

Kein Original!
Gutachten!

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

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



GUTACHTEN

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



Bewertungsobjekt:

**Grundbuch von Lettin, Blatt 923,
lfd. Nr. 1, Flurstück 16/8
06120 Halle (Saale), Ortslage Lettin;
Schwedenweg 6**

Auftraggeber:

Amtsgericht Halle (Saale)

Geschäftsnummer:

553 K 31/25

Aktenzeichen:

253915B

Ausführender Gutachter:

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



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	1
2	<i>Ergebnisübersicht</i>	2
3	<i>Allgemeine Angaben</i>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur	4
3.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
3.4	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	5
3.5	Verwendete fachspezifische Software	5
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	6
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	7
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	8
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	10
5	<i>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</i>	10
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	10
5.1.1	Doppelhaushälfte: Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	11
5.2	Nebengebäude: Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	11
5.3	Außenanlagen	12
5.4	Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltung/Teilsanierung	13
6	<i>Flächen- und Massenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	14
6.1	Darstellung der Brutto – Grundfläche	14
6.2	Ermittlung der Wohnfläche	14
6.3	Gesamtnutzungsdauer (GND)	15
6.4	Restnutzungsdauer (RND)	15
7	<i>Ermittlung des Verkehrswerts</i>	17
7.1	Bodenwertermittlung	17
7.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	17
7.1.2	Bodenwertermittlung	18
7.2	Sachwertermittlung	19
7.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	19
7.2.2	Sachwertberechnung (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	21
7.3	Ertragswertermittlung	22
7.3.1	Erläuterungen der Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren	22
7.3.2	Ertragswertberechnung (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21)	23
7.4	Verkehrswertschätzung	24
8	<i>Fotodokumentation</i>	25



2 Ergebnisübersicht

verkürzte Gutachtenversion

GUTACHTEN

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

Der Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) für das mit einer unterkellerten Doppelhaushälfte, einem ausgebauten Nebengebäudeanteil und Nebengebäuden bebaute Flurstück 16/8 lfd. Nr. 1, GBB1. 923 in 06120 Halle (Saale), Ortslage Lettin Schwedenweg 6, wird zum Wertermittlungstichtag 23. Oktober 2025 geschätzt mit

122.000,00 €

(in Worten: Einhundertzweiundzwanzigtausend Euro).

Auftraggeber:

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



3 Allgemeine Angaben

3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Halle (Saale) in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend des angegebenen Zwecks, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Ortsbesichtigung wurde, entsprechend der Einladung, am 23. Oktober 2025 in Form einer Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt. An ihr nahmen teil: 1. Beide Miteigentümer, 2. Mitarbeiterin des Sachverständigen und 3. der ausführende Sachverständige selbst. Andere am Verfahren beteiligte Parteien waren zum Ortstermin nicht anwesend. Die beim Ortstermin erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden (soweit möglich) per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert.
Allgemeine Objektinformation:	Das Bewertungsgrundstück und das westliche Nachbargrundstück (Schwedenweg 4, Flurstück 16/9) wurden ca. 1962 mit eingeschossigen, im wesentlichen spiegelsymmetrischen Doppelhaushälften bebaut. Die Standfläche des Gebäudes einschließlich des Vorgartens und des Eingangsbereichs ist mit leichter Neigung nach Süden angeschüttet und zur Straße sowie zur Zufahrtsrampe mit Stützwänden eingefasst. Das Erdgeschoss liegt straßenseitig etwa 1,2 m über dem angeschütteten Terrain und gartenseitig ebenerdig. Im rückwärtigen Nebengebäude ist eine 2-Zimmer-Wohnung ausgebaut, die gegenüber der Wohnung in der Doppelhaushälfte von untergeordneter Bedeutung ist. Der Sachverständige unterstellt, dass die Nutzungsänderung von Nebengebäude zu Wohnraum nicht bauaufsichtlich genehmigt, aber genehmigungsfähig ist. Vor der Nordfassade der Doppelhaushälfte, entlang der westlichen Grundstücksgrenze, sowie vor der Süd- und Ostfassade des Nebengebäudes sind Terrassen angelegt, die im zentralen Bereich des Gartens eine Baugrube für die geplante Errichtung eines Pools umschließen.



3.2 Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- /U1/ Die Bodenrichtwerte (Vergleichswerte) wurden am 11. November 2025 elektronisch auf der Internetseite www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt und im Grundstücksmarktbericht recherchiert und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 10. September 2025 und ein Orthofoto ebenfalls vom 10. September 2025 jeweils aus dem „geodatenportal.sachsen-anhalt.de“ abgerufen und ausgedruckt.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 923 von Lettin, des Amtsgerichts Halle (Saale) mit Ausdruck vom 27. August 2025.
- /U4/ Baulastenauskunft der Stadt Halle (Saale), FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Baurecht vom 07. Oktober 2025.
- /U5/ Aktennotizen zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts, ausgestellt durch die Stadt Halle (Saale), Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abteilung Baugenehmigungen vom 06. Oktober 2025.
- /U6/ Telefonische Recherchen zu Vergleichsmieten, von mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken.
- /U7/ Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt mit Sitz in Halle (Saale).
- /U8/ Telefonische und schriftlich Recherchen u.a. bei der Stadt Halle (Saale) und den Versorgungsträgern zu den individuellen Grundstücksgegebenheiten.
- /U9/ Auskünfte der beiden Miteigentümer zum Bewertungsgrundstück, am Stichtag.

3.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)



WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

GEG:

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

EnEV:

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

3.4 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

3.5 Verwendete fachspezifische Software

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



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Gemäß Angaben der Miteigentümer wurde die Doppelhaushälfte und Nebengebäude ursprünglich ca. 1962 errichtet. Der wesentliche Teil der Erhaltungsmaßnahmen wurde vor dem Erwerb durch die jetzigen Eigentümer, also vor 2011 durchgeführt.
Grundbuchblatt:	923
Gemarkung:	Lettin
Lage:	06120 Halle (Saale), Ortslage Lettin Schwedenweg 6.
lfd. Nr.:	1
Flur:	1
Flurstück:	16/8
Grundstücksgröße:	817 m ²

Hier wurden die Basisdaten der im Grundbuch und dem Liegenschaftskataster vermerkten Grundstücksgröße verwendet. Es ist nicht genau festzustellen, ob die katastermäßig vorgegebenen Grenzen mit denen der Realität übereinstimmen. Die genaue Feststellung dieses Sachverhaltes kann nur der Gegenstand einer amtlichen Vermessung sein. Insofern ist die in diesem Gutachten durchgeführte Bodenwertermittlung als vorläufig zu betrachten. Bei Veränderung der Grundstücksgröße wäre die Überarbeitung dieses Gutachtens anhand der neuen Vermessungsdaten zwingend erforderlich.

Grundbuch GGBI 923¹:

Das Grundstück ist eingetragen in das Grundbuch von Lettin beim Amtsgericht Halle (Saale).

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung der Grundstücke und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Größe
	a) Gemarkung b) Flur Flurstück	m ²
1	Lettin 1 16/8 Gebäude- und Freifläche, Schwedenweg 6	817

Abteilung II:	lfd. Nr. 1/1:	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht § 1093 BGB) für Oskar Schulze, geb. 22.03.1934. Gemäß Bewilligung vom 25.08.2009 (URNr. 666/2009, Not....., Halle) eingetragen am 29.12.2009.
	lfd. Nr. 2/1:	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung für Oskar Schulze, geb. am 22.03.1934. Gemäß Bewilligung vom 25.08.2009 (URNr. 666/2009, Not....., Halle) eingetragen am 29.12.2009.
	lfd. Nr. 4/1:	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Saale), 553 K 31/25); eingetragen am 25.07.2025.

¹ nur das Bewertungsobjekt betreffend und ohne Eigentümerangaben



Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchs beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abt. II und /oder III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Grundbuchblatt 923 Abt. II zu lfd. Nr. 1/1 und lfd. Nr. 2/1:

Nach Kenntnisstand des Sachverständigen ist der jeweilige Rechteinhaber verstorben. Insofern erfolgen keine gesonderten Berechnungen zu den jeweiligen Wertedarstellung der Rechteausrirkungen.

Das Bewertungsobjekt wird/wurde zum Stichtag und seit einiger Zeit nicht mehr bewohnt und nicht genutzt. Es befindet sich zum Stichtagszustand auch in einem nicht wirtschaftlich nutzbaren Zustand.

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

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

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

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

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

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

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Laut Angaben der Stadt Halle (Saale) liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist in keines dieser Verfahren eingeordnet.



Ortssatzungen: Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich verschiedener Ortssatzungen. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert des Bewertungsobjekts durch diese Satzungen (u.a. Stellplatz- und Baumschutzsatzung) nicht wesentlich über den Rahmen, der von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt,

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21; § 34 BauGB.
(Grundstücksqualität)

4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

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

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Ortslage Lettin am Nordrand des Stadtbezirks West nahe der Saale und des Naturschutzgebietes „Lunzberge“. Unmittelbar nördlich des Bewertungsgrundstücks beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“.

Kindertagesstätte und Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortsteil Heide-Nord/Blumenau. Die Entfernung zum Zentrum am Markt beträgt ca. 7,5 km und zur Bushaltestelle Lettin ca. 550 m.

Bundesland: Sachsen-Anhalt.

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

Verkehrslage: Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen:
nördlich zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 90 km, nordöstlich zur Lutherstadt Wittenberg ca. 80 km, südöstlich nach Leipzig ca. 50 km und südlich nach Merseburg (Saale) ca. 25 km.
Autobahnen A 14 und A 143,
Bundesstraßen B 80, B 91 und B 100,
Flughafen Halle-Leipzig,
Bahnanschluss besteht in Halle.

Wohn- und Geschäftslage: Naturverbundene Wohnlage, als Geschäftslage wenig geeignet.

Art der Bebauung in der Straße: Wohngrundstücke mit eingeschossigen Einzelhäusern, nördlich des Bewertungsgrundstücks schließt unbebautes Terrain an.

Straßenfront / mittlere Tiefe / Grundstückszuschnitt: Annähernd rechteckige, zur Straße hin leicht schräg verlaufende Grundstücksbegrenzung mit geraden Grenzverläufen, Ausdehnung in West-Ost-Richtung (Grundstücksbreite) ca. 14,5 m, in Nord-Süd-Richtung (Grundstückstiefe) ca. 56 m, Straßenfront ca. 15 m.

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

**Straßenart und Straßen-
ausbau:** Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr, ausgebaut mit zweispuriger, asphaltierter Fahrbahn und unbefestigten Seitenstreifen.



Höhenlage zur Straße:	Von der Straße nach Norden deutlich steigendes Terrain.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Strom-, Wasser-, Telefonanschluss und zentraler Abwasseranschluss liegen am Grundstück an. Gasversorgung ist in der Straße vorhanden, das Bewertungsgrundstück ist nicht angeschlossen.
Anschluss- und Erschließungsbeiträge:	Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen sind mittelfristig keine Erschließungsbeiträge nach KAG oder Abgaben nach § 127 i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Ortsbesichtigung erbrachte den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse. Das Bewertungsgrundstück ist auf der westlichen Grundstücksgrenze mit einer eingeschossigen Doppelhaushälfte bebaut. Im rückwärtigen Grundstücksteil bestehen seitens des Bewertungsgrundstücks sowie seitens des westlichen Nachbarn (Schwedenweg 4, Flurstück 16/9) diverse Nebengebäude. Auf der östlichen Grundstücksgrenze besteht seitens des Bewertungsgrundstücks keine Grenzbebauung und seitens des östlichen Nachbarn (Schwedenweg 8, Flurstück 16/7) ein langgestrecktes, eingeschossiges Garagen- und Nebengebäude.
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Schädliche Bodenveränderungen:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. <i>Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.</i>



4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück und das westliche Nachbargrundstück (Schwedenweg 4, Flurstück 16/9) wurden 1962 mit eingeschossigen, im wesentlichen spiegelsymmetrischen Doppelhaushälften bebaut.

Der Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgt über eine Rampe an der östlichen Grundstücksgrenze. Die Standfläche des Gebäudes einschließlich des Vorgartens und des Eingangsbereichs ist mit leichter Neigung nach Süden angeschüttet und zur Straße sowie zur Zufahrtsrampe mit Stützwänden eingefasst. Das Erdgeschoss mit einer Grundfläche von gerundet 66 m² liegt straßenseitig etwa 1,2 m über dem angeschütteten Terrain und gartenseitig ebenerdig.

Der Gebäudezugang befindet sich auf der Ostfassade zu einem Windfang mit Tages-WC und Zugang zum Wohnraum. Der Wohnraum ist durchgehend von der Straßen- zur Gartenfassade und zweiseitig belichtet. Die Küche, der Treppenaufgang und der Kellerabgang sind vom Wohnraum aus zugänglich.

Der Dachraum ist mit drei Schlafräumen ausgebaut, von denen eines mit einer straßenseitigen Gaube, die weiteren mit senkrecht stehenden Fenstern in der Giebelwand belichtet sind. Der Spitzboden ist über eine Auszugstreppe aus einem der Schlafräume erreichbar und nicht ausbaufähig.

Das Bad befindet sich zum Stichtag im Keller.

Im rückwärtigen Nebengebäude ist eine 2-Zimmer-Wohnung ausgebaut, die gegenüber der Wohnung in der Doppelhaushälfte von untergeordneter Bedeutung ist. Der Sachverständige unterstellt, dass die Nutzungsänderung von Nebengebäude zu Wohnraum nicht bauaufsichtlich genehmigt, aber genehmigungsfähig ist. Die Wohnung besteht aus einer Diele, einem Wohnraum mit Durchgang zum gefangenen Schlafraum sowie einer Kochecke mit Durchgang zum Duschbad. Der nördliche Teil des Nebengebäudes dient als Garage und Arbeits- sowie Abstellfläche.

Vor der Nordfassade der Doppelhaushälfte, entlang der westlichen Grundstücksgrenze, sowie vor der Süd- und Ostfassade des Nebengebäudes sind Terrassen angelegt, die im zentralen Bereich des Gartens eine Baugrube für die geplante Errichtung eines Pools umschließen.

In Verlängerung der Zufahrtsrampe ist die Fläche eines offenen Stellplatzes befestigt.

Der rückwärtige, unbebaute Grundstücksteil ist durch eine Hecke etwas abgeschirmt. Er besteht aus einer bis zur Grundstücksgrenze leicht ansteigenden Wiese. In der nördlichen Einfriedung befindet sich eine Zauntür zum unbebauten, angrenzenden Flurstück 439.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren beide Wohnungen leerstehend. Als zukünftige Nutzung unterstellt der Sachverständige die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit der Doppelhaushälfte als Wohnraum für eine Familie sowie den Ausbau der Wohneinheit im Nebengebäude für einen Mehrgenerationenhaushalt oder für die Vermietung, gegebenenfalls auch als Ferienwohnung.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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



5.1.1 Doppelhaushälfte: Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Eingeschossige, voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	1962.
Modernisierung:	Ca. 2000 (geschätzt): Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss und im Dachgeschoss, Erneuerung der Dachdeckung, ca. 2011: Dämmung der Decke über dem ausgebauten Dachraum, Einbau eines Kaminofens im Erdgeschoss.
Außenansicht:	Glatte, verputzte Fassaden, Sockel mit Buntsteinputz, Außenfensterbänke aus Naturstein.
Zustand des Gebäudes:	Das Gebäude Doppelhaushälfte macht hinsichtlich seiner baulichen Struktur einen noch soliden Eindruck. Der Wärmeschutz der Gebäudehülle sowie der Feuchteschutz der erdberührenden Bauteile werden als unzureichend unterstellt. Im Gebäudeinneren besteht erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf an allen sichtbaren Oberflächen der Wände, Decken, Böden und Innentüren. Die haustechnischen Einrichtungen, insbesondere die Anlagen für die Be- und Entwässerung, sind veraltet. Die Modernisierung der Elektro-Installation ist unfertig. Im Gebäude fehlen eine zentrale Beheizung sowie ein zeitgemäßes Bad. Das Fenster in der Gaube ist für die Belichtung des dahinterliegenden Raumes zu klein.
Mängel:	Wand- und Deckenbekleidungen sowie die Bodenbeläge sind vollständig verbraucht, insbesondere an den Innenwänden bestehen Risse und Putzschäden, die Innentüren sind uneinheitlich und teilweise beschädigt, die Treppe im Erdgeschoss ist teilweise abgeschliffen und nicht lackiert, die Kellertreppe ist ungleichmäßig verzogen, der Abschluss des Kellers zum Wohnraum bietet keinen Widerstand gegen Brandausbreitung, die Kelleraußentür ist nicht fertig eingeputzt, der Fliesenbelag der Hauseingangstreppe ist erheblich gebrochen, an der Wange der Hauseingangstreppe bestehen Risse und Feuchtigkeitsschäden.

5.2 Nebengebäude: Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges, nicht unterkellertes Nebengebäude auf T-förmigem Grundriss.
Baujahr:	1962.
Modernisierung:	Ca. 2000 (geschätzt): Ausbau der Wohnung im zentralen Bauteil sowie im südlichen und östlichen Anbau.



Außenansicht:	Glatte, verputzte Fassaden, Sockel im Wohnteil mit unverputzten Dämmplatten bekleidet, Außenfensterbänke aus Naturstein.
Zustand des Gebäudes:	Das Gebäude ausgebauter Anteil Nebengebäude macht hinsichtlich seiner baulichen Struktur einen noch soliden Eindruck. Der Wärmeschutz der baulichen Hülle der Wohnung sowie der Feuchteschutz der erdberührenden Bauteile sind unzureichend. Die Wohnung ist nur über den Kaminofen in einem der Zimmer beheizbar.
Mängel:	Der Putz des Wärmedämmverbundsystem am Wohnteil ist unvollständig und die Deckschicht schuppt ab, die hölzernen Dachkanten sind verwittert, im Wohnteil bestehen Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden, die Fenster der Zimmer sind verbraucht, eine Innentür ist beschädigt, in den Innenräumen besteht Renovierungsbedarf, die haustechnischen Einrichtungen sind teilweise unvollständig oder schadhaft, Mauerwerk und Außenputz der Garage und der Nebenräume sind erheblich rissig.

5.3 Außenanlagen

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

Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Ver- oder Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zu den Gebäuden,
- die Geländemodellierung einschließlich des Bodenaushubs für den Einbau eines Pools,
- die Stützwände entlang der Straße sowie zwischen der Grundstückszufahrt und dem Eingang zur Doppelhaushälfte,
- die Befestigung der Grundstückszufahrt und des Gebäudezugangs der Doppelhaushälfte mit Betonbelag,
- nördlich des Doppelhauses eine L-förmige Terrasse aus WPC-Außendielen einschließlich der Bodenleuchten,
- südlich des Nebengebäudes eine L-förmige Terrasse aus Bruchsteinplatten,
- die Befestigung eines Stellplatzes mit Betonsteinpflaster einschließlich einer Entwässerungsrinne und der dreiseitigen Einfassung mit Betonpalisaden,
- ein Rankgerüst aus Stahl über dem Stellplatz,
- die Befestigung der Garagenzufahrt und der Fläche vor den Nebenräumen mit Betonsteinpflaster,
- die straßenseitige Einfriedung mit einem zweiflügeligen, manuell betriebenen Holztor und einem Holzzaun mit gemauerten Pfeilern oberhalb der Stützwand,
- die rückwärtige Einfriedung mit Maschendrahtzäunen einschließlich einer Zauntür,
- der Bewuchs mit wenigen Sträuchern und Lebensbäumen, sowie Ruderal- und Spontanvegetation.

Die Außenanlagen machen einen vernachlässigten Eindruck mit folgenden Mängeln:

an der Stützwand zwischen der Grundstückszufahrt und dem Eingang zur Doppelhaushälfte sind großflächig der Putz abgefallen und die Fliesenabdeckung schadhaft,
an der Stützwand zur Straße bestehen Putz- und Anstrichschäden,
die Kante des WPC-Dielenbelags ist angebrochen,
eine Hecke aus Lebensbäumen ist zu großen Teilen abgestorben.



5.4 Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltung/Teilsanierung

Hier sind vor allem die Besonderheiten des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen, die von dem Bau- und Unterhaltungszustand des der vorliegenden Wertermittlung unterstellten, üblich instandgehaltenen, alterswertgeminderten Vergleichsgebäudes (z.B. Normgebäude im Sachwertverfahren und Mietansätze im Ertragswertverfahren) abweichen. Insofern sind an dieser Stelle auch die in den Wertermittlungsansätzen (Auswahl der Normalherstellungskosten und Mietansatz) nicht vermeidbar abweichenden Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie die fiktiv als bereits durchgeführt unterstellten, unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung des Instandsetzungsstaus sowie wie vorliegend einer Teilsanierung/ Teilmodernisierung ausgleichend zu berücksichtigen, insoweit sie das Maß einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhaltung wertrelevant übersteigen.

Unter wie vor genanntem Aspekt wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung, Instandsetzungs- und Teilmodernisierungsbesonderheiten festgestellt, die das übliche Maß einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhaltung deutlich übersteigen. Das betrifft im Wesentlichen die vorstehend aufgeführten Zustandsbesonderheiten der baulichen Anlagen. Da die durchgeführte Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei erfolgen konnte und keinesfalls die Intensität eines Bauschadensgutachtens erreichen kann, ist regelmäßig zu vermuten, dass es weitere Unterhaltungsbesonderheiten gibt, die einer üblichen Inaugenscheinnahme verborgen bleiben müssen.

In und an dem Gebäude Doppelhaushälfte und ausgebauter Anteil Nebengebäude befinden sich mehrere teils erhebliche/stark sanierungs- und modernisierungsbedürftige Bau- bzw. Ausstattungsteile (z.B. Dach- und Außendämmung, Putzschäden, Treppen, Mauerwerksrisse, Badeinbau, Türen, Wand- und Deckenbekleidungen sowie die Bodenbeläge, Installationen, Aufteilung usw.; vgl. Punkt 5.1.2 und Pkt. 5.2 unter „Zustand des Gebäudes“ und „Mängel“. Darüber hinaus machen die Außenanlagen einen vernachlässigten Eindruck.

Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze (s.o.) fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Instandsetzungs- und Grundmodernisierungsarbeiten wird auf der Grundlage der in /L14/ empfohlenen Herstellungskosten abgeleitet und vom Sachverständigen auf minimal **ca. 1.500,00 €/m² Wohnfläche**, inkl. Baunebenkosten in Höhe von ca. 18 % geschätzt. Dieser entspricht bei einer anrechenbaren Wohnfläche (Doppelhaushälfte und ausgebauter Anteil Nebengebäude) von gesamt rd. 118 m² x 1.500,00 €/m² = einem Ansatz von **ca. 177.000,00 €**.

Hinweis:

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer Inaugenscheinnahme beim Orts-/Außentermin angesetzt sind.

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



6 Flächen- und Massenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Darstellung der Brutto – Grundfläche

Die Berechnungen zur Brutto - Grundflächen wurden vom ausführenden Sachverständigen an Hand der Liegenschafts- und Internetkartenmessungen in Abgleich mit den realen Maßen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Das Gebäude wurde zur Berechnung der einzelnen Brutto - Grundflächen in geometrische Formen aufgeteilt. Die nachfolgenden Berechnungen sind hier nur informativ (*kursiv dargestellt*), da für das Sachwertverfahren als Grundlage die Wohnfläche dient.

Erdgeschoss (KG, EG, DG):	(6,30 m	x	9,00 m) x 3	=	183,60 m ²
Nebengebäude ausgebaut (EG)	41,11 m ² Wfl.	x	1,22 Faktor	=	50,15 m ²
			gesamt =		<u>233,75 m²</u>

Im Weiteren verwendete Brutto - Grundfläche der Doppelhaushälfte incl. des ausgebauten Nebengebäudeanteils rd.: 234 m²

6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Aufnahme der „Wohn-“flächen im realen Gebäude bzw. Nebengebäudeeinbauten konnte aufgrund der möglichen Innenbesichtigung in Form eines eigenen Aufmaßes durch den Sachverständigen erfolgen. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

<u>Wohnhaus (DHH) Erdgeschoss (EG)</u>	Raumhöhen: ca. 2,40 m
Windfang:	1,73 m ²
Gäste WC:	1,53 m ²
Küche:	8,56 m ²
Wohnzimmer Teil 1:	5,32 m ²
Wohnzimmer Teil 2:	27,02 m ²
<u>Gesamt EG:</u>	<u>44,16 m²</u>
<u>Wohnhaus (DHH), Dachgeschoss (DG)</u>	Raumhöhen: ca. 2,33 m
Flur:	1,41 m ²
Zimmer:	3,18 m ²
Zimmer:	5,05 m ²
Schlafzimmer:	10,98 m ²
Zimmer:	12,19 m ²
<u>Gesamt DG:</u>	<u>29,63 m²</u>
<u>Gesamt DHH EG/DG:</u>	<u>73,79 m²</u>
<u>rd.:</u>	<u>74,00 m²</u>

Informativ anrechenbarer Terrassenanteil: 8,22 m².



ausgebauter Anteil Nebengebäude (EG)	Raumhöhen: 2,25 m – 2,28 m
Flur:	1,64 m ²
Küche:	3,18 m ²
Duschbad:	2,40 m ²
Zimmer 1 mit Pelletofen:	18,95 m ²
Zimmer 2:	13,94 m ²
Gesamt ausgebauter Anteil Nebengebäude:	44,11 m²

Im Weiteren verwendete, angerechnete Gesamtwohnfläche: 113,90 m², rd. 114 m²

6.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

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

6.4 Restnutzungsdauer (RND)

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte incl. ausgebauter Anteil Nebengebäude

Die ca. 1962 errichtete Doppelhaushälfte und Anteile Nebengebäude wurden nicht (wesentlich) bzw. eingeschränkt modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:



Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	3,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0
Summe		1,0	12,0

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der fiktive Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1962 = 63$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 63 \text{ Jahre} =$) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 48 Jahren** und somit ein **fiktives Baujahr von 1993**.



7 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB für das mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebaute Grundstück, GBB1 923, lfd. Nr. 1, Flurstück 16/8, in 06120 Halle (Saale), Ortslage Lettin Schwedenweg 6, zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 ermittelt.

7.1 Bodenwertermittlung

7.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das mit einem eingeschossigen, vollständig unterkellerten Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Nebengebäuden bebaute Grundstück GBB1. 923, lfd. Nr. 1 – Flurstück 16/8 mit einer Grundstücksfläche von 817 m².

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **120,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Entwicklungszustand	=	baureifes Land, gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21
Baufläche/Baugebiet	=	Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet (WA)
abgabenrechtlicher Zustand	=	orts- und lagetypisch erschlossen
Bauweise	=	offene Bauweise
Geschosse	=	II
Richtgrundstücksfläche	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.10.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land, gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21
Baufläche/Baugebiet	=	Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet (WA)
abgabenrechtlicher Zustand	=	orts- und lagetypisch erschlossen
Bauweise	=	Doppelhaushälfte
Geschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	817 m ²



7.1.2 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert, baureifes Land gemäß § 34 BauGB an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

allgemeine Wertverhältnisse:

Die Auswertung der Bodenrichtwerte in dieser Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstücks der zurückliegenden Jahre (2006 – 2024) ergab für das Jahr 2006 einen Bodenrichtwert von 75 €/m² und für den Zeitraum von 2007 – 2014 einen auf 70 €/m² sehr lange stagnierenden Bodenrichtwert. Erst ab 2016 stellt sich ein insgesamt sehr langsamer, aber durchaus stetiger Anstieg des Bodenrichtwerts ein. Dieser stellte sich wie folgt dar: für das Jahr 2016: 80 €/m², 2018: 90 €/m², 2020: 110 €/m², 2022: 115 €/m² und ab 01.01.2024: 120 €/m². Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss reflektiert der Stichtagsbodenrichtwert 2024 am ehesten sowohl zeitlich, als auch in seiner Höhe das derzeitige Marktgeschehen in dieser Richtwertzone. Zum Bodenrichtwert am Stichtag wird eingeschätzt, dass dieser perspektivisch durchaus einer geringen **einprozentigen (Faktor 1,01) Steigerung** unterliegen wird/kann. Diese Einschätzung wird von Rücksprachen mit dem Gutachterausschuss gestützt.

Erschließungszustand:

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

Grundstücksfläche:

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. In Anlehnung an die Richtwertgrößendefinition (700 m²) und die tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 1 mit 817 m², hält der Sachverständige eine Größenanpassung in Verbindung mit dem nördlich verhältnismäßig steil ansteigenden Grundstücksgelände eine **Abschlagsanpassung** in Höhe von **4 % = Faktor 0,96** für durchaus gerechtfertigt.

bauliche Ausnutzung:

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

Grundstückslage:

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

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	120,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge:	120,00 €/m ² x 1,01 Wertverhältnisse x 0,96 Größe/Lage =	116,35 €/m ²
angepasst, baureifes Land:	116,35 €/m ² x 817 m ² Flurstück 16/8 =	<u>95.057,95 €</u>

**Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück, Flurstück 16/8, beträgt am Stichtag 23.10.2025:
rd. 95.100,00 €.**

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



7.2 Sachwertermittlung

7.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Im konkreten Fall wurden für das Bewertungsobjekt Normalherstellungskosten in Höhe von **rd. 792,00 €/m² Brutto-Grundfläche** (nicht regionalisiert) angenommen.

Baupreisindex

Der Baupreisindex, d. h. die Preisentwicklung seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wurde nach den Angaben der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ festgelegt. Hierbei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte. Dem Gutachten wird der stichtagskonforme Baupreisindex von **189,60 %** zu Grunde gelegt.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Für das Bewertungsobjekt wurde die Wertminderung wegen Alters mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe eines Alterswertminderungsfaktor von **0,6** – entspricht **40,00 %** abgeleitet.

Pauschalierte Nebengebäude/besondere Bauteile

Der Wert der **überdecken Kelleraußentreppe und der Zugangstreppe zum Anbau** wird gesamt mit einem **Herstellungswert** in Höhe von **ca. 6.300,00 €** eingeschätzt.

Der Wert des nicht ausgebauten Anteils der **Nebengebäude**, wird im Sachwertverfahren pauschal geschätzt. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf die baulichen Restwerte zum Stichtag. Bei seinem Wertansatz ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Der Sachverständige schätzt den **Gesamtzeitwert des nicht ausgebauten Anteils der Nebengebäude** auf insgesamt **ca. 2.300,00 €**.

Außenanlagen

Bei dem Bewertungsgrundstück wird der **Wert der unter Punkt 5.3 dargestellten Außenanlagen pauschal auf ca. 6.400,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem **Anteil von 2,91 % des Gebäudesachwerts (220.296,01 €)**.



Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser oder vergleichbarer Art im Durchschnitt **ca. 9 % unterhalb (Faktor 0,91)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.

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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des jeweiligen Verfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts, wie die unter „Zustand des Gebäudes“ und „Mängel“ beschriebenen und verifizierten Instandsetzungs-/Modernisierungsarbeiten in einer Höhe von insgesamt ca. **-177.000,00 €** korrigierend in die Verfahren eingefügt.

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



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

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, incl. ausgebauter Anteil Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	792,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	234,00 m²
Zuschlag (Herstellungskosten) für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.300,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	191.628,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	363.326,69 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	363.326,69 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		48 Jahre
• prozentual		40,00 %
• Faktor	x	0,6
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	217.996,01 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.300,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	220.296,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		220.296,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.400,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	226.696,01 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	95.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	321.796,01 €
Sachwertfaktor	x	0,91
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	292.834,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	171.000,00 €
Sachwert GBBl. 923, lfd. Nr. 1	=	121.834,37 €
	rd.	122.000,00 €



7.3 Ertragswertermittlung

7.3.1 Erläuterungen der Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren

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

Das Einfamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte auf dem Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 16/8 wird zum Stichtag und seit einiger Zeit nicht mehr bewohnt und nicht genutzt. Eine Fremdvermietung liegt nicht vor. Nach allen, dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen¹ und gestützt auf eigene Erfahrungen schätzt er die relative, **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete/m² Wfl.** für die Doppelhaushälfte und den ausgebauten Anteil Nebengebäude sowie die Bewertungsgrundstücksnutzung auf **ca. 8,00 €/m²**, die bei der durch den Sachverständigen ermittelten anrechenbaren Wohnfläche von rd. **114 m²**, einer absoluten monatlichen Nettokaltmiete von **912,00 €** entspricht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Dieser Wertermittlung sind die in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L13/ veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Der Sachverständige schätzt sie für das Bewertungsobjekt auf **ca. 19,0 %** des Rohertrags.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz für Objekte dieser Art auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes in Anlehnung der, in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L13/ veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie unter Hinzuziehung des im Sprengnetter Referenzsystem regionalisiert abgeleiteten Werts, aus einer Bandbreite³ heraus mit **2,26 % vom Bodenwert** (Bewertungsgrundstück: Flurstück 16/8) geschätzt.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21

Siehe unter Punkt Erläuterung der Wertermittlungsansätze in der Sachwertberechnung.

¹ u.a. Gutachterausschuss- und Internetrecherche, Sprengnetter „ImmoWertReport“, Anzeigen, Maklerabfragen

² Nach fiktiv durchgeführten Instandsetzungs- und Teilmodernisierungsmaßnahmen.

³ Unter Einbeziehung der Ausführungen aus den Grundstücksmarktberichten zu Liegenschaftszinssätzen von Mietobjekten in Relation zu Bodenrichtwerten, Wohnflächen und den Netto-Kaltmieten.



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

Gebäudebezeichnung		Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte und ausgebauter Nebengebäudeanteil		Wohnung	114,00	-	8,00	912,00	10.944,00
Summe			114,00	-	-	912,00	10.944,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.944,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.079,36 €
jährlicher Reinertrag	=	8.864,64 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,26 % von 95.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	2.149,26 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.715,38 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,26 % Liegenschaftszinssatz und RND = 48 Jahren Restnutzungsdauer	×	29,112
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	195.498,14 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	95.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	290.598,14 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	290.598,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	171.000,00 €
Ertragswert GBBL 923, lfd. Nr. 1	=	119.598,14 €
	rd.	120.000,00 €



7.4 Verkehrswertschätzung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden nach Einschätzung des Sachverständigen eher zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 122.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 120.000,00 €.

Der Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) für das mit einer unterkellerten Doppelhaushälfte, einem ausgebauten Nebengebäudeanteil und Nebengebäuden bebaute Flurstück 16/8 lfd. Nr. 1, GBB1. 923 in 06120 Halle (Saale), Ortslage Lettin Schwedenweg 6, wird zum Wertermittlungstichtag 23. Oktober 2025 geschätzt mit

122.000,00 €

(in Worten: Einhundertzweiundzwanzigtausend Euro).

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

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

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

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

verkürzte Gutachtenversion

Bernd Götz, Halle (Saale) den 24. Januar 2026
Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie)
(Reg.-Nr. S 00003-06)



8 Fotodokumentation



Südwestansicht Bewertungsgrundstück mit Doppelhaushälfte (rot gestrichelt markiert) vom Schwedenweg aus



Südansicht höhergelegenes Bewertungsgrundstück mit Doppelhaushälfte (rot gestrichelt markiert) vom Schwedenweg aus



Südostansicht Bewertungsgrundstück mit Doppelhaushälfte (rot markiert) und Grundstückszufahrt (weiß markiert) vom Schwedenweg aus



Ansicht verhältnismäßig steile altbefestigte Grundstückszufahrt (weiß markiert) mit Zugang zum Eingangsbereich Doppelhaushälfte im Foto oben links, im Hintergrund befestigter Außenstellplatz



Nordostansicht Grundstückszufahrt (weiß markiert) vom tieferliegenden Schwedenwege, Doppelhaushälfte Bewertungsobjekt (rot markiert), gelbe Markierung Beginn des zum Stichtag ausgebauten Nebengebäudes



Ansicht Kelleraußentreppe Doppelhaushälfte



Anlage 1 Auszug aus den topographischen Karten mit Lagekennzeichnung

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

Transaktionsnummer: 20251210-11304-173402
TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
Aktualität: 10.12.2025



Anlage 2 Örtliche Übersicht mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

Transaktionsnummer: 20251210-11304-173402
TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
Aktualität: 10.12.2025



Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich) mit Objektmarkierung

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



Anlage 4 Auszug Orthofoto mit Katastermarkierung (nicht maßstäblich)

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



Anlage 5 Fotodokumentation



1

Südwestansicht Bewertungsgrundstück mit Doppelhaushälfte (rot gestrichelt markiert) vom Schwedenweg aus,
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 1)



2

Südansicht höhergelegenes Bewertungsgrundstück mit Doppelhaushälfte (rot gestrichelt markiert) vom Schwedenweg aus,
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 2)



3

Südostansicht Bewertungsgrundstück mit Doppelhaushälfte (rot markiert) und Grundstückszufahrt (weiß markiert) vom Schwedenweg aus,
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 3)



4

Ansicht verhältnismäßig steile altbefestigte Grundstückszufahrt (weiß markiert) mit Zugang zum Eingangsbereich Doppelhaushälfte im Foto oben links, im Hintergrund befestigter Außenstellplatz
(siehe auch Foto 15)



5

Nordostansicht Grundstückszufahrt (weiß markiert) vom tieferliegenden Schwedenwege, Doppelhaushälfte Bewertungsobjekt (rot markiert), gelbe Markierung Beginn des zum Stichtag ausgebauten Nebengebäudes,
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 5)



6

Ansicht Kelleraußentreppe Doppelhaushälfte



Fotodokumentation



Rückwärtige Ansicht 1 Doppelhaushälfte (rot markiert) mit Terrassenübergang zum ausgebauten Nebengebäude (gelb markiert), im Vordergrund Aushubloch für geplanten Pool (blau markiert), (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 7)



Ausgebautes Nebengebäude (gelb markiert), im Vordergrund Aushubloch für geplanten Pool (blau markiert), (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 8)



Rückwärtige Ansicht 2 Doppelhaushälfte (rot markiert) mit gedeckter Kelleraußentreppe, Terrassenübergang zum ausgebauten Nebengebäude (gelb markiert)



Nahansicht Terrassenübergang von der Doppelhaushälfte zum ausgebauten Nebengebäude (gelb markiert) und Aushubloch für geplanten Pool (blau markiert)



Ansicht Zugang (Tür) zum ausgebauten Nebengebäude (gelb markiert), (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 11)



Gesamtansicht ausgebauter Nebengebäudebereich (gelb markiert), (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 12)



Fotodokumentation



13

Südlicher Blick Richtung Grundstückszufahrt zum tieferliegenden Schwedenwege, Doppelhaushälfte Bewertungsobjekt (rot markiert), gelbe Markierung Beginn des zum Stichtag ausgebauten Nebengebäudes



14

Ansicht nicht ausgebauter Nebengebäudeanteil (grün markiert),
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 14)



15

In das ansteigende Grundstücksgelände eingelassener, befestigter Stellplatz, am linken Bildrand nicht ausgebauter Nebengebäudeanteil (grün markiert)



16

Südlicher Blick über das unbebaute nördliche Grundstücksgelände nicht ausgebauter Nebengebäudeanteil (grün markiert), ausgebauter Nebengebäudeanteil (gelb markiert) und Doppelhaushälfte im Hintergrund (rot markiert),
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 16)



17

KG, Ein-/Ausgang von/zur Kelleraußentreppe



18

KG, in der Vergangenheit genutztes Bad



Fotodokumentation



Treppe vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss

19



Ansicht ehemaliges Wohnzimmer mit Kamin, Zugang zur Kellertreppe und zum Dachgeschoss im Hintergrund

20



Treppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss

21

Ansicht kleiner Raum im Dachgeschoss

22



Ansicht Raum 2 im Dachgeschoss

23

Ansicht Raum 3 im Dachgeschoss

4



Fotodokumentation



25

Ansicht Zugangstür zum ausgebauten
Nebengebäude (gelb markiert)



26

Innenansicht Eingangstür (gelb markiert) zum kleinen
Innenflur - ausgebauter Nebengebäudebereich



27

Ansicht Zimmer 1 mit Zugang zum Zimmer 2
(ehemalige Garage), ausgebauter
Nebengebäudebereich



28

Ansicht Zimmer 2 (ehemalige Garage),
ausgebauter Nebengebäudebereich



29

Ansicht Küchenbereich im Vordergrund und
Bad im Hintergrund, ausgebauter
Nebengebäudebereich