

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!**

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

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



für das im **Erbbaugrundbuch von Reideburg Blatt 2177** unter lfd. Nr. 1 eingetragene **Gesamterbbaurecht** an den im Grundbuch von **Reideburg Blatt 2176** unter den lfd. Nr. 1, 2 und 3 eingetragenen Grundstücken

- Gemarkung Reideburg, Flur 2, Flurstück 77/2, Gebäude- und Freifläche, Zwickauer Str. 14,
- Gemarkung Reideburg, Flur 2, Flurstück 77/3, Gebäude- und Freifläche, Zwickauer Str. 14,
- Gemarkung Reideburg, Flur 2, Flurstück 533/67, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Zwickauer Str. 14,

**Lage:** 06116 Halle - OT Reideburg, Zwickauer Straße 14

- Bei dem zu bewertenden Flurstück 77/2 handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Bei dem zu bewertenden Flurstück 77/3 handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Wohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaut ist. Bei dem zu bewertenden Flurstück 533/67 handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Lager-/Schuppengebäude bebaut ist.
- Der Erbbaurechtsvertrag wurde gemäß vorliegender Notarunterlagen zum 24.05.2002 für die Dauer von 90 Jahren abgeschlossen.
- Das Grundstück und die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude konnten zum Ortsbesichtnisch nicht von innen besichtigt werden, da dem Sachverständigen von den Eigentümern kein Zugang zum Grundstück und zu den Gebäuden gewährt wurde. Ausgehend von den vorgenannten Sachverhalten wurde nur eine Außenbesichtigung des Grundstücks und der Gebäude durchgeführt und der Verkehrswert auf der Grundlage der durchgeführten Außenbesichtigung eingeschätzt und abgeleitet.

Wertermittlungstichtag: 10.02.2021 - entspricht dem Qualitätstichtag

## Verkehrswert des Gesamterbbaurechts

**138.260 €**

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 40/ 20**

Ausfertigung Nr. 2 Dieses Gutachten enthält 12 Seiten und Anlagen mit 2 Seiten.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
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
3.1.1.1 Grundbuch des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	4
3.1.1.2 Erbbaugrundbuch	5
3.1.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts	6
4. Baubeschreibung	7
5. Bewertungsansätze	10
5.1 Bewertungsansätze für Bodenwertermittlung	10
5.2 Bewertungsansätze für Sachwertermittlung	10
5.3 Bewertungsansätze für Ertragswertermittlung	10
6. Wertermittlungsergebnisse	10
7. Verkehrswert des Gesamterbbaurechts	11
7. Abschließende Erklärung	12
8. Anlagenverzeichnis	12

### **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:	06116 Halle - Reideburg		
Straße:	Zwickauer Straße 14		
Gemarkung:	Reideburg		
Flur:	2		
Flurstück:	77/2	77/3	533/67
Größe:	215 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>

Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks laut Grundbuch:

Erbbauberechtigte laut Erbbaugrundbuch:

**Kurzbeschreibung: s. Deckblatt**

## **2. Grundstücksbeschreibung**

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Halle, ca. 232.000 Einwohner
Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Verkehrslage, Entfernungen:	außerhalb des Stadtzentrums von Halle
öffentl. Verkehrsmittel:	regionale Busverkehr
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gemischte Bebauung
Art der Bebauung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung, teilweise gewerbliche Nutzung in offener Bauweise

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

## 2.1 Gestalt und Form des Grundstücks

Straßenfront : ca. 50,00 m  
mittlere Tiefe : ca. 40,00 m  
Topographische Lage: im Wesentlichen eben  
Grundstücksform: überwiegend unregelmäßige Grundstücksform

## 2.2 Erschließungszustand

Straßenart: öffentliche Straße  
Straßenausbau: befestigte Straße, teilweise Fußwege  
Anschlüsse an Versorgungsleitungen: keine Aussage möglich  
Abwasserbeseitigung: öffentliche Entsorgung

## 3. Zustandsmerkmale

### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1.1 Grundbuchaussagen

##### 3.1.1.1 Grundbuch des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks

Grundbuch von Reideburg Blatt 2176

#### a) Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

##### II. Abteilung, Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II hat Eintragungen zu folgendem Sachverhalten:

- lfd. Nr. 1: Eintragung eines Gesamterbbaurechts für die unter den lfd. Nummern 1, 2 und 3 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Grundstücke bis zum 23.05.2092 für eine weibliche Person und für eine männliche Person zu je 1/2 ; unter Bezugnahme auf die Eintragung Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Reideburg Blatt 2177 ; eingetragen am 12.10.2004

##### III. Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Die Abteilung Drei hat keine Eintragungen zu Hypotheken Grundschulden und Rentenschulden.

(Zum konkreten Inhalt der vorgenannten Eintragungen siehe auszugsweise Kopien der Grundbuchunterlagen in den Anlagen zum Vollgutachten).

### 3.1.1.2 Erbbaugrundbuch

Erbbaugrundbuch von Reideburg, Blatt 2177

#### I. Bestandsverzeichnis

Das Bestandsverzeichnis hat Eintragungen zu folgenden Sachverhalten:

- lfd. Nr. 1: Gesamterbbaurecht an den Grundstücken Reideburg Blatt 2176 Bestandsverzeichnis Nr. 1, 2 und 3
    - Gemarkung Reideburg, Flur 2, Flurstück 77/2, Gebäude- und Freifläche Zwickauer Str. 14 zu 215 m<sup>2</sup>
    - Gemarkung Reideburg, Flur 2, Flurstück 77/3, Gebäude- und Freifläche Zwickauer Str. 14, zu 92 m<sup>2</sup>
    - Gemarkung Reideburg, Flur 2, Flurstück 533/67 Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Zwickauer Str. 14, zu 960 m<sup>2</sup>
- Eingetragen in Abt II Nr. 1;

Eigentümergebilligung ist erforderlich zur: Veräußerung des Erbbaurechts.

Eigentümer des belasteten Grundstücks ist: Stadt Halle (Saale).

Gemäß Bewilligung vom 24.05.2002 (URNr. 530/2002 Noar/in in Halle)  
bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 12.10.2004.

#### a) Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

#### II. Abteilung, Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II hat Eintragungen zu folgenden Sachverhalten:

- lfd. Nr. 1: Erbbauzins in Höhe von 3.119,75 EUR (dreitausendeinhundertneunzehn 75/100 EURO) jährlich mit Wertsicherungsklausel, laufend vom Tage der Eintragung an, für den jeweiligen Eigentümer der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke (Reideburg Blatt 2176; Best.-Verz. Nr. 1, 2 und 3); gemäß Bewilligung vom 24.05.2002 (URNr. 530/2002 Notar/in Sczeponek Halle); eingetragen am 12.10.2004
- lfd. Nr. 2: Eintragungen zur Anordnung der Zwangsversteigerung

#### III. Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Die Abteilung Drei hat Eintragungen zu Grundschulden.

(Zum konkreten Inhalt der vorgenannten Eintragungen siehe auszugsweise Kopien der Grundbuchunterlagen in den Anlagen zum Vollgutachten).

#### Anmerkung:

Eingetragene Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.

Der Inhalt der Abteilung III ist aus Datenschutzgründen dem Gutachten nicht mit beigefügt.

#### Anmerkungen zu den im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen

Zu Eintragungen von Rechten und Belastungen im Grundbuch 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 diesem Grund wird in diesem Gutachten zunächst der Verkehrswert der unbelasteten Grundstücke ermittelt und ausgewiesen und die möglichen Auswirkungen der eingetragenen Rechte und Belastungen auf den Wert der Grundstücke im Vollgutachten in einem gesonderten Punkt nach der Darstellung des unbelasteten Verkehrswertes dargestellt und bewertungstechnisch gewürdigt.

Die in der Abteilung Zwei vorhandene Eintragung zur Anordnung der Zwangsversteigerung wird als nicht wertbeeinflussend eingestuft und wird aus diesem Grund im Gutachten weder werterhöhend noch wertmindernd zum Ansatz gebracht.

### 3.1.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft des zuständigen Bauordnungsamtes liegen für die mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der zuständigen Denkmalschutzbehörde unterliegen die mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke keinen Denkmalschutzaufgaben gem. Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DschG LSA).

Darstellung im Flächenplan:

Für das Gebiet der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke liegt nach Auskunft der zuständigen Baubehörde ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor, in welchem die Region der Bewertungsgrundstücke als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen ist.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde liegt für das Gebiet der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist nach BauGB § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

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 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.

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 Erbbauberechtigten keine Informationen an den Sachverständigen übergeben, insofern wird davon ausgegangen, dass am Wertermittlungstichtag keine derartigen Beiträge ausstanden oder angekündigt waren.

#### 4. Baubeschreibung

##### Vorbemerkungen

Die Grundstücke und die auf den Grundstücken vorhandenen Gebäude konnten zum Ortsbesichtigungstermin nicht von innen besichtigt werden, da dem Sachverständigen kein Zugang zum Grundstück und zu den Gebäuden gewährt wurde.

Darüber hinaus wurden dem Sachverständigen von den Erbbauberechtigten trotz schriftlicher Bitte und Aufforderung keine Objektunterlagen wie z. B. Unterlagen oder Informationen zur baulichen Ausführung der Gebäude, zu durchgeführten Instandsetzungen und Modernisierungen und zu vorhandenen Baumängeln, Bauschäden und angestauten Reparaturen übergeben.

Aus den vorgenannten Gründen erfolgen die Baubeschreibung, die Einschätzung des baulichen Zustandes, die Einschätzung der üblichen Gesamtnutzungsdauer, die Einschätzung der verbleibenden Restnutzungsdauer und die Einschätzung von Baumängeln, Bauschäden und angestauten Reparaturen für das zu bewertende Objekt ausschließlich auf der Grundlage der bei der Außenbesichtigung erkannten Sachverhalte.

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.

Aussagen zu Baumängeln und Bauschäden erfolgen ohne materialzerstörende Untersuchungen und sind deshalb unverbindlich.

##### 3.2.6.1 Baubeschreibung Wohngebäude (Doppelhaushälfte)

###### Raumordnung und Nutzung:

###### Das Gebäude besteht aus:

- Erdgeschoss,
- ausgebautem Dachgeschoss

###### Rohbau:

- Fundamente: - Streifenfundament
- Außenwände: - Ziegelmauerwerk
- Innenwände: - keine Aussage möglich
- Decken: - keine Aussage möglich
- Innentreppen: - keine Aussage möglich

###### Ausbau:

- Fußböden: - keine Aussage möglich
- Türen: - Haustür: keine Aussage möglich  
- Innentüren: keine Aussage möglich
- Fenster: - überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Wandverkleidung: - keine Aussage möglich
- sanitäre Einrichtung: - keine Aussage möglich

- Elektroleitungen: - keine Aussage möglich
- Heizung: - keine Aussage möglich

**Dach:**

- Dachkonstruktion: - keine Aussage möglich
- Dachhaut: - Dachziegel

**Fassade:**

- Sockel: teilweise Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen, teilweise Putz
- darüber: teilweise Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen, teilweise Putz

**Besonders zu berücksichtigende Bauteile:**

- keine

**Besondere (Betriebs-)Einrichtungen:**

- keine

**Bau- und Unterhaltungszustand**

Bei dem Wohngebäude handelt es sich augenscheinlich erkennbar um ein Gebäude älterer Bauart.

Gemäß der von außen erkennbaren Sachverhalte wurden am Gebäude in der jüngsten Vergangenheit nur vereinzelt Instandsetzungen und Modernisierungen durchgeführt.

Von den zum Ortsbesichtigungstermin augenscheinlich erkennbaren Instandsetzungen und Modernisierungen sind insbesondere zu benennen:

- überwiegende Erneuerung der Fenster

Weitere Modernisierungen oder Instandsetzungen waren von außen nicht erkennbar.

(zu den vorgenannten Sachverhalten s. Fotos in den Anlagen zum Vollgutachten)

Trotz der durchgeführten Instandsetzungen und Modernisierungen sind im und am Gebäude von außen erkennbar erhebliche Baumängel, Bauschäden und angestaute Reparaturen vorhanden, von denen insbesondere zu benennen sind:

- überwiegend instandsetzungsbedürftige Gebäudefassade auf der Straßenseite
- Risse im Bereich der Gebäudefassade an der Straßenfront

(zu den vorgenannten Sachverhalten s. Fotos in den Anlagen zum Gutachten).

Bezüglich des inneren Zustandes des Gebäudes wird davon ausgegangen, dass dieser im Wesentlichen dem äußeren Zustand des Gebäudes entspricht und somit auch im Gebäude erhebliche Baumängel, Bauschäden und angestaute Reparaturen vorliegen.

**3.2.6.2 Baubeschreibung Lager-/Schuppengebäude**

**Raumordnung und Nutzung:**

**Das Gebäude besteht aus:** - Erdgeschoss,

**Rohbau:**

- Fundamente: - Streifenfundament
- Außenwände: - Ziegelmauerwerk

- Innenwände: - keine Aussage möglich
- Decken: - keine Aussage möglich
- Innentreppen: - keine Aussage möglich
- Ausbau:**
- Fußböden: - keine Aussage möglich
- Türen: - Haustür: keine Aussage möglich  
- Innentüren: keine Aussage möglich
- Fenster: - keine Aussage möglich
- Wandverkleidung: - keine Aussage möglich
- sanitäre Einrichtung: - keine Aussage möglich
- Elektroleitungen: - keine Aussage möglich
- Heizung: - keine Aussage möglich
- Dach:**
- Dachkonstruktion: - keine Aussage möglich
- Dachhaut: - keine Aussage möglich
- Fassade:**
- Sockel: Putz
- darüber: Putz

**Besonders zu berücksichtigende Bauteile:**

- keine

**Besondere (Betriebs-)Einrichtungen:**

- keine

**Bau- und Unterhaltungszustand**

Bei dem Lager-/Schuppengebäude handelt es sich augenscheinlich erkennbar um ein Gebäude älterer Bauart.

Ausgehend vom äußeren Zustand des Gebäudes wird eingeschätzt, dass im und am Gebäude in der jüngsten Vergangenheit nur kleinere Modernisierungen und Instandsetzungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden und im und am Gebäude teilweise Baumängel, Bauschäden und angestaute Reparaturen vorliegen.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes wird eingeschätzt, dass das Gebäude im Zusammenhang mit dem auf dem Nachbargrundstück befindlichen Wohngebäude genutzt wird.

Ausgehend von den vorgenannten Sachverhalten wird für das zu bewertende **Lager-/Schuppengebäude** ebenso wie beim Wohngebäude ebenfalls von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren und einer Wertminderung wegen vorhandener Baumängel, Bauschäden und angestauter Reparaturen **von 15 %** der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten ausgegangen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die vorgenannten Wertungen und Einschätzungen ausschließlich auf der Grundlage der durchgeführten Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes basieren, da der Sachverständige zum durchgeführten Ortsbesichtigungstermin keinen Zugang zum Grundstück und zu den Gebäuden hatte.

## 5. Bewertungsansätze

### 5.1 Bewertungsansätze für Bodenwertermittlung

- Bodenrichtwert in der Region der Bewertungsgrundstücke = 90,00 €/m<sup>2</sup>
- angepasster Bodenwert wegen vom Bodenrichtwertgrundstück abweichender Grundstücksgröße = 75,55 €/m<sup>2</sup>
- zum Ansatz gebrachte Grundstücksfläche = 1.267 m<sup>2</sup>

### 5.2 Bewertungsansätze für Sachwertermittlung

- Brutto-Grundfläche Wohngebäude = 154 m<sup>2</sup>
- eingeschätzte übliche Gesamtnutzungsdauer = 70 Jahre
- eingeschätzte Restnutzungsdauer (nach Instandsetzung) = 15 Jahre

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(i.S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und angestauten Reparaturen = - 5.105 €

- Brutto-Grundfläche Lager-/Schuppengebäude = 32 m<sup>2</sup>
- eingeschätzte übliche Gesamtnutzungsdauer = 70 Jahre
- eingeschätzte Restnutzungsdauer (nach Instandsetzung) = 15 Jahre

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(i.S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und angestauten Reparaturen = - 393 €

### 5.3 Bewertungsansätze für Ertragswertermittlung

- zum Ansatz gebrachte Mietflächen im Wohngebäude = 103 m<sup>2</sup>
- eingeschätzte jährlich marktüblich erzielbare Mieteinnahmen = 6.798 €
- zum Ansatz gebrachte Bewirtschaftungskosten = - 1.360 €
- eingeschätzte Restnutzungsdauer = 15 Jahre

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(i.S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und angestauten Reparaturen = - 5.105 €

## 6. Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert des im Erbbaugrundbuch von Reideburg Blatt 2177 eingetragenen Gesamterbbaurechts an den Grundstücken eingetragen im Grundbuch von Reideburg, Blatt 2176 Bestandsverzeichnis Nr. 1, 2 und 3 ergibt sich gemäß der Einzelbewertung der Erbbaurechte wie folgt:

- 6.1 - Verkehrswert des Erbbaurechts am Grundstück Gemarkung Reideburg, Flur 2, Flurstück 77/2 (nur Bodenwertermittlung da unbebautes Grundstück) = 12.260 €
- 6.2 - Verkehrswert des Erbbaurechts am Grundstück Gemarkung Reideburg, Flur 2, Flurstück 77/3 (Grundstück mit Wohnhaus, Bewertung nach dem Sachwertverfahren) = 69.000 €

- 6.3 - Verkehrswert des Erbbaurechts am Grundstück = 57.000 €  
Gemarkung Reideburg, Flur 2, Flurstück 533/67  
(Grundstück mit Schuppen-/Lagergebäude, Bewertung  
nach dem Sachwertverfahren)

7. **Verkehrswert des zu bewertenden Erbbaurechts**

Erbbaurechte mit der Nutzbarkeit der zu bewertenden Erbbaurechte werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich bei bebauten Grundstücken vorrangig am Sachwert des Erbbaurechts und bei unbebauten Grundstücken am Bodennutzungswert des Erbbaurechts orientieren, da für sie die Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht.

Der Verkehrswert des im Erbbaugrundbuch von Reideburg Blatt 2177 eingetragenen Gesamterbbaurechts an den Grundstücken Reideburg, Blatt 2176 Bestandsverzeichnis Nr. 1, 2 und 3 ergibt sich gemäß der Einzelbewertung der Erbbaurechte wie folgt:

- Gemarkung Reideburg, Flur 2, Flurstück 77/2 zu 215 m <sup>2</sup>	=	12.260	€
- Gemarkung Reideburg, Flur 2, Flurstück 77/3 zu 92 m <sup>2</sup>	=	69.000	€
- Gemarkung Reideburg, Flur 2, Flurstück 533/67 zu 960 m <sup>2</sup>	=	57.000	€
<b>Verkehrswert des Gesamterbbaurechts</b>	=	<b>138.260</b>	<b>€</b>

Lage: 06116 Halle - OT Reideburg, Zwickauer Straße 14

wird zum Wertermittlungstichtag 10.02.2021 mit

**138.260 €**

in Worten: Einhundertachtunddreißigtausendzweihundertsechzig 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.

Das Kurzgutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das vorliegende Kurzgutachten unter Berücksichtigung spezieller und nur für die Durchführung der Zwangsversteigerung geltenden 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 Ausdrucke.

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

Halle, den 11.03.2021

**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

**8. Abschließende Erklärung**

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 10.02.2021 von mir besichtigt und das Verkehrswertgutachten wurde von mir erstellt.

Halle, den 11.03.2021

**H.-D. Gohling**

**9. Verzeichnis der Anlagen: - 2 Fotoaufnahmen**

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