

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

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



für das im Grundbuch von Wörmnitz, Blatt 5066 eingetragene Grundstück

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1 Gemarkung Wörmnitz, Flur 2, Flurstück 836 zu 6.857 m²

Lage: 06128 Halle – Wörmnitz, Bremer Straße , Groninger Weg (ohne Hausnummer)

- Für das Gebiet des zu bewertenden Grundstücks liegt nach Auskunft der zuständigen Baubehörde ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor, in welchem die Region des zu bewertenden Grundstücks als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen ist.
- Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes der Stadt Halle (Bebauungsplan Nr. 31.3 „Wörmnitz- Pfingstanger“).
- Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, welches gemäß vorliegendem Bebauungsplan und der Auskunft der zuständigen Baubehörde baulich nutzbar ist.
- Auf dem Grundstück liegen teilweise Belastungen durch Leitungsrechte vor.

Wertermittlungstichtag: 18.04.2024

Verkehrswert des Grundstücks

1.303.000 €

Dipl. Ök.; Dipl. Ing. (FH) Hans - Dieter Gohling
Von der Ingenieurkammer Sachsen - Anhalt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht: Halle (Saale)
Geschäftsnummer: 553 K 39 / 23

Ausfertigung Nr. 1 Dieses Gutachten enthält 9 Seiten und Anlagen mit 2 Seiten.

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	3
2.1 Gestalt und Form des Grundstücks	4
2.2 Erschließungszustand	4
3. Zustandsmerkmale	4
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	4
3.1.1 Grundbuchausgen	4
3.1.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts	5
4. Baubeschreibung	5
5. Bewertungsansätze	6
5.1 Bewertungsansätze für Bodenwertermittlung	6
5.2 Bewertungsansätze für Sachwertermittlung	6
6. Wertermittlungsergebnisse	6
7. Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks	6
8. Abschließende Erklärung	7
9. Anlagenverzeichnis	7

Vorbemerkungen:

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

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Halle (Saale)
Thüringer Str. 16
06112 Halle

1.2 Zweck des Gutachtens

Feststellung des Verkehrswertes des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung

1.3 Bezeichnung des Objektes/Kurzbeschreibung

Ort:	06128 Halle - Wörlitz
Straße:	Bremer Straße , Groninger Weg
Gemarkung:	Wörlitz
Flur:	2
Flurstück:	836
Größe:	6.857 m ²
Grundbuch:	von Wörlitz, Blatt 5066

Kurzbeschreibung: s. Deckblatt

2. Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Halle, ca. 243.000 Einwohner
Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Verkehrslage, Entfernungen:	innerhalb der Ortslage von Halle / OT Wörlitz
öffentl. Verkehrsmittel:	regionale Busverkehr
Wohn- bzw. Geschäftslage:	überwiegend Wohnbebauung
Art der Bebauung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung in offener Bauweise
Immissionen:	keine, Verkehrslärm durch Straßenverkehr kann jedoch nicht ausgeschlossen werden

2.1 Gestalt und Form des Grundstücks

Straßenfront :	ca. 70,00 m
mittlere Tiefe :	ca. 40,00 m
Topographische Lage:	im Wesentlichen eben
Grundstücksform:	überwiegend regelmäßige Grundstücksform

2.2 Erschließungszustand

Straßenart:	öffentliche Straße
Straßenausbau:	befestigte Straße
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	unbebautes Grundstück
Abwasserbeseitigung:	unbebautes Grundstück

3. Zustandsmerkmale

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

a) Grundbuchaussagen Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

II. Abteilung, Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II hat Eintragungen zu folgenden Sachverhalten:

- lfd. Nr. 1: Eintragung zur Anordnung der Zwangsversteigerung

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

Anmerkung: Die in der Abteilung Zwei eingetragenen Grundstücksbelastungen zur Anordnung der Zwangsversteigerung werden als nicht wertbeeinflussend eingestuft und werden aus diesem Grund im Gutachten weder werterhöhend noch wertmindernd zum Ansatz gebracht.

III. Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

- Die Abteilung Drei hat verschiedene Eintragungen zu Grundschulden und Hypotheken

Die in der Abteilung drei vorhandenen Eintragungen 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

Zur Überprüfung von Rechten und Lasten des öffentlichen Rechts wurden bei folgenden Ämtern und Behörden Erkundigungen und Informationen eingeholt bzw. abgefragt:

- Amtsgericht Halle /Grundbuchamt
- Landesamt für Vermessung- und Geoinformation Sachsen–Anhalt, Regionalbereich Saale-Unstrut
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
- Bauordnungsamt der Stadt Halle

Die entsprechenden Erkundigungen und Informationen ergaben:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde liegen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Denkmalschutz: Nach Auskunft der zuständigen Denkmalschutzbehörde unterliegt das zu bewertende Grundstück keinen Denkmalschutzaufgaben gem. Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen–Anhalt (DschG LSA).

Darstellung im Flächenplan: Für das Gebiet des zu bewertenden Grundstücks liegt nach Auskunft der zuständigen Baubehörde ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor, in welchem die Region des zu bewertenden Grundstücks als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen ist.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde liegt für das Gebiet des zu bewertenden Grundstücks ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor (B-Plan Nr. 31.3 Halle - Wörmnitz, Pfingstanger).

Im Bebauungsplan 31.3 wurden für die Region des zu bewertenden Grundstücks u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ: 0,4
- offene Bauweise
- verschiedene Trauf- und Firsthöhen in den einzelnen Baufeldern
- Zulässige Dachneigungen: 12 – 45 Grad bzw. 20 – 45 Grad

Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde ist das zu bewertende Grundstück baulich nutzbar.

Die bauliche oder sonstige Nutzbarkeit richtet sich nach den im Bebauungsplan festgelegten Festsetzungen.

sonstige nicht eingetragene Rechte und Be- Sonstige nicht eingetragene Rechte oder Lasten wurden dem Sachverständigen nicht benannt, sind bei unbekanntem Vor-

lastungen: handensein in diesem Gutachten unberücksichtigt geblieben und erfordern bei ihrem Bekanntwerden, wenn sie wertbeeinflussend sind, die Überarbeitung dieses Gutachtens.

Anmerkung zu Leitungsrechten:

Laut Feststellung des Sachverständigen zum Ortsbesichtigungstermin und eingeholter Informationen bei dem für die Region des zu bewertenden Grundstücks zuständigen Energieversorgungsunternehmen liegen für das zu bewertende Grundstück am Wertermittlungsstichtag teilweise Belastungen durch Versorgungsleitungen vor. Die vorliegenden Belastungen des zu bewertenden Grundstücks durch Versorgungsleitungen sind nicht im Grundbuch eingetragen.

Zu Bewertung vorliegenden Rechten und Belastungen eines Grundstück gilt grundsätzlich, dass vor Abschluss der Zwangsversteigerung nicht mit Bestimmtheit festgestellt werden kann, ob 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 die möglichen Auswirkungen der am Wertermittlungsstichtag vorhandenen Rechte und Belastungen auf den Wert des Grundstücks in einem gesonderten Punkt nach der Darstellung des unbelasteten Verkehrswertes dargestellt und bewertungstechnisch gewürdigt.

4. Baubeschreibung

- Keine Baubeschreibung da unbebautes Grundstück.

5. Bewertungsansätze

5.1 Bewertungsansätze für Bodenwertermittlung

- Bodenrichtwert in der Region des Bewertungsgrundstücks	=	190	€/m ²
- Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks	=	1.303.000	€

6. Wertermittlungsergebnisse

- aus dem Bodenwert abgeleiteter Verkehrswert d. Grundstücks = 1.303.000 €

7. Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig an dem im Vergleichsverfahren ermittelten Bodenwert orientieren, da für sie die Kaufpreise vergleichbarer unbebauter Grundstücke im Vordergrund stehen. Der Bodenwert wurde mit rd. 1.303.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für den im Grundbuch von Wörmnitz, Blatt 5066 eingetragenen Grundbesitz

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1 Gemarkung Wörmnitz, Flur 2, Flurstück 836 zu 6.857 m²

Lage: 06128 Halle - Wörmnitz, Bremer Straße , Groninger Weg (ohne Hausnummer)

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024 mit

1.303.000 €

in Worten: Einemilliondreihundertdreitausend EURO geschätzt.

Bemerkungen zum Verkehrswert:

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

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

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das vorliegende 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 Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Das Kurzugutachten wurde 2-fach angefertigt, 1 Exemplar erhält der Auftraggeber, 1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen zur Archivierung.

Halle, den 31.05.2024

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

Von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
06118 Halle, Klopstockstraße 55, Tel. 0345 / 522 98 25

8. Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 18.04.2024 von mir besichtigt und das Verkehrswertgutachten wurde von mir erstellt.

Halle, den 31.05.2024

H.-D. Gohling

9. Verzeichnis der Anlagen: - 2 Fotoaufnahmen



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



Bild 2
Detailansicht mit Blick
auf Bewertungsobjekt
mit Aufwuchs und
Freileitungsmast