

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!**



Datum: 08.07.2024
Amtsgericht (Halle / Saale): 555 K 38/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB i. V. mit § 74a Abs. 5 ZVG für die
2-Raum-Eigentumswohnung Nr. 150 mit Balkon · 1. OG mitte-rechts (E2) incl. Keller u. TG-Stpl-Nr. 263 unten
06128 Halle (S.) · Greifswalder Weg 4



Wertermittlungsstichtag: 22.03.2024
Qualitätsstichtag: 22.03.2024

Grundbesitz:

Grundbuch von Wörlitz (GBA Halle), Blatt 1007, BV- lfd. Nr. 1, 51,47/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wörlitz, Flur 2, Flurstück 41/5, Gebäude- und Freifläche, Bremer Str. 21, 23, Greifswalder Weg 2, 4, Groninger Weg 17, 19, 21, Hamburger Str. 7, 9, Bremer Str. 19, 25, - verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss Haus E2 gelegenen im Aufteilungsplan mit Nr. 150 bezeichneten Wohnung Nr. 150. Dem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem mit Nummer 263 unten bezeichneten KFZ-Stellplatz „sowie an Terrasse und Gartenanteil“^{***} zugeordnet. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteil gehören den Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte (Blätter 859-1046 mit Ausnahme dieses Blattes) beschränkt. Anmerkung: (***) nicht zutreffend

Verkehrswert: 123.800,00 €

Werthaltiges Zubehör: -

1	Inhaltsverzeichnis	
2	ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER ANGABEN	3
3	VORBEMERKUNGEN	4
3.1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
4	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	5
4.1	LAGEBESCHREIBUNG	5
4.2	TOPOGRAPHISCHE GRUNDSTÜCKSLAGE	6
4.3	ERSCHLIEßUNG	6
4.4	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	7
4.4.1	<i>Mieter/Pächter</i>	7
4.4.2	<i>Grundbuchlich gesicherte Belastungen</i>	7
4.4.3	<i>Nicht eingetragene Rechte und Lasten</i>	7
4.4.4	<i>Überbauten</i>	7
4.4.5	<i>Energieausweis</i>	7
4.5	ÖFFENTLICH-RECHTLICH SITUATION	8
4.5.1	<i>Baulasten</i>	8
4.5.2	<i>Altlasten und Würdigung der Auskünfte</i>	9
4.5.3	<i>Denkmalschutz</i>	10
4.5.4	<i>Bauplanungsrecht</i>	10
4.5.5	<i>Bodenordnungsverfahren</i>	10
4.5.6	<i>Entwicklungszustand</i>	10
5	BESCHREIBUNG DES GRUNDBESITZES	11
5.1	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
5.2	BESCHREIBUNG DER WOHNUNG 150	11
5.3	BESCHREIBUNG DES TIEFGARAGEN-STELLPLATZES	12
5.4	VORGENOMMENE MODERNISIERUNGEN	12
5.5	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	12
5.6	DIE AUßENANLAGEN	13
5.7	BAUMÄNGEL / BAUSCHÄDEN / REPARATURSTAU	13
5.7.1	<i>Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau am Sondereigentum d. Whg. 150</i>	13
5.7.2	<i>Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau betreffend das Gemeinschaftseigentum</i>	13
6	DIE WERTERMITTLUNG MIT DER BESTIMMUNG DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	14
6.1	ALLGEMEINE WERTVERHÄLTNISSE	14
6.2	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	15
6.2.1	<i>Das Ertragswertverfahren</i>	15
6.2.2	<i>Das Sachwertverfahren</i>	15
6.2.3	<i>Das Vergleichswertverfahren</i>	15
6.2.4	<i>Festlegung des Bewertungsverfahrens</i>	15
6.3	ERLÄUTERUNG ZU DEN ANSÄTZEN DER WERTERMITTLUNG	16
6.3.1	<i>Ermittlung des Bodenwertes</i>	16
7	DIE PARAMETER DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS	17
7.1	DER ROHERTRAG	17
7.2	DIE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	19
7.3	BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER	20
7.4	DER LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	20
7.5	DER BARWERTFAKTOR IM ERTRAGSWERTVERFAHREN	21
8	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	21
9	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERT)	22
9.1	DIE ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES	22
9.2	DAS VERGLEICHSWERTVERFAHREN	23
10	BESTIMMUNG UND WÜRDIGUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERT)	25
11	WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN	26
11.1	WESENTLICHE LITERATUR UND ARBEITSHILFEN	26
12	ANLAGEN ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN	26

2 Zusammenstellung wesentlicher Angaben

AKTENZEICHEN	555 K 38/23	BLATT	1007
ORT	06128 Halle (S.)	FLUR:	2
STADTTTEIL	Wörmlitz	FLURSTÜCK	41/5
STRASSE	Greifswalder Weg 4	GRÖÖRE:	9.160 m ²
GRUNDBUCH VON	Wörmlitz	ART DER BEBAUUNG:	ETW 150 und TG-Stpl. 263 unten
BVNR.	1	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG:	22.03.2024
MEA	51,47/10.000 MEA	VERKEHRSWERT:	123.800,00 €
GEMARKUNG	Wörmlitz	WERTHALTIGES ZUBEHÖR:	-

Nähere Bezeichnungen:

Grundbuch von Wörmlitz (GBA Halle), Blatt 1007, BV- lfd. Nr. 1, 51,47/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gem. Wörmlitz, Flur 2, Flurstück 41/5, Gebäude- und Freifläche, Bremer Str. 21, 23, Greifswalder Weg 2, 4, Groninger Weg 17, 19, 21, Hamburger Str. 7, 9, Bremer Str. 19, 25, - verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss Haus E2 gelegenen im Aufteilungsplan mit Nr. 150 bezeichneten Wohnung Nr. 150. Dem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem mit Nummer 263 unten bezeichneten KFZ- Stellplatz „sowie an Terrasse und Gartenanteil“ zugeordnet. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteil gehören den Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte (Blätter 859-1046 mit Ausnahme dieses Blattes) beschränkt. (***) Anmerkung des Sachverständigen: nicht zutreffend, - es wird angeregt dies im Grundbuch zu berichtigen

KURZBESCHREIBUNG:

Wohnung-Nr. 150 incl. TG-Stpl 263 unten: 06128 Halle (S.)/Wörmlitz, Greifswalder Weg 4; 2-Raum-Eigentumswohnung Nr. 150 im 1.OG mitte-rechts in dem mit E2 bezeichneten Gebäudeteil (Endhaus), - mit Küche, - innenliegendem Bad und Flur, - mit ca. 57,27 m² Wohnfläche, - nebst zugehörigem Keller- raum und Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 263 unten; die Wohnung ist vermietet, der Duplex-TG-Stellplatz ist vermutlich vermietet; die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, lediglich einige, wenige Kleinmängel; Wohnanlage: gepflegt, - bestehend aus den Gebäudekomplexen E1 bis E4; Baujahr 1994 (Modernisierungen: Heizungserneuerung 2018), - mit Aufzug; mit insgesamt 186 Wohnungen mit insgesamt 6.090,76 m² Wohnfläche und 186 TG-Stellplätzen in Gestalt von 94 Duplex/Doppelstock-Stellplätzen; ortsübliche Erschließung (Fernwärme); Instandhaltungsrücklage ca. 595.000 €, größere Baumängel aktuell nicht bekannt, keine Sonderumlage geplant; ruhige Lage mit Grün- und Freizeitanlagen im näheren Umfeld, - mit insgesamt guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Eingetragene Eigentümer:	dem Gericht bekannt
Prozessbevollmächtigte:	-
Gewerbebetrieb:	nein
Zwangsverwaltung:	-
Insolvenzverwalter:	-
WEG-Verwaltung:	dem Gericht bekannt (vgl. Begleitschreiben)
Maschinen u. Betriebseinrichtungen:	nein
Verdacht auf Hausschwamm:	nein
Mieter/Pächter:	Wohnung vermietet, TG-Stpl. vermutlich verm.
Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:	nein
Baulasten:	ja, Baulasten, vgl. Punkt 4.5.1
Altlasten:	erfasst im Altlastenregister, vgl. Punkt 4.5.2
Denkmalschutz/Archäologische Kulturdenkmale:	kein Denkmalschutz
Überbauten:	nein
Bauauflagen, baubehördliche Beanstandungen:	nein
Energieausweis:	liegt vor, vgl. Punkt 4.4.5 und Anlage
Grundbuchlich bezeichnete Belastungen:	Zwangsversteigerungsvermerk

Hinweis: Die aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisierten Daten sind im Gutachten mit der Formulierung „dem Gericht bekannt“ gekennzeichnet. Das nachfolgend gelegentlich genannte „Begleitschreiben“ wird nur dem Amtsgericht zur Verfügung gestellt.

3 Vorbemerkungen

Grund des Gutachtens: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Eigentümer: dem Gericht bekannt
Zwangsverwaltung: -
Prozessbevollmächtigte: -
Insolvenzverwalter: -
WEG-Verwaltung: dem Gericht bekannt (vgl. Begleitschreiben)

Auftraggeber: Amtsgericht Halle (Saale)
Versteigerungsgericht
Thüringer Straße 16
06112 Halle (Saale)

Grundbuch- u. Kataster:

Grundbuch (GB): Grundbuch von Wörlitz (GBA Halle [S.])
GB-Blatt: 1007
Gemarkung: Wörlitz
lfd. Nr.: 1
Flur: 2
Flurstück: 41/5
MEA: 51,47/10.000 MEA
Größe: 9.160 m²
Wirtschaftsart lt. GB: Gebäude-und Freifläche
Postalische Bezeichnung: 06128 Halle (Saale)/ Wörlitz, Greifswalder Weg 4

Gegenstand der Wertermittlung: Die mit Nr. 150 bezeichnete 2- Raum-Eigentumswohnung, gelegen im 1. OG mitte-rechts (im Gebäude E2), - des mit Greifswalder Weg 4 bezeichneten Gebäudeteils einer Mehrfamilienhaus-Wohnanlage, - nebst dem zugehörigem Kellerabteil Nr. 150, dem zugehörigen Tiefgaragen-Stellplatz, bezeichnet mit Nr. 263 unten sowie dem anteiligen Gemeinschaftseigentum incl. der Außenanlage.

3.1 Allgemeine Angaben

Gutachtenauftrag: Gemäß dem Beschluss der Gerichtsakte, Amtsgericht Halle (S.) vom 22.12.2023 und Auftragsschreiben 12.02.2023 soll die Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durchgeführt werden.

Wertermittlungstichtag: 22.03.2024

Qualitätstichtag: 22.03.2024

Teilnehmer am Ortstermin Der Sachverständige Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH) Thoralf Mähner, die Mieterin und eine Begleitperson jeweils zeitweise, vgl. hierzu ergänzende Angaben im Begleitschreiben (nur für das Amtsgericht bestimmt).

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Sachsen - Anhalt
Stadt:	Halle (Saale)
Landkreis:	kreisfrei
Stadtbezirk:	Süd
Stadtviertel:	Böllberg/Wörmlitz
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Halle liegt an den Ufern der Saale und ist die nach Einwohnern größte Stadt Sachsen-Anhalts. In Halle leben derzeit ca. 244.099 Einwohner (Stand 31.12.2022) auf einer Fläche von ca. 135 km ² . Halle ist eine Stadt mit langer Handwerkstradition, welche sich auf den Salzreichtum der Region gründet.

Heute ist die Stadt ein wichtiger Wirtschafts-, Technologie- und Wissenschaftsstandort. Zusammen mit Leipzig bildet Halle das Zentrum des Wirtschaftsgroßraumes Mitteldeutschland. Im 50-km-Radius leben und arbeiten hier 1,7 Mio. Menschen. Halles Leistungsstärke zeigt sich mit einer flexiblen, anpassungsstarken Wirtschaftsentwicklung, die von einer hochmodernen Infrastruktur und Verbindungen zu wichtigen europäischen Metropolen und Wirtschaftszentren profitiert.

Halle ist die Geburtsstadt von Georg-Friedrich-Händel und in Halle steht das größte Fachwerkhaus Europas. Die traditionell mit dem Salzabbau, der chemischen Industrie und dem Maschinen- und Anlagenbau verbundene Stadt verzeichnet heute eine starke Entwicklung des Dienstleistungsbereichs und der forschungsorientierten und innovativen Wirtschaftsbereiche. Am Industriestandort Star Park A14 haben sich auf 230 Hektar große und mittlere Technologie-, Logistik- und Industrieansiedlungen vollzogen. Der Weinberg Campus gehört mit fast 134 ha Gesamtfläche zu den Top 10 der deutschen Technologieparks und ist der größte seiner Art in Mitteldeutschland. Jährlich studieren in Halle an drei Hochschulen ca. 22.000 Studenten.

Stadtviertel Böllberg/Wörmlitz Im Stadtteil Böllberg/Wörmlitz leben ca. 2.590 Einwohner auf einer Fläche von ca. 456,70 ha.

Das Dorf Böllberg, gegenüber der Rabeninsel, - wurde urkundlich bereits 1012 erwähnt. Ein Altersheim, altengerechte Wohnanlagen und das Klub- und Bootshaus des Rudervereins in der alten Ortslage einerseits und die mehr- und vielgeschossigen Wohngebäude jenseits des Böllberger Weges bestimmen das städtebauliche Gesicht des Stadtteils. Mehr als ein Drittel des Stadtteiles besteht aus Grünflächen. Die Böllberger bzw. Wörmlitzer wissen ihre Rabeninsel zu schätzen. Begrenzt durch die Saale entstand hier ein Rückzugsort für Mensch und Tier.

Mit einem gut ausgebauten Rad- sowie Gehweg, zahlreichen Bänken mit Saaleblick und dem Waldstück bietet sich hier die Gelegenheit für Spaziergänge oder Radpartien. Böllberg und Wörmlitz wurden 1950 nach Halle eingemeindet.

Öffentliche Einrichtungen: Einkaufen z. B. bei Aldi und Netto in 900 m Entfernung (Kaiserslauterer Straße) oder z. B. das Kaufland-Center am Südstadtring in ca. 4 km Entfernung; Da es nur einen niedergelassenen Facharzt in Böllberg/Wörmlitz gibt, werden die Ärzte in den anderen Vierteln aufgesucht. Die Silberhöhe mit ihrer Poliklinik ist nicht weit entfernt und gut mit der Straßenbahn erreichbar. Zudem sind zwei Alten- bzw. Pflegeheime ansässig. In Wörmlitz gibt es einen Kindergarten. Schulen gibt es in diesem Stadtteil nicht. Bus und Bahn fahren angrenzende Gebiete an.

Verkehrsanbindung: Mit Bus und Straßenbahn gelangt man zügig in die Innenstadt. Insgesamt sechs Bushaltestellen stehen den Fahrgästen im Viertel zur Verfügung. Bis zur Straßenbahn in der Südstadt sind es wenige hundert Meter. Über den Böllberger Weg gelangt man binnen weniger Minuten zum Fernverkehr.

Immissionen: normale bis eher unterdurchschnittliche Immissionen

4.2 Topographische Grundstückslage

Gestalt und Form des Grundstücks:

Gemarkung Wörmlitz Flur 2, Flurstück 41/5 zu 9.160 m²

mittlere Breite des Grundstücks: ca. 92 m

Tiefe des Grundstücks: ca. 94 m

Grundstücksform: nahezu quadratische Grundstücksform, überwiegend ebenes Gelände

Lagebeurteilung: gepflegte, ruhige Wohnlage mit viel Grün- und Erholungsflächen, - insgesamt gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung;

Einschätzung als insgesamt „mittlere Wohnlage“
(mögliche Einstufungen: einfach/mittel/gut).

4.3 Erschließung

Straßenbau

Bremer Straße / Hamburger Straße: Bitumenfahrbahn, beidseitig (Verbundpflaster) befestigte Gehwege; Greifswalder Weg: Verbundpflaster

Straßenart

vorgenannte Straßen sind jeweils Anliegerstraßen

Versorgungsanschlüsse:

Strom, Wasser, Abwasser am öffentl. Netz, Telefon, Fernwärme

Grenzverhältnisse

Greifswalder Weg 4: einseitig angebundenes (Eck-) Gebäude

Baugrund, Grundwasser:

Augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht an gestellt. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen.

4.4 Rechtliche Gegebenheiten

4.4.1 Mieter/Pächter

Die Eigentumswohnung 150 ist vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit 1996. Die Netto-Kaltmiete ist mit 355,07 Euro bei einer Wohnfläche von 57,27 m² festgeschrieben (dies entspricht 6,20 €/m²).

Der TG-Stpl. Nr. 263 „unten“ ist vermutlich vermietet. Vertragsdetails konnten nicht recherchiert werden.

4.4.2 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Grundbuchauszug, Grundbuch von Wörlitz (GBA Halle (Saale), Blatt 1007 liegt vor. In Abteilung II sind folgende Lasten und Beschränkungen enthalten:

GB von Wörlitz, Blatt 1007:

lfd. Nr. der Eintragung	lfd. Nr. der betr. Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1-7	1	gelöscht
8	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Saale), 555 K 38/23); eingetragen am 04.01.2024.

4.4.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Nicht eingetragene Rechte und Lasten sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

4.4.4 Überbauten

Überbauten wurden vor Ort, - insbesondere unter Hinzunahme des vorliegenden Auszuges aus der Liegenschaftskarte, - vom Sachverständigen rein augenscheinlich nicht festgestellt.

4.4.5 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt vor, demnach wurde das Gebäude energetisch als „gut modernisiert“ eingeschätzt (Endenergieverbrauch 77 kWh/(m² x a) vgl. beigefügte Anlage. Nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) benötigen alle Eigentümer von Wohnungen und Wohngebäuden seit 1. Januar 2009 Energieausweise, wenn sie neu vermieten, verpachten oder verkaufen wollen.

Die Zwangsversteigerung fällt jedoch nicht unter die in § 16 der Energieeinsparverordnung (EnEV) genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing. Daher muss bei einer Zwangsversteigerung ein Energieausweis nicht vorgelegt werden.

2. Zugunsten der Grundstücke Gemarkung Wörmlitz, Flur 2, Flurstücke 35/4, 47/29, 41/27, 41/26, 41/10, 704, 836, 41/6, 41/5, 581, 622, 801, 799, 625, 802, 804, 806, 808, 631 bis 635, 637 bis 642, 646 bis 653, 809, 676, 684, 689 bis 694, 712, 713, 582, 501, 591 bis 597, 846 bis 919, 767, 769, 770 bis 772, 774, 776 bis 778, 780, 782, 784, 786, 788, 789, 791, 799, 795, 797, 576, 577, 610, 621, 810 bis 834, 656, 668 bis 673, 675, 696 bis 703, 624, 579, 677 018 630, 120, 711, 38/4, 838 bis 842, 844, 637, 604, 603, 583, 589 wird über die Grundstücke Steinbruchweg, Bremer Straße und Hamburger Straße (Flurstück 716) ein uneingeschränktes und zeitlich unbegrenztes Geh-, Fahr- und Leitungsgerecht gestattet. eingetragen als 24.09.2003

Würdigung der Baulasten:

Es werden zeitlich unbegrenzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Bewertungsgrundstückes und anderer Grundstücke eingeräumt. Die vorgenannten Rechte sind für die Nutzung des Bewertungsgrundstückes insgesamt von hoher Bedeutung, denn diese Baulasten sichern den normalen bestimmungsgemäßen Gebrauch der Wohnanlage. In Bezug auf die vorliegende Wertermittlung der Wohnung incl. des Stellplatzes ergeben sich hieraus keine besonderen, über das normale Maß hinausgehenden Vorteile, so dass die vorgenannten Rechte für die Nutzung der Wohnung und des TG-Stellplatzes im Sinne der Wertermittlung als wertneutral einzuschätzen sind.

4.5.2 Altlasten und Würdigung der Auskünfte

In der Auskunft des Umweltamtes heißt es:

nach Prüfung unserer Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass o.g. Grundstück in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ auf Grund langjähriger gewerblicher- bzw. industrieller Nutzung erfasst ist.

Das Grundstück befindet sich im Bereich der ehemaligen Liegenschaft der Westgruppe der sowjetischen Truppen (WGT) Halle-Wörmlitz. Für Einschränkungen in Bezug auf das betreffende Grundstück verweise ich auf die Festlegungen des Bebauungsplans 31.3 der Stadt Halle (Saale). Dieser ist über

<https://halle.de/leben-in-halle/stadtentwicklung/bauleitplanung/rechtsverbindliche-bebauungspläne/bebauungsplan-nr-313-woermlitz-pfingstanger> abrufbar.

Hierbei sei insbesondere auf den Abschnitt 4.2 („Kontaminierte Flächen und Vorsorge- bzw. Sanierungsmaßnahmen auf ehemals militärisch genutzten Flächen“) verwiesen.

Untersuchungsberichte zur WGT-Liegenschaft liegen vor und können im Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Würdigung der Altlastenauskünfte

Grundsätzlich ergibt sich die Fragestellung, ab welchem Verdachtsniveau bzw. welchem Kontaminationsgrad ein separates Sondergutachten zu den Altlasten zu fertigen ist. Hierfür ist ein maßgeblicher Anhaltspunkt im Sinne des § 3 Abs. I BBodSchV das Vorliegen einer Altlast, - insbesondere dann, wenn auf Grundstücken über einen längeren Zeitraum oder in erheblicher Menge mit Schadstoffen umgegangen wurde und die jeweilige Betriebs-, Bewirtschaftungs- oder Verfahrensweise oder Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebes nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermuten lassen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) führt hierzu aus, dass bei ernst zu nehmenden Anhaltspunkten für einen etwaig verunreinigten Boden, das Gericht grundsätzlich gehalten ist, mit sachverständiger Hilfe zu ermitteln, ob eine Kontaminierung vorliegt und wie schwerwiegend diese ggf. ist.

Im vorliegenden Fall wird vom Sachverständigen auf eine etwaige Anregung zur Hinzunahme eines zusätzlichen (nochmaligen) Altlasten-Fachgutachtens verzichtet, da es sich um eine vorhandene Bebauung handelt, die vorgenannten Einschränkung (ehemals militärische Nutzung) waren bereits mit der Errichtung der Wohnanlage bekannt und wurden von den entsprechenden Fachabteilungen begleitet und dokumentiert. Für die Nutzung der zu bewertenden Wohnung und des Tiefgaragen-Stellplatzes ergeben sich hieraus im normalen, bestimmungsgemäßen Gebrauch keine Einschränkungen hinsichtlich etwaiger gesundheitliche Gefahren.

4.5.3 Denkmalschutz

In der Auskunft der unteren Denkmalbehörde heißt es:

Es wird mitgeteilt, dass es sich bei dem Objekt:

Grundstück in Halle (Saale), Hamburger Straße 007, 009, Bremer Straße 019, 021, 023, 025, Groninger Weg 017, 019, 021, Greifswalder Weg 002, 004

Gemarkung: Wörmlitz
Flur: 002
Flurstück: 00041/005

weder

um ein Kulturdenkmal im Sinne

- eines Baudenkmals gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA noch
- eines Bestandteils eines Denkmalbereiches gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA handelt.

4.5.4 Bauplanungsrecht

Das Grundstück, Gemarkung Wörmlitz, Flur 2, Flst. 41/05 liegt in einem Gebiet, welches im seit 10.09.1998 rechtskräftig Flächennutzungsplan der Stadt Halle als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31.3 „Wörmlitz-Pfingstanger, am 02.11.2000 in Kraft getreten, - die wichtigsten Festsetzungen sind: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, GRZ 0,4; geschlossene Bauweise, max. 5 Vollgeschosse. Das Grundstück ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

4.5.5 Bodenordnungsverfahren

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß dem vorliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

4.5.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei

5 Beschreibung des Grundbesitzes

Grundlage für die Grundstückbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gegebenheiten werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Merkmale beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Hinweis: Von Seiten der Mieterin wurden keine Verwertung von Innenfotos der Wohnung zugelassen.

5.1 Gebäudebeschreibung

Allgemeines:	Es handelt sich um eine 1994 errichtete Wohnanlage „Am Pflingstanger“ mit Kellergeschoss (KG) mit Tiefgarage, 1-3. Obergeschoss (OG) + ausgebauten Dachgeschoss (DG), - mit insgesamt 186 Wohnungen mit insgesamt ca. 6.090,76 m ² Wohnfläche sowie 186 Tiefgaragen-Stellplätzen, - wobei hiervon 94 Tiefgaragen-Stellplätze (Duplex-Stellplätze, - mit der Bezeichnung oben und unten) existieren.
Rohbau	Kellergeschoss: Decken, Außenwände und tragende Innenwände aus Stahlbeton; Nicht tragende Innenwände aus Mauerwerk, - zum Beispiel Kalksandsteinmauerwerk; Erdgeschoss und Obergeschosse: gemauerte Außenwände in Ziegelmauerwerk mit zusätzlicher äußerer Wärmedämmung (Vollwärmeschutz); Balkon-Bodenplatten aus Sichtbetonfertigteilen; Treppenhäuser mit Stahlbetonfertigteiltreppenanlage; Dachgeschoss Holzdachstuhlkonstruktion in Satteldach-Ausführung
Treppenhaus:	Wände, Decken und Untersichten gestrichen; Edelstahl-Handläufe, vergitterte Treppengeländer; Treppen Belege Naturstein belegt und Kunststoff verschleißt o. ä.
Hauseingang:	Alu-Glastür; freistehende Briefkastenanlage
Aufzug:	Fa. Otis

5.2 Beschreibung der Wohnung 150

Allgemein:	2-Raum-Wohnung im 1. Obergeschoss (mitte-rechts), - mit innenliegendem Bad, Flur und Balkon, mit ca. 57,27 m ² Wohnfläche
Bad:	innenliegendes Bad mit Zwangsentlüftung; Fußboden gefliest, Wände raumhoch gefliest; Decke tapeziert; Badewanne 1,75 m x 0,75 m, - mit Kunststoff-Trennwand; Waschbecken 60 cm, wandhängendes WC; Waschmaschinenanschluss an der Badewanne
Küche:	mit zwei Fenstern; Fußboden gefliest; Fliesenspiegel im Arbeitsbereich; Entlüftung, - mit Schalterbetrieb; Kücheneinheit ist Mietereigentum
Wände:	Wände und Decken Raufaser tapeziert und gestrichen
Fußböden:	Wohnräume und Flur: Laminat

Fenster:	Kunststoff-Fenster/Balkontür, - mit Isolierverglasung, Alu-Außenfensterbänke
Innentüren:	Holzfüllungstüren, glatt, weiß, z. T. mit Lichtausschnitt
Wechselsprechanlage:	mit abnehmbaren Hörer
Wohnungseingangstür:	Einbruchhemmende Wohnungstür (Holz, innen: weiß/außen: grau), - mit Stahlzarge, - mit Türspion
Heizung:	Fernwärme, Heizkörper mit Thermostatventilen
Balkon:	Fußboden gefliest; Stahlrohr-Brüstungsgeländer

5.3 Beschreibung des Tiefgaragen-Stellplatzes

Allgemein:	Doppelparker bzw. (Duplex)-Stellplatz, - der Stellplatz befindet sich unten, Abmessungen ca. 5,00 m x 2,50 m; die lichte Höhe des Stellplatzes wurde mit ca. 1,55 m ermittelt
Tiefgaragen-Zufahrt:	erfolgt von der Hamburger Straße

5.4 Vorgenommene Modernisierungen

Recherchegemäß erfolgten im wesentlichen folgende Modernisierungen:

Modernisierungen: 2018: Einbau einer neuen Heizungsanlage

5.5 Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden vom Sachverständigen durch überschlägiges Aufmaß auf Basis der vorliegenden Unterlagen auf Plausibilität überprüft, so dass grundsätzlich an der Wohnflächenangabe laut Mietvertrag von 57,27 m² angehalten werden kann, - diese bildet somit die Grundlage für die weiteren Berechnungen.

Diese unten dargestellten Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (II. Berechnungsverordnung, Wohnflächenverordnung) abweichen, - sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar und ausdrücklich nicht drittverwendungsfähig.

Wohnung 150 im 1. OG mitte-rechts (nach Grob-Aufmaß)	
Wohnen	ca. 22,17 m ²
Schlafen	ca. 11,69 m ²
Küche	ca. 5,56 m ²
Bad	ca. 5,10 m ²
Flur	ca. 10,79 m ²
Balkon, angerechnet zu 1/4	ca. <u>1,88 m²</u>
Σ Wohnfläche (WF) Wohnung 1	ca. 57,19 m ² (Aufmaß)
WF Whg. 150 lt. Mietvertrag	ca. 57,27 m ² Δ 0,1% ✓

Keller-Abstellraum Nr. 150	
Keller Nr. 150	ca. 5,00 m ²

TG-KFZ-Stellplatz Nr. 263 unten	
KFZ-Stellplatz Nr. 25	ca. 12,50 m ²

5.6 Die Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme) werden vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz geführt.

Der Außenanlagen, versehen mit diversen Ziergehölzen, stellen sich in einem gepflegten Zustand dar. Die Zuwegungen sind mit Verbundpflaster befestigt. Südlich des Eckgebäudes Greifswalder Weg 4 befindet sich ein Spielplatz.

Vor den Hauseingängen befinden sich die baulich eingefassten Mülltonnen-Stellplätze.

5.7 Baumängel / Bauschäden / Reparaturstau

5.7.1 Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau am Sondereigentum d. Whg. 150

Die Mängelfeststellung beruht auf einer zerstörungsfreien, visuellen Einschätzung des Objektes. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden grundsätzlich keine bauteilerstörenden Untersuchungen oder Bauteilöffnungen vorgenommen. Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass auftragsgemäß keinerlei Funktionsproben der technischen Einrichtungen und Anlagen durchgeführt wurden.

(Klein-) Mängel / Reparaturstau am Sondereigentum der Wohnung 150:

Die Wohnung stellt sich insgesamt in einem normalen, gepflegtem Zustand dar. Es wurden nur einige wenige Kleinmängel bekannt:

- Wohnzimmer: kleinere Schadstelle (ca. 5 cm) am Laminatfußboden (Einbau Laminat ca. im Jahr 2000)
- Bad: kleine Schadstelle an der Emaile-Badewanne
- Bad: Badtür: kleiner Riss an der Türzarge, - im Bereich des Schließbleches

Zudem wären nach Mieterempfinden bedingt durch die Nähe zum Spielplatz zeitweise erhöhte Geräuschpegel wahrnehmbar.

Die vorgenannten Kleinmängel sind nach Meinung des Sachverständigen hinreichend im nachfolgend genannten Ansatz der jährlichen Bewirtschaftungskosten berücksichtigt, so dass an dieser Stelle kein gesonderter Kostenansatz erfolgt.

5.7.2 Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau betreffend das Gemeinschaftseigentum

Das Gemeinschaftseigentum stellt sich rein augenscheinlich in einem instandgehaltenen, gepflegten Zustand dar. Es sind angabengemäß derzeit keine Sonderumlagen geplant. Die Instandhaltungsrücklage wird zum Zeitpunkt der Recherche mit ca. 595.300 Euro angegeben. Nach Meinung des Sachverständigen ist somit kein gesonderter Wertabschlag für etwaige Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum erforderlich.

6 Die Wertermittlung mit der Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zum 01.01.2022 ist die Immobilienwertverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten, welche die ImmoWertV aus dem Jahre 2010 ablöst, jedoch eine Fortschreibung dieser Verordnung darstellt. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag diese Verordnung anzuwenden.

§10 ImmoWertV 2021: Grundsatz der Modellkonformität. (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zu Grunde lagen in Klammern Grundsatz der Modellkonformität). (2) 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 vor Ordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

6.1 Allgemeine Wertverhältnisse

§ 2 ImmoWertV 2021 Grundlagen der Wertermittlung

(1) der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zu Grunde zu legen.

(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebend Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

(3) der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

1. der Entwicklungszustand
2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung
3. die bauliche Nutzung
4. der beitragsrechtliche Zustand
5. die Lagemerkmale
6. die Ertragsverhältnisse
7. die Grundstücksgröße
8. der Grundstückszuschnitt
9. die Bodenbeschaffenheit
10. bei gebauten Grundstücken zusätzlich
 - a.) die Art der baulichen Anlagen
 - b.) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen
 - c.) die Größe der baulichen Anlagen
 - d.) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit
 - e.) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen
 - f.) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Rest Nutzungsdauer der baulichen Anlagen
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken da war Kulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

6.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 6 ImmoWertV 2021 Wertermittlungsverfahren, Ermittlung der Verkehrswerte

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, - die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert wird nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

6.2.1 Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragswerterzielung dienen. Das Ertragswertverfahren kommt daher für alle diejenigen Grundstücke in Betracht, die dazu bestimmt und geeignet sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften, die eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals gewährleisten. Das Verfahren findet insbesondere bei der Bewertung von Mietwohnungen, Geschäfts- oder Gewerbegrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken Anwendung. Die Lage, die Mieten, die Rentabilität und die Nutzungsdauer sind dabei wesentliche Bewertungskriterien.

6.2.2 Das Sachwertverfahren

Bei dem Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale und des Bodenwertes ermittelt.

Das Sachwertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt ist, wie es z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall ist.

6.2.3 Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbar bebauter als auch unbebauter Grundstücke festzustellen. Das Vergleichswertverfahren bietet sich an, wenn eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden kann und hierin ist die eigentliche Schwierigkeit des Verfahrens zu sehen. Ist das Bewertungsobjekt direkt vergleichbar, so bietet dieses Verfahren eine sehr gute Basis zur Ermittlung des Verkehrswertes. Das Vergleichswertverfahren ist das Vorrangverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes, dazu können Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken oder geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

6.2.4 Festlegung des Bewertungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert der 2-Raum-Eigentumswohnung (incl. des TG-Stellplatzes) vorrangig nach dem Ertragswertverfahren bestimmt, da hierbei die renditeorientierte Vermietung im Vordergrund steht. Zur Plausibilitätskontrolle werden speziell für den Bewertungsfall recherchierte Vergleichskaufpreise des nahen räumlichen Umfeldes betrachtet.

6.3 Erläuterung zu den Ansätzen der Wertermittlung

6.3.1 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt. Unterschiede sind hierbei durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Das Richtwertgrundstück besitzt mittlere Lageverhältnisse und ist erschlossen, d. h. es bestehen neben befestigten Straßen und Wegen kommunale Erschließungsanlagen in Form von Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, ggf. Gas). Ein Richtwertgrundstück ist eben, besitzt einen normalen Zuschnitt und besitzt eine normale Breite der Straßenanbindung.

Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertkarte: $\frac{190 \text{ B}}{\text{WA o V WGFZ 1,3}}$

Der Bodenrichtwert wird für die spezielle Bodenrichtwertzone (vgl. auch die beigegefügte Bodenrichtwertkarte in der Anlage) mit 190 €/m² angegeben, - für baureifes Land im Allgemeinen Wohngebiet (WA), offene Bauweise, 5-geschossig, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) 1,3 zum Stichtag 01.01.2024.

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Satz 3 ImmoWertV 2021 sind wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Übertragen auf die WGFZ bedeutet dies, dass der entsprechende Bodenrichtwert an die WGFZ des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

Die WGFZ des Bewertungsgrundstückes wurde vom Sachverständigen überschlägig mit $(2,268 \text{ m}^2 + 793,80 \text{ m}^2 + 2.948,40 \text{ m}^2 + 2.268 \text{ m}^2 + 2.912 \text{ m}^2) / 9.160 \text{ m}^2 = 1,22$ ermittelt, - wobei die Dachgeschosse pauschal mit dem Faktor 0,7 und die Kellergeschosse pauschal mit dem Faktor 0,3 der Geschossfläche berücksichtigt wurden. Der Sachverständige hält die WGFZ des Richtwertgrundstückes (1,3) mit der (überschlägigen) WGFZ des Bewertungsgrundstückes (überschlägig 1,22) für hinreichend gut vergleichbar, - eine Anpassung mittels etwaiger zusätzlicher Korrekturfaktoren ist nicht erforderlich.

Die wertbeeinflussenden Kriterien des Bewertungsgrundstückes werden nachfolgend durch gutachterlich bestimmte Zu- oder Abschläge in Bezug zu dem o. g. Bodenrichtwert modifiziert.

Bodenrichtwert veröffentlicht von:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt
Bodenrichtwert:	190,00 €/m ²
Grundstücksentwicklungszustand:	baureifes Land
Sanierungs- oder Entwicklungszusatz	ohne
Bodenrichtwertzone:	WA-Pfingstanger-Nord-Wömlitz-HAL
Zonennummer:	140206
Beitrags-abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	WA (Allgemeines Wohngebiet)
Bauweise:	o
Anzahl der Vollgeschosse:	V
WGFZ	-
Grundstückstiefe	-
Richtwert-Grundstücksgröße	-
Bodenrichtwertstichtag	01.01.2024

Gutachterliche Bodenwertableitung auf Grundlage des Bodenrichtwertes			Bodenwertableitung	
Merkmal	Bodenrichtwert Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück		190,00 €/m ²
beitragsr./abgabenr. Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei	x	1,00
Werteinfluss durch im Bodenwert nicht enthaltenen Abgaben			x	1,00
beitragsr./abgabenr. Bodenwert				190,00
Stichtag	01.01.2024	22.03.2024	x	1,00
Anzahl Vollgeschosse	V	V	x	1,00
Bauweise (hier: Hausgruppen)	o	o	x	1,00
Grundstückstiefe	-	-	x	1,00
Grundstücksfläche	-	-	x	1,00
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	x	1,00
Ausformung Grundstück:	-	-	x	1,00
Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert	-	-	x	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert			=	190,00 €/m ²
angepasster abgabenfr. rel. Bodenwert, gerundet			~	190,00 €/m ²

Der Bodenwert ergibt sich demnach wie Folgt:

Bodenwert _{GESAMTGRUNDSTÜCK} $9.160 \text{ m}^2 \times 190 \text{ €/m}^2 = 1.740.400,00 \text{ €}$

Bodenwert ETW 150 incl. TG-Stpl. _{BEZOGEN AUF 51,47/10.000 MEA} $51,47/10.000 \times 3.462 \text{ m}^2 \times 83 \text{ €/m}^2 = 8.957,84 \text{ €}$

7 Die Parameter des Ertragswertverfahrens

7.1 Der Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021) wird auf Grundlage von Vergleichsmieten, - für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutztem Wohnraum abgeleitet.

Marktüblich erzielbare Erträge lassen sich durch Auswertung zeitaktuell vereinbarter Mieten vergleichsgerechter Objekte und auch durch die Beobachtung von Angebotsmieten – ggf. unter Berücksichtigung erforderlicher Abschläge ableiten.

Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z.B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Einen orientierenden Überblick zur Marktüblichkeit von Vergleichsmieten bieten z. B. die Auswertungen des aktuellen Grundstücksmarktberichtes Sachsen-Anhalt. Zudem wurden vom Sachverständigen geführte Datenbanken und Recherchen in die Ableitungen einbezogen.

Der aktuelle Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt (2023) weist für die Stadt Halle (S.), - folgende orientierende Wertspannen auf:

Halle (Saale) · Durchschnitts-Wohnungsmieten in Gebäuden mit einem Baujahr ab 1991 in €/m ² Wohnfläche · monatlich, Nettokaltmiete					
einfacher Wohnwert		mittlerer Wohnwert		guter Wohnwert	
von	bis	von	bis	von	bis
-	-	6,50	8,00	7,50	12,00

Die Begriffsdefinition Wohnwert beinhaltet gemäß der Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes die im Bürgerlichen Gesetzbuch in § 558 Abs. 2 genannten Merkmale. Hierzu gehört neben der Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung auch die individuelle Lage innerhalb des Regionstyps. Aus diesen mietpreisbildenden Faktoren ergibt sich bei individueller Wertung und Überprüfung an einem konkreten Objekt in der jeweiligen Bauepoche und dem entsprechenden Regionstyp der durchschnittliche Wohnwert.

guter Wohnwert	z. B. gute Wohnlage und Verkehrsanbindung, Isolierglasfenster Wärmedämmung ab 1995], Balkon, modernes Bad und WC, Zentralheizung, ggf. Fahrstuhl
mittlerer Wohnwert	z. B. gemischt bebaute Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, Isolierverglasung [ab 1978-1994], Bad und WC, Zentralheizung
einfacher Wohnwert	z. B. wenig bevorzugte Lage z.B. in der Nähe von Industriestandorten, Fenster [einfache oder Verbundfenster vor 1978], einfaches Bad und WC, keine zentrale Heizungsanlage

Gutachterlich wird in Anlehnung der o. g. Wohnwert-Kriterien der Wohnung ein mittlerer Wohnwert beigemessen. Kleinere Wohnung erzielen i. d. R. höhere relative Mieten als vergleichbar größere Wohnungen.

Arithmetisches Mittel: 6,50 bis 8,00/m²: 7,25 €/m²

Orientierungswerte gemäß dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) 2024

Online-Rechner Mietspiegel für Halle (Saale) 2024

Wohnung

Ort, Straße und Hausnummer	Halle, Greifswalder Weg 4
Wohnfläche	57 m ²
Baualtersklasse	Jahr 1990 bis 2002

Ortsübliche Vergleichsmiete

Basismiete	+5,70 €/m ²
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	+11,00 %
Wohnmerkmale	+10,00 % Wohnlage B +2,00 % Die Wohnung ist ohne Stufen zu erreichen oder es gibt einen Aufzug.* -4,00 % Einfache Badausstattung
Summe aller Zu- und Abschläge in %	+19,00 %
Summe aller Zu- und Abschläge in €/m ²	1,08 €/m ²
Mittlere Monatliche Vergleichsmiete	6,78 €/m² 386,46 €
Mietspanne	5,83 €/m² - 7,73 €/m² 332,36 - 440,56 €

Die mittlere monatliche Vergleichsmiete wird gutachterlich in Anlehnung der Vorgaben des aktuellen Mietspiegels mit 6,78 €/m² bestimmt. Die Vergleichs-Mietspanne reicht demnach von 5,83€/m²-7,73 €/m²

Tiefgaragen-Stellplätze werden im näheren Umfeld zwischen 35€/Monat und 40 €/Monat gehandelt.

Die Wohnanlage scheint den stichprobenartigen Beobachtungen einen hohen Vermietungsstand und gleichwohl eine hohe Akzeptanz des Marktes zu besitzen.

Die Grundrissgestaltung der 2-Raum-Wohnung ist als modern und zeitgemäß einzuschätzen. Das Vorhandensein des Balkons wirkt zudem wohnwertsteigernd.

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Wohnlage, der Größe der Wohnung, der Ausstattung und des vorgefunden Zustandes der Wohnung werden vom Sachverständigen folgende (Netto-Kalt-) Mieten i. S. des § 31 Abs. 12 ImmoWertV 2021 für marktüblich erzielbar gehalten:

- für die 2-Raum-Wohnung, - mit Balkon 6,85 €/m² Wohnfläche
- für den Tiefgaragen-Stellplatz, psch. 35,00 €/Monat

7.2 Die Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten i. S. §32 ImmoWertV 2021 sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten und
- das Mietausfallwagnis

Die Bewirtschaftungskosten werden nach dem Grundsatz der Modellkonformität in der gleichen Höhe angesetzt, wie dies im aktuellen Grundstücksmarktbericht durch den Gutachterausschuss zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt ist.

Bewirtschaftungskosten, - im Sinne der Modellkonformität, - in Anlehnung der Anlage 1 Ertragswert-Richtlinie (ErtragsWertR), i. V. m. an den aktuellen Verbraucherindex fortgeschriebene Werte:

Bewirtschaftungskosten		Wohnfl. ETW-Nr. 125: 57,27 m ²
Pos.	Bewirtschaftungskostenart	Bewirtschaftungskosten
1.	Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV	
ETW-Nr. 125	420,00 p.a.	420,00 €
TG-Stpl.-Nr. 263 u	46,00 p.a.	<u>46,00 €</u>
	Σ:	466,00 €
2.	Instandhaltungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV	
ETW-Nr. 125	13,80 €/m ² x 57,27 m ²	790,33 €
TG-Stpl.-Nr. 263 unten	i. A. Anl. 3 Nr. 1.2 104,00 €	<u>104,00 €</u>
		894,33 €
3.	Mietausfallwagnis § 12 Abs. 5, Satz 2 ImmoWertV	
	2,00% von 5.127,59 €	102,55 €
	des marktüblich erzielbaren Rohertrages	
Σ Pos. 1-3:	Bewirtschaftungskosten (BWK) dies entspricht einem Anteil am Rohertrag i. H. v.	1.462,88 € 28,53%

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten der Eigentumswohnung incl. dem TG-Stellplatz werden gutachterlich mit 1.462,88 € bestimmt, das entspricht einem Anteil von 28,53 % des jährlich unterstellten Rohertrages. Dieser Wert bewegt sich somit nahe dem mittleren Bereich der Spanne üblicher Bewirtschaftungskosten für derartige Grundstücksarten (hier: Eigentumswohnungen incl. TG-Stpl.) i. H. von 24,50-35,50 % (arithm. Mittel: 30,00% in Anlehnung der Vorgaben einschlägiger Fachquellen (hier: Sprengnetter, - in Abhängigkeit der Wohnungsgröße, des Bodenwertniveaus u. a.).

7.3 Bestimmung der Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. 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 Wertermittlungsobjektes ermittelt. Dabei können durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

§ 53 ImmoWertV 2021 Übergangsregelungen: (1) Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden. (2) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei der Ermittlung der sonstigen und für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer sowie die Restnutzungsdauer abweichend ermittelt werden.

Vor dem Hintergrund der Wahrung der Modellkonformität der Wertermittlung wird im Folgenden die Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer, wie auch die Bestimmung Restnutzungsdauer in Anlehnung der Vorgaben des aktuellen Grundstücksmarktberichtes Sachsen-Anhalt vorgenommen. Hierin wird die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäße Instandhaltung gemäß Anlage 1 der ImmoWertV mit 80 Jahren für Mehrfamilienhäuser genannt.

Mehrfamilienhaus (MFH) Baujahr	1994
Gesamtnutzungsdauer MFH:	80 Jahre
Wertermittlungsstichtag (WEST)	2024
Gebäudealter am Wertermittlungsstichtag (West):	30 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND):	50 Jahre

Die baulichen Anlagen befinden sich im Allgemeinen in einem ordnungsgemäßen, instandgehaltenen Zustand, so dass die rechnerische Restnutzungsdauer der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gleichgesetzt werden kann. Die Restnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses wird mit 50 Jahren bestimmt.

7.4 Der Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt weist für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf für den Zeitraum 07/2021 bis 02/2022, - mittlerer Kaufzeitpunkt 02/2022, - einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,0 % aus (Spanne von 0,6% bis 6,0%, bei 15 ausgewerteten Kauffällen. Für weiter zurückliegende Kauffälle für den Zeitraum 07/20210 bis 06/2021, - mittlerer Kaufzeitpunkt 01/2021, wurde ebenso ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,0% ermittelt (Spanne 0,7% bis 5,5%, bei 24 Kauffällen).

Der aktuelle IVD-Wohn-Preisspiegel weist als Empfehlung für Eigentumswohnungen eine mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze von 1,0 – 4,0 % aus.

Für diese vorgenannten Spanne wird gleichzeitig unterstellt:

- eine mittlere Spanne der Gesamtnutzungsdauer von 60-80 Jahren
- eine mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten von 18-35 %

Die vorgenannten Kriterien treffen im vorliegenden Bewertungsfall mit den gewählten Ansätzen zu (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre), Bewirtschaftungskosten (hier unterstellt mit 28,53 %).

Unter Abwägung sämtlicher Einflussfaktoren, d. h. der allgemeine Einflussfaktoren (gute Nachfragesituation = stabile Mieten, Angebot entspricht der Nachfrage) und der speziellen Einflussfaktoren, wie

- der mittleren Wohnlage (mögliche Einstufung: einfach/mittel/gut)
- i. V. mit dem insgesamt mittleren Wohnwert (mit Balkon, Grün- und Erholungsflächen im Umfeld)

wird vom Sachverständigen ein Liegenschaftszinssatz i. H. von 1,80 % für marktkonform eingeschätzt.

7.5 Der Barwertfaktor im Ertragswertverfahren

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zu Grunde zu legen. Der jährlich nachschlüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung ist nach der unten dargestellten Formel zu ermitteln.

Ermittlung des Vervielfältigers (Barwertfaktor)	
<ul style="list-style-type: none"> ▸ bei einem Liegenschaftszinssatz p [%] und ▸ bei einer Restnutzungsdauer n [in Jahren] ▸ ergibt sich der Vervielfältiger V 	
Formel zur Berechnung der Vervielfältigers:	
$V = \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1}$	
p = 1,80%	= 0,018
n = 50 Jahre	
q = 1+p	= 1,018
V = $\frac{1}{2,439995}$	x $\frac{1,43999}{0,018}$
V = 0,4098	x 79,9997
V = 32,787 (vgl. Ertragswertberechnung)	

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale i. S. §8 ImmoWertV 2021 sind Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von dem zu Grunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere Objekt spezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

1. Besondere Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekt) und zur als baldigen Freilegung anstehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen sowie
6. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

In der vorliegenden Wertermittlung sind nach Meinung des Sachverständigen keine gesonderten Zuschläge bzw. Abschläge im Sinne der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angebracht.

9 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)

9.1 Die Ermittlung des Ertragswertes

06128 Halle (S.) / Wörmnitz Greifswalder Weg 4	Wohn/Nutz- Fläche	tatsächliche Netto (-Kalt-) Miete		≙	marktüblich erzielbare Erträge		
		Monat	p. a.		€/m ²	€/m ²	monatl. [€]
Bezeichnung	[m ²]						
2-Raum ETW-Nr. 150	57,27	355,07	6,20	-	6,85	392,30	4.707,59 €
TG-Stpl.-Nr. 263 unten	psch.	nicht bekannt		-	psch.	35,00	420,00 €
Σ						427,30 €	5.127,59 €

Rohrertrag (nachhaltig erzielbare [Netto- Kalt-] Miete p. a. Σ: 5.127,59 €

Bewirtschaftungskosten (BWK), - nur Anteil des Vermieters i. S. d. § 19 ImmoWertV

▸ Verwaltungskosten

466,00 € gemäß Vorgabe der EW-RL, indexiert an den Bewertungsstichtag -466,00 €

▸ Instandhaltungskosten

894,33 € gemäß Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe b EW-RL -894,33 €

▸ Mietausfallwagnis:

2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages von 5.127,59 € -102,55 €
-1.462,88 €

entspricht einem Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohrertrag ≙ 28,53%

28,53% BWK vom marktüblich erzielbaren Rohrertrag 5.127,59 € -1.462,88 €
 jährlicher Reinertrag (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV) = 3.664,72 €

Reinertragsanteil des anteiligen Bodenwerts (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

1,80% von 8.957,84 € -161,24 €
 Ertrag der baulichen Anlagen = 3.503,48 €

Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV)

bei n = 50 Jahre x 32,787
 und p = 1,80%

Ertragswert der baulichen Anlagen = 114.868,60 €

anteiliger Bodenwert (ebfr) § 16 ImmoWertV + 8.957,84 €

marktangepasste, vorläufige Ertragswert 123.826,44 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i. S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

▸ Wertabschläge / Zuschläge 0,00 €
Σ: 0,00 €

Ertragswert ETW-Nr. 150 und TG-Stpl.-Nr. 263 unten 123.826,44 €

Ertragswert ETW-Nr. 150 und TG-Stpl.-Nr. 263 unten, gerundet 123.800,00 €

9.2 Das Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer angemessenen Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind solche Vergleichspreise heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundbesitz hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Es konnten 15 geeignete Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses recherchiert werden. Der hierbei recherchierte Grundbesitz entstammt in sechs Kauffällen direkt aus der Wohnanlage, - neun weitere Kauffälle sind aus der unmittelbaren Nachbarschaft. Die recherchierten Kauffälle sind nach Meinung des Sachverständigen hinsichtlich der wertbeeinflussenden Kriterien sehr gut zur ergänzenden Plausibilisierung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens geeignet.

Wertbeeinflussende Kriterien:

- Vergleichs-Baujahr 1994 (hier: 1994), - Veräußerungszeitraum 02.2023 bis 12.2023
- die identische Bodenrichtwertzonen (WA-Pfingstanger-Nord-Wörmlitz-HAL, - aktuell 190 €/m²)
- die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 54,73 m² (hier: 57,57 m²)
- 1-2-Zimmer-Wohnungen (hier 2-Zimmer, - zutreffend in 13 von 15 Fällen)
- mit Balkon/Terrasse (hier Balkon, zutreffend in 9 von 15 Fällen) und TG-Stellplatz (hier in 15 von 15 Fällen)

Gemäß der Vergleichswertrichtlinie ist die statistische Qualität der Preisverteilung zu prüfen. Dazu dienen die Streuungsmaße „Standardabweichung“ und „Variationskoeffizient“. Die Standardabweichung bildet die durchschnittliche absolute Abweichung vom Mittelwert einer Verteilung ab.

Liegen die Werte einer Verteilung innerhalb einer Spanne, die nicht größer oder kleiner als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert ausfällt, so ist anzunehmen, dass die Verwendbarkeit der Verteilung nicht durch Extremwerte statistisch in Frage gestellt ist. Hieraus folgt, liegen Werte außerhalb dieser Spanne, so liegen Extremwerte vor (= sogenannte „2-Sigma-Regel“). Die „2 Sigma-Regel“ kann bezogen auf die Wertermittlung gleichfalls als „2,5 oder 3,0 Sigma-Regel“ interpretiert werden, solange der Variationskoeffizient im Vertrauensbereich bleibt.

Im speziellen Bewertungsfall, - mit einem Kaufpreis-Mittelwert von rd. 2.168 €/m² Wohnfläche beträgt die Standardabweichung 341 €/m² Wohnfläche.

Die „2-Sigma-Spanne“ reicht somit von rd. 1.486 €/m² [= 2.168 – (2 x 341)] bis rd. 2.850 €/m² [= 1.463 + (2 x 341)]. Sämtliche Vergleichspreise liegen innerhalb dieser Spanne, - das bedeutet in die 2-Sigma-Regel nicht durch etwaige Extremwerte in Frage gestellt wird. Auftretende Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- 1 € wurden jeweils nicht korrigiert.

Wie oben beschrieben, kann bezogen auf die Wertermittlung gleichfalls die 2,5 oder 3,0 Sigma-Regel Anwendung finden, solange der Variationskoeffizient im Vertrauensbereich bleibt. Im vorliegenden Fall führt bereits die 2,0 Sigma-Regel zu einem sehr guten Ergebnis, - ohne jeglichen Extremwert.

Der Variationskoeffizient ist eine Maßgröße zur Prüfung der Verwendbarkeit der Zahlenreihe. Er misst die durchschnittliche relative Abweichung vom Mittelwert (= arithmetisches Mittel) und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zum Mittelwert. Liegt die durchschnittliche Abweichung der Werte zum Mittelwert unterhalb von ca. 20 % bis ca. 30 %, so ist die Zahlenreihe als statistisch verlässlich zu qualifizieren, d.h. die Werte können zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Im Bewertungsfall ist diese Bedingung erfüllt.

Der hier vorliegende Variationskoeffizient von ca. 15,72 % zeigt an, dass die Streuung bezogen auf den Mittelwert sehr gering ist, die einzelnen Kaufpreise liegen vom Mittelwert im statistisch verlässlich Bereich. Die Zahlenreihen können somit als sehr gut verwendbar, - zur ohnehin nur stützenden, plausibilisierenden Vergleichswertbetrachtung herangezogen werden.

Name Gemarkung	Datum des Vertrages	Kaufpreis in €	Fläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis / Wohnfl. in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Grundstückseigenschaften	Bodenrichtwertzone	Baujahr	Zahl der Zimmer	Garagen im Gebäude	Balkon / Terrasse	Modernisierungsgrad
Wörlitz	02.2023	124.000	7509	51	2.431,37	175,00	B / WA o V WGFZ1,30	WA-Pfingstanger-Nord-Wörlitz-HAL	1994	1	1	2	3
Wörlitz	03.2023	134.000	7509	55	2.436,36	175,00	B / WA o V WGFZ1,30	WA-Pfingstanger-Nord-Wörlitz-HAL	1994	2	1		3
Wörlitz	03.2023	139.000	7509	57	2.438,60	175,00	B / WA o V WGFZ1,30	WA-Pfingstanger-Nord-Wörlitz-HAL	1994	2	1	0	3
Wörlitz	03.2023	124.000	7509	50	2.480,00	175,00	B / WA o V WGFZ1,30	WA-Pfingstanger-Nord-Wörlitz-HAL	1994	1	1	2	3
Wörlitz	11.2023	127.000	7509	53	2.396,23	175,00	B / WA o V WGFZ1,30	WA-Pfingstanger-Nord-Wörlitz-HAL	1994	2	1	1	3
Wörlitz	06.2023	134.000	7509	55	2.436,36	175,00	B / WA o V WGFZ1,30	WA-Pfingstanger-Nord-Wörlitz-HAL	1994	2	1		3
Wörlitz	07.2023	87.000	9160	56	1.553,57	175,00	B / WA o V WGFZ1,30	WA-Pfingstanger-Nord-Wörlitz-HAL	1994	2	1		3
Wörlitz	07.2023	134.000	7509	55	2.436,36	175,00	B / WA o V WGFZ1,30	WA-Pfingstanger-Nord-Wörlitz-HAL	1994	2	1	1	3
Wörlitz	10.2023	127.777	9160	55	2.323,22	175,00	B / WA o V WGFZ1,30	WA-Pfingstanger-Nord-Wörlitz-HAL	1994	2	1		3
Wörlitz	09.2023	95.000	7509	58	1.637,93	175,00	B / WA o V WGFZ1,30	WA-Pfingstanger-Nord-Wörlitz-HAL	1994	2	1	1	3
Wörlitz	09.2023	95.000	7509	59	1.610,17	175,00	B / WA o V WGFZ1,30	WA-Pfingstanger-Nord-Wörlitz-HAL	1994	2	1	1	3
Wörlitz	09.2023	99.000	7509	56	1.767,86	175,00	B / WA o V WGFZ1,30	WA-Pfingstanger-Nord-Wörlitz-HAL	1994	2	1		3
Wörlitz	10.2023	125.777	7509	55	2.286,85	175,00	B / WA o V WGFZ1,30	WA-Pfingstanger-Nord-Wörlitz-HAL	1994	2	1	1	3
Wörlitz	12.2023	127.777	9160	55	2.323,22	175,00	B / WA o V WGFZ1,30	WA-Pfingstanger-Nord-Wörlitz-HAL	1994	2	1	1	3
Wörlitz	12.2023	100.000	7509	51	1.960,78	175,00	B / WA o V WGFZ1,30	WA-Pfingstanger-Nord-Wörlitz-HAL	1994	2	1	1	3

arithmetisches Mittel: 54,73 2.167,93

Streuungsmaße der Standardabweichung			
Standardabweichung	s =	341	in €/m ²
Intervall bei doppeltem (s)	von	1.486	in €/m ²
	bis	2.849,71	in €/m ²
Vergleichs-Werte außerhalb des Intervalls?		nein!	✓
Variationskoeffizient (VK)		15,72%	✓

$$s_N = \sqrt{\frac{1}{N-1} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x}_N)^2}$$

$$VK = \frac{s}{\bar{x}} \cdot 100 \%$$

Grobe Ableitung zur Plausibilisierung des Ertragswertes aus den Daten der Vergleichswertbetrachtung:

$2.168 \text{ €/m}^2 \times 57,27 \text{ m}^2 = \text{€}$, gerundet 124.161,36 €, rd. 124.161,00 €, dies entspricht dem marktangepassten, vorläufigen Ertragswert, d. h. ohne Berücksichtigung etwaiger „Besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“, welche jedoch im vorliegenden Bewertungsfall, nach gutachterliche Einschätzung nicht vorhanden sind.

Der hier Ertragswert ist im vorliegenden Fall mit 123.800 € ermittelt worden, dies entspricht rd. 2.162 €/m² Wohnfläche, dies entspricht nahezu genau dem Mittelwert der recherchierten Vergleichskaufpreise (rd. 2.168 €/m², das entspricht einer Abweichung vom Vergleichs-Mittelwert von rd. 3%).

Der ermittelte Ertragswert lässt sich durch die Ergebnisse der Vergleichswert-Betrachtung hinreichend gut plausibilisieren. Der ermittelte Ertragswert wird somit bestätigt.

10 Bestimmung und Würdigung des Verkehrswertes (Marktwert)

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u. der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes des mit einem Eigentumswohnung nebst Tiefgaragen-Stellplatz ist vorrangig und somit wertbestimmend das Ertragswertverfahren angewandt worden, da hierbei i. S. der Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes die renditeorientierte Vermietung das Hauptkriterium darstellt. Hierbei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie marktüblich erzielbare Mieten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021), die Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV 2021) und der Liegenschaftszinssatz (§ 33 Abs. 1 ImmoWertV 2021) berücksichtigt.

Zur Stützung und Plausibilisierung des Ertragswertergebnisses wurden geeignete Vergleichswerte (§24 ImmoWertV) betrachtet. Die vorliegenden Vergleichswerte stützen den ermittelten Ertragswert in hinreichend plausibilisierender Weise.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der (unbelastete) Verkehrswert (Marktwert) für den Grundbesitz mit der Eigentumswohnung Nr. 125 im 1. OG mitte-rechts, gelegen im Gebäudeteil E2, - und dem Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 263 unten, - in 06128 Halle (Wörmlitz), Greifswalder Weg 4, bezeichnet mit,-

zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 22.03.2024

mit 123.800,00 € geschätzt.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Landsberg, 08.07.2024

ONLINE-Gutachten ohne Unterschrift

Dipl.- Wirtschaftsingenieur (FH) Thoralf Mähnert

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.

11 Wertermittlungsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens befinden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- (1) Baugesetzbuch BauGB i. d. F. d. Bek. vom 23.9.2004, zuletzt geändert am 31.7.2009
- (2) Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006, v. 01.03.2006
- (3) Baunutzungsverordnung BauNVO, i. d. F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.4.1993
- (4) Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- (5) Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 vom 19.07.2021
- (6) Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten u. Arbeitshilfen, Stand 05.2024

11.1 Wesentliche Literatur und Arbeitshilfen

- (1) Grundbuch von Halle (S.) Blatt 1007 vom 12.02.2024
- (2) Auszug aus dem Liegenschaftskataster M 1: 1.000 vom 01.03.2024
- (3) Auskunft zu den Baulasten vom 03.04.2024
- (4) Auskünfte zu den Altlasten vom 27.05.2023
- (5) Auskünfte zum Denkmalschutz vom 04.04.2024
- (6) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 10.05.2024
- (7) Auskünfte des Bauamtes vom 07.03.2024
- (8) Auskünfte der WEG-Verwaltung und Recherchen im näheren Umfeld
- (9) Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023
- (10) IVD-Wohnpreisspiel 2022/2023

12 Anlagen zum Verkehrswertgutachten

- (1) Übersichtskarte M; ohne 200.000 (Quelle: ADAC Großraum-u. Gemeindeatlas)
- (2) Detailkarte (1:20.000, Quelle: ADAC Großraum-u. Gemeindeatlas)
- (3) Auszug aus dem Liegenschaftsregister M: 1:1.000 (Quelle: LVermGeo Sachsen-Anhalt)
- (4) Grundriss 1.OG, KG, TG und Gebäudeschnitt (jeweils Auszüge), 3 Seiten
- (5) Auszüge aus der Teilungserklärung, 2 Seiten, davon 1 Seite bs.
- (6) Grundbuchauszug, GB von Halle (S.), Blatt 1007, 4 Seiten, beidseitig (bs.)
- (7) Baulastenauskunft, 7 Seiten, davon 2 Seiten bs.
- (8) Altlastenauskunft, 1 Seite bs.
- (9) Auskunft zum Denkmalschutz, 1 Seite
- (10) Auskünfte des Bauamtes zum Grundstück, 1 Seite bs.
- (11) Bodenrichtwertauskunft, 2 Seiten, davon 1 Seite, bs.
- (12) Energieausweis, 3 Seiten, davon 2 Seiten bs.
- (13) Fotodokumentation zum WEST, 7 Seiten mit je zwei Bildern



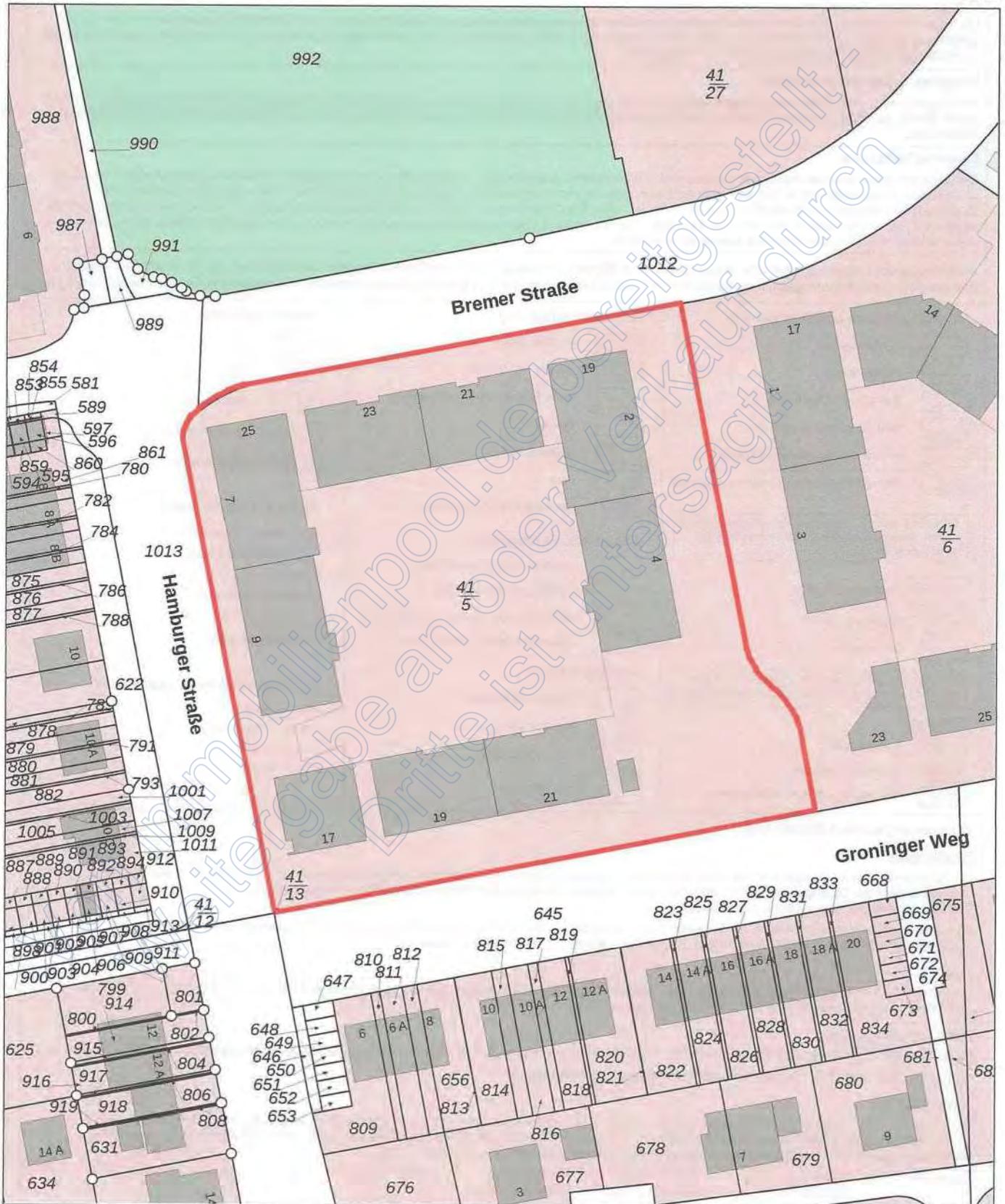
Flurstück: 41/5
Flur: 2
Gemarkung: Wörlitz

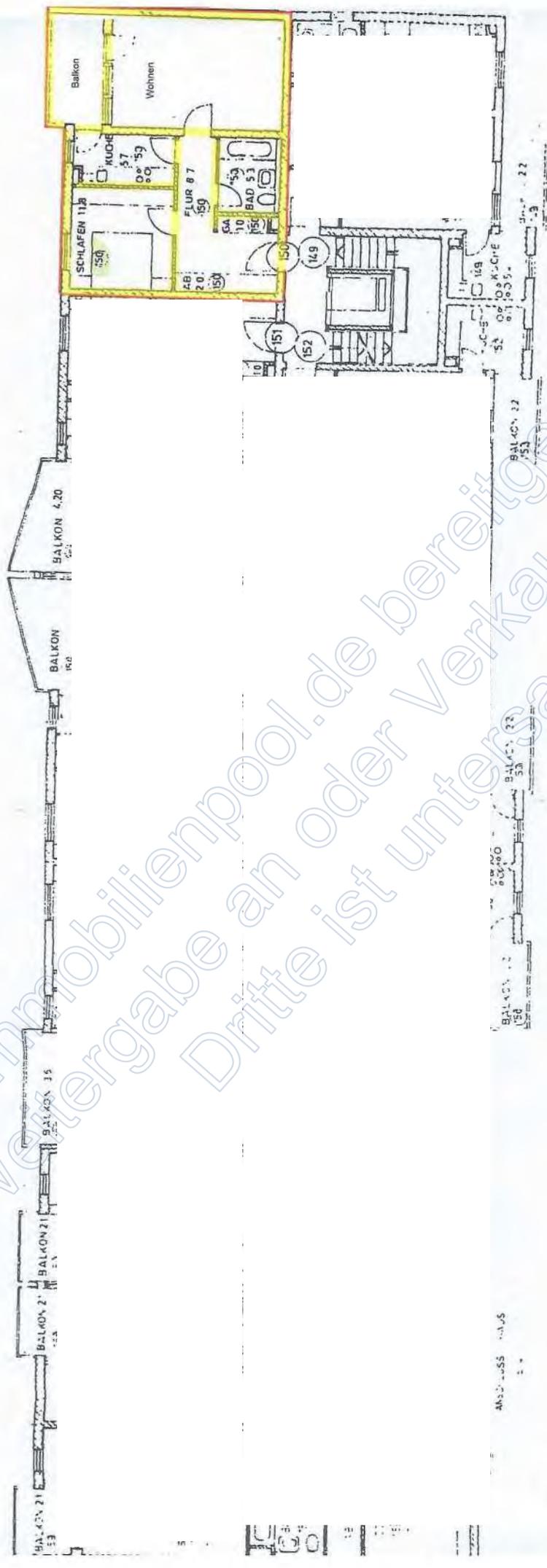
Gemeinde: Halle (Saale), Stadt
Kreis: Halle

Erstellt am 01.03.2024
Aktualität der Daten: 29.02.2024

5703155

32704172





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

Aufteilungsplan Block E2
 1.Obergeschoß



Stadt Halle (Saale), Marktplatz 1, 06100 Halle (Saale)

Postanschrift: Marktplatz 1

Sachverständigenbüro
Thoralf Mähnert
Krausenstraße 22
06112 Halle (Saale)

Sprechzeiten: *Dienstag*
09:00 - 12:00 Uhr und
13:00 - 18:00 Uhr
Sie erreichen uns: Straßenbahn 2, 9, 10, 16
Haltestelle: S-Bahnhof Neustadt
Internet: www.halle.de

Datum: 03.04.2024

Aktenzeichen : 00560 - 2024
Antragsteller : Sachverständigenbüro
Thoralf Mähnert, Krausenstraße 22, 06112 Halle (Saale)
Grundstück : Halle (Saale), Bremer Straße 019, 021, 023, 025, Greifswalder Weg 002, 004, Groninger Weg
017, 019, 021, Hamburger Straße 007, 009
Gemarkung : Wörlnitz
Flur : 002
Flurstück : 00041/005
Antrag : Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Mähnert,

hiermit bestätige ich Ihnen, dass für das nachfolgend genannte Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Halle (Saale) eingetragen ist.

Grundstück : Bremer Straße 019, 021, 023, 025, Greifswalder Weg 002, 004,
Groninger Weg 017, 019, 021, Hamburger Straße 007, 009
Gemarkung : Wörlnitz
Flur : 002
Flurstück : 00041/005

Zugunsten des o. g. Grundstückes sind Baulasten eingetragen.

Als Anlage erhalten Sie 2 Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Halle (Saale) (Baulastenblattnummern 1936, 1936a).



Fachbereich Umwelt
Untere Bodenschutzbehörde/
Altbergbau

Stadt Halle (Saale) · 06100 Halle (Saale)

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Herr Thoralf Mähnert
Krausenstr. 22
06112 Halle (Saale)

Az: 67.1.1.08

Neustädter Passage 18
06122 Halle (Saale)

eMail: umwelt@halle.de

Sprechzeiten:
Di. 9-12 Uhr und 13-18 Uhr
Do. 9-12 Uhr und 13-15 Uhr

Sie erreichen uns:
Straßenbahnlinien: 2, 9, 10, 16
Station: S-Bahnhof Neustadt

27.05.2024

Altlastverdacht: Grundstück „Greifswalder Weg, Bremer Str., Groninger Weg, Hamburger Str.“ in der Stadt Halle (Saale), Gemarkung Wörmlitz, Flur 2, Flurstück 41/5

Sehr geehrter Herr Mähnert,

nach Prüfung unserer Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass o.g. Grundstück in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ auf Grund langjähriger gewerblicher- bzw. industrieller Nutzung erfasst ist.

Das Grundstück befindet sich im Bereich der ehemaligen Liegenschaft der Westgruppe der sowjetischen Truppen (WGT) Halle-Wörmlitz. Für Einschränkungen in Bezug auf das betreffende Grundstück verweise ich auf die Festlegungen des Bebauungsplans 31.3 der Stadt Halle (Saale). Dieser ist über <https://halle.de/leben-in-halle/stadtentwicklung/bauleitplanung/rechtsverbindliche-bebauungsplaene/bebauungsplan-nr-313-woermlitz-pfingstanger> abrufbar. Hierbei sei insbesondere auf den Abschnitt 4.2 („Kontaminierte Flächen und Vorsorge- bzw. Sanierungsmaßnahmen auf ehemals militärisch genutzten Flächen“) verwiesen.

Untersuchungsberichte zur WGT-Liegenschaft liegen vor und können im Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Die Auskunftserteilung erfolgt gemäß § 3 des Umweltinformationsgesetzes (UIG) vom 22.12.2004 (BGBl. I S. 3704) i. V. m. § 1 des Umweltinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (UIG LSA) vom 14.02.2006 (GVBl. LSA 2006, S. 32) und §§ 9, 12 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769, 802). Gemäß § 3 des UIG LSA sind Sie dafür kostentragungspflichtig.

Kostenfestsetzung:

Für diese Auskunft wird eine Gebühr erhoben. Die Höhe der Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Kostenfestsetzungsbescheid.



FB Städtebau und Bauordnung

Stadt Halle (Saale), Marktplatz 1, 06100 Halle (Saale)

Herr
Dipl.-Ing. Thoralf Mähnert
Krausenstraße 022
06112 Halle (Saale)

Dienstgebäude: Neustädter Passage 18
Abteilung Denkmalschutz

Auskunft erteilt:

Telefon:

Telefax:

Sprechzeiten: Dienstag
09:00 - 12:00 Uhr und
13:00 - 18:00 Uhr

Sie erreichen uns: Straßenbahn 2,9,10,16

Haltestelle: S-Bahnhof Neustadt

Internet: www.halle.de

E-Mail:

Datum: 04.04.2024

Aktenzeichen	:	80220 - 2024
Grundstück	:	Halle (Saale), Hamburger Straße 007, 009, Bremer Straße 019, 021, 023, 025, Groninger Weg 017, 019, 021, Greifswalder Weg 002, 004
Gemarkung	:	Wörlitz
Flur	:	002
Flurstück	:	00041/005
Vorgang	:	Denkmalverfahren - Auskunft zum Denkmalstatus

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Mähnert,

bezugnehmend auf Ihre o.g. Anfrage kann ich Ihnen mitteilen, dass es sich bei dem Objekt

**Hamburger Straße 7, 9
Bremer Straße 19, 21, 23, 25**

in Halle (Saale)

weder

um ein Kulturdenkmal im Sinne

- eines Baudenkmals gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA **noch**

- eines Bestandteils eines Denkmalsbereiches gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA handelt.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen unter der Rufnummer
gern zur Verfügung.

selbstverständlich

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sachbearbeiterin

Anlagen: 1) Informationen zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten



Stadt Halle (Saale), Marktplatz 1, 06100 Halle (Saale)

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Thoralf Mähnert
Krausenstraße 022
06112 Halle (Saale)

Postanschrift: Marktplatz 1

Auskunft erteilt:

Telefon:

Telefax:

Sprechzeiten: *Dienstag*

09:00 - 12:00 Uhr und

13:00 - 18:00 Uhr

Sie erreichen uns: Straßenbahn 2, 9, 10, 16

Haltestelle: S-Bahnhof Neustadt

Internet: www.halle.de

Datum: 07.03.2024

Aktenzeichen : 00387 - 2024
Antragsteller : Herr Dipl.-Ing. Thoralf Mähnert, Krausenstraße 022, 06112 Halle (Saale)
Grundstück : Halle (Saale),
Hamburger Straße 007, 009, Bremer Straße 019, 021, 023, 025,
Groninger Weg 017, 019, 021, Greifswalder Weg 002, 004
Gemarkung : Wörmlitz
Flur : 002
Flurstück : 00041/005
Antrag : Auskunftsersuchen zu Grundstücken - Verkehrswertgutachten

Auskunftsersuchen – Ihre e-mail vom 01.03.2024

Sehr geehrter Herr Mähnert,

auf Ihre Anfrage kann ich Ihnen mitteilen, dass oben genanntes Grundstück

- in einem Gebiet liegt, welches im seit 10.09.1998 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.
- im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31.3 „Wörmlitz-Pfingstanger“ liegt.
- hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 30 BauGB zu beurteilen ist.
- nicht im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB liegt.
- nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB oder einer Gestaltungssatzung liegt.
- in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet liegt.

Der B-Plan 31.3 ist am 02.11.2000 in Kraft getreten. Die wichtigsten Festsetzungen für die angefragte Fläche sind:

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- GRZ 0,4
- Geschlossene Bauweise
- max. 5 Vollgeschosse

Der Bebauungsplan ist im Internet unter www.halle.de abrufbar.

Bezüglich Ihrer Frage zum Denkmalschutz wurde Ihre Anfrage zuständigkeithalber an die Abteilung Denkmalschutz zur Beantwortung abgegeben. Sie werden von dort weitere Nachricht erhalten.

Hinweise:

Es kann leider nicht beurteilt werden, ob für das zu bewertende Grundstück Straßenausbau- und/oder Erschließungsbeiträge erhoben wurden. (Ansprechpartner: Fachbereich Mobilität, Abteilung Straßenverwaltung, Team Straßenbestandsverwaltung, Am Stadion 005, 06122 Halle (Saale), Tel.: (0345) 221-4735).

Eine Auskunft über eventuelle Bodensonderungsverfahren erhalten Sie beim Geokompetenz-Center des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Neustädter Passage 015, 06122 Halle (Saale).

Für Informationen, ob das o. g. Grundstück an einer öffentlichen Straße anliegt, wenden Sie sich bitte an den Fachbereich Mobilität der Stadt Halle (Saale), Abteilung Straßenverwaltung, Am Stadion 5, 06122 Halle (Saale).

Informationen zur Versorgung und Entsorgung des Grundstückes erhalten Sie bei der Stadtwerke Halle GmbH, Bornknechtstraße 005, 06108 Halle (Saale).

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verwaltungskostengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2022 (GVBl. LSA S. 384)
- Allgemeine Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt (AllGO LSA) vom 10. Oktober 2012 (GVBl. LSA S. 336), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Januar 2024 (GVBl. LSA S. 15)

Gemeinde	Gemarkung	Lage/B RW-Zone	Bodenrichtwert in €/m ²	Entwicklungsstand	Sanierungs- entwicklungs- satz	Beitragssituation	Zonenummer	Art der Nutzung	Ergänzung zur Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	Werteverhältnisse Geschossflächenzahl	Grundstückfläche (m ²)	Grundstückbreite (m)	Grundstücktiefe (m)	Baumassenzahl	Grundflächenzahl	Weitere Merkmale	Umnutzungsmöglichkeiten	
Halle (Saale) Stadt	Wörmitz	WA-Pfingstanger-Nord-Wörmitz-Z-HAL	190	B		frei	0140206	WA		o	V	1.3								

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

ista

ST-2018-001714366

Registriernummer ²⁾

1279866

ista Energieausweis-Nummer

23.02.2028

Gültig bis

Objektnummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - Eckhaus

Gebäudetyp

Greifswalder Weg 2-4/Bremer Str. 19-25 ; 06128 Halle

Adresse

Gebäudeteil

1994

Baujahr Gebäude ³⁾

1994, 2008

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

93

Anzahl Wohnungen

6.090,76 m² nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

23.02.2018 /

Datum, Unterschrift des Au

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2002

ST-2018-001714366

Registernummer 7)

1279866

ista Energieausweis-Nummer

23.02.2028

Gültig bis

Objektnummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - Eckhaus

Cebaudetyp

Greifswalder Weg 2-4/Bremer Str. 19-25 ; 06128 Halle

Adresse

Gebaudeteil

1994

Baujahr Gebäude 8)

1994, 2008

Baujahr Wärmeerzeuger 8)

93

Anzahl Wohnungen

6.090,76 m²

Cebaudenfläche (Mq)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser 8)

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

lÜftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

lÜftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Schachtlüftung

Anlage zur Kühlung

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

Anlass der Ausstellung des Energieausweises:

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes:

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs, unter Annahme von standardisierten

Bedingungsfragen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische

Gebäudefläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die

angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 5). Teil des

Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die

Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis).

Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude

oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von

Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH

Ronny Thieme

Walter-Köhn-Straße 4d

04356 Leipzig

23.02.2018

Datum, Unterschrift

5) Nachdruckunten möglich

6) Bei Vermerktem Beginn des

Übergabedatums

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2002

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

ST-2018-001714366

Registernummer 7)

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

KWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

KWh/(m²·a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

Für Einzelgebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Mehrfamilienhäuser: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Wohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Für Nichtwohngebäude: Berechnung nach EN ISO 15927-6

Energieausweis für Wohngebäude

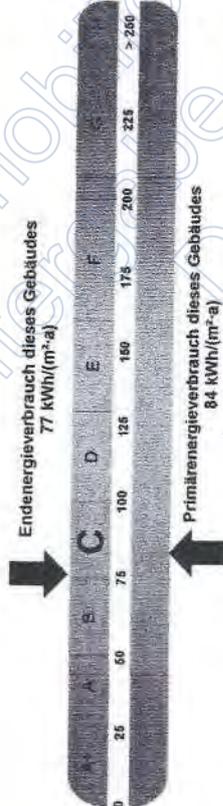
gemäß den §§ 15 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

ST-2018-001714366

Registrierungsnummer 1)

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

77 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	bis	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.14	31.12.16	1,10	1.398.306	437.562	960.744	1,12

Vergleichswerte Endenergie



Die Modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist!

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Tabelle 1 auf Seite 2 des Energieausweises

2) gegebenenfalls auch Leerlaufheizlast, Warmwasser- oder Kuhlleistung in kWh/m²·a

3) siehe Tabelle 2 auf Seite 3 des Energieausweises

4) siehe Tabelle 3 auf Seite 4 des Energieausweises

www.istapool.de bereitgestellt -
weitergabe an oder Verkauf durch
istapool.de untersagt!



Abb. 1: Blick von der Bremer Straße zur naturnahen Wohnanlage



Abb. 2: Ecke Bremer Straße (links) / Hamburger Straße, - mit Blick zur Wohnanlage



Abb. 3: Bremer Straße (vorn), - mit Zufahrt zum Greifswalder Weg



Abb. 4: Greifswalder Weg 4 (vorn, links), - mit Blick in Richtung Bremer Straße



Abb. 5: Greifswalder Weg 4, - Blick zum östlichen Hauseingang, - mit der Wohnung 150



Abb.6: rückseitiger Blick vom Innenhof, - zum Gebäude Greifswalder Weg 2, 4



Abb.7: Hauseingang, - mit Aufzug und Treppenhaus



Abb.8: Blick zum Wohnungseingang Whg.-Nr. 150 im 1. Obergeschoss



Abb. 9: Blick vom Balkon der Whg. 150 zum Kinderspielplatz

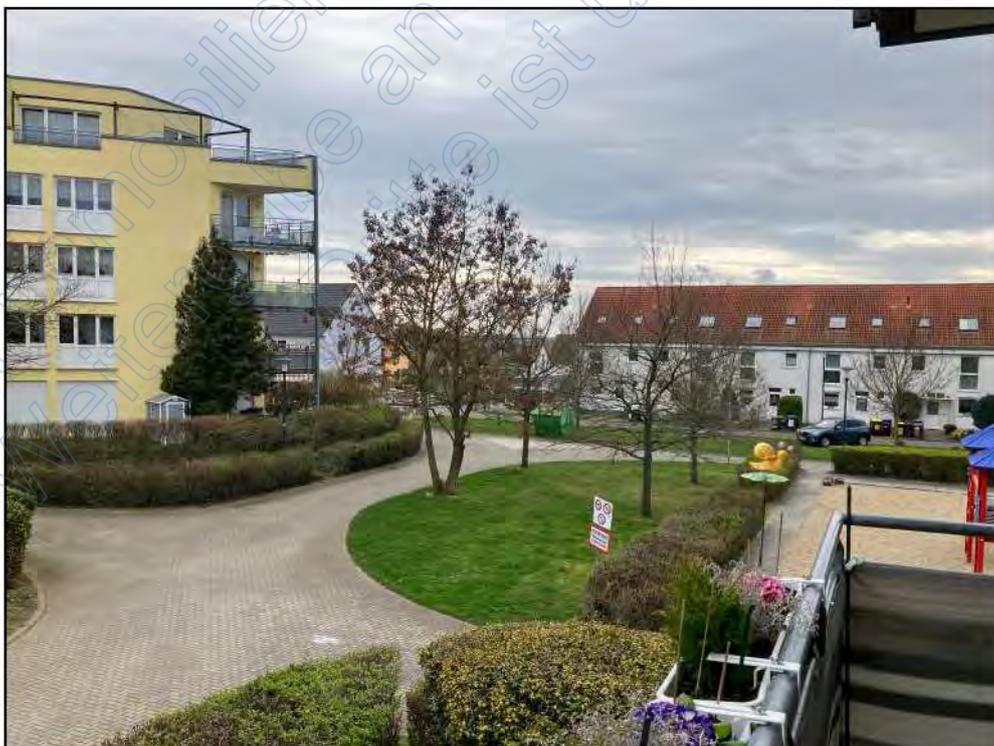


Abb.10: südlicher Blick vom Balkon der Wohnung 150



Abb.11: Duplex-Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 263 unten

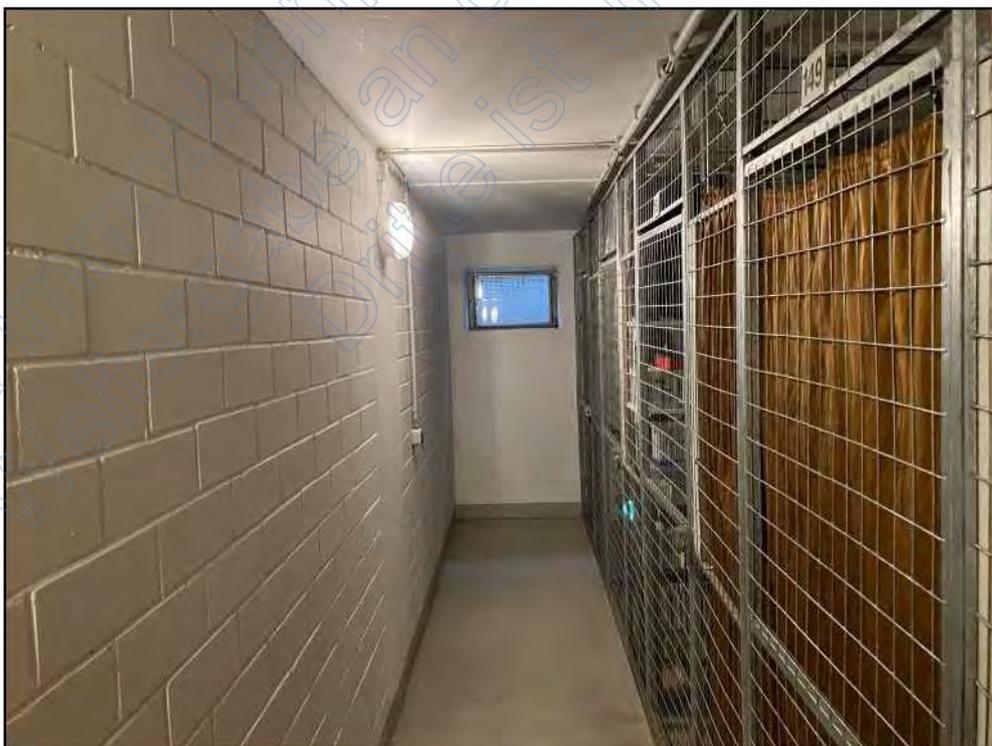


Abb.12: Gang zu den Mieterkellern



Abb.13: Ausfahrt Tiefgarage



Abb.14: Zufahrt zur Tiefgarage, - Nahe der Hamburger Straße 9