

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

KURZGUTACHTEN



für den im Grundbuch von Salzmünde, Blatt 2289 eingetragenen Grundbesitz

1.) Bestandsverzeichnis:

- lfd. Nr. 1 - Gemarkung Salzmünde, Flur 3, Flurstück 4/2, Wohn- und Betriebsfläche für Land- und Forstwirtschaft, Lettiner Straße 5 zu 1.595 m²
- Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück 2/2, Landwirtschaft, Gehölz Lettiner Str. 5 zu 12.150 m²

2.) Bestandsverzeichnis:

- lfd. Nr. 2 - Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück 34/71 Wohnbaufläche Lettiner Straße 5 zu 4.586 m²
- Bei dem zu bewertenden Grundstück Gemarkung Salzmünde, Flur 3, Flurstück 4/2 handelt es sich um ein Grundstück, welches am Wertermittlungstichtag mit einem ehemaligen Stall-/Lagergebäude bebaut war. Das Gebäude wurde offensichtlich schon seit längerer Zeit nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll genutzt.
 - Bei dem zu bewertenden Grundstück Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück 2/2 handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, für welches nach Ausweisung des zuständigen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation im Auszug aus dem Liegenschaftsbuch am Wertermittlungstichtag verschiedene Nutzungsarten (Landschaftschutzgebiet / Naturpark / Überschwemmungsgebiet) vorlagen.
 - Bei dem zu bewertenden Grundstück Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück 34/71 handelt es sich um ein Grundstück, welches am Wertermittlungstichtag mit Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungsarten bebaut war. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude wurden am Wertermittlungstichtag überwiegend schon seit längerer Zeit nicht mehr (außer Wohngebäudeteil mit Nutzungsrecht) genutzt.

Wertermittlungstichtag: 17.04.2024 – entspricht dem Qualitätstichtag

Verkehrswert der Grundstücke gesamt

512.000 €

Dipl.-Ök.; Dipl.-Ing. (FH) Hans-Dieter Gohling

Von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht:

Halle (Saale)

Geschäftsnummer: 553 K 3/24

Ausfertigung Nr. 1 Dieses Gutachten enthält 17 Seiten und Anlagen mit 2 Fotos.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck des Gutachtens	3
1.3 Bezeichnung des Objektes//Kurzbeschreibung	3
2. Grundstücksbeschreibung	4
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
2.2 Gestalt und Form	4
2.3 Erschließungszustand	4
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	4
2.5 Baubeschreibung	7
3. Bewertungsansätze	15
3.1 Bewertungsansätze für Bodenwertermittlung	15
3.2 Bewertungsansätze für Sachwertermittlung	15
3.3 Bewertungsansätze für Ertragswertverfahren	16
4. Wertermittlungsergebnisse	
4.1 Sachwert des Bewertungsgrundstücks	15
4.2 Ertragswert des Bewertungsgrundstücks	16
4.3 Aus dem Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert des Grundstücks	16
5. Verkehrswert der Grundstücke gesamt	16
6. Anlagenverzeichnis	17

Vorbemerkungen:

Bei der vorliegenden Gutachtenfassung handelt es sich um eine Kurzfassung eines beim aufgeführten Amtsgericht unter der angegebenen Geschäftsnummer vorliegenden Vollgutachtens.

In der Kurzfassung sind nur die für die Wertermittlung wesentlichen Angaben und Ergebnisse dargestellt. Die für die Wertermittlung notwendigen rechtlichen und bewertungstechnischen Würdigungen, Einstufungen und Ansätze sind in dem Vollgutachten dargestellt, erläutert und begründet. Dem Vollgutachten sind in den Anlagen des Weiteren u. a. Auszüge aus der Liegenschaftskarte, dem Liegenschaftsbuch, den Miet- und Ertragsverhältnissen, sowie eine größere Anzahl von Objektfotos mit der Darstellung der baulichen Ausführung und des baulichen Zustandes des Bewertungsobjektes beigelegt.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Halle (Saale)
Thüringer Str. 16
06112 Halle

1.2 Zweck des Gutachtens

Feststellung des Verkehrswertes des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung

1.3 Bezeichnung des Objektes/Kurzbeschreibung

Grundstück 1

- Gemarkung Salzmünde, Flur 3, Flurstück 4/2,
Wohn- und Betriebsfläche für Land und Forstwirtschaft, Lettiner Straße 5 zu 1.595 m²

- Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück 2/2,
Landwirtschaft, Gehölz, Lettiner Str. 5 zu
12.150 m²

Ort:

06198 Salzmünde OT Schiepzig

Grundbuch:

von Salzmünde, Blatt 2289

Grundstück 2

- Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück
34/71 Wohnbaufläche, Lettiner Straße 5 zu
4.586 m²

Ort:

06198 Salzmünde OT Schiepzig

Grundbuch:

von Salzmünde, Blatt 2289

Kurzbeschreibung: s. Deckblatt

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage des Grundstücks

Ort und Einwohnerzahl:	Salzmünde OT Schiepzig, ca. 1.300 Einwohner
Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Verkehrslage, Entfernungen:	am Rande der Ortslage von Schiepzig
Verkehrsmittel:	regionaler Busverkehr
Wohn- bzw. Geschäftslage:	überwiegend Wohnnutzung, teilweise gewerbliche Nutzung in der Umgebung
Art der Bebauung:	offene Bebauung
Straße vor dem Grundstück:	Durchgangsstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen
Immissionen:	keine, Verkehrslärm durch Straßenverkehr in der Nähe kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

2.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Topographische Lage:	im Wesentlichen eben, im hinteren Teil (Flst 2/2) teilweise stark abfallend
Grundstücksform:	überwiegend regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Durchgangsstraße mit Fußweg
Straßenausbau:	befestigte Straße mit Fußweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Elektro- und Wasseranschluss
Abwasserbeseitigung:	öffentliche Entsorgung

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

a) Grundbuchaussagen

II. Abteilung, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch von Salzmünde Blatt 2289

II. Abteilung, Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II hat Eintragungen zu folgenden Sachverhalten:

- lfd. Nr. 1: - lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Nur lasten auf dem Flurstück 34/71:
Eintragungen zu einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Mitbenutzungs- und Wohnrecht § 1093 BGB) für eine weibliche Person geb. , Gem. Bewilligung vom 11.05.2012
URNr. 485/2012, Not.) (zu den vorg. Sach-

verhalten s. auszugsweise Grundbuchkopie und Kopie Notarurkunde in den Anlagen zum Vollgutachten).

- lfd. Nr. 2: - lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1,2
Eintragungen zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens
(AZ: Amtsgericht Halle AZ 59 IN 193/22)
- lfd. Nr. 3: - lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1,2
Eintragungen zur Anordnung der Zwangsversteigerung
(AZ: Amtsgericht Halle, 553 K 3/24)

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

Die in der Abteilung Zwei unter den laufenden Nr. 2 und 3 eingetragene Grundstücksbelastung (Eintragung zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens und Anordnung der Zwangsversteigerung) werden als nicht wertbeeinflussend eingestuft und werden aus diesem Grund im Gutachten weder werterhöhend noch wertmindernd zum Ansatz gebracht.

Hinsichtlich der Eintragungen zu den lfd. Nr. 1 (Mitbenutzungs- und Wohnrecht für Flurstück 34/71) gilt grundsätzlich, dass vor Abschluss der Zwangsversteigerung nicht mit Bestimmtheit festgestellt werden kann, ob im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen nach der Zwangsversteigerung fortbestehen oder im Verfahren untergehen.

Aus den vorgenannten Gründen wird im Vollgutachten zunächst der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt und ausgewiesen und die möglichen Auswirkungen der im Grundbuch eingetragenen Rechte und Belastungen auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks werden in einem gesonderten Punkt nach der Feststellung des unbelasteten Verkehrswertes dargestellt, gewürdigt und berechnet.

III. Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Die Abteilung III hat Eintragungen zu Hypotheken und Grundschulden.

Anmerkung: In der Abteilung III eingetragene Grundschulden und Hypotheken sind bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt geblieben, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben. Der Inhalt der Abteilung III ist aus Datenschutzgründen dem Gutachten nicht mit beigefügt.

b) Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde liegen für die zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Denkmalschutz:

Laut Auskunft der zuständigen Denkmalschutzbehörde liegen für die zu bewertenden Grundstücke keine Denkmalschutzaufgaben nach Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt vor.

Darstellung im Flächennutzungsplan	Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde liegt für das Gebiet der zu bewertenden Grundstücke kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde liegt für das Gebiet der Bewertungsgrundstücke kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist somit nach Baugesetzbuch (BauGB) § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ bzw. der rechtlichen Regelungen zur Nutzung von Grundstücken im Außenbereich zu beurteilen.
Sonstige Festsetzungen:	Laut Auskunft der zuständigen Naturschutzbehörde und der Eintragungen im Auszug aus dem Liegenschaftsbuch des zuständigen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation befinden sich die zu bewertenden Grundstücke im „Naturpark“ Unteres Saaletal und das Flurstück 2/2 der Flur 4 befindet sich weiterhin im Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ und unterliegt somit den Regelungen der Schutzgebietsverordnung vom 16.06.2004 (zu den vorgenannten Sachverhalten s. Kopien der Auszüge aus den Liegenschaftsbüchern der zu bewertenden Grundstücke in den Anlagen zum Vollgutachten und außerhalb des Gutachtens übergebene Kopie des Schreibens des Umweltamtes vom 03.05.2024).
Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Laut Angaben im Auszug aus der Liegenschaftskarte des zuständigen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation wurde das zu bewertende Flurstück Gemarkung Salzmünde, Flur 3, Flurstück 4/2 von dem (dem gleichen Grundstückseigentümer gehörenden) Grundstück, Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück 34/71 aus teilweise mit einem Gebäude überbaut. Dieser Sachverhalt und die möglichen Auswirkungen auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks werden in einem gesonderten Punkt im Vollgutachten <u>nach der Feststellung des unbelasteten Verkehrswertes</u> dargestellt, gewürdigt und berechnet.
Weitere sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Weitere sonstige nicht eingetragene Rechte oder Lasten wurden dem Sachverständigen nicht benannt, sind bei unbekanntem Vorhandendsein in diesem Gutachten unberücksichtigt geblieben und erfordern bei ihrem Bekanntwerden, wenn sie wertbeeinflussend sind, die Überarbeitung dieses Gutachtens.

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

2.4.1 **Derzeitige Nutzung der Grundstücke**

Nach Auskunft des Beauftragten des eingesetzten Insolvenzverwalters zum Ortsbesichtigungstermin wurden die zu bewertenden Grundstücke (außer der mit dem Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht betroffene Gebäudeteil) schon seit längerer Zeit nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll genutzt und Miet- oder andere Nutzungsverträge (außer einem Notarvertrag mit einem Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht für einen Teil des auf dem Flurstück 34/71 stehenden Wohngebäudes) lagen nicht vor.

Außerdem lag am Wertermittlungstichtag keine Eigennutzung der Grundstücke durch den Eigentümer vor.

2.5 **Baubeschreibung**

2.5.1 **Baubeschreibung Grundstück Gemarkung Salzmünde, Flur 3, Flurstück 4/2 und Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück 2/2**

Das zu bewertende Grundstück Gemarkung Salzmünde Flur 3, Flurstück 4/2 war am Wertermittlungstichtag mit einem ehemaligen Landwirtschaftlichen Betriebsgebäude (Stall-/ Lagergebäude) bebaut.

Das Gebäude war offensichtlich auf Grund seines baulichen Zustandes nicht mehr für normale Nutzungszwecke nutzbar (s. dazu Fotos in den Anlagen zum Vollgutachten).

An dem Gebäude wurden in den letzten Jahren keine von außen erkennbaren Modernisierungen oder Instandsetzungen durchgeführt, die zur Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dieses Gebäudes geführt hätten.

Da vom Sachverständigen nicht mit Bestimmtheit festgestellt werden kann, ob dieses Gebäude in absehbarer Zeit abgebrochen wird oder durch Instandsetzungen und Reparatur der vorhandenen Bausubstanz für eine neue Nutzung hergerichtet wird, wird dieses Gebäude auf Grund seines eingeschätzten Alters und seines baulichen Zustandes mit dem Wert = 0,00 € bewertet und zum Ansatz gebracht.

Bei dieser Einschätzung wurde berücksichtigt, dass bei einem möglichen Abbruch oder einer erneuten Herrichtung des Gebäudes die Verwertung von möglicherweise noch zu verwendenden Bauteilen oder Materialien die entstehenden Abbruchkosten decken und somit die Ansetzung des Wertes auch unter diesem Aspekt als angemessen und gerechtfertigt erscheint.

Ein Abrissantrag oder eine Abrissgenehmigung der zuständigen Baubehörde zum Abriss des Gebäudes wurde dem Sachverständigen weder von dem eingesetzten Insolvenzverwalter noch den zuständigen Baubehörden übergeben.

Ausgehend von den vorgenannten Sachverhalten wird für das zu bewertende Grundstück bestehend aus den Flurstücken **Gemarkung Salzmünde, Flur 3, Flurstück 4/2 und Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück 2/2** nur eine Bodenbewertung durchgeführt.

2.5.2 **Baubeschreibung Grundstück Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück 34/71**

Bei dem zu bewertenden Grundstück Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück 34/71 handelt es sich um ein Grundstück, welches am Wertermittlungstichtag mit mehreren Gebäuden (Gebäude A - G im Lageplan zum Teilungsantrag des öffentlich bestellten

Vermessungsingenieurs Dipl. -Ing. W. Borchers vom 12.03.1996) mit unterschiedlichen Nutzungsarten bebaut war.

Dem Sachverständigen wurden vom eingesetzten Insolvenzverwalter keine Unterlagen zur baulichen Ausführung und zum Zustand der baulichen Anlagen übergeben.

Aus den vorgenannten Gründen erfolgt die Baubeschreibung für die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude ausschließlich auf der Grundlage der vom Sachverständigen zum Ortsbesichtigungstermin augenscheinlich erkannten Sachverhalte und erhaltenen Informationen.

- 2.5.2.1 Baubeschreibung Gebäudeteil „A“ -)Wohngebäude im Lageplan zum Teilungsantrag)**
Bei dem Gebäudeteil „A“ handelt es sich um ein ehemaliges Wohngebäude, welches zum Ortsbesichtigungstermin überwiegend nicht zugänglich war und welches demzufolge überwiegend nicht von innen besichtigt werden konnte.

Raumordnung und Nutzung:

Das Gebäude besteht aus

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachgeschoss

Im Gebäude befinden sich mehrere ehemals für Wohnzwecke genutzte Räume.

Rohbau:

- | | |
|----------------|--|
| - Fundamente: | - Streifenfundament |
| - Außenwände: | - Naturstein- oder Ziegelmauerwerk, |
| - Innenwände: | - teilweise Ziegelmauerwerk, teilweise Holzkonstruktion mit Ausfachung |
| - Decken: | - Beton- oder Holzbalkendecken |
| - Innentreppe: | - Holztreppe |

Ausbau:

- | | |
|-------------------------|---------------------------------|
| - Fußböden: | - Holzfußböden |
| - Türen: | - Außentüren: Holztüren |
| | - Innentüren: Holztüren |
| - Fenster: | - Holz- oder Kunststofffenster, |
| - Wandverkleidung: | - Putz oder Tapete mit Anstrich |
| - sanitäre Einrichtung: | - keine Aussage möglich |
| - Elektroleitungen: | - auf Putz |
| - Heizung: | - keine Aussage möglich |

Dach:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| - Dachkonstruktion: | - Holzkonstruktion |
| - Dachhaut: | - Dachziegel |

Fassade:

- Sockel: Sichtmauerwerk aus Bruchsteinen

- darüber: Sichtmauerwerk aus Ziegeln

Besonders zu berücksichtigende Bauteile: - keine

Besondere (Betriebs-)Einrichtungen: - keine

Bau- und Unterhaltungszustand

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Gebäude älterer Bauart.

Der Gebäudeteil „A“ wurde augenscheinlich erkennbar in der jüngsten Vergangenheit teilweise saniert und instandgesetzt.

Bezüglich des Zustandes der Innenräume des Gebäudeteils wird eingeschätzt, dass der gesamte Innenausbau noch sanierungs- und instandsetzungsbedürftig ist und das Gebäude aus diesem Grund erst nach der Durchführung von Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten für normale Wohnzwecke genutzt werden kann.

Ausgehend von den vorgenannten Sachverhalten wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes in Anlehnung an die in der Anlage 1 ImmoWertV -2021- veröffentlichten Modellansätze mit 80 Jahren eingeschätzt.

Die verbleibende Restnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude wird (nach der Durchführung von Instandsetzungen und Modernisierungen, bei einem „mittleren Modernisierungsgrad“ gem. Anlage 2 der Immo-WertV - 2021-) mit ca. 30 Jahren eingeschätzt und für die Bewertung zum Ansatz gebracht.

Die Wertminderung des Gebäudes wegen Baumängeln, Bauschäden und angestauten Reparaturen wird mit 50 % der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten eingeschätzt.

2.5.2.2 Baubeschreibung Wohngebäude „B“ (Gebäudeteil „B“ im Lageplan zum Teilungsantrag)

Der Gebäudeteil „B“ wurde nach mündlicher Auskunft der im Grundbuch eingetragenen Inhaberin des Wohnungsrechts von dieser seit längerer Zeit für Wohnzwecke genutzt.

Der Gebäudeteil „B“ war zum Ortsbesichtigungstermin nicht zugänglich und konnte demzufolge nicht von innen besichtigt werden.

Raumordnung und Nutzung:

Das Gebäude besteht aus

- teilweise Kellergeschoss
- Erdgeschoss,
- Obergeschoss
- Dachgeschoss

Rohbau:

- Fundamente:
- Außenwände:
- Streifenfundament
- Naturstein- oder Ziegelmauerwerk,

- Innenwände: teilweise Ziegelmauerwerk, teilweise Holzkonstruktion mit Ausfachung
- Decken: Beton- oder Holzbalkendecken
- Innentreppen: Holztreppe

Ausbau:

- Fußböden: keine Aussage möglich
- Türen: Außentüren: Holztüren
Innentüren: keine Aussage möglich
- Fenster: Holz- oder Kunststofffenster,
- Wandverkleidung: keine Aussage möglich
- sanitäre Einrichtung: keine Aussage möglich
- Elektroleitungen: keine Aussage möglich
- Heizung: keine Aussage möglich

Dach:

- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
- Dachhaut: Dachziegel

Fassade:

- Sockel: Sichtmauerwerk aus Bruchsteinen
- darüber: Sichtmauerwerk aus Ziegeln

Besonders zu berücksichtigende Bauteile: - Anbau eines Wintergarten (Metall-Glaskonstruktion) im Erdgeschoss

Besondere (Betriebs-)Einrichtungen: - keine

Bau- und Unterhaltungszustand

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Gebäude älterer Bauart.

Der Gebäudeteil „B“ wurde augenscheinlich erkennbar in der jüngsten Vergangenheit saniert und instandgesetzt.

Hinsichtlich des Zustandes der Innenräume des Gebäudeteils wird eingeschätzt, dass der Innenausbau des Gebäudeteils auf Grund der am Wertermittlungsstichtag vorliegenden Nutzung als Wohnung in der jüngsten Vergangenheit saniert und instandgesetzt wurde und im wesentlichen mangelfrei ist.

Ausgehend von den vorgenannten Sachverhalten wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes in Anlehnung an die in der Anlage 1 ImmoWertV -2021- veröffentlichten Modellansätze mit 80 Jahren eingeschätzt.

Die verbleibende Restnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude wird (nach der Durchführung von Instandsetzungen und Modernisierungen, bei einem „mittleren Modernisierungsgrad“ gem. Anlage 2 der Immo-WertV - 2021-) mit ca. 30 Jahren eingeschätzt und für die Bewertung zum Ansatz gebracht.

2.5.2.3 Baubeschreibung Gemischt nutzbares Wohngebäude (Gebäude „C“ im Lageplan zum Teilungsantrag)

Bei dem Gebäude „C“ handelt es sich um ein älteres, gemischt nutzbares Wohngebäude, welches zum Ortsbesichtigungstermin sowohl von außen als auch von innen besichtigt werden konnte.

Das Gebäude wurde augenscheinlich erkennbar in der jüngsten Vergangenheit sowohl außen als auch innen instandgesetzt und modernisiert.

Das Gebäude wurde schon seit längerer Zeit insgesamt nicht genutzt und Miet- oder andere Nutzungsverträge lagen zu diesem Gebäude nicht vor.

Raumordnung und Nutzung:

Das Gebäude besteht aus

- Erdgeschoss,
- ausgebautem Dachgeschoss
- ausgebautem Spitzboden

Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich verschiedene für eine Bachwarenverkaufsstelle vorbereitete Verkaufsräume. Im Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich mehrere für Wohnzwecke vorbereitete Räume.

Rohbau:

- Fundamente:
 - Streifenfundament
- Außenwände:
 - Naturstein- oder Ziegelmauerwerk,
- Innenwände:
 - teilweise Ziegelmauerwerk, teilweise Trockenbauelemente
- Decken:
 - Beton- oder Holzbalkendecken
- Innentreppen:
 - Holztreppe

Ausbau:

- Fußboden:
 - teilweise Betonfußboden mit Fliesenbelag, teilweise Holzfußboden mit Laminat
- Türen:
 - Außentüren: teilweise Holztüren, teilweise Metalltüren mit Glaseinsatz
 - Innentüren: Holztüren
- Fenster:
 - teilweise Holz- oder Kunststofffenster, teilweise Metallfenster mit Isolierverglasung
- Wandverkleidung:
 - Putz oder Tapete mit Anstrich
- sanitäre Einrichtung:
 - Bad mit Wanne, Waschbecken und WC
- Elektroleitungen:
 - auf Putz
- Heizung:
 - Gasheizung mit Gastherme

Dach:

- Dachkonstruktion:
 - Holzkonstruktion
- Dachhaut:
 - Dachziegel oder Blechtafeln

Fassade:

- Sockel: Sichtmauerwerk aus Bruchsteinen
- darüber: Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen

Besonders zu berücksichtigende Bauteile:

- Wintergarten als Leichtmetall- / Glas konstruktion

Besondere (Betriebs-)Einrichtungen:

- keine

Ausgehend von den vorgenannten Sachverhalten wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes in Anlehnung an die in der Anlage 1 ImmoWertV -2021- veröffentlichten Modellansätze mit 80 Jahren eingeschätzt.

Die verbleibende Restnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude wird (nach der Durchführung von Instandsetzungen und Modernisierungen, bei einem „mittleren Modernisierungsgrad“ gem. Anlage 2 der Immo-WertV - 2021-) mit ca. 30 Jahren eingeschätzt und für die Bewertung zum Ansatz gebracht.

Ausgehen von dem erkennbaren Eindruck des Gebäudeteils wird eingeschätzt, dass das Gebäude im Wesentlichen mangelfrei ist.

- 2.5.2.4 Baubeschreibung Landwirtschaftliches Betriebsgebäude / Scheune 1. (Gebäudeteil „D“ und „E“ im Lageplan zum Teilungsantrag)**
Bei dem Gebäudeteilen „D“ und „E“ handelt es sich um älteres, ehemals als Scheune errichtetes und genutztes landwirtschaftliches Betriebsgebäude, welches zum Ortsbesichtigungstermin sowohl von außen als auch von innen besichtigt werden konnte.

Raumordnung und Nutzung:

Das Gebäude besteht aus

- Lagerraum im Erdgeschoss

Baubeschreibung

Rohbau:

- Fundamente:
- Außenwände:
- Innenwände:
- Decken:
- Innentreppe:

- Streifenfundament
- Naturstein, Lehm oder Ziegelmauerwerk
- keine Innenwände
- keine Zwischendecken
- keine Innentreppe

Ausbau:

- Fußböden:
- Türen:
- Fenster:

- Betonfußboden
- keine Außentüren
- Innentüren: keine Innentüren
- keine Fenster

- Wandverkleidung:
- sanitäre Einrichtung:
- Elektroleitungen:
- Heizung:
- Putz
- keine sanitären Anlagen
- keine funktionsfähige Elektroanlagen
- keine Heizung

Dach:

- Dachkonstruktion:
- Dachhaut:
- Holzkonstruktion
- Dachziegel

Fassade:

- Sockel: Sichtmauerwerk aus Bruchsteinen
- darüber: Naturstein, Lehm oder Ziegelmauerwerk, teilweise Putz

Besonders zu berücksichtigende Bauteile: - keine

Besondere (Betriebs-)Einrichtungen: - keine

Das Gebäude wurde zum Ortsbesichtigungstermin augenscheinlich erkennbar in der jüngsten Vergangenheit teilweise instandgesetzt und modernisiert.

Trotz der durchgeführten Modernisierungen und Instandsetzungen liegen am Gebäude erhebliche Baumängel, Bauschäden und angestaute Reparaturen vor.

Das Gebäude wurde schon seit längerer Zeit nicht wirtschaftlich sinnvoll genutzt und Miet- oder andere Nutzungsverträge lagen zu diesem Gebäude am Wertermittlungstichtag nicht vor.

Ausgehend von den vorgenannten Sachverhalten wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes in Anlehnung an die in der Anlage 1 ImmoWertV -2021 - veröffentlichten Modellansätze mit 30 Jahren eingeschätzt.

Die verbleibende Restnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude wird (nach der Durchführung von Instandsetzungen und Modernisierungen, bei einem „mittleren Modernisierungsgrad“ gem. Anlage 2 der Immo-WertV - 2021-) mit ca. 10 Jahren eingeschätzt und für die Bewertung zum Ansatz gebracht.

Die Wertminderung des Gebäudes wegen Baumängeln, Bauschäden und angestauten Reparaturen wird mit 60 % der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten eingeschätzt.

2.5.2.5 Baubeschreibung Landwirtschaftliches Betriebsgebäude / Scheune 2. (Gebäudeteil „G“ und „F“ im Lageplan zum Teilungsantrag)

Bei dem Gebäude „G“ und „F“ handelt es sich um ein älteres ehemals als Scheune errichtetes und genutztes landwirtschaftliches Betriebsgebäude, welches zum Ortsbesichtigungstermin sowohl von außen als auch von innen besichtigt werden konnte.

Raumordnung und Nutzung:

Das Gebäude besteht aus

- Teilunterkellerung
- Erdgeschoss / Lagerfläche
- 1. Obergeschoss / Lagerfläche

Baubeschreibung

Rohbau:

- Fundamente:
 - Streifenfundament
- Außenwände:
 - Naturstein, Lehm oder Ziegelmauerwerk
- Innenwände:
 - überwiegend Ziegelmauerwerk
- Decken:
 - Massivdecke in Eisentragern über dem Erdgeschoss
- Innentreppe:
 - Holztreppe vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss

Ausbau:

- Fußböden:
 - Beton- oder Pflasterfußboden
- Türen:
 - keine Außentüren
 - Innentüren, keine Innentüren
- Fenster:
 - Holz- oder Kunststofffenster
- Wandverkleidung:
 - Putz
- sanitäre Einrichtung:
 - keine sanitären Anlagen
- Elektroleitungen:
 - keine funktionsfähige Elektroanlagen
- Heizung:
 - keine Heizung

Dach:

- Dachkonstruktion:
 - Holzkonstruktion
- Dachhaut:
 - Dachziegel

Fassade:

- Sockel: Sichtmauerwerk aus Bruchsteinen
- darüber: Mauerwerk mit Putz

Besonders zu berücksichtigende Bauteile: - keine

Besondere (Betriebs-)Einrichtungen: - keine

Das Gebäude wurde zum Ortsbesichtigungstermin augenscheinlich erkennbar in der jüngsten Vergangenheit teilweise instandgesetzt und modernisiert.

Trotz der durchgeführten Modernisierungen und Instandsetzungen liegen am Gebäude erhebliche Baumängel, Bauschäden und angestaute Reparaturen vor.

Das Gebäude wurde schon seit längerer Zeit nicht wirtschaftlich sinnvoll genutzt und Miet- oder andere Nutzungsverträge lagen zu diesem Gebäude am Wertermittlungstichtag nicht vor.

Ausgehend von den vorgenannten Sachverhalten wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes in Anlehnung an die in der Anlage 1 ImmoWertV -2021 - veröffentlichten Modellansätze mit 30 Jahren eingeschätzt.

Die verbleibende Restnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude wird (nach der Durchführung von Instandsetzungen und Modernisierungen, bei einem „mittleren Modernisierungsgrad“ gem. Anlage 2 der Immo-WertV - 2021-) mit ca. 10 Jahren eingeschätzt und für die Bewertung zum Ansatz gebracht.

Die Wertminderung des Gebäudes wegen Baumängeln, Bauschäden und angestauten Reparaturen wird mit 60 % der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten eingeschätzt

3. Bewertungsansätze

3.1 Bewertungsansätze für Bodenwertermittlung

- Bodenrichtwert für Bauland in der Region des Baugebietes	=	45,00	€/m ²
- Zum Ansatz gebrachter Bodenwert für Flurstück Gemarkung Salzmünde, Flur 3, Flurstück 4/2 (Bauland) 1.595 m ² * 45,00 €/m ²	=	71.775	€
- Zum Ansatz gebrachter Bodenwert für Flurstück Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück 2/2 (Geringstland) 12.150 m ² * 0,43 €/m ²	=	5.225	€
Bodenwert Grundstück gesamt	=	77.000	€
- Zum Ansatz gebrachter Bodenwert für Grundstück Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück 34/71 (Bauland) 4.586 m ² * 45,00 €/m ²	=	206.370	€

3.2 Bewertungsansätze für Sachwertermittlung Flurstück Flur 4, Flurstück 34/71

- Brutto-Grundfläche Wohngebäude „A“	=	997,01	m ²
- Brutto-Grundfläche Wohngebäude „B“	=	624,64	m ²
- Brutto-Grundfläche gemischt nutzbares Wohngebäude „C“	=	255,90	m ²
- Brutto-Grundfläche Scheune „D/E“ (Scheune1)	=	518,58	m ²
- Brutto-Grundfläche Scheune „G/F“ (Scheune2)	=	1.685,23	m ²
eingeschätzte Gesamtnutzungsdauern			
- Wohngebäude	=	80	Jahre
- Scheunengebäude	=	10	Jahre
- marktangepasster vorläufiger Sachwert Flurstück Flur 4, Flurstück 34/71	=	915.968	€
- Wertminderung wg. Baumängeln, Bauschäden, angestauten Reparaturen	=	- 475.128	€
marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	rd.	440.840	€
		440.000	€

3.3 Bewertungsansätze für Ertragswertermittlung

eingeschätzte jährlich marktüblich erzielbare Mieteinnahmen

- Wohnraummieten	=	57.264	€
- Lagerraummieten	=	31.333	€
- zum Ansatz gebrachte jährliche Bewirtschaftungskosten	=	15.461	€
- eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer			
Wohngebäude	=	30	Jahre
Scheunengebäude	=	10	Jahre
- zum Ansatz gebrachter Bodenwert	=	206.370	€
- vorläufiger Ertragswert des Grundstücks ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	690.282	

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale

- Wertminderung wg. Baumängeln, Bauschäden, angestauten Reparaturen	=	- 475.128	€
- kapitalisierte Mehrmiete für Scheunengebäude 1 und 2 für Restnutzungsdauer von 10 Jahren	=	+ 219.958	€

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt = - 255.170 €

Ertragswert des Grundstücks unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale = 435.112 €

rd. 435.000 €

4. Wertermittlungsergebnisse

- Verkehrswert des Grundstücks Gemarkung Salzmünde, Flur 3, Flurstück 4/2 <u>und</u> Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück 2/2	=	77.000	€
- Verkehrswert des Grundstücks Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück 34/71	=	435.000	€

Verkehrswert der Grundstücke gesamt = 512.000 €

5. Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert bzw. bei unbebauten Grundstücken am Bodenwert orientieren.

Ausgehend von den Verkehrswerten der Einzelgrundstücke ergibt sich der Verkehrswert der Grundstücke (ohne Berücksichtigung von im Grundbuch eingetragenen Rechten und Belastungen) insgesamt wie folgt:

- Verkehrswert des Grundstücks Gemarkung Salzmünde, Flur 3, Flurstück 4/2 <u>und</u> Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück 2/2	=	77.000	€
- Verkehrswert des Grundstücks Gemarkung Salzmünde, Flur 4, Flurstück 34/71	=	435.000	€

Verkehrswert der Grundstücke gesamt = 512.000 €

in Worten: Fünfhundertzwölftausend EURO

Bemerkungen zum Verkehrswert:

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für verdeckte und nicht augenscheinlich erkennbare Bauschäden sowie nicht wahrheitsgemäße oder unvollständige Angaben des Eigentümers oder falsche Angaben in behördlichen Dokumenten wird hinsichtlich der Bewertung keine Haftung übernommen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das vorliegende Gutachten unter Berücksichtigung spezieller und nur für die Durchführung der Zwangsversteigerung geltender Festlegungen des Auftraggebers erstellt wurde und das Gutachten aus diesem Grund nur für die Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens und nicht für andere Verwendungs- und Verwertungszwecke verwendet werden darf und für eine andere Verwendung- oder Verwertung jegliche Haftung ausgeschlossen wird. Gleiches gilt auch für von anderen erstellte vollständige oder auszugsweise erstellte Kopien und Ausdrücke.

Das Kurzgutachten wurde 2 - fach angefertigt, 1 Exemplar erhält der Auftraggeber, 1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen zur Archivierung.

Halle, den 05.08.2024

Dipl.-Ök.; Dipl.-Ing. (FH) Hans-Dieter Gohling

Von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

6. Verzeichnis der Anlagen - 2 Fotoaufnahmen

Objektfotos: Gemarkung Salzmünde, Flur 3, Flurstück 4/2, Flur 4, Flurstück 2/2 und Flur 4, Flurstück 34/71



Bild 1
Detailansicht mit Blick
auf Lage der Bewer-
tungsgrundstücke
Gemarkung Salzmünde
Flur 3, Flurstück 4/2
und Flur 4, Flurstück
34/71 von der Straße
aus gesehen



Bild 2
Detailansicht mit Blick
in Innenraum von
Scheunengebäude 2
(Gebäudeteil G/F)