

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!**

Aktenzeichen: 555 K 23/24 - Gutachten Nr.: 24-001733



Gutachten (gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des mit einem **Einfamilienhaus** bebauten Grundstücks

Pflaumenweg 19 in 06112 Halle (Saale)

Grundbuch von Halle (Saale) Blatt 34173, Gemarkung Halle, Flur 4, Flurstück 2057/14

Der Verkehrswert des mit einem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks wird zum Stichtag **03.01.2025** ermittelt mit rd.

11.000 €

Der lastenfreie Verkehrswert wird zum Stichtag **03.01.2025** ermittelt mit rd.

198.000 €

Gutachter: Thomas Braun

Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024 (EUCert/CYF) und zertifiziert vom TÜV Rheinland (PersCertTÜV) für die Immobilienwertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

erstellt am 15. Februar 2025

Verwendungszweck: Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Halle Blatt 34173 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Exposé - Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Das Gutachten wurde von mir persönlich, Thomas Braun, im Auftrag des Amtsgericht Halle (Saale) - Versteigerungsgericht, Thüringer Straße 16, 06111 Halle (Saale) zum Zweck der Feststellung des Verkehrswerts des Grundstücks am 03.01.2025 erstellt.

Verkehrs-/Geschäftslage	Das Bewertungsobjekt liegt in einer ruhigen Wohnbaugegend im Südosten der Stadt Halle (Saale) im Ortsteil Dieselstraße.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand ist mäßig, es liegen Schäden/Mängel vor.
Bauordnungsrecht	Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz.
Hausschwamm	Im Rahmen der Begehung ergab sich kein für den Sachverständigen erkennbarer Verdacht auf Hausschwamm.
Vermietungssituation	Das Einfamilienhaus ist durch die Wohnungsinhaberin bewohnt.
Gewerbebetrieb	Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt, drei Räume im Keller werden durch die Wohnungsinhaberin zum Betrieb eines Kosmetikstudio gewerblich genutzt.
Einrichtungen	Im Rahmen der Begehung ergab sich kein Hinweis auf das Vorhandensein nennenswerter Maschinen oder Betriebseinrichtungen.

Grundstückskennzahlen

	Fläche	Bodenwert / m ²	rentierlicher Anteil	Bodenwert
Wohnbaufläche	574 m ²	160,00 €/m ²	ja	91.840 €
Hinter-/Gartenland	210 m ²	32,00 €/m ²	ja	6.720 €

Gebäudekenndaten

	Baujahr	GND	RND	Gebäudemaß / Anzahl
Einfamilienhaus	1937	80 Jahre	21 Jahre	200 m ² BGF

Verfahrenswerte	Bodenwert (ohne Einfluss Bebauung)	98.560 €
	Sachwert (incl. Bodenwert)	11.278 €
	Ertragswert (incl. Bodenwert)	13.588 €
darin enthaltener Abschlag	Werteinfluss durch Wohnungsrecht	-186.815 €

Verkehrswert		
gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	11.000 €
	Lastenfreier Verkehrswert (ohne Werteinfluss Wohnungsrecht)	198.000 €

Inhaltsverzeichnis

Exposé - Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	2
1. Auftrag, Stichtag und Zweck.....	4
2. Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1. Lage.....	5
2.1.1. Makrolage	5
2.1.2. Mikrolage.....	5
3. Rechtliche Gegebenheiten.....	7
3.1. Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	7
3.2. Baulasten.....	7
3.3. Altlasten.....	7
3.4. Denkmalschutz	8
3.5. Erschließungszustand.....	8
3.6. Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	8
3.7. Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
3.7.1. Bauplanungsrecht.....	8
3.7.2. Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung.....	9
3.7.3. Sanierungs-, Umliegungs- und Flurbereinigungsverfahren.....	9
3.7.4. Natur-, Landschafts- oder Gewässerschutz	9
3.7.5. Bauordnungsrecht.....	9
4. Erschließung, Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1. Grundstücksbeschreibung.....	9
4.2. Grundstückszuschnitt	9
4.3. Baugrundbeschaffenheit.....	10
4.4. Bebauung und Grundlagen	10
5. Bodenwertermittlung	13
5.1. Bodenrichtwert des Grundstücks.....	13
5.2. Anpassungen des Bodenrichtwertes.....	13
5.2.1. Erforderliche Bodenrichtwertanpassungen.....	13
5.2.2. Bodenwertermittlung.....	13
6. Sachwertberechnung.....	14
7. Ertragswertberechnung.....	15
8. Verkehrswert.....	16

1. Auftrag, Stichtag und Zweck

Die Erstellung des Gutachtens erfolgte im Auftrag des Amtsgericht Halle (Saale) - Versteigerungsgericht, Thüringer Straße 16, 06111 Halle (Saale) anlässlich der Feststellung des Verkehrswerts des Grundstücks:

Pflaumenweg 19 in 06112 Halle (Saale)
Gemarkung Halle, Flur 4, Flurstück 2057/14

auf Grundlage der schriftlichen Beauftragung vom 06.11.2024.

Zweck der Gutachtenerstellung: **Zwangsversteigerungssache** betreffend das im Grundbuch von Halle Blatt 34173 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Der Zeitpunkt und **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der

03.01.2025

Abschluss der Datenrecherche am **03.02.2025**

Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Allgemeine Unterlagen zur Wertermittlung

- on-geo-Marktdaten
- Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023
- Eigene Recherchen und vorliegende Daten

Eingeholte und zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen

- Grundbuchauszug vom 01.11.2024
- Flurkarte (Auszug Liegenschaftskataster) vom 13.11.2024
- Auszug aus der Bauakte
- Baulastenauskunft
- Denkmalschutzlastenauskunft
- Altlastenauskunft
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation
- Planungsrechtliche Auskunft
- Bodenrichtwertauskunft
- Bestandspläne (aus der Bauakte)
- Vereinbarung über das Wohnungsrecht (aus der Grundakte)
- Fotos, übergeben durch Ehemann der Wohnungsrechtsberechtigten
- Objektangaben des Ehemanns der Wohnungsrechtsberechtigten

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Makrolage

Räumliche Einordnung¹

Entfernungsangaben: Luftlinie

Adresse	Pflaumenweg 19
Ort	06112 Halle (Saale)
Ortsteil	Dieselstraße
Einwohner	rd. 500 (Ortsteil)
Stadt/Kreis	Stadt Halle (Saale)
Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landeshauptstadt	Magdeburg (77 km)
Nächstes Stadtzentrum	Halle (Saale) (3 km)
Fläche	135,02 km ²
Bevölkerungsdichte	1.686 Einwohner je km ²

Beschäftigungszahlen

Arbeitslosenquote	9,7 % (Kreis)
Erwerbstätige	rd. 118.000 (Kreis)

Bevölkerung und Ökonomie

Einwohner (Gemeinde)	rd. 242.100
Haushalte (Gemeinde)	rd. 135.900
Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	rd. 22.600
Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	rd. 24.100

Makrolageeinschätzung der Objektadresse: 5 (mittel)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

Quelle: on-geo GmbH

2.1.2. Mikrolage

Lage im Ort	Stadtgebiet
Gebietscharakter	Wohnbaugebiet
Neubaugebiet	nein
Nachbarschaft	wohnbauliche Nutzung, ältere Bebauung, Einfamilienhäuser, eingeschossig, aufgelockerte Bebauung
Beeinträchtigungen/Immissionen	normale Geräuschbelastung durch Straßenverkehr
Art der Straße / Zufahrt	Anliegerstraße, Nebenstraße, nicht verkehrsberuhigt
Straßenausbau	voll ausgebaut
Gehweg vorhanden	ja
Parkplätze im Umfeld	wenige vorhanden, Parken am Straßenrand
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	einseitige Grenzbebauung

¹ Quellen: Wikipedia, on-geo GmbH

Versorgung/Dienstleistung (Luftlinie)

Infrastruktur (Luftlinie)

nächster Autobahnanschluss	Anschlussstelle Halle-Ost (5,3 km)
nächster Bahnhof	Bahnhof Halle-Rosengarten (2,1 km)
nächster ICE-/Fernverkehrsbahnhof	Hauptbahnhof Halle (2,4 km)
nächster Flughafen	Flughafen Leipzig/Halle (15,6 km)
nächster ÖPNV	Bushaltestelle Pflaumenweg (0,2 km)

Mikrolageeinschätzung der Objektadresse: 3 (gut)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

Quelle: on-geo GmbH

Hochwasser-/Starkregengefahr (siehe Anlage für detaillierte Angaben)

Hochwassergefährdung GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

Starkregengefährdung Gefährdungsklasse: gering

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Die Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 01.11.24, Amtsgericht Halle (Saale), Grundbuch von Halle.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Blatt	Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Ausweisung	Fläche (m ²)
34173	1	Halle	4	2057/14	Wohnbaufläche Pflaumenweg 19	784,00
Gesamtfläche						784,00
davon zu bewerten:						784,00

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befinden sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgende Einträge:

Blatt	Ifd. Nr.	Flrst.	Eintragung	Anmerkung
34173	1	2057/14	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht § 1093 BGB) für . Gemäß Bewilligung vom 26.09.2022 (UNr. 474/2022, Not. in Halle) eingetragen am 25 .10.2022.	A1
	2	2057/14	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Saale), 555 K 23/24); eingetragen am 05 .07.2024.	A2

Anmerkungen zu den Einträgen:

- A1: Der Werteinfluss aus dem Wohnungsrechts wird weiter unten im Abschnitt „Den Barpreis beeinflussende Belastungen/Renten“ ermittelt.
Das Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht wurde auf Lebenszeit eingeräumt, erlischt jedoch mit dem Auszug der Berechtigten. Die zugrundeliegende Urkunde ist der Anlage beigelegt.
- A2: Dem Eintrag wird keine Wertrelevanz beigegeben.

3.2. Baulasten

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Halle (Saale) FB Städtebau und Bauordnung, Abteilung Baurecht bestehen für das zu bewertende Grundstück zum Stichtag keine Baulasten.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird zugrunde gelegt, dass das Grundstück frei von Baulasten ist.

Baulasten stellen freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen dar, die als öffentliches Recht auf dem belasteten Grundstück ruhen. Sie dienen der Schaffung von Baurecht auf Grundstücken, wenn öffentlich-rechtliche Belange einer Genehmigung des Bauvorhabens sonst entgegenstehen. Baulasten stellen kein Recht am Grundstück i. S. d. Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und auch keine öffentliche Last i. S. d. § 54 Grundbuchordnung (GBO) dar.

Die Baulast liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie wird unbeschadet der Rechte Dritter eingetragen und wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern.

3.3. Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Halle (Saale) Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde/Altbergbau ist Grundstück nicht in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ erfasst.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird zugrunde gelegt, dass das Grundstück frei von Altlasten ist.

3.4. Denkmalschutz

Nach Auskunft Einsichtnahmen in das Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt besteht für das zu bewertende Grundstück kein Denkmalschutz.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird zugrunde gelegt, dass das Grundstück frei von denkmalschutzrelevanten Aspekten ist.

3.5. Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabensituation zum Bewertungsstichtag:

Nach Auskunft der Stadt Halle (Saale) Fachbereich Mobilität, Team Straßenbestandsverwaltung bestehen zum Stichtag keine öffentlich-rechtlichen Forderungen aus Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträgen gemäß § 127 Abs. I Baugesetzbuch (BauGB) bzw. § 6 Kommunalabgabengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KAG-LSA).

Noch nicht geleistete, offene Abgaben und Beiträge:

Keine

Anmerkungen zur Beitrags- und Abgabensituation:

Die gesetzliche Grundlage der Grundstückserschließung bilden die §§ 123 und 135 des Baugesetzbuches (BauGB) ggfs. in Verbindung mit den landesrechtlichen Regelungen über die Erschließungsbeträge.

Erschließungsbeiträge werden von den Gemeinden erhoben und dienen der Deckung des finanziellen Aufwandes für die Herstellung öffentlicher Straßen / Wege, Grünflächen sowie Versorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser / Abwasser etc.) eines Gebietes. Die Höhe der Erschließungsbeiträge muss vom jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig entrichtet werden. Sie richtet sich entweder nach der Grundstücksbreite an der zu erschließenden Stelle, nach der Grundstücksfläche oder nach Art und Maß der Grundstücksnutzung.

In dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen.

3.6. Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass auch keine schuldrechtlichen Vereinbarungen außerhalb des Grundbuches bzw. notarieller Verträge getroffen wurden. Für die Wertermittlung wird daher von Lastenfreiheit ausgegangen.

3.7. Planungsrechtliche Gegebenheiten

3.7.1. Bauplanungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Halle (Saale) Geschäftsbereich II Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Städtebau und Bauordnung/ Abteilung Stadtplanung befindet sich das im seit 10.09.1998 rechtskräftigen Flächennutzungsplan innerhalb eines Bereichs, welcher als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Grundstück liegt im Innenbereich, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB oder einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.

Beschlüsse des Stadtrats zur Aufstellung städtebaulicher Satzungen existieren nicht.

3.7.2. Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Die zu bewertende Fläche entspricht sich somit baureifem Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

3.7.3. Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Nach derzeitiger Kenntnis ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

3.7.4. Natur-, Landschafts- oder Gewässerschutz

Nach derzeitiger Kenntnis liegt das Grundstück nicht innerhalb oder angrenzend eines derartigen Schutzgebietes.

3.7.5. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens, der vorliegenden Daten und der Ortsbeachtung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4. Erschließung, Gebäude und Außenanlagen

4.1. Grundstücksbeschreibung

Zuwegung	direkt am öffentlichen Verkehrsraum gelegen
Topographie	eben
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Gas Kanalanschluss, Telefonanschluss

4.2. Grundstückszuschnitt

Grundstücksgröße	784 m ² Gesamtfläche, gem. Grundbuch. Die Größe des Grundstücks liegt für die Nutzung und Lage im üblichen Bereich.
Grundstückszuschnitt	annähernd rechteckige Grundstücksform, Handtuchgrundstück Straßenfront ca. 14 m, mittlere Tiefe ca. 54 m
Grundstücksausrichtung	Terrasse/Garten weisen nach Westen
Ausschnitt Geoportäl	

4.3. Baugrundbeschaffenheit

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	Im Rahmen der Begehung ergab sich kein Verdacht auf Altlasten.
Bergbauregion	Einflüsse durch Bergbau sind im Bereich des Bewertungsobjektes nicht bekannt.
Anmerkungen zum Baugrund	Eine Baugrunduntersuchung ist auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Ggf. baugrundseitig bestehende wertbeeinflussende Tatbestände sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.4. Bebauung und Grundlagen

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaut.

Die nachstehende Baubeschreibung beinhaltet die wesentlichen wertrelevanten Merkmale, sie dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Sie beruht auf den Erkenntnissen, die bei der Ortsbesichtigung erhoben wurden.

4.4.1.1. Gebäudebeschreibung Wohngebäude

Objekt	Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte
Zustand im Vergleich zu Nachbarimmobilien	vergleichbar
ursprüngliches Baujahr	1937, 1990 Erweiterung um einen Anbau gemäß Bauakte
Bauschein	Bauerlaubnisschein liegt vor
Gebäudeversicherung	ja
Nutzungsart	bewohnt durch Wohnungsinhaberin und Ehemann

4.4.1.1.1. Modernisierungsmaßnahmen

Im Zuge der Errichtung des Anbaus 1990 wurde das Gebäude teilweise modernisiert, Maßnahmen:

Dacherneuerung	Neueindeckung
Fenster und Außentüren	überwiegend
Leitungssysteme	mittel (nur im Erdgeschoss)
Heizungsanlage	überwiegend
Außenwände und Dämmung	keine
Sanitäreinrichtungen	mittel
Innenausbau	mittel
Grundrissgestaltung	keine
Quelle Modernisierungsangaben	Angaben des Bewohner zum Ortstermin

4.4.1.1.2. Ausstattung

Bauweise	Massivbau, konventionelles Mauerwerk
Konstruktion	Einschalige Konstruktion
Vollgeschosse (ohne Keller und DG)	1
Staffelgeschoss	nein
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl Gewerbeeinheiten	1 (Kosmetikstudio im Keller des Gebäudes)
Keller	voll unterkellert
Nutzung Keller	Kosmetikstudio Heizraum
Dachtyp	Satteldach
Dachausbau	voll ausgebaut

Spitzboden	zum Ortstermin nicht zugänglich
Dacheindeckung	Dachziegel glasiert
Dämmung Dach	nicht wärme gedämmt
Solarthermieanlage	nicht vorhanden
Photovoltaikanlage	nicht vorhanden
Fassade	verputzt, gestrichen
Dämmung Außenwände	nicht wärme gedämmt
Innenwände	Mauerwerk
Decke über Dachgeschoss	Holzbalkendecke
Geschossdecke	Stahlbetondecke (Annahme)
Kellerdecke	Stahlbetondecke
Treppen	Kellertreppe Geschosstreppe Eingangsaußentreppe Kelleraußentreppe (Zugang Kosmetikstudio)
Fensterrahmen	Kunststoff, Holz
Fensterverglasung	doppelt verglast
Roll-, Fensterläden	Rollläden (manuell)
Heizungsart	Baujahr: 1994 Hersteller: Vaillant Zentralheizung
Heizungsmedium	Gas
Warmwasserbereitung	Zentral über die Heizungsanlage
Elektroinstallation	überalterte Ausstattung (DG) durchschnittliche Ausstattung (EG)
Regenwassernutzung	keine
Ökologische Konzepte	keine

4.4.1.1.3. Ausstattung Wohnbereich

Küche	Einbauküche Die Kücheneinrichtung ist nicht Gegenstand der Bewertung
Türarten	Holztüren
Fußböden	Textilbelag Laminat Fliesen
Anzahl Bäder	1 mit Tageslicht separates Gäste-WC
Ausstattung Sanitäreinrichtungen	gehoben, dunkle Fliesen
Heizkörper	Flach-/Planheizkörper

4.4.1.1.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile	Dachgauben Dachflächenfenster Eingangstreppe Zweiter Hauseingang Kellerräume
besondere Einrichtungen	keine

4.4.1.1.5. Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 §§ 79 FF (bzw. EnEV §§ 16 ff) liegt nicht vor.

4.4.1.1.6. Barrierefreiheit

- Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
- Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und schwellenfrei.
- Folgende Räume verfügen über eine ausreichende Bewegungsfläche (1,50 m x 1,50 m):
Wohnräume, Schlafräume
- Eine barrierefrei Nachrüstung ist, wenn überhaupt, dann nur mit unwirtschaftlich großem Aufwand möglich.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

4.4.1.1.7. Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamteindruck von Objektzustand und Bauqualität	mittel Das Objekt hat einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Es liegen kleinere Mängel und Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau vor.
Zustand Dach	ohne ersichtliche Schäden (soweit einsehbar)
Zustand Außenwände	Rissbildung, es wird angenommen, dass Wasser ins Gebäude dringt.
Zustand Fenster und Türen	ohne ersichtliche Schäden (soweit einsehbar)
Zustand Wohn-/Nutzbereiche	ohne ersichtliche Schäden (soweit einsehbar)
Beurteilung Ausstattungsqualität	mittel
Modernisierungsbedarf wegen	Überalterung der Heizungsanlage teilweise Überalterung der Elektro-Installation
Wirtschaftliche Wertminderungen: Wertmindernde Auffälligkeiten	mangelnde Wärmedämmung Mangelnde Isolierung oder schlechte Energieeffizienz

4.4.1.2. Stellplätze, Garage, Nebengebäude

Anzahl befestigte Außenstellplätze	2
Anzahl Garagen	keine
Anzahl Carports	keine

4.4.1.3. Außenanlagen

Einfriedung	Zaun
Zufahrt	Pflaster
Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz	
Gartenanlagen und Pflanzungen	
Terrasse	

Zustand der Außenanlagen	durchschnittlich, es liegen kleinere Schäden vor.
Qualität der Außenanlagen	gehoben
Gesamteindruck von Außenanlagen	gut gepflegt

5. Bodenwertermittlung

5.1. Bodenrichtwert des Grundstücks

Bodenrichtwert 160,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024

Beschreibende Merkmale des Richtwertgrundstücks:

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	reines Wohngebiet
Geschosszahl	II
Grundstücksgröße	600 m ²
Grundstückstiefe	40 m
Bauweise	offene Bauweise

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Der Sachverständige hat den ermittelten Bodenrichtwert plausibilisiert und sieht die Anwendung des Bodenrichtwertes im vorliegenden Fall für sachgemäß an.

5.2. Anpassungen des Bodenrichtwertes

5.2.1. Erforderliche Bodenrichtwertanpassungen

Mit Ausnahme der abweichenden Grundstückstiefe (siehe dazu weiter unten) ergibt sich kein Erfordernis der Bodenrichtwertanpassung.

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	%	Zu-/Abschlag	
				€/m ²	Auswirkung
Bodenrichtwert:					160,00 €/m ²
Stichtag:	01.01.2024	03.01.2025	-	-	1)
Stichtagsangepasster Bodenrichtwert:					160,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	-	-	
Grundstücksgröße:	600 m ²	784 m ²	-	-	1)
Grundstückstiefe:	40 m	ca. 54 m (im Mittel)	-	-	2)
Art der Nutzung:	reines Wohngebiet	Wohnbaufläche	-	-	1)
Geschosszahl:	II	I	-	-	1)
Beitragssituation:	eb/a frei	eb/a frei	-	-	
Bauweise:	offene Bauweise	aufgelockerte Bauweise	-	-	1)
Summe Zu-/Abschläge					+ 0,00 €/m ²
Angepasster Bodenwert relativ (je m ²)					160,00 €/m ²

1) Es liegen keine Hinweise und Feststellungen vor, die eine Anpassung erforderlich machen.

2) Siehe Anmerkungen weiter unten im Abschnitt "Anpassung aufgrund abweichender Grundstückstiefe".

5.2.2. Bodenwertermittlung

Grundstücksteilfläche	Größe	Wertansatz	rentierlich	Bodenwert
Wohnbaufläche	574 m ²	160,00 €/m ²	ja	91.840 €
Hinter-/Gartenland	210 m ²	32,00 €/m ²	ja	6.720 €
Bodenwert gesamt				98.560 €
entspricht 725,32 % des Ertragswertes				

6. Sachwertberechnung

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude	Bau- jahr	GND Jahre	RND	BGF m ²	NHK €/m ²	AWM ¹⁾ %	vorl. Wert €
Einfamilienhaus	1937	80	21	200,00	1.765,25	73,75	92.676
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)							92.676
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen						8,00 %	7.414
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen							100.090
beitragsfreier Bodenwert des bebauten Grundstücks(teils)							98.560
vorläufiger Sachwert							198.650
Sachwertfaktor (Marktanpassung)						1,3489	69.308
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 (- 10 %)							-19.865
marktangepasster vorläufiger Sachwert vor boG:							248.093
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):							
Werteinfluss Feststellungen							-50.000
Werteinfluss Wohnungsrecht							-186.815
Sachwert des Grundstücks							11.278
Lastenfreier Sachwert des Grundstücks							198.093

¹⁾AWM: Alterswertminderung (linear)

7. Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag (RoE)

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Rohertrags durchgeführt.

Nutzung	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete (€/m ² bzw. €/Stk.)		RoE	Bodenverzins.
	Jahre	%	#	m ²	Ist	Ansatz	€/Jahr	€/Jahr
Wohnen	21	1,20	1	97,60		7,55	8.843	871
Kosmetikstudio	21	1,20	1	30,00		6,71	2.416	238
Außenstellplätze	21	1,20	2			31,33	752	74
Gesamt							12.010	1.183

Bewirtschaftungskosten

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen Bewirtschaftungskosten nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung	Instandhaltung	Verwaltung		MAW	Betriebskosten		Gesamt
	€/m ² (Stk.)	€/Stk.	% RoE	% RoE	€/m ² (Stk.)	% RoE	% RoE
Wohnen	14,00	359,00		2,0			21,51
Kosmetikstudio	14,00		3,0	4,0			24,39
Außenstellplätze	16,00	33,00		2,0			15,03
Gesamt							Ø 21,68

Ertragswert

Der Ertragswert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung	Rohertrag	Bewirt.-Kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
	€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr		€
Wohnen	8.843	1.902	6.940	871	6.070	18,4657	112.078
Kosmetikstudio	2.416	589	1.827	238	1.589	18,4657	29.335
Außenstellplätze	752	113	639	74	565	18,4657	10.430
Gesamt	12.010	2.604	9.406	1.183	8.223		151.843

Ertragswert der baulichen Anlagen	151.843 €
Bodenwert	98.560 €
vorläufiger Ertragswert	250.403 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	
Werteinfluss Feststellungen	-50.000 €
Werteinfluss Wohnungsrecht	-186.815 €
Ertragswert	13.588 €

8. Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der Unterzeichnende unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Pflaumenweg 19 in 06112 Halle (Saale)

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom **Sachwert** zum **03.01.2025** auf:

11.000 €

(in Worten: elftausend Euro)

Der lastenfreie Verkehrswert wird eingeschätzt auf 198.000 €

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unparteiisch, neutral und basierend auf meinem Fachwissen sowie meiner langjährigen Erfahrung und auf Basis der vorhandenen Unterlagen und Angaben, nach persönlicher Inaugenscheinnahme am **03.01.2025** erstellt. Es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen. Materielle und finanzielle Haftung, auch - soweit rechtlich zulässig, aus den Paragraphen 276 und 278 BGB - für sich aus der Wertermittlung ergebenden Folgen wird nicht übernommen. Dies betrifft auch Angaben des Auftraggebers sowie unvollständige oder vorenthaltene Informationen.

Mit den Parteien bin ich weder verwandt, noch verschwägert und am Ausgang der Rechtshandlung nicht beteiligt.

Der Verwendung des Gutachtens in anderen als sich aus dem Auftrag ergebender Verfahren wird ausdrücklich widersprochen. Für die Verwendung des Gutachtens gilt, dass das Gutachten bis zum vollständigen Übergang durch Begleichung der Rechnung Eigentum des Verfassers bleibt und damit bis zu diesem Zeitpunkt nicht verfügbar ist.

Leipzig, den 15.02.2025



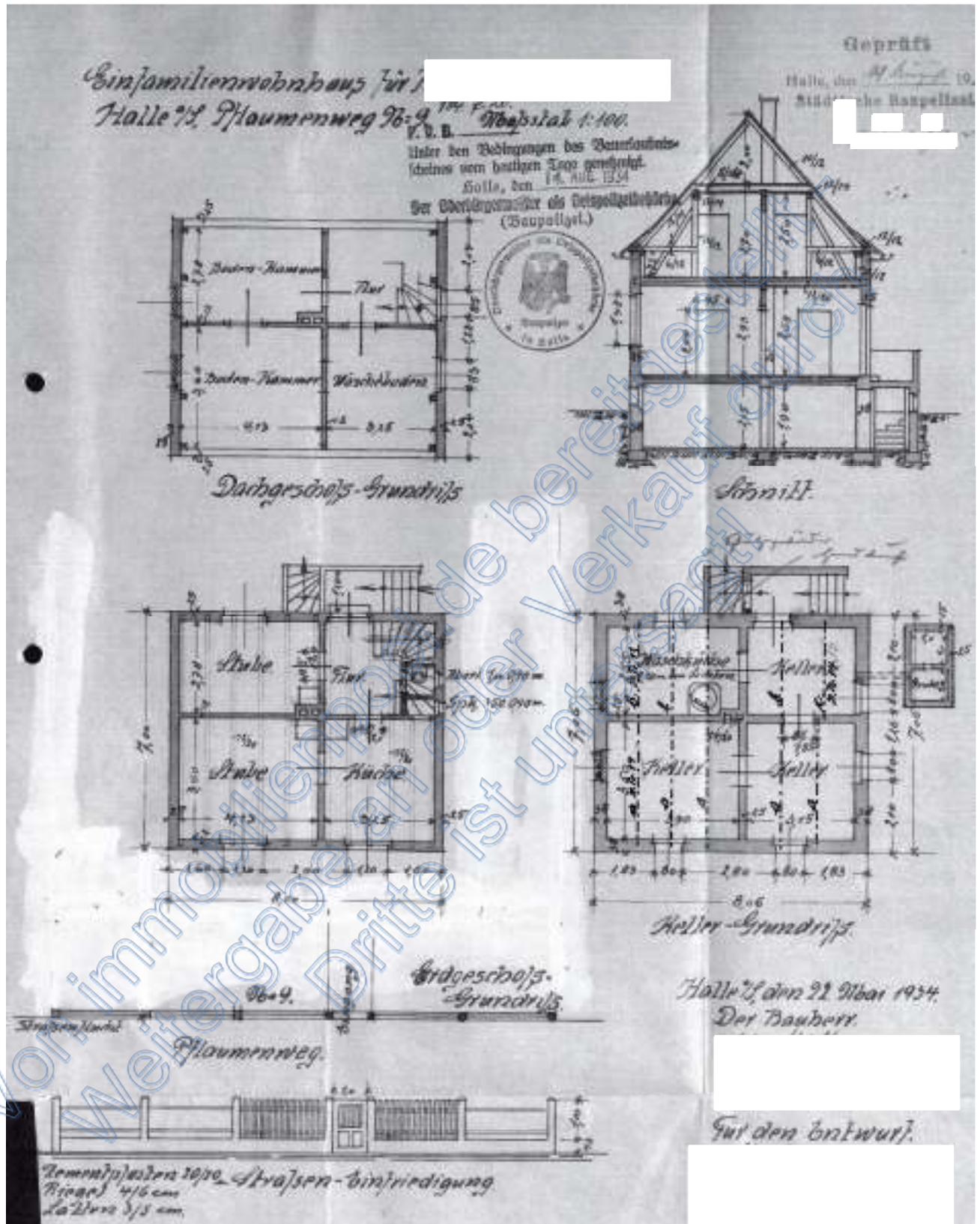
Thomas Braun

Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024 (EUCert/CYF) und zertifiziert vom TÜV Rheinland (PersCertTÜV) für die Immobilienwertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

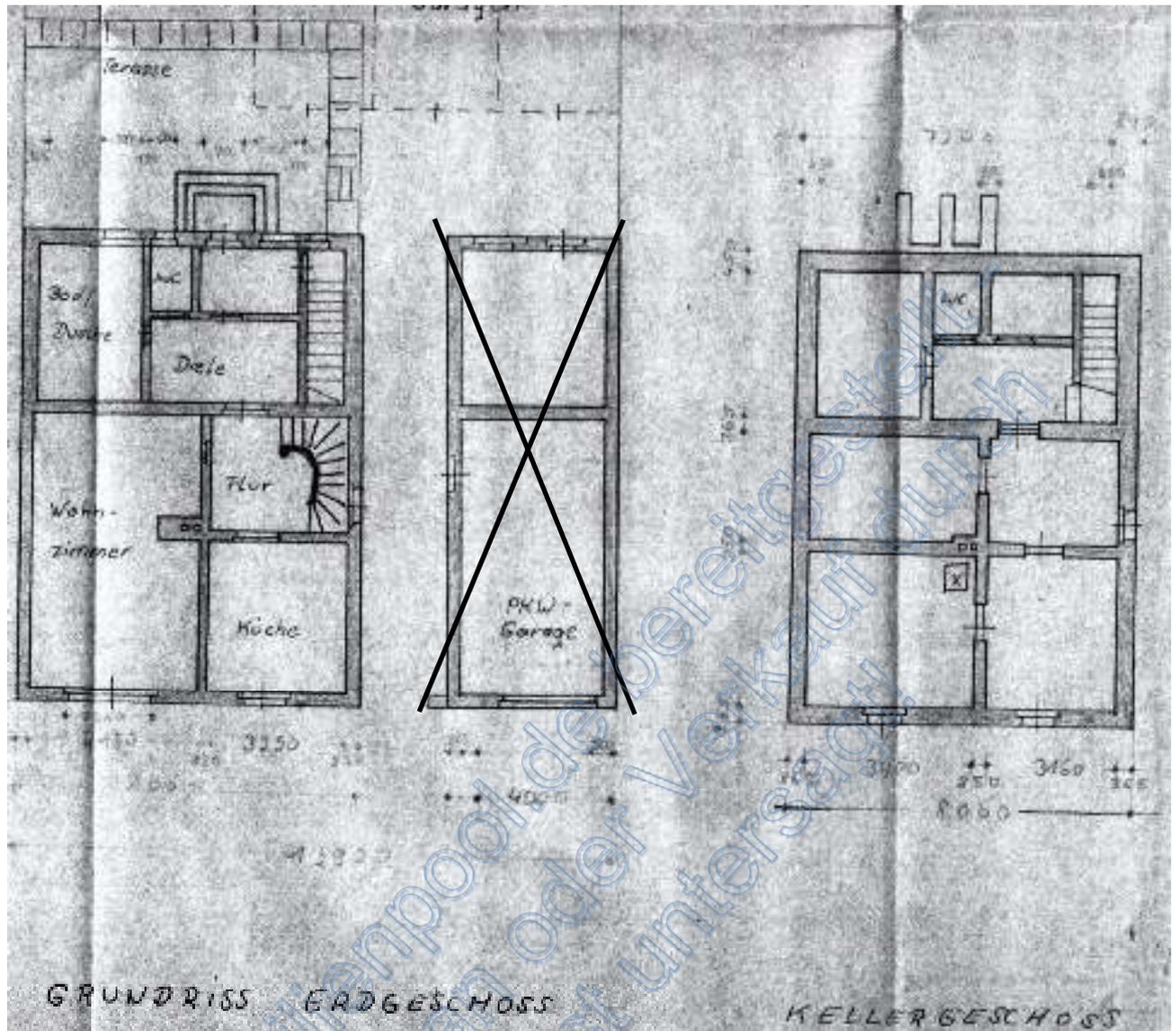
Urheberschutz

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung (auch von Teilstücken und/oder Auszügen) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Urhebers gestattet.

Bestandspläne

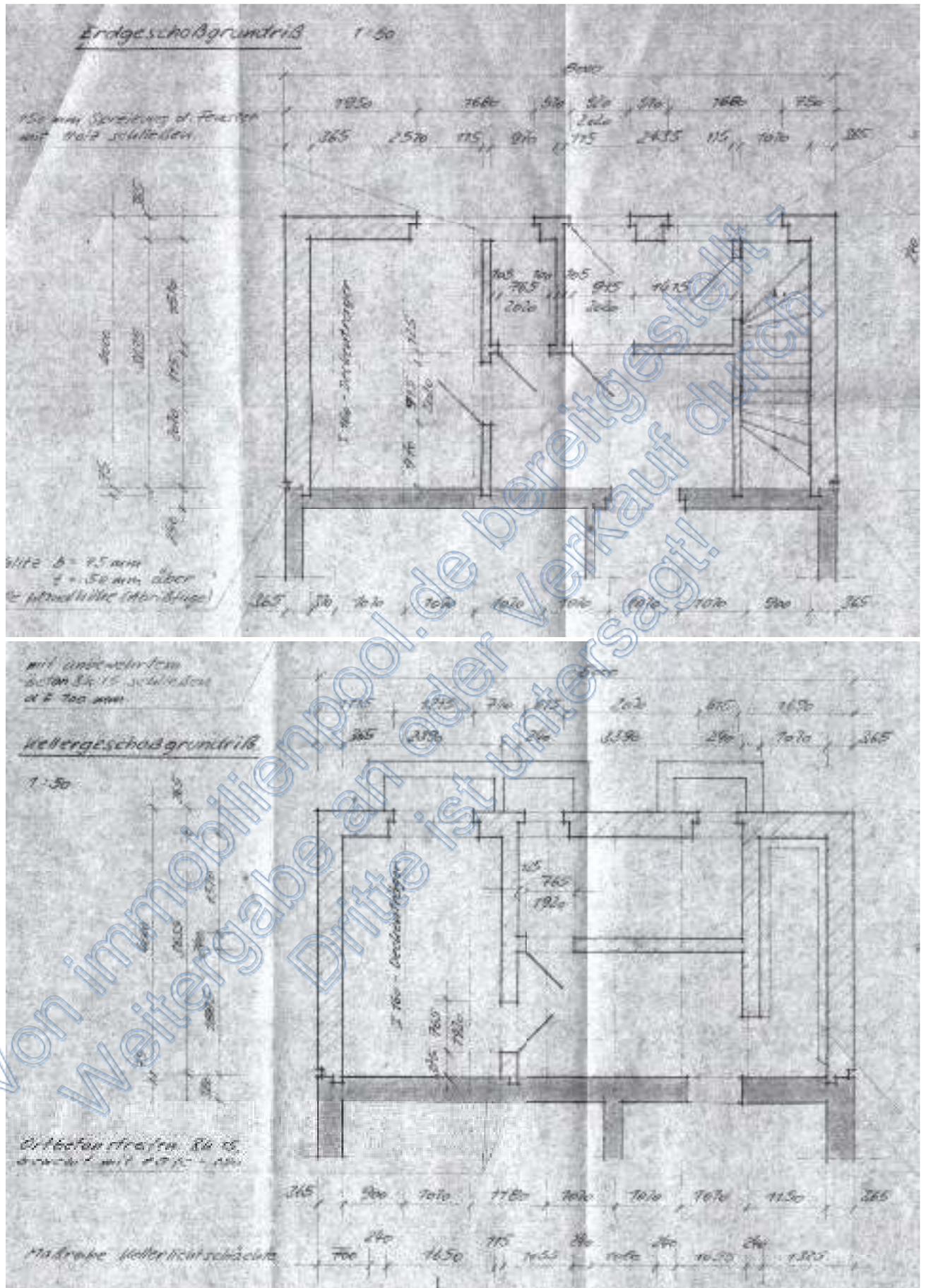


Aus der Bauzeit, ohne Anbau, Erdgeschoss und Keller wurden erweitert, siehe Folgeseite.



Grundrisse Erdgeschoss und Keller nach Erweiterung um den Anbau, die Raumaufteilung des Erdgeschosses entspricht dem vorgefundenen Bestand, Zugang zum Kellergeschoss bestand nicht.

Die dargestellte Garage wurde nicht errichtet.



Anbau

Anlage: Fotodokumentation



Straßenansicht



Gartenansicht