd und wertmindernd nach der erfolgten Marktanpassung zu berücksichtigen sind.



8.10 Ertragswertberechnung/-festlegung

Erträge aus	
Wohnflächenvermietung (53,26 m ² * 8,50 €/m ² * 12 Monate) in €	5.432,52
Stellplätze (1 Stck * 60,-€ * 12 Monate) in €	720,00
Rohertrag in €/Jahr	6.152,52
Bewirtschaftungskosten lt. ImmoWertV Anl. 3	
Verwaltungskosten Wohnen in 429,- € / WE p.a.	429,00
Verwaltungskosten Stellplatz 47,- € / SP p.a.	47,00
Instandhaltungskosten Wohnen (53,26 m ² * 14,- €/m ²) p.a.	745,64
Instandhaltungskosten Stellplätze 106,-€/ SP p.a.	106,00
Mietausfallwagnis (2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages in €)	123,05
Betriebskosten (i.S. §556 Abs.1 Satz 2 BGB)	
Summe der Bewirtschaftungskosten in €/a	1.450,69
Summe der Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag	23,58
Jahresreinertrag in Euro/Jahr	4.701,83
Liegenschaftszinssatz (modellkonform) in %	3,30
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz in %	3,63 E1
Bodenwert	9.559,00
Reinertragsanteil des Bodens in €	315,45
Reinertrag der baulichen Anlagen in €	4.386,38
Restnutzungsdauer in Jahren	51,00
Barwertfaktor gem. ImmoWertV Anl. 1	23,08
Ertragswert der baulichen Anlagen in €	101.228,94
Bodenwert in €	9.559,00
vorläufiger Ertragswert in €	110.787,94
marktangepasster vorläufiger Ertragswert in €	110.787,94
besondere objektspezifische Grundstückmerkmale in €	
Abzug für Underrent in €	-3.700,00 E2
Ertragswert in Euro	107.087,94
gerundeter Ertragswert in Euro	107.000,00
Rohertragsvervielfältiger in €	17,41
Preis in €/m ² Wohnfläche	2.009,01

Für das Bewertungsobjekt konnte zum WEST 17.03.2025 ein Ertragswert i.H.v. 107.000,- Euro ermittelt werden

Erläuterungen zur Marktanpassung:

E1:

Die vorliegenden Liegenschaftszinssätze basieren auf den Auswertungen der Jahre 2021/2022 im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschuss des Landes Sachsen- Anhalt.

In diesen Berichtsjahren war eine stetige Steigerung der Preisdynamik vorhanden, welche bis Mitte des Jahres 2022 anhielt. Mit Beginn des Ukrainekriegs Anfang 2022, der damit einhergehenden Energiekrise und der stark angestiegenen Inflation haben sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Nachfrage seitens der Marktteilnehmer (Käufer) stark eingeschränkt. Erschwerend kommen die immer höheren energetischen Anforderung verbunden mit dem Wegfall von KfW-Förderprogrammen hinzu.

Insbesondere Objekte welche einen hohen energetischen Sanierungsbedarf wie das Bewertungsobjekt haben, zeichnen einen schwierigeren Absatz am Markt. Mithin wird eine Korrektur des zuvor ermittelten Verfahrenswerts um 10 % als sachverständig gerechtfertigt eingeschätzt.

E2:

Underrentbetrachtung

Die tatsächlich erzielbare Miete weicht auf Grund nicht durchgeführter Mieterhöhungen erheblich von der marktüblichen, nachhaltig erzielbaren Miete ab. Dieser Mietverlust muss über die Dauer des Zeitraums der Mieterhöhungsperioden bis zum Erreichen der marktüblichen Miete abgezinst und als Barwert wertmindernd berücksichtigt werden.

Ausgangsdaten:

Liegenschaftszinssatz: 3,96 %

Kappungsgrenze Mieterhöhung 20%

Das Erreichen der marktüblichen Nettokaltmiete ist in der dritten Mieterhöhungsperiode (20% in 3 Jahren) möglich.

Wohnfläche in m²	Istmiete			Marktmiete			Abweichung IM/MM in %
	NKM in €/m²	NKM in €/p.M.	NKM in €/p.A.	NKM in €/m²	NKM in €/p.M.	NKM in €/p.A.	
53,26	5,63	300,00	3.600,00	8,50	452,71	5.432,52	33,73

Mindermieten der einzelnen Perioden

Periode 1 (3 Jahre)				Periode 2 (3 Jahre)			
Kappungsgrenze in %		20,00		Kappungsgrenze in %		20,00	
NKM in €/m²	NKM in €/p.M.	NKM in €/p.A.	Diff. IM/MM in €	NKM in €/m²	NKM in €/p.M.	NKM in €/p.A.	Diff. IM/MM in €
6,76	360,00	4.320,00	1.112,52	8,11	432,00	5.184,00	248,52

Mindermieten der einzelnen Perioden abgezinst

Summe der Barwerte = Underrent

Jahr 1,00	Jahr 2,00	Jahr 3,00	Jahr 4,00	Jahr 5,00	Jahr 6,00	
1.070,14 €	1.029,38 €	990,17 €	212,76 €	204,66 €	196,86 €	3.703,97 €
						Rd. 3.700,00 €



9 Verkehrswertermittlung

9.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Verfahrensergebnis Vergleichswert	Verfahrensergebnis Ertragswert
106.000,00	107.000,00
Abweichung 1%	

9.2 Verkehrswehrt / Plausibilisierung

Die Verkehrswertermittlung anhand von Vergleichsaufpreisen stellt die genaueste Methode in Rahmen der normierten Bewertungsverfahren dar. Der hier ermittelte Ertragswert stützt diesen Wert. Der Verkehrswert entspricht daher dem Ergebnis der Vergleichswertverfahrens. Diese Größe ist dem Sachverständigen durch örtliche Marktkennntnis bekannt und wird auch durch örtlich tätige Immobilienmarktteilnehmer bestätigt.

Der **Verkehrswert** für den im Wohnungsgrundbuch von Halle (Saale), Blatt 462 eingetragenen **1.015/150.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 06122 Halle, Lise- Meitner- Straße 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55 **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 9 im Dachgeschoß links des Hauses Nr. 31, im Aufteilungsplan Nr. 31/9 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Keller Nummer 31/9, im Aufteilungsplan mit Nr. 31/9 bezeichnet**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wörmlitz	1065	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wörmlitz	2	41/6; 38/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 mit rd.

106.000,- €

in Worten: einhundertsechstausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Das Gutachten ist nur gültig mit Originalunterschrift.

Recherche beendet am:

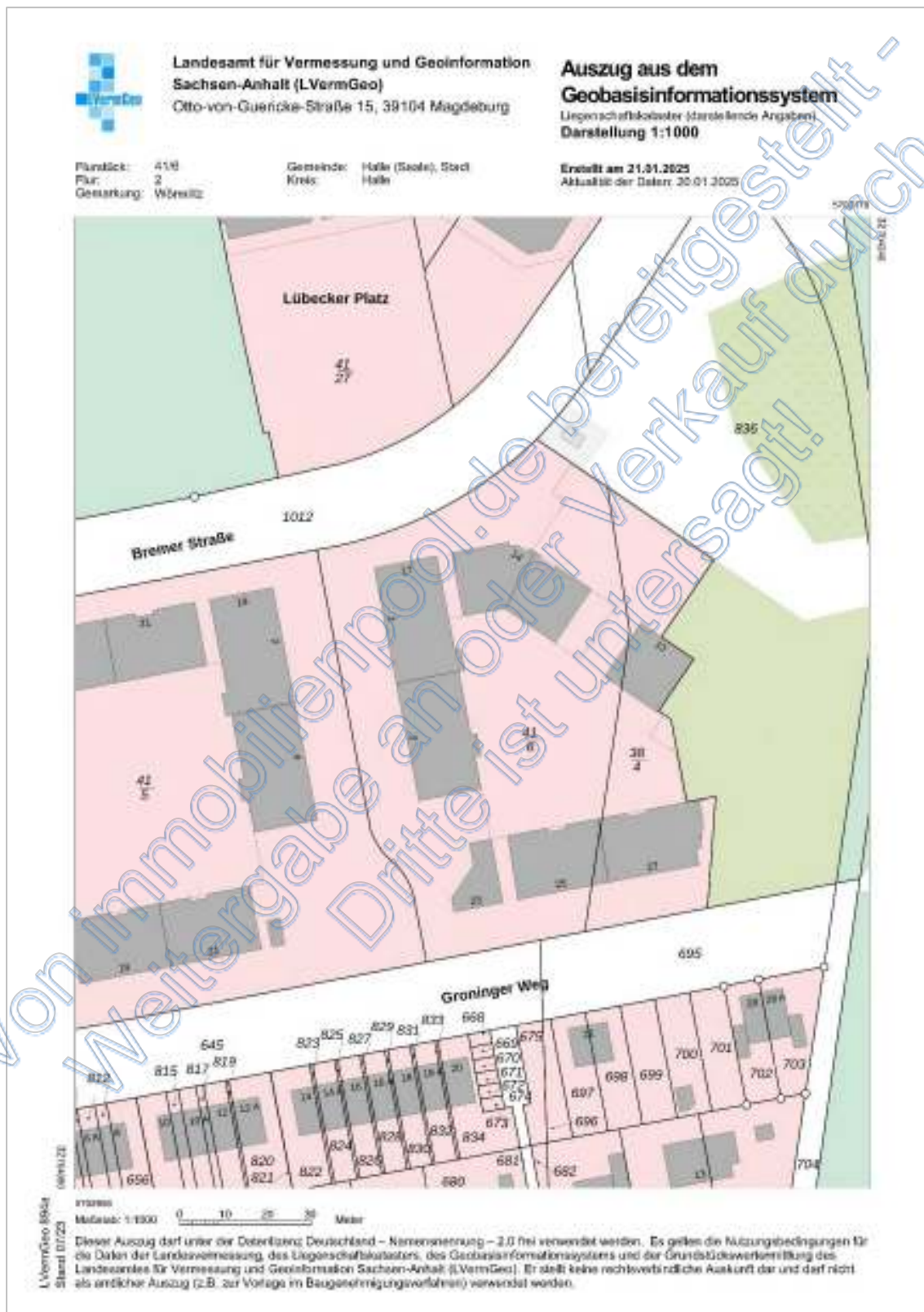
Halle, 24.03.2025

 Jens Ullrich
 Sachverständiger für Immobilienbewertung



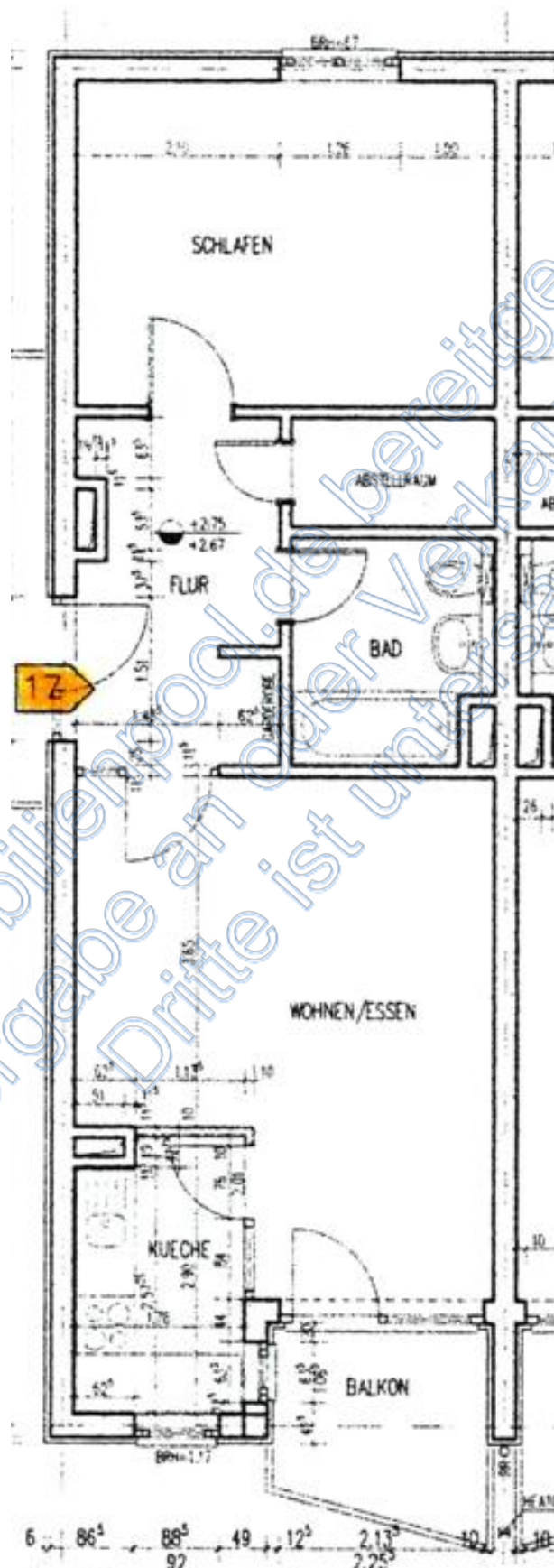
10 Anlagen

10.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster





10.5 Grundriss



10.6 Fotodokumentation

Umbegung



Umgebung



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Hauseingang



Aufzug und Treppenhaus

Diele

Schlafzimmer



Bad

Küche



Wohnen

Balkon



Kellerabgang



Pkw- Stellplatz (Doppelparker oben)



Tiefgarage