

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



GUTACHTEN

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



Bewertungsobjekt: Grundbuch von Zscherben, Blatt 1095,
lfd. Nr. 1, Flurstück 404/1
06179 Teutschenthal OT Zscherben
Heidestraße 23

Auftraggeber: Amtsgericht Halle (Saale)

Geschäftsnummer: 555 K 23/23

Aktenzeichen: 253901B

Ausführender Gutachter: Herr Bernd Götz
Sachverständiger für Immobilienbewertung
(Sprengnetter Akademie)
(Reg.-Nr. S 00003-06)



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	1
2	<i>Ergebnisübersicht</i>	2
3	<i>Allgemeine Angaben</i>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur	3
3.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
3.4	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	5
3.5	Verwendete fachspezifische Software	5
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	6
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	8
4.5	Nebengebäude	9
4.6	Außenanlagen	9
4.7	Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau	10
5	<i>Flächen- und Massenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	10
5.1	Ermittlung der Brutto – Grundfläche	10
5.2	Ermittlung der Wohnfläche	11
5.3	Gesamtnutzungsdauer (GND)	12
5.4	Restnutzungsdauer (RND)	12
6	<i>Ermittlung des Verkehrswerts</i>	14
6.1	Bodenwertermittlung	14
6.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	14
6.1.2	Bodenwertermittlung	15
6.2	Sachwertermittlung	16
6.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	16
6.2.2	Sachwertberechnung (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	17
6.3	Ertragswertermittlung	18
6.3.1	Erläuterungen der Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren	18
6.3.2	Ertragswertberechnung (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21)	19
6.4	Verkehrswertschätzung	20
7	<i>Fotodokumentation</i>	21



2 Ergebnisübersicht

verkürzte Gutachtenversion

GUTACHTEN

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

Der Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) für das mit einer unterkellerten Doppelhaushälfte mit Mansarddach und nicht ausgebautem Dachboden, einem Seitenflügelanbau, zwei Nebengebäuden sowie einem überdachten Freisitz bebaute Flurstück 404/1 lfd. Nr. 1, GBB1. 1095 in 06179 Teutschenthal OT Zscherben Heidestraße 23, wird zum Wertermittlungstichtag 11. März 2025 geschätzt mit

89.400,00 €

(in Worten: Neunundachtzigtausendvierhundert Euro).

Auftraggeber:

Amtsgericht Halle (Saale)
Abt. Zwangsversteigerung
Thüringer Straße 16
06112 Halle



3 Allgemeine Angaben

3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Halle (Saale) in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend des angegebenen Zwecks, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Ortsbesichtigung wurde, entsprechend der Einladung, am 11. März 2025 in Form einer Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt. An ihr nahmen teil: 1. Eine Miteigentümerin (Bewohnerin), 2. Bekannter der Bewohnerin und 3. der ausführende Sachverständige selbst. Andere am Verfahren beteiligte Parteien waren zum Ortstermin nicht anwesend. Die beim Ortstermin erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden (soweit möglich) per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Auf Wunsch der Bewohnerin werden Innenaufnahmen des Bewertungsobjekts in diesem Gutachten nicht veröffentlicht.

3.2 Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 12. April 2025 telefonisch beim zuständigen Gutachterausschuss in Halle (Saale) erfragt und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 20. Februar 2025 und ein Orthofoto vom 10. April 2025 jeweils aus dem „geodatenportal.sachsen-anhalt.de“ abgerufen und ausgedruckt.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 1095 von Zscherben, des Amtsgerichts Halle (Saale) mit Ausdruck vom 23. Dezember 2024.
- /U4/ Baulastenauskunft der Landkreises Saalekreis, SG Bauaufsicht in Merseburg vom 25. Februar 2025.
- /U5/ Aktennotizen zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts, vom 26. Februar 2025 von der Gemeinde Teutschenthal, Tiefbauamt.
- /U6/ Telefonische Recherchen zu Vergleichsmieten, von mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken.
- /U7/ Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt mit Sitz in Halle (Saale).
- /U8/ Telefonische Recherchen bei der Gemeinde Teutschenthal, den Trägern der Versorgungsmedien sowie zu den individuellen Grundstücksgegebenheiten.



3.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)



3.4 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

3.5 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand April 2025) erstellt.

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Gemäß Angaben der Miteigentümerin wurde die Doppelhaushälfte ca. 1932 errichtet.
Grundbuchblatt:	1095
Gemarkung:	Zscherben
Lage:	06179 Teutschenthal OT Zscherben Heidestraße 23.
lfd. Nr.:	1
Flur:	2
Flurstück:	404/1
Grundstücksgröße:	746 m ²

Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Wertrelevante eingetragene Lasten und Rechte (z.B. Wege- und Leitungsrechte), sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen) sind nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben der Gemeindeverwaltung nicht vorhanden bzw. bekannt.

Das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag durch eine der Miteigentümerin bewohnt und genutzt.

Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass keine darüber hinaus bestehenden, nicht eingetragenen Lasten und Rechte bestehen. Der Sachverständige weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.



4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurden schriftlich erfragt (/U4). Es enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Gemeinde Teutschenthal nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Laut Auskunft der Gemeinde Teutschenthal besteht für das Gebiet des Bewertungsgrundstücks kein Flächennutzungsplan.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Wirkungsbereich eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplans.

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren: Das Bewertungsgrundstück ist in keines dieser Verfahren eingeordnet.

Ortssatzungen: Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich verschiedener Ortssatzungen. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert des Bewertungsobjekts durch diese Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen, der von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt.

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität) Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21; § 34 BauGB.

4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Die Gemeinde Teutschenthal grenzt westlich an die Stadt Halle (Saale). Die Region war bis ins 19. Jahrhundert agrarisch orientiert. Durch Kohle- und Kali-Abbau sowie die Anbindung an das Bahnnetz entwickelte sich Teutschenthal zu einem industriellen und gewerblichen Zentrum. Das ehemalige Kali-Bergwerk wird heute als Versatzbergwerk betrieben. Touristisch attraktiv wird die Gemeinde durch die Weinberge und das Naturschutzgebiet entlang des Salzatal.

Der kleine Ort Zscherben liegt nahe dem westlichen Stadtrand von Halle, verkehrsgünstig im Dreieck zwischen der Bundesautobahn A 143, der Bundesstraße B 80 und der Landesstraße L 164. Bahnhof, Kindertagesstätte und Grundschule sind im Ort vorhanden, die weitere Versorgung mit Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur ist durch die Nähe zur Stadt Halle gesichert.

Das Bewertungsgrundstück liegt am westlichen Rand der Ortschaft. Die Entfernung zum Bahnhof Zscherben beträgt ca. 450 m.

Bundesland: Sachsen-Anhalt.

Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Teutschenthal (ca. 13.000 Einwohner auf einer Fläche von 90,63 km²), Saalekreis.



Verkehrslage:	Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: nördlich zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 106 km, nordöstlich nach Halle (Altstadt) ca. 10 km, südöstlich nach Merseburg ca. 25 km und nach Leipzig ca. 46 km, südlich nach Naumburg ca. 51 km und westlich nach Eisleben ca. 27 km. Autobahn A 143, Anschlussstelle Teutschenthal, Bundesstraße B 80, Bahnanschluss besteht in Zscherben.
Wohn- und Geschäftslage:	Ortsrandlage, als Geschäftslage bedingt geeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	Ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.
Straßenfront / mittlere Tiefe / Grundstückszuschnitt:	Langgestreckt trapezförmiger Grundstückszuschnitt mit überwiegend geraden Grenzverläufen, Ausdehnung in Südwest-Nordost-Richtung ca. 15 m (Straßenfront) und 10 m an der rückwärtigen Grundstücksgrenze, in Nordwest-Südost-Richtung (Grundstückstiefe) ca. 60 m.
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.
Straßenart und Straßen- ausbau:	Gemeindestraße, ausgebaut mit zweispuriger, gepflasterter Fahrbahn, beidseitig mit befestigten Fußwegen und auf der objektabgewandten Straßenseite einem Grünstreifen.
Höhenlage zur Straße:	Von Süden nach Norden steigendes Terrain.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Strom-, Wasser-, Gas- und Telefonanschluss sowie zentraler Abwasseranschluss liegen am Grundstück an.
Anschluss- und Erschließungs- beiträge:	Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen sind mittelfristig keine Erschließungsbeiträge nach KAG oder Abgaben nach § 127 i. v. m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. <i>Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Doppelhaushälfte mit Seitenflügel und Quergebäude auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze bebaut. Auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück Heidestraße 22 (Flurstück 409/1) schließen die zweite Doppelhaushälfte mit gleicher Flucht, Höhe und Dachneigung sowie ein zweigeschossiger Seitenflügel an. Nahe der rückwärtigen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gartenhaus auf der Stützmauer zwischen den Grundstücken. Auf dem südwestlichen Nachbargrundstück Heidestraße 24 (Flurstück 1/18) bestehen im straßenzugewandten Grundstücksteil ein- bis zweigeschossige Nebengebäude auf der Grundstücksgrenze.



Die benachbarten Grundstücke Heidestraße 22 (Flurstück 409/1), Heidestraße 24 (Flurstück 1/18) und Alte Brennstedter Straße 23A (Flurstück 1/19) liegen gegenüber dem nordwestlichen Teil des Bewertungsgrundstücks höher und sind mit Stützmauern auf den Grundstücksgrenzen abgefangen.

Baugrund

(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

Schädliche Bodenveränderungen:

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

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

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Doppelhaushälfte mit Seitenflügel und Quergebäude bebaut. Die Gebäude stehen auf ca. 110 m² Grundfläche (Vorderhaus) und ca. 45 m² (Seitenflügel und Quergebäude).

An der südwestlichen Grundstücksgrenze besteht eine breite, gepflasterte Fläche als Grundstückszugang und -zufahrt. Die Zugänge zu den einzelnen Bauteilen erfolgen vom Hof aus.

Das Vorderhaus ist eingeschossig mit ausgebautem Mansarddach, Spitzboden und Vollkeller. Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer und ein geräumiges Bad, im Dachgeschoss drei Zimmer und die Küche. Ein Zimmer jeder Etage ist ein gefangenes Zimmer. Im Keller ist ein weiteres Bad eingebaut.

Seitenflügel und Quergebäude sind eingeschossig und nicht unterkellert. Im Seitenflügel befindet sich eine Waschküche, das Quergebäude wird als Abstellgebäude genutzt. An die Nordwestfassade des Quergebäudes ist ein großzügiger offener Unterstand angebaut.

Das Gebäude wurde als Wohnhaus wohl für eine Familie konzipiert und wird für eine Wohnnutzung weiter instandgesetzt werden.

Zustand des Gebäudes:

Das Gebäude macht hinsichtlich seiner baulichen Struktur einen noch soliden Eindruck mit teilweise erheblichen, konstruktiven Rissen. Außenputz und Dacheindeckung sind verbraucht. Der Sachverständige unterstellt, dass der bauliche Wärmeschutz sowie der Feuchteschutz der erdberührenden Bauteile unzureichend sind.

Im Gebäudeinneren wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen begonnen und insbesondere in den Fluren und im Treppenraum nicht fertiggestellt.



Mängel:

(soweit im Rahmen der Objekt-
besichtigung erkennbar)

Die Dachfläche ist stark uneben,
die Regenrinnen sind nicht ausgerichtet und teilweise verbogen oder unvollständig,
der Außenputz ist verbraucht und unvollständig,
die Außenfensterbänke fehlen teilweise,
hofseitig bestehen Abbruchkanten und Fliesenreste von einem abgebrochenen Anbau,
es bestehen deutliche Mauerwerksrisse in der Giebelwand, im Bereich oberhalb der Haustür sowie am Übergang zwischen dem Wohnhaus und dem eingeschossigen Seitenflügel,
ein bodentiefe Fenster im EG ist nicht absturzesichert,
die Haustür bietet nur geringen Einbruchschutz,
in den Fluren und im Treppenraum ist der Innenputz unvollständig und die Elektro-Leitungen sind nicht fertig verlegt,
die Leitertreppe zum Dachboden ist nicht absturzesichert,
in mehreren Räumen fehlen die Fußleisten und die Türschwellen,
im Bad im EG sind die Bodenfliesen in erheblichem Maß rissig,
in der Kellerdecke und in den Kellerwänden bestehen klaffende Risse,
der Warmwasserspeicher ist nach Angabe der Nutzer defekt.

4.5 Nebengebäude

Seitenflügel und Quergebäude: Eingeschossige, massiv erstellte Nebengebäude mit flach geneigten Pultdächern mit Wellplattendeckung, Außenwände teilweise verputzt, Zugangstüren aus Stahl oder Holz, jeweils ein Kunststofffenster. Innenausbau im Seitenflügel mit Wand- und Bodenfliesen und Holzpaneeldecke,

im Quergebäude mit Bodenplatten und teilweise mit Wandputz. Elektro-Anschlüsse sind vorhanden, im Seitenflügel auch Frisch- und Abwasser. Die Dächer sind nicht zugänglich.

Der Hof zwischen den drei Gebäuden ist mit einer Holzkonstruktion mit Wellplatten- oder Blechdeckung überdacht, die gleichzeitig die Eingangsüberdachung des Wohnhauses bildet.

An der Nordwestfassade des Quergebäudes ist ein großzügiger offener Unterstand in Holzkonstruktion mit Pultdach und Massivboden angebaut, der als gedeckter Freisitz oder als Doppel-Carport genutzt werden kann.

Gegenüber dem Seitenflügel ist vor der Brandwand des Nebengebäudes Heidestraße 24 ein Gerätehaus in Fertigbauweise aus Metall errichtet.

4.6 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Ver- oder Entsorgungsleitungen von den Nebengebäuden bis zur Grundstücksgrenze,
- die Befestigung aller Flächen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis vor den nordwestlichen offenen Unterstand mit Betonsteinpflaster,
- eine Baumeinfassung aus Ziegelsteinen,
- eine Kinderschaukel aus Holz,
- eine hohe, geschlossene Zaunanlage in Verlängerung der Rückfassade des Wohnhauses bis zur Grundstücksgrenze, einschließlich Zauntür und Zufahrtstor,
- der Bewuchs mit Rasen, zwei Einzelbäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen.

Das Grundstück liegt deutlich tiefer als die Nachbargrundstücke Heidestraße 22, Heidestraße 24 und Alte Brennstedter Straße 23A. Die Geländesprünge sind mit Stützmauern aus unverputztem Ziegel- beziehungsweise Betonsteinmauerwerk gesichert. Beide Stützmauern haben erhebliche Schäden in Form von Ausbeulungen und stehen nicht mehr senkrecht.



4.7 Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungstau

Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze (s.o.) fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Instandsetzungs- und Grundmodernisierungsarbeiten wird auf der Grundlage der in /L14/ empfohlenen Herstellungskosten abgeleitet und vom Sachverständigen auf minimal **ca. 850 €/m²Wohnfläche**, inkl. Baunebenkosten in Höhe von ca. 18 % geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-76.900,00 €
* Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte	-76.900,00 €	
Summe		-76.900,00 €

Hinweis:

An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass es durchaus Unterhaltungsbesonderheiten geben kann, die von ihrem Charakter her, einer einfachen Inaugenscheinnahme verborgen bleiben müssen. Demgemäß können sich durchaus Umstände ergeben, die geeignet sind zu wertrelevanten Unterhaltungsbesonderheiten zu führen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer Inaugenscheinnahme beim Orts-/Außentermin angesetzt sind.

Demgemäß können sich weitere Umstände ergeben, die geeignet sind den o.g. Wert evtl. noch zu erhöhen.

5 Flächen- und Massenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

5.1 Ermittlung der Brutto – Grundfläche

Die Berechnungen zur Brutto - Grundflächen wurden vom ausführenden Sachverständigen an Hand der Liegenschafts- und Internetkartenmessungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Das Gebäude wurde zur Berechnung der einzelnen Brutto - Grundflächen in geometrische Formen aufgeteilt. Die nachfolgenden Berechnungen sind hier nur informativ (*kursiv dargestellt*), da für das Sachwertverfahren als Grundlage die Wohnfläche dient.

<i>Erdgeschoss (EG, I.OG):</i>	<i>(11,00 m x 9,00 m) x 2</i>	<i>=</i>	<i>198,00 m²</i>
<i>Seitenflügelanbau (EG, I.OG)</i>	<i>(1,70 m x 4,00 m) x 2</i>	<i>=</i>	<i>13,60 m²</i>
<i>Dachboden:</i>	<i>11,00 m x 9,00 m</i>	<i>=</i>	<i>99,00 m²</i>
		<i>gesamt =</i>	<i><u>310,60 m²</u></i>

Im Weiteren verwendete Brutto - Grundfläche der Doppelhaushälfte rd.: 311 m²

<i>Nebengebäude 1:</i>	<i>3,31 m x 4,00 m</i>	<i>=</i>	<i>13,24 m²</i>
<i>Nebengebäude 2:</i>	<i>3,56 m x 7,00 m</i>	<i>=</i>	<i>24,92 m²</i>



5.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Aufnahme der Wohnfläche im realen Gebäude konnte aufgrund der möglichen Innenbesichtigung in Form eines eigenen Aufmaßes durch den Sachverständigen erfolgen. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnhaus Erdgeschoss (EG)	Raumhöhen: 2,45 m – 2,49 m
Flur:	1,57 m ²
Flur/Podest:	1,20 m ²
abgegrenzter Flur:	3,46 m ²
Bad:	7,75 m ²
Wohnzimmer:	15,28 m ²
Schlafzimmer:	13,23 m ²
Ankleide:	13,11 m ²
Gesamt EG, anrechenbar:	55,60 m²
Wohnhaus, Dachgeschoss (DG)	Raumhöhen: 2,52 m – 2,56 m
Flur/Podest:	5,61 m ²
Küche:	9,47 m ²
Wohnzimmer, offen:	15,80 m ²
Zimmer 1:	13,33 m ²
Zimmer 2:	13,93 m ²
Gesamt DG:	58,14 m²
Gesamt EG/DG:	113,74 m ²
rd.:	114,00 m²

Im Weiteren verwendete Wohnfläche der Doppelhaushälfte: rd. 114 m²



5.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem **Gebäudestandard** von **2,6** beträgt demnach rd. **68 Jahre**.

5.4 Restnutzungsdauer (RND)

Als wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Es wird dabei in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ (GND) abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese kann jedoch durchaus dann verlängert werden (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen oder gar eine Kernsanierung durchgeführt wurden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte

Das ca. 1932 errichtete Wohnhaus wurde eingeschränkt modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0
Summe		3,0	7,0



Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1932 = 93$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($68 \text{ Jahre} - 93 \text{ Jahre} = 0$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($68 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre} = 36$ Jahren). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 36 \text{ Jahren} = 1989$). Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte“ in der Wertermittlung

- eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren** und
- ein **fiktives Baujahr 1989**

zugrunde gelegt.

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



6 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück, GBB1 1095, lfd. Nr. 1, Flurstück 404/1, in 06179 Teutschenthal OT Zscherben Heidestraße 23, zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 ermittelt.

6.1 Bodenwertermittlung

6.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das mit einem zweigeschossigen, vollständig unterkellerten Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachboden bebaute Grundstück GBB1. 1095, lfd. Nr. 1 – Flurstück 404/1 mit einer Grundstücksfläche von 746 m².

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **50,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Entwicklungszustand	=	baureifes Land, gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21
Baufläche/Baugebiet	=	Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet (WA)
abgabenrechtlicher Zustand	=	orts- und lagetypisch erschlossen
Bauweise	=	offene Bauweise
Geschosse	=	nicht definiert
Richtgrundstücksfläche	=	nicht definiert, eigene Eruiierung in dieser Richtwertzone: ca. 350 m ² - 1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.03.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land, gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21
Baufläche/Baugebiet	=	Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet (WA)
abgabenrechtlicher Zustand	=	orts- und lagetypisch erschlossen
Bauweise	=	Doppelhaushälfte
Geschosse	=	II (Mansarddach gilt als Vollgeschoss)
Grundstücksfläche	=	746 m ²



6.1.2 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert, baureifes Land gemäß § 34 BauGB an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

allgemeine Wertverhältnisse:

Die Auswertung der Bodenrichtwerte in dieser Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstücks der zurückliegenden Jahre (2006 – 2024) ergab für den Zeitraum von 2006 – 2014 einen auf 30 €/m² sehr lange stagnierenden Bodenrichtwert. Erst ab 2016 stellt sich ein insgesamt sehr langsamer, aber durchaus stetiger Anstieg des Bodenrichtwerts ein. Dieser stellte sich wie folgt dar: für das Jahr 2016: 35 €/m², 2018: 40 €/m², 2020: 45 €/m², 2022: 50 €/m² und ab 01.01.2024: ebenfalls 50 €/m². Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss reflektiert der Stichtagsbodenrichtwert 2024 am ehesten sowohl zeitlich, als auch in seiner Höhe das derzeitige Marktgeschehen in dieser Richtwertzone. Zum Bodenrichtwert am Stichtag wird eingeschätzt, dass dieser perspektivisch durchaus einer geringen **einprozentigen (Faktor 1,01) Steigerung** unterliegen wird/kann. Diese Einschätzung wird von Rücksprachen mit dem Gutachterausschuss gestützt.

Erschließungszustand:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen lage- und gebietstypischen Erschließungszustand. Soweit bekannt, liegen alle üblichen Medien am Bewertungsgrundstück an.

Grundstücksfläche:

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. In Anlehnung an die eigeneruierte Grundstücksgrößendefinition innerhalb der Siedlungsstruktur (Richtwertzone) in einer Spanne von ca. 350 m² bis ca. 1.000 m² und die tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks mit 746 m², hält der Sachverständige eine Größenanpassung für entbehrlich.

bauliche Ausnutzung:

Erfahrungsgemäß nimmt die GFZ/GRZ, beim Verkauf von bebauten Grundstücken wie mit der Lage des Bewertungsgrundstücks und dem bereits darauf errichteten baulichen Anlagen, für potentielle Interessenten eine eher untergeordnete Rolle ein. Aus diesem Grund wird hier auf eine Anpassung verzichtet.

Grundstückslage:

Aufgrund der allgemeinen Lage innerhalb der Richtwertzone¹ sind nach Ansicht des Sachverständigen hierfür weder Zu - noch Abschläge zusätzlich zu berücksichtigen.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	50,00 €/m ²		
Zu-/Abschläge:	50,00 €/m ² x 1,01 Wertverhältnisse	=	50,50 €/m ²
angepasst, baureifes Land:	50,50 €/m ² x 746 m ² Flurstück 404/1	=	<u>37.673,00 €</u>

**Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück, Flurstück 404/1, beträgt am Stichtag 11.03.2025:
rd. 37.700,00 €.**

¹ Wesentliche Lagemerkmale und die Nachfragesituation wurden bereits im Bodenrichtwert in ausreichendem Maße gewürdigt und sind insofern mit keiner zusätzlichen Anpassung zu berücksichtigen.



6.2 Sachwertermittlung

6.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Im konkreten Fall wurden für das Bewertungsobjekt Normalherstellungskosten in Höhe von **rd. 1.689,00 €/m² Wohnfläche** (nicht regionalisiert) angenommen.

Baupreisindex

Der Baupreisindex, d. h. die Preisentwicklung seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wurde nach den Angaben der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ festgelegt. Hierbei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte. Dem Gutachten wird der stichtagskonforme Baupreisindex von **184,70 %** zu Grunde gelegt.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Im vorliegenden Fall ohne Regionalfaktor, weil auch bei den anderen Daten ebenfalls bisher keine verlässlichen Regionalisierungen zum Stichtag vorlagen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Für das Bewertungsobjekt wurde die Wertminderung wegen Alters mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe eines Alterswertminderungsfaktor von **0,4706** – entspricht **52,94 %** abgeleitet.

Pauschalierte Nebengebäude/besondere Bauteile

Der Wert der beiden **Nebengebäude und des befestigten Freisitzes mit Schleppdach incl. kleines Gerätekäuschen und Schleppgauben** (siehe Punkt 5.2), wird im Sachwertverfahren pauschal geschätzt. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf die baulichen Restwerte zum Stichtag. Bei seinem Wertansatz ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Der Sachverständige schätzt **den Gesamtzeitwert der Nebengebäude auf insgesamt ca. 7.800,00 €**.

Außenanlagen

Bei dem Bewertungsgrundstück wird der **Wert der unter Punkt 5.3 dargestellten Außenanlagen pauschal auf ca. 6.000,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem **Anteil von 3,43 % des Gebäudesachwerts (175.160,64 €)**.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser oder vergleichbarer Art im Durchschnitt **ca. 24 % unterhalb (Faktor 0,76)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.



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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des jeweiligen Verfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts, wie die unter 5.1.2 „Zustand des Gebäudes“ und „Mängel“ beschrieben und unter Pkt. 5.4 verifizierten Instandsetzungs-/Modernisierungsarbeiten in einer Höhe von insgesamt ca. **-76.900,00 €** korrigierend in die Verfahren eingefügt.

Sachwertberechnung
(gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.689,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	114,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	192.546,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	355.632,46 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	355.632,46 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre
• prozentual		52,94 %
• Faktor	x	0,4706
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	167.360,64 €
Zeitwert pauschalisierte Nebengebäude	+	7.800,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	175.160,64 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		175.160,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	181.160,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	37.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	218.860,64 €
Sachwertfaktor	×	0,76
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	166.334,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	76.900,00 €
Sachwert GBBl. 1095, lfd. Nr. 1	=	89.434,09 €
	rd.	89.400,00 €



6.3 Ertragswertermittlung

6.3.1 Erläuterungen der Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren

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

Das Einfamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte auf dem Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 404/1 wird zum Stichtag wohnwirtschaftlich durch eine der Miteigentümerin genutzt. Eine Fremdvermietung liegt nicht vor. Nach allen, dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen¹ und gestützt auf eigene Erfahrungen schätzt er die relative, **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete/m² Wfl.** für die Doppelhaushälfte-, Nebengebäude und Bewertungsgrundstücksnutzung auf **ca. 6,20 €/m²**, die bei der durch den Sachverständigen ermittelten anrechenbaren Wohnfläche von rd. **114 m²**, einer absoluten monatlichen Nettokaltmiete von **706,80 €** entspricht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Dieser Wertermittlung sind die in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L13/ veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Der Sachverständige schätzt sie für das Bewertungsobjekt auf **ca. 24,0 %** des Rohertrags.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz für Objekte dieser Art auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes in Anlehnung der, in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L13/ veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie unter Hinzuziehung des im Sprengnetter Referenzsystem regionalisiert abgeleiteten Werts, aus einer Bandbreite³ heraus mit **2,25 % vom Bodenwert** (Bewertungsgrundstück: Flurstück 404/1) geschätzt.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21

Siehe unter Punkt Erläuterung der Wertermittlungsansätze in der Sachwertberechnung.

¹ u.a. Gutachterausschuss- und Internetrecherche, Sprengnetter „ImmoWertReport“, Anzeigen, Maklerabfragen

² Nach fiktiv durchgeführten Instandsetzungs- und Teilmodernisierungsmaßnahmen.

³ Unter Einbeziehung der Ausführungen aus den Grundstücksmarktberichten zu Liegenschaftszinssätzen von Mietobjekten in Relation zu Bodenrichtwerten, Wohnflächen und den Netto-Kaltmieten.



6.3.2 Ertragswertberechnung (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				Nutzung/Lage	(m ²)	(Stk.)
Doppelhaushälfte	Wohnung	114,00	-	6,20	706,80	8.481,60
Summe		114,00	-	-	706,80	8.481,60

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.481,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.035,58 €
jährlicher Reinertrag	= 6.446,02 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,25 % von 37.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 848,25 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.597,77 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,638
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 126.722,32 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 37.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 164.422,32 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 164.422,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 76.900,00 €
Ertragswert GBB1. 1095, lfd. Nr. 1	= 87.522,32 €
	rd. 87.500,00 €



6.4 Verkehrswertschätzung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden nach Einschätzung des Sachverständigen eher zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 89.400,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 87.500,00 €.

Der Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) für das mit einer unterkellerten Doppelhaushälfte mit Mansarddach und nicht ausgebautem Dachboden, einem Seitenflügelanbau, zwei Nebengebäuden sowie einem überdachten Freisitz bebaute Flurstück 404/1 lfd. Nr. 1, GBB1. 1095 in 06179 Teutschenthal OT Zscherben Heidestraße 23, wird zum Wertermittlungsstichtag 11. März 2025 geschätzt mit rd.

89.400,00 €

(in Worten: Neunundachtzigtausendvierhundert Euro).

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend des angegebenen Zwecks, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, vollkommen unparteiisch ausgefertigt zu haben. Es liegt kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vor.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

verkürzte Gutachtenversion

Bernd Götz, Halle (Saale) den 16. April 2025
Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie)
(Reg.-Nr. S 00003-06)



7 Fotodokumentation

Innenaufnahmen wurden auf Wunsch der Bewohner hier nicht veröffentlicht.



1 Südansicht 1 mit Zufahrt (weiß markiert) zum Bewertungsgrundstück und der Doppelhaushälfte (rot markiert) von der Heidestraße aus, rot gestrichelt markiert der ca. Grenzverlauf entlang der Heidestraße



2 Südansicht 2 mit eingerückter Grundstückszufahrt (weiß markiert) zum Bewertungsgrundstück und Doppelhaushälfte (rot markiert) von der Heidestraße aus



3 Ansicht 1 südwestlicher Giebel der Doppelhaushälfte mit leichter Ausbauchung im oberen Drittel, einen klaffenden (von außen nach innen) durchgehenden Riss und Putzabplatzungen, von der Grundstückszufahrt aus



4 Südostansicht Bewertungsgrundstück mit Doppelhaushälfte (rot markiert) von der Heidestraße aus



5 Ostansicht linke Doppelhaushälfte- Bewertungsobjekt (rot markiert) von der Heidestraße aus



6 Westansicht 1 Doppelhaushälfte mit südwestlichem Giebel von Foto 3, am rechten Bildrand das Zufahrtstor zum Bewertungsgrundstück (siehe auch Foto 2)