

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 BauGB)
von Wohnungseigentum



Bewertungsobjekt:

**Eigentumswohnung, 3-Raum-Wohnung,
4. Obergeschoss rechts,
Wohnungsgrundbuch Blatt 13036 von Halle (Saale)
lfd. Nr. 1, Flur 11, Flurstück 22/14
Paracelsusstraße 7, 06114 Halle (Saale)**

Auftraggeber:

Amtsgericht Halle (Saale)

Geschäftsnummer:

553 K 6/24

Aktenzeichen:

243901B

Ausführender Gutachter:

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



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<i>1</i>	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	<i>1</i>
<i>2</i>	<i>Ergebnisübersicht</i>	<i>2</i>
<i>3</i>	<i>Allgemeine Angaben</i>	<i>3</i>
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur	3
3.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
3.4	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	5
3.5	Verwendete fachspezifische Software	5
<i>4</i>	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	<i>5</i>
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	7
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	8
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	10
4.5	Nebengebäude	10
4.6	Außenanlagen	11
4.6.1	Beschreibung der Bauweise und Ausstattung des Sondereigentums (WE 17)	11
4.7	Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungstau / Herstellungskosten	12
<i>5</i>	<i>Flächen- und Massenberechnung, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<i>13</i>
5.1	Ermittlung der Wohnfläche WE 17	13
5.2	Ermittlung der Brutto - Grundfläche (BGF) der Bewertungswohnung WE 17	13
5.3	Gesamtnutzungsdauer	14
5.4	Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)	14
<i>6</i>	<i>Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) WE 17</i>	<i>16</i>
6.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks	16
6.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	16
6.1.2	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	16
6.1.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Bewertungswohnung	18
6.2	Ertragswertermittlung zur Wohnung WE Nr. 17	19
6.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	19
6.2.2	Ertragswertberechnung	20
6.3	Sachwertermittlung zur Wohnung WE Nr. 17	21
6.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	21
6.3.2	Sachwertberechnung	22
6.4	Verkehrswertschätzung	23
<i>7</i>	<i>Fotodokumentation</i>	<i>24</i>



2 Ergebnisübersicht

verkürzte Gutachtenversion

KURZGUTACHTEN

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

Der auf der Grundlage einer Außenbesichtigung ermittelte Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB), für den 83 / 1.000 stel Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 4. OG rechts gelegenen 3- Raumwohnung Nr. 17 sowie dem Kellerraum Nr. 17, und dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 2 bezeichneten KFZ-Stellplatz, Grundbuch Blatt 13036, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17 in 06114 Halle (Saale), Paracelsusstraße 7, wird zum Wertermittlungstichtag 17. April 2024 geschätzt mit

129.000,00 €

in Worten: Einhundertneunundzwanzigtausend 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 (Marktwerts) für das Amtsgericht Halle (Saale), zum Zwecke der Zwangsversteigerung. 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 der Eigentumswohnung Nr. 17 wurde, entsprechend der Einladung, am 17. April 2024 in Form einer Außenbesichtigung durchgeführt. Nachdem sich der Sachverständige durch Klingeln an der Hauzeingangstür und durch Klopfen an der Wohnungstür bemerkbar gemacht hat und ihm die Wohnungstür nicht geöffnet wurde, konnte auftragsgemäß lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Der Zugang zum Treppenhaus des Mehrfamilienhauses wurde dem Sachverständigen durch eine andere Mieterin ermöglicht. Somit konnte nur das Treppenhaus durch den Sachverständigen begangen und besichtigt werden. Die Wohnung und der Kellerraum konnten nicht besichtigt werden. Am Ortstermin nahmen teil:

1. die Mieterin einer anderen Wohnung im Bewertungsobjekt (zeitweise),
2. Mitarbeiterin des Sachverständigen,
3. sowie der ausführende Sachverständige selbst.

Andere am Verfahren beteiligte Parteien waren zum Ortstermin nicht anwesend. Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten bezüglich der Bewertungswohnung Nr. 17 ausschließlich nach dem äußeren Eindruck erstellt. Die dabei erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden (soweit möglich) per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert.

3.2 Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 26. April 2024 elektronisch auf der Internetseite www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte mit Stand vom 16. April 2024. (LVermGeo).
- /U3/ Kopie des Wohnungs-Grundbuchblatts 13036 von Halle des Amtsgerichts Halle (Saale), mit Ausdruck vom 12. März 2024.
- /U4/ Baulastenauskunft der Stadt Halle (Saale), Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abteilung Bau-recht vom 17. April 2024.
- /U5/ Aktennotiz zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts / ausgestellt durch die Stadt Halle (Saale), Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abteilung Stadtplanung vom 16. April. 2024.
- /U6/ Telefonische Recherchen zu Vergleichsmieten und aus dem Mietspiegel der Stadt Halle/Saale, von mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Objekten.
- /U7/ Grundstücksmarktbericht 2023 mit dem Regionalbereich Halle (Saale) und andere.
- /U8/ Telefonische und schriftlich Recherchen u.a. bei der Stadt Halle (Saale) und den Versorgungsträgern, sowie dem Amt für Denkmalschutz zu den individuellen Grundstücksgegebenheiten.
- /U9/ Kopien Wohnungsgrundriss, Lageplan zu den drei Stellplätzen, Teilungserklärung mit Nachtrag u.a. zur Bewertungswohnung Nr. 17 von der Gemeinschaftseigentumsverwaltung.
- /U9/ Anfragen und Informationen bei/von der Verwaltung zum Gesamtobjekt und der Bewertungswoh-nung sowie die Beantwortung weiterer objektbezogener Fragen durch den Sachverständigen.



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 – ImmoWertV21)

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 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

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 April 2024) erstellt.

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Mehrfamilienhaus; Baujahr ca. 1908, grundhafte denkmalgerechte Sanierung; 1994/1995, letzte durchgeführte Modernisierungen/ Sanierungen; ca. 2012. (gemäß Angaben aus einem vorliegenden Exposé aus dem Jahre 2018 und Verwalterangaben sowie nach Schätzung durch den Sachverständigen).
Grundbuchblatt (Wohnungseigentum)	13036; lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Halle
Lage:	06114 Halle (Saale), Paracelsusstraße 7
Flur:	41
Flurstück:	22/14
Grundstücksgröße:	522 m ²

Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Eintragung zu GB Abteilung II lfd. Nr. 2:

Der Vergleich der Informationen aus der Eintragungsbewilligung zu dieser Beschränkt persönlichen Dienstbarkeit vom 01.10.1997, mit den realen – von außen – erkennbaren Gegebenheiten, handelt es sich – bezüglich des Bewertungsgrundstücks – um die alleinige und wahrscheinlich auch ausschließliche Fremdnutzung durch die eines 16,10 m² großen Kellerraums im westlichen Seitenflügel¹. Die Kelleraußentreppe mit gemauerten und verputzten Wangen und Metallgeländer befindet sich bereits auf dem westlichen Nachbargrundstück 22/12 (siehe Anlage 7, Foto 7 und 18). Die Abgeltung der durch dieses Recht bedingten Beeinflussung² erfolgte an die damaligen Grundstückseigentümer im Jahre 1997 in einer Höhe von 2.817,50 DM. Diese Zahlung des Werts dieser Dienstbarkeit, stellt eine Einmalzahlung dar und gilt damit als ausgeglichen.

¹ Siehe auch Anlage 5 eingezeichnete Raumlage „Standard Trafo“.

² Für das Gemeinschaftseigentum: Nichtnutzung eines Kellerraums.



Eintragung zu GB Abteilung II lfd. Nr. 3:

Diese beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gasniederdruckleitungsrecht DN 50) für die in Halle (Saale) stellt sich bezüglich des Bewertungsgrundstücks, gemäß Lageplan zur Eintragungsbewilligung als unterirdisch verlegte Leitung entlang der südlich befestigten Zu- bzw. Überfahrt mit einem Flächenanspruch – inkl. Schutzstreifen von 33 m² dar. Die ist berechtigt, das jeweilige Grundstück zum Zwecke des Bauens, Betriebes, der Unterhaltung und einer evtl. Erneuerung sowie Rückbau der Anlage jederzeit zu betreten. Im Bereich der dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet und keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden.

Die Abgeltung der durch dieses Recht bedingten Beeinflussung³ erfolgte an die damaligen Grundstückseigentümer im Jahre 2011 in einer Höhe von 62,00 €. Diese Zahlung des Werts dieser Dienstbarkeit, stellt eine Einmalzahlung dar und gilt damit als ausgeglichen.

Weiterhin wurde zum Ortstermin durch den Sachverständigen festgestellt, dass die Zufahrt östlich von der Paracelsusstraße auf und südlich über das Bewertungsgrundstück⁴ sowohl von den Eigentümern/Mietern des westlichen Fremdfurstück 22/13 als auch von den Eigentümern/Mietern des nördlichen Nachbarfremdfurstücks 3808/22 als Überfahrt in nicht unerheblichem Umfang mitgenutzt wird. Für das westlich angrenzende Fremdfurstück 22/13 scheint das die einzige Möglichkeit zu sein, dieses Grundstück zu erreichen (zu begehen bzw. anzufahren). Dagegen hat das Mehrfamilienhaus auf dem nördlich angrenzenden Fremdfurstück 3808/22, von der Paracelsusstraße aus keine eigenständige Gebäudedurchfahrt zum westlichen Hofbereich mit angelegten ca. 10 PKW-Stellplätzen. Aus diesem Grund wird die Zufahrt und die Grundstücksüberfahrt über das Bewertungsgrundstück sowie zusätzlich eine Teilfläche des Flurstücks 22/13 genutzt um mit den PKWs zu den ca. 10 Stellplätzen auf dem westlichen, unbebauten Fremdgrundstücksanteil Flurstück 3808/22 zu gelangen. Da die wie zuvor beschriebenen Überfahrtsnutzungen von Fremden, weder dinglich gesichert als Geh- und Überfahrtsrecht in den 20 Wohnungsgrundbüchern der Miteigentümer des Bewertungsgrundstücks eingetragen (vorhanden) sind noch bzw. zusätzlich hierzu öffentlich rechtliche Sicherungen in Form von Baulasten (Geh- und Überfahrtsrecht) im Baulastenverzeichnis vorhanden sind, scheint es sich um einfache ungesicherte Duldungen von Übergängen bzw. Überfahrten von Fremden über das Bewertungsgrundstück zu handeln.

Da auftragsgemäß hier der von Rechten Abt. II unbelastete Verkehrswert zu ermitteln ist, erfolgt im Rahmen dieses Gutachtens keine Anrechnung der Auswirkungen der eingetragenen und nicht eingetragenen Rechte auf den hier ermittelten Verkehrswert.

Aus den realen Gegebenheiten vor Ort geht hervor, dass der Stellplatz Nr. 3 nicht so realisiert wurde, wie aus der Stellplatzübersicht (von der Verwaltung zur Verfügung gestellt) hervorgeht (siehe Anlage 5 „Auszug Skizze (nicht maßstäblich) – Darstellung Lage von Stellplätzen“). Der Sachverständige geht davon aus, dass dafür ein real vorhandener Stellplatz links neben dem Haupthauszugang den Ersatz dafür darstellt (siehe auch Foto 8, 12 und 17 – Lage: weißer PKW).

³ Für das Gemeinschaftseigentum: keine weitere bauliche Nutzbarkeit dieses Bereiches – Zu- bzw. Überfahrt.

⁴ Der Überfahrtsflächenanteil auf dem Bewertungsgrundstück beträgt ca. 132 m².



An Hand der Geobasis-Viewer Karte Orthofoto (Luftaufnahme mit Flurstückskennzeichnungen) im Geodatenportal.sachsen-anhalt.de ist zu erkennen, dass sich der westliche Anteil des Nebengebäudes mit ca. 1/3 seiner Größe auf dem benachbarten Fremdfurstück 22/13 befindet. Siehe hierzu Anlage 4 „Auszug⁵ Orthofoto zur Darstellung der Überbauung des Nebengebäudes“.

Weitere wertrelevant eingetragene und/oder nicht eingetragene Lasten und Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen) sind nach Einsicht des Grundbuches und Angaben der Stadt Halle (Saale) nicht vorhanden bzw. bekannt.

Bei der Bewertungswohnung Nr. 17 handelt es sich um eine Dreiraumwohnung im vierten Obergeschoss rechts, des Hauptgebäudes. Die Wohnungseinheit ist zum Stichtag scheinbar bewohnt, und wie an Hand des Klingelschildes an der Wohnungstür ablesbar, zum Ortstermin scheinbar fremdvermietet.

Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass keine weiteren 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 wurde schriftlich erfragt /U4/. Es enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Lt. Auskunft der Stadt Halle (Saale) Abteilung Denkmalschutz handelt es sich bei dem Mehrfamilienhaus auf dem Bewertungsgrundstück um ein Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz LSA sowie um einen Bestandteil eines Denkmalbereichs gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz LSA.

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 Halle (Saale) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: Das Bewertungsgrundstück ist in keines dieser Verfahren eingeordnet.

⁵ Aufgrund von technischen Einschränkungen in der Konvertierung des Orthofotos von der Homepage des Geodatenportals.sachsen-anhalt.de im Zeitraum der Erstellung des Gutachtens, wurde zur Veranschaulichung der ca. 1/3 Grenzübergang des Nebengebäudes ein Screenshot gemacht und als Anlage 4 im Gutachten verwendet.



Ortssatzungen: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich verschiedener Orts- und sonstigen Satzungen. Seitens des Bauamtes wurde besonders die Erhaltungssatzung Nr. 18 „Paulusviertel“ hervorgehoben. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert der Bewertungswohnung durch diese Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen der von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt.

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: Baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV.
(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 am östlichen Rand des Paulusviertels.

Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt ca. 2,1 km, zur Stadtmitte (Marktplatz) ca. 1,6 km. Die Straßenbahnhaltestelle „Am Wasserturm“ befindet sich schräg gegenüber dem Bewertungsobjekt.

Bundesland: Sachsen-Anhalt.

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Halle (ca. 244.000 Einwohner auf einer Fläche von 135 km²).

Verkehrslage: Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen:
nordwestlich zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 95 km, nordöstlich zur Lutherstadt Wittenberg ca. 77 km, südöstlich nach Leipzig ca. 38 km und südlich nach Merseburg (Saale) ca. 17 km.
Autobahnen A 14 und A 143,
Bundesstraßen B 6, B 80, B 91 und B 100,
Flughafen Halle-Leipzig,
Bahnanschluss besteht in Halle.

Wohn- und Geschäftslage: Gute innerstädtische Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet.

Art der Bebauung in der Straße: Vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise mit homogenem Erscheinungsbild und geringem Anteil gewerblicher Nutzung.
Südlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich der jüdische Friedhof Humboldtstraße.

Straßenfront / mittlere Tiefe / Grundstückszuschnitt: Unregelmäßiger, im Wesentlichen leicht trapezförmiger Grundstückszuschnitt mit Abschrägungen der nördlichen und der westlichen Grundstücksgrenzen, Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung (Grundstücksbreite) ca. 18 m, Straßenfront ca. 15 m, Ausdehnung in West-Ost-Richtung (Grundstückstiefe) im Mittel ca. 30 m, südliche Grundstücksgrenze zum jüdischen Friedhof ca. 27 m.

Immissionen: Schallemissionen durch die Paracelsusstraße (Bundesstraße B6), weitere über das normale Maß dieser Lage hinausgehende Einflüsse wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.



Straßenart und Straßen- ausbau:	Bundesstraße B6, ausgebaut mit getrennten Richtungsfahrbahnen und Mittelstreifen mit Straßenbahngleisen, Fahrbahnen jeweils zweispurig, Fahrtrichtung Süden vor dem Bewertungsgrundstück durch Abbiegerspuren aufgeweitet, beidseitig befestigte Fuß- und Radwege, Querungsmöglichkeit an der Humboldtstraße/Am Wasserturm mit Ampelanlage. Flächen für den ruhenden Verkehr stehen im öffentlichen Straßenraum nur begrenzt zur Verfügung.
Höhenlage zur Straße:	Annähernd ebenes Terrain.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Strom-, Wasser-, Gas-, Telefonanschluss und zentraler Abwasseranschluss liegen am Grundstück an.
Anschluss- und Erschließungs- beiträge:	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, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	Der Verlauf der Grundstücksgrenzen war in der Örtlichkeit nicht abschließend nachzuvollziehen. Der Sachverständige geht von geordneten Grenzverhältnissen aus. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Vorderhaus und einem Seitenflügel bebaut. Das Vorderhaus steht auf der Straßenbegrenzungslinie, auf dem nördlichen Nachbargrundstück Paracelsusstraße 7B schließt ein Gebäude annähernd gleicher Höhe in geschlossener Bauweise an. Der Seitenflügel steht mit fensterlosen Brandwänden auf der nördlichen und einem Teil der westlichen Grundstücksgrenze. An der südlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks befinden sich ein eingeschossiges Nebengebäude sowie eine Zufahrt, die auch als einzige Erschließung des Grundstücks Paracelsusstraße 7A (Flurstück 22/13) und der rückwärtigen Stellplätze auf dem Grundstück Paracelsusstraße 7B (Flurstück 3808/22) dient. Vor der westlichen Brandwand des Seitenflügels liegt auf Flurstück 22/13 eine Kelleraußentreppe (siehe Anlage Foto 7 und 18), die einen Technikraum der GmbH erschließt. Im Bereich der ⁶ Grundstückszufahrt besteht ein Leitungsrecht für eine Gasniederdruckleitung der GmbH. An Hand der Geobasis-Viewer Karte Orthofoto (Luftaufnahme mit Flurstückskennzeichnungen) im Geodatenportal.sachsen-anhalt.de ist zu erkennen, dass sich der westliche Anteil des Nebengebäudes mit ca. 1/3 seiner Größe auf dem benachbarten Fremdfurstück 22/13 befindet. Siehe hierzu Anlage 4 „Auszug ⁷ Orthofoto zur Darstellung der Überbauung des Nebengebäudes“.
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

⁶ Unterirdisch über die gesamte Ost-West Ausdehnung der Grundstückszufahrt.

⁷ Aufgrund von technischen Einschränkungen in der Konvertierung des Orthofotos von der Homepage des Geodatenportals.sachsen-anhalt.de im Zeitraum der Erstellung des Gutachtens, wurde zur Veranschaulichung der ca. 1/3 Grenzüberbauung des Nebengebäudes ein Screenshot gemacht und als Anlage 4 im Gutachten verwendet.



Schädliche Boden-
veränderungen:

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus.

Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut, dessen oberstes Geschoss sich straßenseitig als Dachgeschoss (Mansarddach = Vollgeschoss darstellt, sonst Flachdach) darstellt. Das Gebäude besteht aus Vorderhaus und Seitenflügel mit getrennten Treppenaufgängen und jeweils 10 Wohneinheiten. Die Zugänge zu beiden Gebäudeteilen liegen auf der Südfassade des Seitenflügels.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert, das Erdgeschoss liegt ca. 1,2 m über Terrain. Der Keller ist über die Treppenträume erschlossen, im Keller des Vorderhauses sind ein Technikraum und die Erschließungsflächen Gemeinschaftseigentum, die weiteren Kellerräume sind den Wohnungen zugeordnet.

Im Zugangshof befinden sich drei markierte Stellplätze.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Gebäude soweit im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbar vollständig bewohnt. Es wird aufgrund seiner Lage und Struktur auch zukünftig einer Wohnnutzung dienen.

Zustand des Miteigentums,
Mängel am Miteigentum:

Das Gebäude macht hinsichtlich seiner baulichen Struktur einen soliden Eindruck.

Die Fassaden sind in mäßigem Umfang verschmutzt oder veralgelt, an den Putzbändern und am Oberputz bestehen in geringen Umfang Fehlstellen oder Risse,

der Sockelputz ist an der Westfassade des Vorderhauses großflächig beschädigt oder abgeplatzt,

die Hauseingangstüren haben Holz- und Anstrichschäden,

die Treppenhauswände haben im Eingangsbereich Feuchtigkeitsschäden und sind verschmutzt,

die Treppenhausfenster haben Anstrichschäden,

die Türen zum Keller haben keine Brandschutzqualität.

4.5 Nebengebäude

Auf der südwestlichen Grundstücksecke befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude. Es ist aus Sichtmauerwerk uneinheitlicher Farbe errichtet und hat ein flach geneigtes Pultdach mit Pappdeckung und Regenrinne mit offenem Auslauf. An den drei Holzfenstern und der einfachen Brettertür bestehen erhebliche Anstrichschäden. Die Fassaden sind durch die Montage von Schildern, Briefkastenanlagen o.ä. beschädigt.

Das Gebäude ist für eine untergeordnete Nutzung als Abstellraum in ausreichendem Zustand.

Informativ: An Hand der Geobasis-Viewer Karte Orthofoto (Luftaufnahme mit Flurstückskennzeichnungen) im Geodatenportal.sachsen-anhalt.de ist zu erkennen, dass sich der westliche Anteil des Nebengebäudes mit ca. 1/3 seiner Größe auf dem benachbarten Fremdfurstück 22/13 befindet. Siehe hierzu Anlage 4 „Auszug⁸ Orthofoto zur Darstellung der Überbauung des Nebengebäudes“.

⁸ Aufgrund von technischen Einschränkungen in der Konvertierung des Orthofotos von der Homepage des Geodatenportals.sachsen-anhalt.de im Zeitraum der Erstellung des Gutachtens, wurde zur Veranschaulichung der ca. 1/3 Grenzüberbauung des Nebengebäudes ein Screenshot gemacht und als Anlage 4 im Gutachten verwendet.



4.6 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. Hierzu gehören, entsprechend des Miteigentumsanteils, beim Bewertungsgrundstück:

- die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die Befestigung der Grundstückszufahrt mit Betonverbundsteinpflaster und teilweise mit Kopfsteinpflaster,
- die Befestigung der Gebäudezugänge mit Betonsteinpflaster, einschließlich eingelassener Abstreifgitter vor den Gebäudezugängen,
- die Befestigung der Stellplätze mit breitfugig verlegtem Betonplattenbelag,
- ein verzinkter Fahrradständer,
- kleine Pflanzflächen und Kiesstreifen einschließlich der Kantensteine,
- der Bewuchs mit Sträuchern und einem Laubbaum.

Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Durch die hohe Grundstücksausnutzung, die stark frequentierte Grundstückszufahrt und die Stellplätze bestehen keine nutzbaren Grünflächen und keine Spielmöglichkeiten.

4.6.1 Beschreibung der Bauweise und Ausstattung des Sondereigentums (WE 17)

Anmerkung: An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war, die Bewertungswohnung Nr. 17 von innen zu besichtigen.

Die folgenden Angaben beruhen auf Erkenntnissen aus den Informationen und Unterlagen der Verwaltung bzw. Annahmen des Sachverständigen.

Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden. In einzelnen Bereichen können erhebliche Abweichungen vorliegen.

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum im Vorderhaus, 4. OG rechts, handelt es sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche und Bad.

Der Wohnraum liegt in der südöstlichen Gebäudeecke und verfügt über den Eckerker unterhalb des Turmaufbaus, er ist von Süden und Osten belichtet. Ein weiteres Zimmer orientiert sich nach Osten zur Paracelsusstraße, das kleinste Zimmer nach Westen zum Hof. Küche und Bad sind nach Süden tagesbelichtet.

In mehreren Räumen sind die Holzkonstruktionen des Dachs sichtbar.

Zustand des Sondereigentums, Die Wohnungseingangstür ist nicht ausreichend dicht gegen Rauch, Schall und Wärmeverlust. Der Einbruchschutz ist unzureichend.

Mängel am Sondereigentum:
(soweit im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbar)

Der Sachverständige unterstellt, dass in geringem Umfang Renovierungsbedarf besteht.

Sondernutzungsrechte:

Der Bewertungswohnung ist der Kellerraum Nr. 17 im Vorderhaus und der offene befestigte PKW-Stellplatz Nr. 2 (siehe Fotodokumentation, Anlage 7, Foto 9, 17) zugeordnet.



4.7 Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau / Herstellungskosten

Die explizite Ermittlung des Geldwertes des Instandhaltungsstaus und sofern erforderlich der Herstellungsaufwendungen, ist generell nur für die Reparaturen und Einrichtungen erforderlich, die zur Verwirklichung der Restnutzungsdauer und Nutzung notwendig sind. Allerdings sind an dieser Stelle auch die in den Wertermittlungsansätzen (Auswahl der Normalherstellungskosten und Mietansatz) fiktiv als bereits durchgeführt unterstellten, unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung, ausgleichend zu berücksichtigen.

In Bezug auf das **Miteigentum (gemeinschaftliches Eigentum)** wurden die unter Punkt 5.1.1 im Abschnitt „Zustand und Mängel des/am Miteigentums“ aufgelisteten und als nicht wesentlich anzusehenden Maßnahmen, die miteigentumsanteilig nicht über den Umfang der normalen Unterhaltung hinausgehen festgestellt. Zudem wird davon ausgegangen, dass wenn doch eingeschränkt erforderlicher Unterhaltungsaufwand erforderlich sein sollten (der hier nicht festgestellt werden konnte), durch das vorhandene Rücklagefinanzvolumen (miteigentumsanteilig gebildet von jedem Wohnungseigentümer) abgedeckt werden kann.

Bei der Ortsbesichtigung konnten u.a. aufgrund der örtlichen Feststellungen im Rahmen der Außenbesichtigung und ohne zerstörende Untersuchungsmethoden am **Sondereigentum** des Bewertungsobjekts diesbezüglich durch den Sachverständigen persönlich keine Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt werden. Zum Zeitpunkt des Wohnungskaufs – 2018 wurde die Bewertungswohnung, bis auf einen zu montierenden Heizkörper in der Küche, frei von erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen, übergeben. Da jedoch mehr als fünf Jahre seither vergangen sind und eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte, wird in gewissem Umfang für das **Sondereigentum (WE Nr. 17)** ein frei geschätzter **Instandsetzungsaufwand** für die Bewertungswohnung Nr. 17 i.H.v. **2.500 €** incl. Baunebenkosten mindernd berücksichtigt.

Hinweis:

An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass es durchaus Unterhaltungsbesonderheiten geben kann, die von ihrem Charakter her, einer einfachen Inaugenscheinnahme insbesondere jedoch bei einer Außenbesichtigung verborgen bleiben müssen. Demgemäß können sich durchaus Umstände ergeben, die geeignet sind zu weiteren 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 auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist insbesondere eine Innenbesichtigung und die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer äußeren Inaugenscheinnahme beim Ortstermin angesetzt sind. Demgemäß können sich weitere Umstände ergeben, die geeignet sind die zuvor genannten Werte evtl. noch zu erhöhen.



5 Flächen- und Massenberechnung, Gesamt- und Restnutzungsdauer

5.1 Ermittlung der Wohnfläche WE 17

Die zu bewertende Dreiraumwohnung scheint am Stichtag fremdvermietet zu sein und ist bewohnt/genutzt. Die Wohn- bzw. Nutzflächen konnten auf Grund der Außenbesichtigung nicht mittels eines eigenen Aufmaßes durch den Sachverständigen geprüft werden.

Die nachfolgenden Angaben basieren deshalb auf nicht überprüfbare Angaben aus einer Grundrisssskizze von der WEG Verwaltung /U9/)

Wohnung Nr. 17, 4. OG , rechts Haupt-/Vorderhaus

Flur:	8,64 m ²
Raum 1:	10,60 m ²
Vorraum:	2,69 m ²
Bad mit Fenster:	7,59 m ²
Küche mit Fenster:	6,03 m ²
Raum 2 mit Erker, ges.:	24,46 m ²
Raum 3:	20,36 m ²
angerechnete Gesamtwohnfläche WE Nr. 17:	80,37 m²

Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 17: 80,37 m²; rd. 80 m².

5.2 Ermittlung der Brutto - Grundfläche (BGF) der Bewertungswohnung WE 17

Da es nicht zulässig ist, den Anteil des Miteigentums an der Brutto-Grundfläche (BGF) des Gesamtgebäudes durch Multiplikation des Miteigentumsanteils mit der BGF des Gesamtobjekts zu ermitteln⁹, hat der Sachverständige die BGF des Miteigentums mittels eines Index¹⁰ und der zuvor ermittelten Wohnfläche abgeleitet.

Der nachfolgend verwendete Faktor in Höhe von **1,54 m²_{Wfl} / m²_{BGF}** wurde entsprechend der Gebäude- und Ausbautypisierung ausgewählt.

Das Gebäude ist 5-geschossig (Haupt-/Vorderhaus: östlich und südlich als Mansarddachausbildung – zählt als Vollgeschoss), mit zum Stichtag überwiegend Flachdach und ist voll unterkellert.

**Anteilige BGF des Wohnungseigentums Nr. 17 = 80,37 m² x 1,54 (Faktor/Index) = 123,77m² BGF,
rd. 124 m² BGF.**

⁹ BGF – Gesamt x Miteigentumsanteil ≠ BGF - Miteigentum

¹⁰ Den Tabellen der verwendeten Wertermittlungssoftware ProSa /L13/ entnommen i. V. m. /L6/3.12/6).



5.3 Gesamtnutzungsdauer

Wie im Übrigen auch bei der Restnutzungsdauer, die nachfolgend erläutert wird, ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen der Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die **standardbezogene Gesamtnutzungsdauer** bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. **70 Jahre**.

5.4 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1908 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11 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	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		11,0	0,0



Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1908 = 116$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 116 \text{ Jahre} = 0$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre} = 35$ Jahren). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 35 \text{ Jahren} = 1989$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren** und
- ein **fiktives Baujahr 1989**

zugrunde gelegt.

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



6 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) WE 17

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 83 / 1.000stel Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Seitenflügel bebauten Grundstück, Flurstück 22/14, verbunden mit dem Sondereigentum an der in 06114 Halle (Saale) Paracelsusstraße Haus Nr. 7 Haupt-/Vorderhaus im 4. Obergeschoss rechts, gelegenen Dreiraumwohnung, nebst dem zur Wohnung gehörenden Keller im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 17 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 2 bezeichneten Kfz-Stellplatz, zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 geschätzt.

6.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

6.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Grundstück lfd. Nr. 1 – bestehend aus dem Flurstück 22/14 mit einer Fläche von 522 m².

Der zu beurteilende **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone - WA-Forsterstraße-Halle (Zonennummer 0141777) u.a. mit der Lage des Bewertungsgrundstücks **240 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024** (letzte Erhebung und Auswertung).

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land, gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV
Baufläche/Baugebiet	=	Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet (WA)
abgabenrechtlicher Zustand	=	lageüblich erschlossen, beitragsfrei
Bauweise	=	geschlossen (eigene Eruiierung)
Geschosszahl (Anzahl der Vollgeschoss)	=	4
Geschossflächenzahl (wertrelevant)	=	2,2
Grundstücksfläche	=	keine Angaben vom Gutacherausschuss, eigene Umfelderuiierung, westlich an die Paracelsusstraße angrenzend: bis ca. 750 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	17.04.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land, gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV
Baufläche/Baugebiet	=	Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet (WA)
abgabenrechtlicher Zustand	=	lageüblich erschlossen, beitragsfrei
Bauweise	=	MFH, Reihennendbebauung
Anzahl der Vollgeschoss	=	5 + Vollkellergeschoss
Grundstücksfläche	=	522 m ²

6.1.2 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Allgemeine Wertverhältnisse:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung u.a. der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklungen. In den zurückliegenden Zeiträumen war die zonale Aufteilung und Zuordnung der Bodenrichtwerte u.a. für die Lage des Bewertungsgrundstücks eine Andere. So reichte die bis zum Stichtag 2023 (wurde kein Bodenrichtwerte ermittelt) vorhandene Bodenrichtwertzone „Äußeres Paulusviertel-Halle“ bis an die Westseite der Paracelsusstraße heran. Was bedeutete, dass der sehr hohe Bodenrichtwert innerhalb der



sehr großen Zone „Äußeres Paulusviertel-Halle“ auch für das Bewertungsgrundstück galt. Erst ab dem Stichtagsjahr 2024 wurde vom Gutachterausschuss für alle Grundstücke unmittelbar westlich an die erheblich von Fahrzeugen frequentierte Paracelsusstraße incl. das Gelände der Deutschen Rentenversicherung Mitteldeutschland, eine eigene Bodenrichtwertzone gebildet. Somit können zum Bewertungsstichtag keine auswertbaren Kauffälle tendenziell dem Gutachterausschuss für die neu gebildete Richtwertzone mit u.a. dem Bewertungsgrundstück, vorliegen und sind hier auch nicht gutachterlich auswertbar. Aber aufgrund der neuen zonalen Festlegungen ist zu erkennen, dass in der Vergangenheit die hohen Bodenrichtwerte aus der Zone „Äußeres Paulusviertel-Halle“ bei Bewertungen der unmittelbar westlich an die Paracelsusstraße angrenzenden Grundstücke, bereits eine nicht unerhebliche negative Lageanpassung erfahren haben. Insofern wird der Bodenrichtwert von 240 €/m² für die Bewertungsrichtwertzone durchaus für gerechtfertigt gehalten und hier zum Ansatz gebracht.

Diese Einschätzung wird von Rücksprachen mit dem Gutachterausschuss gestützt. Perspektivisch ist nach Ansicht des Sachverständigen aber mindestens mit einer Stagnierung auf dem hier angepassten Stand des Bodenrichtwerts durchaus zu rechnen.

Erschließungs- und Abgabenzustand:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen ortsüblich erschlossenen Zustand. Soweit bekannt, liegen alle üblichen Medien am Bewertungsgrundstück an.

Grundstücksfläche:

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. In Anlehnung an die eigeneruierte, nähere Umfeldrichtwertdefinition mit an die Paracelsusstraße westlich angrenzenden Grundstücksflächen von bis zu 750 m² und der tatsächlichen Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks (522 m²) hält der Sachverständige eine Anpassung hier für entbehrlich.

bauliche Ausnutzung:

Die vorhandene bauliche Ausnutzung entspricht partiell der umgebenen Standortnutzung. Aus diesem Grund erfolgt hier keine zusätzliche Anpassung.

Grundstückslage/Besonderheiten:

In Verbindung mit der allgemeinen Lage innerhalb des vorhandenen Objektfelds¹¹ sind nach Ansicht des Sachverständigen hierfür weder Zu- noch Abschläge zusätzlich zu berücksichtigen.

Aufgrund der gutachterlich eigeneruierten, geringen Anzahl an Grundstückszufahrten zu den Grundstücken entlang des westlichen Teils der Paracelsusstraße, kann die für das Bewertungsgrundstück vorhandene Zufahrt als positiv und normalerweise mit einer Zuschlagsanpassung zum Bodenrichtwert gewürdigt werden. Da jedoch vom Sachverständigen vor Ort festgestellt wurde, dass sowohl die Nutzer des Fremdfurstücks 22/13 (Haus Nr. 7A) als auch die Nutzer des Fremdfurstücks 3808/22 (Haus Nr. 7B) die Zufahrt auf dem Bewertungsgrundstück zum Erreichen ihrer Grundstücke mitnutzen, gleichen sich in diesem Bezug die Vorteile einer eigenständigen Grundstückszufahrt mit den Nachteilen (erhebliche Frequenzierung) gegeneinander auf. So dass weder eine Zuschlags- noch eine Abschlagsanpassung hier wertrelevant Anwendung findet.

Zusammenfassung Bodenwert Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 22/14:

Bodenrichtwert:	240,00 €/m ²		
Zu- und Abschläge:	0,00 €/m ²		
Bewertungsgrundstück:	240,00 €/m ²	x 522 m ² Grundstücksfläche	= 125.280,00 €

**Der Gesamtbodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 17.04.2024
mit gerundet 125.280,00 € geschätzt.**

¹¹ Wesentliche Lagemerkmale und die Nachfragesituation wurden bereits im Bodenrichtwert in ausreichendem Maße gewürdigt und sind insofern mit keiner zusätzlichen Anpassung zu berücksichtigen.



6.1.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Bewertungswohnung

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend, dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 83 / 1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Miteigentumsanteil in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) entspricht; deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert, gerundet	125.280,00 €
Abschläge aufgrund von drei bestehenden Sondernutzungsrechte PKW-Stellplätzen (ca. 15 m ² /Stück * 3 Stellplätze x 240 €/m ²):	- 10.800,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	114.480,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 83/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.501,84 €
Zuschlag aufgrund eines bestehenden Sondernutzungsrecht (PKW-Stellplatz Nr. 2 zur Bewertungswohnung (ca. 15 m ² /Stück * 1 Stellplatz Nr. 2 x 240 €/m ²))	+ 3.600,00 €
anteiliger Bodenwert, 13.101.84 € gerundet	= 13.102,00 €

Der anteilige Bodenwert der Bewertungswohnung WE 17 wird zum Sichttag 17.04.2024 mit rd. 13.102,00 € geschätzt.



6.2 Ertragswertermittlung zur Wohnung WE Nr. 17

6.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

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

Die Bewertungswohnung Nr. 17 scheint am Stichtag fremdvermietet und bewohnt / genutzt zu sein. Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen¹² und gestützt auf eigene Erfahrungen schätzt er die relative, monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, auf **8,00 €/m²**, die bei der zugrunde gelegten, anrechenbaren **Wohnfläche** von rd. **80 m²**, einer absoluten monatlichen Nettokaltmiete von **640,00 €** entspricht. Für den **PKW-Stellplatz Nr. 2** (Sondernutzungsrecht) werden **90 €/Monat** berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (vgl. § 32 ImmoWertV 21)

Dieser Wertermittlung sind die in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Diese sind bei Wohn- und Teileigentumen gegenüber nicht aufgeteilten Objekten, um ca. 2 – 3 %-Punkte zu erhöhen und werden für das Bewertungsobjekt in Höhe von **27 %** des Rohertrags angesetzt.

Liegenschaftszinssatz (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz für Grundstücksnutzungen in der Art des Bewertungsobjekts auf der Grundlage der für das Bewertungsobjekt nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes in Anlehnung an die, in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ veröffentlichten, aus überregionalen, empirischen Untersuchungen abgeleiteten und regional verifizierten Werte, aus einer erwähnenswerten Bandbreite¹³ heraus mit **3,00 % vom miteigentumsanteiligen Bodenwert** geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

In Bezug auf das **Miteigentum (gemeinschaftliches Eigentum)** wurden die unter Punkt 5.1.1 im Abschnitt „Zustand und Mängel des/am Miteigentums“ aufgelisteten und als nicht wesentlich anzusehenden Maßnahmen, die miteigentumsanteilig nicht über den Umfang der normalen Unterhaltung hinausgehen festgestellt. Zudem wird davon ausgegangen, dass wenn doch eingeschränkt erforderlicher Unterhaltungsaufwand erforderlich sein sollten (der hier nicht festgestellt werden konnte), durch das vorhandene Rücklagefinanzvolumen (miteigentumsanteilig gebildet von jedem Wohnungseigentümer) abgedeckt werden kann.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale betreffend:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-0,00 €
• am Gemeinschaftseigentum , miteigentumsanteilig	ges. -0,00 €
Summe miteigentumsanteilig am Gemeinschaftseigentum	-0,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Frei geschätzt Unterhaltungsbesonderheiten	-2.500,00 €
• am Sondereigentum WE Nr.17	ca. -2.500,00 €
Summe Sondereigentum WE Nr.17	-2.500,00 €

Gesamt miteigentumsanteilig am Gemeinschaftseigentum + Sondereigentum der WE Nr.17	-2.500,00 €
---	--------------------

¹² u.a. Mietspiegel und Mietspiegelrechner 2024 der Stadt Halle/Saale, eigene Mietpreissammlung, Makleranzeigen und Auskünfte

¹³ Unter Einbeziehung der Ausführungen aus den Grundstücksmarktberichten zu Liegenschaftszinssätzen von Eigentumswohnungen im Weiterverkauf.



6.2.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Dreiraumwohnung Nr. 17, 4. OG rechts	80,00	-	8,00	640,00	7.680,00
Sondernutzungsrecht	Kfz.-Stellplatz Nr. 2	-	1,00		90,00	1.080,00
Summe		80,00	1,00		730,00	8.760,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.760,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.365,20 €
jährlicher Reinertrag	= 6.394,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 13.102,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	→ 393,06 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.001,74 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,487
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 128.959,39 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.102,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 142.061,39 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 142.061,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 2.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 17	= 139.561,39 €
	rd. 140.000,00 €



6.3 Sachwertermittlung zur Wohnung WE Nr. 17

6.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Im konkreten Fall wurden für das Bewertungsobjekt Normalherstellungskosten in Höhe von **ca. 695 €/m² Brutto-Grundfläche** (nicht regionalisiert) angenommen.

Baupreisindex

Dem Gutachten wird der letzte tabellierte Baupreisindex (1. Quartal 2024) von **181,3 %** zu Grunde gelegt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Im vorliegenden Fall sind die Dachgauben, das Zwerchhaus und der Turmaufsatz mit einem miteigentumsanteiligen Herstellungswert von 1.162,00 € und für die beiden einstufigen, massiv erstellte Hauseingangspodeste mit einem miteigentumsanteiligen Herstellungswert von ges. 265,60 € (ges. **1.427,60 €**) anteilig zu berücksichtigen.

Der 2/3 Anteil am Nebengebäude wurde mit einem pauschalierten, miteigentumsanteiligen Zeitwert in Höhe von **390,10 €** in der Sachwertermittlung berücksichtigt.

Der Stellplatz Nr. 2 (Sondernutzungsrecht) findet Eingang im Sachwertverfahren in Höhe von **2.400,00 €**.

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 von **50,00 %** (Alterswertminderungsfaktor: 0,5) abgeleitet.

Außenanlagen

Bei dem Bewertungsobjekt wird der geringe **miteigentumsanteilige Wert der Außenanlagen pauschal auf rd. 1.809 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht **rd. 2,20 %** des anteiligen Gebäude-/Wohnungswerts (82.206,39 €).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **ca. 45 % oberhalb (Faktor 1,45)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.

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

Vgl. Ertragswertverfahren.



6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts		Miteigentumsanteil
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	695,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	124,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Dachgauben, das Zwerchhaus und der Turmaufsatz)	+	1.427,60 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	87.607,60 €
Baupreisindex (BPI) 17.04.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	158.832,58 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	158.832,58 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	79.416,29 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert: 2/3 Anteil am Nebengebäude und Stellplatz Nr. 2)	+	2.790,10 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	82.206,39 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		82.206,39 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.808,54 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	84.014,93 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	13.102,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	97.116,93 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,45
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	140.819,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	2.500,00 €
(Marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums Nr. 17	=	138.319,55 €
	rd.	138.000,00 €



6.4 Verkehrswertschätzung

Der Ertragswert wurde mit rd. **140.000,00 €** geschätzt und wird vom Sachwert mit rd. **138.000,00 €** gestützt.

Zur Berücksichtigung von erheblichen Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung des Wohnungseigentums Nr. 17 ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, ist ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Verkehrswert in Höhe von ca. 8 % (Faktor 0,92) gerechtfertigt.

$$140.000,00 \text{ €} \times 0,92 = 128.800,00 \text{ €}, \underline{\underline{129.000,00 \text{ €}}}$$

Der auf der Grundlage einer Außenbesichtigung ermittelte Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB), für den 83 / 1.000 stel Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 4. OG rechts gelegenen 3- Raumwohnung Nr. 17 sowie dem Kellerraum Nr. 17, und dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 2 bezeichneten KFZ-Stellplatz, Grundbuch Blatt 13036, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17 in 06114 Halle (Saale), Paracelsusstraße 7, wird zum Wertermittlungstichtag 17. April 2024 geschätzt mit

129.000,00 €

in Worten: Einhundertneunundzwanzigtausend Euro.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen aus denen jemand als Beweiszeuge 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



7 Fotodokumentation

Aufgrund der Außenbesichtigung liegen hier keine Innenfotos der Bewertungswohnung vor.



1

Nordostansicht Mehrfamilienhaus von der Paracelsusstraße aus, rote Markierung Lage der Bewertungswohnung Nr.17 im 4. OG (DG) rechts



2

Ostansicht Mehrfamilienhaus von der Paracelsusstraße aus, Lage der Bewertungswohnung Nr.17 im 4. OG (DG) rechts



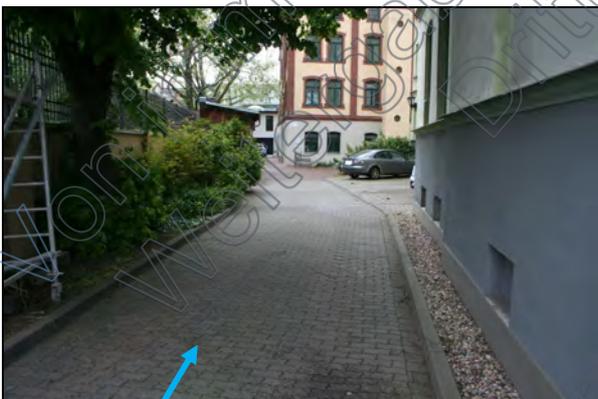
3

Nahansicht von Foto 2 mit 3. OG und 4. OG (DG) Lage der Bewertungswohnung Nr.17 rechts (rot markiert)



4

Südostansicht Mehrfamilienhaus von der Paracelsusstraße aus, mit Grundstückszufahrt (blau markiert) und Lage der Bewertungswohnung Nr.17 im 4. OG (DG) rechts



5

Ansicht 1 Zufahrt (blau markiert) auf und über das Bewertungsgrundstück, Flurstück 22/14 von der Paracelsusstraße aus, im Hintergrund das Gebäude auf dem Fremdfurstück 22/13

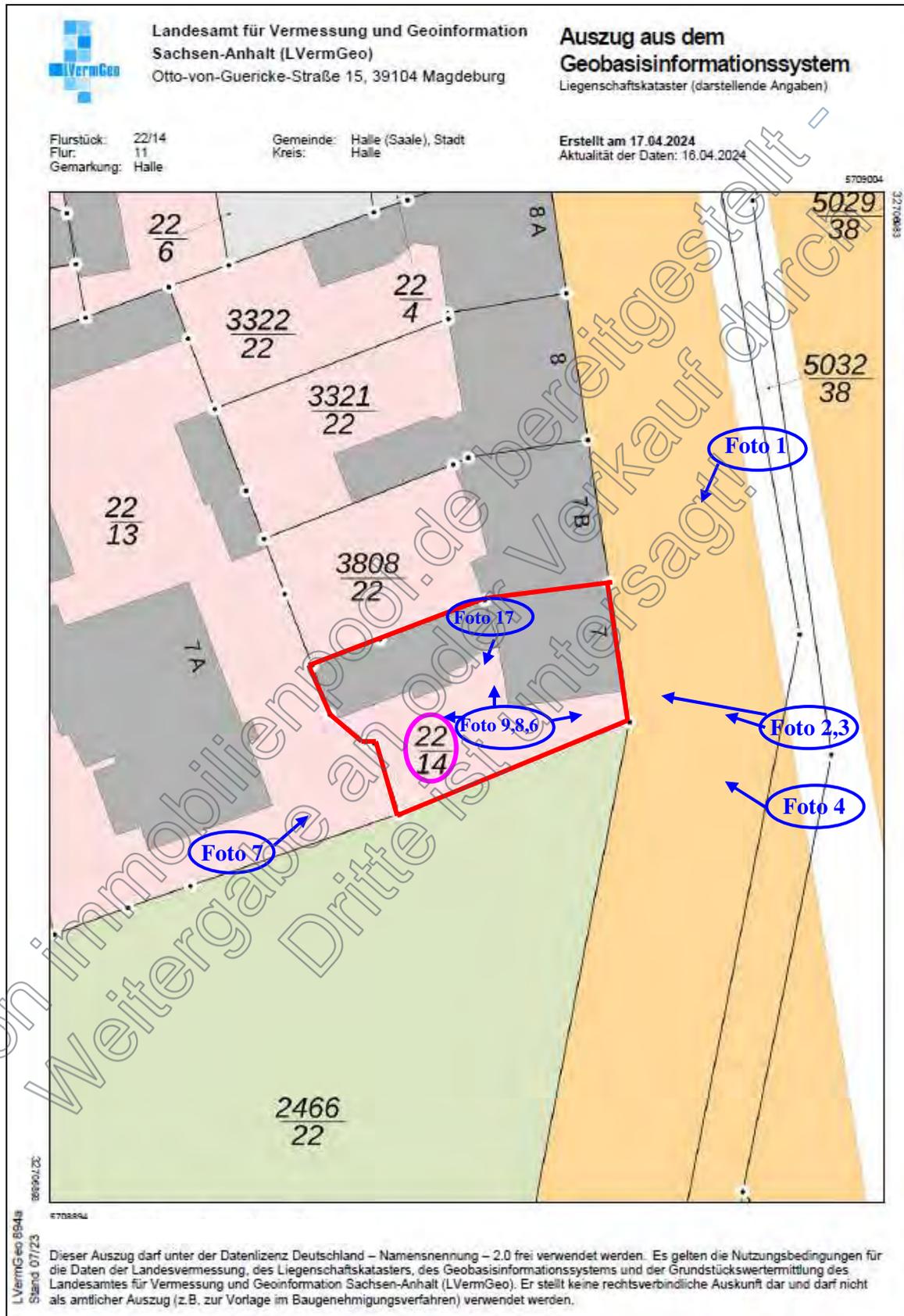


6

Ansicht 2 Zufahrt (blau markiert) auf und über das Bewertungsgrundstück, im Hintergrund die Paracelsusstraße, am linken Bildrand die Gebäudeecke des Haupt-/Vorderhauses mit der Bewertungswohnung Nr.17



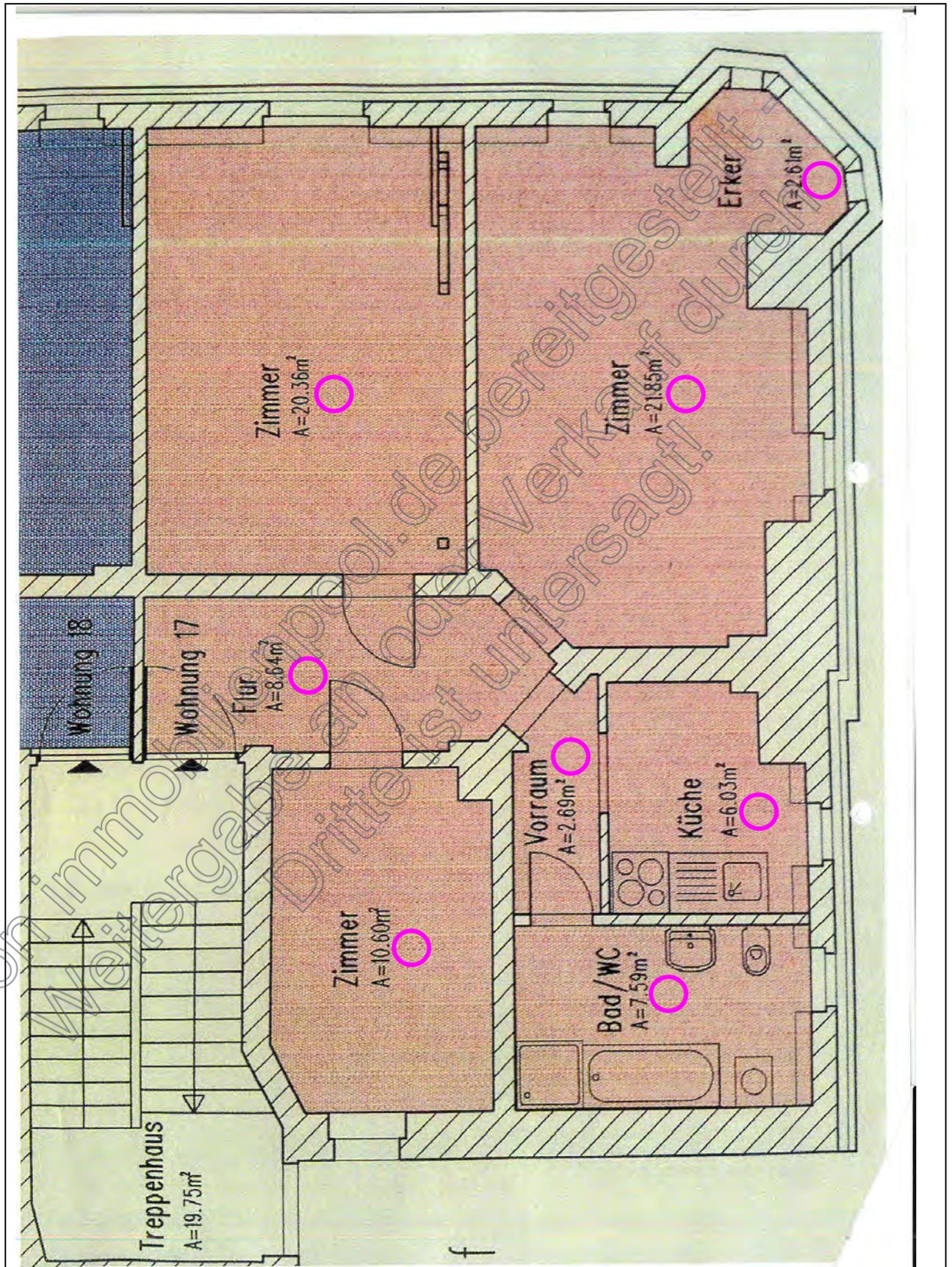
Anlage 3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich) mit Flurstücksmarkierung



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.



Anlage 6. Grundrisskizze (nicht maßstäblich) – 4. Obergeschoss rechts, Markierung Lage WE 17





Fotodokumentation



7

Südwestansicht Gesamtgebäude Vorderhaus und Seitenflügel auf dem Bewertungsflurstück 22/14, - Lage der Bewertungswohnung Nr.17 im 4. OG (DG) rechts (rot markiert), weiße Markierung ca. westlicher Grenzverlauf Flurstück 22/14 / 22/13, gelbe Markierung – Zugang zum Traforaum (Fremdgenutzt - Grunddienstbarkeit), (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 7)



8

Hofansicht mit den Hauseingangstüren, rechts zum Haupt-/Vorderhaus (blau markiert), links zum Seitenflügel, zwischen den Hauszugängen ein KFZ-Stellplatz, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 8)



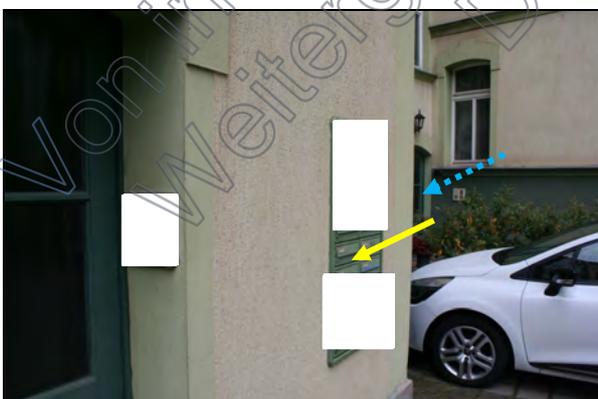
9

Ansicht zwei weitere Stellplätze vor dem Seitenflügel des Bewertungsobjekts, am rechten Bildrand Hauseingangstür zum Seitenflügel, Stellplatz Nr. 2 zur Bewertungswohnung Nr. 17 gehörig, rot gestrichelt markiert, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 9)



10

Ansicht Zufahrt von Foto 5 und 6 (blau markiert), ca. Grenzverlauf (weiße Markierung) zwischen den Flurstücken 22/14 (Bewertungsgrundstück) und Fremdflurstück 22/13



11

Ansicht Hauseingang Seitenflügel, Briefkastenanlage Gesamtgebäude gelb markiert, im Hintergrund Zugang zum Hauseingang Haupt-/Vorderhaus (blau markiert) siehe auch Foto 12



12

Ansicht Hauseingangstür zum Vorderhaus (blau markiert)



Fotodokumentation



13

Ansicht hofseitiger Eingangsbereich Treppenhaus von Foto 12, mit Zugang zu den Geschossen des Vorderhauses, Zugang zum KG mit den zu den Wohnungen gehörenden Kellerräumen gelb markiert



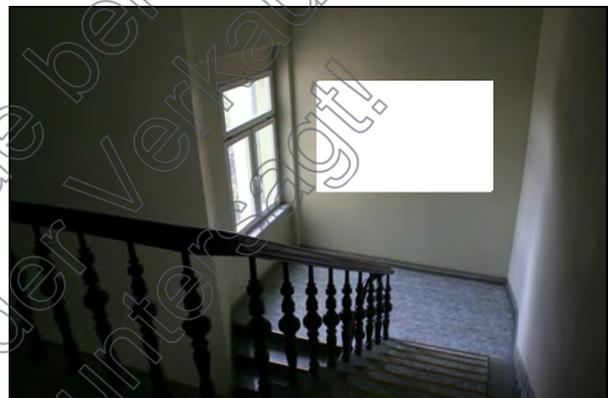
14

Ansicht Treppenhaus Vorderhaus (Zweispänner)



15

Ansicht Türanlage mit zwei Wohnungseingangstüren im 4. OG (DG), Wohnungstür der Bewertungswohnung Nr. 17 rechts rot markiert



16

Blick vom Podest vor der Bewertungswohnung Nr. 17 4. OG (siehe auch Foto 15) in das Treppenhaus des Haupt-/Vorderhauses



17

Blick vom Treppenhausfenster Vorderhaus zum unbebauten Grundstücksanteil – mit Zufahrt zum Bewertungsgrundstück links Bildmitte, Vorderhauszugang gestrichelt blau markiert, Stellplatz Nr. 2 der Bewertungswohnung rot markiert, ca. Lage westliche Grundstücksgrenze und Nebengebäude weiß markiert, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 17)



18

Ansicht Kelleraußentreppe mit Zugang zum separaten Kellerraum des Energieversorgers