



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 für

das mit einem Einfamilienwohnhaus bebute Grundstück Marienkäferweg 17 in 06116 Halle,  
Grundbuch von Büschdorf, Blatt 1422, Gemarkung Büschdorf, Flur 1, Flurstück 2153.

AZ: 2025008 - 555 K 28\_24



Verkehrswert(Marktwert) unbelastet: 368.000 €

Verkehrswert(Marktwert) durch ein Wohnrecht belastet: 108.000 €

Wertermittlungsstichtag: 07.05.2025

Qualitätsstichtag: 07.05.2025

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten, davon 8 Anlagen, mit 19 Seiten.

Dieses Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung verbleibt bei den Unterlagen des Sachverständigen.  
Ausfertigung Nr. -1-

## Zusammenfassung

Aktenzeichen:	2025008
Zuständiges Amtsgericht:	555 K 28/24
Grundbuch von:	Büschedorf
Blatt	1422
Gemarkung:	Büschedorf
Flurnr.:	1
Flurstück Nr.:	2153
Grundstücksgröße gesamt in m <sup>2</sup> :	695
Grundstücksgröße rentierlich in m <sup>2</sup> :	500
Grundstücksgröße Hinterland in m <sup>2</sup> :	195
Objektart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	2005
Gebäudealter in Jahren:	20
Modernisiert im Jahr:	keine Angaben mgl.
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	80
Restnutzungsdauer in Jahren:	60
Modernisierungsgrad:	keine Angaben mgl.
Wohn-/ Nutzfläche in m <sup>2</sup> :	109,24 m <sup>2</sup> / 213,14 m <sup>2</sup>
Nebengebäude:	Geräteschuppen
Kfz- Stellplätze:	1 Carport
Energieausweis:	nicht vorhanden
Wertermittlungsstichtag:	07.05.2025
Qualitätsstichtag:	07.05.2025
<b>Markt-/verkehrswert in Euro (unbelastet):</b>	<b>368.000,00</b>
<b>Markt-/verkehrswert in Euro (durch ein Wohnrecht belastet):</b>	<b>108.000,00</b>
Marktwert in Euro pro m <sup>2</sup> Mietfläche(unbelastet):	3.380
Bodenwertanteil in Euro (rentierlich):	120.000

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Adressat / Empfänger / Auftraggeber / Auftrag

Adressat / Empfänger: Amtsgericht Halle (Saale), 06095 Halle (Saale)

Auftraggeber: Amtsgericht Halle (Saale), Zwangsversteigerungsgericht

Auftrag: Beschluss 555 K 28/24 vom 10.03.2025

### 1.2 Art und Zweck des Gutachtens / Wertermittlungszeitpunkt

Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag: 07.05.2025 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag: 07.05.2025 (Tag des Ortstermins)

### 1.3 Ortsbesichtigung

Tag / Uhrzeit: 07.05.2025, 09.00- 09.15 Uhr

Teilnehmer / Funktion: Jens Ullrich, Sachverständiger

Besichtigungsverhältnisse: sonnig, 13°C

Ablauf:

Da die Eigentümerin zum Ortstermin nicht anwesend war bzw. nicht geöffnet hat, war das Betreten des Grundstücks und eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts nicht möglich.  
Das Grundstück konnte daher nur von der Straße aus besichtigt werden.

### 1.4 Unterlagenbeschaffung

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen beschafft:

- Grundbucheintrag vom 07.03.2025

Vom Auftragnehmer wurden folgende Unterlagen beschafft:

- Städtebauliche Auskunft
- Anliegerbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Halle
- Kopie Baugenehmigung
- Grundrisszeichnungen



## 2 Grundstückbeschreibung

### 2.1 Makrolage

Ballungsraum Halle/Leipzig, etwa 35 km nordwestlich von Leipzig. Mit ca. 241.246 Einwohnern (Stand 30.06.2022) ist Halle die einwohnerstärkste Stadt in Sachsen-Anhalt und zählt zu den drei Oberzentren des Bundeslandes. Halle ist Sitz des Landesverwaltungsamtes und steht nach der Bevölkerungszahl auf Platz 32 der deutschen Großstädte und ist die fünftgrößte Stadt der neuen Bundesländer. Sie bildet mit der Stadt Leipzig den Ballungsraum Leipzig-Halle, in welchem mehr als eine Million Menschen leben. Halle ist Sitz einer der ältesten Universitäten Deutschlands, der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, sowie der Evangelischen Hochschule für Kirchenmusik Halle und der Burg Giebichenstein Kunsthochschule. Darüber hinaus ist die Stadt Sitz der Nationalen Akademie der Wissenschaften Leopoldina und der Kulturstiftung des Bundes.

Im Stadtgebiet befindet sich eine Vielzahl von kulturellen und musealen Einrichtungen, wie die Stiftung Moritzburg oder das Landesmuseum für Vorgeschichte. Des Weiteren ist der Weinberg Campus ein wichtiges Technologie- und Gründungszentrum in den neuen Ländern. Die Region Halle/Leipzig ist ein bedeutender Wirtschaftsraum in den neuen Bundesländern. Ehemals stark industriell geprägt, forciert Halle die Erneuerung seiner Wirtschaftsstruktur. Einen Schwerpunkt bildet hierbei der Ausbau zum Medienstandort. Neben dem MDR-Hörfunk sind etwa 500 kleine und mittelständische Medienunternehmen in Halle ansässig.

Aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen in Halle (Saale) umfassen den Ausbau des Gewerbegebiets „Star Park I“ im Osten der Stadt, wo sich namhafte Firmen wie DHL, Ebay, Greatview und Schaeffler niedergelassen haben. Es wurden mehr als 2.700 neue Arbeitsplätze in den Branchen Metallverarbeitung, Lebensmittelindustrie und Logistik geschaffen. Zudem werden nach der Verabschiedung des Kohleausstiegsgesetzes und des Strukturstärkungsgesetzes durch den Bundestag fünf Leuchtturmprojekte umgesetzt, darunter der Ausbau des Forschungs- und Gründungsstandortes Weinberg Campus und die Entwicklung des RAW-Geländes unweit des Hauptbahnhofs.

Ein weiteres bedeutendes Projekt ist das Zukunftszentrum für Deutsche Einheit und Europäische Transformation, das am Verkehrsknotenpunkt Riebeckplatz entstehen wird. Die Bundesregierung hat Halle (Saale) als Standort für dieses Zentrum benannt und stellt insgesamt 200 Millionen Euro für die Investitionskosten des Baus zur Verfügung. Das Zentrum soll bis 2029 fertiggestellt werden und wird ein wichtiger Ort für den Dialog und die Zusammenarbeit in den Bereichen Kultur, Wissenschaft und Gesellschaft sein. Ab 2026 soll das Zukunftszentrum auf bis zu 50 Mitarbeitende und bis 2030 auf rund 200 Mitarbeitende wachsen.



## 2.2 Mikrolage

Wohn- bzw. Geschäftslage  
und Nachbarschaft

Der Marienkäferweg befindet sich in ruhiger Wohnlage in dem Stadtbezirk Ost, dem Stadtteil Büschdorf, in östlicher Stadtrandlage in einer Neubausiedlung.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hufeisensee, einem Naherholungsgebiet mit angrenzendem Golfplatz.

Der Marienkäferweg ist eine gepflasterte Anliegerstraße ohne Gehweg, welche als Sackgasse endet. Der Zustand ist gut und lagetypisch.

Zur Anschlußstelle der A 9 sind des ca. 15 km, zur Anschlussstelle der A 14 ca. 5km.



Der Flughafen Leipzig/ Halle ist in ca. 20 km Entfernung über die A14 erreichbar.

Nach Leipzig beträgt die Entfernung ca. 30 km, nach Magdeburg ca. 95 km.

Das Bewertungsgrundstück ist verkehrstechnisch über die Straßenbahlinie 7 mit Abfahrtzeiten aller 10-15 Minuten an den ÖPNV der Stadthalle angeschlossen.

Die Straßenbahnhaltestelle der ist fußläufig in 5-10 Minuten erreichbar.

Über den Straßenbahnanschluss ist der Hauptbahnhof von Halle (Saale) mit ICE- Anschluss in ca. 10-15 Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Form eines Fachmarktzentrums ist ebenfalls in 5-10 Minuten fußläufiger Entfernung vorhanden.

Eine Kita befindet sich ca. 5 Minuten und eine Grundschule ca. 15 Minuten fußläufige entfernt. Weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet von Halle.

Umfangreiche medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich im Stadtgebiet von Halle.

Das Stadtzentrum mit guten Einzelhandelsangeboten ist mit dem ÖPNV in ca. 15-20 Minuten gut erreichbar.

Auf Grund seiner Oberzentrumsfunktion verfügt Halle über ein breites Angebot an Kultur- und Bildungseinrichtungen.

**Art der Bebauung**

Der Marienkäferweg überwiegend ist mit freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut.

**Topgraphische Lage**

Ebene Anliegerstraße

**Beurteilung:**

Das Bewertungsgrundstück im Marienkäferweg liegt ruhig im Osten der Stadt Halle, mit einer sehr guten Anbindung an die Infrastruktur.

Es grenzt unmittelbar an den Hufeisensee, eine Naherholungsgebiet im Osten von Halle.

Das unmittelbare Umfeld des Marienkäferweg ist sehr attraktiv und beliebt. Es erfährt eine hohe Nachfragesituation sowohl im Bereich des Verkaufs, als auch der Wohnraumvermietung.

Jens Ullrich

Sachverständiger für Immobilienbewertung  
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012  
04157 Leipzig, Lützowstraße 34  
06116 Halle, Feuersalamanderweg 14  
01 52 / 54 65 77 06  
[info@immobilienbewertung-ullrich.de](mailto:info@immobilienbewertung-ullrich.de)  
[www.immobiliengewertung-ullrich.de](http://www.immobiliengewertung-ullrich.de)



**Jens Ullrich**  
Immobilienbewertung

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



### 2.3 Demographische Entwicklung

Halle(Saale) wird dem Demografietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener soziokonomischer Dynamik) zugeordnet.

Dieser Demografietyp weist folgenden Charakteristika auf:

- überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung
- viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsstandort
- hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten
- geringe Kaufkraft und hohe Sozialleistungen

Bevölkerungsentwicklung:



## Durchschnittsalter

## Entwicklungsprognose

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

Die Bevölkerungsentwicklung hat in den vergangenen Jahren zugenommen und wird jedoch für die kommenden Jahre auf Grund der generellen demographischen Überalterung leicht rückläufig prognostiziert. Es kann daher längerfristig mit stabilen Erträgen gerechnet werden.

Die demographische Entwicklung wurde bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.



## 2.4 Gestalt des Grundstücks

### Grundstücksform:

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten.

### Grundstücksabmessungen:

mittlere Tiefe:	ca. 33 m
mittlere Breite der Straßenfront:	ca. 21m
Grundstücksgröße:	ca. 695 m <sup>2</sup>

### Aufteilung des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich im Kreuzungsbereich zweier Straßenzüge.

Es grenzt an der Ostseite an den Maikäferweg, an der Süd- und Westseite an den Marienkäferweg. Es grenzt damit mit drei von vier Grundstücksgrenzen an öffentlichen Wegen bzw. Straßen. Im vorderen Bereich ist durch eine schmale Einfahrt ein Carport vom Maikäferweg aus erreichbar.

Quelle:[https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer\\_v40/index.html?lang=de](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de)

### Nachbarbebauung:

Das Grundstück grenzt an ähnlich gestaltete, mit Wohnhäusern bebauten Nachbargrundstücke.

### Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse:

Schädliche Bodenveränderungen, wie z.B. Kontaminationen des Bodens konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Es wurden auftragsgemäß keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

## 2.5 Topographie des Grundstücks

Das Grundstück ist eben.



## 2.6 Immissionen

Die Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr ist in dieser Altstadtlage ortsüblich und stellt keinen den Verkehrswert negativ beeinflussenden Faktor dar. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren negativen Beeinflussungen festgestellt. Daher wird in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen, also den Verkehrswert beeinflussenden, Immissionen ausgegangen.

## 2.7 Naturgefahren

Im Wandel des Klimas werden naturbedingte Gefahren am Standort einer Immobilie zunehmend bedeutsamer.

Hierzu lässt sich eine erste Einordnung des Bewertungsobjekts über einen Standortsteckbrief (Gefährdung am Standort) über das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung und eine ungefähre Gefährdungseinstufung vornehmen.

Das Bewertungsobjekt steht demnach an einem gering gefährdeten Standort. (Siehe auch Anlage 10.7)

## 2.8 Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist über den Maikäferweg und Marienkäferweg verkehrstechnisch erschlossen. Bei beiden Straßen handelt es sich um kommunale Anwohnerstraßen, die endgültig hergestellt sind und mit einer asphaltierten Schwarzdecke bedeckt sind.

Der Maikäferweg ist mit einem Bürgersteig, Parkmöglichkeiten und Straßenbeleuchtung im Straßenraum versehen.

Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon angeschlossen.

Das Wertermittlungsgrundstück ist erschließungsbetragsfrei.

## 2.9 Grundbuchangaben

Grundbuchamt

Zuständiges Amtsgericht: Amtsgericht Halle (Saale)

Grundbuch von Büschdorf

Gemarkung Büschdorf

Blatt-Nr. 1422

07.03.2025

Auszug vom:

Gemarkung Büschdorf

Flur 1

Flurstück 2153

Wirtschaftsart- und Lage: Wohnbaufläche Marienkäferweg 17

Größe: 695 m<sup>2</sup>

Grundbuch Abteilung I

Eigentümer:

Grundbuch Abteilung II

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (befristet auflösend bedingt)  
(Wohnrecht §§ 1090-1092 BGB) für

Rang nach Abteilung III Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom  
04.05.2010 URNr. 723/2010, Notar Halle (Saale)  
eingetragen am 19.10.2010.



Lfd.Nr.2

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruches auf Rückauflösung bezüglich eines 1/2 Miteigentumsanteils; für Rang nach Abteilung III Nummer 2.

Gemäß Bewilligung vom 04.05.2010 URNr. 723/2010, Notar , Halle (Saale) eingetragen am 19.10.2010.

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Saale), 555 K 28/24); eingetragen am 25.10.2024.

Grundbuch Abteilung III

keine (wertbeeinflussende) Eintragung

Die Eintragungen in Abt III des Grundbuchs dienen der Sicherung von Grundpfandrechten (als Sicherungs- und Verwertungsrechte am Grundstück). Im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung sind diese Belastungen in Abt. III des Grundbuchs im Allgemeinen nicht wertrelevant. Es wird unterstellt, das ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

## 2.10 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Halle, Fachbereich Bauordnung und Städtebau vom 26.03.2025 sind keine Baulisten zu Lasten des Bewertungsgrundstücks im Baulastenverzeichnis der Stadt Halle (Saale) eingetragen.

Zugunsten der anliegenden Grundstück wird über das Grundstück Marienkäferweg (Flurstück 1-1626) ein uneingeschränktes und zeitlich unbegrenztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gestattet. (Blatt 2019 des Baulastenverzeichnisses der Stadt Halle (Saale)).

## 2.11 Eintragungen im Altlastenverzeichnis, Kriegslastenverzeichnis, Asbestkataster

Auf Grund der Gebäude- und Grundstückshistorie (Baujahr und Lage) kann davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt ist.

Ein Kriegslastenverzeichnis und Asbestkataster wird in Sachsen-Anhalt nicht geführt.

## 2.12 Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz

Auf Grund seines jungen Baujahres besteht kein Denkmalschutz für das Bewertungsobjekt. Dies wird auch durch eine Recherche über das Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt (<https://ida.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem>) bestätigt.

Basierend auf einer Recherche des Internetportals des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt ([https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite\\_viewer.html](https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html)) liegt das Bewertungsobjekt nicht einem Gebiet, welches von Maßnahmen hinsichtlich Landschafts-, Gewässer- oder Naturschutzaufgaben betroffen ist.

## 2.13 Umlegungs-, Sanierungs-, oder Flurbereinigungsverfahren

Hinweise auf die Durchführung von Umlegungs-, Sanierungs-, oder Flurbereinigungsverfahren haben sich im Zuge der Recherchen des Sachverständigen nicht ergeben.

## 2.14 Ortssatzungen

Entsprechend einer schriftlichen Auskunft der Stadt Halle, Fachbereich Städtebau und Bauordnung vom 26.03.2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich städtebaulicher Ortssatzungen.

## 2.15 Angaben aus dem Flächennutzungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet, welches in dem seit dem 10.09.1998 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

## 2.16 Angaben aus dem Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8.4 „Halle-Büschen, Guido-Kisch-Straße (ehem. Günter-Mayr-Straße)“. Hinsichtlich seiner planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben ist das Bewertungsgrundstück nach §30 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan ist am 29.01.2003 rechtsverbindlich, letzte Änderung am 10.09.2008 rechtsverbindlich in Kraft getreten und die wichtigsten Festsetzungen lauten wie folgt:

- allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO
- GRZ: 0,4
- Offene Bauweise
- Max. 2 Vollgeschosse

## 2.17 Baugenehmigung

Für das Bewertungsobjekt wurde seitens der Stadt Halle (Saale) am 25.06.2004 unter dem Aktenzeichen 20408014 eine Baugenehmigung erteilt. Diese lag dem Sachverständigen zur Einsicht vor. Eine materielle Legalität des Wohngebäudes ist gegeben.



### 3 Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen

#### 3.1 Baujahr, Alter, GND, RND (§4 ImmoWertV2021)

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) 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.

(3) Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

#### 3.2 Gebäudebeschreibung

##### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die 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, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

##### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt eingeschossig, unterkellert, Walmdach, Dachgeschoss voll ausgebaut.
Baujahr:	um 2005 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	nicht bekannt

##### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Beschreibung der Raumaufteilung erfolgt anhand der Planzeichnungen zur Baugenehmigung.

##### Kellergeschoss:

Keller1 – Hauptraum, Keller 2 - Nebenraum, Keller 3 – Hausanschlussraum, Flur mit Treppenaufgang



**Erdgeschoss:**

Zutritt zum Gebäude vom Marienkäferweg (Südseite), rechts neben Hauseingang ein Abstellraum, daneben / davor ein Flur mit Treppenaufgang, dahinter die Küche (Nordseite), links das Wohnzimmer (Westseite) mit überdachter Terrasse.

**Dachgeschoss:**

Zugang über das Treppenhaus auf einen Flur. Links davon abgehend das Bad, dahinter in Richtung Westen das Schlafzimmer, links daneben das Kinderzimmer und rechts daneben, Richtung Osten, ein Gästezimmer.

**Spitzboden:**

Zugang über Dachbodentreppe, Kaltdach, nicht ausbaufähig

Die Raumauflistung und der Zuschnitt der Zimmer sind zweckmäßig.

**Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	keine Angaben möglich
Umfassungswände:	vermutlich Mauerwerk, Fassaden mit Vollwärmeschutzsystem
Innenwände:	vermutlich vorrangig in Ziegelbauweise ausgeführt, lediglich konstruktive oder statisch stark belastete Elemente in bewehrter Betonbauweise, in Ausnahmefällen Leichtbauweise, wo statische Vorgaben es angemessen erscheinen lassen
Geschossdecken:	vermutlich Decken über Keller- und Erdgeschoss massiv (Stahlbeton), Decke über Dachgeschoss als Holzbalkendecke
Hauseingang:	Eingangsüberdachung aus und Dachziegeleideckung, Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	Walmdach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit glasierten Betondachsteinen, in den Dachschrägen der Wohnbereiche gedämmt, Dämmung über Decke Dachgeschoss, Kaltdach
Treppen:	vermutlich Stahlharfe mit Holzstufen

**Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Elektroinstallation:	vermutlich Elektroverdrahtung gemäß VDE/durchschnittlich, Standard 2005
Heizung/WW-Versorgung:	vermutlich zentrale Heizung und WW-Versorgung (Gas), Standard 2005

**Raumausstattung und Ausbauzustand**

Bodenbeläge:	vermutlich Fliesen in Küche, Bad und Diele, sonst keine Angaben möglich
--------------	---



Fenster: vermutlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden,  
Standard 2005

Türen: vermutlich Holzzargen mit Türblätter aus Röhrenspann

sanitäre Installation: vermutlich ein Bad mit Wanne und Dusche, Hänge-WC und Waschbecken, Wände gefliest, Waschmaschinenanschluss im Keller

### 3.3 Besondere Bauteile

Eingangsüberdachung Hauseingang als Holzkonstruktion mit  
Dachziegeleindeckung  
Terrassenüberdachung aus Holz und

### 3.4 Besondere (Betriebs-)Einrichtungen

Kamin (Edelstahlrohr an Südfront)

### 3.5 Belichtungs-, Besonnungs-, Belüftungsverhältnisse

Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse scheinen gut zu sein. Die Belüftung scheint über herkömmliche Fensterlüftung zu erfolgen.

### 3.6 Instandhaltungszustand

Der äußere Anblick des Grundstücks und des Gebäudes wirkt vernachlässigt. Es scheint ein gewisser Instandhaltungstau vorzuliegen.

### 3.7 Modernisierungsgrad

Entsprechend ImmowertV 2021 Anlage 2 ist unter Anwendung der Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente die Einordnung folgende Modernisierungsgrade möglich.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0-1 Punkte
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2-5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6-10 Punkte
überwiegend Modernisiert	11-17 Punkte
umfassend Modernisiert	18-20 Punkte

Dem vorliegenden Bewertungsobjekt konnten keine Modernisierungspunkte zugeordnet werden.  
Das Bewertungsobjekt wird daher dem Modernisierungsgrad - nicht modernisiert - zugeordnet.

### 3.8 Außenanlagen

Anpflanzungen: Überwiegend Rasenfläche, ein größerer Baum im Garten

Einfriedungen: Überwiegend durch blickdichte Koniferenhecken,

Maschendrahtzaun und zugehöriges doppelflügiges Tor an der Grundstückszufahrt

Befestigte Flächen: Hauszuwegung in Betongehwegplatten, Zufahrt zum Carport in Betonverbundplaster

Sonstiges: Swimmingpool

### 3.9 bautechnische Beanstandungen

Zum Ortstermin wurden folgende baulichen Mängel / Schäden festgestellt:

Sockelanstich, wahrscheinlich umlaufend um das Gebäude, ist schadhaft und muss erneuert werden.

### 3.10 Energetischer Zustand

Es liegt kein Energieausweis vor. Die energetischen Eigenschaften entsprechen wahrscheinlich dem Standard des Baujahres 2005.

### 3.11 Barrierefreiheit

Aufgrund von Treppenstufen in Verbindung mit Stufen und Türzargen mit Standardabmessungen, welche eine rollstuhlgerechte Nutzung nicht zulassen, ist eine Barrierefreiheit nicht gegeben.

### 3.12 Nebengebäude

- Carport mit angebauten Geräteschuppen
- separates Gartenhaus als Geräteschuppen

### 3.13 Nutzung/ Vermietungssituation / Drittverwertungsmöglichkeit

Das Bewertungsobjekt ist bewohnt, vermutlich eigengenutzt.

Auf der Situation am örtlichen Mietmarkt sollte eine Vermietung des Objekts möglich sein.  
Eine Drittverwertungsmöglichkeit scheint gegeben.

### 3.14 Schlußfolgerungen für die Wertermittlung

Auf Grund der örtlichen Wohnlage, dem infrastrukturellen Umfeld und der demographischen Entwicklung besteht für das Bewertungsgrundstück eine derzeit stabile Nachfragesituation. Dieser Trend spiegelt sich sowohl in der Entwicklung der Bodenrichtwerte als auch in den Mieten wieder.



#### 4 Grundlagen dieser Wertermittlung - ImmoWertV 2021

Grundlagen dieser Wertermittlung sind gemäß § 2 ImmoWertV 2021 insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag, der Wertermittlungsstichtag, dies ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der Qualitätsstichtag, dies ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Die Vorgaben der ImmoWertV 2021 werden berücksichtigt insbesondere  
gem. § 4 das Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer  
gem. § 5 weitere Grundstücksmerkmale  
gem. § 6 die Anwendung der Wertermittlungsverfahren  
gem. § 7 die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse  
gem. § 8 die Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale  
gem. § 10 der Grundsatz der Modellkonformität

Zur Anwendung kommen gem. ImmoWertV 2021  
§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück  
§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren  
§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens  
§ 25 Vergleichspreise  
§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens  
§ 31 Reinertrag; Rohertrag  
§ 32 Bewirtschaftungskosten  
§ 34 Barwertfaktor  
§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens  
§ 38 Alterswertminderung

Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen gemäß § 47 ImmoWertV 2021 werden berücksichtigt.

##### Grundsatz der Modellkonformität

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV 2021 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss Sachsen-Anhalt vorliegenden Modelle basieren jüngsten Onlineveröffentlichung aus dem I. Quartal 2025.

Die genaue Modellbeschreibung erfolgt im Rahmen der Erläuterungen des jeweiligen Verfahrens.



## 5 Erläuterung der Verfahren / Verfahrenswahl

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben.

### Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV)

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können mittels Vergleichswertverfahren (vgl. § 24-26 ImmoWertV2021) bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen.

Auf Grund nicht oder nur unzureichend bekannter Vergleichsobjekte und -kaufpreise ist eine ausreichende Aussagekraft hinsichtlich verwertbarer Vergleichspreise nicht gegeben und das Vergleichswertverfahren kann nicht angewendet werden.

### Ertragswertverfahren (§§17 bis 20 ImmoWertV)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27-34 ImmoWertV2021) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teillächen selbständig verwertbar sind.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein klassisches eigengenutztes Objekt, welches in der Regel keinen Renditeüberlegungen unterliegt, handelt und da keine diesbezüglichen aussagekräftigen Marktdaten vom örtlichen Gutachterausschuss vorliegen, wird das Ertragswertverfahren nur unterstützend und plausibilisierend angewendet.

### Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.



Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

## 6 Bodenwertermittlung

### 6.1 Erläuterung der Bodenwertermittlung und Begriffserklärungen

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §40-45 ImmoWertV2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstucks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 6.2 Entwicklungszustand (nach §3, ImmoWertV2021)

Der Entwicklungszustand des Bewertungsobjektes konnte am Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag als baureifes Land eingestuft werden.

### 6.3 Bodenrichtwert (BRW)

Das Grundstück befindet sich der Bodenrichtwertzone 142584 und ist wie folgt definiert:

Wert (€/m <sup>2</sup> )	160,00
Entwicklungszustand	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	Ebf
Art der Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl:	I
Wertrelevante Geschossflächenzahl:	
Grundflächenzahl:	
Baumassenzahl:	
Grundstückstiefe:	30 m
Grundstücksbreite:	
Fläche (m <sup>2</sup> )	500
Stichtag	01.01.2024
Zuständiger Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss Sachsen-Anhalt



#### 6.4 Bodenwertberechnung

Gemäß den Angaben des Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt bezieht sich der Bodenrichtwert i.H.v. 240,- €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfreies baureifes Land auf eine rentierliche Fläche von 500 m<sup>2</sup>.

Dies bedeutet, dass das Bewertungsgrundstück fiktiv in eine rentierliche Fläche von 500 m<sup>2</sup> und eine restliche Fläche von 195 m<sup>2</sup> aufzuteilen ist. Der verbleibende Grundstücksanteil von 195 m<sup>2</sup> ist nicht separat veräußerbar und bebaubar. Es handelt es sich hierbei um Hinterland.

Bodenwertermittlung rentierlicher Anteil:

500 m<sup>2</sup> \* 240,- €/m<sup>2</sup> \* Zeitfaktor 1,0 (keine zeitliche Anpassung erforderlich) = 120.000,- Euro.

Bodenwertermittlung Hinterland:

195 m<sup>2</sup> \* 240,- €/m<sup>2</sup> \* 0,15 (Bodenwertanteil Hinterland = 15% vom Bodenrichtwert) \* Zeitfaktor 1,0 (keine zeitliche Anpassung erforderlich) = 7.020,- Euro.

Für das Bewertungsgrundstück konnte zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 ein rentierlicher Bodenwert in Höhe von 120.000,- Euro, sowie ein Bodenwert für das verbleibende Hinterland in Höhe von 7.020,- Euro ermittelt werden.



## 7.15 Sachwertberechnung/-festlegung

Objekt und Ausstattungsbezogene NHK-Basis 2010 in €/m <sup>2</sup> BGF	899,60	
Baupreisindex Basisjahr 2021	132,6	
Umrechnungswert Basisjahr 2021 = 100	70,8	
Baupreisindex umbasiert auf 2010	187,3	
Faktor Baupreisindex	1,873	
Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	227,23	
Objekt und Ausstattungsbezogene NHK-Basis 2010 in €	382.852,51	
besondere Bauteile in €	0,00	
Terrassenüberdachung / Hauseingangsüberdachung	0,00	E1
besondere Einrichtungen in €	0,00	E1
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK) in €	383.081,62	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80,00	
Restnutzungsdauer in Jahren	60,00	
Alterswertminderung linear in %	25,00	
Alterswertminderungsfaktor	0,75	
Betrag der Alterswertminderung in €	95.770,40	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Gebäudezeitwert inkl. besonderer Bauteile und Einrichtungen) in €	287.311,21	
vorl. Sachwert der Außenanlagen (als Zeitwert inkl. BNK) in €		
4% alterswertgemind. vorläuf. Gebäudesachwertes	11.492,45	E1
Summe aller baulichen Anlagen und Außenanlagen in €	298.803,66	
Bodenwert in €	120.000,00	
vorläufiger Sachwert in €	418.803,66	
Regionalfaktor	1,00	
Sachwertfaktor (modellkonform)	0,93	E2
weitere marktübliche Zu - und Abschläge zur Marktanpassung	1,00	
objektspezifischer Sachwertfaktor	0,93	
marktangepasster vorläufiger Sachwert in €	391.131,51	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €		
Bodenwert Hinterland	7.020,00	
Zuschlag Swimmingpool psl. in €	5.000,00	
Zuschlag Carport psl. in €	3.000,00	E1
Zuschlag Kamin in €	1.500,00	E1
Zuschlag Zeitwert Geräteschuppen in €	500,00	
Kosten bautechnische Beanstandungen (Sockelanstrich) psl. in €	-1.000,00	
Sicherheitsabschlag wegen unmöglicher Innenbesichtigung in €	-39.113,15	E3
Sachwert in €	368.038,36	
<b>gerundeter Sachwert in €</b>	<b>368.000,00</b>	

Für das Bewertungsgrundstück konnte zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 ein Sachwert in Höhe von 368.000,00,- Euro ermittelt werden.

Erläuterungen:

E1:  
Ansatz gemäß Sachwertmodell (s. Pkt. 7.2)

E2:

Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt (I/2025)

vorl. Sachwert	Sachwertfaktor	UK-Bodenrichtwert	UK- Geb. Standard	UK-Gemarkung
418.803,66	1,06	1,03	0,91	0,94
<b>Obj.spez.Sachwertfaktor</b>	<b>0,93</b>			

E3:  
Dem Sachverständigen war im Ortstermin der Zutritt zum Bewertungsobjekt und somit eine Innenbesichtigung nicht möglich.  
Auf Grund des ungepflegten Zustandes des Grundstückes ist davon auszugehen, dass ein gewisses Risiko für einen ähnlich schlechten Zustand verbunden mit möglichen Schäden innerhalb des Gebäudes besteht.  
Dieses Risiko wird mit einem Sicherheitsabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen marktangepassten Verfahrenswertes berücksichtigt.



#### 8.10 Ertragswertberechnung/-festlegung

Erträge aus:

Wohnflächenvermietung (109m <sup>2</sup> *9,00€/m <sup>2</sup> *1,2*12 Monate)	14.124,00
Stellplätze (1 Stck* 50,-€*12 Monate)	600,00
<b>Rohertrag in €/Jahr</b>	<b>14.724,00</b>
Bewirtschaftungskosten lt. ImmoWertV Anl. 3	
Verwaltungskosten Wohnen in 359 €/Jahr/WE	359,00
Verwaltungskosten Stellplätze (47,-€ / Jahr)	47,00
Instandhaltungskosten Wohnen in €/Jahr 109m <sup>2</sup> Wfl* 14,- €)	1.526,00
Instandhaltungskosten Stellplätze (106,-€/Jahr/Stck)	106,00
Mitausfallwagnis (2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages in €)	294,48
Betriebskosten (i.S. §556 Abs.1 Satz 2 BGB)	
Summe der Bewirtschaftungskosten in €/a	2.332,48
Summe der Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag	15,84
<b>Reinertrag in Euro/Jahr</b>	<b>12.391,52</b>
Liegenschaftszinsatz (modellkonform) in %	2,60
objektspezifischer Liegenschaftszinsatz in %	2,60
Bodenwert	120.000,00
Reinertragsanteil des Bodens in €	3.120,00
Reinertrag der baulichen Anlagen in €	9.271,52
Restnutzungsdauer in Jahren	60,00
Barwertfaktor gem. ImmowertV Anl. 1	30,22
Ertragswert der baulichen Anlagen in €	280.157,52
Bodenwert in €	120.000,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert in €	400.157,52
besondere objektspezifische Grundstückmerkmale in €	
Bodenwert Hinterland in €	7.020,00
Sicherheitsabschlag wegen unmöglichlicher Innenbesichtigung in €	-40.015,75
Kosten bautechnische Beanstandungen (Sockelanstrich) psl. in €	-1.000,00
Ertragswert in Euro	366.161,77
<b>gerundeter Ertragswert in Euro</b>	<b>366.000,00</b>

Für das Bewertungsgrundstück konnte zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 ein Ertragswert in Höhe von 366.000,00,- Euro ermittelt werden.

## 9 Verkehrswertermittlung

### 9.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwertverfahren  
368.000,00 Euro

Ertragswertverfahren  
366.000,00 Euro

Abweichung 1%

### 9.2 (unbelasteter) Verkehrswert / Plausibilisierung

Auf Grund des typischen Eigennutzungscharakters des Bewertungsobjektes, sowie der guten Datenlage zum Sachwertverfahren, als auch der dürftigen Datenlage zum Ertragswertverfahren, leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren ab.

Der ermittelte Sachwert des Einfamilienhauses liegt bei rd. 368.000 €, das entspricht einem Wohnflächenpreis von rd. 3.380 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt hat am 22.01.2025 Gebäudefaktoren für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Stadt Halle (Saale) mit Baujahr ab 1991 veröffentlicht.

Der Wert bei 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt hier 3.412 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Dieser Vergleichswert von 3.412 €/m<sup>2</sup> liegt nahe an dem hier ermittelten Sachwert von 3.380 €/m<sup>2</sup> und stützt somit das Verfahrensergebnis.

Der (unbelastete) Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück

Marienkäferweg 17 in 06116 Halle,

Grundbuch von Büschdorf, Blatt 1422, Gemarkung Büschdorf, Flur 1, Flurstück 2153.

wird zum Wertermittlungstichtag 07.05.2025 mit rd.

**368.000,- €**

In Worten: dreihundertachtundsechzigtausend Euro

geschätzt.



### 9.3 Rechte und Belastungen

In der zweiten Abteilung des Grundbuchs befindet sich folgenden Eintragung:

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (befristet auflösend bedingt) (Wohnrecht §§ 1090-1092 BGB)  
für . Rang nach Abteilung III Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom  
04.05.2010 URNr. 723/2010, Notar , Halle (Saale) eingetragen am 19.10.2010.

Lfd.Nr.2

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruches auf Rückauflassung bezüglich eines 1/2  
Miteigentumsanteils; für . Rang nach Abteilung III Nummer  
2. Gemäß Bewilligung vom 04.05.2010 URNr. 723/2010, Notar , Halle (Saale)  
eingetragen am 19.10.2010.

Hinsichtlich der Eintragungen zu den lfd. Nr. 1 & 2 liegt dem Sachverständigen die Urkunde  
Nr.0723/2010 vom 04.05.2010 des Notariats in Halle (Saale) vor.

Hierbei handelt es sich um einen Grundstücksvertrag mit Auflassung. In diesem Vertrag überträgt  
seinen hälftigen Anteil am Grundstück an und erhält im  
Gegenzug ein lebenslanges Wohnrecht.

Zu diesem Wohnrecht wurde eine Kostenregelung getroffen, welche besagt, dass er sämtliche ver-  
brauchsabhängigen Kosten, wie zum Beispiel für Heizung, Strom, Wasser und Abwasser anteilig mit-  
trägt. Ebenfalls trifft dies für die notwendigen Schönheitsreparaturen zu.

Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV 2021 Anlage 3 wurden jedoch keine Kos-  
tenübernahmeregelungen getroffen.

Zur Ermittlung des durch das Wohnrecht belasteten Verkehrswerts, ist der (vermeintliche) Verkehrs-  
wert zum Ablauf des Wohnungsrrechts zu ermitteln und auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

- Verkehrswert (Sachwert) bei Ablauf des Rechts, abgezinst auf den WEST
- + Barwert aus dem Vorteil ersparter Kosten und Lasten
- Barwert aus dem Nachteil durch Tragung von Kosten und Lasten
- = Verkehrswert des mit einem Wohnungsrecht belasteten Wertermittlungsobjekts

Vor- oder Nachteile aus Tragung von Kosten oder Last ergeben sich auf Grund der Regelungen in der  
Urkunde Nr.0723/2010 vom 04.05.2010 des Notariats in Halle (Saale) nicht.

Für die Ermittlung des durch das Wohnrecht belasteten Verkehrswerts besteht folgende Ausgangs-  
lage:



#### 9.4 Berechnung des durch ein lebenslanges Wohnrecht belasteten Verkehrswerts

Objekt und Ausstattungsbezogene NHK-Basis 2010 in €/m <sup>2</sup> BGF	899,60
Baupreisindex Basisjahr 2021	132,6
Umrechnungswert Basisjahr 2021 = 100	70,8
Baupreisindex umbasiert auf 2010	187,3
Faktor Baupreisindex	1,873
Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	227,23
Objekt und Ausstattungsbezogene NHK-Basis 2010 in €	382.852,51
besondere Bauteile in €	0,00
Terrassenüberdachung / Hauseingangsüberdachung	0,00
besondere Einrichtungen in €	0,00
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK) in €	383.081,62
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80,00
Restnutzungsdauer in Jahren	26,00
Alterswertminderung linear in %	67,50
Alterswertminderungsfaktor	0,33
Betrag der Alterswertminderung in €	258.580,09
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Gebäudeflatwert inkl. besonderer Bauteile und Einrichtungen) in €	124.501,52
vorl. Sachwert der Außenanlagen (als Zeitwert inkl. BNK) in €	
4% alterswertgemind. vorläuf. Gebäudesachwertes	4.980,06
Summe aller baulichen Anlagen und Außenanlagen in €	129.481,59
Bodenwert in €	120.000,00
vorläufiger Sachwert in €	249.481,59
Regionalfaktor	1,00
Sachwertfaktor (modellkonform)	1,01
weitere marktübliche Zu- und Abschläge zur Marktanpassung	1,00
objektspezifischer Sachwertfaktor	1,01
marktangepasster vorläufiger Sachwert in €	251.976,40
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €	
Bodenwert Hinterland	7.020,00
Zuschlag Swimmingpool psl. in €	5.000,00
Zuschlag Carport psl. in €	3.000,00
Zuschlag Kamin in €	1.500,00
Zuschlag Zeitwert Geräteschuppen in €	500,00
Kosten bautechnische Beanstandungen (Sockelanstrich) psl. in €	-1.000,00
Sicherheitsabschlag wegen unmöglichlicher Innenbesichtigung in €	-25.197,64
Sachwert zum Ablauf des Rechts in €	242.798,76
<b>gerundeter Sachwert zum Ablauf des Rechts in €</b>	<b>243.000,00</b>

Erläuterung:

E1:

Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt (I/2025)

vorl. Sachwert	Sachwertfaktor	UK-Bodenrichtwert	UK- Geb. Standard	UK-Gemarkung
249.481,59 €	1,15	1,03	0,91	0,94
obj.spez. Sachwertfaktor	1,01			



Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag

marktangepasster Sachwert (=Verkehrswert) bei Ablauf des Rechts	242.798,76 €
an das Leben gebundener Abzinsungsfaktor für einen Mann, bis zum Tod, bei 2,6 % Liegenschaftszinssatz, 12 Zahlungen, nachschüssig, Sterbetafel 2021/2023	0,44683
auf den WEST abgezinster Verkehrswert am Ende des Rechts	242.786,76 € * 0,44683 = 108.489,77 €
jährlicher Nachteil aus Tragung von Kosten und Lasten	= 0,00 €
jährlicher Vorteil aus Tragungen von Kosten und Lasten	= 0,00 €
Verkehrswert des mit einem Wohnrecht belasteten EFH zum WEST	= 108.489,77 €
gerundeter Verkehrswert des mit einem Wohnrecht belasteten EFH zum WEST	108.000,00 €

Der mit einem lebenslangen Wohnrecht belastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück

Marienkäferweg 17 in 06116 Halle,

Grundbuch von Büschdorf, Blatt 1422, Gemarkung Büschdorf, Flur 1, Flurstück 2153.

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 mit rd.

**108.000,- €**

in Worten: einhundertachttausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.  
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Das Gutachten ist nur gültig mit Originalunterschrift.

Recherche beendet am:

Halle, 12.05.2025

Jens Ullrich  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

## 10.8 Fotodokumentation



Umgebung Maikäferweg



Marienkäferweg in Richtung Maikäferweg

Jens Ullrich

Sachverständiger für Immobilienbewertung  
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012  
04157 Leipzig, Lützowstraße 34  
06116 Halle, Feuersalamanderweg 14  
01 52 / 54 65 77 06  
info@immobilienbewertung-ullrich.de  
www.immobilienebewertung-ullrich.de



Jens Ullrich

Immobilienbewertung



Blick aus Richtung Nordost



Blick von oben

**Jens Ullrich**

Sachverständiger für Immobilienbewertung  
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012  
04157 Leipzig, Lützowstraße 34  
06116 Halle, Feuersalamanderweg 14  
01 52 / 54 65 77 06  
[info@immobilienbewertung-ullrich.de](mailto:info@immobilienbewertung-ullrich.de)  
[www.immobilienebewertung-ullrich.de](http://www.immobilienebewertung-ullrich.de)



**Jens Ullrich**

Immobilienbewertung



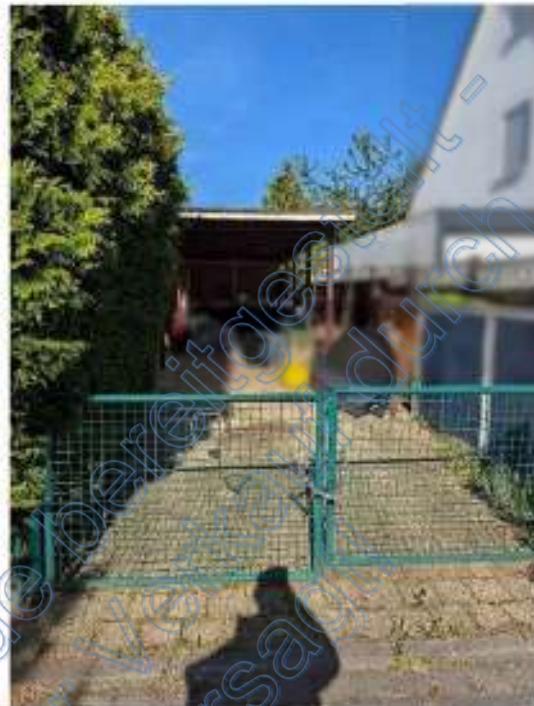
Hauseingangsbereich Marienkäferweg



Hauseingangsbereich Marienkäferweg



Gerätschuppen Grundstücksrückseite



Grundstückszufahrt Ostseite / Maikäferweg



schadhafter Sockelputz



schadhafter Sockelputz