

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 BauGB)
von Teileigentum Nr. 1



Bewertungsobjekt:

Teileigentum Nr. 1 mit Stichtagsnutzung als
zwei Wohnungen, Souterrain,
Teileigentumsgrundbuch Blatt 28411 von Halle
lfd. Nr. 1, Flur 11, Flurstück 1662/61
Advokatenweg Nr. 44, 06114 Halle (Saale)

Auftraggeber:

Amtsgericht Halle (Saale)

Geschäftsnummer:

555 K 36/24

Aktenzeichen:

253902B

Ausführender Gutachter:

Herr Bernd Götz
Sachverständiger für Immobilienbewertung GIS
(Sprengnetter Akademie, Reg.-Nr. S 00003-06)



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	1
2	Ergebnisübersicht	2
3	Allgemeine Angaben	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur	3
3.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
3.4	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	5
3.5	Verwendete fachspezifische Software	5
4	Beschreibung des Bewertungsobjekts	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	7
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	8
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	10
5	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	10
5.1.1	Beschreibung der Bauweise und Ausstattung des Miteigentums	10
5.2	Außenanlagen	12
5.2.1	Beschreibung der Bauweise und Ausstattung des Sondereigentums (TE Nr. 1)	12
5.3	Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungssatz / Herstellungskosten	13
6	Flächen- und Massenberechnung, Gesamt- und Restnutzungsdauer	14
6.1	Ermittlung der Wohnfläche TE Nr. 1	14
6.2	Ermittlung der Brutto - Grundfläche (BGF) des Teileigentums Nr. 1	14
6.3	Gesamtnutzungsdauer	15
6.4	Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)	15
7	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) TE Nr. 1	16
7.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks	16
7.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	16
7.1.2	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	16
7.1.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Bewertungswohnung	17
7.2	Ertragswertermittlung zum Teileigentum Nr. 1	18
7.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	18
7.2.2	Ertragswertberechnung	19
7.3	Sachwertermittlung zum Teileigentum Nr. 1	20
7.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	20
7.3.2	Sachwertberechnung	21
7.4	Verkehrswertschätzung	22
8	Fotodokumentation	23



2 Ergebnisübersicht

verkürzte Gutachtenversion

GUTACHTEN

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

**Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB),
für den 159,09 / 1.000 stel Miteigentumsanteil an dem mit einer
gründerzeitlichen Stadtvilla bebauten Grundstück GBB1 28411, lfd. Nr. 1,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Souterrain
des Hauses Nr. 44 gelegenen Teileigentums (Stichtagsnutzung als
zwei Wohnungseinheiten A und B), im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1,
in 06114 Halle (Saale), Advokatenweg 44,
wird zum Wertermittlungsstichtag 06. März 2025 geschätzt mit**

207.000,00 €

in Worten: Zweihundertsiebentausend 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 (Marktwerts) für das Amtsgericht Halle (Saale) zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft. Urheberrecht, 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 des Teileigentums Nr. 1 wurde, entsprechend der Einladung, am 06. März 2025 in Form einer Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt. Am Ortstermin nahmen teil:

1. Mieter der Wohnungen A und B, die beide insgesamt als Teileigentum Nr. 1 im Aufteilungsplan eingetragen sind,
2. Miteigentümer, zeitweise;
3. Mitarbeiterin des Sachverständigen
4. sowie der ausführende Sachverständige selbst.

Andere am Verfahren beteiligte Parteien waren zum Ortstermin nicht anwesend.

Die erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert.

3.2 Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 22. Juli 2025 elektronisch auf der Internetseite www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte sowie eines Orthofotos mit Stand des Ausdrucks vom 16. Juli 2025. (LVermGeo).
- /U3/ Kopie des Teileigentums-Grundbuchblatts 28411 von Halle des Amtsgerichts Halle (Saale), mit Ausdruck vom 27. Januar 2025.
- /U4/ Baulastenauskunft der Stadt Halle (Saale), Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abteilung Bau-recht vom 25. März 2025.
- /U5/ Aktennotiz zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts / ausgestellt durch die Stadt Halle (Saale), Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abteilung Baugenehmigungen vom 14. März 2025.
- /U6/ Telefonische Recherchen zu Vergleichsmieten und aus dem Mietspiegel der Stadt Halle/Saale, von mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Objekten.
- /U7/ Grundstücksmarktbericht 2023/2024 mit dem Regionalbereich Halle (Saale) zu Vergleichsobjekten von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Halle/S.
- /U8/ Telefonische und schriftlich Recherchen u.a. bei der Stadt Halle (Saale) und den Versorgungsträgern, sowie dem Amt für Denkmalschutz zu den individuellen Grundstücksgegebenheiten.
- /U9/ Kopien der Geschoss- und Wohnungsgrundrisse, Teilungserklärung und den Mietvertrag zur Wohnung A die mit der zweiten Wohnung B (ohne vorliegenden Mietvertrag) das Bewertungsteileigentum Nr. 1 bildet, übergeben vom Amtsgericht Halle/Saale Grundbuchamt und von einer Eigentümer-partei.



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 – ImmoWertV21)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Teileigentum und das Dauerwohnrecht (Teileigentumsgesetz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

GEG:

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

EnEV:

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



3.4 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

3.5 Verwendete fachspezifische Software

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

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Gründerzeitliche Stadtvilla als Eck-/ Endgebäude eines geschlossenen Straßenzugs: zum Ursprungsbaujahr liegen gemäß der Digitalauskunft vom Bauarchiv Halle/S. keine gesicherten Erkenntnisse vor. Es wird eingeschätzt, dass das Errichtungsjahr um 1890 zu beurteilen ist. Durchgeführte grundlegende Sanierung und Modernisierung: 1998 – ca. 2000. Errichtung einer Balkonanlage: 2012, Errichtung einer Dachterrasse: 2020.
Grundbuchblatt (Teileigentum)	28411; lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Halle
Lage:	06114 Halle (Saale), Advokatenweg Nr. 44
Flur:	11
Flurstück:	1662/61
Grundstücksgröße:	739 m ²

Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Wertrelevant eingetragene und/oder nicht eingetragene Lasten und Rechte (z.B. Wege- und Leitungsrechte) sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen) sind nach Einsicht des Grundbuches und Angaben der Stadt Halle (Saale) nicht vorhanden bzw. bekannt.

Informativ/Hinweis:

Das Teileigentum Nr. 1 in einem Teil des Untergeschosses (Souterrain) wurde in der früheren Vergangenheit (nach der Modernisierung) insgesamt als zusätzliche Teilfläche des Teileigentums Nr. 2 im EG eines Steuerbüros gewerblich mitgenutzt.

Im Schreiben aus dem Jahre 2011 vom Amt für Bauordnung der Stadt Halle/S. werden für das Bewertungsobjekt Advokatenweg 44, für die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Gewerbe) Teileigentum 1 (TE1) und Teileigentum 2 (TE2) sowie für die mit Nr. 3 bis 5 bezeichneten Wohnungen, eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt.



Zum Stichtag war das Teileigentum 1 im Souterrain, in zwei Wohnungseinheiten aufgeteilt, und auch wohnwirtschaftlich genutzt. Zu einer der beiden Wohneinheiten (Wohneinheit A – in der Grundrisssskizze Anlage 5, mit roten Raumbezeichnungen), lag dem Sachverständigen ein am 16.09.2024 unterzeichneter Mietvertrag vor. Die zweite, kleinere Wohneinheit B (in der Grundrisssskizze Anlage 5, mit blauen Raumbezeichnungen) wird zwar von einer Einzelperson genutzt, hierzu lag dem Sachverständigen jedoch keine mietvertragliche Vereinbarung bis zum Abschluss des Gutachtens vor.

Nach Kenntnis des Sachverständigen liegt zum Stichtag weder ein Antrag noch eine Genehmigung für diese Umnutzung von Teileigentum in Wohnungseigentum, bei der Stadt Halle/S. vor.

Da jedoch wie unter Punkt 4.4 „Derzeitige und zukünftige Nutzung“ letzter Satz, für das Teileigentum 1 (TE1) im Souterrain aufgrund der teilweise eingeschränkten natürlichen Belichtung, eine eher gewerblich Gesamtnutzung als zukünftig vorrangig und nachhaltiger angesehen wird, ist die mit Kosten verbundene und nachträglich zu genehmigende Weiternutzung/Egalisierung des Teileigentums als Wohnraum (Umnutzungsgenehmigung) entbehrlich.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem Aufteilungsplan – Grundriss Souterrain (siehe Anlage 5) sowohl der Treppenmittelraum (*für das TE1 kein m² Wohnraum, für das TE 2 zum Stichtag als Abstellraum: ca. 4,30 m² mit zum Wohnraum*) und auch der ehemalige kleine Flurbereich von 1,39 m² mit zum Teileigentum 2 (TE2) zählte. In der realen Nutzung zum Stichtag ist durch bauliche Veränderungen sowohl der untere Treppenraum als auch der kleine Flurbereich dem Teileigentum Nr. 1 (TE) zugeordnet worden. Da der Treppenausstieg der Mittelstufe im Erdgeschoss/Hochparterre im Teileigentum Nr. 1 (TE1) zum Souterrain hin, vom Sachverständigen zum Stichtag komplett verschlossen (als ebener Fußboden) vorgefunden wurde, und dem TE2 als Abstellraum mit ca. 4,30 m² dient und im Verhältnis dazu der ehemalige kleine Flurbereich im Souterrain von 1,39 m² dem TE1 in der Nutzung dient, stellt sich hierdurch ein, wenn auch etwas ungleicher, aber doch Ausgleich dar, dessen Auswirkungen auch bei den Nebenkosten, aus Sicht des Sachverständigen innerhalb der Rundungsgrenzen des hier zu ermittelnden Verkehrswerts liegt und somit nicht zu einer wertrelevanten Anrechnung zu bringen ist.

Die sich hieraus möglicherweise ergebenden Veränderungen an den Miteigentumsanteilen finden hier keine Berücksichtigung/Wertrelevanz, weil die Klärung dieses Sachverhalts den rechtsberatenden Berufen überlassen bleiben muss und im Rahmen dieses Gutachtauftrags nicht abschließend und rechtssicher zu klären ist.

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



4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

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

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde schriftlich erfragt (/U4/). Es enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Lt. Auskunft der Stadt Halle (Saale) Abteilung Denkmalschutz handelt es sich bei dem Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück um kein Einzeldenkmal. Insofern besteht auch kein Denkmalschutz für den Innenbereich. Die gründerzeitliche Stadtvilla ist jedoch als Teil der Gesamtanlage „Mühlwegviertel“ in den Straßenzügen und vom äußeren Erscheinungsbild denkmalgeschützt.

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 „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen ist.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Laut Angaben der Stadt 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-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist in keines dieser Verfahren eingeordnet.

Ortssatzungen:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich verschiedener Orts- und sonstigen Satzungen. Seitens des Bauamtes wurde besonders die Erhaltungssatzung Nr. 58 „Mühlweg“ nach § 172 BauGB sowie die Stellplatz- und Baumschutzsatzung hervorgehoben. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert des TE1 bzw. der Bewertungswohnungen A und B durch diese Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen der von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt.

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand:
(Grundstücksqualität)

Baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV und gemäß § 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 als Eckgrundstück an der Lafontainestraße und dem Advokatenweg am südlichen Rand des Stadtteils Giebichenstein, der aufgrund seiner zentralen Lage, seiner repräsentativen Gründerzeit-Bebauung und seiner Durchgrünung zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt gehört.

Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt ca. 3 km, zur Stadtmitte (Marktplatz) ca. 1,7 km. Mehrere Straßenbahnlinien 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. 85 km, nordöstlich zur Lutherstadt Wittenberg ca. 78 km, südöstlich nach Leipzig ca. 39 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: Gute innerstädtische Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet.

Art der Bebauung in der Straße: Wohngrundstücke mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in überwiegend geschlossener Bauweise, teilweise mit gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung der Wohnungen.
Auf der westlichen Straßenseite des Advokatenwegs befindet sich das Diakoniekrankenhaus Halle.

Straßenfront / mittlere Tiefe / Grundstückszuschnitt: Rautenförmiger Grundstückszuschnitt, den Straßenverläufen Advokatenweg und Lafontainestraße folgend, Ausdehnung in Nordwest-Südost-Richtung ca. 20 m bis ca. 33 m, in West-Ost-Richtung ca. 26 m (Straßenfront Lafontainestraße) bis 33 m.

Immissionen: Zum Ortstermin wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.

Straßenart und Straßen-
ausbau: Wohnstraßen ohne Durchgangsverkehr, einspurig befahrbare Fahrbahnen mit Kopfsteinpflaster, beidseitig mit Standspuren und befestigten Fußwegen. Im Straßenraum sind die Flächen für den ruhenden Verkehr nur bedingt ausreichend.

Höhenlage zur Straße: Von Südwesten nach Nordosten leicht steigendes Terrain.

Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung: Strom-, Wasser-, Gas-, Telefon- und Glasfaseranschluss sowie zentraler Abwasseranschluss liegen am Grundstück an.



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.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die Ortsbesichtigung erbrachte den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse. Das Bewertungsgrundstück ist auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze bebaut, auf dem Nachbargrundstück Lafontainestraße 13 (Flurstück 1779/61) schließt auf gleicher Flucht eine Bebauung etwas geringerer Höhe an.

Vom Advokatenweg aus liegt die Bebauung des Bewertungsgrundstücks gegenüber den südlichen Nachbarhäusern Advokatenweg 45 und Händelstraße 19 sowie nördlich der Straße dem Gebäude Lafontainestraße 21 etwas zurück.

Zur südlichen Grundstücksgrenze hält die Bebauung des Bewertungsgrundstücks einen Abstand von ca. 4 m bis ca. 10 m ein. Das südliche Nachbargrundstück Advokatenweg 45 (Flurstück 1899/63) ist auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze viergeschossig mit einer fensterlosen Brandwand zum Bewertungsgrundstück bebaut. Die Außenanlagen der Grundstücke Advokatenweg 44 und 45 sind durch eine Zauntür verbunden.

Am Gebäude Händelweg 20 besteht ein viergeschossiger Seitenflügel, der sich ohne ausreichende eigene Abstandsfläche mit Fenstern zum Bewertungsgrundstück orientiert.

Baugrund

(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund mit Schichtenwasser und Lehmschichten unterstellt.

Schädliche Bodenveränderungen:

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

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



4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Denkmalbereichs „Mühlwegviertel“ und ist mit einer gründerzeitlichen Stadtvilla bebaut. Die Bebauung besteht aus einem Untergeschoss ca. 90 cm unter Terrain, zwei Vollgeschossen und dem ausgebauten Dachraum. Sie steht auf einer Grundfläche von gerundet 270 m².

Der Grundstückszugang liegt an der südlichen Grundstücksgrenze, der Gebäudezugang erfolgt auf der Südfassade zu einem Treppenraum, der alle vier Ebenen erschließt.

Im Untergeschoss befinden sich die zentralen Haustechnikräume, nicht zugeordnete Kellerverschläge und die zwei kleinen Wohnungen A und B, die aus dem Teileigentum 1 gebildet wurden.

Das Teileigentum 2 umfasst den größten Anteil des Souterrains. Es ist in der notariellen Urkunde als Gewerbeeinheit beschrieben, wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung aber als Wohneinheit genutzt. Zum Teileigentum Nr. 2 gehört eine Treppe zwischen Untergeschoss und Erdgeschoss. Das Untergeschoss wurde abweichend vom Aufteilungsplan ausgeführt, sodass sich die Treppe in einer der Wohnungen im Teileigentum Nr. 1 befindet. Die Treppe ist im Gebäude belassen, aber auf Höhe der Geschossdecke zum Teileigentum Nr. 2 geschlossen.

Das Obergeschoss ist zu einer großen Wohnung (Sondereigentum Nr. 3) ausgebaut, der Dachraum besteht aus den Sondereigentumen 4 und 5.

In den Außenanlagen ist der Bereich südlich des Gebäudes überwiegend befestigt, an der östlichen Grundstücksgrenze sind zwei nicht zugeordnete Stellplätze genehmigt/möglich, aber nicht angelegt. Die weiteren Freiflächen sind gärtnerisch gestaltet.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude vollständig als Wohngebäude genutzt. Aufgrund der bevorzugten Lage und der guten Wohnqualität unterstellt der Sachverständige für die Zukunft die Beibehaltung der Wohnnutzung im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, einschließlich der dauerhaften Umwandlung des Teileigentums 2 zu Wohnraum. Für das teilweise nicht ausreichend belichtete Untergeschoss Teileigentum Nr. 1 wird eine zukünftige gewerbliche Nutzung angenommen.

5 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

5.1.1 Beschreibung der Bauweise und Ausstattung des Miteigentums

Art des Gebäudes: Gründerzeitliche Stadtvilla mit zwei Normalgeschossen, Untergeschoss und ausgebautem Dach.

Nutzungseinheiten: 5 Miteigentumsanteile, zum Stichtag aufgeteilt in 6 Wohneinheiten.

Baujahr: Ca. 1890.

Modernisierung: Durchgeführte grundlegende Sanierung und Modernisierung: 1998 – ca. 2000. Errichtung einer Balkonanlage: 2012, Errichtung einer Dachterrasse: 2020.

Heizung und Warmwasserversorgung: Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, bodenstehender Gas-Brennwertkessel, Fabrikat Viessmann, Modell Vitocrossal 300, Nennwärmeleistung bis 60 kW, und Warmwasserspeicher im Heizungsraum im Untergeschoss, wärmeführende Leitungen im Keller isoliert.

Anmerkung:

Eine Wärmebedarfsermittlung für das Bewertungsobjekt konnte nicht durchgeführt werden und würde auch den Rahmen dieses Gutachtens sprengen.

Ein Energieausweis nach Energieeinsparungsverordnung (EnEV)/ Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt dem Sachverständigen nicht vor.



Elektroinstallation:	Neuzeitliche Installation mit zentralem Zählerstandort im Elektro-Hausanschlussraum im Untergeschoss und Unterverteilungen in den Wohnungen, Verlegung in den Abstell- und Technikräumen im Untergeschoss auf Putz im Schutzrohr bzw. im Kabelkanal, in den Treppenräumen unter Putz, Klingel- und Gegensprechanlagen mit elektrischer Türetriegelung an der Haustür und am Gartentor, Außenleuchten am Hauseingang und am Fahrradstellplatz. <i>Anmerkung:</i> Augenscheinlich befindet sich die Unterverteilung mit Sicherungstafel für eine der im Teileigentum Nr. 1 errichteten Wohnungen im Elektro-Hausanschlussraum.
Sanitäre Installation:	Neuzeitliche Installation mit verdeckt liegenden Leitungen, Verbrauchszähler für Kalt- und Warmwasser.
Lüftungsanlage:	Motorische Entlüftung der innenliegenden Bäder.
Ausstattung der Abstell- und Technikräume im Untergeschoss:	Bodenbelag: Estrich, Wände verputzt mit Anstrich, gemauerte Kappendecke auf Stahlträgern, Holzfenster mit Isolierverglasung, Türen zum Treppenraum: lackierte Stahltüren in T30-Qualität, Kellerverschläge aus Holz. ein WC-Raum mit Wand- und Bodenfliesen, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und Handwaschbecken.
Besondere Bauteile:	Eine massive Hauseingangsstufe – durch die abweichende (sehr hohe) Bauhöhe ohne miteigentumsanteilige Wertrelevanz, die Balkongeländer als Stahlkonstruktion mit schmiedeeisernen Umwehrungen und Bodenbelag, die Gauben und der Eckturn, eine in das Dach eingeschnittene Terrasse, die eine der Wohnungseinheiten Nr. 4 oder 5 zuzurechnen ist, und somit hier keine miteigentumsanteilige Wertrelevanz besitzt.
Zustand des Miteigentums, Mängel am Miteigentum:	Das Gebäude macht einen soliden und gepflegten Eindruck. Mängel: An den Gaubenfronten bestehen Holzschäden, am Gebäudesockel bestehen in geringem Umfang Ausblühungen oder absandender Putz, die Träger der Kappendecke über dem Untergeschoss sind leicht rostig und nicht brandgeschützt, an den Wänden des Treppenraums bestehen im Untergeschoss leichte Feuchtigkeitsschäden, die historischen Treppenhausfenster haben Holz- und Anstrichschäden, das historische Treppengeländer ist für Kinder nicht durchsturz sicher, die Fensterbrüstungen im Treppenhaus sind zu niedrig und nicht durchsturzgeschützt, die Hauseingangsstufe ist mit ca. 22 cm ungewöhnlich hoch. Dem Sachverständigen wurde während des Ortsbesichtigungstermins von einer Mieterin einer Dachgeschosswohnung bekanntgegeben, dass es nicht unwesentliche Dachundichtigkeiten, das Gemeinschaftseigentum betreffend, geben würde. Hierzu erreichte dem Sachverständigen ein Anschreiben vom Rechtsanwalt des Antragsgegners mit einem beiliegenden Kostenangebot zur Dachreparatur u.a. auch incl. dem Austausch/Erneuern der beiden Lichtkuppeln.



5.2 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. Hierzu gehören, entsprechend des Miteigentumsanteils, beim Bewertungsgrundstück:

- die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die Befestigung des Grundstückszugangs mit Granitpflaster und die Befestigung der Grundstückszufahrt mit Betonsteinpflaster,
- die Einfassung der Pflanzflächen mit Kantensteinen und Holzpalisaden,
- eine freistehende Briefkastenanlage,
- ein Fahrradständer,
- die straßenseitige Einfriedung mit schmiedeeisernen Zäunen sowie Zaunpfeilern und Zaunfundamenten aus Sichtmauerwerk, einschließlich einer einflügeligen Zauntür mit Klingel-/Gegensprechanlage und elektrischer Türenergie sowie ein zweiflügeliges Zauntor mit elektrischem Torantrieb,
- der Bewuchs mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern, Efeu und zwei hohen Laubbäumen.

Mängel an den Außenanlagen:

Der Boden im Bereich des Hauseingangspodests ist abgesunken,
der elektrische Torantrieb ist defekt.

5.2.1 Beschreibung der Bauweise und Ausstattung des Sondereigentums (TE Nr. 1)

Das Teileigentum Nr. 1 liegt im Untergeschoss. Nach Aufteilungsplan besteht die Einheit aus vier Büroräumen, einer Sanitäreinheit und einem Flur, das Teileigentum ist jedoch zum Stichtag zu den zwei Wohnungseinheiten A und B ausgebaut.

Die Wohnung A (in der Grundrisskizze Anlage 5, mit roten Raumbezeichnungen) besteht aus Flur, zwei Zimmern, Bad und einer fensterlosen Kochnische und orientiert sich nach Westen zum Advokatenweg. Die Eingangssituation ist abweichend vom Aufteilungsplan ausgeführt, sodass sich die Treppe zwischen Untergeschoss und Erdgeschoss aus Teileigentum Nr. 2 sowie eine kleine Fläche aus dem Gemeinschaftseigentum innerhalb der Umfassungswände der Wohnung A befinden. Die Treppe ist als freitragende, halbgewendelte Stahltreppe mit Tritt- und Setzstufen sowie Stahlgeländer ausgeführt. Auf Deckenhöhe ist sie zum Teileigentum 2 hin geschlossen.

Wohnung B (in der Grundrisskizze Anlage 5, mit blauen Raumbezeichnungen) besteht aus einem Flur mit Kochnische, einem Zimmer und Duschbad. Sie orientiert sich mit einem Fenster nach Westen zum Advokatenweg, mit einem Eckerker nach Nordwesten und nach Norden zur Lafontainestraße.

Informativ/Hinweis: Für das teilweise nicht ausreichend belichtete Untergeschoss wird eine zukünftige gewerbliche Nutzung angenommen.

Zustand des Sondereigentums: Beide Wohnungen befinden sich in gepflegtem Zustand mit wenig Renovierungsbedarf und nur geringen Mängeln.

Mängel am Sondereigentum: Die Zimmer in Wohnung A sind für Aufenthaltsräume nicht ausreichend belichtet. In beiden Wohnungen sind die Kochnischen nicht belüftet. Die Treppe zwischen Untergeschoss und Erdgeschoss bildet eine Schallbrücke.

Mängel am Sondereigentum: In der Kochnische der Wohnung A fehlen die Fußleisten, eine Zimmertür in Wohnung B hat Schäden an der Oberfläche.

Sondernutzungsrechte: Es sind keine vereinbart.



5.3 Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau / Herstellungskosten

Der Sachverständige schätzt ein, dass ein miteigentumsanteiliger Reparatur-, Instandsetzungsaufwand **i.H.v. ca. - 12.100 €¹** incl. Baunebenkosten zur miteigentumsanteiligen Beseitigung der erforderlichen Maßnahmen (Mängel) investiert werden muss. Da davon auszugehen ist, dass dieser Instandsetzungsaufwand nicht aus der Instandhaltungsrücklage (angespartes Kapital- Volumen nicht vorhanden) entnommen werden kann, werden diese Kosten miteigentumsanteilig auf das Teileigentum Nr. 1 bezogen, hier mindernd berücksichtigt.

In Bezug auf das **Sondereigentum (TE Nr. 1)** wurden die unter Punkt 5.2.1 im Abschnitt „Zustand und Mängel des/am Sondereigentums“ aufgelistet. Soweit festgestellt und beurteilbar, gehen die technisch ausführbar/erforderlichen Maßnahmen, nicht wesentlich über den Umfang der normalen Unterhaltung hinaus. Insofern werden sie hier keine wertrelevante mindernde Berücksichtigung finden.

Hinweis:

An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass es durchaus Unterhaltungsbesonderheiten geben kann, die von ihrem Charakter her, einer einfachen Inaugenscheinnahme insbesondere jedoch bei einer Außenbesichtigung verborgen bleiben müssen. Demgemäß können sich durchaus Umstände ergeben, die geeignet sind zu weiteren 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 auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist insbesondere eine Innenbesichtigung und die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer äußeren Inaugenscheinnahme beim Ortstermin angesetzt sind. Demgemäß können sich weitere Umstände ergeben, die geeignet sind die zuvor genannten Werte evtl. noch zu erhöhen.

¹ Aus einem gesamt geschätzten Aufwandvolumen von gesamt ca. 76.000 €.



6 Flächen- und Massenberechnung, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Ermittlung der Wohnfläche TE Nr. 1

Das zu bewertende Teileigentum 1 (TE1) ist zum Stichtag in die zwei Wohnungseinheiten A und B unterteilt. Wohneinheit A – in der Grundrisskizze Anlage 5, mit roten Raumbezeichnungen und einer kleineren Wohneinheit B - in der Grundrisskizze Anlage 5, mit blauen Raumbezeichnungen. Beide Wohneinheiten sind zum Stichtag bewohnt und genutzt sowie fremdvermietet.

Teileigentum Nr. 1, Haus Nr. 44, Untergeschoss (Souterrain)		Raumhöhe: überwiegend 2,41 m
Stichtagsnutzung: Wohnung A		
Flur:		8,62 m ²
Wannenbad:		4,48 m ²
Küche, fensterlos, Durchgangsraum zum Schlafzimmer:		8,86 m ²
Schlafzimmer:		11,09 m ²
Wohnzimmer (9,11 m Raumtiefe-ohne Erker) mit Erker:		34,68 m ²
<i>Zwischenergebnis 1, Wohnung A, gesamt</i>		<i>67,73 m²</i>
Stichtagsnutzung: Wohnung B		
Eingangsbereich/Küche (fensterlos):		10,83 m ²
Duschbad:		6,10 m ²
Wohn- und Schlafzimmer:		32,92 m ²
<i>Zwischenergebnis 2, Wohnung B, gesamt</i>		<i>49,85 m²</i>
angerechnete Gesamtnutzfläche TE Nr. 1, zum Stichtag aufgeteilt in zwei Wohneinheiten A und B:		117,58 m²

Informativ: Da die, dem Sachverständigen vorliegende Flächenangabe aus dem Aufteilungsplan für den Nutzbereich Souterrain mit 120,59 m² (angepasst um den 2 prozentigen Putzabschlag) = 118,18 m², mit gerundet 118 m² ergibt und somit identisch ist mit der von mir (s.o.) aufgenommenen Fläche, kann die Gesamtnutzfläche von rd. 118 m² hier verwendet werden.

Im Weiteren verwendete Nutzfläche² des Teileigentums Nr. 1: 117,58 m²; rd. 118 m².

6.2 Ermittlung der Brutto - Grundfläche (BGF) des Teileigentums Nr. 1

Da es nicht zulässig ist, den Anteil des Miteigentums an der Brutto-Grundfläche (BGF) des Gesamtgebäudes durch Multiplikation des Miteigentumsanteils mit der BGF des Gesamtobjekts zu ermitteln³, hat der Sachverständige die BGF des Miteigentums mittels eines Index⁴ und der zuvor ermittelten Wohnfläche abgeleitet.

Der nachfolgend verwendete Faktor in Höhe von **1,71 m²_{Wfl} / m²_{BGF}** wurde entsprechend der Gebäude- und Ausbautypisierung ausgewählt.

Das Gebäude ist 3-geschossig (MFH mit Bewertungswohnung), mit Altandach oder auch Plattformdach (zählt als Vollgeschoss) und voll unterkellert.

Anteilige Brutto-Grundfläche des Teileigentums Nr. 1 / aufgeteilt in 2 Wohnungen A und B
117,58 m² x 1,71 (Faktor/Index) = 201,06 m² BGF, rd. 201 m² BGF.

² Zum Stichtag als „Wohnfläche“ genutzt.

³ BGF – Gesamt x Miteigentumsanteil ≠ BGF - Miteigentum

⁴ Den Tabellen der verwendeten Wertermittlungssoftware ProSa /L13/ entnommen i.V.m. /L6/3.12/6).



6.3 Gesamtnutzungsdauer

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** beträgt **80 Jahre**.

6.4 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: gründerzeitliche Stadtvilla

Das ca. 1890 errichtete Gebäude wurde insbesondere 1998 grundlegend saniert und modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		9,0	1,0

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1890 = 135$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 135 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (**modifizierte**) **Restnutzungsdauer von 38 Jahren** und somit ein **fiktives Baujahr von 1983**.



7 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) TE Nr. 1

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 159,09 / 1.000stel Miteigentumsanteil an dem mit einer gründerzeitlichen Stadtvilla bebauten Grundstück, lfd. Nr. 1, Flurstücke 1662/61, verbunden mit dem Sondereigentum an dem in 06114 Halle (Saale) Advokatenweg Nr. 44 im Untergeschoss / Souterrain, gelegenen und im Aufteilungsplan mit TE Nr. 1 bezeichneten Räumen, die zum Stichtag wohnwirtschaftlich genutzt werden, zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2025 geschätzt.

7.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

7.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Grundstück lfd. Nr. 1 – bestehend aus dem Flurstück 1662/61 mit einer Gesamtfläche von 739 m².

Der zu beurteilende **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone „WA Mühlweg/Neuwerk-Halle“ u.a. mit der Lage des Bewertungsgrundstücks **460 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024** (letzte Erhebung und Auswertung).

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land, gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV
Baufläche/Baugebiet	=	Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet (WA)
abgabenrechtlicher Zustand	=	lageüblich erschlossen, beitragsfrei
Bauweise	=	geschlossen
Geschosszahl (Anzahl der Vollgeschosse)	=	III
Grundstücksfläche	=	keine Angaben vom Gutachterausschuss

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	06.03.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land, gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV
Baufläche/Baugebiet	=	Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet (WA)
abgabenrechtlicher Zustand	=	lageüblich erschlossen, beitragsfrei
Bauweise	=	geschlossen, Endbebauung
Anzahl der Vollgeschosse	=	III
Grundstücksfläche	=	739 m ²

7.1.2 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Allgemeine Wertverhältnisse:

Die Auswertung der Bodenrichtwerte der zurückliegenden Jahre (2006 – 2024) ergab für diese Richtwertzone eine verhältnismäßig lange (von 2006 – 2014) Nivellierung und erst ab 2016 eine steigende Tendenz. Diese stellt sich wie folgt dar: in den Jahren 2006 - 2012: jeweils 150 €/m², in den Jahren 2013 - 2014: jeweils 160 €/m², 2016: 200 €/m², 2018: 280 €/m², 2020: 420 €/m², 2022: 460 €/m² und per 01.01.2024: ebenfalls 460 €/m². Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss reflektiert der Stichtagsbodenrichtwert 2024 am ehesten sowohl zeitlich, als auch in seiner Höhe das derzeitige Marktgeschehen. Zum Bodenrichtwert am Bewertungsstichtag wird eingeschätzt, dass dieser perspektivisch durchaus eher eine Stagnierung unterliegen wird/kann. Diese Einschätzung wird von Rücksprachen mit dem Gutachterausschuss gestützt. Insofern erfolgt hier keine Anpassung aufgrund der Wertverhältnisse.



Erschließungs- und Abgabenzustand:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen ortsüblich erschlossenen Zustand. Soweit bekannt, liegen alle üblichen Medien am Bewertungsgrundstück an.

Grundstücksfläche:

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Im Abgleich mit den Grundstücksgrößen im Umfeld und der tatsächlichen Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks (739 m²) hält der Sachverständige eine Anpassung aufgrund der Grundstücksfläche für entbehrlich.

bauliche Ausnutzung:

Die vorhandene bauliche Ausnutzung entspricht der umgebenen Standortnutzung. Aus diesem Grund erfolgt hier keine zusätzliche Anpassung.

Grundstückslage/Besonderheiten:

In Verbindung mit der allgemeinen Lage innerhalb des vorhandenen Objektfelds⁵ sind nach Ansicht des Sachverständigen hierfür weder Zu- noch Abschläge zusätzlich zu berücksichtigen. Hierzu ist anzumerken, dass die verhältnismäßigen Nachteile eines Eckgrundstücks an diesem Standort, durch erhöhte Aufwendungen für Gehwegreinigung und Winterberäumung, durch den positiven Endhauscharakter der gründerzeitlichen Stadtvilla mit einem verhältnismäßig weitläufigen unbebauten Grundstücksareal, sich gegeneinander aufheben und es somit hierfür keiner Anpassung bedarf.

Zusammenfassung Bodenwert Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 1, bestehend aus dem Flurstück 1662/61:

Bodenrichtwert:	460,00 €/m ²	
Zu- und Abschläge:	+/- 0,00 €/m ²	
Bewertungsgrundstück:	460,00 €/m ² x 739 m ² Grundstücksfläche	= 339.940,00 €

Der Gesamtbodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 06.03.2025 mit 339.940,00 € geschätzt.

7.1.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Bewertungswohnung

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend, dem zu bewertenden Teileigentum zugehörigen 159,09 / 1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Miteigentumsanteil in etwa⁶ der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE) entspricht; deshalb wird dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	339.940,00 €
Abschlag aufgrund von Sondernutzungsrechten	+/- 0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	339.940,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 159,09 / 1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	54.081,05 €
Zuschlag aufgrund von Sondernutzungsrechten	+/- 0,00 €
vorläufiger anteiliger Bodenwert	= 54.081,05 €

Der anteilige Bodenwert des Teileigentums Nr. 1 wird zum Stichtag 06.03.2025 mit rd. 54.100,00 € geschätzt.

⁵ Wesentliche Lagemerkmale und die Nachfragesituation wurden bereits im Bodenrichtwert in ausreichendem Maße gewürdigt und sind insofern mit keiner zusätzlichen Anpassung zu berücksichtigen.

⁶ Siehe hierzu auch unter Punkt 4.1 „Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte“ die beiden vorletzten Absätze.



7.2 Ertragswertermittlung zum Teileigentum Nr. 1

7.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

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

Das Teileigentum Nr. 1 (TE1) - zum Stichtag in Form von zwei Wohnungen A und B sind wohnwirtschaftlich genutzt - und zum Stichtag jeweils bewohnt. Die Wohneinheit A ist auf der Basis eines vorliegenden Mietvertrags fremdvermietet. Zur zweiten Wohneinheit B lag dem Sachverständigen kein Mietvertrag vor.

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen⁷ und gestützt auf eigene Erfahrungen schätzt er die relative, monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, auf ca. **7,00 €/m²** für gewerblich genutzte Flächen, die bei der zugrunde gelegten, **Gesamtnutzfläche des Teileigentums Nr. 1** von rd. **118 m²**, einer absoluten monatlichen Nettokaltmiete von **826,00 €** entspricht. Die **beiden** 1998 genehmigten und im Hofbereich nicht markierten **Stellplätze** werden **jeweils miteigentumsanteilig** mit einem Mietzins in Höhe von **ca. 14,00 €/Stellplatz/Monat** berücksichtigt. Die miteigentumsanteilige Miete⁸ je Stellplatz wurde unter dem Einfluss der verhältnismäßig schmalen Tordurchfahrt⁹ vom Advokatenweg aus, und der durchaus beengten befestigten Hoffläche für die Anfahrt zu den beiden Stellplätzen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (vgl. § 32 ImmoWertV 21)

Dieser Wertermittlung sind die in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Diese sind bei Wohn- und Teileigentumen gegenüber nicht aufgeteilten Objekten, um ca. 2 – 3 %-Punkte zu erhöhen und werden für das Bewertungsobjekt in Höhe von **24 %** des Rohertrags angesetzt.

Liegenschaftszinssatz (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz für Grundstücksnutzungen in der Art des Bewertungsobjekts auf der Grundlage der für das Bewertungsobjekt nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes in Anlehnung an die, in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ veröffentlichten, aus überregionalen, empirischen Untersuchungen abgeleiteten und regional verifizierten Werte, aus einer erwähnenswerten Bandbreite¹⁰ heraus mit **2,30 % vom miteigentumsanteiligen Bodenwert** geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Der Sachverständige schätzt ein, dass **ein miteigentumsanteiliger Reparatur-, Instandsetzungsaufwand i.H.v. ca. - 12.100 €¹¹** incl. Baunebenkosten zur miteigentumsanteiligen Beseitigung der erforderlichen Maßnahmen (Mängel) investiert werden muss. Da davon auszugehen ist, dass das aus dem nicht vorhandenen Volumen (angespartes Kapital) der Instandhaltungsrücklage nicht entnommen werden kann, werden diese Kosten miteigentumsanteilig auf das Teileigentum Nr. 1 bezogen, hier mindernd berücksichtigt.

In Bezug auf das **Sondereigentum (TE Nr. 1)** wurden die unter Punkt 5.2.1 im Abschnitt „Zustand und Mängel des/am Sondereigentums“ aufgelistet. Die, soweit beurteilbar, technisch ausführbaren/erforderlichen Maßnahmen, nicht wesentlich über den Umfang der normalen Unterhaltung hinausgehen, festgestellt und insofern hier keine wertrelevante mindernde Berücksichtigung finden.

⁷ u.a. Mietspiegel und Mietspiegelrechner 2024 der Stadt Halle/Saale (informativ), eigene Mietpreissammlung, Makleranzeigen und Auskünfte

⁸ Hierbei wird fiktiv unterstellt, dass die jeweiligen Wohnungseigentümer sich über die gemeinschaftliche Stellplatzvermietung an die jeweiligen Mieter oder auch an Fremdmietern einig sind.

⁹ 2,69 m zwischen den gemauerten Torpfosten (abzüglich der vier Scharnieraufnahmen)

¹⁰ Unter Einbeziehung der Ausführungen aus den Grundstücksmarktberichten zu Liegenschaftszinssätzen von Eigentumswohnungen im Weiterverkauf.

¹¹ Aus einem gesamt geschätzten Aufwandsvolumen von ca. 76.000 €.



7.2.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum Nr. 1 (Mehrfamilienwohnhaus)	gewerbliche Nutzung im Anteil Souterrain	118,00	-	7,00	826,00	9.912,00
2 PKW-Stellplätze, miteigentumsanteilig	Stellplätze, miteigen- tumsanteilig	-	2,00	14,00	28,00	336,00
Summe		118,00	2,00	-	854,00	10.248,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.248,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-
jährlicher Reinertrag	7.788,48 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,30 % von 54.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	6.544,18 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	×
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	164.618,85 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	218.718,85 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	218.718,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-
Ertragswert des Teileigentums Nr. 1 (zum Stichtag als 2 Wohnungen genutzt)	206.618,85 €
	rd. 207.000,00 €



7.3 Sachwertermittlung zum Teileigentum Nr. 1

7.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Im konkreten Fall wurden für das Bewertungsobjekt Normalherstellungskosten in Höhe **von ca. 868 €/m² Brutto-Grundfläche** (nicht regionalisiert) angenommen.

Baupreisindex

Dem Gutachten wird der tabellierte Baupreisindex **184,7 %** zum Wertermittlungsstichtag zu Grunde gelegt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Im vorliegenden Fall finden die Gauben und der Eckturm mit den miteigentumsanteiligen Herstellungskosten Eingang in das Sachwertverfahren in Höhe von gesamt ca. **2.600,00 €**.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Für das Bewertungsobjekt wurde die Wertminderung wegen Alters mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe **von 52,50 %** (Alterswertminderungsfaktor: 0,475) abgeleitet.

Außenanlagen

Bei dem Bewertungsobjekt wird der **miteigentumsanteilige Wert der Außenanlagen auf rd. 6.300 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht **rd. 4,06 %** des anteiligen Gebäude-/ Wohnungswerts (155.346,19 €).

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

Vgl. Ertragswertverfahren.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **auf dem Niveau** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.



7.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus, Teileigentum Nr. 1, miteigentumsanteilig
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	868,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) miteigentumsanteilig	x	201,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	2.600,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	177.068,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	327.044,60 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	327.044,60 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		38 Jahre
• prozentual		52,50 %
• Faktor	x	0,475
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	155.346,19 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	155.346,19 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Teileigentums insgesamt		155.346,19 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.300,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	161.646,19 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	54.100,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	215.746,19 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums Nr. 1	=	215.746,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.100,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums Nr. 1 (zum Stichtag als zwei Wohnungen A und B genutzt)	=	203.646,19 €
	rd.	204.000,00 €



7.4 Verkehrswertschätzung

Nach den üblichen Gepflogenheiten werden derartige Objekte wie das Teileigentum Nr. 1 (zum Stichtag in zwei Wohnungen A und B aufgeteilt und genutzt) i.d.R. im Hauptverfahren mit dem Vergleichskaufpreis- oder Vergleichsfaktorverfahren (§ 20 ImmoWertV 21) bewertet. Der Sachverständige wählte jedoch, u.a. aus Mangel an ausreichend geeigneten Vergleichskaufpreisen jüngeren Zeitraums für das Bewertungsobjekt, das Ertragswertverfahren als Hauptverfahren. Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 207.000,00 €** geschätzt und wird vom **Sachwert** mit **rd. 204.000,00 €** hinreichend gestützt.

**Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB),
für den 159,09 / 1.000 stel Miteigentumsanteil an dem mit einer
gründerzeitlichen Stadtvilla bebauten Grundstück GBB1 28411, lfd. Nr. 1,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Souterrain
des Hauses Nr. 44 gelegenen Teileigentums (Stichtagsnutzung als
zwei Wohnungseinheiten A und B), im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1,
in 06114 Halle (Saale), Advokatenweg 44,
wird zum Wertermittlungstichtag 06. März 2025 geschätzt mit**

207.000,00 €

in Worten: Zweihundertsiebentausend Euro.

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

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

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

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

verkürzte Gutachtenversion

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



Anlage 1. Auszug aus der topographischen Karte mit Lagekennzeichnung

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

Transaktionsnummer: 20250716-11304-110800
„Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“
www.govdata.de/dl-de/by-2-0
Aktualität: 16.07.2025



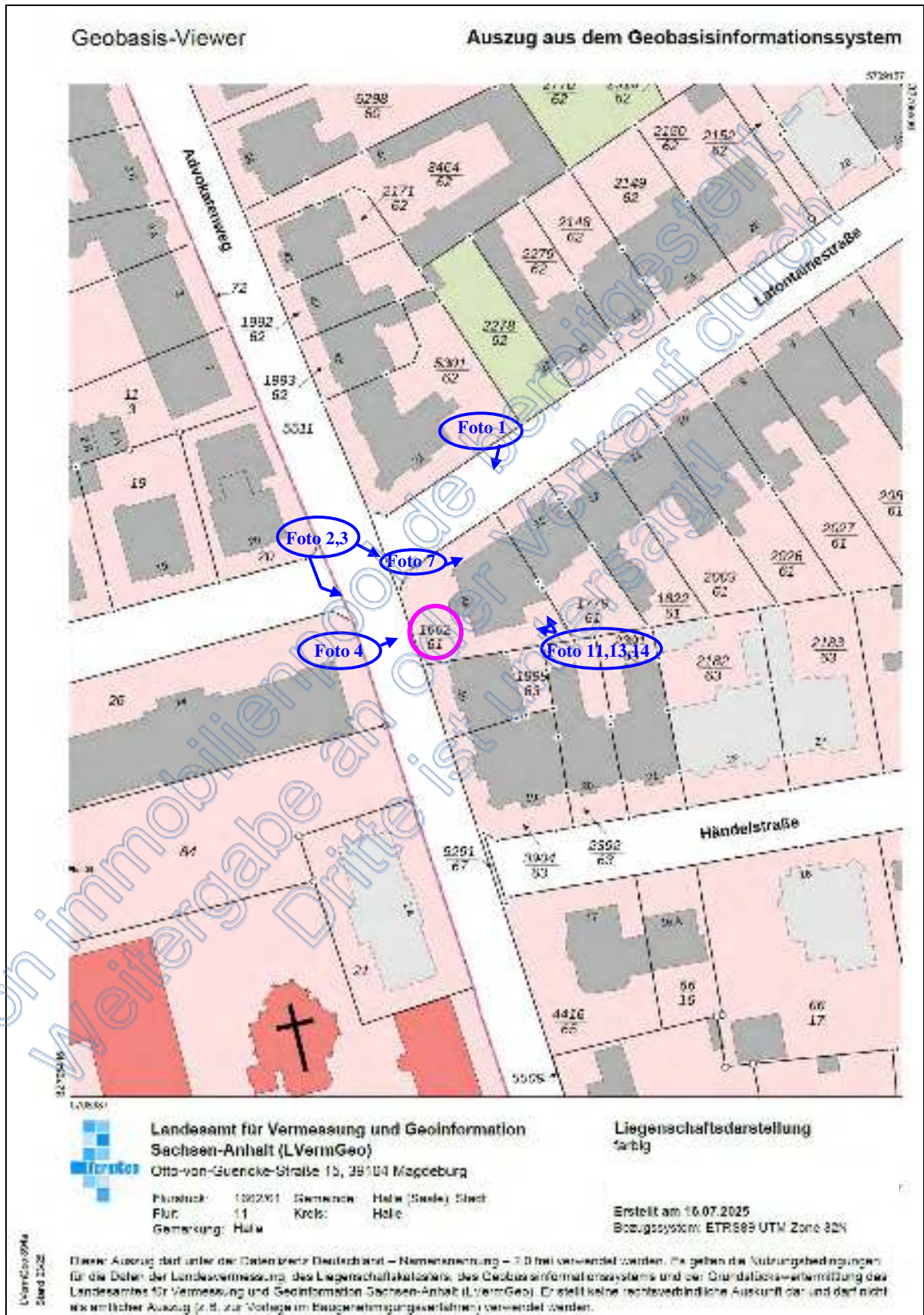
Anlage 2. Örtliche Übersicht mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

Transaktionsnummer: 20250716-11304-110800
„Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“
www.govdata.de/dl-de/by-2-0
Aktualität: 16.07.2025



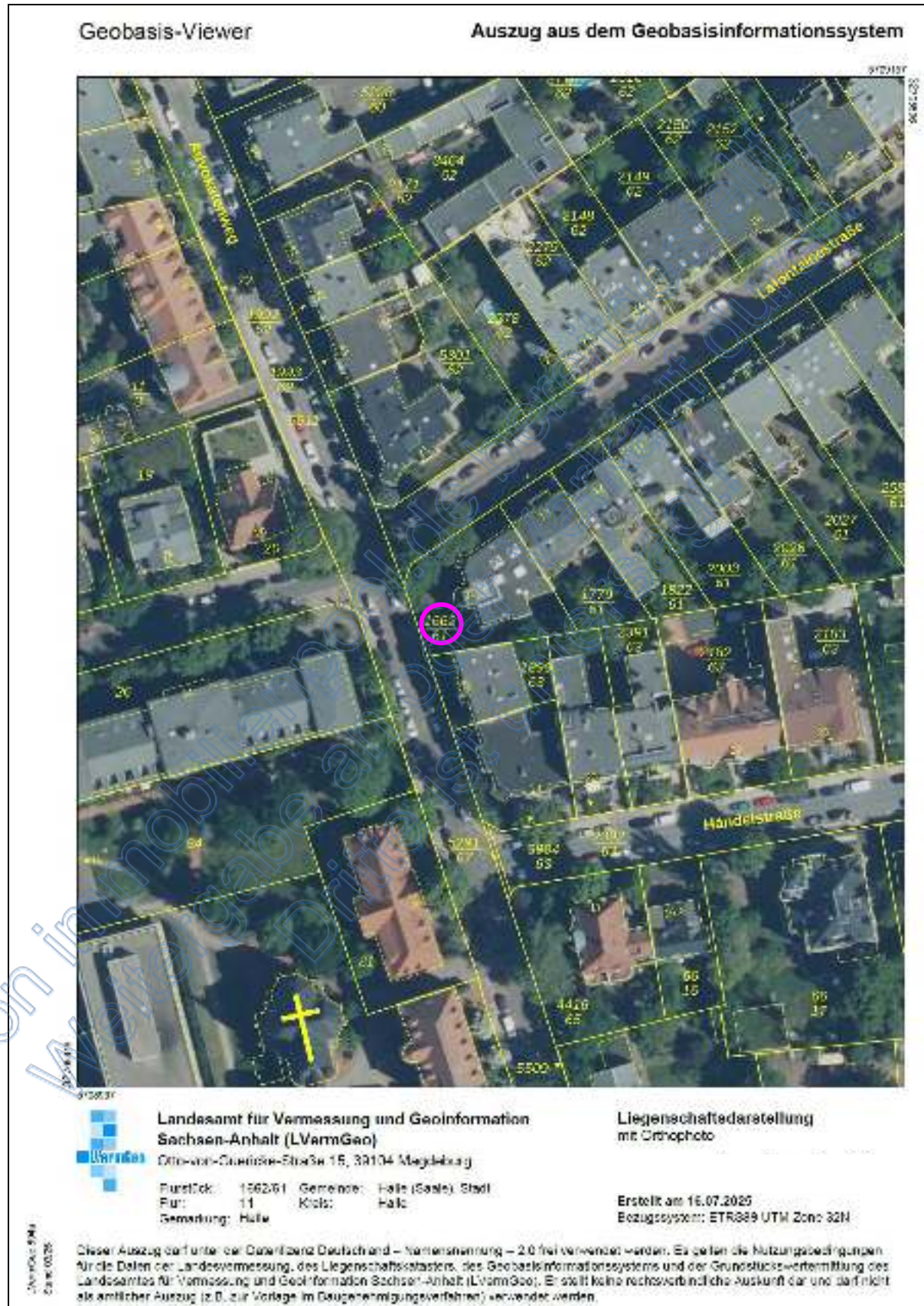
Anlage 3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich) mit Flurstücksmarkierung



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.



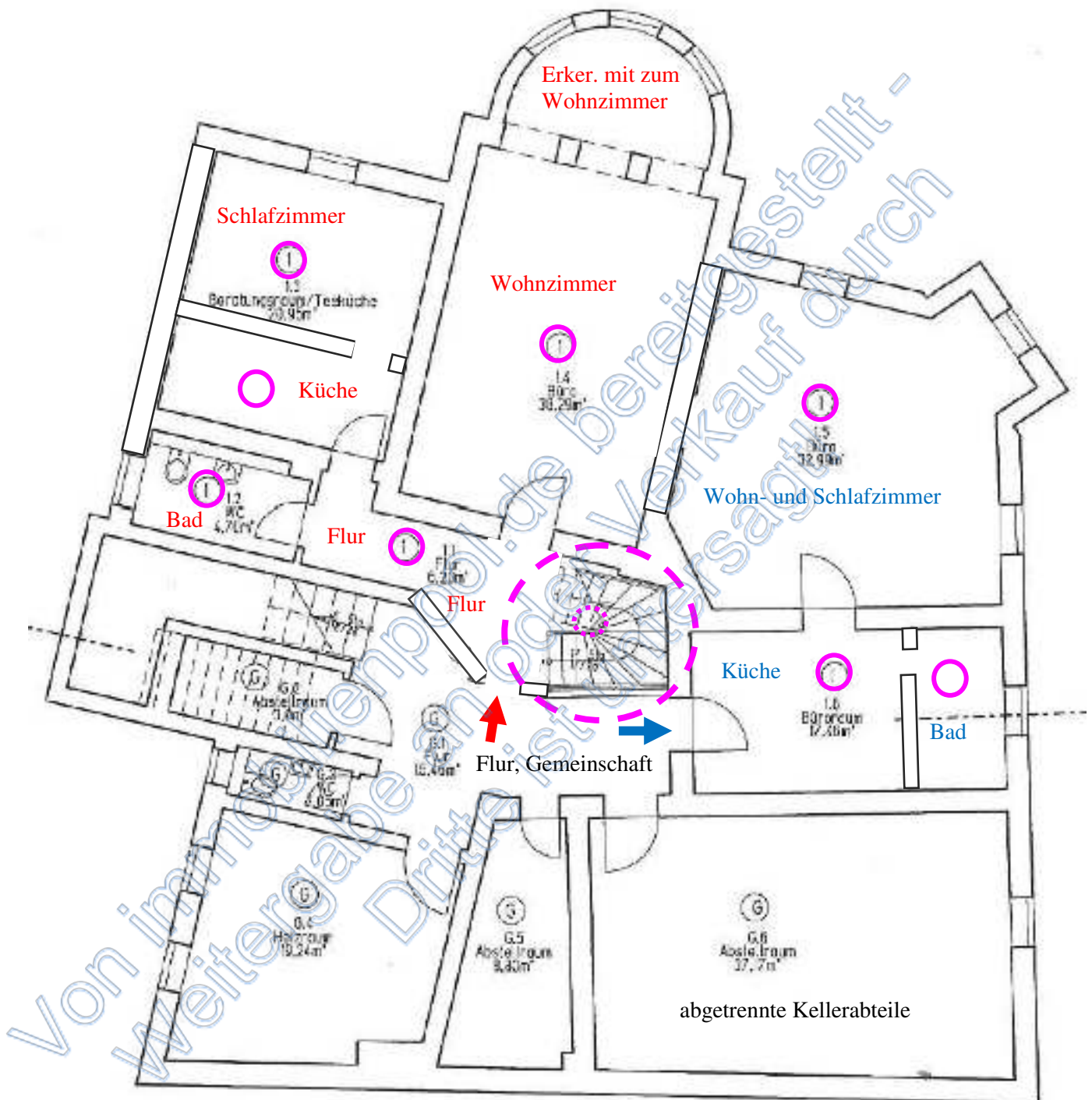
Anlage 4. Auszug Orthofoto mit Katastermarkierung (nicht maßstäblich)



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.



Anlage 5. Grundrisssskizze Souterrain (nicht maßstäblich) mit Markierung ehemalige Treppe zu TE Nr. 2



Rote (Wohnung A) und blaue (Wohnung B) Raumnutzungsbezeichnung: zum Stichtag

Die im **Flur** dargestellte und lila gestrichelt markierte Stahlterasse hier im Grundriss Souterrain stellt sich zum Stichtag als in der Geschossdecke zum Erdgeschoss komplett verschlossen dar. Der Bereich dieser Treppe stellt durch das Vorhandensein keine anrechenbare Wohnfläche im/für das Souterrain dar. In dem hier vorliegenden Grundriss wurde die reale Flächenaufteilung zum Stichtag mit dem im Vergleich zum Aufteilungsplan abweichenden Zugangsbereich (rote Pfeilmarkierung).



Anlage 6. Fotodokumentation



1

Nordansicht Stadtvilla (MFH) mit Gebäudeflügel an der Lafontainestraße, Lage des Teileigentums Nr. 1 im Souterrain rot markiert, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 1)



2

Nordwestansicht 1 (Gesamtansicht) Stadtvilla (MFH) Advokatenweg Nr. 44 vom Kreuzungsbereich Lafontainestraße/Advokatenweg aus, Lage des Teileigentums Nr. 1 im Souterrain rot markiert, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 2)



3

Nordwestansicht 2 (Gesamtansicht) Stadtvilla (MFH) vom Kreuzungsbereich Advokatenweg (rechts) und Lafontainestraße am linken Bildrand, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 3)



4

Westansicht Stadtvilla (MFH) Haus Nr. 44 mit Gebäudeflügel am Advokatenweg, am unteren rechten Bildrand der Zugang zum Hauseingang und das Zufahrtstor (gelb markiert) u.a. zu den zwei Stellplätzen auf dem Bewertungsgrundstück, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 4)



5

Blick Richtung Advokatenweg vom westlichen Küchenfenster des TE 2 im EG aus, über den unbebauten Teil des Bewertungsgrundstücks (Vorgarten) mit Zugangstür und Zufahrtstor von Foto 4, gelb markiert - Weg zum Hauseingang



6

Nahansicht 1 Gebäudeflügel am Advokatenweg Haus Nr. 44, Lage des Teileigentums Nr. 1 im Souterrain rot markiert, mit Erker auf der Westfassade



Fotodokumentation



7

Nahansicht Sockel des Gebäudeflügels an der Lafontainestraße, blau markiert die Fenster des Teileigentumsbereichs Nr. 1 im Souterrain (hier Wohn-/Schlafzimmer und Bad der Wohnung B), (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 7)



8

Nahansicht 1 Sockel des Gebäudeflügels am Advokatenweg mit roter und blauer Markierung des Teileigentumsbereiche Nr. 1 im Souterrain (Wohnung A rot markiert, Wohnung B blau markiert)



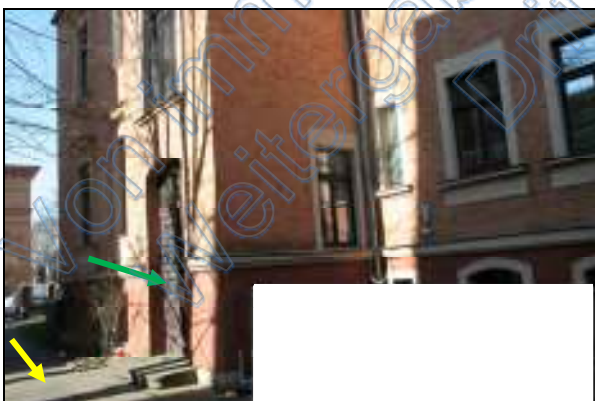
9

Nahansicht 2 Gebäudeflügel am Advokatenweg, Lage des Teileigentums Nr. 1 im Souterrain rot (Wohnung A) und blau (Wohnung B) markiert, Zugangsweg zum Hauseingang auf der Südfassade gelb markiert, Briefkastenanlage weiß markiert



10

Ansicht weiterer Verlauf des Zugangswegs (gelb markiert) zum Hauseingang Nr. 44 (siehe auch Foto 5 und 11)



11

Ansicht Teil der Südfassade mit Hauseingang Nr. 44 zum gemeinsam genutzten Treppenhaus, Haustür (grün markiert), (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 11)



12

Ansicht 1 östlicher - befestigter Innenhof in Verlängerung des Zugangswegs von Foto 9 und 10



Fotodokumentation



13

Ansicht 2 östlicher - befestigter Innenhof in
Verlängerung des Zugangswegs,
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 13)



14

Südliche (rückwärtige) Fassadenansicht mit vorgesetz-
tem, gemeinschaftlich genutztem Treppenhaus,
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 14)



15

Innenansicht 1, Treppenhaus vom UG (Souterrain) aus, im Hintergrund die Hauseingangstür
(siehe auch Foto 11, grün markiert)



16

Innenansicht 2, UG (Souterrain) im Hintergrund
die Hauseingangstür, Zugangstür zum gemein-
schaftlich genutzten Gäste-WC (weiß markiert,
siehe auch Foto 38), rot markiert – verglaste
Zugangstür zur Wohnung A



17

Blick von der Zugangstür aus (siehe auch Foto 16) in
den Gemeinschaftsflur UG (Souterrain), rot markiert –
verglaste Zugangstür zur Wohnung A, blau markiert
Zugangstür zur Wohnung B, am rechten hinteren Bild-
rand Zugang zu den Kellerabteilen (siehe auch Foto
30) und dem Heizungsraum - rechts im
Vordergrund



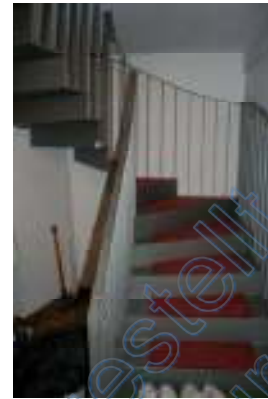
18

Ansicht 1 Innenflur Wohnung A im Souterrain,
Zugangstür zum Gemeinschaftsflur in der
Bildmitte (siehe auch Foto 17), am linken Bild-
rand die nicht nutzbare, ehemalige Innentreppe
zum EG (TE2) Treppenaustritt in der Decke
zum EG massiv verschlossen



Fotodokumentation

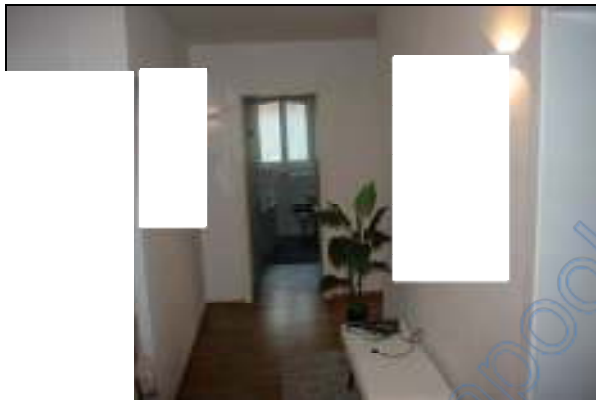
9



20

Fluransicht 2 von Wohnung A mit nicht nutzbarer Treppe zum Erdgeschoss, hinten links Zugang zum Wohnzimmer

Ansicht die nicht nutzbare Innentreppe von Foto 18 und 19 mit hier sichtbarem Deckenverschluss zum Erdgeschossbereich TE 2



21

Fluransicht 3 von Wohnung A mit Zugang zum kleinen Bad (im Hintergrund) und Zugang (kurz vor dem Bad rechts) zur fensterlosen Küche und dem Schlafzimmer, vorne am rechten Bildrand Zugang zum Wohnzimmer



22

Ansicht kleines Wannenbad der Wohnung A im Souterrain

23

Wohnung A im Souterrain, Blick vom Flur aus über den fensterlosen Küchenbereich zum Schlafzimmer im Hintergrund

24

Ansicht sehr tiefes Wohnzimmer mit zwei offenen Erkerzugängen im Hintergrund der Wohnung A im Souterrain



Fotodokumentation

Ansicht Erkerbereich der Wohnung A im Souterrain



27

Ansicht Küche der Einraumwohnung B, Zugangstür zum Gemeinschaftsflur in der Bildmitte (siehe auch Foto 17, blaue Markierung)

28

Ansicht Bad der Wohnung B im Souterrain, von der Küche aus erreichbar (Ausrichtung zur Lafontainestraße)

9

Ansicht 1 Wohn- und Schlafzimmer der Einraumwohnung B im Souterrain

30



Ansicht 2 Wohn- und Schlafzimmer der Einraumwohnung B im Souterrain, mit Zugang zur Küche (siehe auch Foto 26)

Ansicht Souterrain; hier abgetrennte, gemäß Aufteilungsplan, nicht zugeordnete Kellerabteile



Fotodokumentation



31

Ansicht Heizungsraum im Souterrain,
Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung für
das gesamte Objekt (Miteigentum)



32

Ansicht Souterrain, Blick in das gemeinschaftlich
genutzte Gäste-WC (siehe auch Foto 16, weiße
Markierung)

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