kein Original Gutachten!

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

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

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

Eric Reuter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

zum

G U T A C H T E N

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



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

Aktenzeichen:	555 K 28/25
Verkehrswert:	**210.000 EUR (Flst.-Nr. 21/62)**
Verkehrswert:	**600 EUR (Flst.-Nr. 20/75, 20/77, 21/58, 21/68)**
Auftraggeber:	Amtsgericht Halle (Saale)
Objektart:	Reihenendhaus
Anschrift:	Am Kirschrain 39 in 06193 Petersberg-Sennewitz
Wertermittlungsstichtag:	30.08.2025
Qualitätsstichtag:	30.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	30.08.2025

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

1. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenendhaus mit der Adresse „Am Kirschrain 39 in 06193 Petersberg-Sennewitz". Das Gebäude wurde ca. 1996 teilweise in massiver und teilweise als Holzständerkonstruktion errichtet und ist nicht unterkellert.

Die vertikale Erschließung erfolgt über zwei zentrale Treppen; ein Aufzug ist nicht vorhanden. Das Gebäude verfügt über eine Wohneinheit. Der Zugang erfolgt über einen zentralen Flur. Von diesem werden unter anderem das Wohnzimmer, die Küche, das Gäste-WC sowie eine Abstellkammer erschlossen. Im Flur befindet sich zudem der Treppenantritt zum Obergeschoss. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Flur. Im Spitzboden ist ein weiteres Schlafzimmer untergebracht. Dort befindet sich zudem in einer abgedeckten Nische die Heizungsanlage.
Die Grundrissgestaltung entspricht nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Gefangene Räume sind nicht vorhanden.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 103 m². Der Ausstattungsstandard wird als durchschnittlicher Standard eingeschätzt. Das Haus befindet sich in einem zeitgemäßen baulichen Zustand. Bei der Besichtigung wurde jedoch Instandhaltungsstau festgestellt.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortschaft Sennewitz, einem Ortsteil der Gemeinde Petersberg im Saalekreis, nördlich von Halle (Saale). Sennewitz ist dörflich geprägt und weist insgesamt eine überwiegend wohnbauliche Nutzung mit aufgelockerter Bebauungsstruktur auf. Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Ortsteil, der durch Wohnbebauung und den Übergang zu angrenzenden Freiflächen geprägt ist. In westlicher Richtung schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Es handelt sich um eine Wohnlage im ländlich geprägten Randbereich mit Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung. Die Versorgungseinrichtungen sowie weitergehende infrastrukturelle Angebote befinden sich überwiegend in den umliegenden Ortsteilen bzw. im nahegelegenen Oberzentrum Halle (Saale). Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich einzustufen. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

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

2. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

Grundbuchauszug vom: 15.07.2025
Letzte Änderung: 24.06.2025
Amtsgericht: Halle (Saale)
Grundbuch von: Sennewitz
Band: -
Blatt: 736

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m²
1	Sennewitz	3	21/62	Am Kirschrain 39, Gebäude- und Freifläche, Wohnen	307
				1/21 Miteigentumsanteil an Sennewitz	
2 zu 1	Sennewitz	3	20/75	Weg zwischen Muttergarten und Kirschrain, Weg	207
2 zu 1	Sennewitz	3	20/77	Weg zwischen Muttergarten und Kirschrain, Weg	8
2 zu 1	Sennewitz	3	21/58	Weg zwischen Muttergarten und Kirschrain, Weg	58
2 zu 1	Sennewitz	3	21/68	Weg zwischen Muttergarten und Kirschrain, Weg	2
				Anteilige Fläche (275 m² x 1/21 MEA) =	13,10
				Bewertungsgegenstand	**320,10**

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

3. LAGEBEURTEILUNG

Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortschaft Sennewitz, einem Ortsteil der Gemeinde Petersberg im Saalekreis, nördlich von Halle (Saale). Sennewitz ist dörflich geprägt und weist insgesamt eine überwiegend wohnbauliche Nutzung mit aufgelockerter Bebauungsstruktur auf. Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Ortsteil, der durch Wohnbebauung und den Übergang zu angrenzenden Freiflächen geprägt ist. In westlicher Richtung schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Es handelt sich um eine Wohnlage im ländlich geprägten Randbereich mit Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung. Die Versorgungseinrichtungen sowie weitergehende infrastrukturelle Angebote befinden sich überwiegend in den umliegenden Ortsteilen bzw. im nahegelegenen Oberzentrum Halle (Saale). Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich einzustufen. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

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

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

Grundstücksgröße
307 m² Volleigentum, 13,10 m² anteilige Grundstücksfläche

Grundstücksgestalt
Das Flurstück 21/62 ist nahezu rechteckig geschnitten. Die restlichen Flurstücke dienen der rückwärtigen Erschließung und sind schlauchartig geschnitten. Die Straßenfrontbreite zum „Am Kirschrain" beträgt ca. 10,5 m.

Grenzverhältnisse
Es besteht Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze durch das Bewertungsobjekt zum Flurstück 21/61. Ein historisch vorhandener Überbau war anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit
Das Flurstück 21/62 ist überwiegend eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

Altlasten

Gemäß Altlastenauskunft vom 30.07.2025 des Umweltamtes des Landkreises Saalekreis ist das Bewertungsobjekt nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten erfasst.
Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

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

5. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

Flächennutzungsplan
Gemäß Auskunft des Amtes für Bauordnung und Denkmalschutz des Landkreises Saalekreis vom 08.09.2025 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg befindet sich in Aufstellung.

Bebauungsplan
Gemäß Auskunft des Amtes für Bauordnung und Denkmalschutz des Landkreises Saalekreis vom 08.09.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Lehmbergfeld" in der Fassung der 3. Änderung der Gemeinde Petersberg. Der Bebauungsplan enthält folgende wesentliche Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- 2 Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,0
- Höhe bauliche Anlagen als Höchstmaß – 11m, Satteldach/Walmdach
- Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser sind zulässig

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie
Das Bewertungsobjekt war zum Bewertungsstichtag eigengenutzt. Die Nutzungshistorie ist nicht dokumentiert; es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Gebäude seit seiner Errichtung durchgehend zu Wohnzwecken genutzt wurde.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag
Es sind keine mietvertraglichen Bindungen vorhanden.

Denkmalschutz
Gemäß Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Saalekreis vom 31.10.2025 ist das Bewertungsobjekt kein Kulturdenkmal i. S. d. § 2 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt.

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

6. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Objektart	Reihenendhaus
Baujahr	ca. 1996

Rohbaukonstruktion

Fundamente	Streifenfundamente B25
Keller	nicht unterkellert
Außenwände	2-schalig, Giebelwände KSV, Fassadenwände Holzständerkonstruktion
Fassade	Lochfassade, Vormauerwerk
Innenwände	Trennwände – Vollgips
Decken	EG – Spannbetondecke, OG: Holzverbundkonstruktion
Höhen	EG – ca. 2,65 m, lichte Höhe ca. 2,50 m OG – ca. 2,65 m, lichte Höhe ca. 2,50 m DG – ca. 3,76 m, lichte Höhe ca. 3,50 m
Treppen	Stahlbetontreppe, Handlauf aus Holz
Dachkonstruktion	Satteldach Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel

Ausbau der Wohneinheiten

Barrierefreiheit	barrierefrei nutzbar – nicht gegeben uneingeschränkt Rollstuhlgeeignet – nicht gegeben
Fußböden	unterschiedlich – überwiegend Fliesen und Laminat, in Nassbereichen Fliesen
Oberfläche Decke	überwiegend tapeziert mit Anstrich
Oberfläche Innenwände	überwiegend tapeziert mit Anstrich, Küche mit Fliesenspiegel, Gäste-WC ca. 1,60 m hoch) gefliest, Badezimmer raumhoch gefliest
Türen	Hauseingangstüren – Kunststofftür mit Glaseinsatz Innentüren – Holztüren
Fenster	Kunststofffenster mit Doppelverglasung von ca. 1996, außenliegender Sonnenschutz im Erdgeschoss vorhanden

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	durchschnittliche Elektroinstallationen aus dem Ursprungsbaujahr
Sanitärinstallation	Gäste-WC mit Waschbecken und WC; Badezimmer im OG mit WC, Eck-Badewanne, Waschbecken

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

Ausstattung Küche	Küchenzeile mit üblichen Küchengeräten
Heizungsinstallation	Gas-Brennwertkessel der Marke Intergas (Kompakt HR, Baujahr ca. 2018) mit zentraler Warmwasseraufbereitung
Sonstiges	Split-Klimaanlage mit Innengeräten im Wohnzimmer (EG) und Schlafzimmer (OG)
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden. Es wurden augenscheinlich Rauchmelder installiert.
Weitere bauliche Anlagen	Einzelgarage

Energetischer Zustand des Gebäudes

Energieausweis	Für die Wertermittlung konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.
Energetischer Zustand	Das Gebäude wurde seit Errichtung augenscheinlich nicht energetisch ertüchtigt. Der energetische Zustand entspricht dem Ursprungsbaujahr.

Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand
Das Haus befindet sich in einem zeitgemäßen baulichen Zustand. Bei der Besichtigung wurden jedoch folgender Instandhaltungsstau festgestellt:

- Die Gasheizung ist auskunftsgemäß defekt; zudem tritt Wasser aus der Zwischendecke aus. Im Rahmen des Ortstermins konnte das Schadensbild nicht überprüft werden. Die Heizungsanlage dient ausschließlich der Warmwasseraufbereitung für das Badezimmer und ist angabegemäß seit dem Jahr 2023 außer Betrieb.
- Die Fenster befinden sich am Ende ihrer technischen Lebensdauer.
- Türen und Zargen sind überwiegend verschlissen.
- Die Fliesen im Gäste-WC lösen sich von der Wand.
- Die Wand- und Deckenbeläge sind überwiegend verschlissen.

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

7. ERMITTLUNG DER FLÄCHE

Wohn- bzw. Nutzfläche

Geschoss	Art	Nutzung	Fläche
Erdgeschoss	Wohnfläche	Diele	7,90 m²
Erdgeschoss	Wohnfläche	ELT/Gas	0,68 m²
Erdgeschoss	Nutzfläche	Abstell.	1,15 m²
Erdgeschoss	Wohnfläche	WC	2,28 m²
Erdgeschoss	Wohnfläche	Küche	10,36 m²
Erdgeschoss	Wohnfläche	Wohnen	23,36 m²
		Zwischensumme EG	**45,73 m²**
Obergeschoss	Wohnfläche	Eltern	19,30 m²
Obergeschoss	Wohnfläche	Bad	6,45 m²
Obergeschoss	Wohnfläche	Flur	3,23 m²
Obergeschoss	Wohnfläche	Kinderzimmer	11,71 m²
		Zwischensumme OG	**40,69 m²**
Dachgeschoss	Wohnfläche	Spitzboden	16,11 m²
		Zwischensumme DG	**16,11 m²**
		Summe Wohnfläche	**102,53 m²**

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

8. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

I. Grundstücksgröße	
Flurstück Nr. 21/62	307,00 m²
gesamte Grundstücksgröße	**307,00 m²**

II. Bodenrichtwertkriterien	Quelle - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt
Art der baulichen Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	85 €/m²
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bauweise	offene Bauweise
Grundstückstiefe	30 m
Grundstücksfläche	350 m²

II. Merkmale Bewertungsgrundstück	
Art der baulichen Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Stichtag	30.08.2025
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bauweise	geschlossene Bauweise
Grundstückstiefe	28 m
Grundstücksfläche	307 m²

III. Anpassungen	
Keine Anpassung erforderlich	1,00

Bodenrichtwert nach Anpassung	85 €/m²

IV. Marktanpassung		
Entwicklung seit letztem Stichtag	0%	0 €/m²

Bodenrichtwert nach Anpassung	85 €/m²

V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale	
Keine Anpassung erforderlich	-

Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale	
Angesetzter Bodenrichtwert	85 €

VI. Bodenwert	
Bodenwert (gesamt)	26.095 €
Rundung	-95 €
Bodenwert gerundet	**26.000 €**

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

I. Grundstücksgröße			
Flurstück Nr. 20/75	207 m²	1/21 MEA	9,86 m²
Flurstück Nr. 20/77	8 m²	1/21 MEA	0,38 m²
Flurstück Nr. 21/58	58 m²	1/21 MEA	2,76 m²
Flurstück Nr. 21/68	2 m²	1/21 MEA	0,10 m²
gesamte Grundstücksgröße			**13,10 m²**

II. Bodenrichtwertkriterien	Quelle - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt
Art der baulichen Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	85 €/m²
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bauweise	offene Bauweise
Grundstückstiefe	30 m
Grundstücksfläche	350 m²

II. Merkmale Bewertungsgrundstück	
Art der baulichen Nutzung	Erschließungsstraßen, Wohnbaufläche
Stichtag	30.08.2025
Beitragsrechtlicher Zustand	-
Entwicklungszustand	-
Bauweise	-
Grundstücksfläche	13,10 m²

III. Anpassungen		
Erschließungsstraße Ansatz 50 %		0,50
Bodenrichtwert nach Anpassung		43 €/m²
IV. Marktanpassung		
Entwicklung seit letztem Stichtag	0%	0 €/m²
Bodenrichtwert nach Anpassung		43 €/m²
V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale		
Keine Anpassung erforderlich		-
Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale		
Angesetzter Bodenrichtwert		43 €

VI. Bodenwert	
Bodenwert (gesamt)	557 €
Rundung	43 €
Bodenwert gerundet	**600 €**

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

9. SACHTWERTVERFAHREN (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Angaben zum Objekt		
Tatsächliches Baujahr	1996	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Restnutzungsdauer	51	Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	171,63	m²

I. Ermittlung der Herstellungskosten	
NHK 2010	865 €/m²
Baupreisindex 2010	100,00
Baupreisindex Q2 2025	188,60
Angepasste Herstellungskosten	1.631 €/m²
Angesetzte Herstellungskosten	**1.631 €/m²**

II. Herstellungswert der baulichen Anlagen		
Zwischenergebnis		279.934,4 €
Besondere Bauteile		0 €
Herstellungswert		279.934 €
Baunebenkosten	0%	0 €
Herstellungswert inkl. Besondere Bauteile		279.934 €

III. Alterswertminderung		
lineare Alterswertminderung in %		36,25%
entspricht		101.476 €
Zeitwert der baulichen Anlage		178.458 €

Außenanlagen	4,00%	7.138 €

V. Gebäudesachwert	185.597 €

VI. Bodenwert	
Bodenwert gemäß Bodenwertermittlung	26.000 €

VII. Sachwert vor Marktanpassung	211.597 €

VIII. Sachwertfaktor	
Marktanpassung	1,10

IX. Vorläufiger Sachwert	232.756 €

X. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Garage	5.600 €
Instandhaltungsstau	-26.000 €

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

XI. Sachwert	
Sachwert des bebauten Grundstücks	212.356 €
Rundung	-2.356 €
Sachwert (gerundet)	**210.000 €**

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

Fotodokumentation



Straßenansicht



Straßenansicht



Rückwärtige Ansicht



Garten

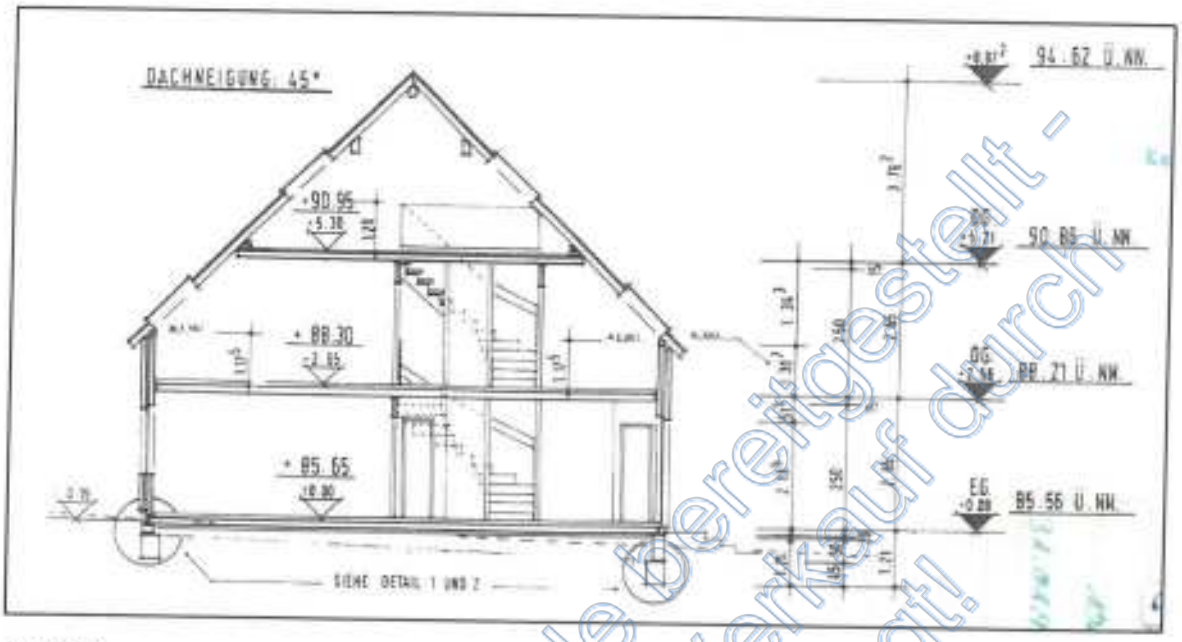
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Auszug aus der Liegenschaftskarte

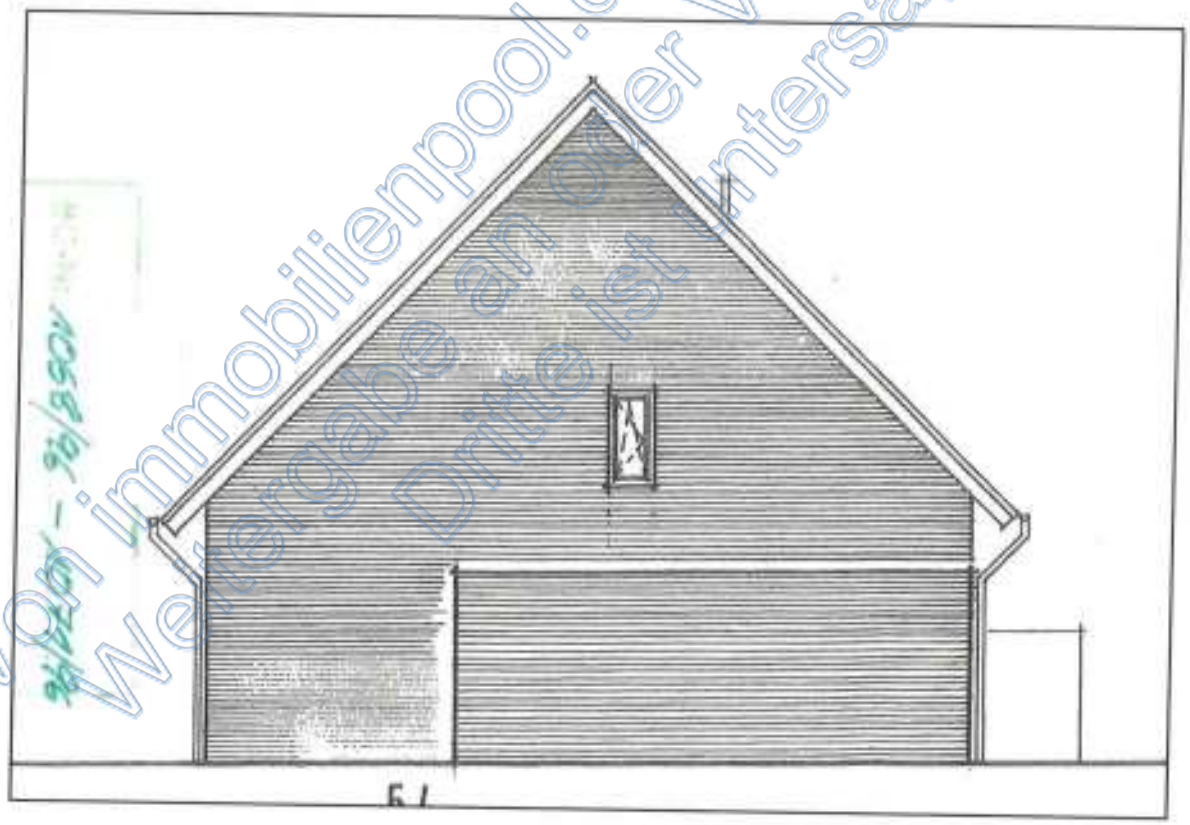
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundrisse, Schnitt, Ansicht

Schnitt

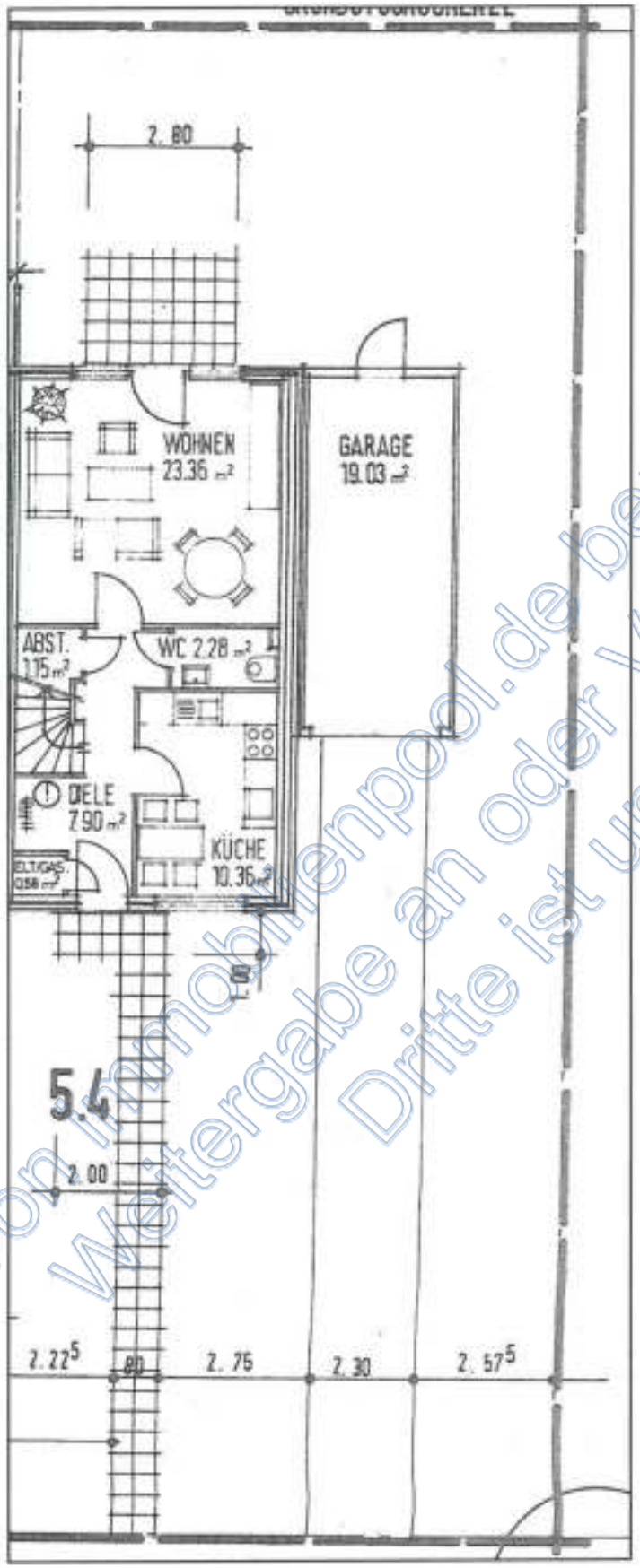


Ansicht



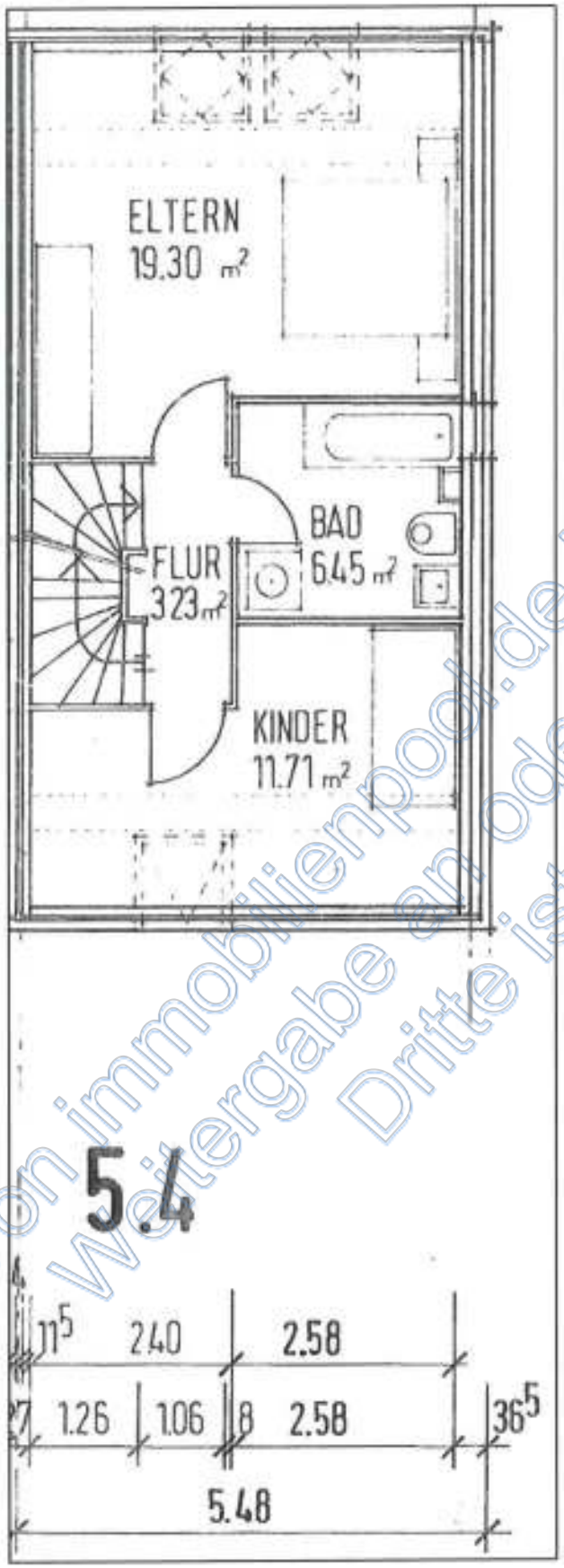
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Erdgeschoss



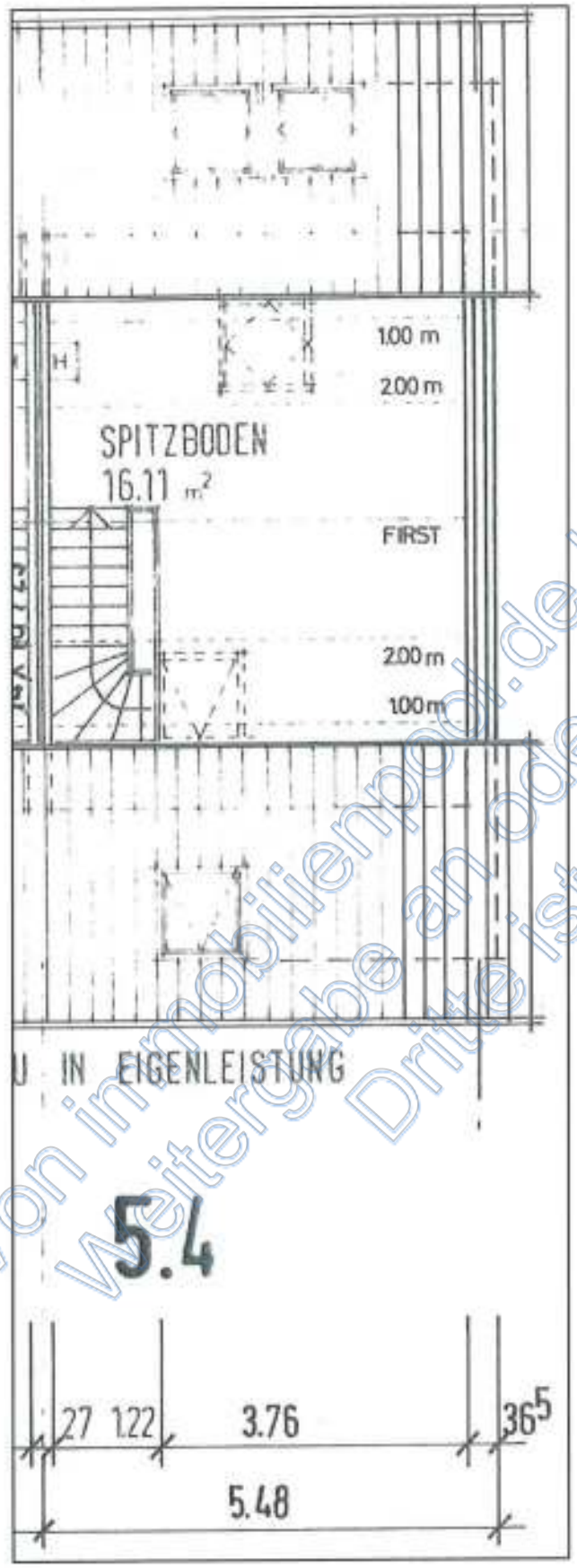
Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Obergeschoss



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

Dachgeschoss



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