

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!**



Datum: 23.05.2025
Amtsgericht (Halle / Saale): 555 K 17/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB i. V. mit § 74a Abs. 5 ZVG für die
das Einfamilienhaus mit Nebengelass
06179 Teutschenthal (West) · Kreuzweg 10



Wertermittlungstichtag: 06.09.2024

Qualitätstichtag: 06.09.2024

Grundbesitz:

Grundbuch von Teutschenthal (GBA Halle), Blatt 907, lfd. Nr. 1 Gemarkung Teutschenthal, Flur 2, Flst. 384/143 Gebäude- und Freifläche Kreuzweg 10 zu 220 m²; lfd. Nr. 2 Gemarkung Teutschenthal, Flur 2, Flst. 632/143 Gebäude- und Freifläche Kreuzweg 10 zu 91 m².

Verkehrswert: 110.400,00 €

Werthaltiges Zubehör:

Ausfertigung Nr.: ONLINE_GUTACHTEN

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 31 Seiten und 12 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten sowie 5 Fotodokumentations-Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 4 + 1 Ausfertigungen erstellt

1	Inhaltsverzeichnis	
2	ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER ANGABEN	3
3	VORBEMERKUNGEN	4
3.1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
4	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	5
4.1	LAGEBESCHREIBUNG	5
4.2	TOPOGRAPHISCHE GRUNDSTÜCKSLAGE	5
4.3	ERSCHLIEBUNG	6
4.4	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
4.4.1	Mieter/Pächter	6
4.4.2	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	6
4.4.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	6
4.4.4	Überbauten	6
4.4.5	Energieausweis	7
4.5	ÖFFENTLICH-RECHTLICH SITUATION	7
4.5.1	Baulasten	7
4.5.2	Altlasten und Würdigung der Auskünfte	7
4.5.3	Bergbauliche Stellungnahme der LMBV	8
4.5.4	Denkmalschutz	8
4.5.5	Bauplanungsrecht	8
4.5.6	Bodenordnungsverfahren	9
4.5.7	Überbau	9
4.5.8	Entwicklungszustand	9
5	BESCHREIBUNG DES GRUNDBESITZES	10
5.1	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	10
5.2	RECHERCHIERTE AUSBAUDETAILS	11
5.3	VORGENOMMENE MODERNISIERUNGEN	11
5.4	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	11
5.5	DIE AUßENANLAGEN	12
5.6	BAUMÄNGEL / BAUSCHÄDEN / FERTIGSTELLUNGSKOSTEN	12
6	DIE WERTERMITTLUNG MIT DER BESTIMMUNG DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	13
6.1	ALLGEMEINE WERTVERHÄLTNISSE	13
6.2	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	14
6.2.1	Das Ertragswertverfahren	14
6.2.2	Das Sachwertverfahren	14
6.2.3	Das Vergleichswertverfahren	14
6.2.4	Festlegung des Bewertungsverfahrens	14
6.3	ERLÄUTERUNG ZU DEN ANSÄTZEN DER WERTERMITTLUNG	15
6.3.1	Ermittlung des Bodenwertes	15
6.3.2	Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundflächen (BGF)	17
7	DIE PARAMETER DES SACHWERTVERFAHRENS (§§ 21 BIS 23 IMMOVERTV)	18
7.1	BESTIMMUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NIHK 2010)	18
7.2	BESTIMMUNG VON GESAMT UND RESTNUTZUNGSDAUER	19
7.3	DER SACHWERTEFAKTOR	22
8	DIE PARAMETER DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS	22
8.1	DER ROHERTRAG	22
8.2	DIE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	24
8.3	BESTIMMUNG DER GEWOGENEN RESTNUTZUNGSDAUER IM ERTRAGSWERTVERFAHREN	24
8.4	DER LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	25
8.5	DER BARWERTEFAKTOR IM ERTRAGSWERTVERFAHREN	25
9	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	26
10	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERT)	27
10.1	DIE ERMITTLUNG DES SACHWERTES	27
10.2	DIE ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES	28
10.3	DAS VERGLEICHSWERTVERFAHREN	29
11	BESTIMMUNG UND WÜRDIGUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERT)	30
12	WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN	31
12.1	WESENTLICHE LITERATUR UND ARBEITSHILFEN	31
13	ANLAGEN ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN	31

2 Zusammenstellung wesentlicher Angaben

AKTENZEICHEN	555 K 17/24	BLATT/BVNR.	Bl. 907 BVNr. 1	Bl. 907 BVNr. 2
ORT	06179 Teutschenthal	FLUR:	2	2
ORTSTEIL:	Teutschenthal- West	FLURSTÜCK	384/143	632/143
STRASSE	Kreuzweg 10	GRÖßE:	220 m ²	91 m ²
GRUNDBUCH VON	Teutschenthal	ART DER BEBAUUNG:	Geb. u. Freifl.	Geb. u. Freifl.
BLATTNR.	1	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG:	06.09.2024	
GEMARKUNG	Teutschenthal	EINZEL-VERKEHRSWERTE (FIKTIV)	101.400 €	9.000 €
		VERKEHRSWERT	110.400,00 €	

KURZBESCHREIBUNG:

Grundbuch von Teutschenthal (GBA Halle), Blatt 907, lfd. Nr. 1 Gemarkung Teutschenthal, Flur 2, Flst. 384/143 Gebäude-und Freifläche Kreuzweg 10 zu 220 m²; lfd. Nr. 2 Gemarkung Teutschenthal, Flur 2, Flst. 632/143 Gebäude-und Freifläche Kreuzweg 10 zu 91 m².

Außenbesichtigung! Grundbesitz zu insgesamt 311 m² Grundstücksfläche, - bebaut mit einem Einfamilienhaus, Kreuzweg 10 in 06179 Teutschenthal (West), Baujahr im Kern geschätzt um 1890 (Lehm, Mischmauerwerk), EFH, - bestehend aus zwei ehemals selbständigen Wohnhäusern; teilunterkellert; Wohnfläche geschätzt ca. 128 m², - aufgeteilt auf vermutlich sechs Räume, mit offener Küche, zwei Bäder, Windfang und Flure; Bad vermutlich im Rohbauzustand, - nachdem Hausschwamm (Pilzbefall) beseitigt wurde (genaue Art, Umfang u. fachlicher Sanierungsnachweis konnten nicht recherchiert werden); ein gutachterlich frei geschätzter mittlerer Kostenansatz wurde berücksichtigt, - für vermutete Fertigstellungskosten (Bad) und unabwiesbarer Reparaturstau (Giebfassade u. a.); Modernisierungen (Innenausbau u. Haustechnik ca. 1995, Dacheindeckung ca. 2010): Nebenglass als Lager/Werkstatt/Garage o. ä.; Nebenglass überbaut Nachbargrundstück; ortsübliche Erschließung (Erdgas-Heizung); Leerstand seit mehr als vier Jahren; gewachsene, naturnahe Hanglage; gute ländliche Infrastruktur im Ort, gute Verkehrsanbindung

Eingetragene Eigentümer:	dem Gericht bekannt
Prozessbevollmächtigte:	
Gewerbebetrieb:	nein
Zwangsverwaltung:	-
Insolvenzverwalter:	-
WEG-Verwaltung:	nein
Maschinen u. Betriebseinrichtungen:	nein
Verdacht auf Hausschwamm:	in der Vergangenheit, vgl. Punkt 5.6
Mieter/Pächter:	Leerstand
Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:	nein
Baulasten:	nein
Altlasten:	nein
Denkmalschutz/Archäologische Kulturdenkmale:	kein Denkmalschutz
Überbau:	ja, - vgl. Hinweise unter Punkt 4.4.4
Bauauflagen, baubehördliche Beanstandungen:	nein
Energieausweis:	nicht bekannt
Grundbuchlich bezeichnete Belastungen:	Zwangsversteigerungsvermerk

Hinweis: Die aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisierten Daten sind im Gutachten mit der Formulierung „dem Gericht bekannt“ gekennzeichnet. Das nachfolgend gelegentlich genannte „Begleitschreiben“ wird nur dem Amtsgericht zur Verfügung gestellt.

3 Vorbemerkungen

Grund des Gutachtens: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Eigentümer: dem Gericht bekannt

Zwangsverwaltung: -

Prozessbevollmächtigte: -

Insolvenzverwalter: -

WEG-Verwaltung: -

Auftraggeber: Amtsgericht Halle (Saale)
Versteigerungsgericht
Thüringer Straße 16
06112 Halle (Saale)

Grundbuch- u. Kataster:

Grundbuch (GB): Grundbuch von Teutschenthal (GBA Halle [S.])
GB-Blatt: 907
Gemarkung: Teutschenthal
lfd. Nr. 1
Flur: 2
Flurstück: 384/143
Größe: 220 m²
Wirtschaftsart lt. GB: Gebäude- und Freifläche
Postalische Bezeichnung: 06179 Teutschenthal, Kreuzweg 10

Grundbuch (GB): Grundbuch von Teutschenthal (GBA Halle [S.])
GB-Blatt: 907
Gemarkung: Teutschenthal
lfd. Nr. 2
Flur: 2
Flurstück: 632/143
Größe: 91 m²
Wirtschaftsart lt. GB: Gebäude- und Freifläche
Postalische Bezeichnung: 06179 Teutschenthal, Kreuzweg 10

Gegenstand der Wertermittlung: Das mit einem Einfamilienhaus und Nebenglass bebaute Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, incl. der Außenanlage.

3.1 Allgemeine Angaben

Gutachtenauftrag: Gemäß dem Beschluss der Gerichtsakte, Amtsgericht Halle (S.) vom 29.05.2024 und Auftragsschreiben 04.07.2024 soll die Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durchgeführt werden.

Wertermittlungstichtag: 06.09.2024

Qualitätstichtag: 06.09.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH) Thoralf Mähner. Die Grundbesitz wurde im Rahmen einer Außenbesichtigung bewertet.

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Sachsen - Anhalt
Landkreis:	Saalekreis
Ort und Einwohnerzahl:	Das Wahrzeichen der Einheitsgemeinde ist die weithin sichtbare Kahlhalde. Überregionale Bekanntheit erlangte der Ort für die Moto-cross-Strecke, auf der auch Weltmeisterschaften stattfinden. In der Gemeinde leben ca. 12.700 Einwohner (Stand 12.2023). Die Gemeinde liegt ca. 12 km westlich von Halle und im Tal des Würdebachs.
Öffentliche Einrichtungen:	Die Gemeinde Teutschenthal besitzt eine sehr gute Infrastruktur, mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Norma, Netto, Selgros u. a.), mehrere Arztpraxen, einem Ärztehaus, Kreditinstituten. In Teutschenthal gibt es je eine Grund- und eine Sekundarschule, drei Kindertagesstätten, - in den Ortsteilen sind weitere Einrichtungen zu finden. Nächstgelegene Gymnasien sind z. B. in Querfurt und Halle (S.) zu finden.
Verkehrsanbindung:	<p>Teutschenthal liegt südlich der Bundesstraße 80 von Halle (S.) nach Lutherstadt Eisleben. Anschlüsse an die A38, A143 und B80 zur schnellen Erreichbarkeit nach Halle und Leipzig Die Stadt Halle (Saale) ist ca. 20 Autominuten entfernt. In 3 Kilometern Entfernung befindet sich der nächstgelegene Bahnhof Teutschenthal.</p> <p>Zugverbindung: Der Haltepunkt Teutschenthal Ost in Eisdorf und der Bahnhof Teutschenthal in der Bahnhofssiedlung liegen an der Bahnstrecke Halle-Hannoversch Münden, - mit stündlichem Halt der S-Bahn Mitteldeutschland S7 Richtung Halle (Saale) und Lutherstadt Eisleben. Insgesamt besitzt die Gemeinde Teutschenthal vier Bahnhöfe.</p>
Immissionen:	normale Immissionen

4.2 Topographische Grundstückslage

Gestalt und Form der Grundstücke:

Gemarkung Teutschenthal Flur 2, Flurstück 384/143 zu 220 m²

mittlere Breite des Grundstücks: ca. 12 m

Tiefe des Grundstücks: ca. 18 m

Grundstücksform: rechteckige Grundstücksform

Gemarkung Teutschenthal Flur 2, Flurstück 632/143 zu 91 m²

mittlere Breite des Grundstücks: ca. 10 m

Tiefe des Grundstücks: ca. 8 m

Grundstücksform: unregelmäßige Grundstücksform

Lagebeurteilung: Hanglage, - im gewachsenen Ortskern, - mit unmittelbar rückseitig naturnaher Umgebung (Wiesen), - mit insgesamt guter ländlicher Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Einschätzung als insgesamt „mittlere Wohnlage“
 (mögliche Einstufungen: einfach/mittel/gut).

4.3 Erschließung

Straßenbau

Kreuzweg: Verbundpflaster
 Alte Südstraße: Natursteinpflaster

Straßenart

Anliegerstraßen

Versorgungsanschlüsse:

Strom, Wasser, Abwasser am öffentl. Netz, Telefon, Erdgas

Grenzverhältnisse

zwei ehemals selbständige Wohnhäuser wurden giebelseitig miteinander verbunden

Baugrund, Grundwasser:

Augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht an gestellt. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen.

4.4 Rechtliche Gegebenheiten

4.4.1 Mieter/Pächter

Der Grundbesitz wird rechnergemäß seit über vier Jahren nicht bewirtschaftet und ist unbewohnt.

4.4.2 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Grundbuchauszug, Grundbuch von Teutschenthal (GBA Halle (Saale), Blatt 907 liegt vor. In Abteilung II sind folgende Lasten und Beschränkungen enthalten:

GB von Teutschenthal, Blatt 907:

lfd. Nr. der Eintragung	lfd. Nr. der betr. Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1,2,3	1,2	gelöscht
4	1,2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Saale), 555 K 17/24); eingetragen am 03.06.2024.

4.4.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Nicht eingetragene Rechte und Lasten sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

4.4.4 Überbauten

Überbauten bestehen rein augenscheinlich gemäß des vorliegenden Auszuges aus der Liegenschaftskarte. Beide zu bewertende Flurstücke überbauen das östliche Nachbargrundstück, - weitere Ausführungen zu den Eigentumsverhältnissen wird auf das Begleitschreiben verwiesen.

4.4.5 Energieausweis

Energieausweise konnten vom Sachverständigen nicht recherchiert werden.

Die Zwangsversteigerung fällt jedoch nicht unter die in § 16 der Energieeinsparverordnung (EnEV) genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing. Daher muss bei einer Zwangsversteigerung ein Energieausweis nicht vorgelegt werden.

4.5 Öffentlich-rechtlich Situation

4.5.1 Baulasten

Es sind keine Baulasten für die Bewertungs-Grundstücke eingetragen, vgl. Auskunft in der Anlage.

4.5.2 Altlasten und Würdigung der Auskünfte

In der Auskunft des Umweltamtes heißt es: Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen in den zuständigen Fachabteilungen übermitteln wir Ihnen folgende Hinweise zur o. g. Liegenschaft:

Die genannten Flurstücke sind in der aktuellen Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) des Landkreises Saalekreis nicht als Altlastverdachtsfläche erfasst.

Dabei ist das Kataster nicht abschließend. Inhalt, Umfang und Aktualität des Katasters sind u.a. auch von den Arbeiten der jeweiligen Flächeneigentümer (Auskunftspflicht nach § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.12.2005) abhängig. Werden Hinweise bekannt, die einen Altlastenverdacht begründen, sind diese umgehend dem Sachgebiet Abfallwirtschaft/Bodenschutz im Umweltamt des Landkreises Saalekreis (Tel. 03461/401416) mitzuteilen.

Würdigung der Altlastenauskünfte

Grundsätzlich ergibt sich die Fragestellung, ab welchem Verdachtsniveau bzw. welchem Kontaminationsgrad ein separates Sondergutachten zu den Altlasten zu fertigen ist. Hierfür ist ein maßgeblicher Anhaltspunkt im Sinne des § 3 Abs. 1 BBodSchV das Vorliegen einer Altlast, - insbesondere dann, wenn auf Grundstücken über einen längeren Zeitraum oder in erheblicher Menge mit Schadstoffen umgegangen wurde und die jeweilige Betriebs-, Bewirtschaftungs- oder Verfahrensweise oder Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebes nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermuten lassen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) führt hierzu aus, dass bei ernst zu nehmenden Anhaltspunkten für einen etwaig verunreinigten Boden, das Gericht grundsätzlich gehalten ist, mit sachverständiger Hilfe zu ermitteln, ob eine Kontaminierung vorliegt und wie schwerwiegend diese ggf. ist.

Im vorliegenden Fall wird vom Sachverständigen auf eine etwaige Anregung zur Hinzunahme eines ergänzenden Altlasten-Fachgutachtens verzichtet, da aktuell im Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen registriert sind.

4.5.3 Bergbauliche Stellungnahme der LMBV

Es bestehen keine Berührungspunkte zu den Sanierungsbereichen der LMBV mbH. Die Liegenschaft befindet sich außerhalb einer bergrechtlichen Verantwortung der LMBV mbH und wird nicht vom nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg beeinflusst. Es ist keine bergbauliche Beeinflussung in Verantwortung der LMBV gegeben.

Im Bereich der betroffenen Flurstücke befindet sich kein Anlagen- und Leitungsbestand der LMBV mbH.

4.5.4 Denkmalschutz

In der Auskunft der unteren Denkmalbehörde heißt es:

Es wird mitgeteilt, dass folgende/s Grundstück/e:

06179 Teutschenthal, Kreuzweg 10

Gemarkung: Teutschenthal

Flur: 2

Flurstück/e: 384/143 und 632/143

kein/e Kulturdenkmal/e i. S. d. § 2 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt sind.

4.5.5 Bauplanungsrecht

Die Flurstücke Gemarkung Teutschenthal, Flur 2, Flst. 384/143 und 632/143 liegt in einem Gebiet, für welches kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde existiert. Die Gemeinde Teutschenthal hat diesbezüglich an den Landkreis Saalekreis verwiesen.

Der Landkreis Saalekreis gibt zum Grundbesitz hierzu ergänzend folgende Hinweise:

Es existiert kein Flächennutzungsplan (FNP). Die Gemeinde Teutschenthal hat ein Bauleitverfahren zur vorbereitenden Bauleitplanung nach § 5 BauGB eingeleitet - Bearbeitungsstand Vorentwurf. Das Grundstück wird dort als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Zur Frage ob sich das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes befindet und wie das Gebiet in diesem ausgewiesen ist?

Antwort: Nein.

Zur Frage ob sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich eines Sanierungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens befindet?

Antwort: Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Über die Lage innerhalb eines Umlegungsgebietes oder Flurbereinigungsverfahrens können keine Angaben gemacht werden.

Zur Frage ob sich das zu bewertende Grundstück in einem „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ i.S. des § 34 Baugesetzbuch befindet oder ob sich das Grundstück oder Teile davon im Außenbereich befinden?

Antwort: Das Flurstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Teutschenthal in einer Ortsrandlage. Die Beurteilung eines Vorhabens ist im Sinne von § 34 BauGB zu prüfen. In der Umgebung sind vorwiegend dörfliche geprägte Gehöfte mit Nebenglass, Wohngebäude vorzufinden. wiegen. Landwirtschaftliche Nutzflächen (bereite Außenbereich) grenzen in südlicher Richtung an.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht keinem Gebiet, welches in der Baunutzungsverordnung näher beschrieben ist - Gemengelage. Die Beurteilung eines Vorhabens ist danach im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB zu prüfen.

Frage, ob der derzeitigen oder einer künftigen baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks baurechtliche Auflagen oder Hinderungsgründe entgegenstehen?

Antwort: Zukünftige Bauabsichten sind auf die Vereinbarkeit mit den örtlichen Bauvorschriften zu gegebener Zeit zu prüfen. Ein Antrag auf Vorbescheid mit konkreter Fragestellung zum Vorhaben wird empfohlen.

4.5.6 Bodenordnungsverfahren

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß dem vorliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

4.5.7 Überbau

Die beiden zu bewertenden Flurstücke überbauen unter Hinzunahme des Auszuges aus dem Liegenschaftskataster augenscheinlich mit dem östlichen Nebenglass den angrenzenden Grundbesitz in erheblichem Umfang, vgl. Auszug Liegenschaftskataster und Begleitschreiben. Dieser Überbau könnte verschiedentlich sanktioniert werden (z. B. in Form einer einmaligen Ausgleichszahlung, einer jährlichen Überbaurente oder gar in einer Verfügung zum Rückbau). Auf diese Besonderheit weist der Sachverständige hiermit ausdrücklich hin und empfiehlt potentiellen Kaufinteressenten im Vorfeld entsprechende Auskünfte zu eruiieren. Auftragsgemäß hat der Sachverständige hierzu keine weiteren Nachforschungen angestellt. Nach Meinung des Sachverständigen ist dieser (Nebenglass-) Umstand für die vorliegende Wertermittlung wertmäßig vernachlässigbar.

4.5.8 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei

5 Beschreibung des Grundbesitzes

Grundlage für die Grundstückbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, mit der Besonderheit das dies im speziellen Fall im Rahmen einer Außenbesichtigung erfolgte.

Erhebungen erfolgten somit auf Grundlage des äußeren Eindrucks, in Verbindung mit äußerlich einsehbarer Bauelemente (Fensteranordnung u. a.). Zudem wurde auf Basis von Recherchen versucht die grobe Raumaufteilung und wesentliche Ausbaudetails zu rekonstruieren. Hieraus resultierend wurden zur Veranschaulichung aus Annahmen heraus vage Grundriss-Skizzen abgeleitet. Die nachfolgenden Beschreibungen sind daher grundsätzlich vage und beruhen auf Grundlage recherchierter Angaben bzw. teilweise auf Basis von Annahmen zum Zwecke der Wertermittlung, - ohne Anspruch auf Detailgenauigkeit und ohne jegliche Drittverwendungsfähigkeit. Diese skizzierten Grundrisse dienen ausschließlich der Wertermittlung.

Die recherchierten Gegebenheiten werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Merkmale beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

5.1 Gebäudebeschreibung

Allgemeines:	Es handelt sich um zwei ehemals eigenständige, aneinandergrenzende Wohngebäude, welche nunmehr giebelseitig im Erdgeschoss durch eine Türöffnung zusammengelegt wurden. Zudem existiert hofseitig ein Vorbau mit separaten Zugängen. Das Dachgeschoss wird je Haushälfte von jeweils einem Treppenzugang erschlossen.
Baujahr:	im Kern geschätzt um 1890
Umfassungswände:	vermutlich Lehm ca. 70 cm
Innenwände	Lehm, Mischmauerwerk, Trockenbau
Fassaden:	die Nordseite (zur Schlippe) mit Lehmputz (und Putz-Fehlstellen), oberhalb des Natursteinsockels, - die übrigen Seiten sind gedämmt und mit leicht strukturiertem Putz versehen
Dach:	engobierte bzw. glasierte Falzziegel, Schornstein mit Kunstschiefer; Dachentwässerung aus Titanzink
Fenster:	Kunststoff- Fenster, isolierverglast, Terrazzo/Alu/Naturstein/Außenfensterbänke
Treppen	je Haushälfte eine separate Holz- Treppe EG-DG
Hauseingänge:	zwei Hauseingänge, Zugang vom hofseitigen Vorbau

5.2 Recherchierte Ausbaudetails

Allgemein:	das Gebäude ist teilunterkellert, die sechs Räume im Erd- und Dachgeschoss, - mit offener Küche, zwei Bädern, Windfängen und Fluren/Treppen mit geschätzten ca. 127,99 m ² Wohnfläche
Bäder:	Bad 1: Bad mit Fenster im Rohbauzustand, recherchegemäß vermutlich ehemals mit Pilz/Hausschwamm-Befall Bad 2: Bad mit Fenster, Fußboden und Wände gefliest, Kunststoff-Dusche
Wände:	Wände und Decken wohl tapeziert und gestrichen
Fußböden:	Wohnräume und Flur: wohl Laminat/Fliesen
Fenster:	Kunststoff-Fenster - mit Isolierverglasung
Innentüren:	Holzfüllungstüren
Hauseingangstüren:	Kunststoff/Alu, - mit Lichtausschnitt
Heizung:	Erdgas, - Heizkörper mit Thermostatventilen

5.3 Vorgenommene Modernisierungen

Recherchegemäß erfolgten im wesentlichen folgende Modernisierungen:

Modernisierungen:	2010: Erneuerung der Dacheindeckung Nach 1990 Erneuerung des Innenausbau Nach 1990: Erneuerung der Haustechnik (Elektro, Sanitär, Heizung)
-------------------	--

5.4 Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden vom Sachverständigen auf Grundlage von Recherchen vage geschätzt, vgl. hierzu auch Anmerkungen unter Punkt 5.

Diese unten dargestellten Flächenangaben sind nur als vage Grundlage dieser Wertermittlung zu verstehen und sind ausdrücklich nicht drittverwendungsfähig.

Wohnhaus Erdgeschoss	WF
Wohnen	ca. 15,60 m ²
Essen	ca. 24,64 m ²
Bad	ca. 16,41 m ²
Flur / Treppe vor Bad	ca. 2,80 m ²
Windfang links	ca. 2,89 m ²
Windfang rechts	ca. 3,18 m ²
Flur / Treppe	ca. 5,11 m ²
Bad	ca. <u>3,30 m²</u>
Σ WF Wohnhaus EG	ca. 73,93 m ²

Wohnhaus Nr. Dachgeschoss	WF
Kind 1	ca. 12,60 m ²
Treppe/Arbeiten	ca. 12,54 m ²
Kind 2	ca. 6,65 m ²
Schlafen	ca. 9,64 m ²
Kind	ca. 9,30 m ²
Flur / Treppe	ca. <u>3,33 m²</u>
Σ WF Wohnhaus DG	ca. 54,06 m ²

Heizraum Nutzflächen	NF
EGi	ca. 9,45 m ²

Wohnhaus, WF, geschätzt	WF
Wohnfläche gesamt EG+DG	ca. 127,99 m ²

5.5 Die Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom, Wasser, Abwasser, Erdgas) werden rechnergemäß vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz geführt.

Die Zuwegungen sind mit Verbundpflaster befestigt. Auf dem Grundbesitz befindet sich Nebenglass, - ehemals Stallungen, zuletzt vermutlich genutzt als Werkstatt/Lager/Garage.

Der Grundbesitzzugang erfolgt durch eine Holztür, eingefasst von massiven Sichtmauerwerkspfählen. Der Grundbesitz ist nur zum Teil eingefriedet (Larnellenzaun u. a.), östlich ist der Grundbesitz nicht eingefriedet.

5.6 Baumängel / Bauschäden / Fertigstellungskosten

Dem Sachverständigen wurde kein Zugang zum Grundbesitz ermöglicht.

Dem Sachverständigen ist bei seinen Recherchen bekannt geworden, dass wohl im Bad des Gebäudes vermutlich ein Pilz bzw. Hausschwammbefall aufgetreten war. Dieser wurde demnach wohl beseitigt und saniert. Weiterführende Angaben zur genauen Schadensart, zum Schadensausmaß und wie die Sanierung erfolgte, konnten nicht eruiert werden. Der Sachverständige unterstellt im Bad, also im Bereich des aufgetreten Schadens rechnergemäß weiterhin einen Rohbauzustand. Es gilt der Grundsatz, dass die Bekämpfung von (etwaigem) Hausschwamm unbedingt durch autorisierte Fachunternehmen gemäß DIN 68800-4 durchzuführen sind. Nachweise hierfür liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Der Sachverständige unterstellt im Zuge der Wertermittlung formal eine fachgerechte Sanierung des Befalls. Der Sachverständige empfiehlt jedoch vorsorglich eine neuerliche Untersuchung durch entsprechende Fachingenieure vornehmen zu lassen. Der Sachverständige würdigt diesen vagen vorbeschriebenen Umstand im weiteren Verlauf unter Punkt 9.2 im Sinne eines merkantilen Minderwert-Wertabschlages für diese Besonderheit.

Für die Bewertung im Rahmen der Außenbesichtigung und damit verbundener Risiken des allgemeinen Zustandes wird ein gutachterlich bestimmter Wertabschlag in Anlehnung der Gepflogenheiten derartiger Bewertungsfälle vorgenommen, vgl. Punkt 9

Die unterstellten Bad-Fertigstellungskosten und großflächige Fehlstellen der nördlichen Giebel-Putzfassade i. S. v. des unabwiesbaren Reparaturstaus werden zudem mit einem gutachterlichen Wertabschlag gewürdigt, vgl. Punkt 9.

Weitere festgestellte Mängel:

- einige Außenjalousien sind augenscheinlich instand zusetzen

6 Die Wertermittlung mit der Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zum 01.01.2022 ist die Immobilienwertverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten, welche die ImmoWertV aus dem Jahre 2010 ablöst, jedoch eine Fortschreibung dieser Verordnung darstellt. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag diese Verordnung anzuwenden.

§10 ImmoWertV 2021: Grundsatz der Modellkonformität. (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zu Grunde lagen in Klammern Grundsatz der Modellkonformität). (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser vor Ordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

6.1 Allgemeine Wertverhältnisse

§ 2 ImmoWertV 2021 Grundlagen der Wertermittlung

(1) der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zu Grunde zu legen.

(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebend Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

(3) der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

1. der Entwicklungszustand
2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung
3. die bauliche Nutzung
4. der beitragsrechtliche Zustand
5. die Lagemerkmale
6. die Ertragsverhältnisse
7. die Grundstücksgröße
8. der Grundstückszuschnitt
9. die Bodenbeschaffenheit
10. bei gebauten Grundstücken zusätzlich
 - a.) die Art der baulichen Anlagen
 - b.) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen
 - c.) die Größe der baulichen Anlagen
 - d.) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit
 - e.) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen
 - f.) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Rest Nutzungsdauer der baulichen Anlagen
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken die Kulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

6.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 6 ImmoWertV 2021 Wertermittlungsverfahren, Ermittlung der Verkehrswerte

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, - die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert wird nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

6.2.1 Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragswerterzielung dienen. Das Ertragswertverfahren kommt daher für alle diejenigen Grundstücke in Betracht, die dazu bestimmt und geeignet sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften, die eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals gewährleisten. Das Verfahren findet insbesondere bei der Bewertung von Mietwohnungen, Geschäfts- oder Gewerbegrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken Anwendung. Die Lage, die Mieten, die Rentabilität und die Nutzungsdauer sind dabei wesentliche Bewertungskriterien.

6.2.2 Das Sachwertverfahren

Bei dem Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwertes ermittelt.

Das Sachwertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt ist, wie es z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall ist.

6.2.3 Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbar bebauter als auch unbebauter Grundstücke festzustellen. Das Vergleichswertverfahren bietet sich an, wenn eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden kann und hierin ist die eigentliche Schwierigkeit des Verfahrens zu sehen. Ist das Bewertungsobjekt direkt vergleichbar, so bietet dieses Verfahren eine sehr gute Basis zur Ermittlung des Verkehrswertes. Das Vergleichswertverfahren ist das Vorrangverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes, dazu können Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken oder geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

6.2.4 Festlegung des Bewertungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert des Einfamilienhaus-Grundbesitzes vorrangig nach dem Sachwertverfahren bestimmt, da hierbei die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund steht. Zur Plausibilitätskontrolle wird das Ertragswertverfahren angewandt, da nachrangig eine Vermietung des Grundbesitzes denkbar wäre. Aufgrund der Besonderheiten der Bewertung des Grundbesitzes (Außenbeurteilung) sind einfache Vergleichswertbetrachtungen nach Meinung des Sachverständigen lediglich stützend, zur Plausibilisierung geeignet.

6.3 Erläuterung zu den Ansätzen der Wertermittlung

6.3.1 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichsverfahren bestimmt. Unterschiede sind hierbei durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Das Richtwertgrundstück besitzt mittlere Lageverhältnisse und ist erschlossen, d. h. es bestehen neben befestigten Straßen und Wegen kommunale Erschließungsanlagen in Form von Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, ggf. Gas). Ein Richtwertgrundstück ist eben, besitzt einen normalen Zuschnitt und besitzt eine normale Breite der Straßenanbindung.

Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertkarte: $\frac{50 \text{ B}}{\text{MI}}$

Der Bodenrichtwert wird für die spezielle Bodenrichtwertzone (vgl. auch die beigelegte Bodenrichtwertkarte in der Anlage) mit 50 €/m² angegeben, - für baureifes Land im dörflichen Mischgebiet (MI) zum Stichtag 01.01.2024.

Gemäß §9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Satz 3 ImmoWertV 2021 sind wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Beide zu bewertenden Flurstücke bilden im vorgefunden Zustand eine bauliche und wirtschaftliche Einheit. Das Grundstück, Gemarkung Teutschenthal, Flur 2, Flst. 384/143 ist vollständig mit dem Wohnhaus und östlich mit einem Teil des Nebengelasses bebaut, - nachfolgend auch als Hauptgrundstück bezeichnet. Das kleinere südlich gelegene trapezartige Grundstück, Gemarkung Teutschenthal, Flur 2, Flst. 632/143 dient hier der giebelseitigen Zuwegung zu den rückseitigen Hauseingängen.

Das Hauptgrundstück, Gemarkung Teutschenthal, Flur 2, Flst. 384/143 besitzt eine Fläche von 220 m² und ist vorteilhaft rechteckig geschnitten. Das zum Kreuzweg hin, - in nördlicher Richtung abfallende Gelände betrifft auch die beiden Bewertungsgrundstücke, - sie befinden sich somit in einer Hanglage. Diese Hanglage betrifft eine Vielzahl von Grundstücken des näheren Umfeldes in der Bodenrichtwertzone. Der Sachverständige hält dieses Lagekriterium im Bodenrichtwert eingepreist und somit dem Bewertungsgrundstück grundsätzlich vergleichbar.

Für die trapezartige Ausformung des kleineren Grundstückes, Gemarkung Teutschenthal, Flur 2, Flst. 632/143 nimmt der Sachverständige gutachterlich nachfolgend einen Wertabschlag i. H. v. 10 % des Bodenrichtwertes vor.

Bodenrichtwert veröffentlicht von:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt
Bodenrichtwert:	50,00 €/m ²
Grundstücksentwicklungsstatus:	baureifes Land
Sanierungs- oder Entwicklungszusatz	ohne
Bodenrichtwertzone:	MI Teutschenthal und OT Eisdorf
Zonennummer:	141002
Beitrags-abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	MI (dörfliches Mischgebiet)
Bauweise:	-
Anzahl der Vollgeschosse:	-
WGfZ	-
Grundstückstiefe	-
Richtwert-Grundstücksgröße	-
Bodenrichtwertstichtag	01.01.2024

1.) Bodenwertableitung Grundstück, Gemarkung Teutschenthal, Flur 2, Flst. 384/143

Gutachterliche Bodenwertableitung auf Grundlage des Bodenrichtwertes			Bodenwertableitung	
Merkmal	Bodenrichtwert	Bewertungs-	50,00 €/m ²	
	Bodenrichtwert-	grundstück		
	grundstück	grundstück		
beitragsr./abgabenr. Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei	x	1,00
Werteinfluss durch im Bodenwert nicht enthaltene Abgaben			x	1,00
beitragsr./abgabenr. Bodenwert				50,00
Stichtag	01.01.2024	06.09.2024	x	1,00
Anzahl Vollgeschosse	-	-	x	1,00
Bauweise	-	-	x	1,00
Grundstückstiefe	-	-	x	1,00
Grundstücksfläche	-	-	x	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	x	1,00
Ausformung Grundstück:	-	-	x	1,00
Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert	-	-	x	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert			=	50,00€/m ²
angepasster abgabenfr. rel. Bodenwert, gerundet			~	50,00€/m ²

2.) Bodenwertableitung Grundstück, Gemarkung Teutschenthal, Flur 2, Flst. 632/143

Gutachterliche Bodenwertableitung auf Grundlage des Bodenrichtwertes			Bodenwertableitung	
Merkmal	Bodenrichtwert Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück		50,00€/m ²
beitragsr./abgabenr. Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei	x	1,00
Werteinfluss durch im Bodenwert nicht enthaltene Abgaben			x	1,00
beitragsr./abgabenr. Bodenwert				50,00
Stichtag	01.01.2024	06.09.2024	x	1,00
Anzahl Vollgeschosse	-	-	x	1,00
Bauweise	-	-	x	1,00
Grundstückstiefe	-	-	x	1,00
Grundstücksfläche	-	-	x	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	x	1,00
Ausformung Grundstück:	-	-	x	0,90
Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert	-	-	x	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert			=	45,00€/m ²
angepasster abgabenfr. rel. Bodenwert, gerundet			~	45,00€/m ²

Der Gesamt-Bodenwert ergibt sich demnach wie folgt:

Bodenwert	Gem. Teusententhal, Flur 2, Flst. 384/143	220 m ² x 50 €/m ²	=	11.000,00 €
Bodenwert	Gem. Teusententhal, Flur 2, Flst. 632/143	91 m ² x 45 €/m ²	=	4.095,00 €
Bodenwert	GEMAMFGRUNDSÜCK		=	15.095,00 €
				(48,54 €/m ² bez. auf 311 m ²)

6.3.2 Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundflächen (BGF)

Hinweis: Die nachfolgenden Abmessungen wurden durch „außenhalb des Grundbesitzes“- Aufmaß und im Übrigen anhand des vorliegenden Auszuges aus der Liegenschaftskarte, z. T. durch Rechercheangaben überschlägig ermittelt, - ausschließlich zum Zweck der vorliegenden Wertermittlung.

Wertermittlungstechnisch werden das Wohnhaus und der Wohnhaus-Anbau separat erfasst.

Wohnhaus

Kellergeschoss (Teilunterkellerung KG)

$$7,80 \text{ m} \times 6,19 \text{ m} = 48,28 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

Erdgeschoss (EG)

$$18,55 \text{ m} \times 5,61 \text{ m} = 104,63 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

Dachgeschoss (DG)

$$18,55 \text{ m} \times 5,61 \text{ m} = 104,63 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

Wohnhaus (ohne Anbau)

$$\Sigma \text{ Wohnhaus (EG+DG)} = 209,26 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Wohnhaus BGF gesamt (KG,EG,DG)} = 257,54 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{davon KG, anteilig} = 18,75 \%$$

$$\text{davon EG und DG, anteilig} = \underline{81,25 \%}$$

$$\Sigma = 100,00 \%$$

Wohnhaus-Anbau (EG)

10,04 m x 1,65 m	=	16,57 m ² BGF
3,00 m x 3,29 m	=	<u>9,87 m² BGF</u>
	Σ	26,44 m ² BGF

BGF Wohnhaus incl. Anbau

Wohnhaus (KG+EG+DG)	Σ	257,54 m ² BGF	≙	90,69 %
Wohnhaus-Anbau (EG)	Σ	<u>26,44 m² BGF</u>	≙	<u>9,31 %</u>
BGF Wohnhaus und Anbau, gesamt	Σ	283,98 m ² BGF		(100%)

Nebengebäude:

11,00 m x 3,80 m	=	41,80 m ² BGF
9,00 m x 8,00 m	=	72,00 m ² BGF
4,80 m x 8,80 m (Keller)	=	<u>42,24 m² BGF</u>
Nebengebäude, gesamt:	Σ	156,04 m ² BGF

7 Die Parameter des Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

7.1 Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Wohnhaus und Wohnhaus-Anbau sind unterschiedliche Gebäudetypen, die Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt daher im sogenannten Gebäudemix.

Wohnhaus, Anbau separat (gutachterlich unterstellte Standardstufen)

Wohnhaus Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen [in €/m ² BGF]					Normalherstellungskosten (NHK 2010)		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wägungs- anteil [%]	Standard- Stufe gewichtet	anteilige NHK gewogen =Stufex Wägung NHK, anteilig
Typ 1.22 (EG + DG; KG separat)	585	650	745	900	1.125			
Außenwände	700					0,23	0,58	161,00 €/m ²
Dach	745					0,15	0,45	111,75 €/m ²
Fenster und Außentüren	650					0,11	0,22	71,50 €/m ²
Innenwände- und türen	650					0,11	0,22	71,50 €/m ²
Deckenkonstr. u. Treppen	650					0,11	0,22	71,50 €/m ²
Fußböden	650					0,05	0,10	32,50 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	650					0,09	0,18	58,50 €/m ²
Heizung	650					0,09	0,18	58,50 €/m ²
Sonst. techn. Einrichtung	650					0,06	0,12	39,00 €/m ²
NHK 2010 Grundwert	Σ:					1,00		675,75 €/m ²
NHK 2010 modifiziert	Korrekturfaktor i. S. v. Doppelhaushälften					0,94		635,21 €/m ²
Gewogener, unterstellter Standard:						Σ	2,27	
1 m ² Keller vom Typ 1.22	unterstellte Standardstufe 2							515,00 €/m ²

Der gutachterlich unterstellte Gebäudestandard des Wohnhauses, - auf Basis von Recherchen und Annahmen wird mit dem Gebäudestandard-Wert 2,27 bestimmt (bei den möglichen Standardstufen von 1 bis 5). Die gutachterlich bestimmten Normalherstellungskosten ergeben sich aus den gutachterlich bestimmten Standardeinstufungen der Ausstattungsmerkmale in Abhängigkeit deren Gewichtung an den Gesamtkosten. Für die unterstellte Teilunterkellerung wurden separate Normalherstellungskosten abgeleitet, alles in Anlehnung der Vorgaben in Sprengnetter Immobilienbewertung, Markdaten und Praxishilfen.

Wohnhaus-Anbau (gutachterlich unterstellte Standardstufen)

Wohnhaus-Anbau Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen [in €/m ² BGF]					Normalherstellungskosten (NHK 2010)		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wägungs- anteil [%]	Standard- Stufe gewichtet	anteilige NHK gewogen = Stufe x Wägung NHK, anteilig
Typ 1.23	920	1.025	1.180	1.420	1.775			
Außenwände		1.025				0,23	0,46	235,75 €/m ²
Dach		1.025				0,15	0,30	153,75 €/m ²
Fenster und Außentüren		1.025				0,11	0,22	112,75 €/m ²
Innenwände- und türen		1.025				0,11	0,22	112,75 €/m ²
Deckenkonstr. u. Treppen		1.025				0,11	0,22	112,75 €/m ²
Fußböden		1.025				0,05	0,10	51,25 €/m ²
Sanitäreinrichtungen		1.025				0,09	0,18	92,25 €/m ²
Heizung		1.025				0,09	0,18	92,25 €/m ²
Sonst. techn. Einrichtung		1.025				0,06	0,12	61,50 €/m ²
NHK 2010 Grundwert					Σ:	1,00		1.025,00 €/m ²
NHK 2010 modifiziert	gutachterl. Korrekturfaktor für den Anbau					0,50		512,50 €/m ²
	Gewogener, <u>unterstellter</u> Standard:					Σ	2,00	

Der gutachterlich unterstellte Gebäudestandard des Wohnhaus-Anbaus, - auf Basis von Recherchen und Annahmen wird mit dem Gebäudestandard-Wert 2,00 bestimmt (bei den möglichen Standardstufen von 1 bis 5), - alles in Anlehnung der Vorgaben in Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen.

Folgende Normalherstellungskostenwerte (NHK-Werte 2010) wurden für den Nebenglass in Anlehnung der Vorgaben der Fachquellen (hier: Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen) für unterstellte, annähernd vergleichbare Gebäudetypen gutachterlich bestimmt:

Nebenglass (Annahme: Garage/Werkstatt, einfach und/oder Kalt-Lager, einfach) 100 €/m² BGF

7.2 Bestimmung von Gesamt- und Restnutzungsdauer

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß SW-RL	
Standardstufe 1	60 Jahre
Standardstufe 2	65 Jahre
Standardstufe 3	70 Jahre
Standardstufe 4	75 Jahre
Standardstufe 5	80 Jahre

Die Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) von Wohnhaus und Wohnhaus-Anbau erfolgt anteilig im Verhältnis der Bruttogrundflächen (BGF).

Wohnhaus:	257,54 m ² BGF	90,69 %
Wohnhaus-Anbau:	<u>26,44 m² BGF</u>	<u>9,31%</u>
Wohnhaus, gesamt:	283,98 m ² BGF	100,00 %

Wohnhaus Gebäudestandard: mit dem Ansatz KG separat, EG und DG separat

EG und DG $81,25 \% \times 2,27 + KG 18,75 \% \times 2,00 = 2,219$, rund 2,20

Gesamtnutzungsdauer (RND) rein rechnerisch 66 Jahre

Wohnhaus-Anbau Gebäudestandard: 2,00 - daraus abgeleitet, rein rechnerisch rd. 65 Jahre

Der nach BGF-gewogene Gebäudestandard von Wohnhaus und Anbau ergibt sich wie folgt:

Wohnhaus $2,20 \times 90,69\% + \text{Anbau } 2,00 \times 9,31\% = 2,18 = \text{gewogener Gebäudestandard WH} + \text{Anbau}$

GND gesamt: $66 \text{ Jahre} \times 90,69\% + 65 \text{ Jahre} \times 9,31\% = 65,92 \text{ Jahre}$, rd. 66 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhaus und Anbau wird einheitlich mit 66 Jahren bestimmt, - beide Gebäudeteile bilden eine bauliche Schicksalsgemeinschaft.

Als Restnutzungsdauer (RND) ist nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Dabei können durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

§ 53 ImmoWertV 2021 Übergangsregelungen: (1) Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden. (2) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei der Ermittlung der sonstigen und für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer sowie die Restnutzungsdauer abweichend ermittelt werden.

Vor dem Hintergrund der Wahrung der Modellkonformität der Wertermittlung wird im Folgenden die Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer, wie auch die Bestimmung Restnutzungsdauer in Anlehnung der Vorgaben des aktuellen Grundstücksmarktberichtes vorgenommen.

Das zu bewertende Wohnhaus wurde wie bereits zuvor erwähnt recherchegemäß aus zwei ehemals selbständigen Wohnhäusern giebelseitig zusammengelegt, zudem existiert eine hofseitiger Flachdach-Anbau mit separaten Zugängen. Der Sachverständiger unterstellt für beide Wohnhäuser annähernd gleiche Baujahre, so dass für den nachfolgenden Ansatz des Wohnhaus-Baujahres vereinfacht gutachterlich ein Baujahr festgelegt wird.

Wohnhaus Baujahr im Kern, geschätzt	1890
Gebäudealter Wohnhaus zum WEST:	135 Jahre
Wohnhaus-Anbau, geschätzt	1995
Gebäudealter Anbau zum WEST:	29 Jahre
Wertermittlungsstichtag (WEST)	2024
Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus incl. Anbau:	66 Jahre

Ableitung des nach Bruttogrundfläche (BGF) gewogenen Gebäudealters:

$135 \text{ Jahre} \times 90,69\% + 29 \text{ Jahre} \times 9,31\% = 125,13 \text{ Jahre}$

rd. 125 Jahre

rechnerische Restnutzungsdauer Wohnhaus und Anbau

0 Jahre (Alter > 66 Jahre)

Bestimmung der modifizierten Restnutzungsdauer - gemäß Punktrastersystem für Modernisierungsmaßnahmen, - in Anlehnung an Anlage ImmoWertV. Bei zurückliegenden Maßnahmen wurde eine gutachterliche Reduzierung der Tabellenwerte, - in Anlehnung der Vorgaben des aktuellen Grundstücksmarktberichtes vorgenommen. Diese Methode berücksichtigt die unterschiedliche Nutzungsdauer der Gewerke.

Die nachfolgenden Ansätze zu den Zeitpunkten der unterstellten Modernisierungen sind recherchierte, grob geschätzte, hilfsweise zur Wertermittlung verwendete Zeitpunkte.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Zeitpunkt der Modernisierung	Zeitspanne seit der Modernisierung	Zeit maximale Berücksichtigung (Jahre)	(Teil) Punkt Vergabe
Dacheindeckung ind. Verbesserung Wärmedämmung	4				
davon Eindeckung Beton, Ton	2	2010	14 Jahre	40 Jahre	2,60
Eindeckung Bitumen	2				
Dämmung	2				
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1993	31 Jahre	30 Jahre	-
Modernisierung der Leitungssysteme	2				
davon Strom, Gas	1 ^{*)}	1993	31 Jahre	35 Jahre	0,23
Wasser, Abwasser	1	1993	31 Jahre		0,23
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1993	31 Jahre		
davon Rohre, Heizkörper	1 ^{*)}			20 Jahre	-
Brenner, ggf. Warmwasserspeicher	1				
Wärmedämmung der Außenwände	4	1993	31 Jahre	30 Jahre	2,00
davon je Außenwandseite	1 ^{*)}	-			
Modernisierung von Bädern *	2	1993	31 Jahre	20 Jahre	2,00
Modernisierung des Innenausbau wie z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2			25 Jahre	
davon Decken, Treppen	1 ^{*)}				
Fußböden	1	1993	31 Jahre		
Wesentliche Verbesserung d. Grundrissgestaltung psch. 2 Punkte wenn Grundriss noch zeitgemäß	2				0,50
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad)	max. 20				7,56

(*) eine zeitnahe Badfertigstellung wird unterstellt

Einordnung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungsgrad	=	
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (Wohnhaus mit Anbau) wurde gutachterlich mit 66 Jahren bestimmt, - das gutachterlich gebäudeanteilig gewogene Gebäudealter wurde zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag mit 125 Jahren bestimmt. In Anlehnung der oben dargestellten Punktrastertabellen ergibt sich eine gutachterlich bestimmte Gesamt-Punktzahl von 7,56 Punkten.

Der Sachverständige bestimmt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Anlehnung der Vorgaben der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) gutachterlich mit 25 Jahren (7,56 Punkte bei > 66 Jahren GND).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Nebenglases wird vom Sachverständigen gutachterlich aufgrund des bedingt einsehbaren äußeren Zustandes einheitlich mit 10 Jahren eingeschätzt, - bei einer Gesamtnutzungsdauer von gutachterlich bestimmten 60 Jahren.

7.3 Der Sachwertfaktor

Die unmittelbare Ableitung des Verkehrswertes aus dem Grundstückssachwert meist problematisch. Am Markt lässt sich in der Regel, der sozusagen „nachkalkulierte Herstellungswert“ als Kaufpreis nicht durchsetzen. Daher ist zum Ausgleich der Differenz zwischen Grundstückssachwert und Verkehrswert eine Marktanpassung mittels Marktanpassungsfaktor, - speziell dem Sachwertfaktor erforderlich.

Marktanpassungsfaktoren sind in erster Linie abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der Höhe des Sachwertes
- dem Bodenwert
- der Lage in der Gemeinde und dem Einzugsbereich größerer Gemeinden und Städte
- den Besonderheiten des Objektes

Der Grundstücksmarktbericht weist Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus, welche sie wie folgt berechnen:

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der Grundstücksmerkmale für den speziellen Landkreis			Berechnung Sachwertfaktor, - nach folgender Formel, - gemäß der Vorgaben des aktuellen Grundstücksmarktberichtes (GMB)	
Einflussgröße	Wert bzw. Korrekturfaktor	Bewertungs- grundstück	Ableitung gemäß Vorgabe GMB	
vorläufiger Sachwert	146.511,95 €	originär	$(-0,3075$	0,3075
Gebäudestandard	2,18	originär	$+1,8768 \times \text{vorl. Sachwert}^{0,15}$	0,3152
RND Klasse	1,00	RND: 20-30 Jahre	$+0,8650 \times \text{Gebäudestandard}^{0,15}$	0,9723
Regionstyp	2,35	Grundzentrum T.-thal	$+0,0403 \times \text{RND Klasse}$	0,0403
Landkreis	3,03	Saalekreis	$-0,0273 \times \text{Regionstyp}$	-0,064155
Baujahresklasse	1,28	Baujahre 1840-1930	$+0,0558 \times \text{Landkreis}$	0,1691
			$-0,0342 \times \text{Baujahresklasse})^2$	0,0438
			Sachwertfaktor	1,1694
			Sachwertfaktor, gerundet	1,1700

Der Sachwert-Faktor wird in Anlehnung der Vorgaben des Grundstücksmarktberichtes und unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale gutachterlich mit 1,17 bestimmt.

8 Die Parameter des Ertragswertverfahrens

8.1 Der Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021) wird auf Grundlage von Vergleichsmieten, - für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutztem Wohnraum abgeleitet.

Marktüblich erzielbare Erträge lassen sich durch Auswertung zeitaktuell vereinbarter Mieten vergleichsgerechter Objekte und auch durch die Beobachtung von Angebotsmieten – ggf. unter Berücksichtigung erforderlicher Abschläge ableiten.

Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z.B. geeignete Mietpreisübersichten oder Mietspiegel.

Einen orientierenden Überblick zur Marktüblichkeit von Vergleichsmieten bieten z. B. die Auswertungen des aktuellen Grundstücksmarktberichtes Sachsen-Anhalt. Zudem wurden vom Sachverständigen geführte Datenbanken und Recherchen in die Ableitungen einbezogen.

Der aktuelle Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt weist für Grundzentren im Saalekreis, wie es die Gemeinde Teutschenthal darstellt - folgende orientierende Wertspannen auf:

· Durchschnitts-Wohnungsmieten in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948 in €/m ² Wohnfläche · monatlich, Nettokaltmiete					
einfacher Wohnwert		mittlerer Wohnwert		guter Wohnwert	
von	bis	von	bis	von	bis
3,50	4,50	4,50	5,50	5,50	6,50

Marktübliche Zuschläge bei der Miete von Einfamilienhäusern im Vergleich zu Geschosswohnungen liegen schwerpunktmäßig zwischen 15 % und 25 %. Diese Zuschläge werden in der Regel für die Annehmlichkeit eines Gartens, des direkten Zugangs vom Wohnraum über Terrasse in einen alleine zu nutzenden Garten, des separaten Hauseingangs, der Lage der Räumlichkeiten auf verschiedenen Ebenen mit entsprechender größerer Anzahl von Sanitärbereichen sowie eines großen Keller (Abstell-) Bereichs gezahlt.

Die Begriffsdefinition Wohnwert beinhaltet gemäß der Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes die im Bürgerlichen Gesetzbuch in § 558 Abs. 2 genannten Merkmale. Hierzu gehört neben der Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung auch die individuelle Lage innerhalb des Regionstyps. Aus diesen mietpreisbildenden Faktoren ergibt sich bei individueller Wertung und Überprüfung an einem konkreten Objekt in der jeweiligen Bauepoche und dem entsprechenden Regionstyp der durchschnittliche Wohnwert.

- guter Wohnwert z. B. gute Wohnlage und Verkehrsanbindung, Isolierglasfenster Wärmedämmung ab 1995], Balkon, modernes Bad und WC, Zentralheizung, ggf. Fahrstuhl
- mittlerer Wohnwert z. B. gemischt bebaute Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, Isolierverglasung [ab 1978-1994], Bad und WC, Zentralheizung
- einfacher Wohnwert z. B. wenig bevorzugte Lage z.B. in der Nähe von Industriestandorten, Fenster [einfache oder Verbundfenster vor 1978], einfaches Bad und WC, keine zentrale Heizungsanlage

In Anlehnung der o. g. Wohnwert-Kriterien wird dem Grundbesitz ein mittlerer bis guter Wohnwert beigemessen.

Arithmetisches Mittel: Spanne von 4,50 bis 6,50/m² : 5,50 €/m²

Bei einem marktüblichen Zuschlag für eine Einfamilienhaus-Miete i. H. v. 20 % ergibt sich eine Nettokaltmiete von 6,60 €/m². Für die unterstellten Nutzflächen des Nebengelasses wird eine pauschale Monatsmiete i. H. v. 80 € monatlich unterstellt, dies entspricht bei einer unterstellten Nutzfläche von 63,03 einer marktüblichen Kaltmiete von ca. 1,27 €/m²). Der Sachverständige unterstellt drei Nebengelass-Mietbereiche (Werkstatt/Lager/Garage o. ä.). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass kein grundbuchrechtlich gesichertes Zufahrtsrecht zur augenscheinlichen Garage existiert, eine Garagenutzung im eigentlichen Sinn (mit Zufahrt) also nicht möglich ist.

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Wohnlage, der unterstellten Größe des Wohnraums, der unterstellten Ausstattung und des unterstellten Zustandes des Wohnraums werden vom Sachverständigen, - nach Fertigstellung bzw. Beseitigung der unter Punkt 5.6 genannten Positionen folgende (Netto-Kalt-) Mieten i. S. des § 31 Abs. 12 ImmoWertV 2021 für marktüblich erzielbar gehalten:

- für das Einfamilienhaus 6,60 €/m² Wohnfläche
- für den Nebengelass, psch. 80,00 €/Monat

8.2 Die Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten i. S. §32 ImmoWertV 2021 sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten und
- das Mietausfallwagnis

Die Bewirtschaftungskosten werden nach dem Grundsatz der Modellkonformität in der gleichen Höhe angesetzt, wie dies im aktuellen Grundstücksmarktbericht durch den Gutachterausschuss zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt ist.

Bewirtschaftungskosten, - im Sinne der Modellkonformität, - in Anlehnung der Anlage 1 Ertragswert-Richtlinie (ErtragsWertR), i. V. m. an den aktuellen Verbraucherindex fortgeschriebene Werte:

Bewirtschaftungskosten			
Pos.	Bewirtschaftungskostenart		Bewirtschaftungskosten
1.	Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV		
Wohnhaus	359,00 p.a.		359,00 €
Lager/Werkstatt/Garage	3 x 47,00 p.a.		<u>141,00 €</u>
		Σ:	500,00 €
2.	Instandhaltungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV		
Wohnhaus	14,00€/m ² x 127,99 m ²		1.791,86 €
Lager/Werkstatt/Garage	3 x 106,00 p.a.		<u>318,00 €</u>
		Σ:	2.109,86 €
3.	Mietausfallwagnis § 12 Abs. 5, Satz 2 ImmoWertV		
	2,00% von 11.096,81 €		221,94 €
	des marktüblich erzielbaren Rohertrages		
Σ Pos. 1-3:	Bewirtschaftungskosten (BWK)		2.831,80 €
	dies entspricht einem Anteil am Rohertrag i. H. v.		25,52%

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten des Grundbesitzes werden gutachterlich mit 2.831,80 € bestimmt, das entspricht einem Anteil von 25,52 % des jährlich unterstellten Rohertrages. Dieser Wert bewegt sich somit nahe dem mittleren Bereich der Spanne üblicher Bewirtschaftungskosten für derartige Grundstücksarten i. H. von 21-31 % (arithm. Mittel: 26,00% in Anlehnung der Vorgaben einschlägiger Fachquellen).

8.3 Bestimmung der gewogenen Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren

Die Gesamt-Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren wird auf Basis der im Sachwertverfahren ermittelten Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäudeteile (Wohnhaus und Nebenglass) und dem Verhältnis der unterstellten Ertragsanteile ermittelt. Die nach Erträgen gewogene Restnutzungsdauer ergibt sich somit zu 24 Jahren.

Bezeichnung	jährliche Erträge	Ertragsanteil	RND	anteilige RND
EFH	10.136,81 €	91,35%	25 Jahre	22,84
Werkstatt/Lager	960,00 €	8,65%	10 Jahre	0,87
	11.096,81 €	100,00%		24 Jahre

8.4 Der Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der aktuelle IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 weist als Empfehlung für Einfamilienhäuser eine mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze von 1,5 - 4,0 % aus.

Für diese vorgenannten Spanne wird gleichzeitig unterstellt:

- eine mittlere Spanne der Gesamtnutzungsdauer i. S. Anlage 1 (zu §12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV
- eine mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten i. S. Anlage 3 (zu §12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV

Die vorgenannten Kriterien wurden i. S. der ImmoWertV ermittelt und treffen im vorliegenden Bewertungsfall mit den gewählten Ansätzen zu (Gesamtnutzungsdauer 66 Jahre), Bewirtschaftungskosten (hier unterstellt mit 25,52 %).

Unter Abwägung sämtlicher Einflussfaktoren, d. h. der allgemeine Einflussfaktoren (gute Nachfragesituation = stabile Mieten, Angebot entspricht der Nachfrage) und der speziellen Einflussfaktoren, wie

- der mittleren Wohnlage (mögliche Einstufung: einfach/mittel/gut)
- i. V. mit dem insgesamt mittleren bis gut unterstellten Wohnwertes

wird vom Sachverständigen ein Liegenschaftszinssatz i. H. von 2,30 % für marktkonform eingeschätzt.

8.5 Der Barwertfaktor im Ertragswertverfahren

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektsspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zu Grunde zu legen. Der jährlich nachschlüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung ist nach der unten dargestellten Formel zu ermitteln.

Ermittlung des Vervielfältigers (Barwertfaktor)	
• bei einem Liegenschaftszinssatz p [%] und	
• bei einer Restnutzungsdauer n [in Jahren]	
• ergibt sich der Vervielfältiger V	
Formel zur Berechnung der Vervielfältiger:	
$V = \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1}$	
p = 2,30%	= 0,023
n = 24 Jahre	
q = 1+p	= 1,023
V = $\frac{1}{1,725898}$	x $\frac{0,72590}{0,023}$
V = 0,5794	x 31,5608
V = 18,287	(vgl. Ertragswertberechnung)

9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale i. S. §8 ImmoWertV 2021 sind Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von dem zu Grunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere Objekt spezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

1. Besondere Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekt) und zur als baldigen Freilegung anstehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen sowie
6. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Dem Sachverständigen wurde kein Zugang zum Grundbesitz ermöglicht. Für die damit einhergehenden Risiken, insbesondere hinsichtlich des Zustandes der Baulichkeiten ist der Sachverständigen entsprechend der Gepflogenheiten der Wertermittlung gehalten gutachterliche Wertabschläge vorzunehmen. Der Sachverständige hält im speziellen Bewertungsfall einen gutachterlichen Wertabschlag i. H. v. 17 % des vorläufigen Sachwertes bzw. Ertragswertes für angemessen.

Für die unterstellten Fertigstellungskosten des Bades und für den unterstellten, unabweisbaren Reparaturstau hält der Sachverständige einen frei geschätzten, gutachterlichen Wertabschlag i. H. v. psch. 25.000 € für angemessen.

Recherchegemäß hat es einen Hausschwamm/Pilzbefall im Bad des Wohngebäudes gegeben. Dieser Umstand wurde demnach beseitigt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehen aufgrund in der Vergangenheit aufgetretenen, aber inzwischen in technisch wohl in einwandfreier Weise vollständig behobenen Mangels Abneigungen der Marktteilnehmer gegenüber Grundbesitz ohne diese Besonderheit. Man spricht hierbei von einem merkantilen Minderwert, auch psychologischer Minderwert, dem eine Befürchtung beigemessen wird, dass der Mangel neben verborgen gebliebenen Schäden oder Folgeschäden trotz unbegründeten Verdachts wieder auftreten könnte, - auch wenn diese Befürchtung tatsächlich unbegründet ist. Für die Ermittlung des (merkantilen) Minderwerts (merkantile Wertminderung) gilt der Grundsatz, dass sich die letztlich auf eine Vertrauenserschütterung zurückzuführende Wertminderung nicht nach mathematischen Formeln ermitteln und sich auch nicht nach technischen Gesichtspunkten berechnen lässt, - sondern im Wege einer gutachterlichen Schätzung zu bestimmen ist. Der Sachverständige hält hierfür einen gutachterlichen Wertabschlag i. H. v. 4 % des vorläufigen Sachwertes bzw. Ertragswertes für angemessen.

10 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)

10.1 Die Ermittlung des Sachwertes

BPI 2010:	100 (Basisjahr)
BPI am WEST:	187,20 (Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand: 1.2.2025, Deutschland insgesamt)

Gebäude- typ	BGF [m ²]	NHK		Herst.-wert am WEST [€; incl. BNK]	Altersverminderung			Gebäudewert am WEST [€]
		2010	WEST		GND Jahre	RND Jahre	RW v. H.	
		[€/m ² BGF]						
Spalte (S)	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8
		= (S2 x BPI)/100		=S1 x S3			=S6/S5	=S4 x S7
Wohnhaus EG+DG	209,26	635,21	1.189,10	248.831,85	66	25	37,88	94.254,49
Wohnhaus KG	48,28	515,00	964,08	46.545,78	66	25	37,88	17.630,98
Wohnhaus-Anbau	26,44	512,50	959,40	25.366,54	66	25	37,88	9.608,54
Nebenglass	156,04	100,00	187,20	29.210,69	60	10	16,67	4.868,45

Gebäudewerte (incl. Baunebenkosten)		Σ:	126.362,45 €
Außenanlagen ^(*) psch. 4,00%	von	126.362,45 €	<u>5.054,50 €</u>
Gebäudewerte incl. Außenanlagen			131.416,95 €

(*) % Anteil psch. in Anlehnung der Vorgaben des Grundstücksmarktberichtes

Bodenwert des bebauten Grundstücks (§ 16 ImmoWertV)	+	<u>15.095,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	=	146.511,95 €

Sachwertfaktor/Marktanpassung § 8 Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV	x	1,1700
--	---	--------

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV)	=	171.418,98 €
--	---	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i. S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV		
- gutachterl. Wertabschlag für Außenbesichtigung	17,00% von 171.418,98 €	-29.141,23 €
- Merkantiler Minderwert für ehemaligen "Pilzbefall"	4,00% von 171.418,98 €	-6.856,76 €
- Bad Fertigstellungskosten u. unabweisbarer Reparaturstau, psch. geschätzt		<u>-25.000,00 €</u>
Summe der Wertabschläge i. S. d. Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	Σ:	-60.997,99 €

(marktangepasster) Sachwert Grundbesitz		110.421,00 €
Sachwert des Grundbesitz, gerundet	rd.	110.400,00 €

10.2 Die Ermittlung des Ertragswertes

06179 Teutschenthal Kreuzweg 10 Bezeichnung	Wohn/Nutz- Fläche [m ²]	tatsächliche Netto (-Kalt-) Miete		≙ €/m ²	marktüblich erzielbare Erträge		
		Monat	p. a.		€/m ²	monatl. [€]	jährlich [€]
EFH	127,99	-	-	-	6,60	844,73 €	10.136,81 €
Werkstatt/Lager/Garage	63,06	-	-	-	psch.	80,00 €	960,00 €

Rohrertrag (nachhaltig erzielbare [Netto-Kalt-] Miete p. a. Σ: 11.096,81 €

Bewirtschaftungskosten (BWK), - nur Anteil des Vermieters i. S. d. § 19 ImmoWertV

▸ Verwaltungskosten

500,00 € gemäß Vorgabe der EW-RL, indiziert an den Bewertungsstichtag -500,00 €

▸ Instandhaltungskosten

2.109,86 € gemäß Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe b EW-RL -2.109,86 €

▸ Mietausfallwagnis:

2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages von 11.096,81 € -221,94 €

-2.831,80 €

entspricht einem Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag

≙ 25,52%

25,52% BWK vom marktüblich erzielbaren Rohertrag 11.096,81 €

-2.831,80 €

jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV)

= 8.265,01 €

Reinertragsanteil des anteiligen Bodenwerts (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

2,30% von 15.095,00 €

-347,19 €

Ertrag der baulichen Anlagen

= 7.917,83 €

Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV)

x 18,287

bei n =

24 Jahre

und p =

2,30%

Ertragswert der baulichen Anlagen

= 144.793,36 €

anteiliger Bodenwert (ebfr) § 16 ImmoWertV

+ 15.095,00 €

marktangepasster, vorläufiger Ertragswert

159.888,36 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i. S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

gutachterlicher Wertabschlag für Außenbesichtigung 17% von 159.888,36 €

-27.181,02 €

- Merkantiler Minderwert für ehemaligen "Pilzbefall" 4% von 159.888,36 €

-6.395,53 €

- Bad-Fertigstellungskosten u. unabweisbarer Reparaturstau, psch. geschätzt

-25.000,00 €

Summe der Wertabschläge i. S. d. Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Σ: -58.576,56 €

Ertragswert Grundbesitz

101.311,80 €

Ertragswert Grundbesitz, gerundet

101.300,00 €

10.3 Das Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer angemessenen Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind solche Vergleichspreise heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundbesitz hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Lediglich zur Plausibilisierung des Ergebnisses werden vergleichende Wohnflächenpreise betrachtet.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht werden für freistehende Einfamilienhäuser

- mit Baujahren vor 1948
- im Landkreis Saalekreis
- für Grundzentren wie es die Gemeinde Teutschenthal darstellt

mittlere Kaufpreise i. H. v. 1.353 €/m² ausgewiesen (25 ausgewertete Kauffälle mit durchschnittlich 120 m² Wohnfläche.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde zunächst in einem ersten Schritt der marktangepasste, vorläufige Sachwert mit rd. 171.419 € bestimmt, - dies entspricht mit 1.339 €/m² Wohnfläche nahezu genau dem vorgenannten Mittelwert der ausgewerteten Wohnflächen-Vergleichswerte (Δ 1,03%) des aktuellen Grundstücksmarktberichtes.

In einem zweiten Schritt wurde der Sachwert nunmehr weiterführend unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bestimmt, - dieser beläuft sich auf 110.400 €, - dies entspricht bezogen auf die unterstellte Wohnfläche von 127,99 m² einem Wert von rd. 863 €/m². Dieser Wert liegt 490 €/m² bzw. 36,22 % unterhalb der o. g. mittleren Kaufpreise .

Der deutlich unterhalb des vorgenannten Mittelwertes gelegene Sachwert lässt sich insbesondere mit den Risiken der Außenbesichtigung i. V. m. den unterstellten Besonderheiten (vgl. Ausführungen zum Bad) plausibel nachvollziehen. Diese Vergleichswertbetrachtungen dient lediglich der stützenden, plausibilisierenden Ergebniseinordnung.

Der ermittelte Sachwert lässt sich durch die Ergebnisse der Vergleichswert-Betrachtung hinreichend gut plausibilisieren. Der ermittelte Sachwert wird somit bestätigt.

11 Bestimmung und Würdigung des Verkehrswertes (Marktwert)

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u. der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Bewertung des Grundbesitzes erfolgte im Rahmen einer Außenbesichtigung.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundbesitzes ist vorrangig und somit wertbestimmend das Sachwertverfahren angewandt worden, da hierbei die renditeunabhängige Eigennutzung das Hauptkriterium darstellt. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen wie z. B. die Normalherstellungskosten (Anlage 4 ImmoWertV 2021), die Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021) und der Sachwertfaktor § 21 Abs. 3 ImmoWertV abgeleitet und gutachterlich gewürdigt. Zudem wurden die besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV 2021) berücksichtigt.

Zur Stützung des Ergebnisses wurde zunächst der Ertragswert berechnet. Hierbei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie marktüblich erzielbare Mieten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021), die Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV 2021), der Liegenschaftszinssatz (§ 33 Abs. 1 ImmoWertV 2021) sowie die besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV 2021) berücksichtigt.

Plausibilisierend und zur Stützung des wertbestimmenden Sachwertes wurden ergänzend einfache Vergleichswertbetrachtungen (§24 ImmoWertV) angestellt.

Zusammenstellung der Ergebnisse:

<u>Sachwert:</u>	<u>Ertragswert:</u>
110.400,00 €	101.300,00 €
	Δ 8,25 %

Der ermittelte Ertragswert weicht um ca. 8,25 % vom wertbestimmenden Sachwert ab. Diese Abweichung bewegt sich im normalen Rahmen. Der ermittelte Sachwert wird insbesondere vom Ertragswert und zudem von der Vergleichswertbetrachtung gestützt und plausibilisiert.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der (unbelastete) Verkehrswert (Marktwert) für den Grundbesitz, bebaut mit einem Einfamilienhaus, nebst Nebenglass, - in 06179 Teutschenthal (West), Kreuzweg 10, bezeichnet mit, - Grundbuch von Teutschenthal (GBA Halle), Blatt 907, lfd. Nr. 1 Gemarkung Teutschenthal, Flur 2, Flst. 384/143 Gebäude- und Freifläche Kreuzweg 10 zu 220 m²; lfd. Nr. 2 Gemarkung Teutschenthal, Flur 2, Flst. 632/143 Gebäude- und Freifläche Kreuzweg 10 zu 91 m².

zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 30.07.2024
mit 110.400,00 € geschätzt.

Beide Grundstücke bilden eine wirtschaftliche und bauliche Einheit. Mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke sind formal auch einzeln auszuweisen. Der Sachverständige bestimmt den fiktiven Wert des Grundbesitzes lfd. Nr. 2 Gemarkung Teutschenthal, Flur 2, Flst. 632/143 Gebäude- und Freifläche Kreuzweg 10 zu 91 m² fiktiv und stark vereinfacht mit gutachterlich ca. 8 % des Gesamt-Gesamtverkehrswertes (8.832,00 €, gutachterlich gerundet auf 9.000,00 €)

fiktive Einzelverkehrswert GB von Teutschenthal (GBA Halle), Bl. 907, lfd. Nr. 1:	101.400,00 €
fiktive Einzelverkehrswert GB von Teutschenthal (GBA Halle), Bl. 907, lfd. Nr. 2:	9.000,00 €
Summe der fiktiven Einzel-Verkehrswerte	110.400,00 €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Halle (S.), 23.05.2025

ohne Unterschrift (Online-Gutachten)

Dipl.- Wirtschaftsingenieur (FH) Thoralf Mähner

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

12 Wertermittlungsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens befinden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- (1) Baugesetzbuch BauGB i. d. F. d. Bek. vom 23.9.2004, zuletzt geändert am 31.7.2009
- (2) Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006, v. 01.03.2006
- (3) Baunutzungsverordnung BauNVO, i. d. F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.4.1993
- (4) Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- (5) Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 vom 19.07.2021
- (6) Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten u. Arbeitshilfen, Stand 02.2025

12.1 Wesentliche Literatur und Arbeitshilfen

- (1) Grundbuch von Teutschenthal Blatt 907 vom 03.06.2024
- (2) Auszug aus dem Liegenschaftskataster M 1: 1.000 vom 15.07.2024
- (3) Auskunft zu den Baulasten vom 19.07.2024
- (4) Auskünfte zu den Altlasten vom 19.07.2024
- (5) Auskünfte zum Denkmalschutz vom 26.07.2024
- (6) Auskünfte der LMBV vom 13.09.2024
- (7) Auskünfte des Bauamtes vom 06.08.2024
- (8) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 10.05.2024
- (9) Recherchen im räumlichen Umfeld
- (10) Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023
- (11) IVD-Wohnpreisspiegel 2024/2025

13 Anlagen zum Verkehrswertgutachten

- (1) Übersichtskarte M: ohne 200.000 (Quelle: FA LK Stadtatlas Großraum Leipzig-Halle)
- (2) Detailkarte (ohne Maßstab, Quelle: OpenStreetMap)
- (3) Auszug aus dem Liegenschaftsregister M: 1:1.000 (Quelle: LVerMGeo Sachsen-Anhalt)
- (4) Grundriss Skizzen i. S. v. Vermutungen (KG, EG und DG), 3 Seiten
- (5) Grundbuchauszug, GB von Teutschenthal (S.), Blatt 907, 3 Seiten, beidseitig (bs.)
- (6) Baulastenauskunft, 2 Seiten
- (7) Altlastenauskunft, 1 Seite
- (8) Auskunft zum Denkmalschutz, 1 Seite
- (9) Auskünfte der LMBV, 1 Seite
- (10) Auskünfte des Bauamtes zum Grundstück, 1 Seite bs.
- (11) Auskünfte Landkreis Saalekreis, Amt für Bauordnung, 1 Seite, bs.
- (12) Bodenrichtwertauskunft, 2 Seiten, davon 1 Seite, bs.
- (13) Fotodokumentation zum WEST, 5 Seiten mit je zwei Bildern

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Erläuterungen zum Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Die Daten des Liegenschaftskatasters des Landes Sachsen-Anhalt werden im Fachverfahren ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) strukturiert geführt.

Die Angaben des Liegenschaftskatasters (Liegenschaftskarte und Liegenschaftsbuch [als Liegenschaftsbeschreibung im Fachverfahren ALKIS®]) werden **grundsätzlich nur antragsbezogen fortgeführt; verwaltungsinterne Überprüfungen finden in der Regel nicht statt.**

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung, zur Lagebezeichnung (z. B. Straße und Hausnummer) des Flurstücks und Lauben in Kleingartenanlagen nach § 3 Abs. 2 und 3 sowie § 20 a Nr. 7 und 8 des Bundeskleingartengesetzes werden vom LVermGeo **überprüft**. Darüber hinaus werden diese Angaben aktualisiert, wenn auf Antrag eines Eigentümers die Überprüfung der Angaben oder im Zusammenhang mit einer Liegenschaftsvermessung eine Aktualisierung vorgenommen wurde. Die Aktualität der Gebäudeangaben richtet sich nach einem vom jeweiligen Eigentümer oder von der jeweiligen Eigentümerschaft zu veranlassenden Antragsverfahren. Ein örtlicher Vergleich wird empfohlen.

Die **Eigentums- und die Grundbuchangaben sowie die Angaben zur gesetzlichen Festlegung, Klassifizierung und zur Bodenschätzung** werden von den dafür zuständigen Behörden dem LVermGeo mitgeteilt. Für die Erhebung, Qualität, Bedeutung und Aktualität dieser Angaben übernimmt das LVermGeo keine Gewähr; **es empfiehlt sich, bei Bedarf besondere Auskunft einzuholen.**

Liegenschaftsbeschreibungen

Die Liegenschaftsbeschreibung ist die Beschreibung der Liegenschaften mit bezeichnenden und beschreibenden Angaben sowie Grundbuch- und Eigentumsangaben. Die Genauigkeit, mit der die Flächeninhalte in der Liegenschaftsbeschreibung angegeben sind, hängt von dem jeweils zugrunde liegenden Erfassungsverfahren ab.

Liegenschaftskarte

Die Liegenschaftskarte ist die maßstäblich verkleinerte und verebnete Darstellung der Liegenschaften. Die Genauigkeit, mit der die Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) dargestellt sind, richtet sich nach der Erkennbarkeitsgrenze der analogen Kartendarstellung (ca. 0,2 mm). Bei dem Darstellungsmaßstab der Liegenschaftskarte von 1:1 000 entspricht dies 20 cm in der Natur. Die Darstellung der Liegenschaften in der Liegenschaftskarte wird von dem jeweils zugrunde liegenden Erfassungsverfahren bestimmt. Für die präzise Übertragung des Liegenschaftskatasters in die Örtlichkeit ist die Liegenschaftskarte nicht vorgesehen. **Hierzu empfiehlt es sich, eine Grenzfeststellung zu beantragen.**

Darstellung der Liegenschaftskarte (Auszug aus dem Signaturenkatalog 20.1 der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok); <https://www.adv-online.de/GeoInfoDok/Signaturenkataloge/AAA-Signaturenkatalog-2.0/>)

Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte

	Flurstücksgrenze
	streitige Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt (Abmarkung unbekannt)
	Grenzpunkt (Abmarkung zeitweilig ausgesetzt)

Abmarkung ist das nicht förmliche Verwaltungsverfahren, mit dem Grenzpunkte in der Örtlichkeit hoheitlich gekennzeichnet werden.

Flurstücksnummer

Zuordnungspfeil

Überhaken

Bei besonders kleinen oder dicht bebauten Flurstücken kann auf einzelne Darstellungen verzichtet werden sein.

Gebäude

	Wohngebäude
	Öffentliche Gebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche
	Industrie und Gewerbe
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Verkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gewässer (hier Fließgewässer)

Gesetzliche Festlegungen

	Bundesautobahn, Bundesstraße
	Landes- oder Staatsstraße
	Bodenvordnungs-, Sanierungsverfahren u. a.
	Naturschutzgebiet oder Nationalpark

Bodenschätzung

	Klassenflächenangabe
	Klassenabschnittsgrenze
	Ackerlandangaben
	Günländangaben

Lagebezeichnung

	Flur
	Straßen, Wege
	Hausnummer
	Gewannbezeichnung
	Gewässername

Administrative Grenzen

	Grenze des Bundeslandes
	Grenze des Landkreises
	Grenze der Gemeinde

Katasterrechtliche Zusatzangaben

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Flur

Vermessungszahlen (Punktliste)

Punktennung

Die Punktennung von Objektpunkten setzt sich aus dem Nummerierungsbezirk (NBZ) und der Punktnummer zusammen. Der NBZ leitet sich aus den **Lagekoordinaten der Objektpunkte im ETRS89_UTM32 oder 33 ab und entspricht der Fläche, die durch die 1-km-Gitterlinien des ETRS89_UTM-Koordinatensystems begrenzt wird.**

Punktennungen mit vorangestelltem „G“ verweisen darauf, dass der Nummerierungsbezirk der Gauß-Krüger-NBZ-Systematik entspricht (**Gauß-Krüger-Abbildung, Datum Pulkowo 42/83, Krassowski-Ellipsoid, 3°-Meridianstreifensystem**).

Abmarkung

Die Bezeichnung entsprechend der codierten Verschlüsselung ist dem ALKIS® Objektkartenkatalog Land Sachsen-Anhalt (ALKIS®-OK-LSA) zu entnehmen (geodatenportal.sachsen-anhalt.de oder vermgeo.sachsen-anhalt.de)

Antliche Bezugssysteme

Lage: ETRS89_UTM32 bzw. UTM33 - Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989, Universale Transversale Mercator-Abbildung in der Zone 32 bzw. 33

Höhe: DE_DHHN2016_NH - Deutschen Haupthöhennetzes 2016, Normalhöhe

Qualitätsangaben

Die Qualitätsangaben beinhalten u. a. Angaben zur Genauigkeit und Vertrauenswürdigkeit der Informationen. Die „Genauigkeitsstufe“ ist die Stufe der **Standardabweichung (S) als Ergebnis einer Schätzung (i. d. R. nach der Methodik der kleinsten Quadrate), in welche die Messelemente der gleichzeitig berechneten Punkte einbezogen und in der Regel die Ausgangspunkte als fehlerfrei eingeführt wurden.**

Genauigkeitsstufe: 1200 S ≤ 1 cm	2000 S ≤ 2 cm	2100 S ≤ 3 cm	2200 S ≤ 6 cm
2300 S ≤ 10 cm	3000 S ≤ 30 cm	3300 S ≤ 500 cm	

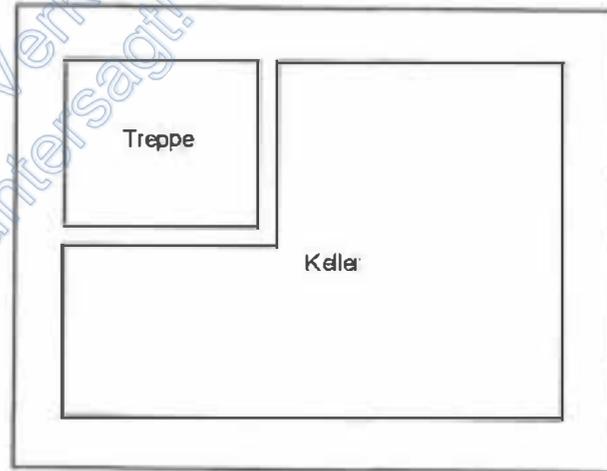
Vertrauenswürdigkeit: 1100 Ausgleichung 1200 Berechnung 1300 Bestimmungsverfahren 1400 ohne Kontrollen

Allgemeine Hinweise

Die Auszüge sind maschinell erstellt und gelten als unterschrieben und gesiegelt. Der Auszug aus dem Geobasisinformationssystem ist kein Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

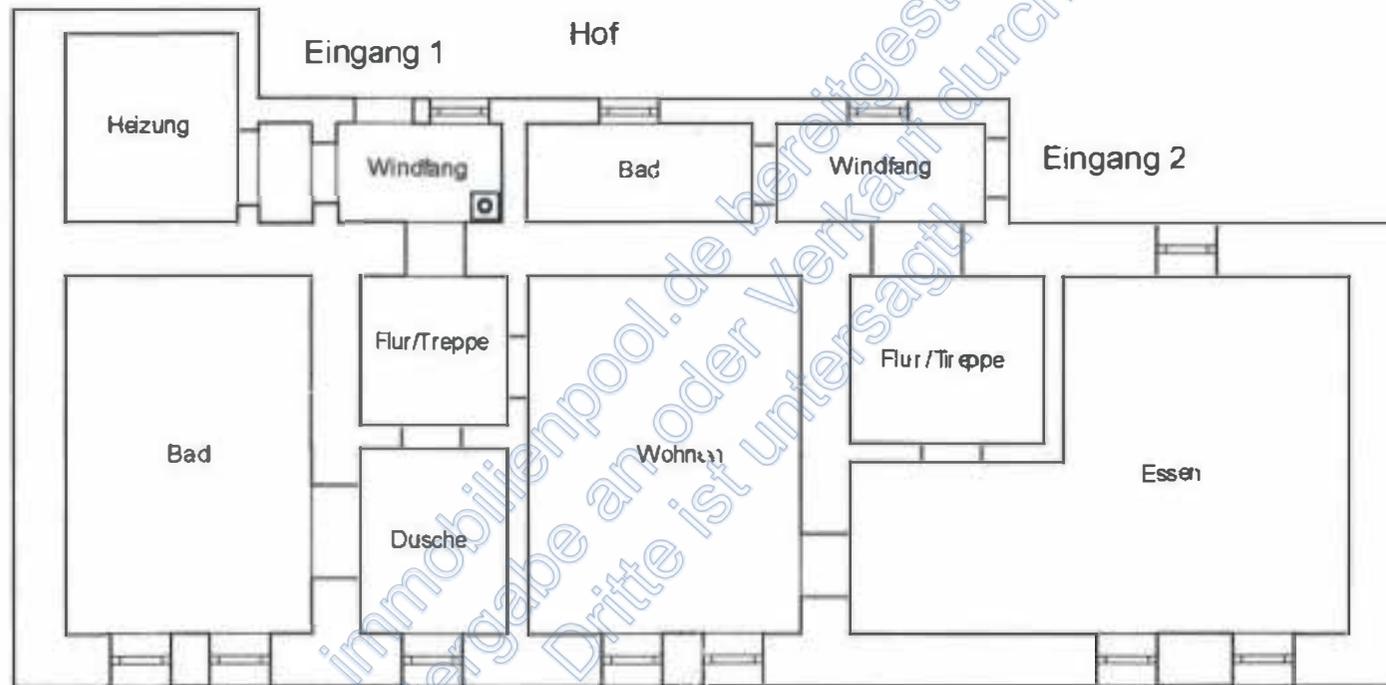


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



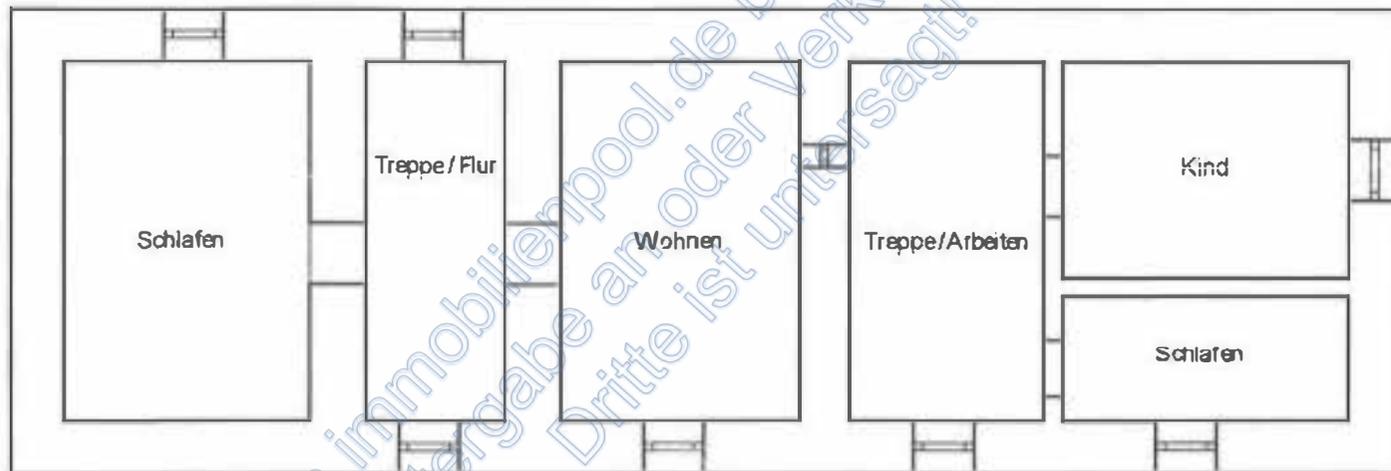
06179 Teutschenthal
Kreuzweg 10

KELLERGESCHOSS
vermuteter Grundriss
(grob-skizzenhafte Darstellung)



06179 Teutschenthal
Kreuzweg 10

ERDGESCHOSS
vermuteter Grundriss
(grob-skizzenhafte Darstellung)



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

06179 Teutschenthal
Kreuzweg 10

DACHGESCHOSS
vermuteter Grundriss
(grob-skizzenhafte Darstellung)

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV
umgestellt/neu gefaßt worden und dabei an
die Stelle des bisherigen Blattes getreten.
In dem Blatt enthaltene Rötungen sind
schwarz sichtbar.
Freigegeben am 01.04.1999, Brandt.

Amtsgericht

Halle (Saale)

Grundbuch

von

Teutschenthal

Blatt

907

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			
		a		b	c		ha	a
1	2	3			4			
1		Teutschenthal	2	384/143	Kreuzweg 10, Gebäude- und Freifläche, Land- und Forstwirtschaft		2	20
2		Teutschenthal	2	632/143	Kreuzweg 10, Gebäude- und Freifläche, Land- und Forstwirtschaft			91

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

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur IId. Nr. der Grund- stücke		Zur IId. Nr. der Grund- stücke	
5	6	7	8
1, 2	<p>Bei Umschreibung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 22.03.1997.</p> <p><i>Hesse</i> Hesse</p>		

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

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1-4			
5a)			
b)			
6			

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

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

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

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1		Gelöscht
2	1, 2	
3	1, 2	
4	1, 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Saale), 555 K 17/24); eingetragen am 03.06.2024. Sander

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) für einen Bodenrichtwertstichtag bis 31.12.2020 und vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) für einen Bodenrichtwertstichtag ab 01.01.2022 ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersicht dargestellt.

<p>35 B</p> <p>WA EFH o II f650</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Bodenrichtwert</td> <td style="width: 25%;">Entwicklungszustand</td> <td style="width: 25%;">Sanierungs- oder Entwicklungszusatz</td> <td style="width: 25%;">Beitrags-situation</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35</td> <td style="text-align: center;">B</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Sanierungs- oder Entwicklungszusatz	Beitrags-situation	35	B			<p>WA EFH o II f650</p>
Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Sanierungs- oder Entwicklungszusatz	Beitrags-situation							
35	B									
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	Wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstückstiefe	Grundstückbreite	Grundstückfläche	weitere Merkmale

<p style="text-align: center;">Bodenrichtwert</p> <p>... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter</p> <p style="text-align: center;">Entwicklungszustand</p> <p>B baureifes Land R Rohbauland E Bauewartungsland</p> <p style="text-align: center;">Art der Nutzung</p> <p>W Wohnbaufläche WS Kleinsiedlungsgebiet WB reines Wohngebiet WA allgemeines Wohngebiet WB besonderes Wohngebiet M gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung) MD Dorfgebiet MDW Dörfliches Wohngebiet M Mischgebiet MK Kerngebiet MU Urbanes Gebiet G gewerbliche Baufläche GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet S Sonderbaufläche SE Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO) SQ sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) GB Baufläche für Gemeinbedarf</p> <p style="text-align: center;">Sanierungs- oder Entwicklungszusatz</p> <p>SU sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung SB sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung EU entwicklungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung EB entwicklungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung</p> <p style="text-align: center;">Beitragsrechtlicher Zustand</p> <p>Schlüsselzahl</p> <p>keine 1 beitragsfrei Angabe ebf 2 erschließungsbeitrags-/Kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalebgabenrecht ebpf 3 erschließungsbeitrags-/Kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalebgabenrecht</p>	<p style="text-align: center;">Ergänzung zur Art der Nutzung</p> <p>EFH Ein- und Zweifamilienhäuser MFH Mehrfamilienhäuser SOW Sozialer Mietwohnungsbau GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig) WGH Wohn- und Geschäftshäuser BGH Büro- und Geschäftshäuser BH Bürohäuser PL Produktion und Logistik WG Wochenhäuser GD Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe FEH Ferienhäuser FZT Freizeit und Tourismus LAD Läden (eingeschossig), nicht großflächiger Einzelhandel EKZ Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel MES Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art BI Bildungseinrichtungen MED Gesundheitseinrichtungen HAF Hafen GAR Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser MIL Militär LP landwirtschaftliche Produktion ASB Bebaute Flächen im Außenbereich EE Bauflächen für Energieerzeugung</p> <p style="text-align: center;">Bauweise oder Anbauart</p> <p>o offene Bauweise g geschlossene Bauweise a abweichende Bauweise eh Einzelhäuser ed Einzel- und Doppelhäuser dh Doppelhaushälften rh Reihenhäuser rn Reihennhäuser re Reihennendhaus</p> <p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung</p> <p>II Geschosszahl (römische Ziffer) WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl GRZ Grundflächenzahl BMZ Baumassenzahl</p> <p style="text-align: center;">Angaben zum Grundstück</p> <p>t ... Grundstücksiefe in Metern b ... Grundstücksbreite in Metern f ... Grundstücksfläche in Quadratmetern</p>
--	--

Hier können Bodenrichtwerte zu einem vom 31.12. bzw. 01.01. abweichenden Stichtag gem. § 196 (1) Satz 7 BauGB vorliegen. In diesen Fällen gibt die zuständige Gemeinde Auskunft über die besonderen Bodenrichtwerte.

Allgemeine Hinweise
Die Auszüge auf Papier sowie in digitaler Form auf einer CD/DVD sind maschinell erstellt. Sie gelten als unterschrieben und gesiegelt.

Gemeinde	Gemarkung	Lage/B RW-Zone	Bodenrichtwert in €/m ²	Entwicklungs- zustand	Sanierungs-/Entwicklungs- satz	Beitragssituation	Zonenummer	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	Wertrelevante Geschossflächen- zahl	Grundflächenzahl	Baumaßenzahl	Grundstückfläche (m ²)	Grundstücksbreite (m)	Grundstückstiefe (m ²)	Weitere Merkmale	Umrechnungsabellen	
Teutschenthal	Teutschenthal	MI-Teutschenthal u. OT Eisdorf	50	B		frei	0141002	MI												

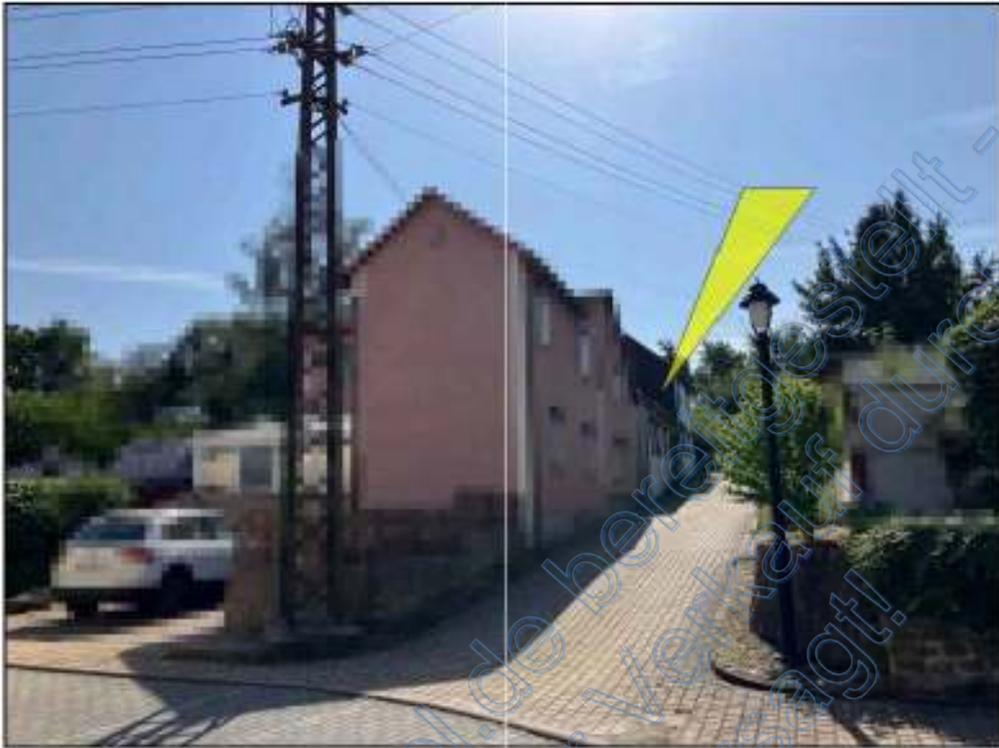


Abb. 1: Blick in Richtung südlicher Kreuzweg



Abb. 2: Gabelung, - li: Blick in Richtung nördlicher Kreuzweg, - re. „Alte Südstraße“



Abb. 3: Kreuzweg, - östliche Fassadenansicht



Abb. 4: Giebelseitig zusammengelegte Wohnhäuser

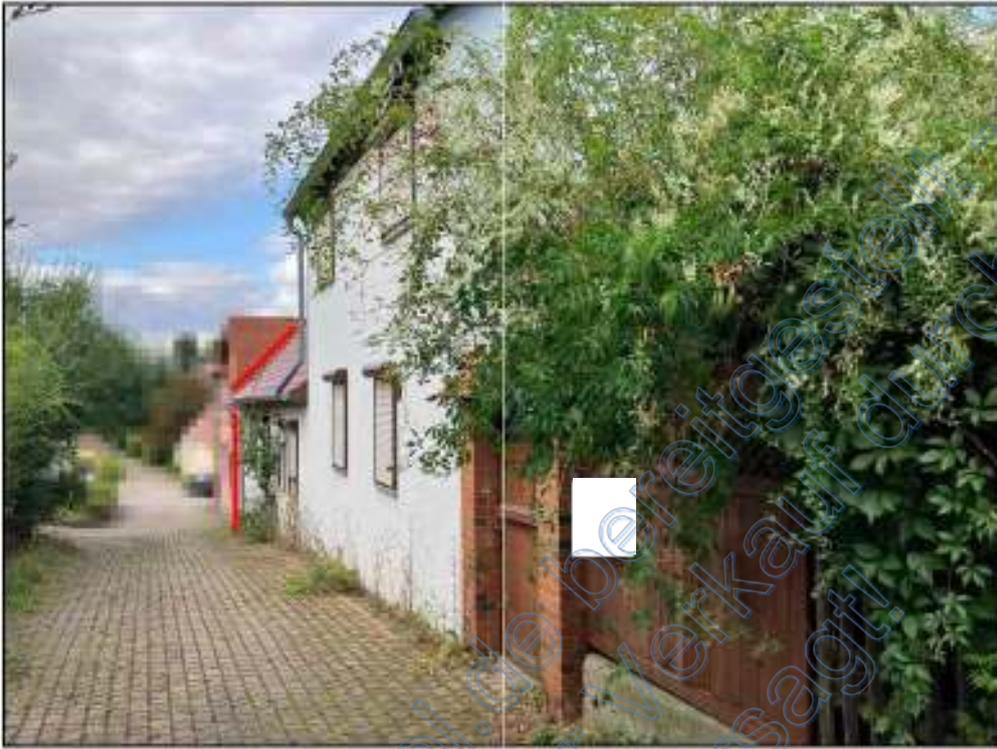


Abb. 5: Kreuzweg, - mit nördlich abfallendem Gelände

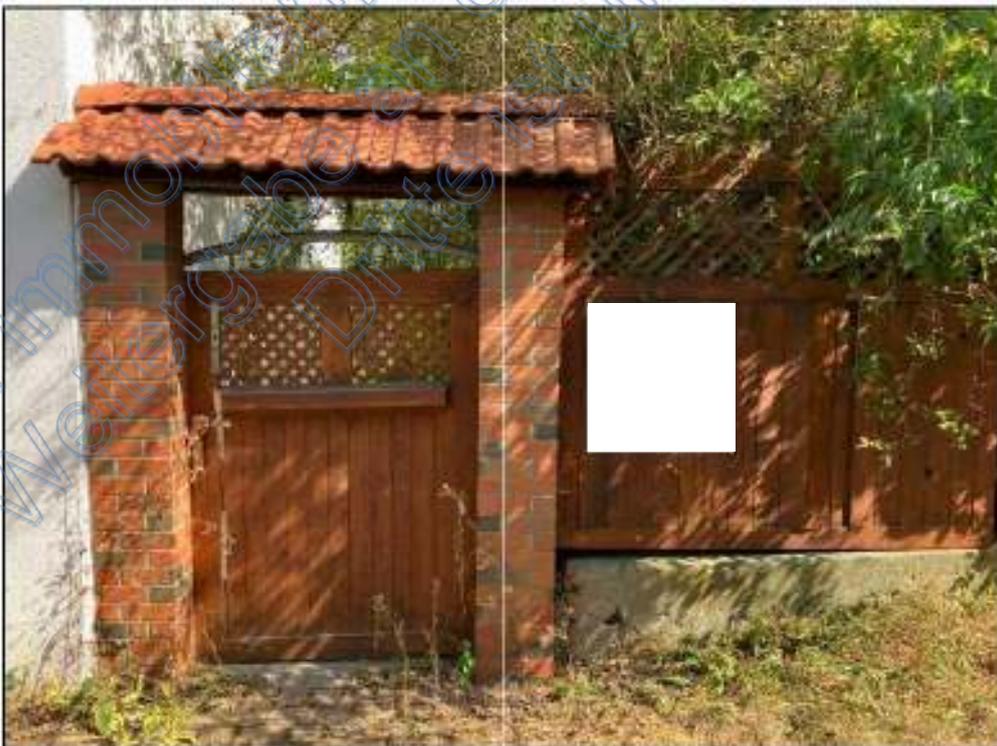


Abb. 6: Grundstückszugang im Bereich südliche Giebelseite



Abb.7: Detail Fassade nördliche Giebelseite, - mit Durchgang zur Alten Südstraße



Abb.8: Ansicht Nordgiebel, - mit Nebengebäude, Heizraum und Wohnhaus (v.l.n.r.)



Abb. 9: Blick von der südlichen Alten Südstraße, - li: Wohnhaus, - re: Nebengebäude



Abb.10: Blick von der Alten Südstraße vorn Nebengebäude, - hinten das Wohnhaus