

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!**



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	1
2	<i>Ergebnisübersicht</i>	2
3	<i>Allgemeine Angaben</i>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur	3
3.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
3.4	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	5
3.5	Verwendete fachspezifische Software	5
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation.....	5
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung.....	7
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	9
5	<i>Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen</i>	9
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung.....	9
5.1.1	Beschreibung der Bauweise und Ausstattung des Miteigentums.....	10
5.2	Außenanlagen	11
5.2.1	Beschreibung der Bauweise und Ausstattung des Sondereigentums (ETW Nr. 3).....	12
5.3	Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau / Herstellungskosten.....	12
6	<i>Flächen- und Massenberechnung, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	13
6.1	Ermittlung der Fläche Wohnungseigentum Nr. 3	13
6.2	Ermittlung der Brutto - Grundfläche (BGF) des Wohnungseigentums Nr. 3	13
6.3	Gesamtnutzungsdauer.....	13
6.4	Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21).....	14
7	<i>Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) ETW Nr. 3</i>	15
7.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks.....	15
7.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	15
7.1.2	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	15
7.1.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Bewertungswohnung	16
7.2	Ertragswertermittlung zum Wohnungseigentum Nr. 3	17
7.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	17
7.2.2	Ertragswertberechnung	18
7.3	Sachwertermittlung zum Wohnungseigentum Nr. 3.....	19
7.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	19
7.3.2	Sachwertberechnung	20
7.4	Verkehrswertschätzung	21
8	<i>Fotodokumentation</i>	22



2 Ergebnisübersicht

verkürzte Gutachtenversion

GUTACHTEN

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

Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB), nach dem äußeren Eindruck, für den 286,00 / 1.000 stel Miteigentumsanteil an dem mit einer gründerzeitlichen Stadtvilla bebauten Grundstück GBB1 28413, lfd. Nr. 1, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im 1. Obergeschoss des Hauses Nr. 44 gelegenen Wohnungseigentums, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3, in 06114 Halle (Saale), Advokatenweg 44, wird zum Wertermittlungstichtag 06. März 2025 geschätzt mit

456.000,00 €

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

Teilnehmer am Ortstermin: Die Ortsbesichtigung des Wohnungseigentums Nr. 3 wurde, entsprechend der Einladung, am 06. März 2025 in Form einer Außenbesichtigung durchgeführt. Am Ortstermin nahmen teil:

1. Mitarbeiterin des Sachverständigen
2. 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.

Eine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums Nr. 3 (ETW3) konnte aufgrund der Abwesenheit der Mieter nicht durchgeführt werden.

Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten ausschließlich nach dem äußeren Eindruck erstellt. Die dabei erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden (soweit möglich) 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 Wohnungseigentums-Grundbuchblatts 28413 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 vom Amtsgericht Halle/Saale Grundbuchamt und von einer Eigentümerpartei.
- /U10/ Fotokopien von Innenaufnahmen der Bewertungswohnung unbekannten Datums, von einer Eigentümerpartei nachträglich dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt.



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 Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – 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 (Wohnungseigentum)	28413; 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:

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.

Bei dem Wohnungseigentum Nr. 3 (ETW3) handelt es sich um eine Fünfraumwohnung im ersten Obergeschoss der gründerzeitlichen Stadtvilla Nr. 44, auf dem Bewertungsgrundstück, Flurstück 1662/61.



Die Bewertungswohnung ist zum Stichtag fremdvermietet und bewohnt. Zu der Wohnung lag dem Sachverständigen keine mietvertragliche Vereinbarung vor. Eine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums Nr. 3 (ETW3) konnte aufgrund der Abwesenheit der Mieter nicht durchgeführt werden. Insofern wurde auftragsgemäß das vorliegende Gutachten ausschließlich nach dem äußeren Eindruck erstellt. Die dabei erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden (soweit möglich) per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert.

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 ETW2 bzw. der Bewertungswohnung 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 zwei kleine Wohnungen (Wohnungen A und B), die aus dem Teileigentum Nr.1 gebildet wurden.

Das Teileigentum Nr. 2 umfasst das gesamte Erdgeschoss/Hochparterre. 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 1. 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 wird eine zukünftige gewerbliche Nutzung angenommen.

5 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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



5.1.1 Beschreibung der Bauweise und Ausstattung des Miteigentums

Art des Gebäudes:	Gründerzeitliches Stadthaus mit zwei Normalgeschossen, Untergeschoss und ausgebautem Dach.
Nutzungseinheiten:	5 Miteigentumsanteile, 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. <i>Anmerkung:</i> <i>Eine Wärmebedarfsermittlung für das Bewertungsobjekt konnte nicht durchgeführt werden und würde auch den Rahmen dieses Gutachtens sprengen.</i> 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 Treppenträumen unter Putz, Klingel- und Gegensprechanlagen mit elektrischer Türentriegelung 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 Eckturm, 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 absan-
dender Putz,
die Träger der Kappendecke über dem Untergeschoss sind leicht rostig und
nicht brandgeschützt,
an den Wänden des Treppenraums bestehen im Untergeschoss leichte Feuch-
tigkeitsschäden,
die historischen Treppenhausfenster haben Holz- und Anstrichschäden,
das historische Treppengeländer ist für Kinder nicht durchsturzsicher,
die Fensterbrüstungen im Treppenhaus sind zu niedrig und nicht durchsturzge-
schützt,
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 Lichtkup-
peln.

5.2 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Ge-
gebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind. Hierzu gehö-
ren, 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 (ETW Nr. 3)

Anmerkung: An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war, die Bewertungswohnung Nr. 3 von innen zu besichtigen.

Die folgenden Angaben beruhen auf Erkenntnissen aus den Unterlagen des Aufteilungsplans, Fotoaufnahmen eines Verfahrensbeteiligten bzw. Annahmen des Sachverständigen¹, die auf der Besichtigung einer weiteren Wohnung im Gebäude basieren.

Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden. In einzelnen Bereichen können erhebliche Abweichungen vorliegen.

Das Sondereigentum Nr. 3 ist eine 5-Zimmer-Wohnung und liegt im 1. Obergeschoss. Abweichend vom Teilungsplan wurde die ehemalige Speisekammer von der Küche getrennt und zu einem geräumigen Duschbad ausgebaut, sodass die Wohnung aus Flur, fünf Zimmern, Balkon, Küche mit Essplatz, Wannenbad, innenliegendem Duschbad und Tages-WC besteht. Drei der fünf Zimmer, die Küche und die Sanitärräume sind direkt vom Flur aus erschlossen, das Eckzimmer und ein kleineres Zimmer zur Lafontainestraße sind gefangene Zimmer. Zwischen allen Zimmern bestehen Verbindungstüren.

Die Wohnung umfasst das gesamte Obergeschoss und ist nach Norden, Süden und Westen belichtet, der Balkon orientiert sich nach Westen zum Advokatenweg.

Zustand des Sondereigentums,
Mängel am Sondereigentum:
(soweit im Rahmen der Außenbesichtigung
erkennbar)

Der Sachverständige unterstellt, dass sich die Wohnung in gepflegtem Zustand mit durchschnittlichem Renovierungsbedarf und nur geringen Mängeln befindet.

Die Fensterbrüstungen sind teilweise mit ca. 68 cm zu niedrig und nicht durchsturzsicher geschützt.

Sondernutzungsrechte:

Es sind keine vereinbart.

5.3 Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau / Herstellungskosten

Der Sachverständige schätzt ein, dass ein **miteigentumsanteiliger** Reparatur-, Instandsetzungsaufwand **i.H.v. ca. - 21.700 €²** 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 Wohnungseigentum Nr. 3 bezogen, hier mindernd berücksichtigt.

In Bezug auf das **Sondereigentum (ETW Nr. 3)** 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 In der nachfolgenden Beschreibung durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

² Aus einem gesamt geschätzten Aufwandsvolumen von ca. 76.000 €.



6 Flächen- und Massenberechnung, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Ermittlung der Fläche Wohnungseigentum Nr. 3

Das zu bewertende, zum Stichtag als Fünfraumwohnung genutzte Wohnungseigentum Nr. 3 (ETW3) ist bewohnt/und genutzt sowie fremdvermietet. Da es sich aufgrund der Abwesenheit der Mieter um eine Außenbe-sichtigung ohne eigenes Aufmaß handelt, wurde die Wohnfläche in Abgleich mit dem vorhandenen Grundriss und den darin vermerkten Daten ohne eigene Kontrollmessungen durch den Sachverständigen ermittelt. Infor-mativ: Bei Kontrollmessungen zum Teileigentum Nr. 2 (Erdgeschoss/Hochparterre) ergab sich die Erkenntnis, dass die in den Grundrissen abgebildeten m²- Flächen Rohbaumaße sind und ohne Innenwandputz ermittelt wurden. Aus diesem Grund wurden die hier angerechneten m² Flächen vorher mit einem zweiprozentigen Putz-abschlag versehen.

Wohnung Nr. 3, Haus Nr. 44, 1. Obergeschoss Raumhöhe: nicht bekannt, geschätzt ca. 3,90 m

Flur:	27,95 m ²
Kleines Wannenbad:	5,36 m ²
Zimmer:	22,15 m ²
Zimmer mit Balkonzugang:	28,85 m ²
Balkon, Westausrichtung: 9,22 m ² (Informativ: Anrechnung mit ½ Anteil)	4,61 m ²
Zimmer mit Erker:	32,96 m ²
Zimmer:	18,16 m ²
Zimmer:	37,17 m ²
Bad (mit Innenfenster zur Küche):	9,31 m ²
Küche:	19,33 m ²
Gäste-WC:	2,14 m ²
angerechnete Gesamtwohnfläche ETW Nr. 3:	207,99 m²

Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 3: 207,99 m²; rd. 208 m².

6.2 Ermittlung der Brutto - Grundfläche (BGF) des Wohnungseigentums Nr. 3

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 Sachver-ständige 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 Wohnungseigentums Nr. 3 (Wohnung)

[207,99 m² - 4,61 m² (Balkonanteil)] x 1,71 (Faktor/Index) = 347,78 m² BGF, rd. 348 m² BGF.

6.3 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ord-nungsgemäßer 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.**

³ BGF – Gesamt x Miteigentumsanteil ≠ BGF - Miteigentum

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



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

Als wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Es wird dabei in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ (GND) abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese kann jedoch durchaus dann verlängert werden (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen oder gar eine Kernsanierung durchgeführt wurden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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 Jahren
- 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) ETW Nr. 3

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 286,00 / 1.000stel Miteigentumsanteil an dem mit einer gründerzeitlichen Stadtvilla bebauten Grundstück, lfd. Nr. 1, Flurstücke 1662/61, verbunden mit dem Sondereigentum an der in 06114 Halle (Saale) Advokatenweg Nr. 44 im 1. Obergeschoss, gelegenen Fünfraumwohnung im Aufteilungsplan mit ETW Nr. 3 bezeichnet, 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 Wohnungseigentum zugehörigen 286,00 / 1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Miteigentumsanteil in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums 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)	× 286,00 / 1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	97.222,84 €
Zuschlag aufgrund von Sondernutzungsrechten	+/- 0,00 €
vorläufiger anteiliger Bodenwert	= 97.222,84 €

Der anteilige Bodenwert der Bewertungswohnung ETW Nr. 3 wird zum Sichttag 06.03.2025 mit rd. 97.200,00 € geschätzt.

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



7.2 Ertragswertermittlung zum Wohnungseigentum Nr. 3

7.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

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

Das Wohnungseigentum Nr. 3 (ETW2) - zum Stichtag wohnwirtschaftlich genutzt - ist zum Stichtag bewohnt und auf der Basis eines Mietvertrags fremdvermietet.

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen⁶ und gestützt auf eigene Erfahrungen schätzt er die relative, monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, auf ca. **8,30 €/m²**, die bei der zugrunde gelegten, anrechenbaren **Wohnfläche** von rd. **208 m²**, einer absoluten monatlichen Nettokaltmiete von **1.726,40 €** entspricht. Die **beiden** 1998 genehmigten und im Hofbereich nicht markierten **Stellplätze** werden **jeweils miteigentumsanteilig** mit einem Mietzins in Höhe von **ca. 26,00 €/Stellplatz/Monat** berücksichtigt. Die miteigentumsanteilige Miete⁷ je Stellplatz wurde unter dem Einfluss der verhältnismäßig schmalen Tordurchfahrt⁸ vom Advokatenweg aus, und der durchaus beengten befestigten Hoffläche für die Anfahrt zu den beiden Stellplätzen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (vgl. § 32 ImmoWertV 21)

Diese sind bei Wohn- und Wohnungseigentumen 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 Bandbreite⁹ heraus mit **1,87 % 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. - 21.700 €¹⁰** 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 Wohnungseigentum Nr. 3 bezogen, hier mindernd berücksichtigt.

In Bezug auf das **Sondereigentum (ETW Nr. 3)** 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.

⁶ u.a. Mietspiegel und Mietspiegelrechner 2024 der Stadt Halle/Saale (informativ), eigene Mietpreissammlung, Makleranzeigen und Auskünfte

⁷ Hierbei wird fiktiv unterstellt, dass die jeweiligen Wohnungseigentümer sich über die gemeinschaftliche Stellplatzvermietung an die jeweiligen Mieter oder auch an Fremdm Mieter einig sind.

⁸ 2,69 m zwischen den gemauerten Torpfosten (abzüglich der vier Scharnieraufnahmen)

⁹ Unter Einbeziehung der Ausführungen aus den Grundstücksmarktberichten zu Liegenschaftszinssätzen von Eigentumswohnungen im Weiterverkauf.

¹⁰ Aus einem gesamt geschätzten Aufwandsvolumen von ca. 76.000 €.



7.2.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohnhaus)	Fünfraumwohnung Nr. 3, 1. Obergeschoss	208,00	-	8,30	1.726,40	20.716,80
2 PKW-Stellplätze, miteigentumsanteilig	Stellplätze, miteigen- tumsanteilig	-	2,00	26,00	52,00	624,00
Summe		208,00	2,00	-	1.778,40	21.340,80

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	21.340,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-
jährlicher Reinertrag	16.219,01 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
1,87 % von 97.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	14.401,37 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 1,87 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	×
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	389.240,23 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	486.440,23 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	486.440,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3	464.740,23 €
	rd. 465.000,00 €



7.3 Sachwertermittlung zum Wohnungseigentum Nr. 3

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 Wertermittlungstichtag 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 (ca. 3.400,00 €) sowie der Balkon mit Brüstung (ca. 10.500,00 €) mit den miteigentumsanteiligen Herstellungskosten Eingang in das Sachwertverfahren in Höhe von insgesamt **ca. 13.900,00 €**.

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. 8.800 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht **rd. 3,17 %** des anteiligen Gebäude-/ Wohnungswerts (277.203,12 €).

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 **ca. 25 % oberhalb (Faktor 1,25)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.



7.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus, Wohnungseigentum Nr. 3, miteigentumsanteilig
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	868,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) miteigentumsanteilig	x	348,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	13.900,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	315.964,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	583.585,51 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	583.585,51 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		38 Jahre
• prozentual		52,50 %
• Faktor	x	0,475
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	277.203,12 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	277.203,12 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		277.203,12 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.800,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	286.003,12 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	97.200,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	383.203,12 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,25
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	479.003,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	21.700,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums Nr. 3	=	457.303,90 €
	rd.	457.000,00 €



7.4 Verkehrswertschätzung

Nach den üblichen Gepflogenheiten werden derartige Objekte wie das Wohnungseigentum Nr. 3, zum Stichtag als Wohnung 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. 465.000,00 €** geschätzt und wird vom **Sachwert** mit **rd. 457.000,00 €** hinreichend gestützt.

Zur Berücksichtigung von Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung der Eigentumswohnung Nr. 3, ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, ist ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Verkehrswert in Höhe von ca. 2 % (Faktor 0,98) gerechtfertigt.

$$465.000,00 \text{ €} \times 0,98 = 455.700,00 \text{ €, gerundet } \underline{\underline{456.000,00 \text{ €}}}$$

Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB), nach dem äußeren Eindruck, für den 286,00 / 1.000 stel Miteigentumsanteil an dem mit einer gründerzeitlichen Stadtvilla bebauten Grundstück GBB1 28413, lfd. Nr. 1, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im 1. Obergeschoss des Hauses Nr. 44 gelegenen Wohnungseigentums, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3, in 06114 Halle (Saale), Advokatenweg 44, wird zum Wertermittlungstichtag 06. März 2025 geschätzt mit

456.000,00 €

in Worten: Vierhundertsechsfünzigtausend 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



Anlage 1. Auszug aus der topographischen Karte mit Lagekennzeichnung



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



Transaktionsnummer: 20250716-11304-110800

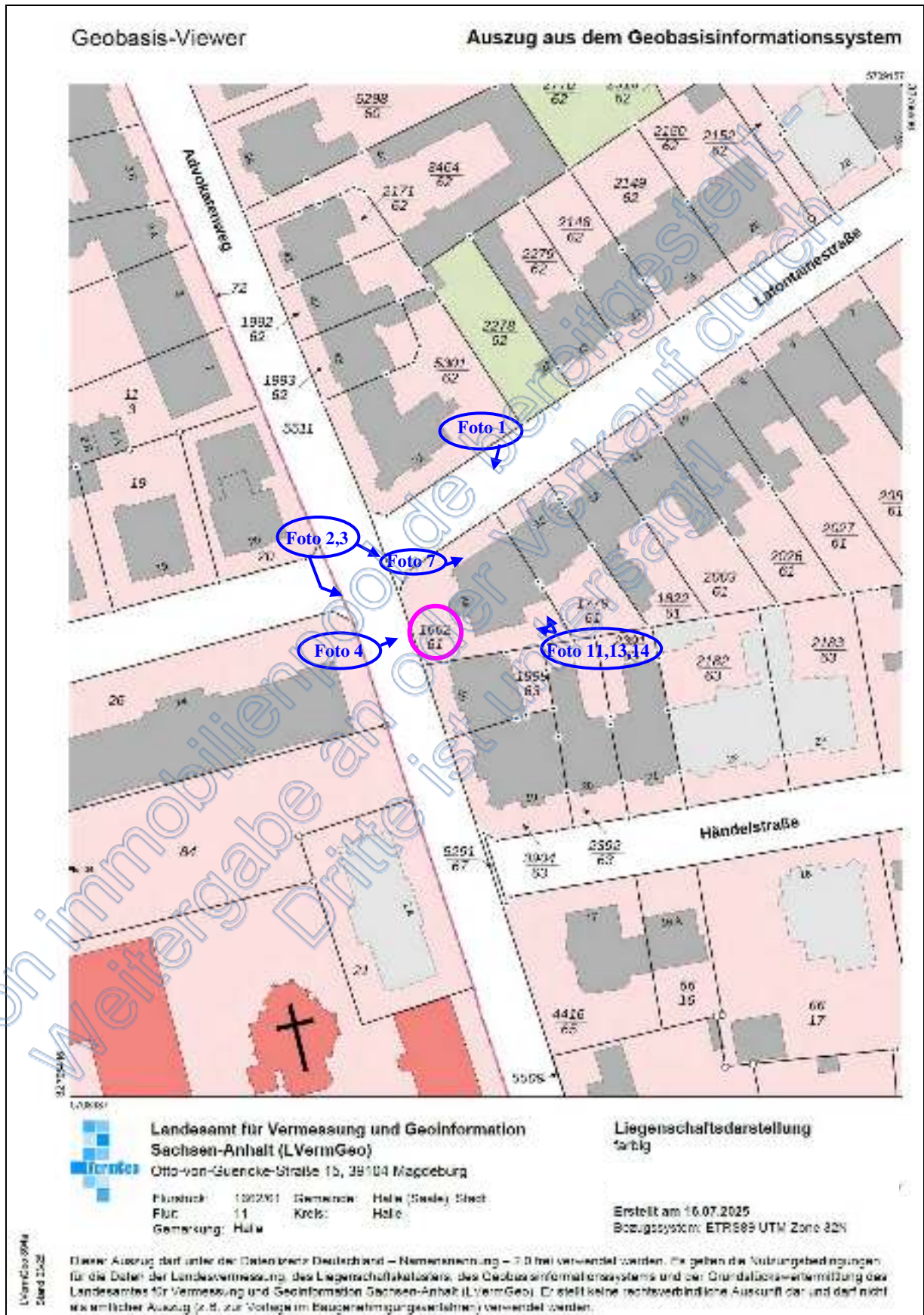
„Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“

www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Aktualität: 16.07.2025



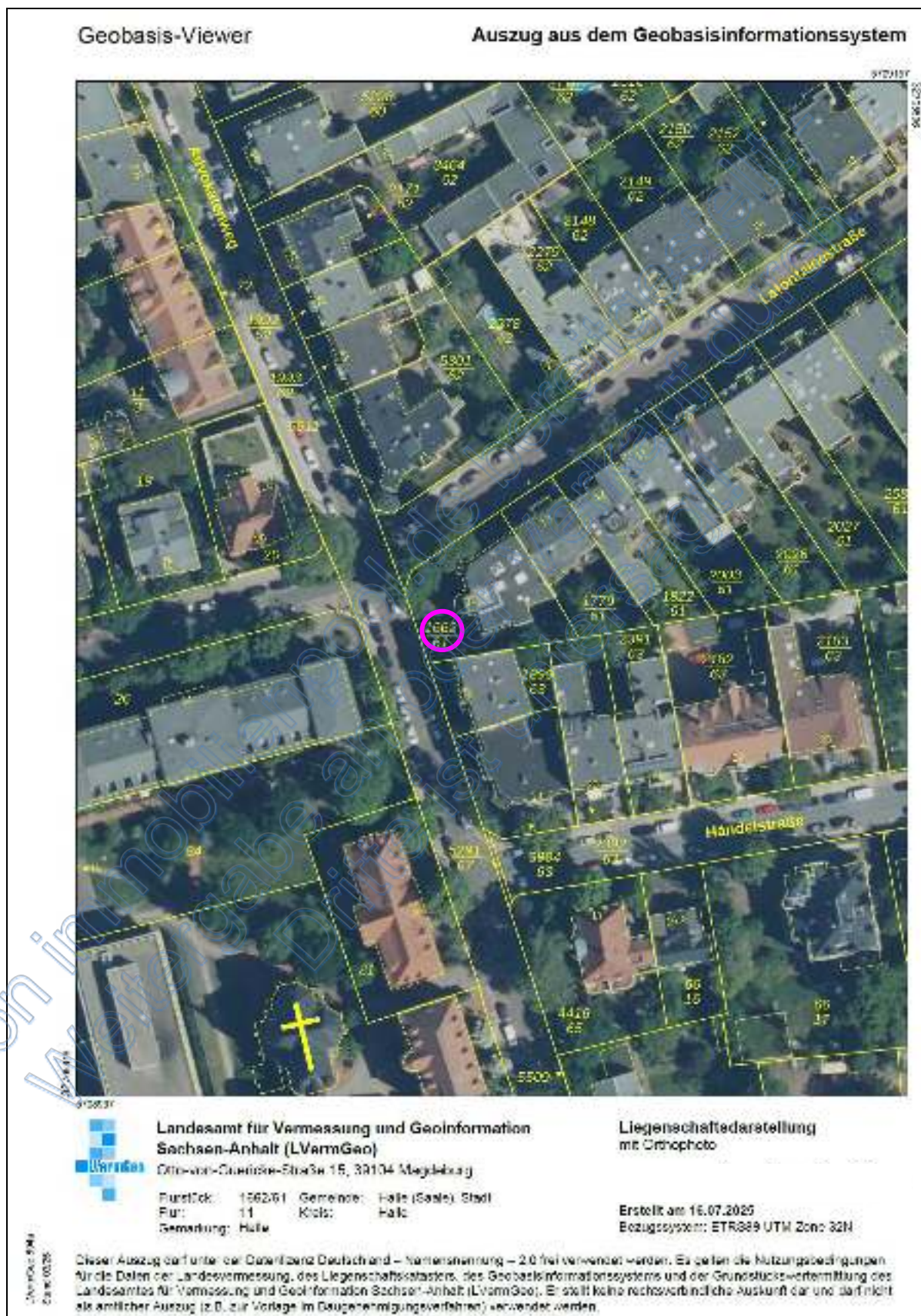
Anlage 3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich) mit Flurstücksmarkierung



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.



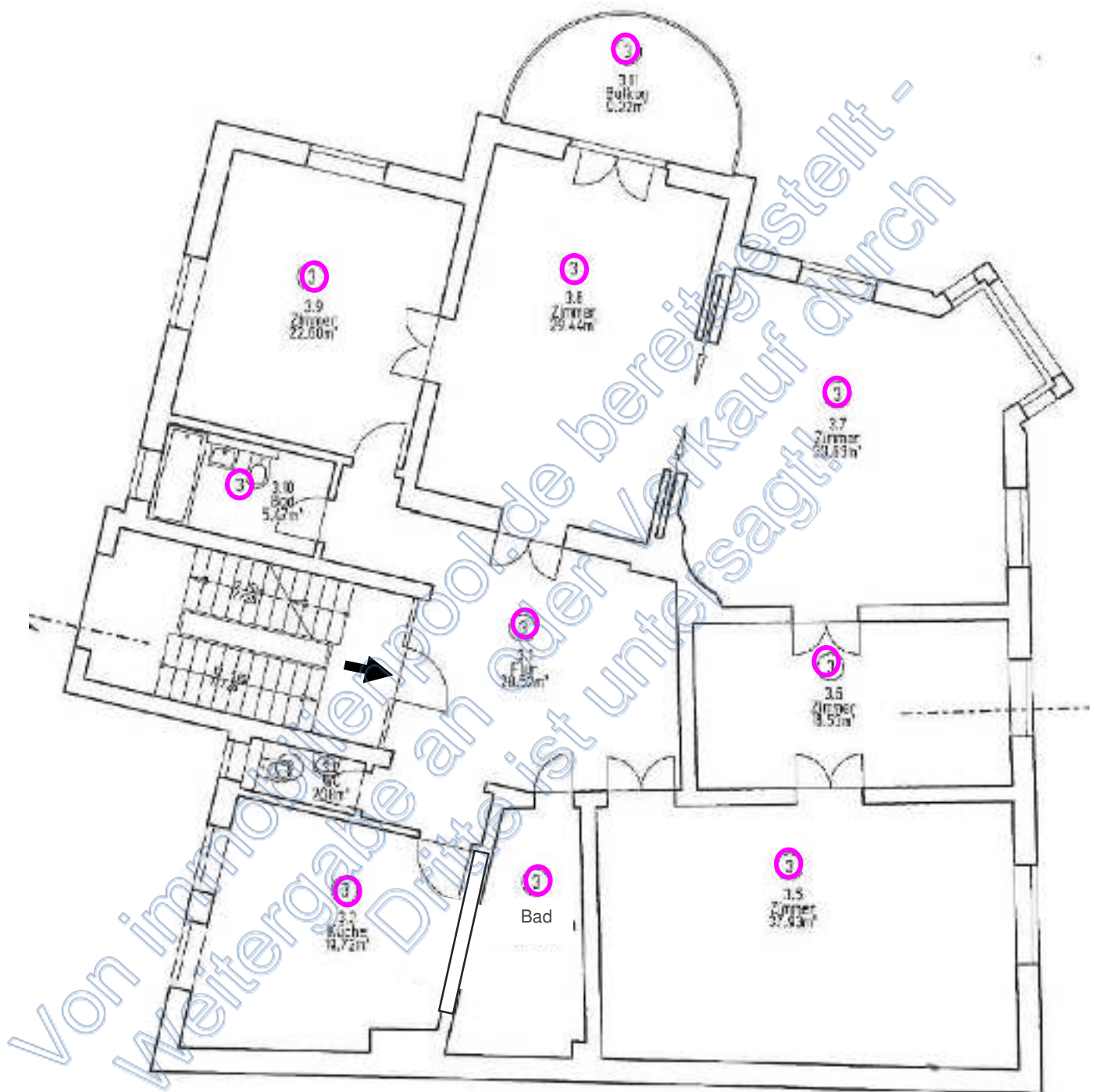
Anlage 4. Auszug Orthofoto mit Katastermarkierung (nicht maßstäblich)



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.



Anlage 5. Grundrisskizze 1. Obergeschoss (nicht maßstäblich) – Markierung Lage Wohnung Nr. 3





Anlage 6. Fotodokumentation

Hinweis: Da die Eigentumswohnung Nr. 3 nicht von innen besichtigt werden konnte, wurden auch keine Innenfotos gemacht.



1

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



2

Nordwestansicht 1 (Gesamtansicht) Stadtvilla (MFH) Advokatenweg Nr. 44 vom Kreuzungsbereich Lafontainestraße/Advokatenweg aus, Lage des Wohnungseigentums Nr. 3 im 1. OG 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 über den unbebauten Teil des Bewertungsgrundstücks (Vorgarten) mit Zugangstür und Zufahrtstor von Foto 4, gelb markiert - Weg zum Hauseingang

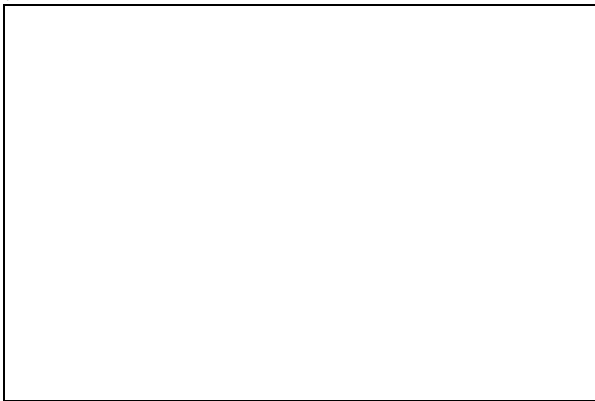


6

Nahansicht 1 Gebäudeflügel am Advokatenweg Haus Nr. 44, Lage des Wohnungseigentums Nr. 3 im 1. OG rot markiert, mit Balkon auf der Westfassade



Fotodokumentation



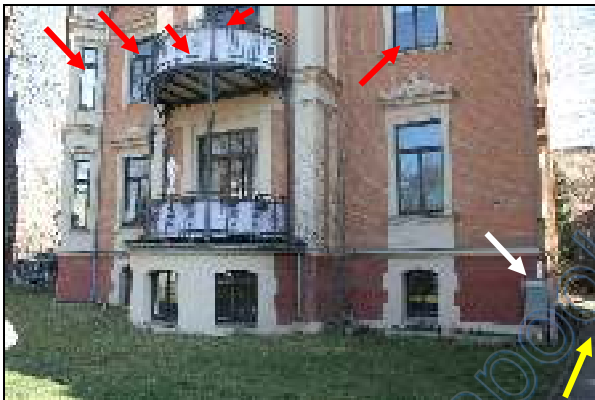
7

Nahansicht Sockel des Gebäudeflügels an der
Lafontainestraße,
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 7)



8

Nahansicht des Gebäudeflügels am
Advokatenweg mit roter Markierung des
Wohnungseigentums Nr. 3 im 1. OG mit Balkon



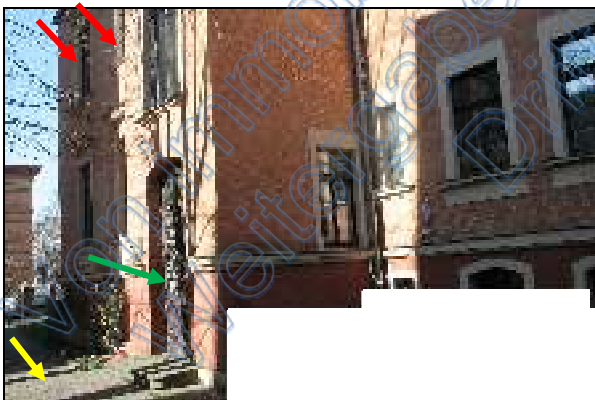
9

Nahansicht 2 Gebäudeflügel am Advokatenweg,
Lage des Wohnungseigentums Nr. 3 im 1. OG rot
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); Zugangsweg gelb
markiert und die Lage des Wohnungseigentums
Nr. 3 im 1. OG rot markiert,
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 11)



12

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

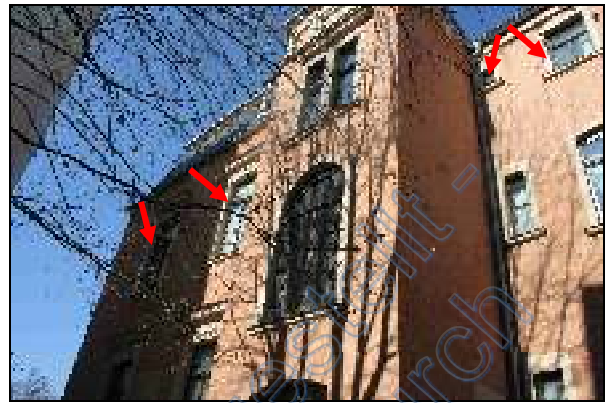


Fotodokumentation



13

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



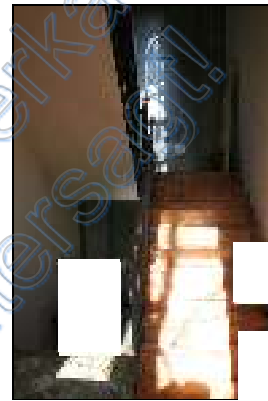
14

Südliche (rückwärtige) Fassadenansicht mit
vorgesetztem, gemeinschaftlich genutztem
Treppenhaus, Wohnungseigentum Nr. 3 im 1. OG
rot markiert,
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 14)



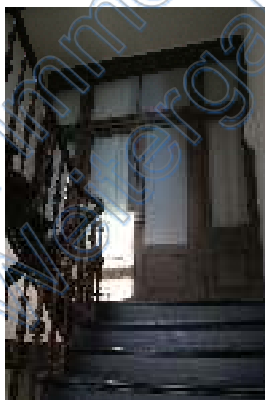
15

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



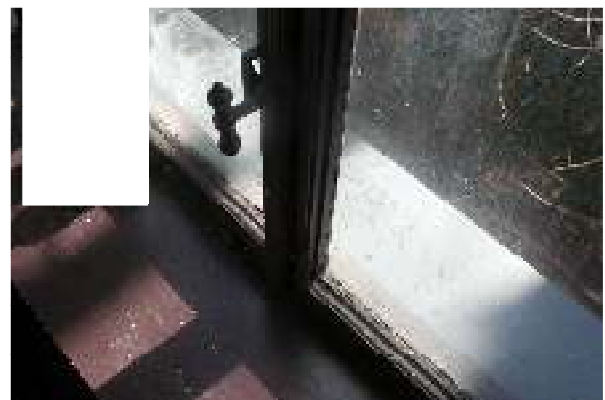
16

Innenansicht 2 Treppenhaus, Blick von der
Hauseingangstür, links Zugang zum Souterrain
rechts Treppenanlage zu den Geschossen, hier
zum EG (Hochparterre)



17

Innenansicht 3 Treppenhaus, hier Blick zur
Wohnungseingangsanlage mit Wohnungstür der
WE Nr. 3 im 1. OG

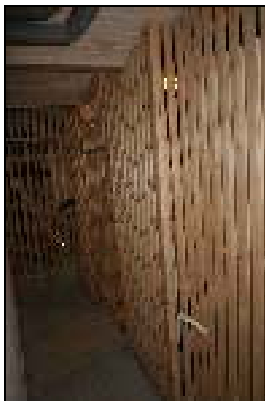


18

Innenansicht 4 Treppenhaus, Ansicht Fenster
am Zwischenpodest –einfachverglastes und
mindestens überholungsbedürftiges Fenster



Fotodokumentation



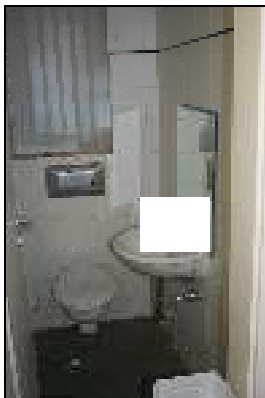
19

Ansicht Souterrain, hier abgetrennte, gemäß Aufteilungsplan nicht zugeordnete Kellerabteile



20

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



21

Blick in das gemeinschaftlich genutzte Gäste-WC im Souterrain