

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!**

gekürzte Version

GUTACHTEN

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

das unter der laufenden Nummer des Grundbuchs von Ammendorf,
Blatt 5013 eingetragene Grundstück Flur 2,
Flurstück 1392/32 (Grünland, Am Rosengarten).

AZ: 2025035

555 K 38/25



Verkehrswert (Marktwert) unbelastet

5.000,00 €

Wertermittlungsstichtag:
Qualitätsstichtag:

08.01.2026
08.01.2026

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten, davon 5 Anlagen, mit 9 Seiten.
Dieses Gutachten wurde in **5** Ausfertigungen erstellt.
Eine Ausfertigung verbleibt bei den Unterlagen des Sachverständigen.
Ausfertigung Nr. -1-

**Zusammenfassung**

Aktenzeichen:	2025035
Zuständiges Amtsgericht:	AG Halle (Saale)
Aktenzeichen Amtsgericht:	555 K 38/25
Grundbuch von:	Ammendorf
Blatt	5013
Gemarkung:	Ammendorf
Flurnr.:	2
Flurstück Nr.:	1392/32
Grundstücksgröße gesamt in m ² :	505
Grundstücksgröße rentierlich in m ² :	505
Objektart:	Gartengrundstück mit Bungalow
Baujahr:	unbekannt
Gebäudealter in Jahren:	unbekannt
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	80
(mod.) Restnutzungsdauer in Jahren:	0
Modernisierungsgrad:	nicht Modernisiert (ruinöser Zustand)
Wohn-/ Nutzfläche in m ²	ca. 26 m ²
Nebengebäude:	keine Angaben möglich
Kfz- Stellplätze:	keine Angaben möglich
Energieausweis:	keine Angaben möglich
Wertermittlungsstichtag:	08.01.2026
Qualitätsstichtag:	08.01.2026
Markt-/verkehrswert in Euro (unbelastet):	5.000,00
Bodenwertanteil in Euro (rentierlich):	11.362,50



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Adressat / Empfänger / Auftraggeber / Auftrag	6
1.2	Art und Zweck des Gutachtens / Wertermittlungszeitpunkt	6
1.3	Ortsbesichtigung	6
1.4	Unterlagenbeschaffung	7
1.5	Literatur und Quellenangaben	8
1.6	Allgemeine Hinweise	9
2	Grundstückbeschreibung	10
2.1	Makrolage	10
2.2	Mikrolage	12
2.3	Demographische Entwicklung	14
2.4	Gestalt, Form und Topografie des Grundstücks	16
2.5	Immissionen	17
2.6	Naturgefahren	17
2.7	Radonschutzgebiete	18
2.8	Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand	18
2.9	Grundbuchangaben	18
2.10	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	19
2.11	Eintragungen im Altlastenverzeichnis, Kriegslastenverzeichnis, Asbestkataster	19
2.12	Denkmal, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	19
2.13	Umlegungs-, Sanierungs-, oder Flurbereinigungsverfahren	19
2.14	Ortssatzungen	19
2.15	Angaben aus dem Flächennutzungsplan	19
2.16	Angaben aus dem Bebauungsplan	20
3	Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen	21
3.1	Baujahr, Alter, GND, RND (§4 ImmoWertV2021)	21
3.2	Gebäudebeschreibung	21
3.3	Außenanlagen	22
3.4	bautechnische Beanstandungen	22
3.5	Energetischer Zustand	22



3.6	Barrierefreiheit	22
3.7	Nutzung/ Vermietungssituation / Drittverwertungsmöglichkeit	22
3.8	Schlußfolgerungen für die Wertermittlung	22
4	Grundlagen dieser Wertermittlung - ImmoWertV 2021.....	23
5	Erläuterung der Verfahren / Verfahrenswahl.....	24
6	Bodenwertermittlung	25
6.1	Erläuterung der Bodenwertermittlung und Begriffserklärungen.....	25
6.2	Entwicklungszustand (nach §3, ImmoWertV2021)	25
6.3	Bodenrichtwert (BRW)	25
6.4	Bodenwertberechnung.....	26
7	Ermittlung der Abriss- und Freilegungskosten	28
7.1	Flächenermittlung	28
7.2	Kostenermittlung.....	28
8	Verkehrswertermittlung.....	29
8.1	Verkehrswert / Plausibilisierung.....	29
9	Anlagen.....	30
9.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	30
9.2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	31
9.3	Städtebauliche Auskunft	32
9.4	Naturgefahren.....	34
9.5	Fotodokumentation	36

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



1 Allgemeine Angaben

1.1 Adressat / Empfänger / Auftraggeber / Auftrag

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

Auftraggeber: Amtsgericht Halle (Saale), Zwangsversteigerungsgericht

Auftragsdatum: Beschluss 555 K 38/25 vom 16.10.2025

1.2 Art und Zweck des Gutachtens / Wertermittlungszeitpunkt

Art des Gutachten:

Vollgutachten

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Rahmen einer
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag:

08.01.2026 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag:

08.01.2026 (Tag des Ortstermins)

1.3 Ortsbesichtigung

Tag / Uhrzeit:

08.01.2026 / 10.00 – 10.11 Uhr

Teilnehmer / Funktion:

Jens Ullrich - Sachverständiger

Besichtigungsverhältnisse:

Bewölkerter Himmel, leichter Schneefall, -3°C

Die Schuldnerin ist zum Ortstermin nicht erschienen. Das Bewertungsgrundstück konnte nicht betreten werden.

Das Bewertungsgrundstück ist mit Strauch- und Baumbewuchs nahezu vollständig zugewuchert und von außen nur schwer einsehbar.

Die nachstehende Bewertung erfolgt daher anhand einer Außenbesichtigung ausgehend von einem Privatweg (Flurstück 2524).

Weiterhin wird der Bestand eines Gartenhauses als Bungalow anhand der Außenbesichtigung und dem Auszug aus dem Liegenschaftskatasters angenommen bzw. unterstellt



2 Grundstückbeschreibung

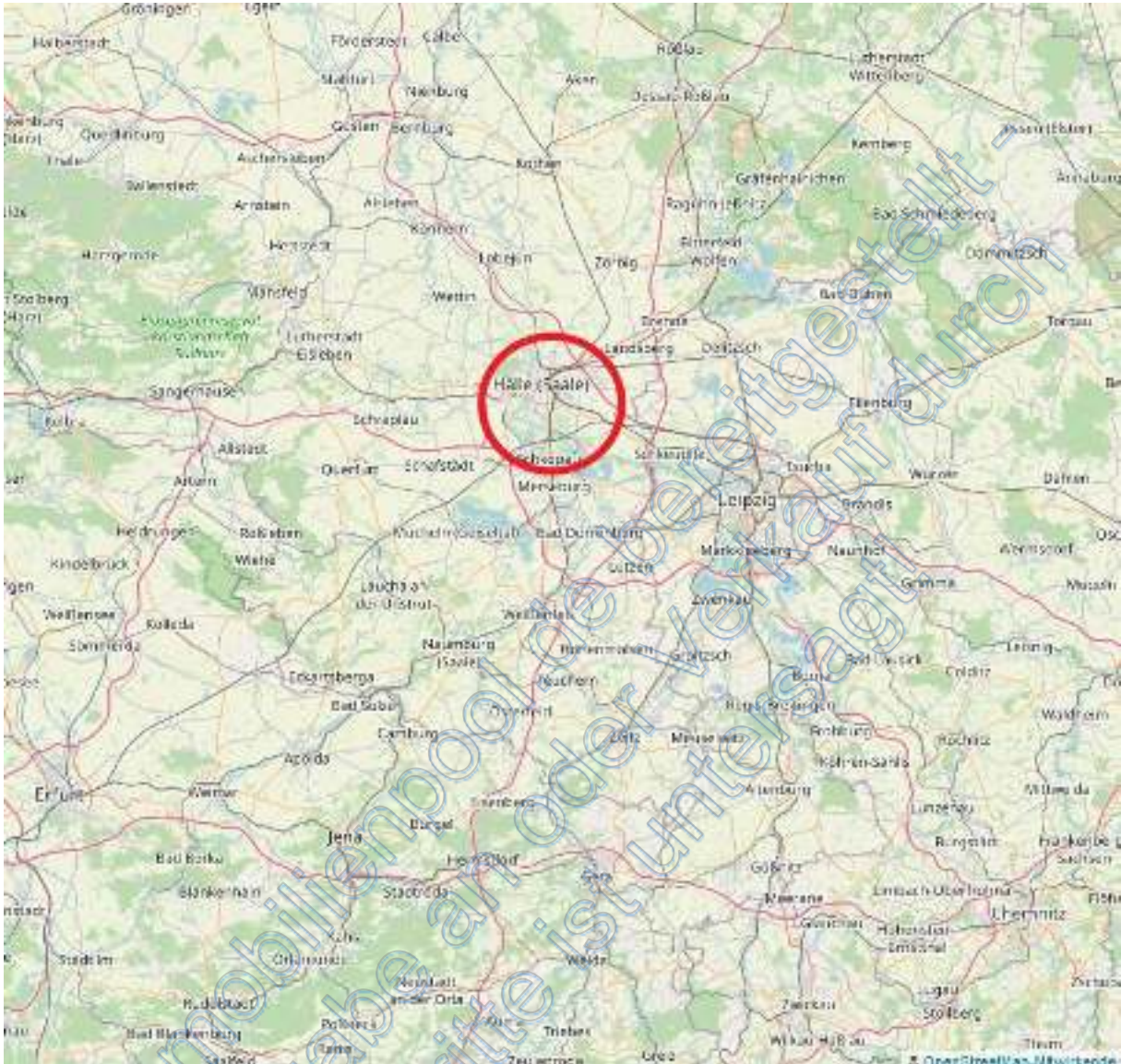
2.1 Makrolage

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) liegt in Sachsen-Anhalt an der Grenze zu Sachsen im Ballungsraum Halle/Leipzig, etwa 35 km nordwestlich von Leipzig. Ballungsraum Halle/Leipzig, etwa 35 km nordwestlich von Leipzig. Mit ca. 243.500 Einwohnern (Stand 17.12.2024) ist Halle die einwohnerstärkste Stadt in Sachsen-Anhalt und zählt zu den drei Oberzentren des Bundeslandes. Halle ist Sitz des Landesverwaltungsamtes und steht nach der Bevölkerungszahl auf Platz 32 der deutschen Großstädte und ist die fünftgrößte Stadt der neuen Bundesländer. Sie bildet mit der Stadt Leipzig den Ballungsraum Leipzig-Halle, in welchem mehr als eine Million Menschen leben. Halle ist Sitz einer der ältesten Universitäten Deutschlands, der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, sowie der Evangelischen Hochschule für Kirchenmusik Halle und der Burg Giebichenstein Kunsthochschule. Darüber hinaus ist die Stadt Sitz der Nationalen Akademie der Wissenschaften Leopoldina und der Kulturstiftung des Bundes.

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

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

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



Quelle:www.openstreetmap.de

Von immobilienpool.de oder Verfair gestellt durch
Weitergabe Dritte ist untersagt



2.2 Mikrolage

Wohn- bzw. Geschäftslage
und Nachbarschaft

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in ruhiger Wohnlage in dem Stadtbezirk Süd, dem Stadtteil Halle-Silberhöhe im nördlichen Bereich der Alten Heerstraße. Es ist nur über einen Privatweg erreichbar!

Bei dem Privatweg handelt es sich um einen unbefestigten Feldweg mit einer Breite einer PKW-Spur. Mit der Nähe zur Alten Heerstraße liegt das Bewertungsgrundstück verkehrstechnisch günstig.

Die Alte Heerstraße ist eine Seitenstraße der Industriestraße Straße, welche die wichtige Verkehrsachse im Süden von Halle- Saale ist.

Zur Anschlußstelle der A 14 und A 9 über die B 100 sind es ca. 13 und 18 km. Der Flughafen Leipzig/ Halle ist in ca. 25 km Entfernung über die A14 erreichbar. Die A 38 ist ca. 8 Kilometer entfernt.

Straßenbahn- und S-Bahnhaltestelle sind fußläufig erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich im weiteren Umfeld.

Das Stadtzentrum mit guten Einzelhandelsangeboten ist mit dem ÖPNV in ca. 20 Minuten gut erreichbar. Auf Grund seiner Oberzentrumsfunktion verfügt Halle über ein breites Angebot an Kultur- und Bildungseinrichtungen. Im näheren Umkreis befinden sich Schulen und Kitas.

Art der Bebauung

Die unmittelbare Umgebung im Bereich des Bewertungsgrundstücks und des Privatweges ist beidseitig mit 1-2-geschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise bebaut.

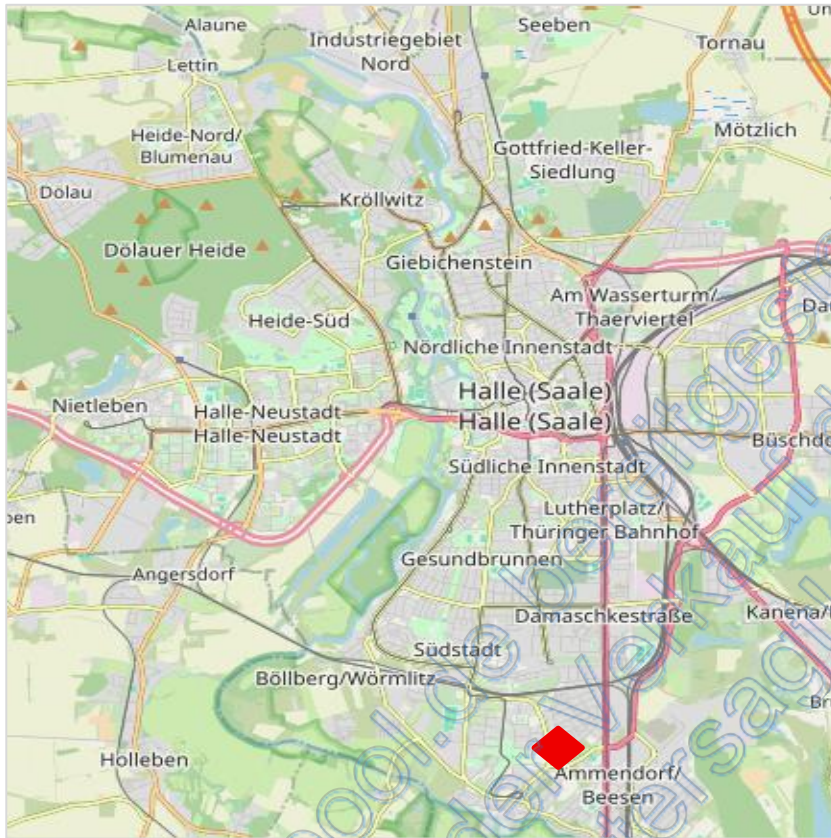
Topgraphische Lage

Ebene Lage

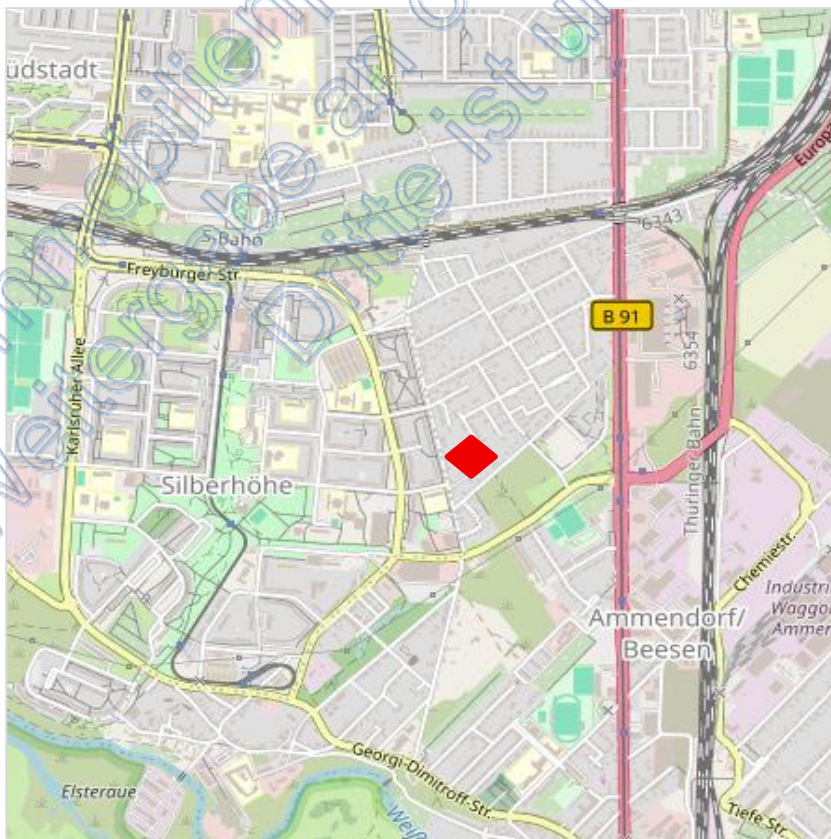
Beurteilung:

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

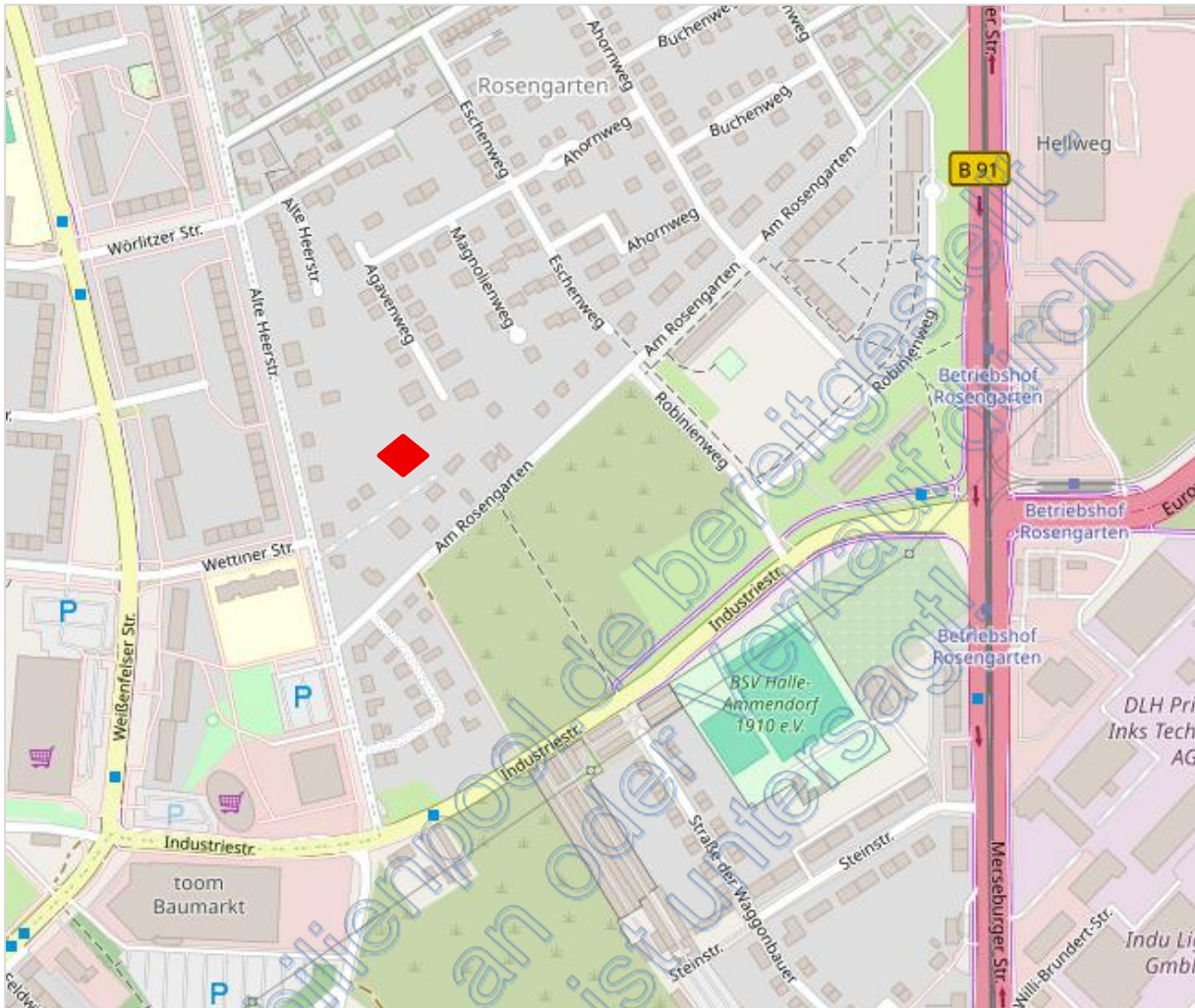
Da das unmittelbare Umfeld attraktiv und beliebt ist, wird dieser Standort künftig weiter an Stellenwert gewinnen.



Quelle:www.openstreetmap.de



Quelle:www.openstreetmap.de



Quelle: www.openstreetmap.de

2.3 Demographische Entwicklung

Halle(Saale) wird dem Demografiety 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik) zugeordnet.

Dieser Demografiety weist folgenden Charakteristika auf:

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



Entwicklungsprognose

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

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

2.4 Gestalt, Form und Topografie des Grundstücks

Grundstücksform: Das Grundstück ist weitgehend regelmäßig geschnitten.

Grundstücksabmessungen:

mittlere Tiefe:	ca. 39 m
mittlere Breite der Straßenfront:	ca. 13 m
Grundstücksgröße:	ca. 505 m ²

Ausrichtung des Grundstücks: Nordwest nach Südost

Aufteilung des Grundstücks: Das Bewertungsgrundstück, rot dargestellt, ist nur über einen Privatweg, grün dargestellt, erreichbar.



Quelle: <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/> (Sachsen-Anhalt Viewer)

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine Bebauung, vermutlich eine massiv errichtete Gartenlaube.

Nachbarbebauung:

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

Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse:

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

Topografie des Grundstücks:

eben

2.5 Immissionen

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

2.6 Naturgefahren

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

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

Das Bewertungsobjekt steht demnach an einem gering gefährdeten Standort. (Siehe auch Anlage 9.4)



2.7 Radonschutzgebiete

Radonschutzgebiete (oft auch „Radon-Vorsorgegebiete“ genannt) sind laut Strahlenschutzgesetz Regionen, in denen in einem beträchtlichen Teil der Gebäude der gesetzliche Referenzwert für Radon von 300 Bq/m³ Luft überschritten werden kann. Geologische und bodenspezifische Bedingungen führen hier zu erhöhtem Radonvorkommen, das gesundheitliche Risiken, insbesondere für die Atemwege, mit sich bringt. Für Neubauten und Arbeitsplätze gelten in diesen Gebieten besondere Schutz- und Messpflichten. Die Ausweisung erfolgt behördlich und ist regelmäßig zu überprüfen.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Radonschutzgebiet.

2.8 Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist nur über einen Privatweg (Flurstück 2524) erreichbar. Diese Zugangsmöglichkeit ist weder grundbuchseitig noch öffentlich-rechtlich über eine Baulast gesichert.

Das Grundstück ist daher als nicht erschlossen zu betrachten.

Eine exakte Aussage darüber, ob das Bewertungsgrundstück an Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon, Glasfasernetz angeschlossen ist, kann nicht getroffen werden. Auf Grund der nicht gesicherten Erschließungssituation scheint ein Anschluss des Grundstückes an öffentliche Medien über das Flurstück 2524 unwahrscheinlich.

2.9 Grundbuchangaben

Grundbuchamt Zuständiges Amtsgericht: Amtsgericht Halle (Saale)
Grundbuch von Halle
Gemarkung Ammendorf
Blatt-Nr. 5013

Auszug vom: 16.10.2025

Bestandsverzeichnis Gemarkung Ammendorf
Flur 2
Flurstück 1392/32
Wirtschaftsart- und Lage: Grünfläche Am Rosengarten
Größe: 505 m²

Grundbuch Abteilung I keine Angaben (Datenschutz)

Grundbuch Abteilung II Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hall (Saale), 555 K388/25), eingetragen am 12.09.2025

Grundbuch Abteilung III Zwangssicherungshypothek für das Land Sachsen- Anhalt.
keine (wertbeeinflussende) Eintragung



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

2.10 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Entsprechend einer schriftlichen Auskunft der Stadt Halle, Fachbereich Städtebau und Bauordnung vom 27.10.2025 sind keine Baulasten zu Gunsten oder zu Lasten des Bewertungsgrundstücks im Baulastenverzeichnis der Stadt Halle eingetragen.

2.11 Eintragungen im Altlastenverzeichnis, Kriegslastenverzeichnis, Asbestkataster

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

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

2.12 Denkmal, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz

Da das Bewertungsobjekt nicht im Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt (<https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem>) aufgeführt ist, kann davon ausgegangen werden, dass kein Denkmalschutz besteht.

Basierend auf einer Recherche des Internetportals des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt (<https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de>) liegt das Bewertungsobjekt nicht einem Gebiet, welches von Maßnahmen hinsichtlich Landschafts-, Gewässer- oder Naturschutzaufgaben betroffen ist.

2.13 Umlegungs-, Sanierungs-, oder Flurbereinigungsverfahren

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

2.14 Ortssatzungen

Entsprechend einer schriftlichen Auskunft der Stadt Halle, Fachbereich Städtebau und Bauordnung vom 27.10.2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich städtebaulicher Ortssatzungen.

2.15 Angaben aus dem Flächennutzungsplan

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



2.16 Angaben aus dem Bebauungsplan

Laut Recherche des Sachverständigen liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, so dass das Planungsrecht nach §34 BauGB zu beurteilen ist.

Zur Bebauung des Grundstück liegen der Stadt Halle (Saale), Fachbereich Städtebau und Bauordnung keine Baugenehmigungsunterlagen vor.

Aufgrund der Entfernung zur öffentlichen Straße (Alte Heerstraße) erfüllt das Grundstück nicht die Voraussetzungen nach § 5 BauO LSA* und ist somit nicht mit einem Wohnhaus bebaubar.

**Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013

§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

(1) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung der zur Rettung über Geräte der Feuerwehr bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

(2) Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

(Quelle: <https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/bsst/document/jlr-BauOST2013pP5>)



3 Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen

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

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

(2) Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

3.2 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Bungalowhaus, eingeschossig, Flachdach

Baujahr: Keine Angabe möglich

Zustand: Abrisswürdig, ruinös



3.3 Außenanlagen

- Anpflanzungen: Obstbäume, Ziersträucher (verwildert)
- Einfriedungen: Holzlattenzaun, teilweise mit verzinkten Stahlmattenzaunelementen gesichert.
- Befestigte Flächen: keine Angaben möglich

3.4 bautechnische Beanstandungen

Zum Ortstermin wurden folgende baulichen Mängel / Schäden festgestellt:

- abbruchreifer, ruinöser Zustand des Gartenhauses (augenscheinlich seit längerer Zeit offen und unbeheizt leer stehend)

3.5 Energetischer Zustand

- Keine Angaben möglich.

3.6 Barrierefreiheit

- Keine Angaben möglich.

3.7 Nutzung/ Vermietungssituation / Drittverwertungsmöglichkeit

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt des Ortstermins leerstehend.
Die Vermietbarkeit des Objektes ist nicht gegeben.
Eine Drittverwertungsmöglichkeit liegt nicht vor.

3.8 Schlußfolgerungen für die Wertermittlung

Die örtlichen Wohnlage, das infrastrukturellen Umfeld und die demographischen Entwicklung bieten für das Bewertungsgrundstück eine gute Nachfragesituation.
Allerdings ist handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein verbindungsloses Grundstück, dessen Nachfolgenutzung als eingeschränkt anzusehen ist. Der Zugang zum Grundstück ist nur über ein Notwegerecht (BGB § 917 Abs. 1 und 2) realisierbar.
Unabhängig davon ist das Grundstück dennoch nicht als Wohngrundstück bebau- und nur als Gartengrundstück nutzbar.
Das Bewertungsgrundstück bietet Potential für die direkt angrenzenden Flurstücke als deren Erweiterung oder als Gartengrundstück mit Zugang über Notwegerecht für den freien Grundstücksmarkt.



6 Bodenwertermittlung

6.1 Erläuterung der Bodenwertermittlung und Begriffserklärungen

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

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

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

6.2 Entwicklungszustand (nach §3, ImmoWertV2021)

Der Entwicklungszustand des Bewertungsobjektes konnte am Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag als sonstige Flächen (Gartenland) eingestuft werden

6.3 Bodenrichtwert (BRW)

Der Bodenrichtwert, veröffentlicht durch den Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen- Anhalt ist wie folgt definiert:

Wert (€/m ²)	150,00
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	Ebf
Art der Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)
Bauweise	Offene Bauweise
Geschosszahl:	II
Wertrelevante Geschossflächenzahl:	
Grundflächenzahl:	
Baumassenzahl:	
Grundstückstiefe in m:	45
Grundstücksbreite:	
Fläche (m ²)	f700
Stichtag	01.01.2024
Bemerkungen:	
Zuständiger Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen- Anhalt



6.4 Bodenwertberechnung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen- Anhalt bezieht sich auf eine rentierliche Grundstücksfläche von 700m². Da für kleinere Grundstücksgrößen keine Umrechnungskoeffizienten nicht veröffentlicht wurden erfolgt keine Größenanpassung des Bewertungsgrundstückes.

Ansatz Bodenwert

505 m ² Grundstücksfläche	*	150,-€/m ² (Bodenrichtwert)	=	75.750,00 Euro
	*	1,0 (zeitliche Anpassung ¹)	=	75.750,00 Euro
	*	0,15 ²⁾	=	11.362,50 Euro
			≙	<u>22,50 Euro/m²</u>

Erläuterungen:

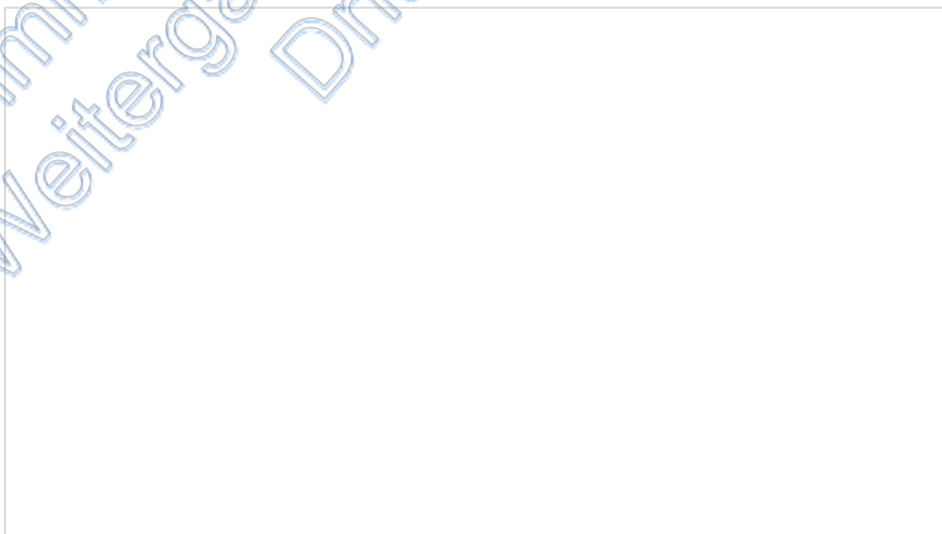
¹⁾ zeitliche Anpassung – Da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen- Anhalt keine Indexreihen für Gartengrundstücke veröffentlicht hat, erfolgt keine zeitliche Anpassung,

²⁾Der Bodenwert eines Hausgartens (ca.30-35m hinter der Baugrundstückstiefe) liegt bei ca. 10-30% des Bodenwertes des Vorderlandes. Bei einem Ansatz von 15% resultiert hieraus ein Bodenrichtwert von 22,50 €/m².

Vergl. hierzu: Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 1 Allgemeines > Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen > § 3 ImmoWertV Entwicklungszustand; sonstige Flächen > 9 Gartenland > 9.3 Sonstiges Gartenland > 9.3.2 Hausgarten RDNr. 368 / Stand Februar 2023, Ausdruck 28.01.2026

Alternativ wird unter Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 1 Allgemeines > Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen > § 3 ImmoWertV Entwicklungszustand; sonstige Flächen > 9 Gartenland > 9.3 Sonstiges Gartenland > 9.3.1 Allgemeines RDNr. 366 / Stand Februar 2023, Ausdruck 28.01.2026 veröffentlicht, dass viele Gutachterausschüsse den Wert des Gartenlandes mit 25% des nächstgelegenen Rohbaulandes ansetzen.

Bezügliches des Wertansatzes Rohbauland beziehen sich *Daniel Pusch, cand. B.Sc./Pia Steuerlein, cand. B.Sc./Prof.Dr. Markus Staiber*, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) in der GuG 2 aus 2017 auf folgende Ansätze:





Daraus ergibt sich folgender Ansatz:

505 m ² Grundstücksfläche	*	150,-€/m ² (Bodenrichtwert)	=	75.750,00 Euro
	*	0,5 Anpassung Rohbauland	=	37.875,00 Euro
	*	0,25 Anpassung Gartenland	=	9.648,75 Euro
			<hr/>	
			≙	18,75 Euro/m ²

Weiterhin schreibt Kleiber unter 9.3.1 RDNr. 3654, dass das Gartenland in den innerstädtischen Bereichen (deutlich) höher als im städtischen Weichbild gehandelt wird.

Es erfolgt daher der höhere Ansatz des Bodenwerts von 22,50 Euro/m²

Für das Bewertungsobjekt konnte zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026 ein Bodenwert in Höhe von 11.362,50 Euro ermittelt werden.

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

7 Ermittlung der Abriss- und Freilegungskosten

7.1 Flächenermittlung

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche des aufstehenden und abrissswürdigen Gebäudes erfolgt überschlägig anhand des Geodaten Portals Sachsen-Anhalt-Viever (https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de).



Die Bruttogrundfläche wird mit 27m² angenommen.

7.2 Kostenermittlung

Erfahrungsgemäß liegen die Abriss- und Entsorgungskosten eines für ein massives Gebäude regional typischerweise bei 50 bis 150 €/m² BGF (Bruttogrundfläche), abhängig von den Gegebenheiten wie Zugänglichkeit, Bauweise, Entsorgung von Sondermüll etc. Bei besonders aufwändigen Bedingungen – z. B. Keller oder Schadstoffbelastung – können die Preise auch bis 200 €/m² steigen.

In dem vorliegenden Bewertungsfall wird von einer einfachen Gebäudekonstruktion mit mögliche Schadstoffbelastung ausgegangen. Es erfolgt ein Ansatz von 150,00 €/m² BGF.

Kostenansatz Abriss- und Entsorgung:	27 m ² BGF * 150,00 €/m ² = 4.050,- Euro
Kostenansatz Grünschnitt (Verwilderung) psl:	1.000,- Euro
Summe Abriss- und Freilegungskosten	5.050,- Euro



8 Verkehrswertermittlung

Bodenwert (s. 6.4)	11.362,50 €
abzgl. Abriss- und Freilegungskosten (s.7.2)	- 5.050,00 €
Zwischensumme	6.312,50 €
abzgl. Sicherheitsabschlag aufgrund Außenbesichtigung 20% vorläufiger Verkehrswert	- 1.262,50 € 5.050,00 €
Marktanpassung	1,00 €
marktangepasster Verkehrswert	5.050,00 €
Verkehrswert gerundet	5.000,00 €

8.1 Verkehrswehrt / Plausibilisierung

In der vorliegenden Bewertung wurde ein Bodenwert in Höhe von 11.365,50 Euro, die entspricht einem Preis von 22,50 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche, für ein verbindungsloses und gefangenes Gartengrundstück in städtischer Lage ermittelt werden. Nach Abzug der Abriss- und Freilegungskosten, sowie einen üblichen Sicherheitsabschlag in Höhe von 20% als Risikoabschlag für die verhinderte Begehung / Besichtigung des Bewertungsgrundstückes, kann der Verkehrswert i.H.v. 5.000,- Euro als plausibel betrachtet werden.

Der **Verkehrswert** für das das unter der laufenden Nummer des Grundbuchs von Ammendorf, Blatt 5013 eingetragene Grundstück Flur 2, Flurstück 1392/32 (Grünland, Am Rosengarten).

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026 mit rd.

5.000,- €

in Worten: fünftausend Euro

geschätzt.

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

Recherche beendet am:

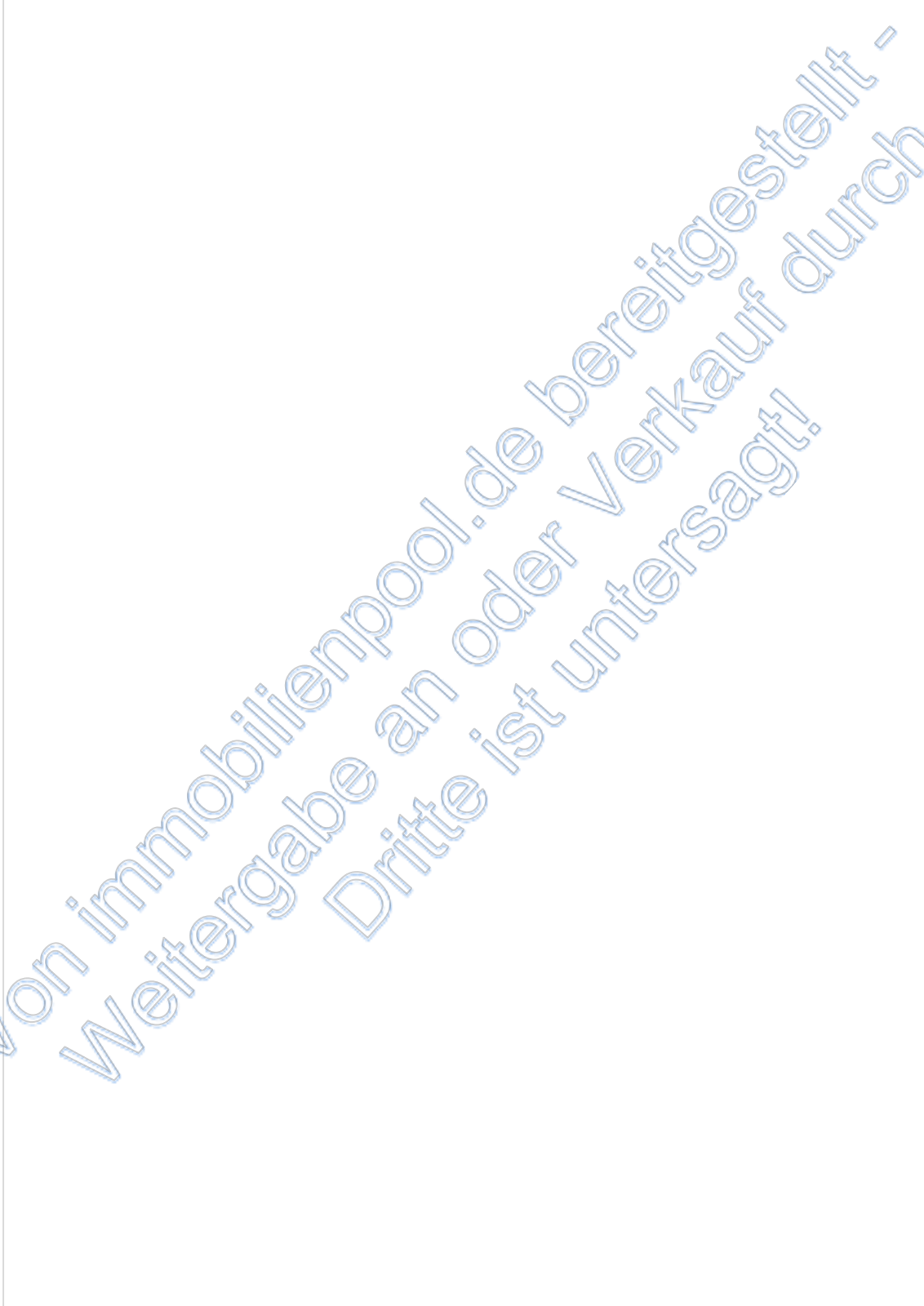
Halle, 28.01.2026

Jens Ullrich
Sachverständiger für Immobilienbewertung



9 Anlagen

9.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster





9.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte





9.5 Fotodokumentation

Umgebung (öffentliche Straße / Alte Heerstraße)

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

Umgebung (Einbindung Privateweg / Alte Heerstraße)



Privatweg (Flurstück 2524)



Privatweg (Flurstück 2524)



Blick auf das Bewertungsgrundstück aus Osten



Blick auf das Grundstück vom Privatweg
(Flurstück 2524)



Blick auf das Grundstück mit Bestandsgebäude