

Amtsgericht Halle (Westf.)
-Zwangsversteigerungsgericht-
Lange Straße 46
33790 Halle (Westf.)

Az.: 010 K 16/25
Az.: GGA 006-2026

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer Doppelhaushälfte und Garage
bebaute Grundstück Sportplatzstraße 9, 33790 Halle (Westf.)



Grundbuch
Halle

Blatt
XXX

lfd. Nr.
1

Gemarkung
Künsebeck

Flur
2

Flurstück
1756

Der **Verkehrswert des bebauten Grundstücks**
wurde zum Stichtag 04.05.2026 ermittelt zu rd.:

195.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Auftrag	3
2	Grundbuch	4
3	Grundstücksbeschreibung und Lage	5
3.1	Makrolage.....	5
3.2	Mikrolage.....	6
3.3	Grundstücksgegebenheiten.....	7
3.4	Erschließung, Baugrund usw.....	7
4	Rechtliche Gegebenheiten	8
4.1	Privatrechtliche Situation	8
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	8
4.2.1	Bauplanungsrecht.....	9
4.2.2	Bauordnungsrecht	9
4.2.3	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
5	Baubeschreibung.....	10
5.1	Gebäude- und Nutzungsübersicht.....	10
5.2	Ausführung und Ausstattung	10
5.2.1	Gebäudebeschreibung.....	11
5.3	Außenanlagen	16
6	Ermittlung des Verkehrswerts	17
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
6.2	Bodenwertermittlung	18
6.2.1	Definition des Bodenrichtwertgrundstücks und Beschreibung des Bewertungs- grundstücks.....	18
6.3	Bodenwertberechnung	19
6.4	Sachwertermittlung.....	20
6.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
6.4.2	Sachwertberechnung	21
6.4.3	Erläuterungen zur Sachwertberechnung	22
7	Verkehrswert.....	25
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
9	Verzeichnis der Anlagen	28

1 AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Halle (Westf.) -Zwangsversteigerungsgericht- Herr Rechtspfleger Pautz Lange Straße 46 33790 Halle (Westf.) Anschreiben und Beschluss vom 13.04.2026
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Datum der Ortsbesichtigung:	04.05.2026
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	04.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie die Sachverständige
Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Sportplatzstraße 9, 33790 Halle (Westf.)
Von der Sachverständigen beschaffte oder vom Gericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Auskünfte:	• Auszug aus dem Liegenschaftskataster • aktueller Grundbuchauszug • Kopien der Bauakte • Informationen zum Planungsrecht • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und Altlastenkataster • Grundstücksmarktbericht des Kreises Gütersloh und Bodenricht- wertkarte für Halle (Westf.) zum 01.01.2026 • Fachliteratur gem. bes. Literaturverzeichnis

2 GRUNDBUCH

Aufschrift:

Amtsgerichtsbezirk: Halle (Westf.)

Grundbuch von Halle

Blatt: **XXX**

Datum des Ausdrucks: 15.04.2026

Bestandsverzeichnis:

Ifd. Nr.	a) Gemarkung Halle		e) Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
	b) Karte Flur	Flur- stück		
1	2	1756	Gebäude- und Freifläche, Sportplatzstraße 9	416
2/ zu 1			Wasserversorgungsrecht eingetragen in Halle Blatt xxx Abt. II Nr. 1¹⁾	

¹⁾ Recht stammt aus Februar 1957. Es konnte über das Grundbuchamt nicht geklärt werden, wofür das Recht steht. Die Sachverständige unterstellt, dass dieses Recht keine wertrelevante Bedeutung mehr hat.

Abteilung I
Eigentümer:

s. Beschluss

Abteilung II
Lasten, Beschränkungen:

Ifd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

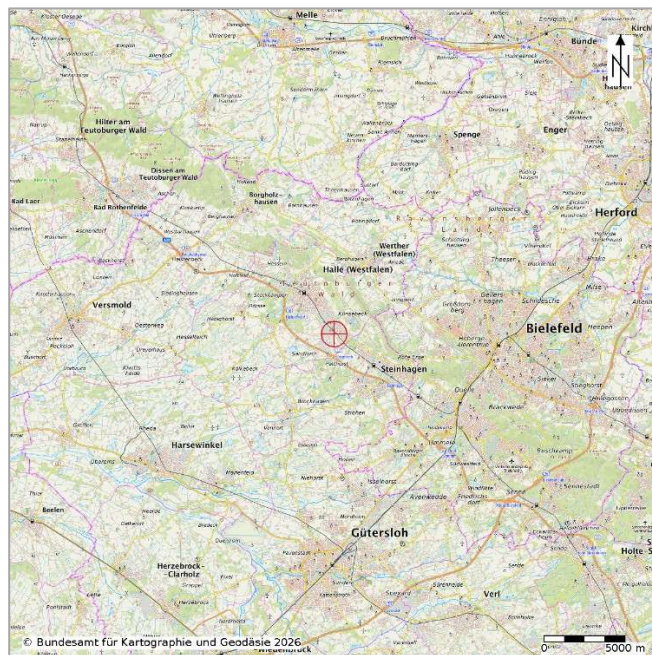
Abteilung III
Hypotheken, Grundschulden,
Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Schulden entsprechend dem Gutachtenzweck sachrichtig berücksichtigt werden.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND LAGE

3.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Halle (Westf.), ca. 22.300 Einwohner Ortsteil Künsebeck, ca. 3.500 Einwohner
Kreis:	Gütersloh
Verkehrsanbindung:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gütersloh (ca. 18 km entfernt) Bielefeld (ca. 13 km entfernt) Osnabrück (ca. 44 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B68 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A33 (ca. 2 km entfernt) A2 (ca. 18 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Halle (Westf.) (ca. 5 km entfernt)



3.2 Mikrolage

Lage im Ort:

Die Entfernung des Bewertungsobjektes zum Stadtzentrum Halle (Westf.) beträgt ca. 5 km.

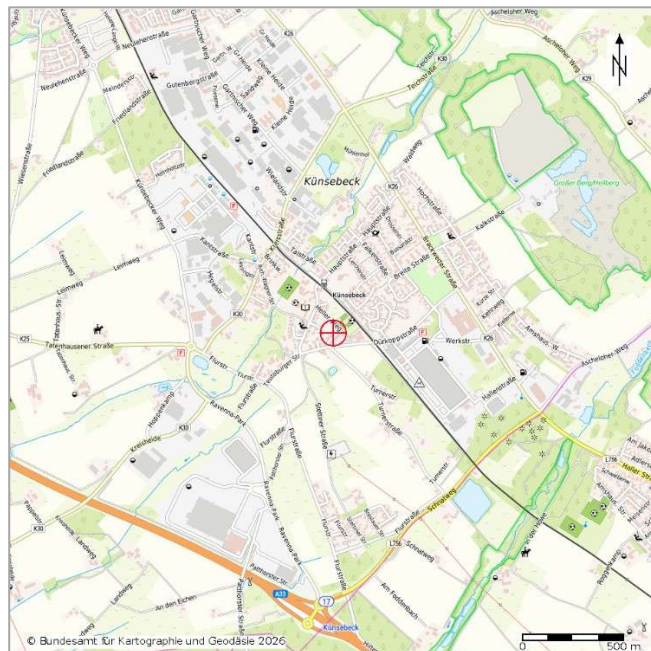
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Grundschulen und alle weiterführenden Schulen sind in Halle (Westf.) vorhanden. Der Ortsteil Künsebeck verfügt ebenfalls über eine Grundschule, eine Hausarztpraxis und viele Möglichkeiten zur Ausübung von sportlichen Aktivitäten. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 0,5 km entfernt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

stadtteiltypisches Wohnen mit 1-geschossigen Einfamilien- oder Doppelhäusern, offene Bauweise

Immissionen:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Wohnsiedlung mit normalem Anliegerverkehr.



3.3 Grundstücksgegebenheiten

Gestalt und Form:

Form und Zuschnitt des Grundstücks siehe Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Größe:

416 m²

Topographie:

weitestgehend eben

3.4 Erschließung, Baugrund usw.

Straßenart:

asphaltierte Ortsstraße

Straßenausbau:

ausgebaut, Gehweg optisch durch Pflasterfläche von der Fahrbahn abgegrenzt (Fußgänger und Fahrzeuge nutzen dieselbe gepflasterte Verkehrsfläche)

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Grundwasser-schäden teilweise im Keller ersichtlich (baujahrestypisch, da gemauerter Keller)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektr. Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss, Telefonan-schluss vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Garage steht auf südwestlicher Grundstücksgrenze

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsitua-tion insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausge-hende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

4.1 Privatrechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück war zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Mietrechtliche Gegebenheiten:	Das Bewertungsobjekt wird von einem der beiden Eigentümer bewohnt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Kenntnisstand nicht vorhanden. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Gütersloh vom 13.05.2026 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Altlasten:	Altlasten sind gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Gütersloh vom 15.05.2026 nicht bekannt.
Schadstoffbelastung:	Verdachtsmomente waren für den Gutachter weder visuell erkennbar, noch wurden darauf hindeutende Gerüche wahrgenommen.

4.2.1 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Bebauungsplan Nr. 72 "Dürkoppstraße / Teutoburger Straße"

WA5 II, offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig, 1 Wo,
GRZ 0,4, GFZ 0,8, TH max. 4,8 m, FH max. 9,5 m, GH max. 4,0 m,
SD 45°-50°

4.2.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten
und genehmigten Vorhabens durchgeführt.

4.2.3 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks-
qualität):

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist lt. Auskunft der Stadt Halle
(Westf.) beitragsfrei.

5 BAUBESCHREIBUNG

5.1 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Gebäude	Gesamt-Nutzungs- dauer (Jahre)	angenommene Rest- nutzungsdauer (Jahre)	BGF m² rd.
Einfamilienhaus	80	26	161

Nutzungsübersicht

Nutzungseinheiten	Geschoss	Nutzungsart	Wohnfläche m² ca.
Wohnhaus	KG, EG, DG	Wohnen	70

5.2 Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Das Gebäude und die Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Besichtigung der Immobilie nur auf die sichtbaren Gebäudeteile beziehen kann.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass im Bereich der nicht einsehbaren Gewerke keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände bestehen. Abweichungen von dieser Annahme sind ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

5.2.1 Gebäudebeschreibung

Einfamilienhaus

Baujahr:	1954 1979 Neubau einer Stahlbeton-Fertiggarage 1980 Anbau Windfang und Bad
Modernisierungen:	2021 Elektro- und Badsanierung
Geschossigkeit:	1 Vollgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut
Raumaufteilung:	EG: Windfang, Bad, Flur, Küche, Wohnzimmer DG: Schlafzimmer mit Balkonzugang, Kinderzimmer
Keller:	voll unterkellert
Sohlplatte:	Stahlbeton
Umfassungswände:	KG: Mauerwerk EG+DG: Mauerwerk verputzt, Anbau verkleinert
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton mit Estrich, Holzbalkenlage über ausgebautem Dachgeschoss
Treppen:	Holzstufen mit Holzhandlauf
Eingang:	Zugang über 3 Betonstufen
Fenster, Türen und Eingangstür:	Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (mind. 30 Jahre alt) und Kunststoffrollläden Türen: Eingang: Kunststoffhaustür in weiß mit Lichtausschnitt Innentüren: EG: Furnierholztüren Eiche hell DG: einfache Holztüren, weiß gestrichen
Dach:	
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegeleindeckung
Dachentwässerung:	Zinkrinnen
Dämmung:	gedämmt (nicht zeitgemäß)

Elektroinstallation:	Modernisierung in 2021
Sanitärausstattung:	EG: Bad mit Dusche, Badewanne, WT, WC, teilweise gefliest KG: Bad mit Dusche, WT, WC, 2/3 hoch gefliest
Heizung:	Viessmann Gasheizung aus dem Jahr 2011 über Flachheiz- körper
Bodenbeläge:	EG: Vinylboden, Fliesen DG: Vinylboden
Wandbeläge:	Tapeten bzw. Putz gestrichen
Deckenverkleidung:	Tapeten bzw. Putz gestrichen
Besondere Bauteile:	- Kelleraußentreppe - Balkon mit Brüstungsgeländer als Stahlkonstruktion mit Kunststoffbrettern (nur Abklebung, kein Boden- Belag)
Besondere Einrichtungen:	- Kaminofen
Energieausweis:	Entsprechend des in Nachfolge der Energieeinsparverordnung (EnEV) gültigen Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Ein gültiger Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus § 10 „Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden“ relevante Verpflichtungen für den Käufer ergeben können.

Bauschäden / -mängel:

Feuchtigkeitsschaden an der Badezimmerdecke im Erdgeschoss lt. Auskunft der Eigentümer durch undichtes Flachdach entstanden. Flachdach wurde neu abgedichtet und Ursache damit behoben. Im Treppenaufgang zum Dachgeschoss befindet sich ein Loch in der Rigipsverkleidung.



Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung in Halle - Künsebeck. Das Grundstück ist groß und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Wohnhaus ist für eine Familie mit rd. 70 m² und 3 Zimmern, Küche und Bad sehr klein. Der bauliche Zustand ist sowohl energetisch als bautechnisch als sehr einfach einzustufen. Eine vollständige Sanierung inkl. Fenstern, Dach- und Außenisolierung ist notwendig. Insgesamt macht das Objekt einen eher ungepflegten Eindruck.

Fotos 1-9 (Die Genehmigung zur Veröffentlichung der Innenraumfotos liegt vor.)



Küche



Wohnbereich



Kaminofen



Badezimmer EG



Treppe zum DG



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Bad Kellergeschoss

Garage

Baujahr:	1979
Boden:	Betonboden
Umfassungswände:	Fertigarage Beton
Decke:	Beton
Tor und Türen:	Stahl-Schwingtor
Dach:	
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Abdichtung und Kiesauflage
Elektroinstallation:	kein Stromanschluss vorhanden

Der sich im Anschluss an die Garage befindliche Metallschuppen bleibt hier unberücksichtigt, da er keinen Wert für das Bewertungsobjekt darstellt.

Foto 10 - 12



Wohnhaus mit Garage

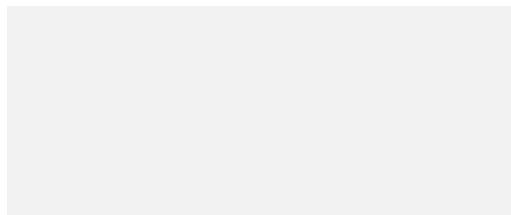


Innenraum Garage



Metallschuppen

5.3 Außenanlagen



Hofffläche ist mit grauem H-Pflaster befestigt. Der Vorgarten ist nicht eingefriedet und mit Gras bewachsen. Die Terrasse ist mit Betonplatten befestigt. Der Gartenbereich ist mit einem Maschendrahtzaun und einigen Heckengewächsen eingezäunt. Die Rasenfläche ist durch einen Weg aus Betonplatten unterbrochen. Der Garten ist einfach gestaltet.

Fotos 13 - 16



Vorgarten



Terrasse



Garten



Garten

6 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens zur Plausibilisierung des Ergebnisses des Sachwertverfahrens wird verzichtet, da der Mietspiegel der Stadt Halle (Westf.) 2024 keine Mieten für Einfamilienhäuser hergibt und eine Schätzung nicht die notwendige Genauigkeit der erforderlichen Daten bietet.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Definition des Bodenrichtwertgrundstücks und Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

		Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II	I
Grundstücksfläche	=	600 m ²	416 m ²
Wertermittlungstichtag	=	01.01.2026	04.05.2026

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Boris NRW), Stand 01.01.2026



6.3 Bodenwertberechnung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.05.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Ermittlung des Bodenwerts			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	210,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2026	04.05.2026	× 1,00
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	210,00 €/m ²
Fläche (m ²)	600	416	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,00
Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	210,00 €/m ²
Fläche		×	416 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	87.360,00 €
		rd.	<u>87.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.05.2026 insgesamt **87.000,00 €**.

6.4 Sachwertermittlung

6.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

6.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	708,00 €/m² BGF	pauschale Wert- schätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	161,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bau- teile	+	6.500,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	120.488,00 €	
Baupreisindex (BPI) 04.05.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	229.650,13 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre	
• prozentual		67,50 %	
• Faktor	x	0,325	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	74.636,29 €	8.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		82.636,29 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.305,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	91.941,29 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	87.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	178.941,29 €
Sachwertfaktor	x	1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	196.835,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.000,00 €
Sachwert	=	195.835,42 €
	rd.	195.800,00 €

6.4.3 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohnflächen wurde von mir anhand der Baupläne durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der Sachwertrichtlinie entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG
Gebäudestandard:	2,2

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	708,20 €/m ² BGF
	rd.	708,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskostenzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile	
Balkon (ohne Belag)	1.500,00 €
Kelleraußentreppe	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	
Kaminofen	2.000,00 €
Summe	6.500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Der Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen beträgt pauschal 4% des vorläufigen Gebäudesachwertes zzgl. je € 2.000,00 für Gas-, Strom- und Wasser-/Abwasseranschlüsse. Diese Regelung ist den Modellparametern der NHK 2010 zur Ableitung der Sachwertfaktoren entnommen, da diese auch vom Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh angewandt werden.

Außenanlagen	Einzelwerte
Gas-, Strom- und Wasser-/Abwasseranschluss je € 2.000,00	6.000,00 €
4% des vorl. Gebäudesachwerts € 82.636,00	3.305,00 €
Summe	9.305,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem Ansatz des Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh 2026 mit 80 Jahren.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungen durchgeführt wurden. Durch die Bad- und Elektrosanierung im Jahr 2021 und der Gasheizung mit einem Alter von 15 Jahren ergibt sich rein rechnerisch ein fiktives Baujahr von 1972 und damit noch eine Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Pauschale Wertschätzung Nebengebäude

Die Garage wird in Anlehnung an die Modellparameter zur Ableitung der Sachwertfaktoren, wie im Grundstücksmarktbericht des Kreises Gütersloh ausgewiesen, pauschal bewertet.

Sachwertfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss ist maßgebend für den Ansatz des Sachwertfaktors. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von € 178.941,00 ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 1,14. Aufgrund der geringen Wohnfläche und des Sanierungsstaus ist der Markt für das Bewertungsobjekt eingeschränkt. Daher setzt die Sachverständige einen Sachwertfaktor von 1,10 an.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor(SWF)
200.000 EUR	1,10
225.000 EUR	1,06
250.000 EUR	1,03
275.000 EUR	1,01
300.000 EUR	0,99
325.000 EUR	0,97
350.000 EUR	0,96
375.000 EUR	0,95
400.000 EUR	0,94

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer mitgeteilt worden sind. Der Ansatz erfolgt als pauschale Wertminderung. Der tatsächliche Handwerkeraufwand kann höher ausfallen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-1.000,00 €
• Beseitigung Loch in Rigipsverkleidung Treppe DG	-500,00 €	
• Decke Bad nach Wasserschaden streichen	-500,00 €	
Summe		-1.000,00 €

7 VERKEHRSWERT

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **195.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück in 33790 Halle (Westf.), Sportplatzstraße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Halle	XXX	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Künsebeck	2	1756

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2026 mit rd.

195.000 €

einhundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Steinhagen, den 09.06.2026

Petra Käufer

8 RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- 1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Grundstücksmarktbericht des Kreises Gütersloh 2026

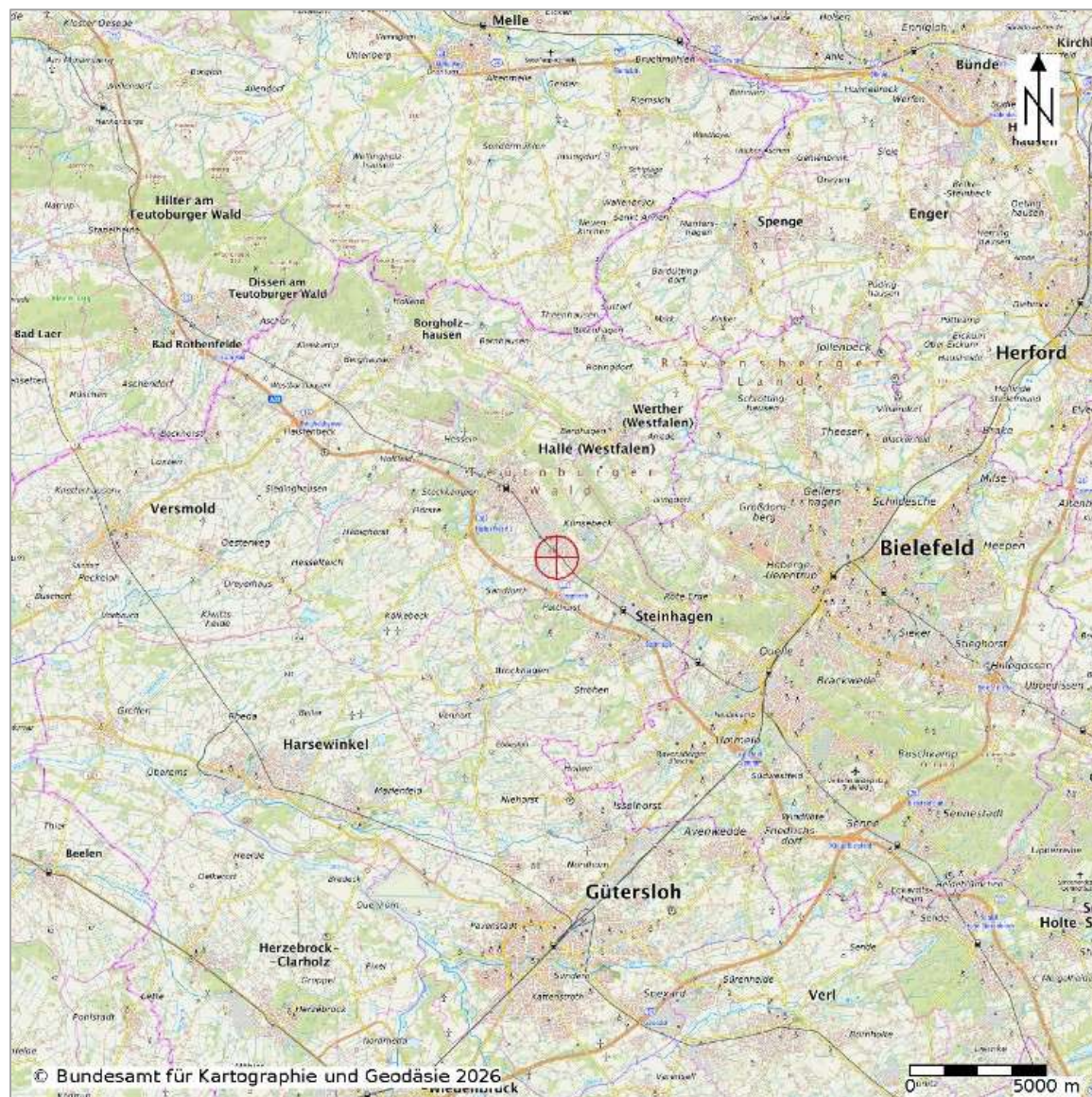
8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.03.2026) erstellt.

9 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Objektlage
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Objektlage
Anlage 3:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
Anlage 4:	Fotos SüdOstansicht und NordWestansicht
Anlage 5:	Grundriss Erdgeschoss
Anlage 6:	Grundriss Kellergeschoss
Anlage 7:	Gebäudeschnitt

Anlage 1 Auszug aus der top. Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Objektlage



Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 12.05.2026

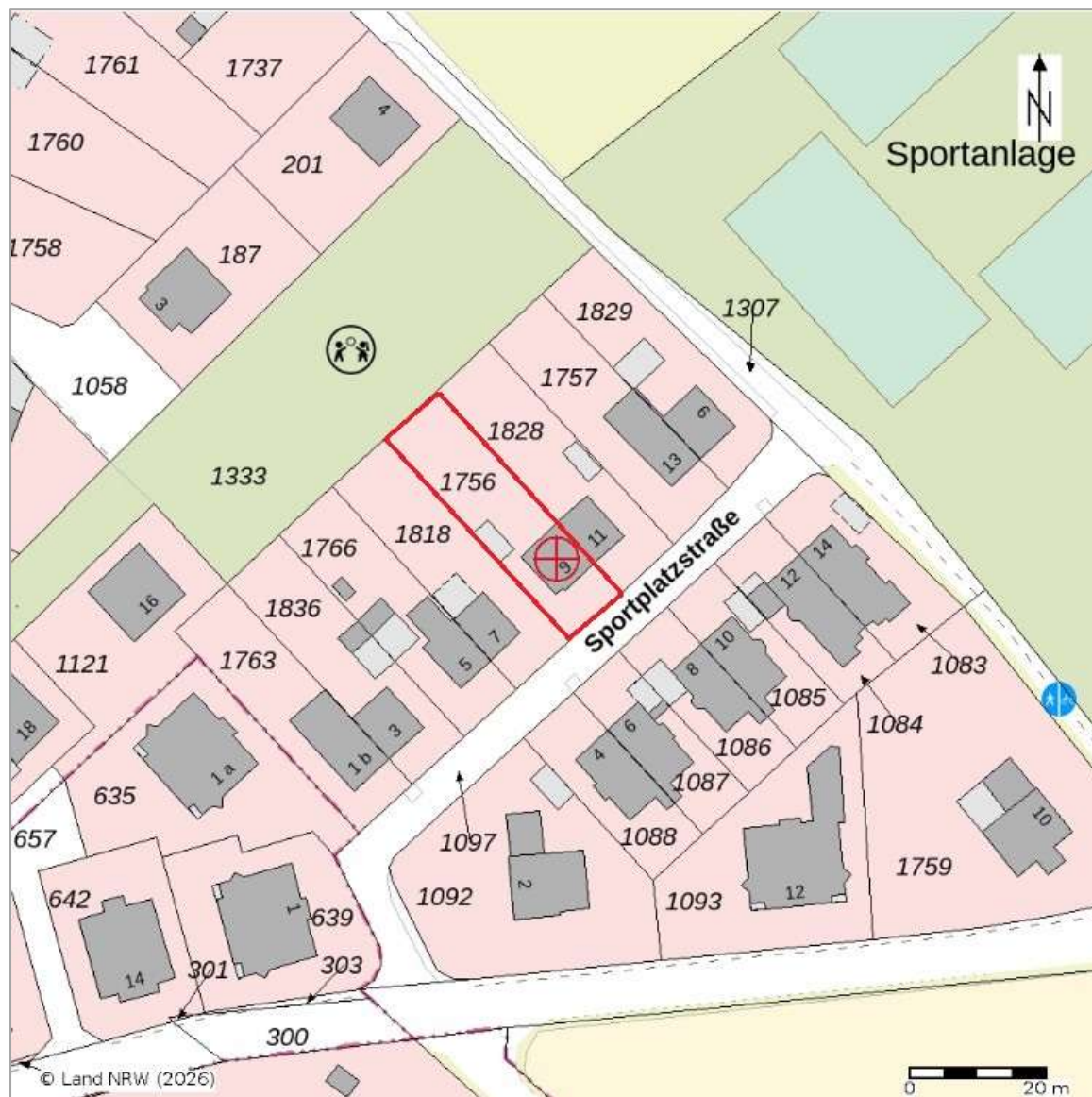
Maßstab: 1:250.000

Anlage 2 Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Objektlage



Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

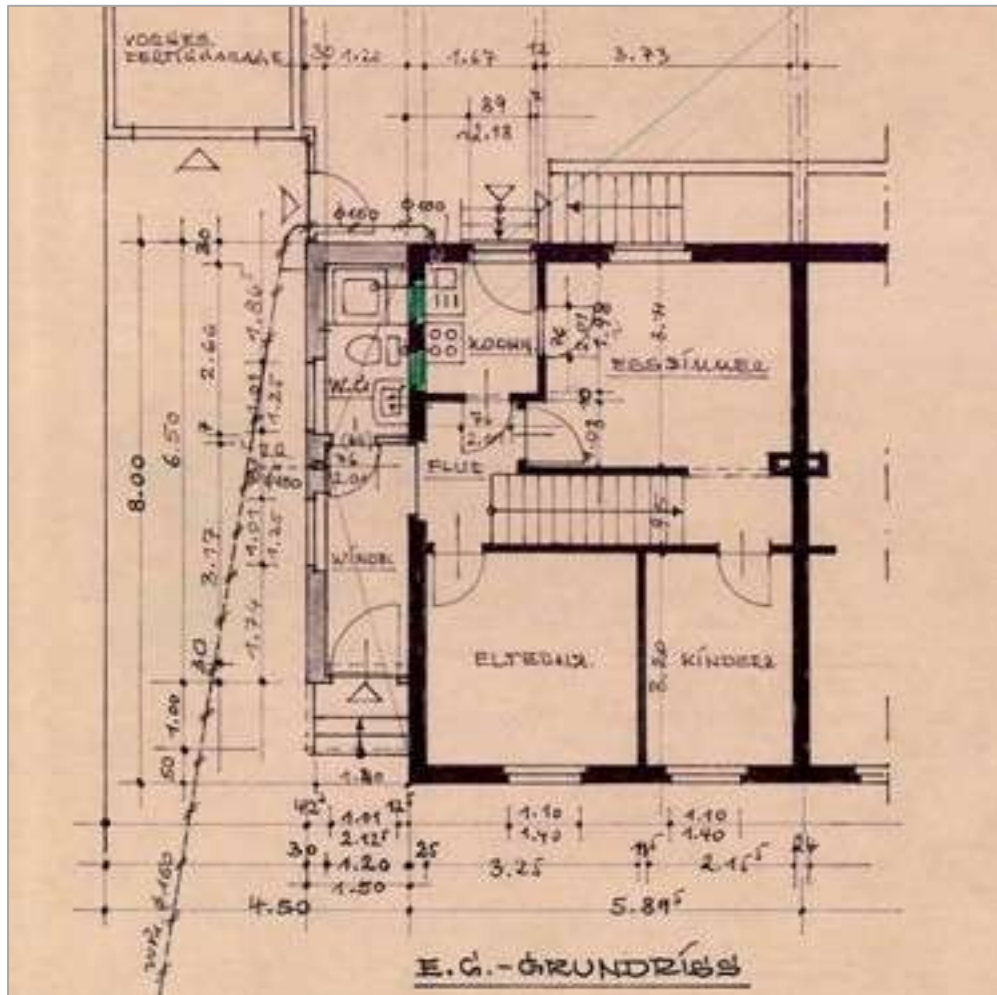
Aktualität: 12.05.2026
Maßstab: 1:20.000



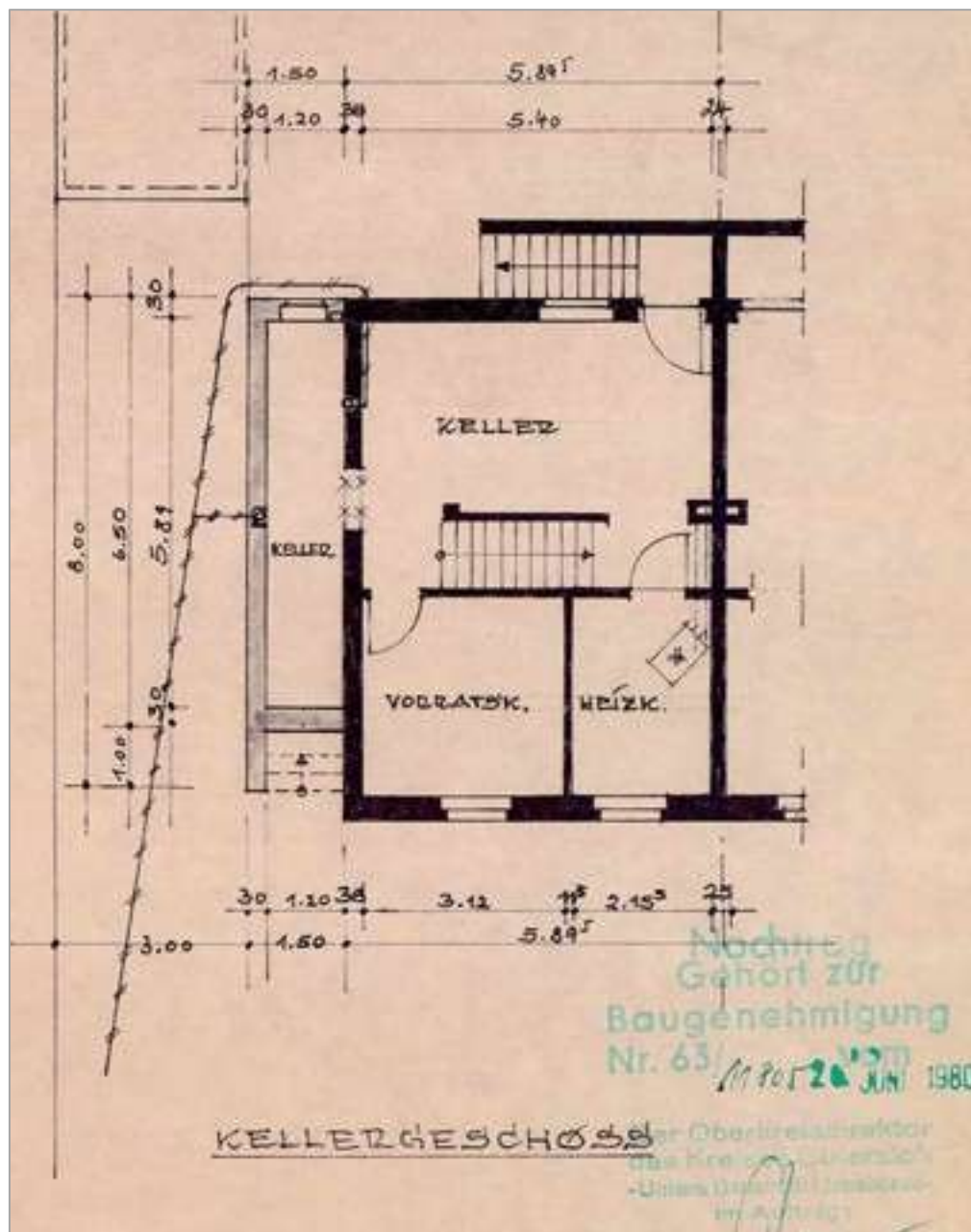
Anlage 4 Fotos SüdOstansicht und NordWestansicht



(Grundriss Dachgeschoss liegt nicht vor)



Anlage 6 **Grundriss Kellergeschoss**
(Durch Kopieren nicht maßstäblich)



Anlage 7 Gebäudeschnitt
(Durch Kopieren nicht maßstäblich)

