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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Eric Reuter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Immobiliengutachter HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

K U R Z D A R S T E L L U N G

zum

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück

Aktenzeichen:	555 K 18/25
Verkehrswert:	**158.000 €**
Auftraggeber:	Amtsgericht Halle (Saale) Versteigerungsgericht
Anschrift:	Richard-Wagner-Straße 30 in 06114 Halle
Objektart:	Eigentumswohnung
Wertermittlungsstichtag:	10.10.2025
Qualitätsstichtag:	10.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	10.10.2025

Adresse:	Staufenstraße 48, 60323 Frankfurt am Main
Festnetz:	+49 69 – 300 773 72
E-Mail:	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage:	www.immobilienbewertung-reuter.de

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

1. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss rechts mit der Adresse „Richard-Wagner-Straße 30 in 06114 Halle (Saale)“. Das Bewertungsobjekt ist Teil eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten. Das Wohngebäude wurde ursprünglich in etwa im Jahre 1898 in massiver Bauweise errichtet und in den Jahren 1997/1998 umfassend modernisiert. Das Wohnhaus ist als Zweispänner konzipiert, verfügt über drei Vollgeschosse und ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich zwei Souterrainwohnungen. Dem Objekt ist gemäß Wohnungseigentumsgrundbuch ein Kellerabteil zugeordnet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um das Sondereigentum an der im Dachgeschoß gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten 3-Zimmer-Wohnung sowie ein Kellerabteil.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes wurde mit überschlägig ca. 75 m² auf Basis der beschafften Grundrissskizze grob überschlägig ermittelt und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert. Der Grundriss wird den heutigen Wohnanforderungen gerecht. Die Wohneinheit verfügt über einen mittleren Ausstattungsstandard und verfügt über einen durchschnittlichen baulichen Zustand.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlich gelegenen Stadtteil „Giebichenstein“ von Halle. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie dem angrenzenden Reichardts Garten. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Stadtbereichs mit umfangreichen Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung. Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine **gute** Wohnlage mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung und guter Infrastruktur.

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

2. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch

Grundbuchauszug vom:	18.08.2025
Letzte Änderung:	20.03.2025
Amtsgericht:	Halle (Saale)
Grundbuch von:	Giebichenstein
Band:	-
Blatt:	2577

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Giebichenstein	13	10	Gebäudefläche Richard-Wagner-Straße 30	454 m²
				Miteigentumsanteil	131 / 1.000
				Bewertungsgegenstand	59,47 m²

3. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlich gelegenen Stadtteil „Giebichenstein“ von Halle. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie dem angrenzenden Reichardts Garten. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Stadtbereichs mit umfangreichen Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung. Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine **gute** Wohnlage mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung und guter Infrastruktur.

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

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

Grundstücksgröße

454 m² Flurstücksgröße gemäß Grundbuch (gesamte Grundstücksgröße)

Grundstücksgestalt
Das Flurstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse
Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus in geschlossener Bauweise, das sowohl an der Nord- als auch an der Südseite unmittelbar an benachbarte Mehrfamilienhäuser angebaut ist. Entsprechend besteht Grenzbebauung an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze. Ferner besteht Grenzbebauung durch ein eingeschossiges Gartenhaus an der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Ein historisch vorhandener Überbau war anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit
Das Flurstück weist eine leichte Hanglage von Süden nach Norden sowie von Osten nach Westen aufsteigend auf. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

Altlasten
Gemäß Altlastenauskunft der Stadt Halle (Saale) vom 29.10.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ erfasst.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

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

5. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

Gemäß bauplanungsrechtlicher Auskunft der Stadt Halle (Saale) vom 12.11.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines seit dem 10.09.1998 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan
Gemäß bauplanungsrechtlicher Auskunft der Stadt Halle (Saale) vom 12.11.2025 befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag
Es sind keine mietvertraglichen Bindungen vorhanden.

Denkmalschutz
Gemäß Denkmalauskunft der Stadt Halle (Saale) vom 13.11.2025 ist das Bewertungsobjekt ein Kulturdenkmal im Sinne eines Baudenkmals gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA und eines Bestandteils eines Denkmalbereiches gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA. Demnach ist in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt folgendes eingetragen:

„Richard-Wagner-Straße 30, Wohnhaus, schlichter, viergeschossiger Ziegelbau mit weit auskragendem Dachvorstand und Konsolen, Stuckfelder im Fensterbereich der beiden Obergeschosse, Eingangsbereich durch Ädikula hervorgehoben, Neurenaissance, mit Vorgarten, erbaut 1898“

<u>Beurteilung</u>
Für denkmalgeschützte Gebäude ergeben sich regelmäßig wirtschaftliche Vorteile bei der steuerlichen Behandlung sowie ein eventuell erhöhtes Mietniveau bzw. eine erhöhte Käufernachfrage, resultierend aus der attraktiven Bausubstanz und einem erhöhten Prestige. Dem gegenüber stehen oftmals Einschränkungen in Bezug auf die Nutzbarkeit sowie erhöhte Instandhaltungskosten und ein erhöhter Abstimmungsbedarf zu der Einhaltung des Denkmalschutzes. Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass sich die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile die Waage halten. Der Umstand des Denkmalschutzes wird im Rahmen der Wertermittlung entsprechend Rechnung getragen.

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

6. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Objektart	Mehrfamilienhaus geteilt nach WEG
Baujahr	ca. 1898; Kernsanierung ca. 1997/1998

Rohbaukonstruktion

Fundamente	k. A.
Keller	vollständig, massiv
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz- und Ziegelfassade im Stil der Gründerzeit mit bauzeittypischem Stuck- bzw. Sandsteindekor.
Innenwände	Mauerwerk (tragende Innenwände) Bimsplatten bzw. Bimsstein (nicht tragende Innenwände)
Decken	Betonkappendecke (Kellergeschoss) Holzbalkendecken (oberirdische Geschosse)
Höhen	KG – lichte Höhe ca. 2,72 m DG – lichte Höhe zwischen ca. 2,80m und 3,22 m
Treppen	Massive Betontreppe mit Holzgeländer und Holzverkleidung
Dachkonstruktion	Flachdach
Dacheindeckung	nicht bekannt

Ausbau der Wohneinheiten

Barrierefreiheit	barrierefrei nutzbar – nicht gegeben uneingeschränkt Rollstuhlgeeignet – nicht gegeben
Fußböden	vermutlich Laminat in den meisten Wohneräumen, Fliesen in Küche und Bad
Oberfläche Decke	Putz mit Anstrich
Oberfläche Innenwände	überwiegend Putz mit Anstrich, Küche mit Schutzstreifen, Badezimmer gefliest
Türen	Hauseingangstüren – Holztür mit Glasausschnitt Innentüren – Holztüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung von 1998

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	durchschnittliche, nutzungsgerechte Elektroinstallationen
Sanitärinstallation	Badezimmer mit hängendem WC, Badewanne, Waschbecken
Ausstattung Küche	Küchenzeile mit üblichen Geräten in durchschnittlichem Zustand.

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

Heizungsinstallation	Gaszentralheizung (Typ Viessmann Vitodens 200) Wärmeabgabe über Heizkörper
Sonstiges	-
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden. Es wurden augenscheinlich Rauchmelder installiert.
Weitere bauliche Anlagen	Gartenhaus, Balkone

Energetischer Zustand des Gebäudes

Energieausweis	Für die Wertermittlung konnte kein Energieausweis vorgelegt werden. Für Baudenkmäler ist grundsätzlich kein Energieausweis erforderlich. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen an die energetische Qualität von Neu- und Bestandsgebäuden. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.
Energetischer Zustand	Das Gebäude wurde seit Errichtung in den Jahren 1997/1998 energetisch ertüchtigt. Die Rückseite der Fassade wurde hierbei nachträglich wärmegedämmt sowie isolierverglaste Fenster eingebaut. Der energetische Zustand wird in Summe als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Kontaminationen / Baustoffrisiken

Vorbemerkung	Es handelt sich bei diesem Gutachten nicht um ein Altlasten- oder Bauschadensgutachten, es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen oder Beprobungen von Bauteilen vorgenommen. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen sowie den visuellen Eindrücken im Rahmen des Ortstermins.
Kontaminationen	Im Rahmen der Ortsbesichtigung haben sich keine konkreten Verdachtsmomente ergeben.
Bauteile	Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1898 errichtet, so dass grundsätzlich die (zwischenzeitliche) Verwendung von gesundheitsschädlichen Baustoffen wie beispielsweise Asbest, PCB, PCP sowie von PAK-haltigen Produkten nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Verdachtsmomente haben sich im Rahmen des Ortstermins jedoch nicht ergeben. Abschließende Sicherheit über das

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

Vorhandensein von gesundheitsgefährdenden Stoffen kann in der Regel nur eine Labor-Beprobung ergeben.

Bau- und Unterhaltungszustand
Das Gebäude und die Wohneinheit befinden sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Bei der Besichtigung der Wohneinheit wurde folgender Instandhaltungsstau festgestellt:

- teilweise sind Fensterscheiben gesprungen
- teilweise sind Fliesen gesprungen
- teilweise fehlen Abschlussleisten zum Fußboden
- Türen und Zargen sind teilweise verschlissen

Ausstattungsstandard
Der Ausstattungsstandard wird als mittlerer Standard eingeschätzt.

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

7. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Wohn- bzw. Nutzfläche

Die Wohnflächenangaben wurden dem vorliegenden Grundriss aus der Bauakte entnommen. Diese Angaben wurden für die Ableitung der Wohnfläche genutzt und mit üblichen Nutzflächenfaktoren (NFF) plausibilisiert.

Geschoss	Raum	Nutzung	Fläche
DG	Diele	Wohnen	7,30
DG	Badezimmer	Wohnen	10,00
DG	Wohnraum	Wohnen	22,90
DG	Kammer	Wohnen	3,70
DG	Küche	Wohnen	9,60
DG	Wohnraum	Wohnen	15,80
DG	Balkon/Dachterrasse	Wohnen	5,70
		Summe Wohnfläche	**75,00**

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

8. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (§§ 24 – 26 ImmoWertV)

Nr.	Anzahl Stell-plätze	Grund-stücks-größe	Bodenricht-wert	Kaufpreis	Kaufpreis in €/m² WF	Indexierung auf Stichtagsjah	Marktangep. Kaufpreis zum Stichtag	Aus-reißer-ber.
1		495 m²	410 €/m²	135.500 €	1.993 €/m²	3,3%	2.059 €/m²	
2		526 m²	360 €/m²	137.145 €	2.078 €/m²	3,3%	2.147 €/m²	
3		225 m²	410 €/m²	200.000 €	2.597 €/m²	3,3%	2.683 €/m²	
4		284 m²	410 €/m²	190.000 €	2.375 €/m²	3,3%	2.453 €/m²	
5		204 m²	410 €/m²	220.000 €	2.200 €/m²	3,3%	2.273 €/m²	
6		1.560 m²	460 €/m²	77.000 €	1.510 €/m²	2,3%	1.545 €/m²	
7		649 m²	410 €/m²	255.000 €	2.550 €/m²	2,3%	2.609 €/m²	
8		547 m²	460 €/m²	145.000 €	1.883 €/m²	2,3%	1.926 €/m²	
9		406 m²	290 €/m²	149.876 €	1.946 €/m²	2,3%	1.991 €/m²	
10		2.144 m²	460 €/m²	259.000 €	2.785 €/m²	1,8%	2.835 €/m²	
11		305 m²	410 €/m²	141.250 €	1.723 €/m²	1,8%	1.754 €/m²	
12		312 m²	360 €/m²	183.000 €	1.968 €/m²	1,8%	2.003 €/m²	
13		601 m²	460 €/m²	159.000 €	1.988 €/m²	1,8%	2.024 €/m²	
14		454 m²	360 €/m²	180.000 €	2.169 €/m²	1,8%	2.208 €/m²	
15		456 m²	500 €/m²	140.000 €	2.222 €/m²	1,8%	2.262 €/m²	
16	1	649 m²	410 €/m²	305.000 €	3.144 €/m²	0,7%	3.166 €/m²	
17		442 m²	360 €/m²	110.000 €	2.157 €/m²	0,7%	2.172 €/m²	
18		410 m²	410 €/m²	115.000 €	1.917 €/m²	0,7%	1.930 €/m²	
19		319 m²	410 €/m²	150.000 €	2.727 €/m²	0,0%	2.727 €/m²	
20	1	659 m²	410 €/m²	223.000 €	2.859 €/m²	0,0%	2.859 €/m²	
21		814 m²	460 €/m²	269.000 €	2.989 €/m²	0,0%	2.989 €/m²	
22		375 m²	240 €/m²	130.000 €	2.407 €/m²	0,0%	2.407 €/m²	
~~23~~		~~347 m²~~	~~460 €/m²~~	~~87.500 €~~	~~875 €/m²~~	~~0,0%~~	~~875 €/m²~~	A

Vergleichswertberechnung					
Angemessener Vergleichswert (EUR je m² Wohnfläche)					2.200 €/m²
Vorläufiger Vergleichswert	75 m²	x	2.200 €/m²	=	165.000 €
Marktanpassung					1,0
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	1,0	x	165.000 €	=	165.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (B.o.G.)					
Sonstige Wertminderungen					
Instandhaltungsstau (100 €/m² x 75 m²)			7.500 €		
Summe Wertminderungen					7.500 €
Sonstige Werterhöhungen					
Summe Werterhöhungen					0 €
Vergleichswert vor Rundung					157.500 €
Rundung					500 €
Vergleichswert (gerundet)					**158.000 €**

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

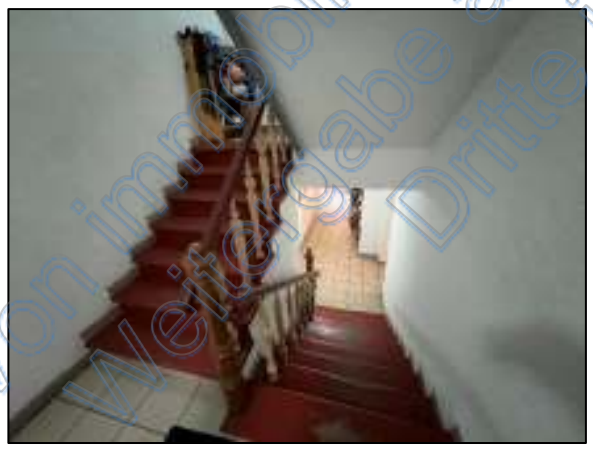
Anhang I – Fotodokumentation

Bewertungsobjekt Hausfront

Umfeld

Umfeld

Hauseingang

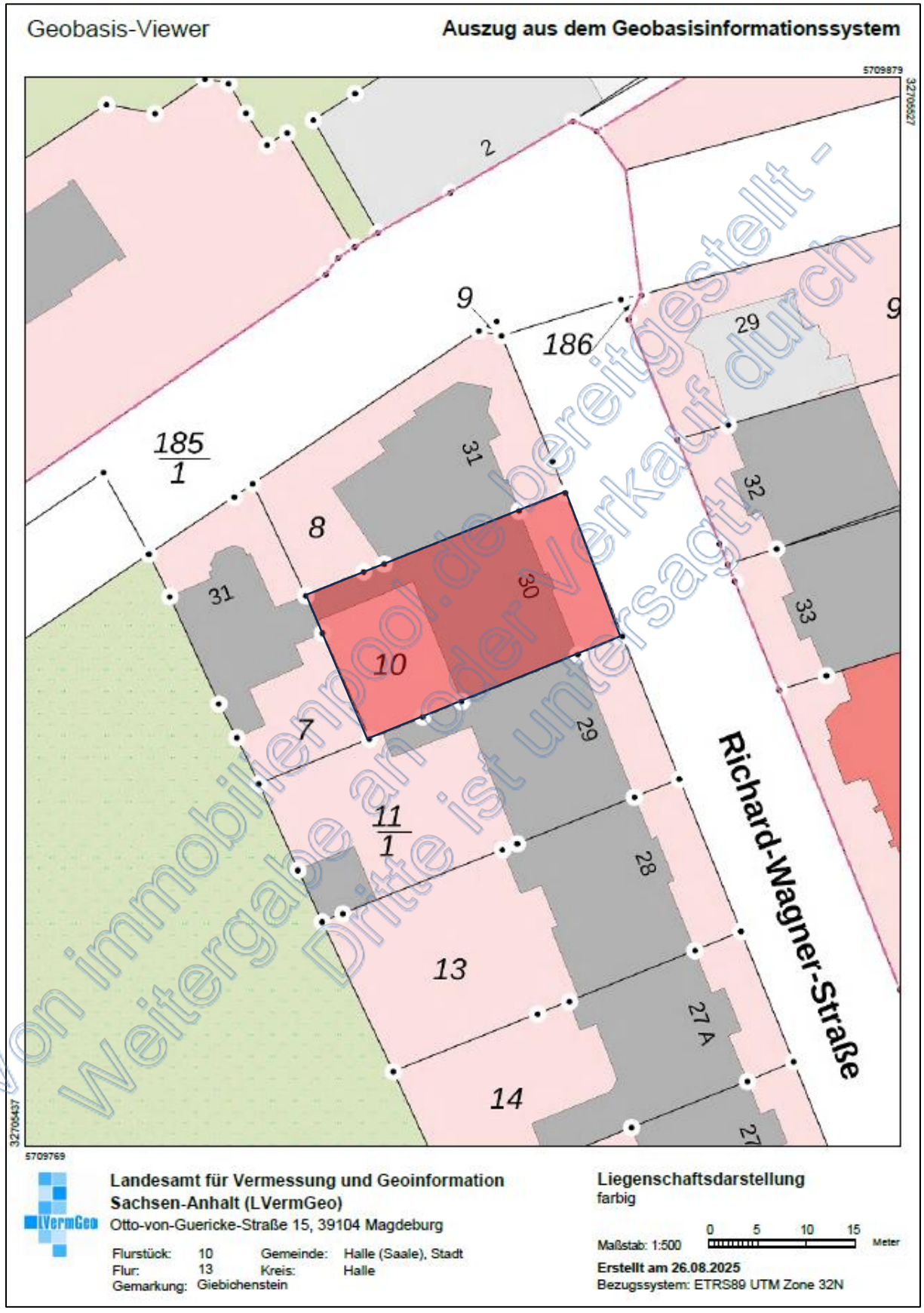


Treppenhaus

Rückseite

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

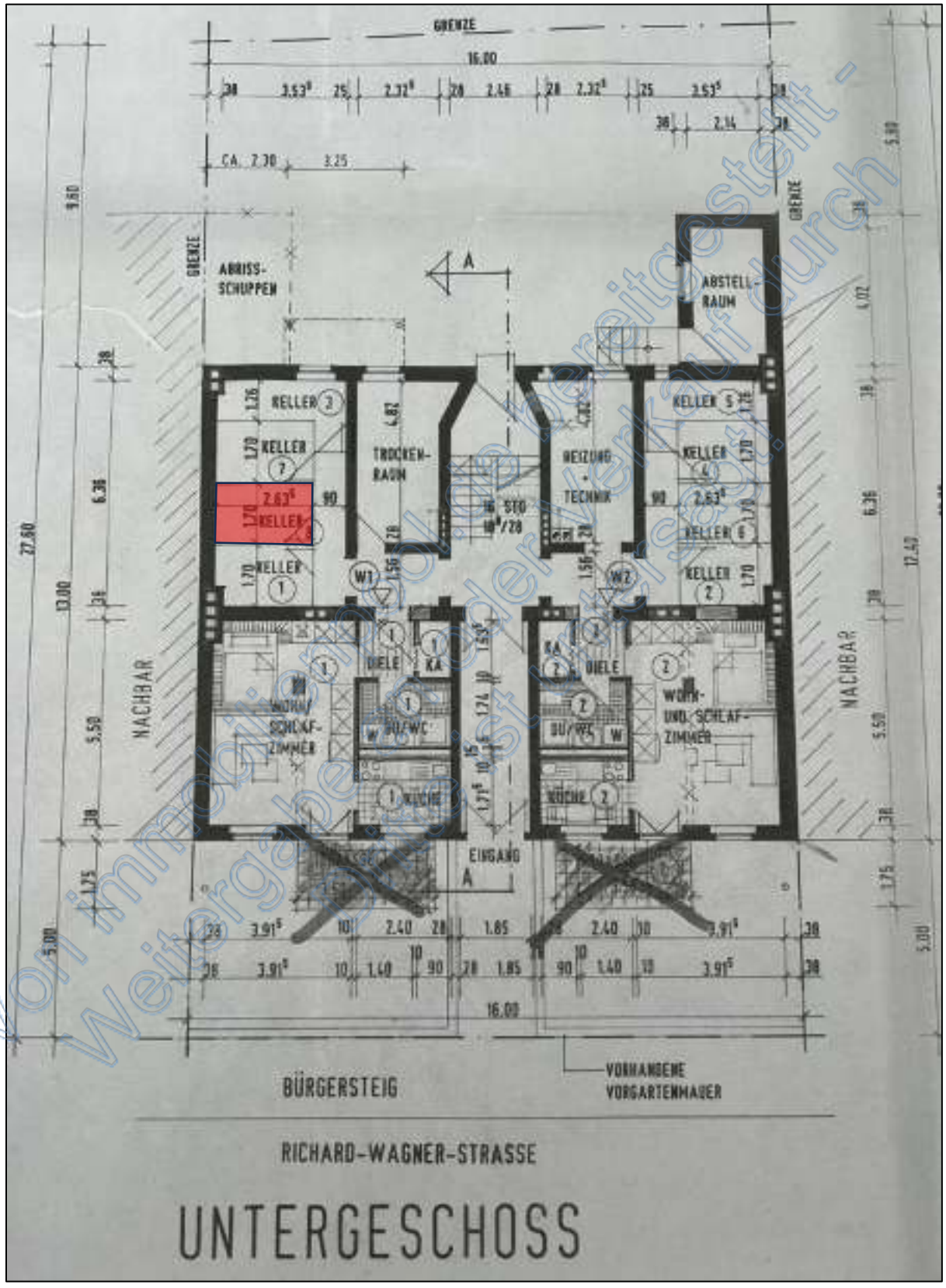
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte



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

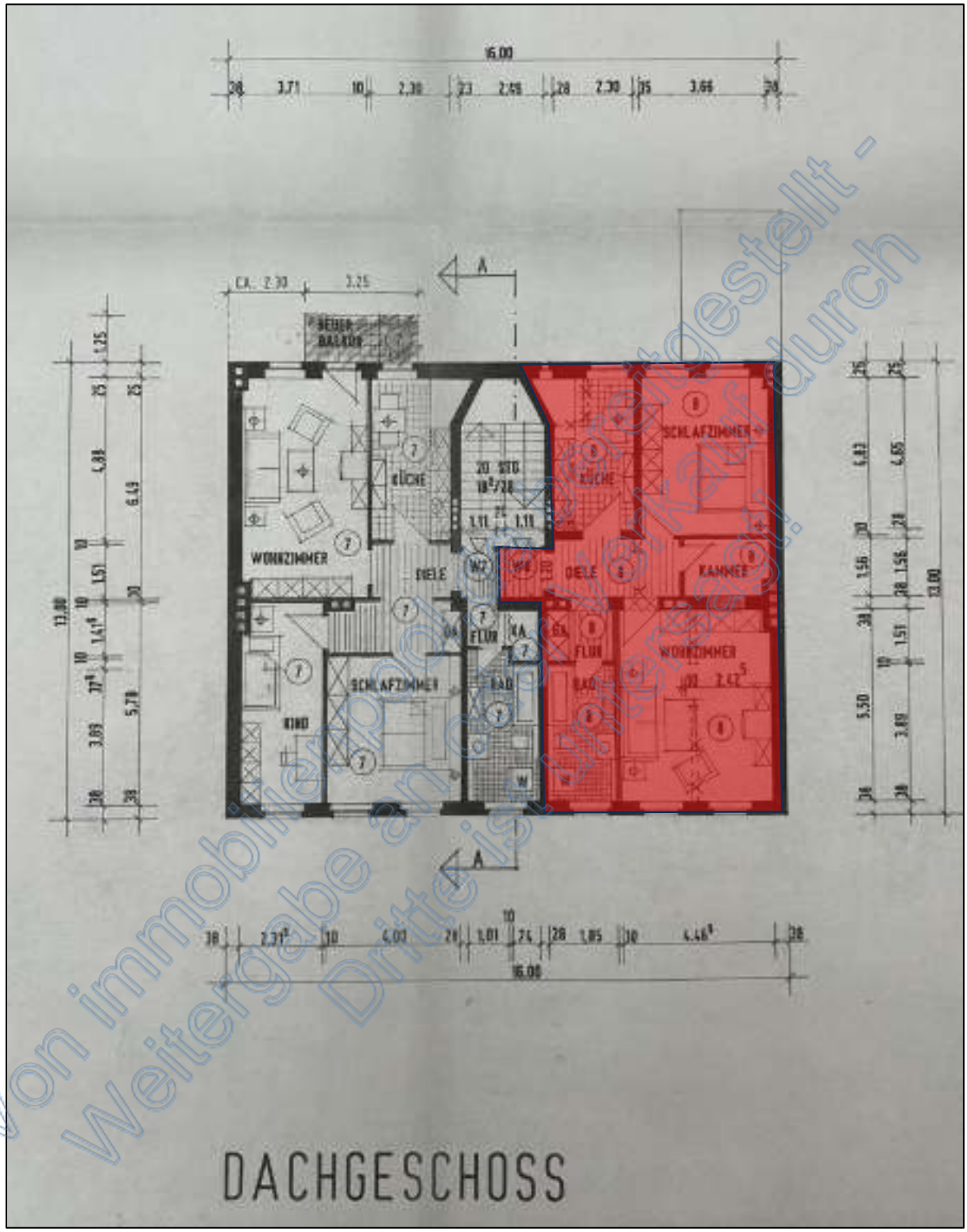
Anhang IV – Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss Wohngebäude Richard-Wagner-Straße 30



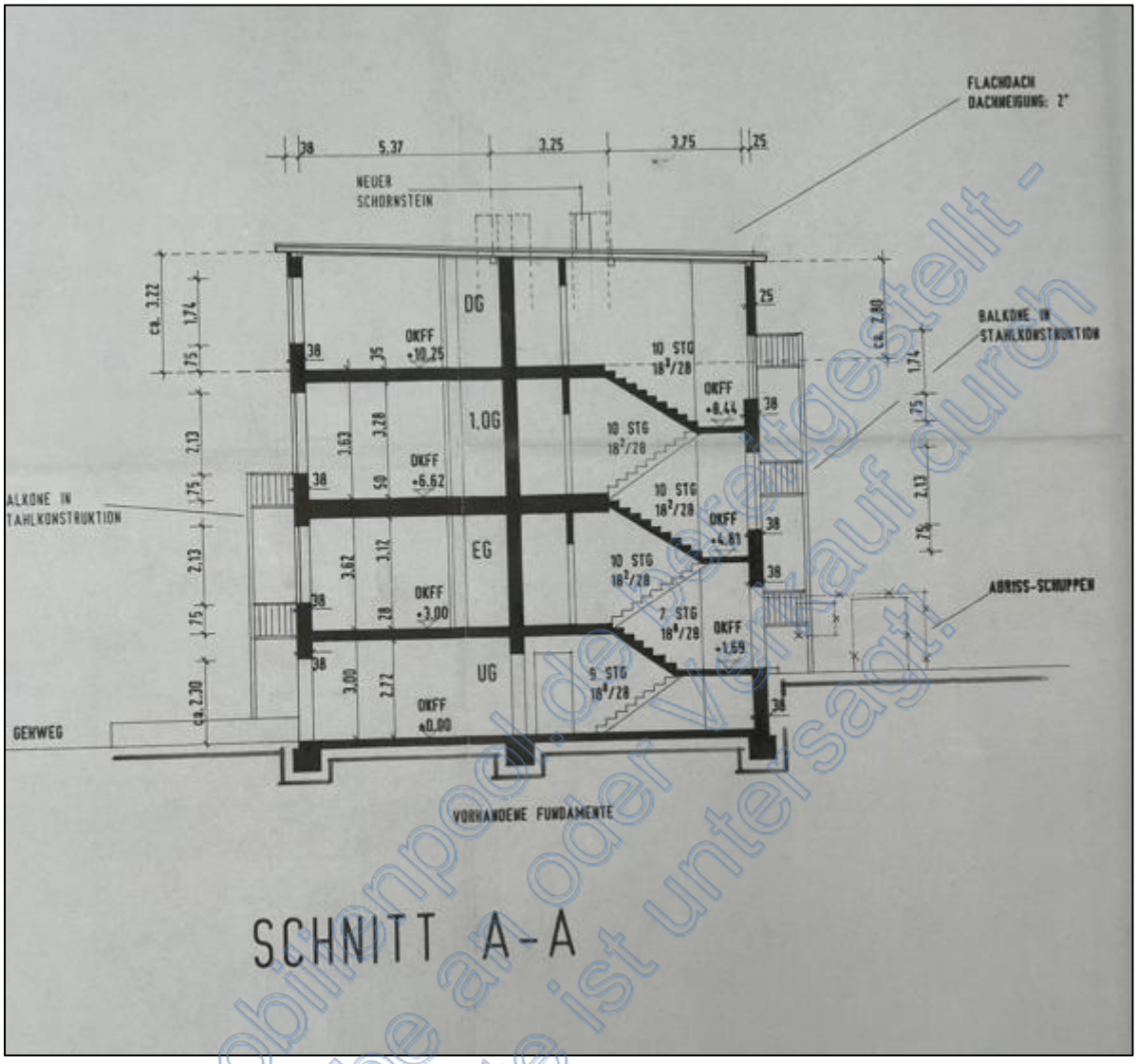
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Dachgeschoss –Wohngebäude Richard-Wagner-Straße 30



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

Schnitt Wohngebäude Richard-Wagner-Straße 30



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