

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 Hinterliegergrundstücks.



Bewertungsobjekt: Grundbuch von Halle, Blatt 1971,
lfd. Nr. 1, Flurstück 141/4
06116 Halle OT Diemitz
Jenaer Straße 5b

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

Geschäftsnummer: 555 K 24/25

Aktenzeichen: 253914B

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	4
3.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
3.4	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	5
3.5	Verwendete fachspezifische Software	5
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	6
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	8
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	10
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	11
5	<i>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</i>	12
5.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	12
5.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	12
5.3	Ehemaliges Wohngebäude	12
5.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	12
5.4	Nebengebäude	13
5.5	Außenanlagen	13
5.6	Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau	14
6	<i>Flächen- und Massenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	15
6.1	Darstellung der Brutto – Grundflächen	15
6.2	Darstellung der Nutzfläche Doppelgarage	15
6.3	Gesamtnutzungsdauer (GND) Doppelgarage	16
6.4	Restnutzungsdauer (RND) Doppelgarage	16
7	<i>Ermittlung des Verkehrswerts</i>	16
7.1	Bodenwertermittlung	16
7.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	16
7.1.2	Bodenwertermittlung	17
7.2	Sachwertermittlung	20
7.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	20
7.2.2	Sachwertberechnung (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	22
7.3	Verkehrswertschätzung	23
8	<i>Fotodokumentation</i>	24



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 einem ehemaligen Wohnhaus mit zwei Anbauten und einer Doppelgarage bebaute Flurstück 141/4, lfd. Nr. 1, GBB1. 1971 in 06116 Halle OT Diemitz Jenaer Straße 5b, wird zum Wertermittlungstichtag 23. Oktober 2025 geschätzt mit

77.300,00 €

(in Worten: Siebenundsiebzigtausenddreihundert 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 23. Oktober 2025 in Form einer überwiegenden Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt. An ihr nahmen teil: <ol style="list-style-type: none">1. Eine Miteigentümerin (zeitweise),2. Mitarbeiterin des Sachverständigen und3. 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.
Allgemeine Objektinformation:	Das Bewertungsgrundstück als Hinterliegergrundstück ist mit einem ehemaligen Wohnhaus mit zwei Anbauten sowie einer großen Doppelgarage bebaut. Die Doppelgarage steht auf einer Grundfläche von ca. 75 m ² auf der westlichen Grundstücksgrenze. Das ehemalige Wohnhaus ist eingeschossig mit Satteldach und steht traufständig Richtung Straße auf der östlichen Grundstücksgrenze, nach Westen und Süden bestehen eingeschossige Anbauten. Aufgrund des ungenügenden Gebäudezustands mit unverhältnismäßig hohen zu erwartenden Aufwendungen zur Wiederinnutzungnahme unterstellt der Sachverständige den Abriss des ehemaligen Wohnhauses mit den beiden und die möglicherweise realisierbare Bebauung des Grundstücks mit einem neuen Wohngebäude.



3.2 Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 20. November 2025 telefonisch beim zuständigen Gutachterausschuss in Halle (Saale) erfragt bzw. im Internet recherchiert und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte und ein Orthofoto jeweils vom 22. August 2025 aus dem „geodatenportal.sachsen-anhalt.de“ abgerufen und ausgedruckt.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 1971 von Diemitz, des Amtsgerichts Halle (Saale) mit Ausdruck vom 18. August 2025.
- /U4/ Baulastenauskunft Stadt Halle FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Baurecht vom 01. September 2025.
- /U5/ Aktennotizen zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts, vom 10. September 2025 von der Stadt Halle FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Baugenehmigung.
- /U6/ Telefonische Recherchen zu Vergleichsmieten und aus dem Mietspiegel der Stadt Halle/Saale, von mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Objekten.
- /U7/ Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt mit Sitz in Halle (Saale).
- /U8/ Telefonische und schriftlich Recherchen u.a. bei der Stadt Halle (Saale) und den Versorgungsträgern zu den individuellen Grundstücksgegebenheiten.
- /U9/ Beantwortung objektbezogener Fragen durch die zeitweise anwesende Miteigentümerin zum Ortstermin.
- /U10/ Altgutachten aus dem Jahre 2024 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt. Dem Sachverständigen übermittelt durch das Thüringer Landesamt für Finanzen.

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)



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

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälterzeugung 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 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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 2023

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 Januar 2026) erstellt.



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Nach Befragung der Miteigentümerin zum Ortstermin durch den Sachverständigen ist das Ursprungsbaujahr des ehemaligen Wohnhauses mit dem westlichen Anbau einer Einzelgarage nicht bekannt. Der Sachverständige schätzt das Baujahr auf ca. 1900. Das Wiedererrichtungsjahr bzw. die grundlegende Sanierung für die/der Doppelgarage wird gemäß Miteigentümerin mit ca. 2004 angegeben, unter Verwendung der vorhandenen Altgründung.
Grundbuchblatt:	1971
Gemarkung:	Diemitz
Lage:	06116 Halle OT Diemitz Jenaer Straße 5b.
lfd. Nr./ Flur:	1 / 2
Flurstück:	141/4
Grundstücksgröße:	873 m ²

Hier wurden die Basisdaten der im Grundbuch und dem Liegenschaftskataster vermerkten Grundstücksgröße verwendet. Es ist nicht genau festzustellen, ob die katastermäßig vorgegebenen Grenzen mit denen der Realität übereinstimmen. Die genaue Feststellung dieses Sachverhaltes kann nur der Gegenstand einer amtlichen Vermessung sein. Insofern ist die in diesem Gutachten durchgeführte Bodenwertermittlung als vorläufig zu betrachten. Bei Veränderung der Grundstücksgröße wäre die Überarbeitung dieses Gutachtens anhand der neuen Vermessungsdaten zwingend erforderlich.

Grundbuch GBB1 1971¹:

Das Grundstück ist eingetragen in das Grundbuch von Diemitz beim Amtsgericht Halle (Saale).

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung der Grundstücke und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Größe
	a) Gemarkung b) Flur Flurstück	m ²
1	Diemitz 2 141/4	873
	c) Wirtschaftsart und Lage	
	Wohnbaufläche, Jenaer Straße 5B	

Abteilung II: lfd. Nr. 1/1: Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Saale), 555 K 24/25); eingetragen am 06.05.2025.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchs beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abt. II und /oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

¹ nur das Bewertungsobjekt betreffend und ohne Eigentümerangaben



Eingetragene und nicht
eingetragene Lasten und
Rechte:

Wertrelevante im Grundbuch eingetragene Lasten und Rechte (z.B. Wege- und Leitungsrechte), sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen) sind nach Einsicht des Grundbuchs nicht vorhanden.

Hinweise zu nicht im Grundbuch eingetragene Lasten und Rechte:

1. Aufgrund der Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 141/4) als Hinterliegergrundstück ohne eigenständige, öffentliche Straßenangrenzung besteht zugunsten des Bewertungsgrundstücks eine Baulasteintragung für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, im Baulastenregister mit der Blatt Nr. 1125 (siehe hierzu auch unter Punkt 4.2 „Eintragungen im Baulastenverzeichnis“).
2. Die Abstandsfläche vom nördlichen Giebel des Wohnhauses auf dem Fremdfurstück 141/3 ragt mit einer ermittelten, baurechtlich anrechenbaren Tiefe von 3,52 m und einer Breite von ca. 10 m (= 35 m²) auf das Bewertungsgrundstück und ist, da noch nicht erfolgt, öffentlich-rechtlich als Abstandsflächenbaulast nachträglich zu vereinbaren/zu sichern und einzutragen. Dieser o.g. Flächenanteil ist – da Abstandsfläche – von baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück freizuhalten und insofern als eine Belastung für das Bewertungsgrundstück anzusehen. Die für die Baulasteintragung erforderlichen Aufwendungen/Kosten trägt der Verursacher – insofern hier der Eigentümer des Vorderliegergrundstücks – Fremdfurstück 141/3.
3. Das Bewertungsgrundstück ist auf der westlichen Grundstücksgrenze über eine Länge von ca. 11,50 m zum westlich benachbarten Fremdfurstück 141/2 mit einer Doppelgarage incl. Nebenräumen bebaut. Gemäß Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) § 9 Absatz 1 sind „Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m zulässig“. Da die Doppelgarage also 2,50 m länger ist, als bauordnungsrechtlich zulässig, waren hierzu die rechtlichen Gegebenheiten und Folgen so weit wie möglich durch den Sachverständigen zu überprüfen. Im Ergebnis hierzu wurde von der Baugenehmigungsbehörde - Fachbereich Städtebau und Bauordnung im Archiv bis 1992, zurückliegend bestätigt, dass die Außenmaße des ehemaligen Bestandsgebäudes mit denen der zum Stichtag vom Sachverständigen vorgefundenen Doppelgarage verhältnismäßig übereinstimmen. Da eine weiterführende Recherche zum ursprünglichen Baujahr dieses Grenzgebäudes, den zeitlichen Beantragungs- bearbeitungs- und auswertungsrahmen bei weitem übersteigen würde, geht der Sachverständige in der Folge für die Doppelgarage von einem durchaus als legitim zu betrachtendem Bauwerk aus.
Sollte jedoch zu einem späteren Zeitpunkt festgestellt werden, dass in Archivunterlagen vor 1992 keine Baugenehmigung zur Ersterrichtung (Ursprungsbaujahr) einer Garage bzw. einer baulichen Anlage mit den zum Stichtag vorhandenen Grundmaßen/Länge (s.o.) als Legitimationsgrundlage für das Bauwerk und dessen Außenmaße festgestellt werden, resultiert daraus für einen zukünftigen Erwerber des Bewertungsgrundstücks, dass ein Bauantrag für das Doppelgaragengebäude zur nachträglichen behördlichen Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erforderlich und vom potentiellen Erwerber des Bewertungsgrundstücks nachträglich einzureichen ist.



Zudem ist die Genehmigung, für eine öffentliche-rechtliche Baulast-abstandsflächensicherung¹ vom Eigentümer des westlichen Fremdflurstücks 141/2 einzuholen. Die hierfür erforderlichen zusätzlichen Aufwendungen müssten in einem solchen Fall als besondere objektspezifische Gegebenheiten im Sachwertverfahren noch zusätzlich mindernd angerechnet werden.

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 bis auf die Doppelgarage nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die überwiegende formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen (ehemaliges Wohnhaus mit Anbauten) vorausgesetzt.

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurden schriftlich erfragt (/U4/). Es enthält zugunsten des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 141/4), eine Baulasteneintragung unter der Blatt Nr. 1125 mit folgendem Inhalt:

„Der jeweilige Grundstückseigentümer des Teilgrundstücks „A“² ist verpflichtet, die im beigefügten Plan grün gekennzeichnete Grundstücksfläche zugunsten des Teilgrundstücks „B“³ dauernd zur Verfügung zu stellen, so dass der von der baulichen Anlagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sind.

Er ist außerdem verpflichtet, zugunsten des genannten Grundstücks, die im beigefügten Lageplan grün gekennzeichnete Grundstücksfläche für das Verlegen und Unterhalten der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen dauernd zur Verfügung zu stellen. Eingetragen am 16.12.1997.“

Nach Rücksprache mit der Stadt Halle FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Baurecht zu dieser o.g. Baulast, kann diese durchaus als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks und für das zu überfahrende/dienende Grundstück, Fremdflurstück 141/3 angesehen werden.

Ein wertrelevanter Vorteil durch die Begünstigung der dadurch erst möglichen öffentlichen Straßenanbindung des Bewertungsgrundstücks und der Einbeziehung zur Prüfung einer separaten wohnbaulichen Nutzung dieses Hinterliegergrundstücks, erfolgt bei der Bodenwertableitung des Bewertungsgrundstücks. Die wertrelevanten Auswirkungen durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf das zu überfahrende/dienende Grundstück, Fremdflurstück 141/3, sind hier nicht Gegenstand dieses Bewertungsbeschlusses.

¹ Dann jedoch über den gesamten Grenzliniengebäudebestand der Doppelgarage von 11,50 m (Länge) x 3 m (Höhe) = 34,50 m² (rd. 35 m²) auf dem Nachbargrundstück - Fremdflurstück 141/2. Dieser Flächenanteil von rd. 35 m² wäre in dem Fall auf dem benachbarten Flurstück 141/2 durch eine mögliche Abstandsflächenbaulast von baulichen Anlagen auf dem Fremdgrundstück freizuhalten. Da jedoch in dieser Zone weitere Grenzbebauungen weitaus über die baurechtlich zulässigen 9 m vorhanden sind, könnte bei einer Überprüfung des Sachverhalts gemäß §34 BauGB auch ein gewisser Bestandsschutz ohne nachbarschaftsrechtlich relevante Auswirkungen in Betracht gezogen werden.

² Teilgrundstück „A“ = 141/3

³ Teilgrundstück „B“ = 141/4, Bewertungsgrundstück



Entsprechend den Ausführungen unter Punkt 4.1 „Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte“ unter 2., ist eine zum Stichtag noch nicht vorgenommene zusätzliche Abstandsflächenbaulasteintragung vorzunehmen bzw. wie dargestellt zu vereinbaren. Die für die Baulasteintragung erforderlichen Aufwendungen/Kosten trägt der Verursacher – insofern der Eigentümer des Vorderliegergrundstücks – Fremdflurstück 141/3. Die Anrechnung der nachteiligen Auswirkungen durch Freihaltung dieses Flächenanteils von 35 m² von baulichen Anlagen an dieser Stelle auf dem Bewertungsgrundstück erfolgt flächenanteilig bei der Bodenwertermittlung.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadt Halle (Saale) nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt lt. Auskunft der Stadt Halle (Saale) in einem Gebiet das seit 10.09.1998 im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt als „gemischte Baufläche“ (M) ausgewiesen ist.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Laut Angaben der Halle (Saale) liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Umlegungs-, Flur-
bereinigungsverfahren:

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)

Unterstellt baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21; § 34 BauGB.



4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) im Süden Sachsen-Anhalts ist die größte Stadt und eines der drei Oberzentren des Bundeslandes sowie Sitz des Landesverwaltungsamtes. Sie ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt und bildet mit der benachbarten Großstadt Leipzig die Metropolregion Mitteldeutschland.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtbezirk Ost im Stadtteil Diemitz, der durch das Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Bebauung geprägt ist. Kindergarten und Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Stadtteil vorhanden.

Die Entfernung zum Stadtzentrum am Markt beträgt ca. 3 km, zum Hauptbahnhof ca. 2,5 km und zum S-Bahnhof Steintorbrücke ca. 1,4 km. Mehrere Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

Bundesland: Sachsen-Anhalt.

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Halle (ca. 228.000 Einwohner auf einer Fläche von 135 km²).

Verkehrslage: Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen:
nordwestlich zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 92 km, nordöstlich zur Lutherstadt Wittenberg ca. 76 km, südöstlich nach Leipzig ca. 40 km und südlich nach Merseburg (Saale) ca. 18 km.
Autobahnen A 14 und A 143,
Bundesstraßen B 6, B 80, B 91 und B 100,
Flughafen Halle-Leipzig,
Bahnanschluss besteht in Halle.

Wohn- und Geschäftslage: Einfache innerstädtische Wohnlage.

Art der Bebauung in der Straße: Wohngrundstücke mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in überwiegend geschlossener Bauweise, nördlich an das Bewertungsgrundstück schließt ein Gewerbegrundstück an.

Grundstückszuschnitt: Hinterliegergrundstück ohne eigene Straßenanbindung mit annähernd quadratischem Grundstückszuschnitt und überwiegend geraden Grenzverläufen, Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung ca. 31 m, in West-Ost-Richtung ca. 29 m.

Immissionen: Zum Ortstermin wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt. Mit Lärmbeeinträchtigungen durch Lieferverkehr zu den nahegelegenen Gewerbebetrieben sowie durch die in ca. 270 m Entfernung verlaufenden Gleisanlagen ist zu rechnen.

Straßenart und Straßenausbau: Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr, ausgebaut mit zweispuriger, mit Kopfsteinpflaster befestigter Fahrbahn, befestigtem Fußweg auf der objektabgewandten Seite und einem Grünstreifen auf der Objektseite. Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum bedingt vorhanden,

Höhenlage zur Straße: Annähernd ebenes Terrain.

Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung: Strom-, Wasser-, Gas-, und Telefonanschluss sowie zentraler Abwasseranschluss sind in der Straße vorhanden.



Anschluss- und Erschließungsbeiträge:	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, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Bewertungsgrundstück ist als Hinterlieger nur über das Grundstück Jenaer Straße 5 (Flurstück 141/3) erschlossen. Es besteht eine Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstücks (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Der Grenzverlauf zwischen dem Bewertungsgrundstück und Flurstück 141/3 war in der Örtlichkeit nicht abschließend nachzuvollziehen. Auf dem vorgelagerten Grundstück Jenaer Straße 5 (Flurstück 141/3) besteht grenznah ein zweigeschossiges Wohngebäude, dessen nördliche Abstandsfläche auf dem Bewertungsgrundstück liegt. Das Bewertungsgrundstück ist auf der westlichen Grundstücksgrenze über eine Länge von ca. 11,50 m mit einer Grenz-/Doppelgarage und auf der östlichen sowie einem Teil der südlichen Grundstücksgrenze mit einem ehemaligen Wohnhaus bebaut. Zum westlichen Nachbargrundstück (Flurstück 141/2) besteht eine Zauntür. Seitens des östlichen Nachbargrundstücks Eisenberger Straße 1A (Flurstück 263) besteht Grenzbebauung durch ein- bis zweigeschossige Wohn- und Nebengebäude.
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. <i>Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.</i>

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer großen Doppelgarage und einem ehemaligen Wohnhaus bebaut. Die Doppelgarage steht auf einer Grundfläche von ca. 75 m² als Grenzbebauung auf der westlichen Grundstücksgrenze. Die Zufahrt zur Doppelgarage erfolgt von Osten mittels zwei Sektionaltoren, zusätzlich besteht in der Ostfassade der Garage eine Nebeneingangstür. Das ehemalige Wohnhaus ist eingeschossig mit Satteldach und steht traufständig zur Straße auf der östlichen Grundstücksgrenze, nach Westen und Süden bestehen eingeschossige Anbauten. Der südliche Anbau erstreckt sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis zur Grenze zum Vorderliegergrundstück, Fremdflurstück 141/3.

Zwischen dem westlichen Anbau am Wohngebäude und der Doppelgarage besteht ein Abstand von ca. 3 m. Die Freiflächen südlich der Gebäude sind vollständig befestigt und nördlich der Gebäude als Garten mit überdecktem Freisitz und Beeten angelegt.

Als zukünftige Nutzung unterstellt der Sachverständige aufgrund des ungenügenden Gebäudezustands des Wohnhauses mit unverhältnismäßig hohen, zu erwartenden Aufwendungen zur Wiederinnutzungnahme, den Abriss¹ des ehemaligen Wohnhauses mit den beiden Anbauten, und die möglicherweise realisierbare Bebauung des Grundstücks mit einem neuen Wohngebäude.

¹ Siehe auch Ausführungen Punkt 5.3.2 „Zustand des Gebäudes, Mängel“.



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Versteckte Baumängel und Schäden (z.B. Rohrleitungsfraß) werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Sie wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Doppelgarage

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Eingeschossiges, nicht unterkellertes Garagengebäude mit zwei Wageneinstellplätzen, Abstellflächen und einem WC-Raum.

Baujahr: Ca. 2004 unter Verwendung vorhandener Gründung.

Außenansicht: Glatte, verputzte Fassaden, Dachüberstände mit hölzernen Dachkästen.

Zustand des Gebäudes, Mängel: Das Gebäude macht hinsichtlich seiner baulichen Struktur einen soliden Eindruck mit geringen Mängeln:
Der Außenputz ist im Sockelbereich durchfeuchtet und fleckig, an der Dachkante der Ostfassade bestehen Holz- und Anstrichschäden.

5.3 Ehemaliges Wohngebäude

5.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Eingeschossiges, nicht unterkellertes Wohngebäude mit Nebenräumen und zwei Anbauten auf L-förmigem Grundriss.
Das Erdgeschoss des Gebäudes ist in Längsrichtung unterteilt, wobei der vordere (südliche) Teil die Wohnräume beinhaltet und der hintere, dem Garten zugewandte Teil aufgrund geringerer Raumhöhe nur Nebenfunktionen beherbergt haben kann. Der südliche Anbau wurde als Wohnraum genutzt, der westliche Anbau diente als Abstell- oder Werkstatttraum, Garage und Durchgang zum Garten.

Baujahr: Ca. 1900 (geschätzt)

Außenansicht: Sichtmauerwerk, teilweise Außenputz.



Zustand des Gebäudes,
Mängel:

Das Gebäude befindet sich weitgehend im Zustand der Erstellung und macht einen verwahrlosten Eindruck. Ein Teil des westlichen Anbaus wurde ohne Instandsetzung der Abbruchkanten an Dach und Mauerwerk abgetragen.

Das Außenmauerwerk ist bereichsweise durchfeuchtet und ausgebrochen, es bestehen zum Teil klaffende Risse.

Das Dach ist erheblich uneben, einzelne Dachsteine sind gebrochen oder fehlen, ein Schornstein ist einsturzgefährdet.

Fenster und Außentüren sind vollständig verbraucht.

Der Dielenboden ist teilweise geöffnet beziehungsweise zerstört.

Verwertbare technische Anlagen oder Ausbauelemente sind im Gebäude nicht vorhanden.

Im Gebäude sind erhebliche Mengen Sperrmüll eingelagert.

Aufgrund des langen Leerstands ohne ausreichenden Witterungsschutz geht der Sachverständige davon aus, dass das Gebäude einschließlich der tragenden Strukturen so weitgehend zerstört bzw. wirtschaftlich verbraucht ist, dass eine wirtschaftliche Nutzung unter Berücksichtigung der zu erwartenden sehr hohen Sanierungskosten und der Baukosten für ein adäquates Ersatzgebäude nicht mehr gegeben ist.

5.4 Nebengebäude

An einem Teil der Nordfassade des Garagengebäudes ist in Leichtbauweise und ohne eigene Außenwand ein Gartengeräteschuppen angebaut. Der Schuppen ist mit einer Holzhaustür, befestigtem Boden und Stromanschluss ausgestattet und befindet sich in gutem Zustand.

Im rückwärtigen Garten bestehen zwei Anzuchtgewächshäuser aus Metallständerwerk und Hohlkammerplatten.

5.5 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 der Grundstücksgrenze bis zu den Gebäuden,
- die Befestigung der Garagenzufahrt mit Betonsteinpflaster einschließlich der Entwässerungsrinnen,
- die Befestigung der Fläche südlich des ehemaligen Wohnhauses mit Ziegelpflaster,
- die Befestigung der Gartenwege mit Betonplatten,
- die Gartenwasseranschlüsse,
- an der östlichen Grundstücksmauer ein teilweise überdeckter Freisitz mit Bodenbelag aus Terrassendielen, Überdachung aus Metallprofilen und Hohlkammerplatten sowie Stromanschluss,
- ein Schirmfundament,
- der Bewuchs mit einem hohen Nadelbaum, mehreren Obstbäumen, Lebensbäumen, Stauden und Rasenflächen.



5.6 Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau

Hier sind vor allem die Besonderheiten des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen, die von dem Bau- und Unterhaltungszustand des der vorliegenden Wertermittlung unterstellten, üblich instandgehaltenen, alterswertgeminderten Vergleichsgebäudes (z.B. Normgebäude im Sachwertverfahren und Mietansätze im Ertragswertverfahren – wenn angewendet) abweichen. Insofern sind an dieser Stelle auch die in den Wertermittlungsansätzen (Auswahl der Normalherstellungskosten und Mietansatz) nicht vermeidbar abweichenden Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie die fiktiv als bereits durchgeführt unterstellten, unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung des Instandsetzungsstaus ausgleichend zu berücksichtigen, insoweit sie das Maß einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhaltung wertrelevant übersteigen.

Unter wie vor genanntem Aspekt wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung, zwar Instandsetzungsbesonderheiten festgestellt, die aber nach Einschätzung des Sachverständigen bei der Doppelgarage das übliche Maß einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhaltung nicht wesentlich übersteigen und somit nicht zusätzlich mindernd zu berücksichtigen sind. Das betrifft für die Doppelgarage die unter Punkt 5.2.2 „Zustand des Gebäudes, Mängel“ festgestellten einfachen Mängel. Durch den fiktiven Abbruch des ehemaligen Wohnhauskomplexes, ist hierfür kein zusätzlicher Instandsetzungsstau zum Ansatz zu bringen.

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 in Augenscheinnahme beim Ortstermin angesetzt sind.

Demgemäß können sich weitere Umstände ergeben, die geeignet sind eine Wertrelevanz auszuweisen.



6 Flächen- und Massenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Darstellung der Brutto – Grundflächen

Die Berechnungen zu den Brutto - Grundflächen wurden vom ausführenden Sachverständigen an Hand eines eigenen Aufmaßes und in Abgleich mit der Liegenschafts- und Internetkartenmessungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Gebäude bzw. Gebäudeteile wurden zur Berechnung der einzelnen Brutto - Grundflächen in geometrische Formen aufgeteilt.

- **Doppelgarage:**

Eingeschossig (EG): $(11,75 \text{ m} \times 6,50 \text{ m}) \times 1 = 76,38 \text{ m}^2$
rd. 76,00 m²

- **ehemaliges Wohnhaus (Haupthaus):**

Erdgeschoss (EG): $(11,25 \text{ m} \times 7,75 \text{ m}) \times 1 = 87,19 \text{ m}^2$

Dachgeschoss (DG): $(11,25 \text{ m} \times 7,75 \text{ m}) \times 0,78 = 68,01 \text{ m}^2$

- **ehemaliges Wohnhaus (südlicher Anbau):**

Eingeschossig (EG) $(8,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m}) \times 1 = 32,00 \text{ m}^2$

- **ehemaliges Wohnhaus westlicher Anbau (Einzelgarage mit Durchgang zum Garten):**

Eingeschossig (EG): $(7,50 \text{ m} \times 5,50 \text{ m}) \times 1 = 41,25 \text{ m}^2$

Durch den fiktiven Abbruch des ehemaligen Wohnhauskomplexes ergibt sich so eine:

Gesamt Abbruch Brutto-Grundfläche (ohne Doppelgarage):

$(87,19 \text{ m}^2 + 68,01 \text{ m}^2 + 32,00 \text{ m}^2 + 41,25 \text{ m}^2) = 228,45 \text{ m}^2/\text{BGF}$, gerundet **228,00 m²/BGF**.

6.2 Darstellung der Nutzfläche Doppelgarage

Die Aufnahme der Nutzfläche im realen Gebäude konnte aufgrund der möglichen Innenbesichtigung in Form eines eigenen Aufmaßes durch den Sachverständigen erfolgen.

Informativ

Doppelgarage mit Arbeitsbereich:	58,53 m ²
WC-Raum:	2,13 m ²
Gesamt Nutzfläche: 60,66 m ² , gerundet	61,00 m²



6.3 Gesamtnutzungsdauer (GND) Doppelgarage

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Die gemäß ImmoWertV21 zugrunde gelegte **Gesamtnutzungsdauer Doppelgarage beträgt 60 Jahre.**

6.4 Restnutzungsdauer (RND) Doppelgarage

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.

Bei einem Wiedererrichtungsjahr bzw. der grundhaften Sanierung ca. im Jahr 2004 unter Verwendung der vorhandenen Gründung und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, beträgt die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Doppelgarage ab dem Jahr 2025: (2025 – neues fiktives Baujahr 2004) = Gebäudealter 21 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre minus 21 Jahre fiktives Gebäudealter = 39 Jahre Restnutzungsdauer.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Doppelgarage beträgt ab dem Jahr 2025 = 39 Jahre.

7 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB für das mit einem ehemaligen Wohnhaus mit Anbauten und einer Doppelgarage bebaute Grundstück, GBB1 1971, lfd. Nr. 1, Flurstück 141/4, in 06116 Halle OT Diemitz Jenaer Straße 5b, zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 ermittelt.

7.1 Bodenwertermittlung

7.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das mit einem ehemaligen Wohnhaus mit Anbauten und einer Doppelgarage bebaute Hinterliegergrundstück - GBB1. 1971, lfd. Nr. 1 – Flurstück 141/4 mit einer Grundstücksfläche von 873 m².

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **120,- €/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	=	Mischgebiet (MI)
abgabenrechtlicher Zustand	=	orts- und lagetypisch erschlossen
Art- und Lage des Grundstücks	=	straßenangrenzend
Bauweise	=	offene Bauweise, eigene Eruiierung
Geschosse	=	nicht definiert
Richtgrundstücksfläche	=	nicht definiert, eigene Eruiierung in dieser Richtwertzone: ca. 300 m ² - 1.300 m ²



Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.10.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land, gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21
Baufläche/Baugebiet	=	Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet (MI)
Art- und Lage des Grundstücks	=	Hinterliegergrundstück ohne eigenständige öffentliche Straßenangrenzung, Zuwegung mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Fremdfurstück 141/3 als Baulasteneintragung gesichert
Bauweise	=	Wohnhaus, grenzbebaut
abgabenrechtlicher Zustand	=	orts- und lagetypisch erschlossen
Geschosse	=	zum Stichtag: 1
Grundstücksfläche	=	873 m ²

7.1.2 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert, baureifes Land gemäß § 34 BauGB an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

allgemeine Wertverhältnisse:

Die Auswertung der Bodenrichtwerte in dieser Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstücks der zurückliegenden Jahre (2006 – 2024) ergab zunächst die Erkenntnis, dass die Richtwertzone von 2006 bis 2014 mit einem Bodenrichtwert ausschließlich als allgemeines Wohngebiet (WA) und von 2016 – 2018 mit zwei gleichzeitigen Bodenrichtwert - sowohl als allgemeines Wohngebiet (WA) als auch als Mischgebiet (MI) sowie seit 2020 bis zum Stichtag mit einem Bodenrichtwert ausschließlich als Mischgebiet (MI) vom Gutachterausschuss ausgewiesen wurde.

In der allgemeinen Zeitschienenbetrachtung ist einzuschätzen, dass sich der/die Bodenrichtwert/e insgesamt und insbesondere in den letzten acht Jahren in einem durchaus stetigen Aufwärtstrend bewegen. Dieser stellte sich wie folgt dar: für die Jahre 2006 - 2010: WA 60 €/m², 2011: WA 55 €/m², 2014: 60 €/m², 2016: WA 110 €/m²/MI 80 €/m², 2018: WA 115 €/m²/MI 85 €/m², 2020: MI 100 €/m² und ab 01.01.2024: MI 110 €/m². Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss reflektiert der Stichtagsbodenrichtwert MI 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 keiner durchgreifenden Steigerung unterliegen wird. Diese Einschätzung wird von Rücksprachen mit dem Gutachterausschuss gestützt. Aus diesem Grund erfolgt hier keine wertrelevante Anpassung.

Erschließungszustand:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen lage- und gebietstypischen Erschließungszustand. Soweit bekannt, liegen alle üblichen Medien am Bewertungsgrundstück an. Der im Vergleich zum Vergleichsgrundstück (straßenangrenzend) durchaus längere Erschließungsweg über das baulastgesicherte Leitungsrecht (Fremdfurstück 141/3) geht in seinen Auswirkungen mit bei der Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund der Hinterliegersituation mit ein.



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. 300 m² bis ca. 1.300 m² und die tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks mit 873 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 derzeit darauf errichteten baulichen Anlagen, für potentielle Interessenten eine eher untergeordnete Rolle ein. Aus diesem Grund wird hier auf eine Anpassung verzichtet.

Art-, Lage- und Nutzung des Grundstücks:

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

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Bewertungsgrundstück mit seiner Lage als Hinterliegergrundstück, trotz Baulastensicherung zugunsten des Bewertungsgrundstücks mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das vorgelagerte Fremdflurstück 141/3, einen nicht unwesentlich abweichenden und im Vergleich zu einem Vergleichsbodenrichtwertgrundstück mit direkter öffentlicher Straßenangrenzung, eher unvorteilhafteren Standort besitzt. Dieser Umstand, verbunden mit einem längeren Erschließungsweg (auch für öffentliche Ver- und Entsorgungsmedien) ist nach Auffassung des Sachverständigen hier in Form einer **Abschlagsanpassung**, in einer Höhe von **ca. 15% = Faktor 0,85** zu würdigen. Darüber hinaus, wird darauf hingewiesen, dass zur sicheren Wege- und Leitungsgewährung zur Nutzung und den damit verbundenen Vereinbarungen (wie Unterhaltung bei Reparaturen am Weg, Zufahrtstor Nutzung usw.) eine Grunddienstbarkeit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Bewertungsgrundstücks, Flurstück 141/4, in das Grundbuch, Abteilung II des dienenden Grundstücks, Fremdflurstück 141/3 einzutragen ist.

In Bezug auf die Ausführungen unter Punkt 4.1 „Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte unter Absatz 2 bzw. Punkt 4.2 „Eintragungen im Baulastenverzeichnis“ letzter Absatz, wurde dargelegt, dass eine zusätzliche Abstandsflächenbaulast zur Sicherung der Abstandsfläche entlang des nördlichen Wohnhausgiebels – Gebäude auf und zu Gunsten dem/des Fremdflurstück/s 141/3 als erforderlich einzuschätzen ist. Für diese Abstandsflächenbaulast muss ein Flächenanteil von ca. 35 m² (Teilbereich B) vom/auf dem Bewertungsgrundstück in Anspruch genommen werden.

Da dieser Flächenanteil von **ca. 35 m²** für das Bewertungsgrundstück als Auswirkung dieser Baulast von jeglichen baulichen Anlagen frei zu halten ist², hält der Sachverständige **für** den Teilbereich B eine **Abschlagsanpassung** in einer Höhe von **ca. 50% = Faktor 0,50** für gerechtfertigt.

Als letzter Punkt der Betrachtung ist die Folgenutzung des Bewertungsgrundstücks nach dem Abbruch der ehemaligen Wohnbebauung mit Anbauten zu beurteilen. Grundsätzlich ist dazu festzustellen, dass eine abschließende Folgenutzung erst nach Einreichung der Bauvoranfrage und deren Auswertung abschließend geklärt werden kann. Ein erstes Gespräch des Sachverständigen mit der zuständigen Genehmigungsbehörde ergab, dass durchaus in Betracht gezogen werden könnte, dass das Bewertungsgrundstück gemäß § 34 BauGB mit einer Neubebauung geplant werden kann. Das verbleibende Restrisiko dieser nicht abschließend zu beurteilenden Folgenutzung würdigt der Sachverständige mit einer **Abschlagsanpassung** in einer Höhe von **ca. 8% = Faktor 0,92**.

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

² Jedoch bei der baulichen Ausnutzung/Ausnutzbarkeit (GFZ, GRZ) mit zur Anrechnung gebracht werden kann.



Zusammenfassung:

Bodenrichtwert: 120,00 €/m²

Teilbereich A

Zu-/Abschläge: 120,00 €/m² x 0,85^{Hinterlieger} x 0,92^{Risiko Baureife} = 93,84 €/m²
Anpassung Hinterlieger¹: [93,84 €/m² x (873 m² - 35 m²)] Anteil Teilbereich A von Flurstück 141/4 = **78.637,92 €**

Teilbereich B

Zu-/Abschläge: 93,84 €/m² x 0,50^{Baulastwirkung} = 46,92 €/m²
Anpassung Hinterlieger,
nur Bezug Baulastfläche: 46,92 €/m² x 35 m² Anteil Teilbereich B von Flurstück 141/4 = **1.642,20 €**

**Der Gesamtbodenwert für das Bewertungsgrundstück, Flurstück 141/4, beträgt am Stichtag 23.10.2025:
(78.637,92 € + 1.642,20 € = 80.280,12 €) rd. 80.300,00 €.**

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

¹ Ohne die mit einer zukünftigen Abstandsbaulast belastete Fläche = 35 m² auf dem Bewertungsgrundstück.

² Grundlage bildet hier der angepasste Bodenwert von Teilbereich A.



7.2 Sachwertermittlung

7.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Im konkreten Fall wurden für das Bewertungsobjekt Normalherstellungskosten in Höhe von **485,00 €/m² Brutto-Grundfläche (BGF)** (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 **189,60 %** 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 **0,65** – entspricht **35,00 %** abgeleitet.

Pauschalierte Nebengebäude/besondere Bauteile/Nebenanlagen

Der Wert des überdachten Freisitzes, des Gewächshauses und des Gerätehäuschens (gesamt ca. 3.900,00 €) sowie der auf der Doppelgarage installierten Solarkollektoren (4.200,00 €), wird im Sachwertverfahren pauschal geschätzt. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf die baulichen und unterstellten funktionellen Restwerte zum Stichtag. Bei seinem Wertansatz ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Der Sachverständige schätzt **den Gesamtzeitwert** der pauschalierten Nebenanlagen und besonderen Bauteile auf insgesamt **ca. 8.100,00 €**.

Außenanlagen

Bei dem Bewertungsgrundstück wird der **Wert der unter Punkt 5.5 dargestellten Außenanlagen pauschal auf ca. 3.000,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem **Anteil von 5,60 % des Gebäudesachwerts (53.526,26 €)**.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser oder vergleichbarer Art im Durchschnitt **ca. 15 % unterhalb (Faktor 0,85)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.



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

Es werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des jeweiligen Verfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts, wie die unter den Punkten 5.3.2 „Zustand des Gebäudes, Mängel“ und 5.6 letzter Satz, beschriebenen Abbruch- und Beräumungsaufwendungen zur Beseitigung des ehemaligen Wohnhauses mit zwei Anbauten, in einer Höhe von rd. -39.000,00 € korrigierend in das Sachwertverfahren eingefügt. Freilegungserlöse:

Mögliche Schrott-, Holz- oder/und Wertstoffverkaufserlöse wie auch die Innenraumberäumung von Schutt- und Unrat, Grundierungsaufschüttungen und die evtl. erforderlichen Neuanschlüsse von Ver- und Entsorgungsmedien nach Gebäudeabbruch sind als Schätzung beim Ansatz der Freilegungskosten €/m² BGF mit eingeflossen.

Sich evtl. zusätzlich ergebende Erlöse aus Teilverwertungen der Abbruch- und Beräumungsmaterialien, gleichen sich nach Ansicht des Sachverständigen mit den nicht unerheblichen Sortier-/Transport- und Ladeaufwendungen selbiger wieder aus.

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



7.2.2 Sachwertberechnung (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung		Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	76,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	36.860,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	69.886,56 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	69.886,56 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		39 Jahre
• prozentual		35,00 %
• Faktor	x	0,65
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	45.426,26 €
Pauschalierte Nebengebäude/besondere Bauteile/ Nebenanlagen (Zeitwert)	+	8.100,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	53.526,26 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		53.526,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	56.526,26 €
beitragsfreier Bodenwert, gesamt (vgl. Bodenwertermittlung)	+	80.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	136.826,26 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	116.302,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	39.000,00 €
Sachwert, GBBL 1971, lfd. Nr. 1	=	77.302,32 €
	rd.	77.300,00 €



7.3 Verkehrswertschätzung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden nach Einschätzung des Sachverständigen zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 77.300,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) für das mit einem ehemaligen Wohnhaus mit zwei Anbauten und einer Doppelgarage bebaute Flurstück 141/4 lfd. Nr. 1, GBBL. 1971 in 06116 Halle OT Diemitz Jenaer Straße 5b, wird zum Wertermittlungstichtag 23. Oktober 2025 geschätzt mit

77.300,00 €

(in Worten: Siebenundsiebzigtausenddreihundert Euro).

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen aus denen jemand als Beweiszuge 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 10. März 2026
Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie)
(Reg.-Nr. S 00003-06)



8 Fotodokumentation



1

Ansicht 1: Zufahrt von der Jenaer Straße aus, über das Fremdflurstück 141/3 (Baulasteintragung), zum Bewertungsgrundstück (Hinterlieger), grün markiert – ehemaliges Wohnhaus, grün gestrichelt markiert – Seitenflügelanbau



2

Ansicht 2: Zufahrt von der Jenaer Straße aus, über das Fremdflurstück 141/3 (Baulasteintragung), zum Bewertungsgrundstück (Hinterlieger), grün markiert – ehemaliges Wohnhaus, grün gestrichelt markiert – Seitenflügelanbau



3

Nahansicht 1 von der Fremdgrundstücksüberfahrt (rot markiert) zum Bewertungsgrundstück (Hinterlieger), grün markiert – ehemaliges Wohnhaus, grün gestrichelt markiert – Seitenflügelanbau



4

Nahansicht 2 von der Fremdgrundstücksüberfahrt (rot markiert) zum Bewertungsgrundstück (Hinterlieger), ca. Grenzverlauf rot gestrichelt markiert, grün markiert – ehemaliges Wohnhaus, grün gestrichelt markiert – Seitenflügelanbau



5

Südlicher Blick vom Bewertungsgrundstück aus über das Fremdflurstück 141/3 - der Fremdgrundstücksüberfahrt (rot markiert), ca. Grenzverlauf rot gestrichelt markiert, im Hintergrund die Jenaer Straße



6

Westlicher Blick mit ca. Verlauf Grundstücksgrenze zwischen dem Fremdflurstück 141/3 und Bewertungsflurstück 141/4 mit Doppelgaragegebäude im Hintergrund (blau markiert) und Nebengebäude Einzelgarage - gelb markiert)