

Kein Original
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

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

das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück Wismarer Weg 13 in 06128 Halle,
Grundbuch von Wörmnitz, Blatt 4300, Gemarkung Wörmnitz, Flur 2, Flurstücke 706 und 707.

AZ: 20025005 - 555 K 45_24



Verkehrswert(Marktwert):

496.000 €

Wertermittlungsstichtag:

14.04.2025

Qualitätsstichtag:

14.04.2025

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten, davon 8 Anlagen, mit 18 Seiten.

Dieses Gutachten wurde in **5** Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung verbleibt bei den Unterlagen des Sachverständigen.

Ausfertigung Nr. -1-



Zusammenfassung

Aktenzeichen:	2025005
Zuständiges Amtsgericht:	Halle (Saale)
Aktenzeichen Amtsgericht:	555 K 45/24
Grundbuch von:	Halle
Blatt:	4300
Gemarkung:	Wörmlitz
Flurnr.:	2
Flurstück Nr.:	706; 707
Grundstücksgröße gesamt in m ² :	460; 528 (988)
Grundstücksgröße rentierlich in m ² :	400
Grundstücksgröße Hinterland in m ² :	588
Objektart:	Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	2013
Gebäudealter in Jahren:	12
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	80
Restnutzungsdauer in Jahren:	68
Modernisierungsgrad:	nicht modernisiert
Wohnfläche in m ²	234,33
Nebengebäude:	1 Geräteschuppen
Kfz- Stellplätze:	2 Freiplätze
Energieausweis:	nicht vorhanden
Wertermittlungstichtag:	14.04.2025
Qualitätstichtag:	14.04.2025
Markt-/verkehrswert in Euro (unbelastet):	496.000,00
Marktwert in Euro pro m ² Mietfläche:	2.117
Bodenwertanteil in Euro (rentierlich):	64.000



1 Allgemeine Angaben

1.1 Adressat / Empfänger / Auftraggeber / Auftrag

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

Auftraggeber: Amtsgericht Halle (Saale), Zwangsversteigerungsgericht

Auftrag: Beschluss 553 K 27/24 vom 31.01.2025

1.2 Art und Zweck des Gutachtens / Wertermittlungszeitpunkt

Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag: 14.04.2025 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag: 14.04.2025 (Tag des Ortstermins)

1.3 Ortsbesichtigung

Tag / Uhrzeit: 14.04.2025 / 9.00 Uhr- 9.15 Uhr.

Teilnehmer / Funktion: Jens Ullrich, Sachverständiger

Besichtigungsverhältnisse: sonnig, 13°C

Ablauf:

Da der Eigentümer zum Ortstermin nicht anwesend war bzw. nicht geöffnet hat, war das Betreten des Grundstücks und eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts nicht möglich. Das Grundstück konnte daher nur von der Straße aus besichtigt werden.

1.4 Unterlagenbeschaffung

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen beschafft:

- Grundbuchauszug vom 31.01.2025

Vom Auftragnehmer wurden folgende Unterlagen beschafft:

- Städtebauliche Auskunft
- Anliegerbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Halle
- Kopie Baugenehmigung
- Grundrisszeichnungen



2 Grundstückbeschreibung

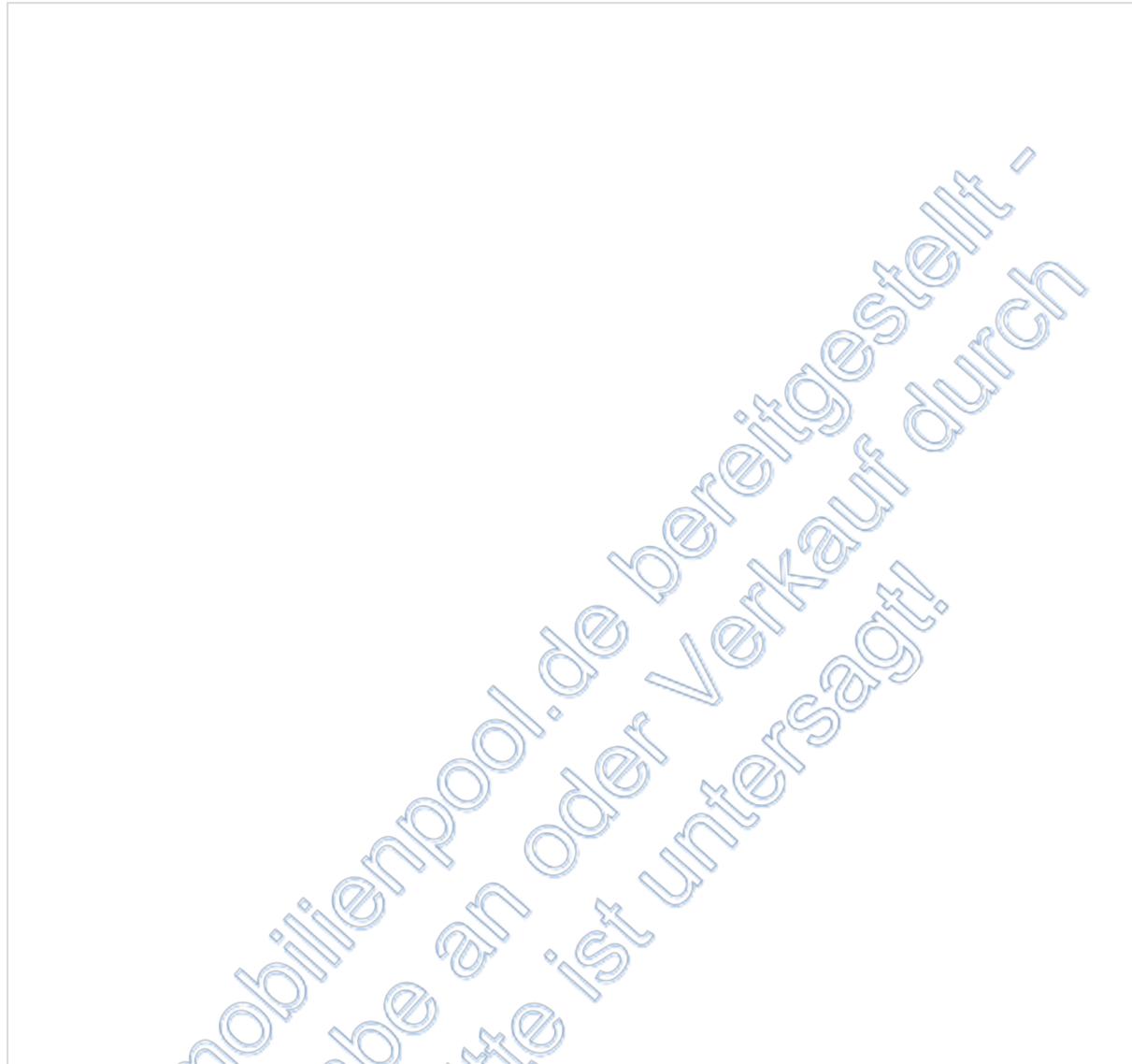
2.1 Makrolage

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 2029 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.



2.2 Mikrolage

Wohn- bzw. Geschäftslage
und Nachbarschaft

Der Groninger Weg befindet sich in ruhiger Wohnlage in dem Stadtbezirk Süd, dem Stadtteil Böllberg / Wörmnitz, in südlicher Stadtrandlage in einer Neubausiedlung.

Der Wismarer Weg ist eine gepflasterte Anliegerstraße ohne Gehweg, welche als Sackgasse endet. Der Zustand ist gut und lagetypisch.

Zur Anschlußstelle der A 9 sind des ca. 20 km, zur Anschlussstelle der A 143 über Holleben sind es ca. 10 km Entfernung.

Der Flughafen Leipzig/ Halle ist in ca. 34 km Entfernung über die B 100 und A14 erreichbar

Das Bewertungsgrundstück ist verkehrstechnisch über die Buslinie 23 mit Abfahrtszeiten aller 30-40 Minuten an den ÖPNV der Stadthalle angeschlossen. Die Bushaltestelle der ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.



Einkaufsmöglichkeiten sind in Form von Supermärkten in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Schulen, Kitas und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich im weiteren Umfeld bzw. im Stadtgebiet von Halle.

Das Stadtzentrum mit guten Einzelhandelsangeboten ist mit dem ÖPNV in ca. 45 Minuten gut erreichbar. Auf Grund seiner Oberzentrumsfunktion verfügt Halle über ein breites Angebot an Kultur- und Bildungseinrichtungen.

Art der Bebauung

Der Wismarer Weg ist mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut.

Topgraphische Lage

Ebene Anliegerstraße

Beurteilung:

Das Bewertungsgrundstück im Wismarer Weg liegt ruhig im Süden der Stadt Halle, mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur. Es grenzt unmittelbar an den Pfingstanger, eine Auenlandschaft im Süden von Halle.

Das unmittelbare Umfeld des Wismarer Wegs ist attraktiv und erfährt eine gute Nachfragesituation sowohl im Bereich des Verkaufs, als auch der Wohnraumvermietung.

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



2.4 Demographische Entwicklung

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

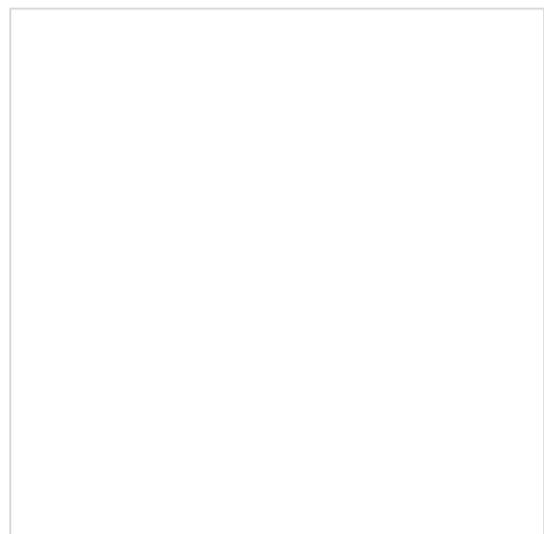
Dieser Demografiety weißt folgenden Charakteristika auf:

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

Bevölkerungsentwicklung:



Durchschnittsalter



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

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.

2.5 Gestalt des Grundstücks

Grundstücksform:

Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten. Es besteht aus zwei Flurstücke (706 und 707).

Grundstücksabmessungen:

mittlere Tiefe: ca. 25 m
mittlere Breite der Straßenfront: ca. 34 m
Grundstücksgröße: ca. 988 m²

Aufteilung des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich am Ende des Wismarer Wegs im Bereich eines Wendehammers. Das Wohngebäude ist ungefähr mittig auf das Grundstück gebaut und überdeckt damit Grenze der beiden Flurstücke 706 und 707.

Links vom Gebäude befindet sich eine Pkw- Stellfläche für 2-3 Pkw.

Rechts neben dem Gebäude befindet sich ein massives Garten- bzw. Gerätehaus.

Nachbarbebauung:

Das Grundstück grenzt links und rückseitig 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.



2.6 Topographie des Grundstücks

Das Grundstück ist eben.

2.7 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.

2.8 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 10.3)

2.9 Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist über den Wismarer Weg verkehrstechnisch erschlossen.

Bei diesem Weg handelt es sich um eine kommunale Anliegerstraße, die endgültig hergestellt und mit einem Betonverbundpflaster bedeckt ist.

Es existiert kein separater Bürgersteig. Parkmöglichkeiten sind nur begrenzt vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, vermutlich (!) Gas, Wasser, Telefon angeschlossen.

Das Wertermittlungsgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei.

2.10 Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Zuständiges Amtsgericht: Amtsgericht Halle (Saale) Grundbuch von Wörmlitz Blatt-Nr. 4300
Auszug vom:	31.01.2025
Bestandsverzeichnis	Gemarkung Wörmlitz Flur 2
	Flurstück 706 Wirtschaftsart- und Lage: Grünfläche Wismarer Weg 13 Größe: 460 m ²
	Flurstück 707 Wirtschaftsart- und Lage: Grünfläche Wismarer Weg 13 Größe: 528 m ²



Grundbuch Abteilung I	Eigentümer: - Herr
Grundbuch Abteilung II	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Saale), 555 K 45/24m eingetragen am 20.12.2024
Grundbuch Abteilung III	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.

2.11 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Halle, Fachbereich Bauordnung und Städtebau vom 03.03.2025 sind keine Baulasten zu Lasten des Bewertungsgrundstücks im Baulastenverzeichnis der Stadt Halle (Saale) eingetragen.

Zugunsten der Bewertungsgrundstücks bestehen uneingeschränkte und zeitlich unbegrenzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an den Flurstücken 683 (Hamburger Straße), 708 (Hamburger Straße / Wismarer Weg), 709 (Hamburger Straße) und 714 (Hamburger Straße), eingetragen in den Blattnummern 1476, 1476a, 1476b und 1476c des Baulastenverzeichnisses der Stadt Halle (Saale).

2.12 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.

2.13 Denkmal, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz

Auf Grund seines jungen Baujahres besteht kein Denkmalschutz für das Bewertungsobjekt. Dies wird auch durch eine Recherche über das Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt (<https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem>) bestätigt.

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

2.14 Umlegungs-, Sanierungs-, oder Flurbereinigungsverfahren

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

2.15 Ortssatzungen

Entsprechend einer schriftlichen Auskunft der Stadt Halle, Fachbereich Städtebau und Bauordnung vom 03.03.2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich städtebaulicher Ortssatzungen.



2.16 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.

2.17 Angaben aus dem Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31.3 „Wörmlitz Pfingstanger“ und ist hinsichtlich seiner planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §30 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan Nr. 31.1 ist am 02.11.2000 in Kraft getreten und die wichtigsten Festsetzungen lauten wie folgt:

- Reines Wohngebiet (WR) nach BauNVO
- GRZ: 0,4
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Zulässige Dachneigung 20-45°
- maximale Traufhöhe 4,5 m, maximale Firsthöhe 9,0 m

2.18 Baugenehmigung

Für das Bewertungsobjekt wurde seitens der Stadt Halle (Saale) am 06.02.2013 unter dem Aktenzeichen 02876 – 2012 eine Baugenehmigung erteilt. Diese lag dem Sachverständigen zur Einsicht vor. Eine materielle Legalität des Wohngebäudes ist gegeben.



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 so weit 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: Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt eingeschossig, nicht unterkellert, Satteldach, Dachgeschoss voll ausgebaut.

Baujahr: um 2013 (gemäß Baugenehmigung)

Modernisierung: keine ersichtliche Modernisierung erfolgt

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Beschreibung der Raumaufteilung erfolgt anhand der Planzeichnungen zur Baugenehmigung.

Erdgeschoss:

Zutritt zum Gebäude von der Straße, Hauseingang gebäudemittig, linke Seite von einem Flur abgehend die Küche, ein Gästezimmer, zur Rückseite ein Hauswirtschaftsraum, eine Ankleide, ein Bad mit



Dusche, WC, etc., dem Hauseingang gegenüber die Treppe zum Obergeschoss, rechte Gebäudehälfte als geräumiges Wohnzimmer.

Obergeschoss:

Zugang über das Treppenhaus auf einen Flur. Davon straßenseitig abgehend von rechts ein Schlafzimmer, in der Mitte ein Kinderzimmer, vorn links ein zweites Kinderzimmer, hinten links ein drittes Kinderzimmer, daneben ein Bad, daneben die Treppe und hinten rechts ein Arbeitszimmer mit Zugang zu einer Dachterrasse über einem Teil des Wohnzimmers.

Die Raumaufteilung und der Zuschnitt der Zimmer sind zweckmäßig.

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundament:	Streifenfundamente, Bodenplatte aus Beton
Umfassungswände:	BELLENBERGER ThermPlan MZ8, D = 42,5 cm
Innenwände:	BELLENBERGER ThermoPlan TS, d= 24 cm
Geschossdecken:	Bodenplatte, Decke über Erdgeschoss aus Stahlbeton
Hauseingang:	Eingangstür aus Kunststoff, zweiflügelig, mit Lichtausschnitt und Oberlicht
Dach:	Satteldach, (straßen- und gartenseitig mit Mansarde), Holzkonstruktion, Eindeckung mit Betonziegel anthrazit, gemäß Bauantrag gedämmt 160 mm Spitzboden Raumhöhe max. 2,12 Meter, keine Ausbaureserve
Treppen:	-keine Angabe möglich -

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	vermutlich Elektroverdrahtung gemäß VDE/durchschnittlich
Heizung/WW-Versorgung:	vermutlich zentrale Heizung und WW-Versorgung (Gas) solare Unterstützung der Heizung und Wassererwärmung Standort vermutlich im Spitzboden, keine Angaben hinsichtlich Heizkörper oder Fußbodenheizung möglich

Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	gemäß Baugenehmigung / Baubeschreibung Fliesen im Erdgeschoss, Fliesen / Textil im Obergeschoss
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden Dachflächenfenster (vermutlich aus Holz (VELUX oder Roto))
Türen:	keine Angaben möglich
sanitäre Installation:	Bad im Erdgeschoss, 2. Bad im Obergeschoss keine weiteren Angaben zur sanitären Ausstattung möglich



3.3 Besondere Bauteile

Für die nicht in der Wertansätzen der NHK 2010 enthaltenen Bauteile erfolgt eine gesonderte Ermittlung der (alterswertgeminderten) Herstellungswerte.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende besonderen Bauteile vorhanden.

Je eine Dachgaube zur Straßenseite und zur Gartenseite.

3.4 Besondere (Betriebs-)Einrichtungen

Für die nicht in der Wertansätzen der NHK 2010 enthaltenen (Betriebs-) erfolgt eine gesonderte Ermittlung der (alterswertgeminderten) Herstellungswerte.

Im vorliegenden Bewertungsfall scheinen keine besonderen Einrichtungen vorhanden zu sein.

3.5 Belichtungs-, Besonnungs-, Belüftungsverhältnisse

Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse scheinen gut zu sein. Die Belüftung scheint über über herkömmliche Fensterlüftung zu erfolgen.

3.6 Instandhaltungszustand

Der äußere Anblick des Grundstücks und des Gebäudes wirkt vernachlässigt. Es scheint ein gewisser Instandhaltungszustau vorzuliegen.

3.7 Modernisierungsgrad

Entsprechend ImmowertV 2021 Anlage 2 ist unter Anwendung der Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente die Einordnung folgende Modernisierungsgrade möglich.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0-1 Punkte
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2-5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6-10 Punkte
überwiegend Modernisiert	11-17 Punkte
umfassend Modernisiert	18-20 Punkte

Dem vorliegenden Bewertungsobjekt konnten keine Modernisierungspunkte zugeordnet werden. Das Bewertungsobjekt wird daher dem Modernisierungsgrad - nicht modernisiert - zugeordnet.

3.8 Außenanlagen

Anpflanzungen: Rasenfläche, keine weiteren Anpflanzungen

Einfriedungen: straßenseitig Metallzierzaun mit Eingangstor,
linke Grundstücksseite unverputzte Mauer vom Nachbarn,
rückseitig Mauer aus Betonsteinen, ca. 1m hoch, darauf ein Zaun aus verzinktem Stahl,
rechte Grundstückseite, Stabmattenzaun mit Gartentür.

Befestigte Flächen: Hauszuwegung aus Natursteinbruchplatten und halbkreisförmigen
Treppenstufen, Parkfläche aus Betonverbundpflaster, Rechteck, 2-farbig



3.9 bautechnische Beanstandungen

Zum Ortstermin wurden folgende baulichen Mängel / Schäden festgestellt:

Schäden an der Fassade im Bereich der Dachterrasse. Vermutlich Abdichtung und Entwässerung defekt.

Schäden an der Fassade im Bereich des Gebäudesockels um das Wohnzimmer herum. Vermutlich schadhafte Gebäudeabdichtung im Sockelbereich.

3.10 Energetischer Zustand

Es liegt kein Energieausweis gültiger vor.

3.11 Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit scheint nicht gegeben.

3.12 Nutzung/ Vermietungssituation / Drittverwertungsmöglichkeit

Das Bewertungsobjekt wirkt bewohnt, vermutlich eigengenutzt. Auf der Situation am örtlichen Mietmarkt sollte eine Vermietung des Objekts möglich sein. Eine Drittverwertungsmöglichkeit scheint gegeben.

3.13 Schlußfolgerungen für die Wertermittlung

Auf Grund der örtlichen Wohnlage, dem infrastrukturellen Umfeld und der demographischen Entwicklung besteht für das Bewertungsgrundstück eine derzeit stabile Nachfragesituation. Dieser Trend spiegelt sich sowohl in der Entwicklung der Bodenrichtwerte als auch in den Mieten wieder.



Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

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 Vergleichsverfahren (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 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag als baureifes Land eingestuft werden

6.3 Bodenrichtwert (BRW)

Das Grundstück befindet sich der Bodenrichtwertzone 140199 und ist wie folgt definiert:

Wert (€/m ²)	160,00
Entwicklungszustand	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	Ebf
Art der Nutzung	WR (reines Wohngebiet)
Bauweise	offene Bauweise
Geschösszahl:	II
Wertrelevante Geschossflächenzahl:	
Grundflächenzahl:	
Baumassenzahl:	
Grundstückstiefe:	20 m
Grundstücksbreite:	
Fläche (m ²)	400
Stichtag	01.01.2024
Zuständiger Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss Sachsen- Anhalt



6.4 Bodenwertberechnung

Das Bewertungsgrundstück besteht aus den Flurstücken 706 mit einer Größe von 460 m² und dem Flurstück 707 und einer Größe von 528 m². Beide Grundstücke wurden durch die Bebauung mit dem Gebäude über die gemeinschaftliche Flurstücksgrenze zu einem Bewertungsgrundstück vereint.

Gemäß den Angaben des Gutachterausschuss des Landes Sachsen- Anhalt bezieht sich der Bodenrichtwert i.H.v. 160,-€/m² erschließungsbeitragsfreies baureifes Land auf eine rentierliche Fläche von 400 m².

Dies bedeutet, dass das Bewertungsgrundstück fiktiv in eine rentierliche Fläche von 400 m² und eine restliche Fläche von 588 m² aufzuteilen ist. Der verbleibende Grundstücksanteil von 588 m² ist nicht separat veräußerbar und bebaubar. Es handelt es sich hierbei um Hinterland.

Bodenwertermittlung rentierlicher Anteil:

$400 \text{ m}^2 * 160,- \text{ €/m}^2 * \text{Zeitfaktor } 1,0 \text{ (keine zeitliche Anpassung erforderlich)} = 64.000,- \text{ Euro.}$

Bodenwertermittlung Hinterland:

$588 \text{ m}^2 * 160,- \text{ €/m}^2 * 0,15 \text{ (Bodenwertanteil Hinterland = 15\% vom Bodenrichtwert)} * \text{Zeitfaktor } 1,0 \text{ (keine zeitliche Anpassung erforderlich)} = 14.112,- \text{ Euro.}$

Für das Bewertungsgrundstück konnte zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2025 ein rentierlicher Bodenwert in Höhe von 64.000,- €, sowie ein Bodenwert für das verbleibende Hinterland in Höhe von 14.112,- € ermittelt werden.

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



7.15 Sachwertberechnung/-festlegung

Objekt und Ausstattungsbezogene NHK-Basis 2010 in €/m² BGF	1.089,00	
Baupreisindex Basisjahr 2021	132,6	
Umrechnungswert Basisjahr 2021 = 100	70,8	
Baupreisindex umbasiert auf 2010	187,3	
Faktor Baupreisindex	1,873	
Bruttogrundfläche (BGF) in m²	310,91	
Objekt und Ausstattungsbezogene NHK-Basis 2010 in €	634.122,02	
besondere Bauteile in €		
2 Dachgauben in €	0,00	E1
Dachterrasse (13 m²) psl. in €	0,00	E1
besondere Einrichtungen in €	0,00	
Herstellungskosten (inkl. BNK) in €	634.434,81	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80,00	
Restnutzungsdauer in Jahren	68,00	
Alterswertminderung linear in %	15,00	
Alterswertminderungsfaktor	0,85	
Betrag der Alterswertminderung in €	95.165,22	
alterswertgeminderter vorläufiger Gebäudesachwert in €	539.269,59	
vorl. Sachwert der Außenanlagen (als Zeitwert inkl. BNK) in €		
4% alterswertgemind. vorläuf. Gebäudesachwertes	21.570,78	E2
Summe aller baulichen Anlagen und Außenanlagen in €	560.840,37	
Bodenwert in €	64.000,00	
vorläufiger Sachwert in €	624.840,37	
<hr/>		
Regionalfaktor	1,00	
Sachwertfaktor (modellkonform)	0,80	E3
weitere marktübliche Zu- und Abschläge zur Marktanpassung	1,00	
objektspezifischer Sachwertfaktor	0,80	
marktangepasster vorläufiger Sachwert in €	502.846,74	
<hr/>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €		
Bodenwert Hinterland	14.112,00	
Nebengebäude (Geräteschuppen) Zeitwert psl. in €	1.000,00	
verbleibender Kostenansatz f. besondere Bauteile, als boG in €	47.857,50	E1
Kosten für Beseitigung bautechnischer Beanstandungen in €	-19.837,56	E4
Sicherheitsabschlag wegen unmöglicher Innenbesichtigung in €	-50.284,67	E5
Sachwert in €	495.694,00	
gerundeter Sachwert in €	496.000,00	

Für das Bewertungsobjekt konnte zum WEST 14.04.2025 ein Sachwert in Höhe von 496.000,- Euro ermittelt werden.



Erläuterungen:

E1:

Das Sachwertmodell des Gutachterausschuss des Landes Sachsen- Anhalt berücksichtigt bereits im Sachwertfaktor den Wertansatz für besondere Bauteile in Höhe von 3% des vorläufigen alterswertgeminderten Gebäudesachwerts. Deutlich darüberhinausgehende Wertansätze müssen als boG berücksichtigt werden.

besondere Bauteile	
2 Dachgauben in €	39.785,33
Dachterrasse (13 m ²) psl. in €	9.552,30
Summe besondere Bauteile in €	49.337,63
alterswertgeminderter vorläufiger Gebäudesachwert in €	539.269,59
davon 3% (im Sachwertfaktor bereits berücksichtigt) in €	1.480,13
verbleibender Kostenansatz f. besondere Bauteile als boG in €	47.857,50

Ermittlung Wertansätze Dachgauben:
 siehe Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Tillmann, Kleiber, Seitz, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage
 Satteldachgaube (einschließlich Fenster, Grundbetrag 2.100,-€/Stück zzgl. Ansichtsfläche Front 1.400,-€/m²)

$$7,425 \text{ m}^2 * 1.400 \text{ €/m}^2 + 2.100,-\text{€ Grundbetrag} * 2 \text{ Stück} * 1,873 \text{ BPI} * 0,85 \text{ AWF} = 39.785,33 \text{ €}$$

Ermittlung Wertansatz Dachterrasse:
 siehe Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Tillmann, Kleiber, Seitz, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage

$$\text{Dachterrasse (13 m}^2\text{) psl. 6.000,-€} \\
 6.000,- \text{ €} * 1,873 \text{ BPI} * 0,85 \text{ AWF} = 9.552,30$$

E2:

Konform zu Sachwertmodell 2025 des Gutachterausschuss des Landes Sachsen- Anhalt.

E3:

Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß Sachwertmodell 2025 des Gutachterausschuss des Landes Sachsen- Anhalt.

vorl. Sachwert	Sachwert-faktor	UK Bodenrichtwert	UK Geb.- Standard	UK-Gemarkung
624.840,37 €	0,98	0,96	0,91	0,94
angepasster Sachwertfaktor	0,80			

E4:

Kosten für Beseitigung bautechnischer Beanstandungen (siehe Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Tillmann, Kleiber, Seitz, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage)



Alle Kostenansätze Basis 2010

Sanierung Dachterrasse			
Flachdachsanieerung	80,00 €/m ²	13 m ²	10.640,00 €
Attikaverblechung	50,00 €/ lfd. m	11 m	550,00 €
Abdichtung Sockelbereich			
Senkrechtsperre (außen) mit Freischachten, Sperrputz 2 - la- gig	25,- €/m ²	10 m ²	250,00 €
Reparatur Fassade (Putz, incl. Anstrich)	60,- €/m ²	30 m ²	1.800,00 €
Summe Kosten bautechnische Beanstandungen Basis 2010 in €			13.240,00 €
Baupreisindex I/2025			1,873
Summe Kosten bautechnische Beanstandungen zum WEST in €			24.796,949 €
Marktanpassung			0,8
Summe Kosten marktangepasste bautechn. Beanstandungen zum WEST in €			19.837,559 €

E5:

Dem Sachverständigen war im Ortstermin der Zutritt zum Bewertungsobjekt und somit eine Innenbe-
sichtigung nicht möglich. Auf Grund des ungepflegten Zustandes des Grundstückes ist davon auszu-
gehen, dass ein gewisses Risiko für einen ähnlich schlechten Zustand verbunden mit möglichen Schä-
den innerhalb des Gebäudes besteht.

Dieses Risiko wird mit einem Sicherheitsabschlag in Höhe von 10% des marktangepassten vorläufi-
gen Verfahrenswertes berücksichtigt.



8.9 Ertragswertberechnung/-festlegung

Erträge aus	
Wohnflächenvermietung (1.900,00 €*12 Monate)	21.600,00
Stellplätze (üblicherweise bei EFH in Wohnflächenvermietung enthalten)	0,00
Rohrertrag in €/Jahr	21.600,00
<hr/>	
Bewirtschaftungskosten lt. ImmoWertV Anl. 3	
Verwaltungskosten Wohnen in 359,00 € / Jahr	359,00
Verwaltungskosten Stellplätze (47,- €/ 2 Stck / Jahr) in €	94,00
Instandhaltungskosten Wohnen in € /Jahr (234 m² Wfl* 14,- €)	3.276,00
Instandhaltungskosten Stellplätze (106,-€/p.a./ 2 Stck)	212,00
Mietausfallwagnis (2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages in €)	432,00
Betriebskosten (i.S. §556 Abs.1 Satz 2 BGB)	
Summe der Bewirtschaftungskosten in €/a	4.373,00
Summe der Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag	20,25
Reinertrag in Euro/Jahr	17.227,00
<hr/>	
Liegenschaftszinssatz (modellkonform) in %	2,60
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz in %	2,60
Bodenwert	64.000,00
Reinertragsanteil des Bodens in €	1.664,00
Reinertrag der baulichen Anlagen in €	15.563,00
Restnutzungsdauer in Jahren	68,00
Barwertfaktor gem. ImmoWertV Anl. 1	31,75
Ertragswert der baulichen Anlagen in €	494.078,56
Bodenwert in €	64.000,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert in €	558.078,56
<hr/>	
besondere objektspezifische Grundstückmerkmale in €	
Bodenwert Hinterland	14.112,00
Kosten für Beseitigung bautechnischer Beanstandungen in €	-19.837,56
Sicherheitsabschlag wegen unmöglicher Innenbesichtigung in €	-50.284,67
Ertragswert in Euro	502.068,33
<hr/>	
gerundeter Ertragswert in Euro	502.000,00

Für das Bewertungsobjekt konnte zum WEST 14.04.2025 ein Ertragswert in Höhe von 502.000,- Euro ermittelt werden.



9 Verkehrswertermittlung

9.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwertverfahren
496.000,00 Euro

Ertragswertverfahren
502.000,00 Euro

Abweichung 1%

9.2 Verkehrswehrt / Plausibilisierung

Auf Grund des typischen Eigennutzungscharakters des Bewertungsobjektes, sowie der guten Datenlage zum Sachwertverfahren, als auch der dürftigen Datenlage zum Ertragswertverfahren, leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren ab.

Der ermittelte Sachwert des Einfamilienhauses liegt bei rd. 496.000 €, das entspricht einem Wohnflächenpreis von rd. 2.117 €/m².

Der Gutachterausschuss des Landes Sachsen- Anhalt hat am 22.01.2025 Gebädefaktoren für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Stadt Halle (Saale) mit Baujahr ab 1991 veröffentlicht.

Die Spanne der ermittelten Werte lagen zwischen 95 m² und 175 m² Wohnfläche.

Das Normobjekt hat dabei folgende Parameter:

Wohnfläche: 130 m²
Grundstücksfläche: 520m²
Bodenrichtwert: 200,- €/m²
Gebäudestandard: 3,3

Gebädefaktor bei 175 m² Wohnfläche: 2.796,00 €/m²

Anpassung über Umrechnungskoeffizienten:

	UK Bodenrichtwert	UK-Grundstücksfläche	UK Geb. Standard
Gebädefaktor	2.796,00 €/m ²	0,95	0,94
angepasster Gebädefaktor	1.972,49 €/m ²		0,79

Der ermittelte Vergleichswert von 1.972,49 Euro liegt nahe an dem hier ermittelten Sachwert von 2.117€/m² und stützt somit das Verfahrensergebnis.



Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

06128 Halle (Saale), Wismarer Weg 13

Grundbuch		Blatt
Wörmlitz		4300
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wörmlitz	2	706; 707

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2025 mit rd.

496.000,- €

in Worten: vierhundertsechsunneunzigtausend 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, 07.05.2025

Jens Ullrich
Sachverständiger für Immobilienbewertung



10.8 Fotodokumentation



Umgebung Wismarer Weg



Ansicht von Süd- West



Ansicht von Süden



Ansicht von Süd- Osten



Ansicht von Osten



Hauseingangsbereich



Geräteschuppen



Schäden im Sockelbereich Ostseite



Feuchtschäden an Dachterrasse und Fassade Ostseite