

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 Wallwitz, Blatt 398 eingetragenen Grundbesitz

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Wallwitz, Flur 5, Flurstück 19/7, Gebäude- und Freifläche, Beiderseerstraße 7 zu 2.204 m²

Lage: 06193 Petersberg, Beiderseerstraße 7

- Das zu bewertende Grundstück war am Wertermittlungstichtag mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Nebengebäuden (Lager- / Schuppengebäuden) bebaut.
- Das zu bewertende Grundstück und die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude konnten zu den durchgeführten Ortsbesichtigungsterminen (2) nicht von innen besichtigt werden, da dem Sachverständigen kein Zugang zum Grundstück und zu den Gebäuden gewährt wurde.
- Aus den vorgenannten Gründen wurde gem. der Festlegung des Auftraggebers nur eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes von der Straße her durchgeführt.
- Zu vorhandenen Miet- oder anderen Nutzungsverträgen wurden dem Sachverständigen von den Grundstückseigentümern trotz schriftlicher Bitte und Aufforderung keine Unterlagen oder Informationen übergeben.

Wertermittlungstichtag: 22.06.2023 – entspricht dem Qualitätstichtag

Verkehrswert des Grundstücks

286.000 €

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 4/23

Ausfertigung Nr. 1 Dieses Gutachten enthält 10 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	3
2.1 Lage des Grundstücks	3
2.2 Gestalt und Form	4
2.3 Erschließungszustand	4
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	4
2.5 Baubeschreibung	6
3. Bewertungsansätze Wohnhaus	8
3.1 Bewertungsansätze für Bodenwertermittlung	8
3.2 Bewertungsansätze für Sachwertermittlung	8
3.3 Bewertungsansätze für Ertragswertverfahren	9
4. Wertermittlungsergebnisse	9
4.1 Marktangepasster Sachwert	9
4.2 Ertragswert	9
4.3 Aus dem Sachwert abgeleiteter Verkehrswert	9
5. Verkehrswert des Grundstücks	10
6. Anlagenverzeichnis	10

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

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: 06193 Petersberg
Straße: Beiderseerstraße 7
Gemarkung: Wallwitz
Flur: 5
Flurstück: 19/7
Größe: 2.204 m²
Grundbuch: von Wallwitz, Blatt 398

Kurzbeschreibung: s. Deckblatt

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage des Grundstücks

Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Petersberg OT Sylbitz,
Petersberg hat ca. 9.300 Einwohner

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Verkehrslage, Entfernungen: am Rande der der Ortslage von Sylbitz

Verkehrsmittel: regionaler Busverkehr in der Region

Wohn- bzw. Geschäftslage: teilweise wohnbauliche Nutzung, teilweise gewerbliche Nutzung en in der Umgebung

Art der Bebauung: überwiegend offene Bebauung

Straße vor dem Grundstück: Durchgangsstraße mit erheblichem Verkehrsaufkommen

Immissionen: keine, Verkehrslärm durch Straßenverkehr kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

2.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Straßenfront: ca. 17,00 m
mittlere Tiefe: ca. 70,00 m
Topographische Lage: im Wesentlichen eben
Grundstücksform: teilweise unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließungszustand

Straßenart: Durchgangsstraße mit erheblichem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau: befestigte Straße mit beidseitigen Fußwegen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen: - keine Aussage möglich
Abwasserbeseitigung: - keine Aussage möglich

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

a) Grundbuchaussagen

II. Abteilung, Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II hat Eintragungen zu folgenden Sachverhalten:

- lfd. Nr. 3 Eintragungen zur Anordnung der Zwangsversteigerung

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

Die Auswirkungen der unter lfd. Nr. 3 vorhandenen Eintragungen zur Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens 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 III hat Eintragungen zu Hypotheken und Grundschulden

Anmerkung: Im Grundbuch vorhandene Eintragungen zu Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden sind bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt geblieben, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.

b) Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

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

liegen für das zu bewertende Grundstück keine Auflagen zum Denkmalschutz gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vor.

Darstellung im Flächenplan: Für das Gebiet des zu bewertenden Grundstücks liegt nach Auskunft der zuständigen Baubehörde kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde liegt für das Gebiet des Bewertungsgrundstücks kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist somit nach Baugesetzbuch (BauGB) § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

Festsetzungen in Satzungen der Gemeinde: Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Zum Fuchsloch“ i.d.F. ihrer 1. Änderung und weist das Grundstück als Teil eines Kleinsiedlungsgebietes (WS; § 2 BauNVO) aus.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Rechte oder Lasten wurden dem Sachverständigen nicht benannt, sind bei unbekanntem Vorhandensein in diesem Gutachten unberücksichtigt geblieben und erfordern bei ihrem Bekanntwerden, wenn sie wertbeeinflussend sind, die Überarbeitung dieses Gutachtens.

Das zu bewertende Grundstück war zum Zeitpunkt der durchgeführten Ortsbesichtigung offensichtlich alt erschlossen. Über offene oder noch in Kürze zu erwartende Beiträge und nicht steuerliche Abgaben wurden von den Eigentümern keine Informationen an den Sachverständigen übergeben, insofern wird davon ausgegangen, dass am Wertermittlungstichtag keine derartigen Beiträge ausstanden oder angekündigt waren.

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.

2.5 Baubeschreibung

2.5.1 Baubeschreibung Wohngebäude

Wie bereits ausgeführt, wurden dem Sachverständigen von den Eigentümern keine Informationen und Unterlagen zur baulichen Ausführung der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude übergeben und eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich, da dem Sachverständigen von den Grundstückseigentümern kein Zugang zum Grundstück und zu den Gebäuden gewährt wurde.

Aus den vorgenannten Gründen erfolgt

- die Baubeschreibung,
- die Einschätzung der üblichen Gesamtnutzungsdauer der Gebäude
- die Einschätzung der zum Ansatz zu bringenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

der Gebäude

- die Einschätzung von Baumängeln, Bauschäden und angestauten Reparaturen ausschließlich auf der Grundlage der vom Sachverständigen zum Ortsbesichtigungs-termin augenscheinlich von der Straße her, von außen erkennbaren Sachverhalte und der vom Sachverständigen als üblich eingeschätzten Bauweise.

Beschrieben sind die vorherrschenden Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare oder unzugängliche Teile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Raumordnung und Nutzung:

Das Gebäude besteht aus

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- Dachgeschoss

Raumordnung:

- keine Aussage möglich

Rohbau:

- Fundamente: - Streifenfundament aus Beton
- Außenwände: - Ziegelmauerwerk
- Innenwände: - Ziegelmauerwerk, teilweise Trockenbau
- Decken: - Beton- oder Holzbalkendecken

Ausbau:

- Fußböden: - keine Aussage möglich
- Türen: - Hauseingangstür: keine Aussage möglich
- Innentüren: keine Aussage möglich
- Fenster: - Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Jalousien
- Wandverkleidung: - keine Aussage möglich
- sanitäre Einrichtung: - keine Aussage möglich
- Elektroleitungen: - keine Aussage möglich
- Heizung: - keine Aussage möglich
- Innentreppe: - keine Aussage möglich

Dach:

- Dachkonstruktion: - Satteldach als Holzkonstruktion

- Dachhaut:

- Dachziegel

Fassade:

- Sockel: Bruchstein- /Ziegelstein-
mauerwerk ohne Putz

- darüber: Ziegelsteinmauerwerk mit Putz

Besonders zu berücksichtigende Bauteile: - keine

Besondere (Betriebs-)Einrichtungen: - keine

Bau- und Unterhaltungszustand

Bei dem Gebäude handelt es sich auf Grund seines von der Straße aus von außen erkennbaren Eindrucks um ein Gebäude älterer Bauart und wesentliche Baumängel, Bauschäden und angestaute Reparaturen waren von der Straße aus nicht erkennbar.

Auf Grund des äußeren Eindrucks wird davon ausgegangen, dass das Wohngebäude in der jüngsten Vergangenheit teilweise instandgesetzt und modernisiert wurde und wesentliche Baumängel, Bauschäden und angestaute Reparaturen, die zu einer Wertminderung führen würden, nicht vorlagen. Es liegt jedoch erkennbar teilweise ein Renovierungsstau im Bereich der Giebelfassade des Wohngebäudes vor.

2.5.1 Kurzbeschreibung Nebengebäude (Lager- / Schuppengebäuden)

Bei den auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Nebengebäuden handelt es sich nach den zum Ortsbesichtigungstermin von der Straße aus erkennbaren Sachverhalten um verschiedene Schuppen-, Lager- oder ähnliche Gebäudebestandteile (s. dazu Fotos in den Anlagen zum Vollgutachten).

Bauausführung

- Außenwände:

- Ziegelmauerwerk

- Fußboden:

- Beton- oder gestampfte Erde

- Dach:

- Pultdach mit Platten- oder Bahnenbelag

- technische Versorgung:

- über Wohngebäude

3. Bewertungsansätze

3.1 Bewertungsansätze für Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert in der Region des Bewertungsgrundstücks	=	20	€/m ²
Bodenwert des Grundstücks	=	44.080	€

3.2 Bewertungsansätze für Sachwertermittlung

- Brutto-Grundfläche Wohngebäude	=	256	m ²
- eingeschätzte übliche Gesamtnutzungsdauer	=	80	Jahre
- eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	33	Jahre
- Brutto-Grundfläche Nebengebäude	=	128	m ²
- eingeschätzte übliche Gesamtnutzungsdauer	=	80	Jahre
- eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	33	Jahre
- zum Ansatz gebrachter Bodenwert	=	44.080	€

Besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmowertV -2021 -)

- Wertminderung wegen Renovierungsstau = - 5.644 €
(3 % der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten)

Marktangepasster Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale = **286.449 €**
rd. 286.000 €

3.3 Bewertungsansätze für Ertragswertermittlung

- zum Ansatz gebrachte Mietfläche Wohnhaus = 123 m²
- eingeschätzte jährlich marktüblich erzielbare Mieteinnahmen = 11.511 €
- zum Ansatz gebrachte Bewirtschaftungskosten = 2.236 €
- eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 33 Jahre
- zum Ansatz gebrachter Bodenwert = 44.080 €

vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks = **291.358 €**
ohne sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Renovierungsstau = - 5.644 €
(aus Sachwertverfahren)

Ertragswert des Grundstücks unter Berücksichtigung sonstiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale = **285.714 €**
rd. 286.000 €

4. Wertermittlungsergebnisse

4.1 Marktangepasster Sachwert = 286.000 €
4.2 Ertragswert = 286.000 €
4.3 Aus dem Sachwert abgeleiteter Verkehrswert = 286.000 €

5. Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren, da für sie die Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Der Sachwert des Bewertungsobjekts wurde mit rd. 286.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für den im Grundbuch von Wallwitz, Blatt 398 eingetragenen Grundbesitz

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Wallwitz, Flur 5, Flurstück 19/7, Gebäude- und Freifläche, Beiderseerstraße 7 zu 2.204 m²

Lage: 06193 Petersberg, Beiderseerstraße 7

wird zum Wertermittlungstichtag 22.06.2023 mit

286.000 €

in Worten: Zweihundertsechszwanzigtausend EURO geschätzt.

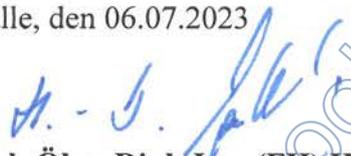
Bemerkungen zum Verkehrswert:

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), 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.

Halle, den 06.07.2023


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



6. Verzeichnis der Anlagen

- 2 Fotoaufnahmen



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



Bild 2
Detailansicht mit Blick
auf Bewertungsobjekt
von der Straße aus