

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!**

Sachverständigenbüro Michael Bilstein

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bilstein

Am Gewende 43 in 06636 Laucha an der Unstrut

Tel- Nr.: 034462/60680 Fax: 034462/60681



Personenzertifizierung
ISO/IEC EN 17024
Zertifikats- Nr.:
AT 010702 - 1055 D
4. Ausfertigung
555 K 7/25

Mitglied im Bundesverband der Zertifizierten und Qualifizierten
Sachverständigen, B.Z.S. e.V.

Mitglied im Verband der Bausachverständigen des Landes
Sachsen- Anhalt e.V.

Zertifizierter Gutachter für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von
Schäden an Gebäuden

Zertifizierter Sachverständiger für Mieten und Pachten

Ehrenamtlicher Gutachter beim Gutachterausschuss für
Grundstückswerte des Landes Sachsen- Anhalt

Gutachten
Wertermittlung

Gebäude
Inventar
Mieten
Versicherung
Beleihung
Grundstücke
Bauschäden

Verkehrswertgutachten im Zwangsvorsteigerungsverfahren

über das im Grundbuch von Halle Blatt 11045 eingetragene Grundstück
Verlängerter Landrain 25 in 06118 Halle (Saale)



Straßenansicht aus südwestlicher Richtung

Gemarkung:	Halle
Kreis:	Stadt Halle (Saale)
Flur:	10
Flurstück:	3/36
Grundbuch:	von Halle (Saale)
Blatt:	11045
Auftraggeber:	Amtsgericht Halle -Zwangsvorsteigerung- Thüringer Str. 16 in 06112 Halle (Saale)
Bewertungstichtag/ Qualitätstichtag:	14. August 2025

Verkehrswert lastenfrei

302.000,00 €
(Dreihundertzweitausend Euro)

555 K 7125

Inhaltsverzeichnis

	<i>Deckblatt</i>	01
	<i>Inhaltsverzeichnis, Abbildungsverzeichnis, Anlagenverzeichnis</i>	02 – 03
0.	<i>Angaben im Rahmen der gerichtlichen Bewertung</i>	03
0.1.	<i>Verkehrs- und Geschäftslage</i>	03
0.2.	<i>Baulicher Zustand und etwaige anstehende Reparaturen</i>	03
0.3.	<i>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen</i>	03
0.4.	<i>Verdacht auf Hausschwamm</i>	03
0.5.	<i>Name und Anschrift des WEG- Verwalters</i>	03
0.6.	<i>Gewerbeauskunft</i>	03
0.7.	<i>Maschinen und Betriebseinrichtungen</i>	03
	<i>Zusammenstellung der wesentlichen Daten</i>	04
	<i>Bilddokumentation</i>	05 – 17
1.	<i>Allgemeines</i>	18
2.	<i>Wertrelevante Merkmale</i>	20
2.1.	<i>Lage</i>	20
2.1.1	<i>Ort</i>	20
2.1.2	<i>Grundstück</i>	23
2.2.	<i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	26
2.3.	<i>Bauliche Anlagen</i>	27
2.3.1	<i>Gebäudebeschreibung</i>	27
2.3.2	<i>Bauliche und sonstige Außenanlagen</i>	32
2.4.	<i>Sonstiges</i>	33
2.5.	<i>Restnutzungsdauer</i>	34
3.	<i>Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)</i>	36
3.1.	<i>Bodenwertermittlung</i>	36
3.1.1	<i>Umrechnung d. Bodenwertes a. d. beitrags-/abgabefreien Zustand</i>	37
3.1.2	<i>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes</i>	37
3.1.3	<i>Berücksichtigung wertbestimmender Eigenschaften</i>	37
3.1.4	<i>Bodenwert</i>	37
3.2.	<i>Sachwertermittlung</i>	38
3.2.1	<i>Erläuterungen zur Sachwertermittlung</i>	38
3.2.2	<i>Ausgangsdaten und Erläuterungen</i>	39
3.2.3	<i>Sachwertberechnung</i>	47
3.3.	<i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs)</i>	48
3.3.1	<i>Bauschäden und Baumängel</i>	48
3.3.2	<i>Gebäude-Energie-Gesetz (GEG)</i>	48
4.	<i>Ableitung des Verkehrswertes</i>	49
4.1.	<i>Plausibilitätsprüfung</i>	49
4.1.1	<i>Ertragswertermittlung</i>	49
4.1.2	<i>Vergleichspreise</i>	56
4.1.3	<i>Gebäude-/Vergleichsfaktoren nach Grundstücksmarktinformationen</i>	56
	<i>2025 Gutachterausschuss Sachsen- Anhalt</i>	
4.1.4	<i>Aktuelle Marktinformationen</i>	61
4.2	<i>Verkehrswertfestsetzung</i>	62

Abbildungen

<i>Abbildung 1</i>	<i>Übersichtskarte 1:800.000</i>	20
<i>Abbildung 2</i>	<i>Regionalkarte 1:30.000</i>	22
<i>Abbildung 3</i>	<i>Stadtplan mit Lagemarkierung</i>	23

Abbildung 4	Übersichtskarte mit Infrastrukturdaten	24
Abbildung 5	Grundstückslageplan (Auszug aus der Bodenrichtwertkarte)	25
Abbildung 6	Grundstücksplanskizze	25
Abbildung 7	Grundrisskizze Keller	28
Abbildung 8	Grundrisskizze Erdgeschoss	28
Abbildung 9	Grundrisskizze Dachgeschoss	28
Abbildung 10	Gebäudeschnittskizze	28

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	64 – 65
Anlage 2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	66 – 67
Anlage 3	IS 24 Mietpreise für Wohnimmobilien	68 – 70
Anlage 4	IS 24 Kaufpreise für Wohnimmobilien	71 – 73
Anlage 5	Kopie der Behördenauskünfte	74 – 77
Anlage 6	Bescheinigung Schornsteinfegermeister	78

0. Angaben im Rahmen der gerichtlichen Bewertung

0.1. Verkehrs- und Geschäftslage

Das Bewertungsobjekt liegt verkehrstechnisch gut erschlossen in dem zum Stadtbezirk Nord gehörenden Stadtviertel Frohe Zukunft. Die Erschließung erfolgt von der Dessauerstraße (Landesstraße L 141) über die Stadtstraße Landrain aus westlicher Richtung. Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist keine Geschäftslage.

0.2. Baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen

Das Wohnhaus weist einen befriedigenden Zustand aus, so dass hier nur pauschale Erhaltungskosten berücksichtigt werden.

0.3. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen und Denkmalschutz

Durch die Stadt Halle Saale, Abteilung Baurecht, wurden mit Schreiben vom 20.05.2025 keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen angezeigt. Durch die Abteilung Denkmalschutz wurde mit Schreiben vom 14.05.2025 keine Denkmaleigenschaft angezeigt.

0.4. Verdacht auf Hausschwamm

Es besteht sichtbar kein Verdacht auf Hausschwamm.

0.5. Mieter oder Pächter

Sind im Bewertungsobjekt nicht vorhanden.

0.6. Gewerbeauskunft

Auf dem Bewertungsobjekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.

0.7. Maschinen und Betriebseinrichtungen

Sind auf dem Bewertungsobjekt nicht vorhanden.

Zusammenstellung der wesentlichen Daten			
Objekt:	Wohngrundstück		
Wertermittlungstichtag:	14. August 2025		
Baujahr der Gebäude:	- Wohnhaus ca. 1948 - Anbau 1975		
Grundstücksgröße:	Flurstück	Größe	Bemerkung
	3/36	687 m ²	Gebäude- und Freifläche Verlängerter Landrain 25
Bodenrichtwert:	215,00 €/ m ²		
Bodenwert (relativ):	268,75 €/ m ²		
Bodenwert (absolut):	Flurstück 3/36	184.631,25 €	
Nutzfläche:	Wohnhaus	Wohnfläche	ca. 115,85 m ²
		Nutzfläche	ca. 205,85 m ²
	Blechgarage	Nutzfläche	ca. 14,25 m ²
	Holzschuppen	Nutzfläche	ca. 7,00 m ²
Gebäudewerte am Wertermittlungstichtag: (nicht marktangepasst)	Wohnhaus mit Anbau	92.171,29 €	
	Blechgarage	500,00 €	
	Holzschuppen	200,00 €	
vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	7.800,00 €		
Marktangepasster mangelfreier Sachwert:	277.215,32 €		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
Bauschäden und Baumängel	2.500,00 €		
GEG Gebäude-Energie-Gesetz	0,00 €		

Bilddokumentation

⇨ **Bild 1**



Straßenansicht aus westlicher Richtung von der Stadtstraße Verlängerter Landrain, hier die Grundstückszufahrt links vom Wohnhaus sowie die Blechgarage hinten links.

⇨ **Bild 2**



Straßenansicht aus westlicher Richtung, hier der Grundstückszugang mit dem Wohnhaus links.

⇨ **Bild 3**



Grundstücksansicht, hier das Wohnhaus mit der Zuwegung zum Hauseingang.

⇨ **Bild 4**



Grundstücksansicht Wohnhaus aus nordwestlicher Richtung.



⇐ **Bild 5**

Grundstücksansicht, hier der nördliche Teil mit Wohnhaus und Blechgarage hinten.



⇐ **Bild 6**

Grundstücksansicht Wohnhaus aus nordöstlicher Richtung mit dem Hauseingangsanbau links und der überdachten Kelleraußentreppe rechts.



⇐ **Bild 7**

Grundstücksansicht Wohnhaus aus südöstlicher Richtung.



⇐ **Bild 8**

Ansicht Hauseingang.

⇨ **Bild 9**

*Ansicht Diele im Erdgeschoss
Anbau.*

⇨ **Bild 10**

*Ansicht Diele im Erdgeschoss
Anbau mit dem Zugang zum Flur
im Erdgeschoss rechts und der
Hauseingangstür hinten.*

Bild 11

*Ansicht Erdgeschossflur mit der Treppe
zum Dachgeschoss rechts und den Zu-
gängen zum Bad, zur Küche sowie zum
Wohnzimmer (v.l.n.r.).*

Bild 12

*Ansicht Flur im Erdgeschoss mit den
Zugängen zum Wohnzimmer links und
zum Zimmer 1 rechts.*



Bild 13

Ansicht Bad.



Bild 14

Ansicht Bad.



⇐ **Bild 15**

Ansicht Küche.

⇐ **Bild 16**

Ansicht Küche.

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

⇐ **Bild 17**

Ansicht Wohnzimmer.

⇐ **Bild 18**

Ansicht Wohnzimmer mit Zugängen zum Schlafzimmer links und zum Flur rechts.

⇐ **Bild 19**

Ansicht Schlafzimmer.

⇐ **Bild 20**

Ansicht Zimmer 1.

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

⇨ **Bild 21**

Ansicht Zimmer 1 mit den Zugängen zum Schlafzimmer rechts und zum Flur links.

Bild 22

Ansicht Treppe zum Dachgeschoss.



Bild 23

Ansicht Treppe zum Dachgeschoss mit dem Zugang zur Abstellkammer oben hinten.



⇨ **Bild 24**

Ansicht Diele im Dachgeschoss mit der Geschosstreppe.

⇐ **Bild 25**

Ansicht Diele im Dachgeschoss mit den Zugängen zum Zimmer 2 links, zum Abstellraum mittig und Zimmer 3 rechts.

⇐ **Bild 26**

Ansicht Zimmer 2.

⇐ **Bild 27**

Ansicht Zimmer 2 mit dem Zugang zur Diele.

⇐ **Bild 28**

Ansicht Zimmer 3.

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

↩ Bild 29

Ansicht Zimmer 3 mit dem Zugang zur Diele.

Bild 30

Ansicht Zugang zum Abstellraum.



Bild 31

Ansicht Zugang zur Kellertreppe.



↩ Bild 32

Ansicht Kellergeschoss, hier der Vorraum mit den Zugängen zum Heizungsraum links, zum Keller 1 mittig und zum Waschhaus rechts verdeckt.



⇨ Bild 33

Ansicht Vorraum im Keller-
geschoss mit dem Zugang zur
Treppe in das Erdgeschoss.



⇨ Bild 34

Ansicht Heizungsraum.



⇨ Bild 35

Ansicht Heizung und der Zu-
gang zum Vorraum.



⇨ Bild 36

Ansicht Keller 1.

⇐ **Bild 37**

Ansicht Keller 1 mit dem Zugang zum Werkstattteil.

⇐ **Bild 38**

Ansicht Keller 1, hier der Werkstattteil.

⇐ **Bild 39**

Ansicht Keller 1 mit den Zugängen zum Keller 2 links und zum Vorraum rechts.

⇐ **Bild 40**

Ansicht Keller 2 mit dem Zugang zum Keller 3 hinten.

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

⇐ **Bild 41**

Ansicht Keller 2.

Bild 42

Ansicht Keller 3.



Bild 43

Ansicht Keller 3.



⇐ **Bild 44**

*Ansicht Waschhaus mit der Keller-
außentür hinten.*





⇨ Bild 45

Ansicht Waschhaus mit der Zugangstür vom Vorraum rechts.

Bild 46

Ansicht Kelleraußentreppe.



Bild 47

Ansicht WC im Kellergeschoss.



⇨ Bild 48

Grundstücksansicht in östliche Richtung.





⇨ Bild 49

Grundstücksansicht in nördliche Richtung.



⇨ Bild 50

Grundstücksansicht mit Wohnhaus aus östlicher Richtung.



⇨ Bild 51

Grundstücksansicht Gartenhütte und Blechgarage aus südlicher Richtung.



⇨ Bild 52

Grundstücksansicht Blechgarage mit befestigter Grundstücksfläche aus westlicher Richtung.

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

I. Allgemeines

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

Gegenstand der Wertermittlung: Diese Wertermittlung erstreckt sich auf den Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude und den baulichen Anlagen.

Bewertungsobjekt: Einfamilien-Wohnhaus mit Garage

Auftraggeber: Amtsgericht Halle -Zwangsversteigerung-
Thüringer Str. 16 in 06112 Halle (Saale)

Auftragsdatum: 04. April 2025

Geschäfts- Nr.: 555 K 7/25

Grundbuchliche Angaben: Amtsgericht Halle (Saale), Grundbuch von Halle, Blatt 11045
Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m ²
1	Halle	10	3/36	Gebäude- und Freifläche Verlängerter Landrain 25	687

1. Abteilung

lfd. Nr.	Eigentümer
5.1B	geb. geb. am
5.2M	geb. am
5.3M	geb. geb. am
5.4A	geb. am
in Erbengemeinschaft-	

2. Abteilung

lfd. Nr.	lfd. des Gr.	Lasten und Beschränkungen
2	1	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet

3. Abteilung

lfd. Nr.	lfd. Nr.*	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
			keine Angaben

* der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Tag der Besichtigung: - 14. August 2025

Teilnehmer a. Ortstermin: - Frau
- Herr
- Michael Bilstein (Sachverständiger)

Wertermittlungstichtag* /

Qualitätstichtag:** 14. August 2025

allgemeine Anmerkungen: Die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts werden nachfolgend festgehalten. Zum Zeitpunkt des Besichtigungstermins ist das Bewertungsobjekt unbewohnt. Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zur Ortsbesichtigung (Keller nicht zugänglich). Die Beschreibungen beziehen sich auf die äußerlich sichtbaren Gebäudeteile und Ausstattungen. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z. B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z. B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wurde nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel und Schäden (wie z. B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsriss usw.) können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Weitere Ausführungen, z. B. zum GEG (Gebäude-Energie-Gesetz) unter Punkt 2.4 (Seite 32).

Besonderheiten: - keine

verwendete Unterlagen:

- Grundstücksmarktinformationen 2025 Geoportal Sachsen-Anhalt
- Unterlagen des Auftraggebers und der Ortsbesichtigung
- Grundbuch von Halle Blatt 11045 vom 04.04.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.04.2025
- Bodenrichtwertauskunft vom 27.08.2025 Stichtag 01.01.2024

*rechtliche Grundlagen:
(wesentliche)*

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)
- Immobilienwertermittlungsverordnung- Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

verwendete Literatur:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken (KLEIBER), Reguvis Fachmedien GmbH (10. Auflage)
- ImmoWertV 2021 (KLEIBER), Bundesanzeiger Verlag (14. Auflage)
- Immobilienbewertung - Marktdata und Praxishilfen (SPRENGNETTER), Losblattsammlung
- Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxi (SOMMER; KRÖLL; PIEHLER) Losblattsammlung, Hauf- Verlag
- Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung /Umnutzung (SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL) Verlag für die Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen - Essen (24. Auflage)
- Versteigerung und Wertermittlung (STUMPE; TILLANN), Bundesanzeiger Verlag (1. Auflage)
- Seminarskript – Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren (JUSTITZOBERAMTSRAT; DIPL.-RECHTSPFLEGER BERND- PETER SCHÄFER)

* Der **Wertermittlungsstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

** Der **Qualitätsstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, sofern nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

2. Wertrelevante Merkmale

2.1. Lage

2.1.1 Ort

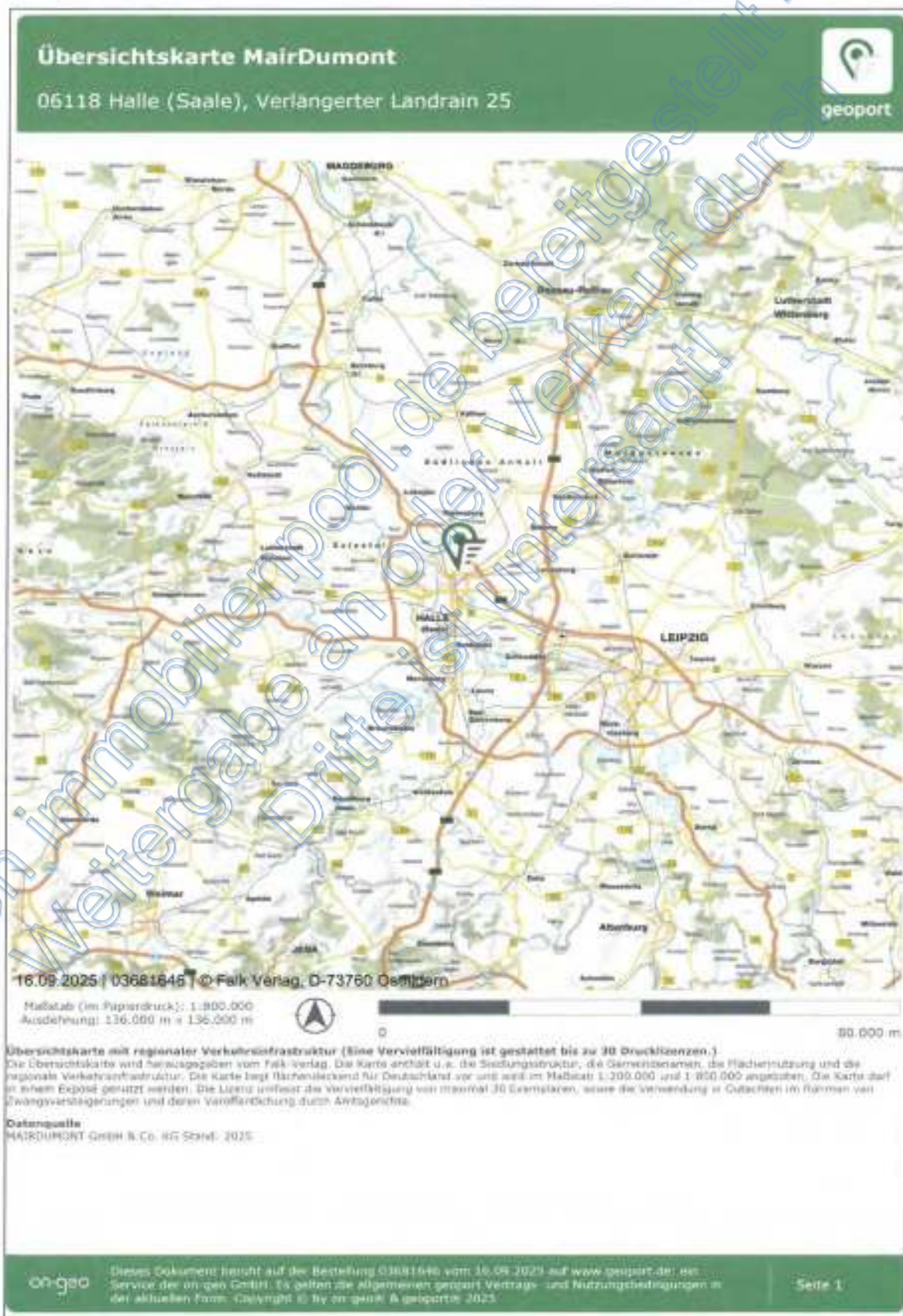


Abbildung 1 Übersichtskarte 1: 800.000

<i>Bundesland :</i>	- Sachsen- Anhalt
<i>Landkreis :</i>	- kreisfreie Stadt Halle (Saale)
<i>räumliche Lage der Stadt :</i>	- im Süden Sachsen- Anhalts - Funktion eines Oberzentrums
<i>Ortsbezeichnung, Größe, Einwohnerzahl :</i>	- Stadt Halle (Saale); 135,02 km ² - ca. 226.767 Einwohner (Stand 31.12.2024) mit 5 Stadtbezirken und 35 Stadtteilen
<i>demographische Entwicklungsprognose :</i>	Statistisches Landesamt, Bevölkerungsentwicklung Veränderung 2030 zu 2014 - Sachsen- Anhalt - 11,0 % - Stadt Halle (Saale) + 3,8 %
<i>Verwaltung :</i>	- Stadt Halle (Saale)
<i>nahe gelegene Zentren :</i>	- Stadt Leipzig ca. 35 km - Landeshauptstadt Magdeburg ca. 100 km - Bundeshauptstadt Berlin ca. 180 km - Dresden ca. 150 km - Erfurt ca. 120 km
<i>verkehrstechnische Erschließung :</i>	- Verkehrskreuz der Bundesstraßen B 6, 91, 80 und 100 - Bundesautobahn BAB 14 in östlicher Richtung - Bundesautobahn BAB 9 in Nord- Süd - Richtung, Bundesautobahn BAB 38 (Südharzautobahn) in südwestlicher Richtung - Bundesautobahn BAB 143 (tlw. fertig gestellt) westlich von Halle zwischen der BAB 38 und der BAB 14 schließt den Autobahnring um Halle – Leipzig - Hauptbahnhof mit ICE- Verbindungen nach Berlin, Frankfurt am Main, Magdeburg, Dresden und diversen Regionalstrecken, S- Bahn- Linie zwischen Halle und Leipzig - ausgebautes Straßenbahn- und Busnetz in der Stadt - Flughafen Halle / Leipzig in ca. 25 km Entfernung - Regionalflughafen Halle- Oppin in ca. 10 km Entfernung
<i>öffentliche Einrichtungen :</i>	- Sitz des Landesverwaltungsamtes Sachsen- Anhalt - Sitz des Landgerichtes, Sitz des Amtsgerichtes Halle - Sitz des Landesamtes für Verbraucherschutz - Sitz des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen- Anhalt (mit dem angeschlossenen Landesmuseum für Vorgeschichte)
<i>Bildung und Forschung :</i>	- Sitz der Martin- Luther- Universität Halle- Wittenberg - Sitz der Hochschule für Kunst und Design - Sitz d. deuts. Akademie d. Naturforschung Leopoldina - Sitz verschiedener Institute

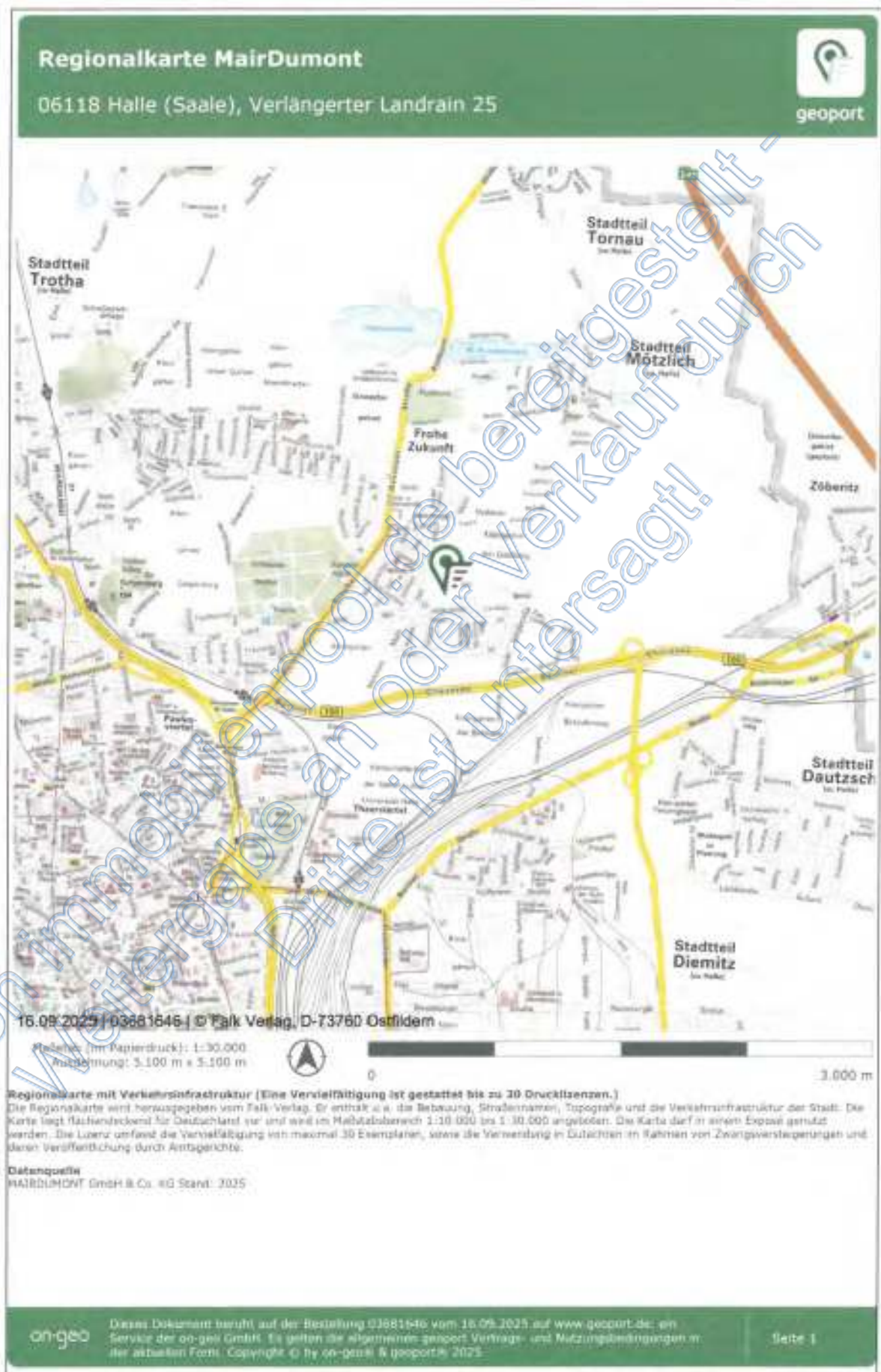


Abbildung 2 Regionalkarte 1 : 30.000

Sehenswürdigkeiten :

- Burgen Giebichenstein und Moritzburg
- Franckesche Stiftungen u. a. m.

Infrastruktur :

- moderne Einkaufsbereiche mit Einkaufszentren, Einzelhandel, Galerien und Boutiquen, verschiedenartigste Gastronomie und ein umfangreiches kulturelles Angebot
- Sport- und Freizeitangebote auf großstädtischem Niveau

2.1.3 Grundstück



Abbildung 3 Stadtplan mit Lagemarkierung

Lage : Stadtbezirk Nord, Stadtviertel Frohe Zukunft

Art der Bebauung und Nutzung
in der Anliegerstraße : Einfamilienhaus Siedlung, offene Bebauung

innerörtliche Entfernungen : - Straßenbahnhaltestelle –Dessauer Str. in ca. 0,5 km



Abbildung 4 Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Immission :

- sehr geringe Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr in der Anliegerstraße (Sackgasse)

Beurteilung der Grundstückslage :

- sehr gute Wohnlage (Stadttrand)
- gute Straßenverkehrsanbindungsverhältnisse
- infrastrukturelle Erschließung vorhanden

Abbildung 5 Grundstückslageplan (Auszug aus der Liegenschaftskarte)

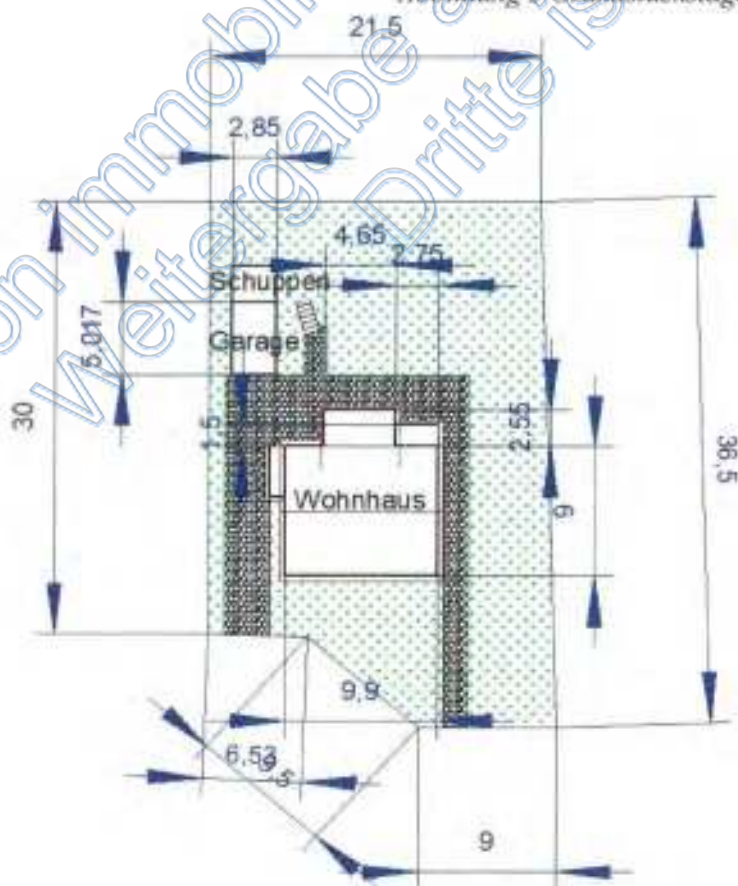


Abbildung 6 Grundstücksplanskizze

- Grundstücksgestaltung:**
- annähernd ebenes Grundstück
 - östlicher Grundstücksteil ab Garagenmitte abfallend auf ca. - 1,00 m
 - annähernd rechteckige Grundstücksform
- Pkw- Stellplätze:**
- auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden
 - weitere Parkmöglichkeiten sind in der Anliegerstraße vorhanden
- Besonderheiten:**
- keine

2.2. Rechtliche Gegebenheiten

Definition: Entsprechend den Ausführungen der Immobilienverwertungsverordnung (ImmoWertV) können grundstücksbezogene Rechte und Belastungen die zulässige wirtschaftliche Nutzung bzw. die Ertragsfähigkeit von Grundstücken mehr oder weniger stark beeinflussen. Neben dem Erbbaurecht (Erbbau-VO) können insbesondere folgende, im BGB geregelten Rechte und Belastungen Einfluss auf den Wert eines Grundstücks haben:

- Überbau (§§ 912 – 916 BGB),
- Grunddienstbarkeit (§§ 1018 – 1029 BGB),
- Nießbrauch (§§ 1030 – 1089 BGB),
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 – 1093 BGB),
- Reallast (§§ 1105 – 1112 BGB)

Zu den nicht im BGB geregelten Rechten und Belastungen, die den Wert eines Grundstücks beeinflussen können, gehören z.B. die Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte (§§ 31 ff. WEG) sowie öffentlich-rechtliche Verpflichtungen wie Baulasten oder Nutzungsbeschränkungen. In der Praxis häufig zu berücksichtigen sind Erbbaurechte, Wohnungsrechte, Nießbrauch, Wegerechte, Leitungsrechte und Überbau.

Mietvertrag:

- besteht nicht

Rechte und Lasten in Abteilung II des Grundbuchs*:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Baulastenverzeichnis:**

- keine Eintragung

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

- bestehen nicht, da keine durch die Stadt Halle(Saale) angezeigt wurden

sonstige Rechte:

- keine

Denkmalschutz*:**

- besteht nicht

Altlasten**:**

- nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) -Altlastenkataster- registriert
- äußerlich kein sichtbarer Altlastenverdacht festgestellt

bergbauliche Stellungnahme:

- keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgangenen Altbergbau

Bauplanungsrecht***:**

- Flächennutzungsplan vom 10.09.1998 mit Ausweisung als Wohnbaufläche

	<ul style="list-style-type: none">- ein Bebauungsplan besteht nicht- planungsrechtlich zulässige Nutzung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Innenbereich) - baureifes Land Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.
satzungsrechtliche Vorgaben: *****	<ul style="list-style-type: none">- keine Geltungsbereich von städtischen Satzungen wie z.B. Sanierungs- und Erhaltungssatzung/ Stellplatzabgabensatzung
Art und Maß der baulichen Nutzung:	Die natürliche Betrachtung ergibt für das Gebiet den Charakter eines Wohngebietes.
beitrags- und abgaberechtlicher Zustand*****:	<ul style="list-style-type: none">- Erschließungszustand – komplett erschlossen- es bestehen keine Forderungen

* Grundbuch von Halle Blatt 11045 vom 04.04.2025

** schriftliche Auskunft Stadt Halle (Saale), Abteilung Baurecht vom 20.05.2025 (Anlage 4)

*** schriftliche Auskunft Stadt Halle (Saale), Abteilung Denkmalschutz vom 14.05.2025 (Anlage 4)

**** schriftliche Auskunft Stadt Halle (Saale), Fachbereich Umweltschutz vom 25.06.2025 (Anlage 4)

***** schriftliche Auskunft Stadt Halle (Saale), Abteilung Baugenehmigungen vom 06.05.2025 (Anlage 4)

***** Angaben des Miteigentümers zum Ortstermin

Bemerkungen: Bei diesem Wertgutachten wurde das Vorliegen der Baugenehmigungen bzw. die Identität der Gebäude mit den diesbezüglichen Bauzeichnungen nicht überprüft. Die formelle materielle Legalität der baulichen Anlagen wurde vorausgesetzt.

2.3. Bauliche Anlagen

Bemerkungen: Die Gebäude- und Außenanlagenbeschreibung erfolgt insofern vor Ort erkennbar. Dabei erfolgt nur eine pauschale Beschreibung entsprechend der vorgefundenen Beschaffenheit, die sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale beziehen. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibung der nicht sichtbaren Bauteile basiert auf Auskünften während des Ortstermins und den zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie Annahmen. Dabei werden nur die bewertungsrelevanten Ausstattungsmerkmale am Bewertungsstichtag berücksichtigt.

2.3.1 Gebäudebeschreibung

2.3.1.1 Einfamilien- Wohnhaus

Nutzung:	- Einfamilien- Wohnhaus (seit 2/2021 leer stehend)
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none">- Wohnhaus 1948- Anbau mit Hauseingang ca. 1975- Ansatz unter Berücksichtigung des Anbaus 1957
Bauweise:	- Einfamilien- Wohnhaus mit eingeschossigem Anbau

- eingeschossig, unterkellert, Anbau mit Kriechkeller
- Dachgeschoss ausgebaut
- Außenwände und Innenwände
 - Erd- und Dachgeschoss in Tafelbauweise (Holzständerwände mit innenliegender Dämmung und beidseitiger Verschalung)
 - Kellergeschoss massiv

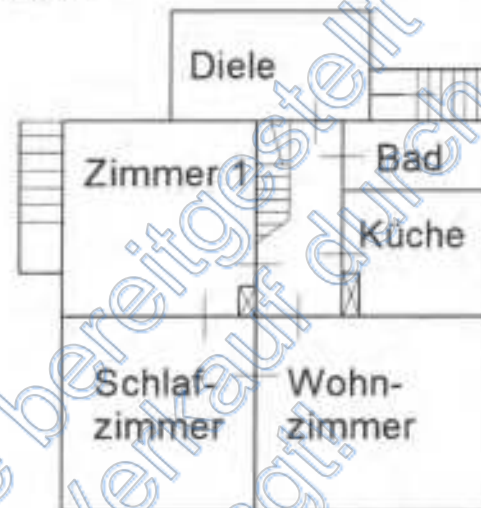
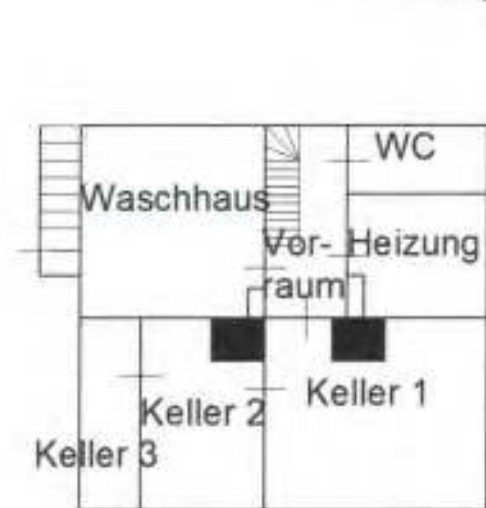


Abbildung 7 Grundrisskizze Keller

Abbildung 8 Grundriss Erdgeschoss

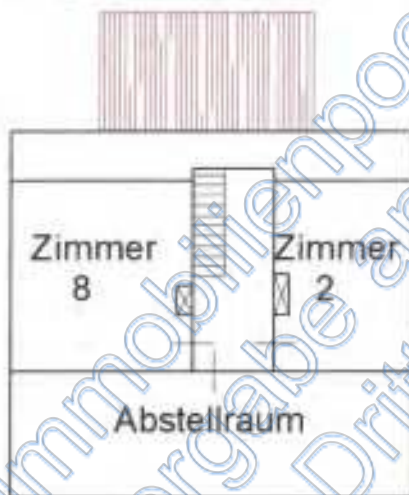


Abbildung 9 Grundriss Dachgeschoss

Abbildung 10 Gebäudeschnittskizze

Modernisierungen:

- 1992 -94 Fenster
- 1994 Gas- Heizung
- 1998 Dacheindeckung incl. Dämmung
- 2003 Baderneuerung
- 2004 Hauzeingangstür
- 2018 Gas- Durchlauferhitzer
- 2024 Zählerschrank

Geschosse:

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- Dachgeschoss

Dach:

- Wohnhaus mit Satteldach
- Anbau mit Pultdach
- Holzkonstruktion mit Dämmung

- Eindeckung mit Tonziegel (Muldenfalzziegel))
- Dachentwässerung
- Kelleraußentreppe mit Pultdach und PVC- Wellplatten
- Decken:**
- massive Kellerdecke
 - Geschossdecke als Holzbalkendecke
- Fassade:**
- Fassade mit Holzverkleidung
 - Sockel mit Klinkerplatten
- Treppe:**
- Obergeschosstreppe Holztreppe, Tritt- und Setzstufen, Handlauf aus Holz
 - Kellerinnentreppe aus Holz
 - Hauseingangstreppe massiv mit Kunststeinbelag
 - Kelleraußentreppe massiv mit Metallhandlauf
- Fenster:**
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
 - Rollos aus Kunststoff
 - Kellerfenster mit Vergitterung
- Türen:**
- Außentüren
 - Hauseingangstür als massive Holztür, einflügelig mit Glasfüllung, Profilylinder und Mehrfachverriegelung (einbruchshemmend)
 - Kelleraußentür als Alu- Kunststofftür mit Glas- und Sandwichfüllung
 - Holzbrettentür zum Kriechkeller unter dem Anbau
 - Innentüren
 - bessere Türen (furniert), tlw. mit Glasfüllung
 - einfache Türen mit Glasfüllung und Farbanstrich
 - einfache Türen mit einseitiger Holzverkleidung im Keller
- Heizung:**
- Gas- Zentralheizung
 - Gussheizkörper, Stahlradiatoren und Handtuchheizkörper mit Thermostatventilen
 - Gas- Durchlauferhitzer zur zentraler Warmwasserversorgung
- Sanitärinstallation:**
- Bad im Erdgeschoss mit eingebauter Wanne, Waschbecken und WC incl. Zubehör in Vorwandinstallation
 - Dusche und Waschbecken im Waschhaus
 - Elektro- Warmwasserspeicher im Waschhaus
 - insgesamt eine einfache Ausstattung
- Elektroinstallation:**
- UP- Installationen mit mehreren Steckdosen und mindestens einem Lichtauslass je Raum entsprechend der Nutzung
 - einfache Ausstattung
- Innenansicht:**
(Fußböden, Wände, Decken)
- | <u>Kellergeschoss</u> | |
|-----------------------|--|
| Bodenbeläge | Beton, Kunststeinplatten, Fliesen |
| Wandbekleidung | Putz mit Farbanstrich, Fliesen, Holzpaneele |
| Deckenbekleidung | Putz mit Farbanstrich, Kunststoffverkleidungen |

Erdgeschoss

- Diele, Flur

Bodenbeläge Steinboden (Terrazzo), Textil- Belag
Wandbekleidung Holzverkleidungen, Paneele, Tapete, Sperrholzverkleidung
Deckenbekleidung Sperrholzverkleidung

- Bad

Bodenbeläge Fliesen
Wandbekleidung Fliesen
Deckenbekleidung Paneele

- Küche

Bodenbeläge PVC- Belag
Wandbekleidung Tapete mit Farbanstrich, Fliesen
Deckenbekleidung Sperrholzverkleidung

- Wohn- und Schlafräume

Bodenbeläge PVC- Belag, Textil- Belag
Wandbekleidung Tapete
Deckenbekleidung Paneele, Sperrholzplatten mit Farbanstrich

Dachgeschoss

- Diele

Bodenbeläge Textil- Belag
Wandbekleidung Holz- Paneele, Tapete
Deckenbekleidung Kunststoffverkleidungen

- Wohn- und Schlafräume

Bodenbeläge Textil- Belag
Wandbekleidung Holz- Paneele, Tapete
Deckenbekleidung Kunststoffverkleidungen, Tapete

Wohn- und Nutzfläche
WF- Wohnfläche
NF- Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche wurde im Rahmen des Ortstermins aufgemessen. Die Wohnfläche wird aufgrund der geringen Raumhöhe reduziert.

Lage	Nutzung	WF in ca. m ²	NF in ca. m ²
Kellergeschoss	Vorraum		8,00
	WC		3,35
	Heizungsraum		7,00
	Keller 1		18,80
	Keller 2		9,60
	Keller 3		4,30
	Waschhaus		14,40
	KG gesamt		65,45
Erdgeschoss	Diele	10,20	10,20
	Flur	6,40	6,40
	Bad	3,50	3,50
	Küche	8,20	8,20
	Wohnzimmer	22,20	22,20
	Schlafzimmer	17,80	17,80
	Zimmer 1	17,80	17,80
	EG gesamt	86,10	86,10

Dachgeschoss	Diele	5,50	6,95
	Zimmer 2	11,15	13,50
	Zimmer 3	13,10	15,85
	Kammer		18,00
	DG gesamt	29,75	54,30
	Gesamtflächen	115,85	205,85

besondere Bauteile:

- Hauseingangstreppe mit Überdachung (in BGF berücksichtigt)
- Kelleraußentreppe mit Überdachung

Schornstein:

- 2 Schornsteine

Blitzschutz:

- nicht vorhanden

Gebäudezustand:

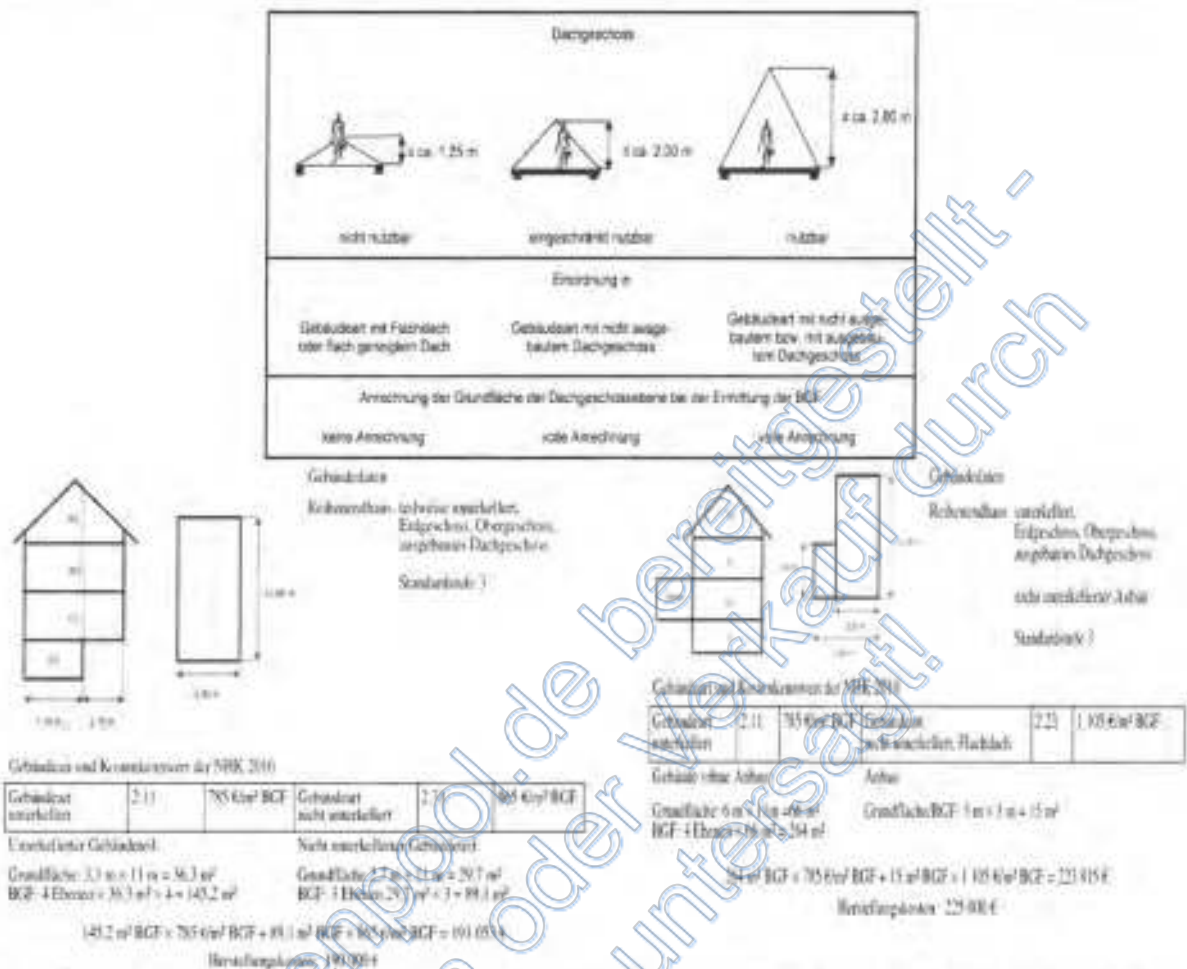
befriedigend

- entsprechend dem Alter und dem Zustand
- sichtbarer Instandhaltungstau
- sichtbarer altersbedingter Verschleiß

Brutto- Grundfläche:

Die Brutto- Grundfläche ist die Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der Sachwert-Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Entsprechend der nachfolgenden Abbildung werden nur die Bereiche a und b für die Anwendung NHK 2010 zu Grunde gelegt. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung.

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehhöhe. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt werden. Werthaltige, bei der BGF- Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.



Die Bruttogrundfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit und der gegebenen Zugänglichkeit wie folgt ermittelt:

		Wohnhaus unterkellert	Anbau unterkellert	Anbau nicht unterkellert, Hauseingang
Kellergeschoss	9,90 m x 9,00 m	89,10 m ²		
	4,65 m x 2,55 m		11,86 m ²	
Erdgeschoss	9,90 m x 9,00 m	89,10 m ²		
	4,65 m x 2,55 m		11,86 m ²	
	2,75 m x 1,50 m			4,13 m ²
Dachgeschoss	9,90 m x 9,00 m	89,10 m ²		
	Summe BGF	267,30 m²	23,72 m²	4,13 m²

2.3.2 Bauliche und sonstige Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse: - Elektroenergie, Gas, Telekommunikation und Trinkwasser

Abwasserbeseitigung: - Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

weitere Außenanlagen: - ca. 135 m² befestigte Flächen (Zufahrt und Wege) mit Betonpflaster, Baujahr 2000, Herstellungskosten ca. 12.000,00 € vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag 6.000,00 €
- Grünfläche und Bewuchs
- Grundstückseinfriedung, u. a. mit Metallzaun incl. Tür und Tor

zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen: - Kelleraußentreppe mit Winkelstützmauer

- vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag 1.800,00 €*
- Blechgarage (ca. 14,25 m² Nutzfläche)*
- vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag 500,00 €*
- Holzschuppen an der Garage (ca. 7,00 m² Nutzfläche)*
- vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag 200,00 €*

2.4. Sonstiges

- Erschließung:* Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Wasser, Gas, Abwasser, Strom, Telefon). Die Erschließung erfolgt über die Straße Verlängerter Landrain.
- Bodenbeschaffenheit:* Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastungen mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung erbrachten keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen.
- Grenzverhältnisse:* - keine Grenzbebauung
- energetische Qualität:* Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das ab dem 01.11.2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen: Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten). Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich. Bei der Erstellung des Gutachtens hat der Sachverständige festgestellt, dass die Bedingungen des GEG's nur unzureichend erfüllt werden. Der Sachverständige wurde in Kenntnis gesetzt, dass das Satteldach entsprechend der zum Umbauzeitpunkt gültigen Vorschriften gedämmt wurde. Die Heizungsanlage ist bereits 31 Jahre alt. Gemäß GEG besteht für die Heizungsanlage möglicherweise eine Austauschpflicht in 2 Jahren. Der Sachverständige weist darauf hin, dass hierzu der zuständige Schornsteinfegermeister Angaben machen muss. Die vorliegende Bescheinigung zur Überprüfung und wiederkehrende Messung vom 10.04.2014 weist für die Heizung einen mangelfreien Zustand auf.
- Energieausweis:* Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung dem potenziellen Käufer oder Mieter einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall ist kein Energieausweis vorhanden.

Anmerkungen: Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über pflanzliche und tierische Holzzerstörer oder s. g. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf eventuell festgestellte Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

2.5. Restnutzungsdauer

In der Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 2021 werden Modellansätze für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei einer ordnungsgemäßen Instandhaltung ausgewiesen, die zwingend anzuwenden sind. Für nicht in den Modellansätzen aufgeführte Arten der baulichen Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer von vergleichbaren Objekten abzuleiten. In Orientierung an die Anlage 2 der ImmoWertV Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen, welche auch auf Gebäude mit Nichtwohnmutzung anzuwenden ist, ergeben sich nachfolgende Restnutzungsdauern:

Objekt	Gebäudetyp	Gesamtnutzungsdauer
Wohnhaus	Ein- und Zweifamilienhaus, Doppel- und Reihenhäuser	80 Jahre

Zusammenstellung der Ausgangsdaten

Baujahr (Ansatz unter Berücksichtigung des Anbaus):	1957
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter am Wertermittlungsstichtag 14.08.2025:	68 Jahre

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Modernisierungselement	bis ca.	bis ca.	bis ca.	bis ca.	An-	Jahr bzw. Al-
	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre		
	zurück	zurück	zurück	zurück	satz	ter der Maß-
						nahme
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	0	1998 27 Jahre
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	0	1994 31 Jahre
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	0	
Modernisierung d. Heizungsanlage	1	1	0,5	0	0	1994 31 Jahre
Gas- Durchlauferhitzer	1	1	0,5		1	2018 7 Jahre
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0	
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	0	2003 22 Jahre
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1-2	1-2	1-2	1-2		
Summe:					1	Ansatz 0

Punkte		Bezeichnung
≤ 1	=	nicht modernisiert
2 bis 5	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17	=	überwiegend modernisiert
18 bis 20	=	umfassend modernisiert

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND):

Modernisierungspunkte	a	b	c	als einzeln relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	80 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	80 %
2	1,0767	2,2757	1,3874	76 %
3	0,9033	1,9263	1,2500	72 %
4	0,7300	1,5770	1,1125	68 %
5	0,6725	1,4578	1,0800	65 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	62 %
7	0,5575	1,2193	1,0333	59 %
8	0,5000	1,1000	1,0099	56 %
9	0,4680	1,0270	0,9900	54 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	52 %
11	0,3980	0,8810	0,9711	50 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	48 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	46 %
14	0,3040	0,6760	0,9505	44 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	42 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	40 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	38 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	36 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	36 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	36 %

$$RND = a \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

$$RND = 1,2500 \times 68^2 - 2,6250 \times 68 + 1,5250 \times 80 = 15,75$$

Fiktives Baujahr unter Berücksichtigung der Modernisierungspunkte am 10.07.2025
 2025 + 16 Jahre – 80 Jahre = 1961

GND	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
80	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
79	25	35	30	36	37	32	40	42	42	45	48	48	50	52	53	55	57	59	51	51	51
78	34	34	35	35	36	36	39	41	43	44	46	48	48	51	53	55	57	59	60	60	60
77	33	33	34	34	35	37	39	40	42	44	46	47	49	51	53	55	56	58	60	60	60
76	32	32	33	34	34	36	38	40	42	43	45	47	49	50	52	54	56	58	60	60	60
75	31	31	32	33	34	36	37	39	41	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60	60
74	30	30	31	32	33	35	37	38	41	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	60	60
73	29	29	30	31	32	34	36	38	40	42	44	46	48	49	51	53	55	57	59	59	59
72	28	28	29	30	32	34	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	58	58	58
71	27	27	28	30	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	58	58	58
70	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	58	58	58
69	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	58	58	58
68	24	24	26	28	29	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58
67	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58
66	22	22	24	26	28	31	33	35	37	39	41	43	45	47	50	52	54	56	58	58	58
65	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	56	58	58	58
64	21	21	23	25	27	30	32	34	37	38	41	43	45	47	49	51	54	56	58	58	58
63	20	20	22	25	27	29	31	34	36	38	40	43	45	47	49	51	53	55	57	57	57
62	19	19	22	24	26	29	31	33	36	38	40	42	44	47	49	51	53	55	58	58	58
61	19	19	21	23	26	28	31	33	36	38	40	42	44	46	49	51	53	55	58	58	58
60	18	18	21	23	26	28	30	33	35	37	40	42	44	46	48	51	53	55	57	57	57
59	17	17	20	23	25	28	30	32	35	37	39	41	43	46	48	50	53	55	57	57	57
58	17	17	19	22	25	27	30	32	35	37	38	41	43	46	48	50	53	55	57	57	57
57	16	16	19	22	24	27	29	32	34	37	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57

Ansatz gemäß Tabelle ImoWertA 18 Jahre

3. Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)

Begründung der Verfahrenswahl: Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist nach § 194 Bau-GB die Ermittlung eines marktgerechten Preises, welcher als Verkehrswert bezeichnet wird. Der § 194 BauGB führt hierzu aus: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist somit ein fiktiver Preis. Daraus folgt, dass der Kaufpreis eines Grundstücks nicht dem Verkehrswert entsprechen muss. Für den Kaufpreis könnten gerade bei der Ermittlung des Verkehrswertes auszuschließende Umstände und Verhältnisse bedeutsam sein. Zur Ermittlung eines möglichst marktgerechten Wertes müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden. Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren (normierte Verfahren). Keinem der drei Verfahren wird in der ImmoWertV der Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden, wobei sich bei der Heranziehung mehrerer Verfahren die Sicherheit des Ergebnisses erhöht. Die Verfahrensauswahl ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes, den auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehenden Daten und der Möglichkeit, die Preisbildungsmechanismen innerhalb des jeweiligen Verfahrens am Bewertungsobjekt nachvollziehbar darzustellen.

3.1. Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 i. V. mit § 15 Abs. 1, Satz 3 und 4 sowie §§ 9 und 10 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone erfasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte werden von den regional zuständigen Gutachterausschüssen ermittelt.

Entsprechend dem vorliegenden Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Bodenrichtwertkarte – Bauland, Stichtag 01.01.2024) vom 18.09.2025, wird der Bodenrichtwert in €/ m² mit

215 B
WR o I t40 f600

für baureifes Land, ortsüblich erschlossen, im Bereich des Bewertungsgrundstückes ausgewiesen. Die folgenden Grundstücksmerkmale sind für den Richtwert maßgebend.

* b/a-Zustand = beitrags- und abgaberechtlicher Zustand

Symbol	Erläuterung	Grundstücksmerkmal
215	Bodenrichtwert	in Euro je Quadratmeter
B	Entwicklungsstand	baureifes Land
WR	Art der Nutzung	Reines Wohngebiet
o	Bauweise	offen
I	Geschosszahl	eingeschossig
140	Grundstückstiefe	40 m
f600	Grundstücksfläche	600 m ²

3.1.1 Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den beitrags-/ abgabefreien Zustand

tatsächlicher b/a*- Zustand des Bodenrichtwertes (frei) und	215,00 €/ m ²	Bodenrichtwertauskunft
b/a- freier Bodenwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	215,00 €/ m ²	

3.1.2 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpas- sungsfaktor	Kommentar
Stichtag	01.01.2024	14.08.2025	1,00	- keine Anpassung erforderlich

3.1.3 Berücksichtigung wertbestimmender Eigenschaften

	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpas- sungsfaktor	Kommentar
Lage	ortsübliche Lage in der RW- Zone	sehr gute Lage in der RW- Zone	1,25	- Anpassung erforderlich da sehr ruhige Lage, Anliegerstraße mit Wendehammer, Einfamilienhaus-Siedlung, freistehende Häuser
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	- keine Anpassung erforderlich
b/a- Zustand	ortsüblich	ortsüblich	1,00	- keine Anpassung erforderlich
Erschließung	ortsüblich	ortsüblich	1,00	- keine Anpassung erforderlich
Bauweise	offen	offen	1,00	- keine Anpassung erforderlich
Geschosszahl	eingeschossig	½geschossig	1,00	- keine Anpassung erforderlich
Grundstücks- tiefe	40 m	30 – 36,5 m	1,00	- keine Anpassung erforderlich
Grundstücks- fläche	600 m ²	687 m ²	1,00	- keine Anpassung erforderlich
Bodenwertanpassung	215,00 €/ m ² x 1,25 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00			
angepasster Bodenwert	268,75 €/ m ²			

3.1.4 Bodenwert

angepasster Bodenwert	268,75 €/ m ²	
Flächen	687 m ²	
vorläufiger Bodenwert	184.631,25 €	
Zuschläge / Abschläge	0,00 €	keine weitere Würdigung erforderlich, da keine weiteren marktspezifischen Besonderheiten am örtlichen Markt feststellbar
b/a- freier Bodenwert	184.631,25 €	

3.2. Sachwertermittlung

3.2.1 Erläuterungen zur Sachwertermittlung

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist in den §§ 35 - 39 das Sachwertverfahren geregelt. Der Sachwert ergibt sich aus den (Normal-) Herstellungskosten der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen, sonstige Anlagen und dem Bodenwert. Der Verkehrswert ist aus dem Sachwert eines Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage auf dem ortsüblichen Immobilienmarkt zu bemessen. Das Sachwertverfahren kommt bevorzugt für dominierend eigengenutzte Liegenschaften zur Anwendung. Nachfolgend erläuterte Daten dienen der Sachwertermittlung:

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2000 (NHK 2000) angesetzt und mit Hilfe von Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag umgerechnet.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten beinhalten die Kosten für die Planungsleistungen der Architekten und Ingenieure, behördliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bau stehen, für Finanzierungsmittel, Bauversicherung u. a.

Lebensdauer

Begriff aus der technischen Wertermittlung (Sachwert).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Berücksichtigung sonstiger, bisher nicht erfasster, den Wert beeinflussender Umstände.

Durch Zu- oder Abschläge sind u. a. zu berücksichtigen:

- besondere Ertragsverhältnisse,

- Baumängel und Bauschäden,

- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,

- Bodenverunreinigungen,

- Bodenschätze,

- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Derartige Unsicherheiten bzw. Nachteile werden in Form prozentualer marktüblicher Abschläge bzw. pauschaler Kostenschätzung erfasst, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Hausanschlüsse gehören zu den grundlegenden Außenanlagen, welche bei einem erschlossenen Grundstück vorauszusetzen und deshalb innerhalb des Bodenwertes miteingerechnet sind. Gesondert zu erfassende Außenanlagen sind z.B. Einfriedungen, Zuwegungen zum Hauseingang, Zufahrten und Wege (bauliche Außenanlagen), sowie der Bewuchs (sonstige Außenanlagen).

3.2.2 Ausgangsdaten mit Erläuterungen

Ermittlung des Herstellungswertes (§§ 21, 22 ImmoWertV):

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

gemäß der Sachwertrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in €/ m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer (Kostenstand 2010)

Kostenkennwert:

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser²

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010. Nach sachverständiger Würdigung werden den Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

	Standardstufe					Wä- gungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßes Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßes Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem (oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vollhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachstuhl, Faserzementplatten/Wahlplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.), höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11

Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmfußheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kappsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernschlüsse	Videos- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche, Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzpaneele, Massivholztüren, Schiebetüren), Glas-türen, strukturierte Alu-blätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen), abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele; Vertiefungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brand-schutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holz balkendecken ohne Füllung, Spalierstützen, Weichholztrep-pen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holz balkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hart-holztrep-pen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holz-balkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradlinige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfen-treppe, Trittschallschutz	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztrep-penanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertiefungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hart-holztrep-penanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststein-platten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckor)	9

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zutreffenden Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

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

Gebäudeteil	Gebäude- typ	Stan- dard- stufe	Kosten- kennwert	Zu-/ Ab- schlag	korrigierter Kostenkennwert	Bemerkung
Wohnhaus	101	2,2	752,00 €/ m ²	0 %	752,00 €/ m ²	
Anbau unterkellert	203	2,2	761,00 €/ m ²	0 %	761,00 €/ m ²	einseitig angebaut
Anbau nicht unterkellert	223	2,2	995,00 €/ m ²	- 25 %	746,25 €/ m ²	einseitig angebaut offene Konstruktion

Außenanlagen: (§21 Immo-WertV)
Entsprechend der Fachliteratur und den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kann der Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ausgehend vom zuvor ermittelten Gebäudesachwert mit einem prozentualen Ansatz abgeleitet werden. Der jeweilige Ansatz wird sowohl durch Umfang und Qualität der Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe der Gebäudesachwerte beeinflusst. Die Außenanlagen werden pauschal mit 1 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert berücksichtigt.

Baupreisindex*:
*Quellenangaben: Baupreisindex – Statistisches Bundesamt
Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahr 2010) bis zum Wertermittlungstichtag – laut dem verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamts – wurde dieser mit 188,6 veröffentlicht.
Stand Mai 2025

Sachwertfaktor: (§§ 21, 35 bis 39 ImmoWertV):
Zu den hier zu berücksichtigenden Faktoren gehört u. a. eine Marktanpassung, um den derzeitigen Verhältnissen auf dem orts- bzw. regionalen Grundstücksmarkt Rechnung zu tragen. In den Grundstücksmarktinformationen 2025 für das Land Sachsen-Anhalt wurden hierzu entsprechende Auswertungen in Abhängigkeit von verschiedenen Modellparametern veröffentlicht und nachfolgend auszugsweise, auf das Bewertungsobjekt bezogen, dargestellt.

Von immobilien.de oder
Weitergabe an Dritte ist untersagt

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

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

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

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

3.2.3 Sachwertberechnung

01	<i>Kostenkennwert incl. 17 % Baunebenkosten</i>			
	<i>Wohnhaus unterkellert</i>	€/ m ²		752,00
	<i>Anbau unterkellert</i>	€/ m ²		761,00
	<i>Anbau nicht unterkellert</i>	€/ m ²		746,25
02	<i>Baupreisindex auf das Bewertungsjahr</i>	%	x	188,6
03	<i>Kostenkennwert (angepasst)</i>			
	<i>Wohnhaus unterkellert</i>	€/ m ²	=	1.418,27
	<i>Anbau unterkellert</i>	€/ m ²	=	1.435,25
	<i>Anbau nicht unterkellert</i>	€/ m ²	=	1.407,43
04	<i>Bruttogrundfläche</i>			
	<i>Wohnhaus unterkellert</i>	m ²	x	267,30
	<i>Anbau unterkellert</i>	m ²	x	23,72
	<i>Anbau nicht unterkellert</i>	m ²	x	4,13
05	<i>Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</i>			
	<i>Wohnhaus unterkellert</i>	€	=/+	379.103,57
	<i>Anbau unterkellert</i>	€	=/+	34.044,13
	<i>Anbau nicht unterkellert</i>	€	=/+	5.812,69
		€	=	418.960,39
06	<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	J		80
07	<i>Restnutzungsdauer</i>	J		18
08	<i>Alterswertminderung 78 v. Hd.</i>		x	0,22
09	<i>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</i>	€	=	92.171,29
10	<i>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Punkt 2.3.2)</i>	€	+	8.500,00
11	<i>Allgemeine Außenanlagen 3 % von 92.171,29 €</i>	€	+	2.765,14
12	<i>Bodenwert</i>	€	+	184.631,25
13	<i>vorläufiger mangelfreier Sachwert</i>	€	=	288.067,68
14	<i>Marktanpassung durch</i>			
	<i>Sachwertfaktor</i>		x	1,0219
	<i>Sachwertfaktor Bodenrichtwert</i>		x	1,0275
	<i>Sachwertfaktor Wohnfläche</i>		x	0,9750
	<i>Sachwertfaktor Gebäudestandard</i>		x	0,9400
15	<i>marktangepasster, mangelfreier Sachwert</i>	€	=	277.215,32

3.3. Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Bemerkungen: Berücksichtigung sonstiger, bisher nicht erfasster, den Wert beeinflussender Umstände durch Zu- und Abschläge. Dies obliegt der sachverständigen Einschätzung und es sind die Gegebenheiten des jeweiligen Grundstücksmarktes zu berücksichtigen. Sämtliche Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. Höhe zu berücksichtigen wie dies ihrem Wert einfluss am Grundstücksmarkt entspricht. Eine Einordnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal kommt in Betracht, wenn das Merkmal in einer für diesen Grundstücksmarkt unüblichen Weise, Ausprägung oder Intensität vorliegt oder wenn das Merkmal erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweicht. Durch Zu- und Abschläge sind u.a. zu berücksichtigen:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- wirtschaftliche Überalterung
- eingeschränkt verwendungsfähig und marktgängig
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt
- wenn dauerhaft von einer fehlenden Nachfrage zur Nutzung des Objektes auszugehen ist
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Bemerkungen: Es wird darauf verwiesen, dass es sich hierbei um eine pauschale Mängel einschätzung zum Zweck der Verkehrswertmittlung handelt. Eine detaillierte Mängel einschätzung mit Ursachenfindung und Beurteilung der Kosten kann nur innerhalb eines Bau sachverständigen Gutachtens erfolgen, welches jedoch nicht Gegenstand der Beauftragung ist. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Bauteilöffnungen vorgenommen. Die Räumlichkeiten können nur dahingehend beurteilt werden, soweit dies im bewohnten/ gemauzten bzw. ungenutzten Zustand möglich ist und eine Besichtigung erfolgte. Es handelt sich hierbei um eine wertermittlungstechnische Größe, welche nicht dem erforderlichen tatsächlichen Kostenaufwand (Angebot/ Nachfrage) entsprechen kann und welche automatisch der Alterswertminderung des Gebäudes unterworfen wird.

3.3.1 Bauschäden und Baumängel

Für die in den Gebäuden festgestellten Mängel erfolgt die bewertungsrelevante Berücksichtigung durch einen prozentualen Abschlag. Dabei werden bei Wohnhäusern die allgemeinen Renovierungsarbeiten nicht berücksichtigt.

	Maßnahmen Punkt / Seite	Abschlags- ansatz	Basiswert	Instandhal- tungsabschlag
Wohnhaus	2.3.1.1 Seite 33	pauschal		2.500,00 €

3.3.2 Gebäude-Energie-Gesetz (GEG)

Der Zustand des Gebäudes und der technischen Anlagen werden bereits in der festgelegten Standardstufe berücksichtigt, so dass hier keine weiteren Maßnahmen berücksichtigt werden.

4. Ableitung der Verkehrswerte

4.1. Plausibilitätsprüfung

4.1.1 Ertragswertermittlung

4.1.1.1 Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren gemäß §§ 27- 34 ImmoWertV regelt die Ermittlung des Wertes der baulichen Anlage getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge (Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung). Die zur Ertragswertermittlung in Ansatz gebrachten Daten und Werte werden wie folgt erläutert:

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Dies ist der Fall, wenn sich die tatsächlichen Erträge innerhalb einer bestimmten Spanne bewegen, also im Gegensatz zu den besonderen Ertragsverhältnissen nicht erheblich von marktüblichen Erträgen abweichen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Beinhalten die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstückes (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind.

a) Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten sind diejenigen Kosten, die zur Verwaltung des Grundstückes und gegebenenfalls aufstehenden Gebäudes anfallen. Dabei orientiert sich der Sachverständige an den Ausführungen der Literatur (u. a. II. BV) und Erfahrungswerten.

b) Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Hierzu zählen auch die üblichen Reparaturarbeiten. Zu berücksichtigen sind hier etwaige Kostenübernahmen durch den Mieter. Die fortschreitende Wertminderung des Gebäudes durch Alter und Abnutzung wird dadurch nicht aufgehoben oder vermindert. Für Baudenkmale sind die erhöhten Erhaltungsaufwendungen zu berücksichtigen.

c) Mietausfallwagnis

Bezeichnung für das Wagnis einer Ertragsminderung durch nicht gezahlte Miete / Leerstand der Mietsache. Es dient zur Deckung der durch eine Rechtsverfolgung auf Mietzahlung entstehenden Kosten.

Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Restnutzungsdauer (§ 4 Immo WertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, die das Gebäude nach der notwendigen Komplettsanierung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung genutzt werden kann.

Barwertfaktor (§ 34 Immo WertV)

Der Kapitalisierungszinssatz ermittelt sich aus dem Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer. Für Baudenkmale besteht ein Erhaltungszwang.

allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Berücksichtigung sonstiger, bisher nicht erfasster, den Wert beeinflussender Umstände. Durch Zu- oder Abschläge sind u. a. zu berücksichtigen:

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden,
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätze,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Derartige Unsicherheiten bzw. Nachteile werden in Form prozentualer marktüblicher Abschläge bzw. pauschaler Kostenschätzung erfasst, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

4.1.1.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Mieten

Die nachstehend abgebildeten Mietübersichten der Marktinformationen 2025 des Gutachterausschusses Land Sachsen-Anhalt, Mietspiegel für Einfamilienhäuser und Wohnungen in Halle (Saale) sowie Vergleichsmieten und Vergleichspreise für Wohnimmobilien von on-geo dienen zur Festsetzung der marktüblich erzielbaren Mieten. Regionale Vergleichsmieten sind in der Anlage 3 Seite 78 ausgewiesen. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt in Stadt Halle (Saale) vor. Die darin ausschließlich für Wohnungen veröffentlichten Mietpreise dienen zur Orientierung. Mietauswertungen für Einfamilienhäuser werden im immoportal.com veröffentlicht. Für die Festsetzung des Mietpreises spielt neben der Lage auch die Qualität (Baujahr, Ausstattung u. d.) des Objektes eine zu berücksichtigende Rolle.

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

Mietpreise pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser in Halle (Saale) nach Lage

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

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

06118 Halle (Saale), Verlängerter Landrain 25



Informationen zur Lage

Stadt	Halle (Saale)
Stadtteil	Frohe Zukunft
Postleitzahl	06118
Straße	Verlängerter Landrain
Hausnummer	25

Objektangaben

Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	115
Grundstücksfläche	687
Baujahr	1948
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der geschätzten Objektart und Halle in der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweitung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

Informationen zur Lage - Vergleichspreise

Angemessener Wert [EUR/m ²]	2.309,00
Preisspanne [EUR/m ²]	1.957,00 bis 2.723,00

Es wurden 1570 Objekte im Umkreis von 6 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichsermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Infolgedessen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstag angepasst.

Bemerkung
Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gewählt:
- Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 06118), Baujahr 1978, Wohnfläche 109 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2146 €/m²
- Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 06118), Baujahr 1957, Wohnfläche 107 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1673 €/m²
- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 06118), Baujahr 1959, Wohnfläche 95 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1900 €/m²
- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 06118), Baujahr 1918, Wohnfläche 110 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2082 €/m²
- Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 06118), Baujahr 1957, Wohnfläche 95 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2136 €/m²

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise

Angemessener Wert [EUR/m ²]	8,52
Preisspanne [EUR/m ²]	7,53 bis 9,64

Bemerkung
Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstag angepasst.

Informationen zu Daten

Quelle	on-geo GmbH
Stand	2025

Für das Bewertungsobjekt werden ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse als erzielbar die nachfolgenden Mieten, die die Nutzung des gesamten Grundstücks beinhaltet, zugrunde gelegt. Dabei orientiert sich der Sachverständige ausschließlich gemäß der Vorgaben der ImmoWertV. Dementsprechend erfolgt die Bemessung des Rohertrages auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge (Kaltmieten).

	Wohn-/ Nutzfläche in m ²	Kaltmiete gemäß Mietvertrag in €/ m ²	Vertragsabschluss/ Beginn des Mietverhältnisses	nachhaltig erzielbare Kaltmiete in €/ m ²	Monatsmiete in €	Jahresmiete in €
Haus	115,85			9,00	1.042,65	12.511,80
Garage					30,00	360,00

Als Mietansatz für das gesamte Grundstück werden pauschal **1.100,00 €/ Monat bzw. 13.200,00 €/ Jahr** zugrunde gelegt.

4.1.1.3 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden im Rahmen dieser Bewertung als pauschalierter Ansatz gemäß Fachliteratur berücksichtigt. Dabei wird die Höhe der pauschalisierten Bewirtschaftungskosten in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer ausgewiesen.

Restnutzungsdauer	Mietwohngrundstück
> 60 Jahre	21 v. Hd.
40 bis 59 Jahre	23 v. Hd.
20 bis 39 Jahre	27 v. Hd.
< 20 Jahre	29 v. Hd.

4.1.1.4 Liegenschaftszinsableitung

In den Grundstücksmarktinformationen des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt 2025 werden für derartige Objekte keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. In der Fachliteratur wird eine Bandbreite von anzuwendenden Liegenschaftszinssätzen angegeben.

Quelle	Kategorie	LZS
Verkehrswertermittlung von Grundstücken Seite 1814, Rd.-Nr. 255	freistehende Einfamilienhausgrundstücke	2,00 – 2,50 % *)
Verkehrswertermittlung von Grundstücken Seite 1815, Rd.-Nr. 257	Einfamilienhaus	2,00 - 3,00 %
Grundstücksbewertung, Sprengnetter Band 3, Seite 3.04/2/2	Einfamilienwohnhäuser	2,30 – 3,30 %
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung Sommer/ Kröll/ Piehler Band 1, Gruppe 5, Seite 256	Einfamilienhaus	2,50 - 3,50 %

*) incl. 20 % Aufschlag für Vermietung

Auf der Grundlage empirischer Untersuchungen haben Sommer/ Hausmann Liegenschaftszinsen in Abhängigkeit von der Gebäudeart entwickelt.

Nutzungsart	Liegenschaftszinssatz	Minimum	im Regelfall anzuwendende Bandbreite bzw. Basisliegenschaftszinssatz	Maximum
Einfamilienhaus	Sommer / Hausmann	0,70	2,26 – 3,85	4,60

Schritt 1: Einflussfaktor hinsichtlich des Alters

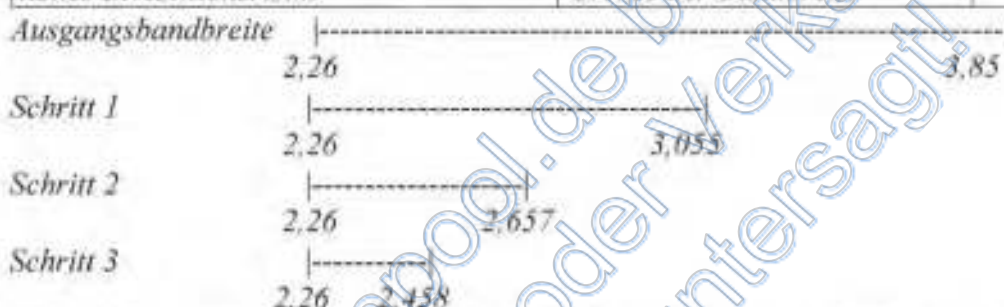
bei kurzer Restnutzungsdauer* bzw. älterem Baujahr	Orientierung in der unteren Hälfte der Bandbreite	X
bei langer Restnutzungsdauer* bzw. jüngerem Baujahr	Orientierung in der oberen Hälfte der Bandbreite	

Schritt 2: Einflussfaktor für Miet- und Kaufpreisrelation

niedriges Mietniveau bei hohen Kaufpreisen	Orientierung an der unteren Grenze der Bandbreite	X
hohes Mietniveau bei niedrigen Kaufpreisen	Orientierung an der oberen Grenze der Bandbreite	

Schritt 3: Einflussfaktor für Markteinschätzung und Investitionsrisiko

überwiegend positive Erwartungen bzw. niedriges Investitionsrisiko	Orientierung an der unteren Grenze der Bandbreite	X
überwiegend negative Erwartungen bzw. hohes Investitionsrisiko	Orientierung an der oberen Grenze der Bandbreite	



In der Fachliteratur wurden zur Ermittlung eines qualitativen Liegenschaftszinssatzes weitere Zu- und Abschläge veröffentlicht.

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz - 0,5 bis -1,0 %	Zuschlag zum Liegenschaftszins + 0,5 bis 1,0 %
Lagekriterien	
<ul style="list-style-type: none"> - gute bis sehr gute Lage (hoher Bodenwert) - geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes - Ort- und Zentrumsnähe - städtisches Gebiet - große Nachfrage - wachsende Bevölkerung - zunehmendes Wirtschaftswachstum 	<ul style="list-style-type: none"> - schlechte bis sehr schlechte Lage (niedriger Bodenwert) - erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objektes - Randlage bis Umlandrandlage - ländliches Gebiet - geringe Nachfrage - abnehmende Bevölkerung - abnehmendes Wirtschaftswachstum
Wohnnutzung (Häuser und Eigentumswohnungen)	
<p>niedriger Liegenschaftszins, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haus/ GS sehr groß - Haus sehr individuell - Haus sehr aufwendig ausgestattet - <u>Eigennutzung steht eindeutig im Vordergrund</u> - je weniger Wohneinheiten im Haus 	<p>höherer Liegenschaftszins, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - langfristiger Mietvertrag - Modernisierungsbedarf besteht - die Wohnlage eher mäßig ist - die Kapitalanlage eindeutig im Vordergrund steht - je mehr Wohneinheiten im Haus

Aus der Abwägung der möglichen Zu- bzw. Abschläge und der derzeitigen Marktsituation wird eine signifikante Notwendigkeit zur Minderung des Liegenschaftszinssatzes abgeleitet. Den Liegenschaftszinssatz setze ich mit **2,0 %** an.

* „Lange“ Restnutzungsdauer, wenn diese mehr als 30 Jahre bei einem Liegenschaftszins über 5,5 % beträgt. Bei niedrigen Liegenschaftszins beginnt diese bei etwa 50 Jahren.

4.1.1.5 Ertragswertberechnung

01	Rohertrag aus Objektvermietung	€	+	13.200,00
02	Bewirtschaftungskosten per Anno 29 v. Hd. von 13.200,00 €	€		3.828,00
03	jährlicher Reinertrag	€		9.372,00
04	Reinertragsanteil des Bodens	€	-	3.692,62
05	Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	€		5.679,38
06	Restnutzungsdauer	J		18
07	Liegenschaftszins	%		2,0
08	Barwertfaktor		x	14,9920
09	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	=	85.145,26
10	Bodenwert	€	+	184.631,25
11	vorläufiger mangelfreier Ertragswert	€	=	269.776,51
12	Marktanpassung in der Liegenschaftszinsfestsetzung enthalten			0
13	Ertragswert	€	=	269.776,51

4.1.2 Vergleichspreise

siehe Seite 53 und Anlage 4 Seite

**4.1.3 Gebäude-/Vergleichsfaktoren nach Grundstücksmarktinformationen 2025
 Gutachterausschuss Sachsen- Anhalt**

In den Grundstücksmarktinformationen 2025 des Gutachterausschusses des Landes Sachsen-Anhalt werden Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften ausgewertet und veröffentlicht. Für die ermittelten Vergleichsfaktoren wurden dabei folgende Modellparameter zur Ableitung der Vergleichsfaktoren zugrunde gelegt:

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

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

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

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

4.1.4 Aktuelle Grundstücksmarktinformationen

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

4.2. Verkehrswertfestsetzung

In der nachfolgenden Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse wird das Bewertungsobjekt dargestellt.

	mangelfrei	unter Berücksichtigung der hoG's abzgl. 2.500,00 € (Punkt.3.3.1)
Sachwertergebnis	277.215,32 €	274.715,32 €
Wohnflächenpreis	2.392,88 €/m ²	2.371,30 €/m ²

Ertragswertergebnis	269.776,51 €	267.276,51 €
Wohnflächenpreis	2.328,67 €/m ²	2.307,09 €/m ²

Vergleichspreis über Gebäufaktor 4.1.3	265.138,65 € » 2.288,64 €/m ²	
---	--	--

Grundstücksmarktinformationen 2025

	2024	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025
mittlerer Kaufpreis	330.000,00 €	289.000,00 €	324.000,00 €
Vergleichspreis	2.708,00 €/m ²	2.154,00 €/m ²	2.765,00 €/m ²

on-geo Vergleichspreis Seite 53	2.309 €/m ² Preisspanne 1.957,00 bis 2.723,00 €/m ²	
---------------------------------	--	--

IS Kaufpreise für Wohnimmobilien Anlage	Kaufpreis	Streuungsintervall
Haus ≤ 120 m ² im PLZ-Bezirk 06118	3.137 €/m ²	1.750 bis 5.071 €
Haus ≤ 120 m ² in Halle (Saale)	2.833 €/m ²	922 bis 4.840 €

Der Verkehrswert, wie er im § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren angewendet. Das Sachwertverfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz, da die Eigennutzung derartiger Objekte marktübliche Praxis darstellt. Das Ergebnis konnte durch die Ertragswertverfahren und die Grundstücksmarktinformationen verifiziert werden, so dass unter Berücksichtigung des aktuellen Marktgeschehens keine weitere Korrektur auf der Grundlage der vorliegenden Faktoren erfolgen muss.

Aufgrund der derzeitigen Marktsituation und der aktuellen Marktinformationen, welche einem durchschnittlichen Anstieg von ca. 12 % vom 1. Quartal zum 2. Quartal ausweist, ist für das Bewertungsobjekt ein Zuschlag in Höhe von 10 % nachhaltig vertretbar.

$$274.715,32 € + 10 \% = 302.186,85 € \approx 2.608,43 €/m^2$$

Der ermittelte Verkehrswert kann als marktkonform und plausibel betrachtet werden. Der Verkehrswert ist ausschließlich für den Wertermittlungstichtag geschätzt worden. Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und nach Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse, sowie unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten im Bewertungsgebiet und der konkreten Marktsituation, habe ich die Verkehrswerte des Bewertungsobjektes wie nachfolgend dargestellt ermittelt.

Wertermittlungstichtag	14. August 2025
-------------------------------	------------------------

<u>302.000,00 €</u> Dreihundertzweitausend Euro

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

Laucha an der Unstrut, den 22. September 2025


Dipl.-Ing. (FH) Michael Bilstein



Urheberrechtsschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Des Weiteren bestätige ich das Urheber- und Persönlichkeitsrechte beachtet wurden. Die Weitergabe an Dritte ist möglich, bedarf jedoch der Zustimmung des Sachverständigen. Basierend auf diesem Gutachten wurde ein Exposé erstellt und dem Auftraggeber zur Veröffentlichung übergeben.

Anlage 1 Auszug aus der Liegenschaftskarte



Anlage 2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

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

Anlage 3 IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

06118 Halle (Saale), Verlängerter Landrain 25



Auswertungszeitraum: Januar 2024 bis Juni 2025

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 06118 / Gemeinde Halle (Saale), Stadt

Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information

	PLZ-Bezirk 06118	Gemeinde Halle (Saale), Stadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	474	9.171
Anzahl vollständige Angebote*	171	9.143
Anzahl Gesuche**	298	8.113
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	16	23
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	84	121
Anzahl der Exposé-Ansichten	247.781	6.592.049
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	523	719
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	31	31
Nachfrageindex (Bund= 100)	44	40
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	55	53

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den erhaltenden und identifiziert angezeigten Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 06118 / Gemeinde Halle (Saale), Stadt



© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 06118



© OpenStreetMap Contributors

Gemeinde Halle (Saale), Stadt

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

06118 Halle (Saale), Verlängerter Landrain 25



Mietpreise: PLZ-Bezirk 06118

Größe	Angebote			Gesuche Anzahl Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungs- intervall (90%)	
Alle Angebote	473	8,02 €	5,81 € - 12,41 €	5.296
<=30 m ²	16 (3,4%)	7,86 €	5,52 € - 10,00 €	3.342 (63,1%)
>30 - 60 m ²	317 (67%)	7,68 €	5,79 € - 10,00 €	4.005 (75,6%)
>60 - 90 m ²	91 (19,2%)	8,25 €	6,78 € - 10,32 €	4.150 (78,4%)
>90 - 120 m ²	30 (6,3%)	8,82 €	5,81 € - 13,00 €	3.455 (65,2%)
>120 m ²	19 (4%)	11,41 €	7,50 € - 15,01 €	3.302 (62,4%)

Marktübersicht PLZ-Bezirk 06118



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 44



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 8.07

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):



IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

06118 Halle (Saale), Verlängerter Landrain 25

Mietpreise in der Gemeinde Halle (Saale), Stadt

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	9.153	8,06 €	5,41 € - 12,37 €	8.113
<= 30 m ²	389 (4,2%)	10,40 €	6,08 € - 16,60 €	5.160 (63,6%)
>30 - 60 m ²	4.786 (52,3%)	7,64 €	5,41 € - 10,96 €	6.253 (77,1%)
>60 - 90 m ²	2.979 (32,5%)	7,93 €	5,40 € - 12,15 €	6.368 (78,5%)
>90 - 120 m ²	667 (7,3%)	9,18 €	6,00 € - 13,57 €	5.295 (65,3%)
>120 m ²	332 (3,6%)	10,30 €	6,50 € - 14,37 €	5.103 (62,9%)

Marktübersicht Gemeinde Halle (Saale), Stadt

OpenStreetMap Contributors
 Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 40

OpenStreetMap Contributors
 Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 8.03

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Datenquelle
 ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Juni 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03981546 vom 16.02.2025 auf www.geoport.de. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 3

Anlage 4 IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

06118 Halle (Saale), Verlängerter Landrain 25



Auswertungszeitraum: Januar 2024 bis Juni 2025

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 06118 / Gemeinde Halle (Saale), Stadt

Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information

	PLZ-Bezirk 06118	Gemeinde Halle (Saale), Stadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	159	1.680
Anzahl vollständige Angebote*	157	1.651
Anzahl Gesuche**	648	2.110
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	30	36
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	70	84
Anzahl der Exposé-Ansichten	82.583	1.046.375
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	519	623
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	17	17
Nachfrageindex (Bund= 100)	117	148
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	183	183

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und seriöse Foto- und Flächenaufnahmen vorhanden sind.
**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den erhaltenen und signifikant angeschnittenen Postfachgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 06118 / Gemeinde Halle (Saale), Stadt



© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 06118



© OpenStreetMap Contributors

Gemeinde Halle (Saale), Stadt

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

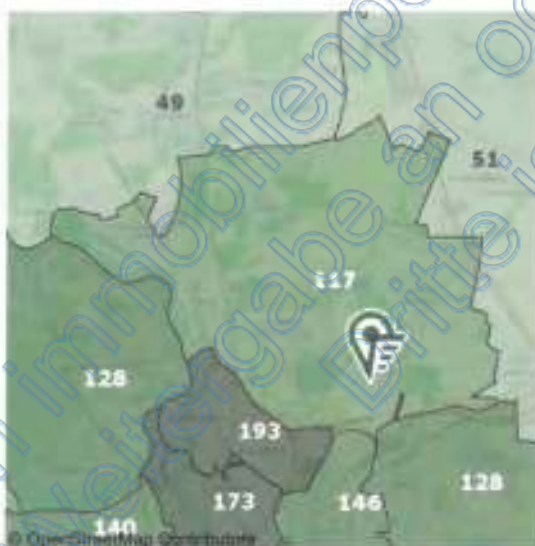
06118 Halle (Saale), Verlängerter Landrain 25



Kaufpreise: PLZ-Bezirk 06118

Größe	Angebote			Gesuche Anzahl Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m ²	Streuungsintervall (90%)	
Alle Angebote	157	2.705 €	1.302 € - 3.965 €	1.646
<= 70 m ² Wohnung	26 (16,6%)	1.913 €	1.002 € - 2.500 €	819 (49,8%)
> 70 - 120 m ² Wohnung	8 (5,1%)	2.182 €	1.648 € - 2.625 €	796 (48,4%)
> 120 m ² Wohnung	1 (0,6%)	2.727 €	-	662 (40,2%)
<= 120 m ² Haus	40 (25,5%)	3.127 €	1.750 € - 5.071 €	524 (31,8%)
> 120 m ² Haus	82 (52,2%)	2.796 €	924 € - 3.626 €	554 (33,7%)

Marktübersicht PLZ-Bezirk 06118



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 117



Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 3006

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):



IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

06118 Halle (Saale), Verlängerter Landrain 25



geoport

Kaufpreise in der Gemeinde Halle (Saale), Stadt

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	1.651	2.730 €	1.066 € - 4.794 €	2.110
<= 70 m ² Wohnung	313 (19%)	2.170 €	1.078 € - 3.869 €	996 (47,2%)
>70 - 120 m ² Wohnung	289 (17,5%)	2.807 €	1.146 € - 4.780 €	972 (46,1%)
>120 m ² Wohnung	75 (4,5%)	3.302 €	1.694 € - 4.994 €	822 (39%)
<= 120 m ² Haus	264 (16%)	2.833 €	922 € - 4.840 €	765 (36,3%)
>120 m ² Haus	710 (43%)	2.846 €	947 € - 4.936 €	799 (37,9%)

Marktübersicht Gemeinde Halle (Saale), Stadt



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 148



Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 2609

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):



Datenquelle:

ImmoScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Juni 2023

Anlage 5 Kopien der Behördenauskünfte

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

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

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

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

Anlage 6 Bescheinigung Schornsteinfegermeister

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