

Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)
Immobilienbewertung

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F

signiert von:

Christian Kühn

am: 07.05.2026

mit:

digiSeal®
by secrypt



WERTGUTACHTEN

Objektart:	2-geschossige Einfamiliendoppelhaushälfte ohne Unterkellerung und mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, Garagenstellplatz – Wohnungseigentum –
Objektanschrift:	33790 Halle, Stockkämper Weg 54/54a
Auftraggeber:	Amtsgericht Halle mit Schreiben vom 17.02.2026
Az.:	10 K 008 / 25
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	27. April 2026
Qualitätsstichtag:	27. April 2026
Ortsbesichtigung:	Montag, 27. April 2026
Verkehrswert am Stichtag (lastenfrei):	200.000,00 EUR

Dieses Gutachten wurde in 5-facher Ausfertigung und in elektronischer Form erstellt (4 x Auftraggeber / 1 x Archiv), es besteht aus 47 Seiten, davon 34 Seiten Text und 13 Seiten Anlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

0	ZUSAMMENFASSUNG	4
1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	Bewertungszweck / Auftrag	6
1.2	Ortstermin / Besichtigung	6
1.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte.....	6
2	OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1	Baujahr.....	7
2.2	Lage	7
2.2.1	<i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche.....</i>	<i>8</i>
2.2.2	<i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt.....</i>	<i>8</i>
2.2.3	<i>Erschließungszustand</i>	<i>8</i>
2.3	Baubeschreibung.....	9
2.3.1	<i>Einfamiliendoppelhaushälfte.....</i>	<i>9</i>
2.3.2	<i>Garage</i>	<i>10</i>
2.3.3	<i>Außenanlagen</i>	<i>11</i>
2.4	Nutzungsübersicht.....	11
3	RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN	12
3.1	Grundbuchblatt 6921	12
3.2	Lasten und Beschränkungen	14
3.3	Bau- und Planungsrecht	15
3.4	Baugenehmigung	16
3.5	Baurechtswidrige Umstände	16
3.6	Abgabenrechtlicher Zustand	16
3.7	Zivilrechtliche Gegebenheiten.....	16
4	BEURTEILUNG.....	17
4.1	Gebäude- und Marktbeurteilung	17
4.2	Stärken- / Schwächenanalyse	19
5	ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...	20
5.1	Vorbemerkungen	20
5.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
5.3	Restnutzungsdauer	21
5.4	Bodenwert / Bodenwertermittlung.....	23
5.5	Sachwert	25
5.5.1.	<i>Allgemeine Wertverhältnisse</i>	<i>25</i>
5.5.2.	<i>Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse</i>	<i>29</i>
5.5.3.	<i>Plausibilisierung über den Ertragswert.....</i>	<i>30</i>
5.5.4.	<i>Zusammenstellung der Werte.....</i>	<i>31</i>
5.5.5.	<i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	<i>32</i>
6.	VERKEHRSWERT	33
6.1.	Definition des Verkehrswertes	33
6.2.	Ermittlung des Verkehrswertes	33

6.3. Ergebnis	33
7. BERECHNUNGEN	34
8. FOTODOKUMENTATION	35
9. ANLAGEN	40
10. LITERATURVERZEICHNIS:	47

0 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2-geschossige Einfamilien-doppelhaushälfte ohne Unterkellerung und ohne ausgebautem Dachgeschoss in der Rechtsform Wohnungseigentum.

Es sind Sondernutzungsrechte an einer Gartenfläche und einem Garagenstellplatz vorhanden.

Das zu bewertende Gebäude wurde 1994 genehmigt und 1996 fertiggestellt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 114 m².

Der bauliche Zustand ist insgesamt als noch durchschnittlich anzusehen. Seit der Erstellung wurden keine Modernisierungen durchgeführt.

Die Raumaufteilung ist als funktional anzusehen. Sie entspricht heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung entspricht der Baualtersklasse. Sie entspricht weitgehend heutigen Anforderungen.

Der energetische Zustand ist als normal, bezogen auf die Baualtersklasse, anzusehen. Er entspricht noch heutigen Anforderungen.

Die Wohnlage ist als **einfach / normal** im Sinne des Mietspiegels der Stadt Halle, einzustufen.

1 Allgemeine Angaben

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der **ImmoWertV 2021** (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Angaben Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme erfolgt im Rahmen der notwendigen Sorgfaltspflicht, ggf. nach stichprobenartiger Überprüfung.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Mit Schreiben vom 17.02.2026 wurde ich von dem Amtsgericht Halle mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt 33790 Halle, Stockkämper Weg 54/54a, Gemarkung Hörste, Flur 3, Flurstück 26 (Grundbuchblatt 6921, ETW Nr. 2) beauftragt. Es soll der Verkehrswert (Marktwert) zu dem o.g. Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an § 194 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 1 der ImmoWertV für das Zwangsversteigerungsverfahren ermittelt werden.

„Der Verkehrswert wird danach durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“

1.2 Ortstermin / Besichtigung

Die Angaben zu dem Ortstermin, zu der Ortsbesichtigung und den beteiligten Personen sind dem Gericht separat übermittelt worden.

1.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug vom 18.02.2026

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwert zum Stichtag (01.01.2026)
- Lageplan 1:1000
- Bauakte der Stadt Halle vom 05.03.2026
- Aufteilungspläne vom 16.07.1998
- Teilungserklärung vom 06.03.2026

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Altlasten Auskunft vom 06.03.2026
- Baulast Auskunft vom 05.03.2026
- Anliegerbescheinigung vom 05.03.2026

Informationsstand der Datengrundlage der Wertermittlung ist der 30.04.2026.

2 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2-geschossige Einfamilien-doppelhaushälfte ohne Unterkellerung und ohne ausgebautem Dachgeschoss in der Rechtsform Wohnungseigentum.

Es sind Sondernutzungsrechte an einer Gartenfläche und einem Garagenstellplatz vorhanden.

2.1 Baujahr

Das zu bewertende Gebäude wurde 1994 genehmigt und 1996 fertiggestellt.

2.2 Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich an der Straße Stockkämper Weg im nördlichen Bereich von Hörste, einem westlichen Ortsteil von Halle, einer Stadt mit ca. 22.000 Einwohnern.

Die Straße ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, ohne Bürgersteige sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Sie weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1- bis 2,5-geschossigen, überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die in offener Bauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Gärten und Vorgärten auf. Weiterhin grenzen Flächen der Land- und Forstwirtschaft an.

Öffentliche Verkehrsmittel (Schulbus) sind in ca. 100 m erreichbar – geringe Fahrfrequenz. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die BAB 33 in ca. 4,4 km Entfernung.

Das Zentrum von Halle ist ca. 5 km entfernt. Hier bzw. in diesem Entfernungsbereich sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur vorhanden: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche und private Dienstleistungs- und Kulturbetriebe.

Nächst größere Stadt ist Gütersloh in ca. 20 km Entfernung.

2.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche	Das Grundstück ist eben.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Gütersloh vom 06.03.2026 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Grundstück weist einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 17 m. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 42 m.
-------------------	--

2.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Straße Stockkämper Weg ist erschlossen (2-spurig ausgebaut, asphaltiert)
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Elektrizität, Telekommunikation, Hausbrunnen
Entsorgung	Ein Abwasser-/Kanalanschluss ist vorhanden – Druckentwässerung

2.3 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- u. Schadensuntersuchung dar.

2.3.1 Einfamiliendoppelhaushälfte

Nutzung des Hauses: wohnwirtschaftliche Nutzung – 1 WE

Aufteilung des Hauses: siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Es handelt sich um eine 2-geschossige Einfamiliendoppelhaushälfte ohne Unterkellerung und ohne ausgebautem Dachgeschoss.

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Stahlbetonplatte, Streifenfundamente, Massivbauweise, Mauerwerksbau
Außenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau
Innenwände	Massiv- und Leichtbauweise
Deckenkonstruktion	Massivdecke im Erdgeschoss, Holzbalkendecke zum Dachgeschoss
Treppen	Holztreppe zum Obergeschoss, Einschubtreppe zum Dachgeschoss
Wärmedämmung	Der Baualtersklasse entsprechend.
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	WDVS mit Putz und Anstrich

Ausbau

Boden	schwimmender Estrich Beläge: PVC
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen
Decken	wie vor, integrierte Beleuchtung

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Sprossen Rollläden (1994)
Türen	furnierte Türen mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung	Öl-Heizung, mit Plattenkonvektoren, Warmwasserversorgung (1994), der Öltank wird von beiden Gebäuden (Haus Nr. 54 und 54a) genutzt und befindet sich im Keller des Altbaus
Elektro	Die E-Anlage entspricht der Baualtersklasse (1994). Schalter und Steckdosen sind in normaler Anzahl vorhanden. <u>weitere Merkmale:</u> --
Sanitär	<u>Gäste-WC – EG</u> Boden gefliest, Wände verflies, Objekte WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschbecken <u>Bad – OG</u> Boden gefliest, Wände verflies Objekte: Waschbecken, Einbauwanne, bodentiefe Dusche, WC hängend mit verdecktem Spülkasten <u>Küche</u> Boden: gefliest, Fliesen im Arbeitsbereich
Besondere Bauteile:	--
Besondere Betriebseinrichtungen	--
Sonstiges	--

2.3.2 Garage

Es handelt sich um einen Garagenstellplatz in einer in Massivbauweise erstellten Doppelgarage mit Satteldach. Neben der Doppelgarage befindet sich in dem Gebäude eine Einzelgarage, die als Lager für Gartengeräte von der Wohnungseigentümergeinschaft genutzt wird.

2.3.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Pflasterung
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung	Zaun
Gärtnerische Gestaltung	Rasenfläche
Sonstige Außenanlagen	--

2.4 Nutzungsübersicht

Die Brutto-Grundfläche (Berechnung gemäß DIN 277 / 05) wurde aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte der Stadt Halle ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Brutto-Grundfläche m² (ca.)	BRI- Zwischensumme m³ (ca.)
Stockkämper Weg 54a	EG, OG, DG	229	--
insgesamt		229	--

Gebäude oder Gebäudeteil	Nutzung
Stockkämper Weg 54a	Wohnnutzung – 1 Einheit
Garage	Stellplatz – 1 Einheit

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Halle ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage der Bewertung angesehen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Stockkämper Weg 54a	EG, OG	Wohnen	114
Garage	EG	Stellplatz	1
Summe			114 m² 1 Stück

3 Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuchblatt 6921

Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht: Halle (Westfalen)

Grundbuch von	Bezirk	Band	Blatt
Halle	--	--	6921

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
1	Hörste	3	26	712
Gesamtgröße				712 m²

1		400/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Hörste	3	26	Geb.-u. Freifläche, Stockämper Weg 54 54a	7	12
verbunden mit dem Sondereigentum an der mit 2 im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung und Garage Nr. 2, beschränkt durch Sondereigentum an dem anderen Anteil (Blatt 6920). Es sind Sondernutzungsrechte bestellt. Hier an der im Lageplan mit blau umrandeten Grundstückefläche, am gesamten Boden über der o.s. Wohnung. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters bzw. des anderen Wohnungseigentümers. Dies gilt nicht für den Fall der Erstveräußerung. Im übrigen gemäß Bewilligung vom 05. Juli 1999 (UR 329/99 Notar Hollenberg in Halle/ Westf.) eingetragen am 23. Juli 1999.							

Die Teilungserklärung lag vor. Aus der Teilungserklärung ergeben sich folgende, gegenseitige Verpflichtungen:

1.

Die jeweiligen Eigentümer der Eigentumswohnung Nr. 1 und 2 haben die in ihrem Eigentum stehende Eigentumswohnungen, also den Altbau bzw. den Neubau eigenständig auf ihre Kosten zu unterhalten, die erforderlichen Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen usw. Eine gegenseitige Kostenbeteiligung bzw. eine Teilung der Kosten findet im Hinblick darauf, daß Altbau und Neubau räumlich vollständig getrennt sind, nur mittels einer gemeinsamen Trennwand verbunden sind, nicht statt. Diese Regelung gilt auch in Ansehung dessen, daß der Abstellraum für die Wohnung Nr. 2 im Altbau liegt. Trotz dieses Umstandes hat der jeweilige Eigentümer der Eigentumswohnung Nr. 1, also des Altbaus, die vollständigen Unterhaltungs- und Renovierungskosten des Altbaus allein zu tragen.

2.

Vorstehendes gilt nicht für gemeinsam genutzte Anlagen wie beispielsweise die Heizöltanks und die Wasserleitung. Etwaige Unterhaltungs- und Reparaturkosten an der Wasserleitung sind bis zum Abzweig in die jeweiligen Wohnungen von den Wohnungseigentümer hälftig zu tragen, anschließend von jedem Wohnungseigentümer allein. Die Kosten der Unterhaltung und evtl. Erneuerung der Öltanks tragen die jeweiligen Eigentümer der Eigentumswohnungen Nr. 1 und 2 hälftig.

3.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Hausbrunnen und zwar auf der Fläche, die dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 in Wege eines Sondernutzungsrechtes zur Nutzung zugewiesen worden ist.

Der jeweilige Eigentümer der Eigentumswohnung Nr. 1 verpflichtet sich, dem jeweiligen Eigentümer der Eigentumswohnung Nr. 2 weiterhin unentgeltlich Brunnenwasser zur Verfügung zu stellen, ohne allerdings dabei eine Gewähr für Menge und Qualität des Wassers zu übernehmen. Die Kosten der Unterhaltung des Hausbrunnens sowie etwaige Reparatur- /Erneuerungsmaßnahmen sind hälftig zu tragen.

4.

Die gesamte Besitzung wird mittels einer Druckentwässerung in das städtische Kanalnetz entwässert. Auch die Kosten von Unterhaltung sowie etwaiger Reparatur-/Erneuerungsarbeiten an der Druckentwässerung tragen die beiden Wohnungseigentümer je zur Hälfte.

5.

Die Öltanks, aus denen sowohl die Heizungsanlage der Eigentumswohnung Nr. 1 als auch der Heizungsanlage der Eigentumswohnung Nr. 2 versorgt werden, befinden sich im Keller, der zur Eigentumswohnung Nr. 1 gehört. Der jeweilige Eigentümer der Eigentumswohnung Nr. 1 verpflichtet sich, dem jeweiligen Eigentümer der Eigentumswohnung Nr. 2 Heizöl zu liefern zwecks Betriebs der Heizungsanlage der Eigentumswohnung Nr. 2. Das Heizöl ist von den jeweiligen Eigentümern der Eigentumswohnungen gemeinsam einzukaufen, wobei der Kaufpreis je zur Hälfte zu zahlen ist. Jeweils einmal im Jahr hat eine Abrechnung der Heizölkosten zwischen den beiden Eigentümern entsprechend dem jeweiligen Verbrauch zu erfolgen. Zu diesem Zweck wird Herr Bentler auf seine Kosten eine Meßuhr vor dem Ölbrenner im Neubau installieren.

6.

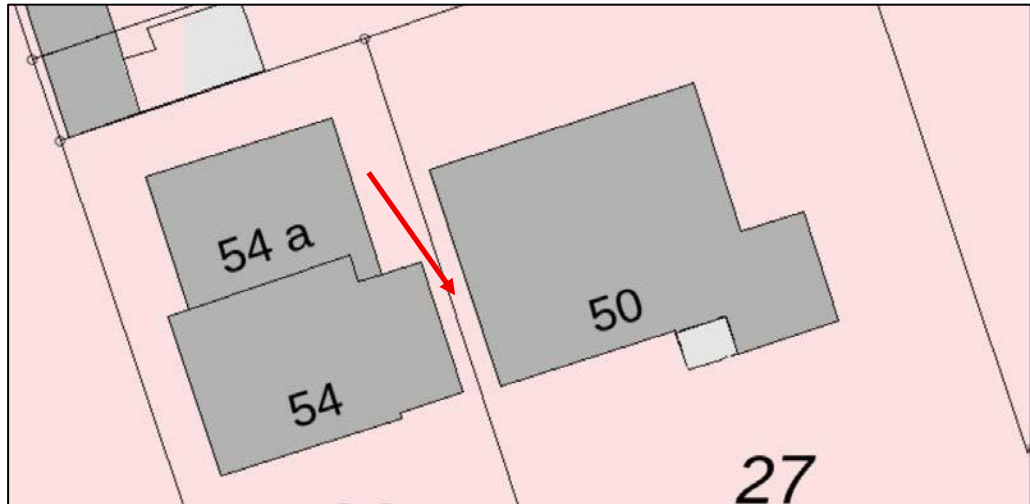
Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 räumt dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 das Recht ein, den Kellergang der Wohnung Nr. 1, also des Altbaus zu betreten zwecks Überprüfung des dort befindlichen Stromzählers des Neubaus. Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 ist weiterhin berechtigt, den Brennerraum zu betreten zwecks Überprüfung der dort befindlichen städtischen Wasseruhr.

3.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom .11.2025 lag vor. In Abt. II sind Eintragungen vorhanden.

lfd. Nr. 1, lastend auf der lfd. Nr. 1

1	1	Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Hörste Flur 8 Nr. 208/36 (jetzt Flur 3 Nr. 27 - Hörste Band 3 Blatt 123 -). Gemäß Bewilligung vom 7. November 1940 eingetragen am 25. März 1941. Von Blatt 2229 übertragen am 23. Juli 1999.
---	---	--



Die Eintragung ist als gering wertrelevant anzusehen. Sie regelt die Zuwegung.

lfd. Nr. 3, lastend auf der lfd. Nr. 1

3	1	Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des 600/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hörste Flur 3 Flurstück 26 (Blatt 6920). Gemäß Bewilligung vom 05. Juli 1999 (UR 330/99 Notar Hollenberg in Halle/Westf.) eingetragen am 07. September 1999.
---	---	---

Die Eintragungsbewilligung lag vor. Demnach gilt das Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall. Mittlerweile wurde die Wohnung Nr. 1 ebenfalls veräußert. Das Vorkaufsrecht ist damit nicht mehr als wertrelevant anzusehen.

lfd. Nr. 6, lastend auf der lfd. Nr. 1

6	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für [REDACTED] zu je 1/2 Anteil. Bezug: Bewilligung vom 05.04.2023 (UVZ-Nr. 296/2023, Notar Stefan Schröder, Bielefeld). Eingetragen am 08.05.2023.
---	---	--

Die Eintragung ist nicht als wertrelevant anzusehen.

lfd. Nr. 7, lastend auf der lfd. Nr. 1

- Anordnung der Zwangsversteigerung

lfd. Nr. 8, lastend auf der lfd. Nr. 1

- Anordnung der Zwangsverwaltung

Die Eintragungen lfd. Nr. 7 und 8 sind nicht als wertrelevant anzusehen.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 05.03.2026 bei dem Kreis Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Altlastenkataster wurde am 06.03.2026 bei dem Kreis Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

3.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle ist das zu bewertende Grundstück als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Halle nicht erstellt. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich.

3.4 Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von der Stadt Halle am 05.03.2026 digital zur Verfügung gestellt.

Folgende, wesentliche Genehmigungen lagen vor:

Baugenehmigung zur Erweiterung des Wohnhauses und Neubau einer Garage vom 04.08.1994 und Nachtrag vom 29.12.1994.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 22.11.1994 und die Schlussabnahme am 29.01.1998.

Im Jahr 2000 wurde eine Einzelgarage genehmigt, diese wurde jedoch nicht erstellt.

Die Teilungserklärung datiert vom 05.07.1999, die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.07.1998.

3.5 Baurechtswidrige Umstände

Es wurden keine wertrelevanten baurechtswidrigen Umstände festgestellt. Rückseitig ist eine überdachte Terrasse vorhanden. Sie wird nicht mitbewertet.

3.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen, laut Auskunft der Stadt Halle, nicht an.
------------------------------	---

Kommunalabgaben gem. KAG	Laut Auskunft der Stadt Halle fallen z. Zt. keine Abgaben an.
---------------------------------	---

3.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Gebäude war eigengenutzt. Es wird derzeit nicht genutzt. **Das Gebäude ist nicht geräumt.**

4 Beurteilung

4.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage

Straßenverkehr 24h

L-den / dB(A)

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75

Gebäude

Gemeindegrenzen

Die Wohnlage ist als **einfach / normal** im Sinne des Mietspiegels der Stadt Halle, einzustufen. Lärmimmissionen ist hier nicht vorhanden – siehe nachstehende Lärmkarte.



Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de vom 27.04.2026) weist für Halle einen Zuwachs von ca. 2,0 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

Nutzer / Nachfrager

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist aktuell insgesamt als normal / gut anzusehen. Die Nachfrage nach Einfamiliendoppelhäusern in der Rechtsform Wohnungseigentum im Außenbereich ist allerdings als eingeschränkt einzustufen.

Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern als normal / gut anzusehen. Seit Ende 2021 haben sich entscheidende Marktparameter geändert, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken werden. Hier sind zu nennen;

- die stark angestiegene Inflationsrate,
- starke Zinssteigerungen – Stand April 2026 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von ca. 2010 erreicht
- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 390 % gestiegen.
- stark gestiegene Baupreise

Energetische Eigenschaften

- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht?

Zum Wertermittlungstichtag sind deutliche Marktberuhigungen erkennbar.

Nach dem Urteil des BVerfG vom 29.04.2021 und der Änderung des Klimaschutzgesetzes zum 31.08.2021 hat sich die Bundesregierung dazu verpflichtet, bis 2045 treibhausgasneutral zu werden. Es muss dann also ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgas-Emissionen und deren Abbau herrschen.

Mit Inkrafttreten der GEG-Novelle zum 01.01.2024 sind weitreichende Pflichten für den Austausch und die Erneuerung von Heizsystemen verordnet worden.

Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Ein Energieausweis lag nicht vor. Der energetische Zustand ist als normal, bezogen auf die Baualtersklasse, anzusehen. Er entspricht noch heutigen Anforderungen.

Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung

Die Raumaufteilung ist als funktional anzusehen. Sie entspricht heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung entspricht der Baualtersklasse. Sie entspricht weitgehend heutigen Anforderungen.

Nutzbarkeit

Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist als normal anzusehen.

Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als normal anzusehen.

Verwertbarkeit

Die Verwertbarkeit ist als normal anzusehen.

Objektrisiko

Das Objektrisiko ist als normal einzustufen.

Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand ist insgesamt als noch durchschnittlich anzusehen. Seit der Erstellung wurden keine Modernisierungen durchgeführt.

Bauschäden / Baumängel

Instandhaltungstau

- Heizung, die Öl-Heizung datiert aus 1994

Mängel:

- Fenster sind ausbesserungsbedürftig
- Bodenbeläge sind mangelhaft verlegt

Sonstiges

--

4.2 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken	Schwächen
- ruhige Wohnlage - funktionaler Grundriss	- sehr kleiner Gartenanteil – für ein Einfamilienhaus - stark eingeschränkte Infrastruktur - Öl-Heizung von 1994

5 Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgend behandelten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden maßgeblich durch die Definition des Verkehrswertes in § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) als den sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach objektiven Maßstäben auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt erzielbaren Tauschpreis vorbestimmt. Die Verfahren sind deshalb nicht in erster Linie auf die Ermittlung des Preises ausgerichtet, den eine Immobilie im wirtschaftlichen Sinne kosten darf, sondern auf die Ermittlung dessen, was aufgrund von Angebot und Nachfrage üblicherweise in Geld für eine Immobilie erzielbar ist. Deshalb kann als oberste Maxime für die Verfahren der Verkehrswertermittlung gelten, dass sowohl die Verfahrenswahl als auch die Verfahrensgrundsätze einschließlich der jeweils anzusetzenden wertbestimmenden Faktoren (Determinanten) den Verhältnissen des Grundstücksmarktes entsprechen müssen.

Die Wertermittlungsverfahren sind im Teil 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) lediglich in ihren Grundzügen ohne Anspruch auf Vollständigkeit geregelt, wobei sich die ImmoWertV auch nur auf die drei klassischen Wertermittlungsverfahren beschränkt. Dies sind das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren. Weitere in der Wertermittlungspraxis unter anderer Bezeichnung angewandte Verfahren sind letztlich nur Derivate dieser Verfahren und sind, grundsätzlich anwendbar, wenn dies sinnvoll ist. Dies gilt z. B. insbesondere auch für Prognoseverfahren, wie sie in der Betriebswirtschaftslehre für die Unternehmensbewertung entwickelt worden sind (als Discounted-Cashflow-Verfahren bezeichnet), sowie für Residualwertverfahren.

In ihren Grundzügen sollen mit den klassischen Wertermittlungsverfahren simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt werden, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Die Wahl des angewandten Verfahrens ist zu begründen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage (§ 8 ImmoWertV).

Gleichwohl handelt es sich bei allen drei Verfahren um Bewertungsmodelle. D.h. die Anwendung der Verfahren führt nur dann zu einem brauchbaren Ergebnis, wenn die Modelle eingehalten werden. Die Verfahren sind jeweils in allgemeine Grundstücksmerkmale und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgeteilt. Die Daten und deren Anwendung der allgemeinen Wertverhältnisse werden von dem lokalen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) in dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht dargelegt. Das Modell des Gutachterausschusses ist für diesen Teil der Wertermittlung zwingend anzuwenden. In dem zweiten Teil der Wertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse um die Besonderheiten des Objekts, des Grundstücks, des Zustand etc. ergänzt.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies

trifft insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen freistehenden Eigenheimen und Garagen zu.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht – z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus in der Rechtsform Wohnungseigentum. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss Gütersloh stehen für derartige Objekte keine auswertbaren Kauffälle zur Verfügung. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher vom Sachwert als Ausgangsbasis ausgegangen.

5.3 Restnutzungsdauer

5.3.1. Vorbemerkungen

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

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden. In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

5.3.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Für das zu bewertende Objekt ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

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

Seit der Erstellung wurden keine Modernisierungen durchgeführt.

Zusammenfassung:

Baujahr	1996 – Fertigstellung
An- und Umbauten	--
Modernisierungen	--
übliche wirtschaftl. Nutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	50 Jahre

Die Garage wird pauschal bewertet.

5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist gem. § 40, Abs. 1 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind dann geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Dabei ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Heranziehung von Bodenrichtwertkarten ist eine **anerkannte und bewährte Methode**, die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist. 1. BGH; Urt vom 04.03.1982 – III ZR 156/80, EzGuG 11.127; BFH, Urt. vom 15.01.1985 – IX 81/83, EzGuG 20.109.

Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- u. Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 von den Gutachterausschüssen für Grundstückspreise aus den Kaufpreissammlungen zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundstücksmarktlage findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 und 26 ImmoWertV) vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte Eingang in die Wertermittlung. Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 26 ImmoWertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt **110 EUR/m²** bei folgenden Merkmalen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Halle
Postleitzahl	33790
Gemarkungsnummer	2517
Bodenrichtwertnummer	1073
Bodenrichtwert	110 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	100 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Je nach Bebauungsumfang i.d.R. bis zu 1.000 m ²

Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstücks sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

Unterschiede können sich insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße und -gestalt, der Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Vorhandensein von Bodenvorkommen und -belastungen mit Ablagerungen), der Lage und der Umwelteinflüsse ergeben.

Bei der Berücksichtigung unterschiedlicher Zustandsmerkmale ist darauf zu achten, dass die Zu- u. Abschläge einheitlich entweder in absoluter Höhe oder als Relativbeträge angesetzt werden.

Das zu bewertende Grundstück entspricht den Merkmalen der Richtwertkarte. Der Richtwert kann hier in Ansatz gebracht werden.

BerechnungGröße: 712 m²BRW: 110 EUR/m²

MEA: 400 / 1.000

712 m ² x 110 EUR/m ² x 400 / 1.000	=	31.328,00 EUR
---	---	---------------

gerundet	=	31.000,00 EUR
----------	---	---------------

Der Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 2 beträgt gerundet	=	31.000,00 EUR
---	----------	----------------------

5.5 Sachwert

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.5.1. Allgemeine Wertverhältnisse

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste, werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen

Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Wert der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Qualität der baulichen Ausstattung für vergleichbare, neuwertige Gebäude ermittelt. Besondere Bauteile oder Ausstattungen werden nur berücksichtigt, insoweit sie wertrelevant sind.

Die Ableitung des Sachwertes erfolgt gem. § 35 ff ImmoWertV und der Anlage 4 der ImmoWertV.

Die vorhandene Bebauung entspricht dem Gebäudetyp 2.32 (Einfamilienhaus, Doppelhaus, 2-geschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert).

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV.

Objekt : 33790 Halle, Stockkämper Weg 54a
 Baujahr: 1996
 Modernisierungsgrad: 0 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 50 Jahre
 lineare Alterswertminderung: 38,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 2.32	580	645	745	895	1120	
Gebäudestandardkennzahl						2,4
Außenwände	1 x 23% x 645					148 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 645					97 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 645					71 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 745					82 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 745					82 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 745					37 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 745					67 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 645					58 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 745					45 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					687 €/m² BGF

Ein Regionalfaktor ist von dem Gutachterausschuss Gütersloh bisher nicht veröffentlicht. Hier wird daher ein Faktor von 1,0 angesetzt.

Berechnung

229 m² BGF	687 EUR/m²	1	Einfamilienhaus	=	157.323 €
<u>zzgl. Außenanlagen - Ansatz</u>					
4%	von	157.323		=	6.293 €
<u>zzgl. sonstige bauliche Anlagen (ehem. besondere Bauteile)</u>					
Ansatz pauschal				=	- €
				=	163.616 €
<u>Wert zum Wertermittlungstichtag</u>					
Index	I / 2026	bei Index 2010 = 100)	193,400		
	163.616 €	x	193,400 / 100	=	316.433 €
<u>abzgl. Wertminderung wegen Alters</u>					
38%	von	316.433 €		= -	120.245 €
				=	196.189 €
gerundet				=	196.000 €
<u>alterswertgeminderte Herstellungskosten</u>				=	196.000 €
Bodenwert				=	31.000 €
Vorläufiger Sachwert				=	227.000 €

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gütersloh sind Sachwertfaktoren veröffentlicht worden. Bei der vorhandenen Sachwerthöhe von 227.000 EUR ergibt sich ein Sachwertfaktor von ca. 1,18 mit einer Standardabweichung von 0,13. Die Bandbreite beträgt demnach 1,05 – 1,31. Die Daten sind für Objekte im Außenbereich nicht anwendbar. Unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich kann hier ein Sachwertfaktor von 0,95 als marktgerecht angesehen werden.

227.000 €	x	0,95	=	215.650 €
gerundet			=	215.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			=	215.000 €

5.5.2. Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

Die Wertermittlungsergebnisse sind gem. § 7 Abs. 1 ImmoWertV zu plausibilisieren. Die Plausibilisierung kann nur an Hand der allgemeinen Wertverhältnisse durchgeführt werden, da auch die Ausgangsdaten auf allgemeinen Wertverhältnissen beruhen.

Preis je m² Wohnfläche = 1.886 EUR/m² - inkl. Bodenwert
 Preis je m² Wohnfläche = 1.614 EUR/m² - ohne Bodenwert

In dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Gütersloh sind Durchschnittspreise je m² Wohnfläche mit Bodenwertanteil angegeben.

Tabelle 32: Überblick über die Preisverhältnisse von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Baujahr	N	Ø Grfl. m ²	Ø BRW EUR/m ²	Ø Wfl. m ²	Ø EUR/m ² Wfl. (o. NG)	Ø Gesamt- kaufpreis EUR
bis 1949	2	-	-	-	-	-
1950-1959	6	367	236	110	2132	236.000
1960-1969	7	407	240	131	2396	293.000
1970-1979	16	386	296	133	2276	311.000
~~1980-1989~~	~~21~~	~~321~~	~~333~~	~~116~~	~~2727~~	~~322.000~~
1990-1999	27	332	255	124	2644	337.000
2000-2009	23	312	293	124	2850	361.000
2010-2019	8	302	319	130	3348	441.000
2020-2023	2	-	-	-	-	-
Neubau	11	308	300	129	3636	468.000

Der ermittelte Wert liegt mit 1.886 EUR/m² deutlich unter dem angegebenen Mittelwert von 2.644 EUR/m². Grund dafür ist die Lage im Außenbereich, so ist der durchschnittliche Bodenrichtwert mit 255 EUR/m² angegeben. Der Bodenrichtwert für das Bewertungsobjekt beträgt 110 EUR/m².

5.5.3. Plausibilisierung über den Ertragswert

Plausibilisierung über den Ertragswert

Die Daten der Ertragswertermittlung wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Gütersloh entnommen und entsprechen der Modellbetrachtung des Gutachterausschusses.

Liegenschaftszinssatz:

Gem. § 21 Abs. 2 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In dem Grundstücksmarktbericht (GMB) des Gutachterausschusses (GAA) Gütersloh sind Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften abgeleitet worden. Die Zinsspanne ist mit 0,44 – 2,16 % – Mittelwert 1,3 % angegeben. Für die Wertermittlung wird mit einem Zins von 2,00 % gerechnet.

Nettokaltniete / ortsübliche Vergleichsmiete / marktüblich erzielbare Miete:

Das Gebäude war eigengenutzt. Eine Mietzahlung wird nicht geleistet. Es ist daher erforderlich, die marktüblich erzielbare Miete zu ermitteln.

Ein Mietspiegel für Wohnraum ist in Halle erstellt. Die Mieten des Mietspiegels 2024 sind als marktüblich erzielbar anzusehen. Die Bandbreite der Mietwerte in der Baualtersklasse 1979 – 1994 (Baugenehmigung und damit energetische Anforderungen von 1994), in einer normalen Wohnlage beträgt:

Größenklasse:

über 95 m²

5,10 – 7,12 EUR/m² - Mittelwert 6,13 EUR/m²

Der Mietspiegel gilt für nicht öffentlich geförderten Wohnraum und kann für Ein- / Zweifamilienhäuser nur bedingt angesetzt werden.

Die in dem Grundstücksmarktbericht genannte Mietpreisspanne für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist mit 6,01 – 7,49 EUR/m² - Mittelwert 6,75 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 123 m² angegeben.

Für die Wertermittlung kann ein Mietwert von 6,25 EUR/m² angenommen werden:

Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 angesetzt.

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Sachwertverfahrens mit 50 Jahren angesetzt.

Bezeichnung	Fläche m² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m²		marktübliche Miete in EUR/m² p.a.
Stockkämpfer Weg 54a ETW Nr. 2	114	6,25 €		8.550,00 € - € - €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)				8.550,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Inst. Wohnen	14,00 €	114	1.596,00 €	
Verwaltung Wohnen	429,00 €	1	429,00 €	
MAW Wohnen	2%	8.550 €	171,00 €	
Bewirtschaftungskosten		26%		2.196,00 €
Reinertrag				= 6.354,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil				2,00%
Bodenwert	31.000,00 €			620,00 €
				= 5.734,00 €
Vervielfältiger	50 Jahren und		2,00%	
31,4236	x	5.734,00 €		180.182,96 €
Bodenwert				31.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				211.000,00 €
<u>Kenndaten:</u>				
EUR/m² Wohn-/Nutzfläche	1.851		(vorl. Ertragswert / Wohn-/Nutzfläche)	
Rohmietenvervielfältiger	24,7		(Ertragswert / Rohmiete)	
Rendite	3,01%		(Reinertrag / vorl. Ertragswert)	

5.5.4. Zusammenstellung der Werte

Es ergeben sich folgende Werte:

- vorläufiger Sachwert: 1.886 EUR/m²
- vorläufiger Ertragswert: 1.851 EUR/m²

Die ermittelten Werte entsprechen sich nahezu. Der ermittelte, vorläufige, marktangepasste Sachwert kann als Basis für die Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale angesehen werden. Es liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

5.5.5. Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

- ohne Eintragungen in Abt. II

Wie aufgeführt, liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) vor. Die folgenden Punkte sind wertmäßig zu berücksichtigen.

- Baumängel / Bauschäden / Instandhaltungsstau
- Garagenstellplatz

Übertrag: = 215.000,00 EUR

Baumängel / Bauschäden / Instandhaltungsstau

Ansatz pauschal unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters je m² Wohnfläche ca. 175 EUR

114 m² x 175 EUR/m² = 19.950 EUR

gerundet = - 20.000,00 EUR

Garagenstellplatz

In dem Grundstücksmarktbericht des GAA Gütersloh sind Pauschalwerte für Garagen veröffentlicht. Hier ist der Mittelwert mit 8.000 EUR angegeben. Bei dem zu bewertenden Garagenstellplatz handelt es sich jedoch nicht um eine separat und einzeln nutzbare Garage, sondern um einen Stellplatz in einer Doppelgarage. Insgesamt ist der vorhandene Stellplatz als unterdurchschnittlich anzusehen. Ansatz daher: 6.000 EUR

= + 6.000,00 EUR

Sonstige Wertminderungen

= 0,00 EUR

Sonstige Werterhöhungen

--

= 0,00 EUR

= 201.000,00 EUR

gerundet = 200.000,00 EUR

Der Sachwert beträgt = 200.000,00 EUR

Die Eintragungen in Abt. II werden separat bewertet und dem Auftraggeber mitgeteilt.

6. Verkehrswert

6.1. Definition des Verkehrswertes

Gem. § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

6.2. Ermittlung des Verkehrswertes

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Einfamilien-doppelhaushälfte in der Rechtsform Wohnungseigentum. Objekte dieser Art sind als Sachwertobjekte anzusehen. Es ist daher für die Ermittlung des Verkehrswertes vom **Sachwert** als Ausgangsbasis auszugehen.

6.3. Ergebnis

Ich ermittele den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

33790 Halle, Stockkämper Weg 54/54a, ETW Nr. 2

auf **200.000,00 EUR**
(zweihunderttausend)

7. Berechnungen

Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) lt. DIN 277 / 05.

<u>33790 Halle, Stockkämperweg 54, 54a</u>		
<u>ETW Nr. 2</u>		
Erdgeschoss	10,37*7,35	76,22
Obergeschoss	10,37*7,35	76,22
Dachgeschoss	10,37*7,35	76,22
		228,66
<u>Garage</u>		
Erdgeschoss	8,99*8,99	80,82
Obergeschoss	8,99*8,99	80,82
		161,64

Berechnung der Wohnfläche

<u>33790 Halle, Stockkämperweg 54, 54a</u>		
<u>ETW Nr. 2</u>		
<u>Erdgeschoss</u>		
Wohnen	6,40*4,205*0,97	26,10
Küche	4,70*2,54*0,97	11,58
HWR	(3,085*2,705-0,43*0,43)*0,97	7,92
WC	1,65*1,385*0,97	2,22
Garderobe	1,32*1,385*0,97	1,77
Flur	(4,70*2,54+1,37*1,06-3,75*1,30)*0,97	8,26
		57,85
<u>Obergeschoss</u>		
Eltern	4,205*4,19*0,97	17,09
Kind 1	(4,205*3,085-0,56*0,56)*0,97	12,28
Kammer	2,41*2,10*0,97	4,91
Bad	4,70*2,54*0,97	11,58
Gang	2,10*1,68*0,97	3,42
Flur	(4,70*2,54-3,85*1,35)*0,97	6,54
		55,82
Wohnfläche insgesamt		113,67

8. Fotodokumentation



Rückseite / Eingang



Rückseite



überdachte Terrasse



Zuwegung / Wegerechtsfläche



Garagengebäude



Heizung 1994



Gäste – WC



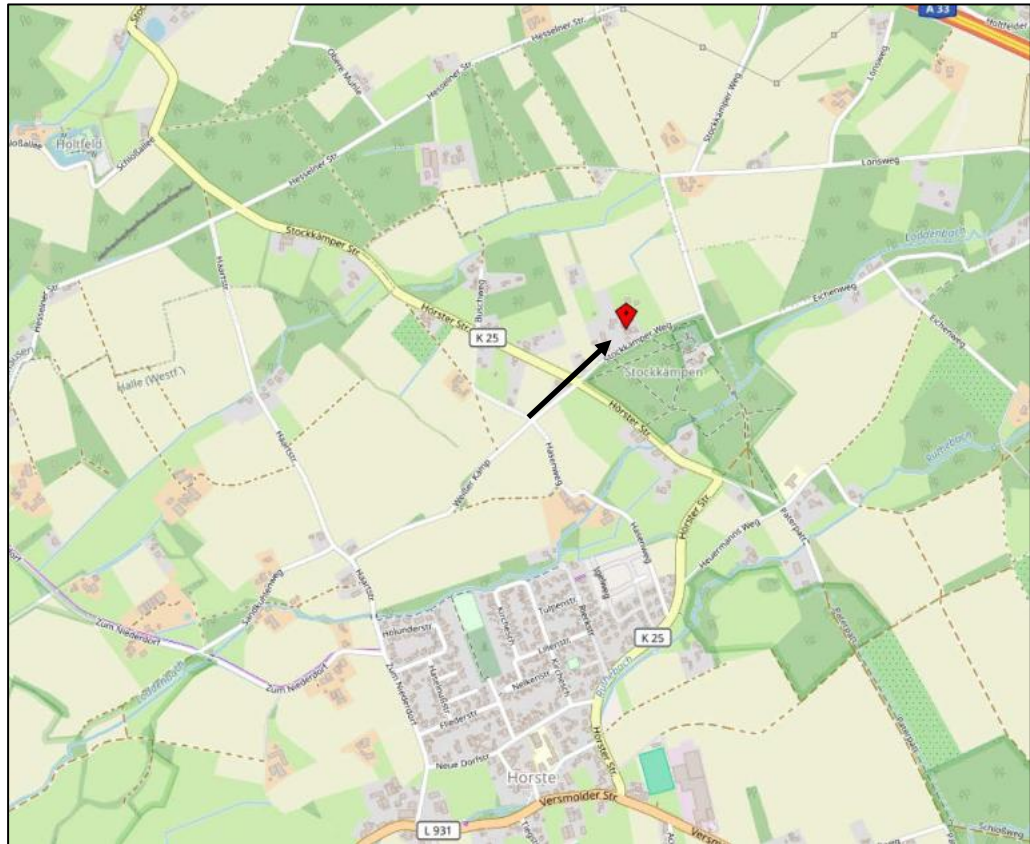
Bad

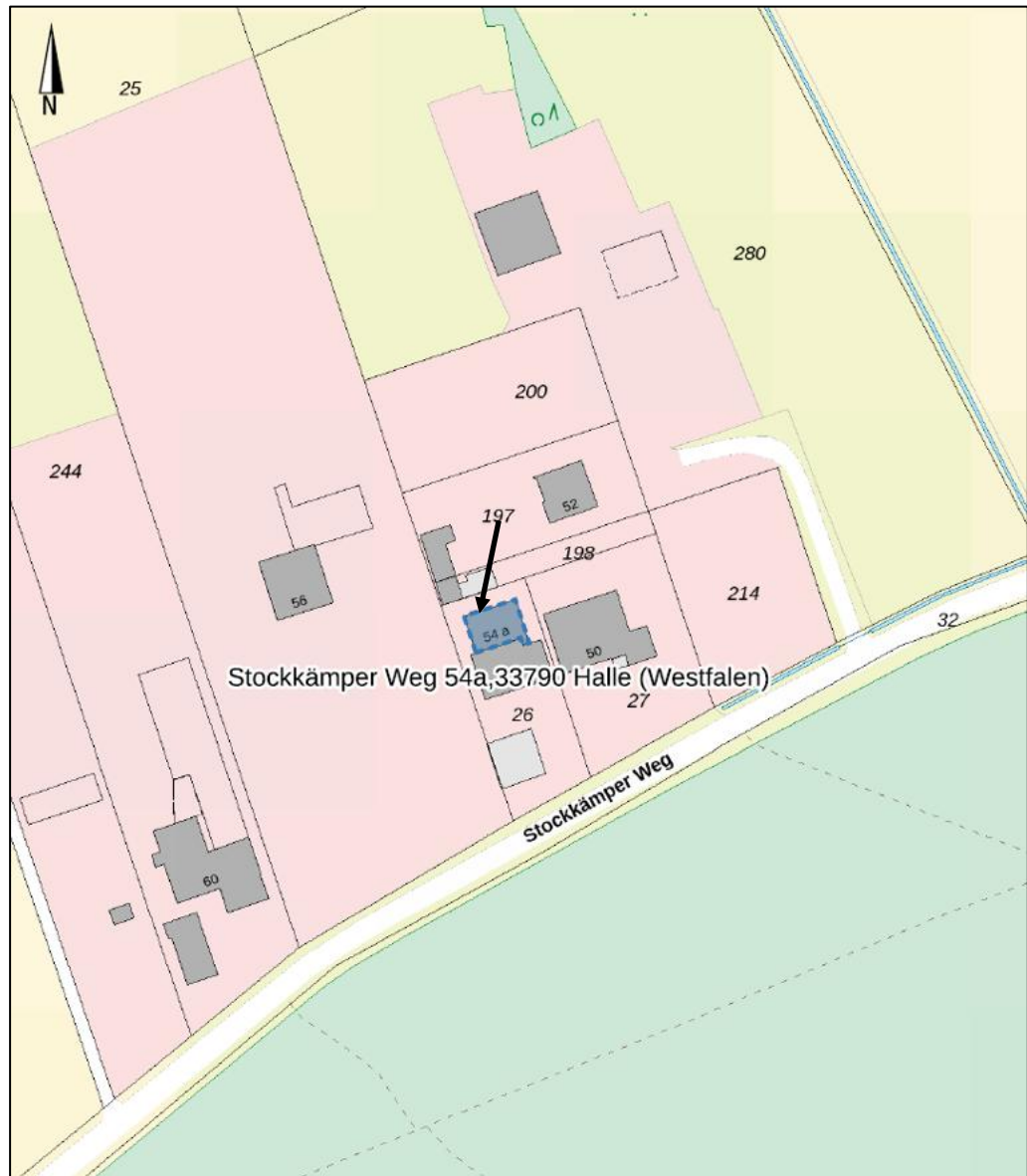


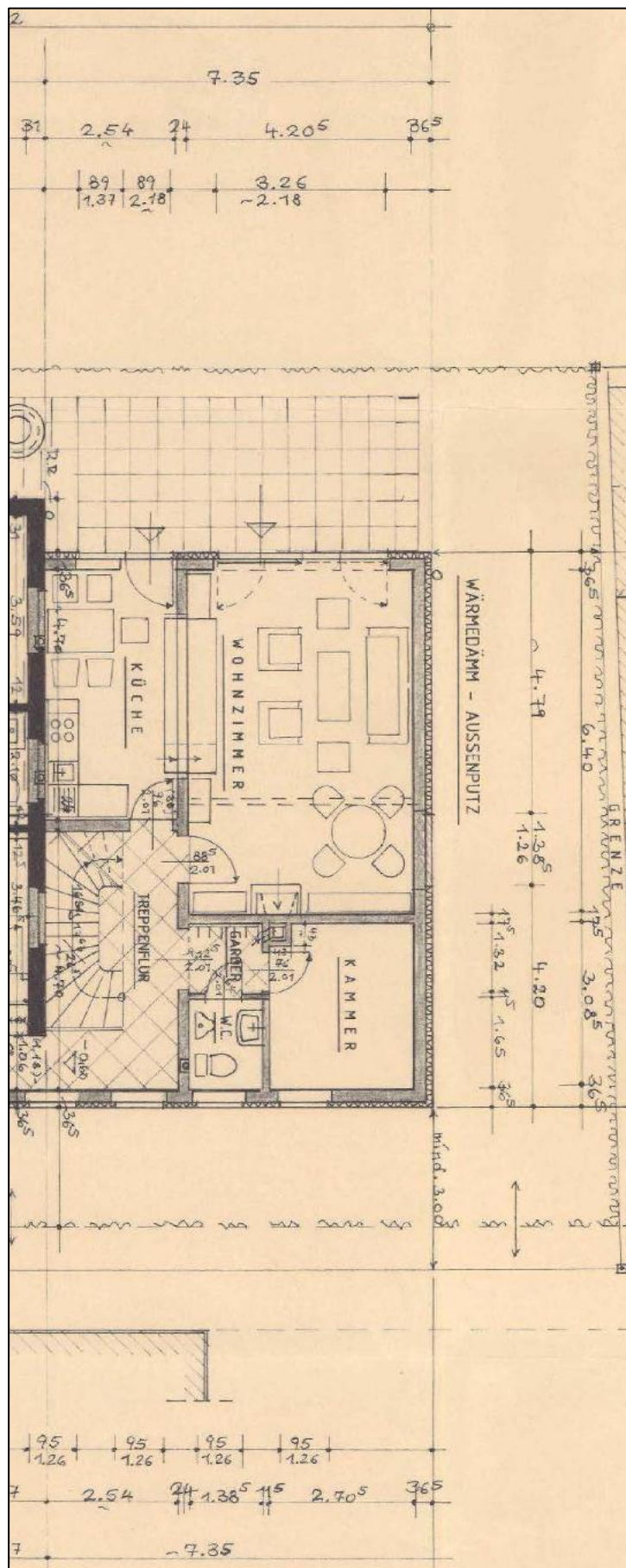
Spitzboden

9. Anlagen

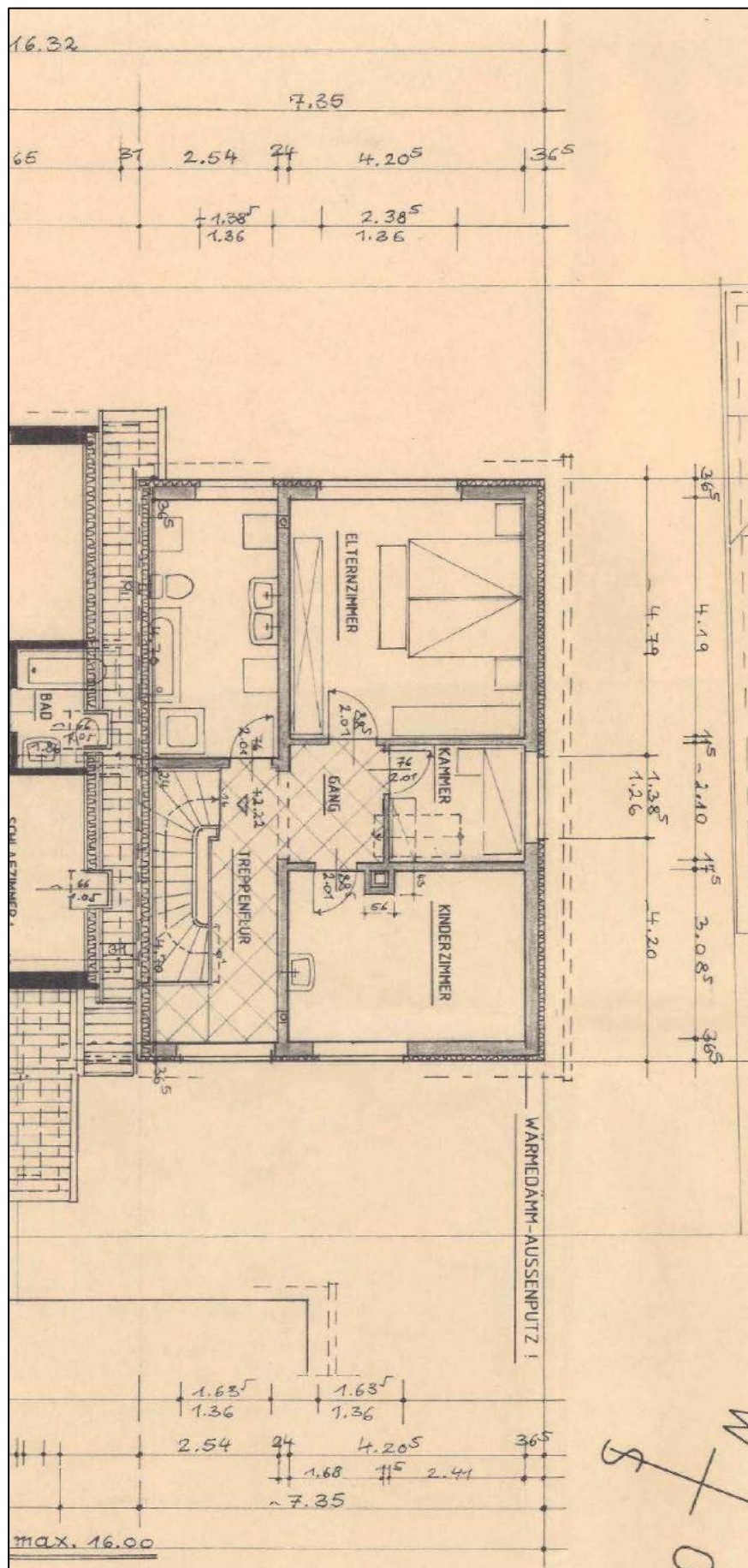
Stadtplan

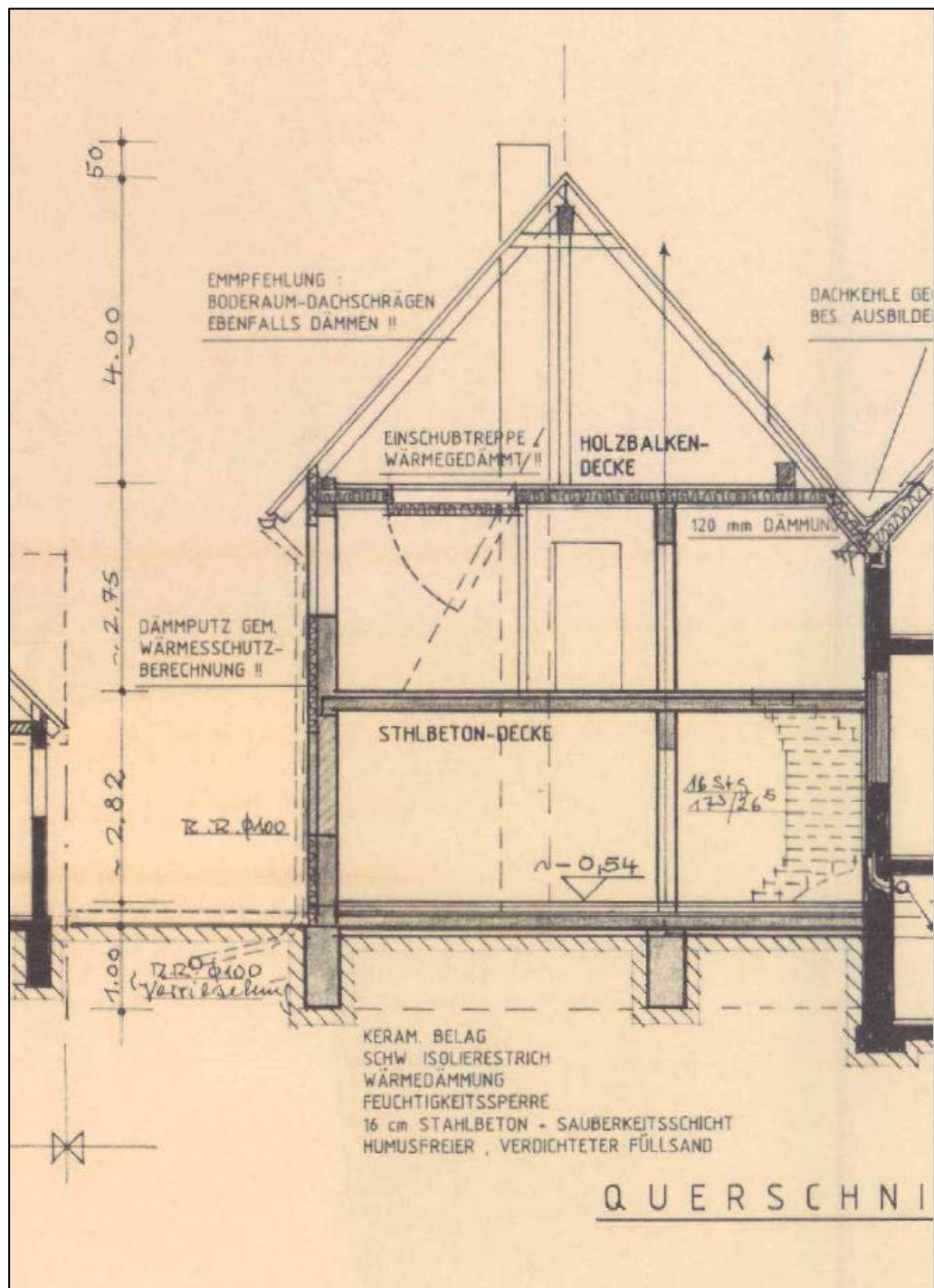


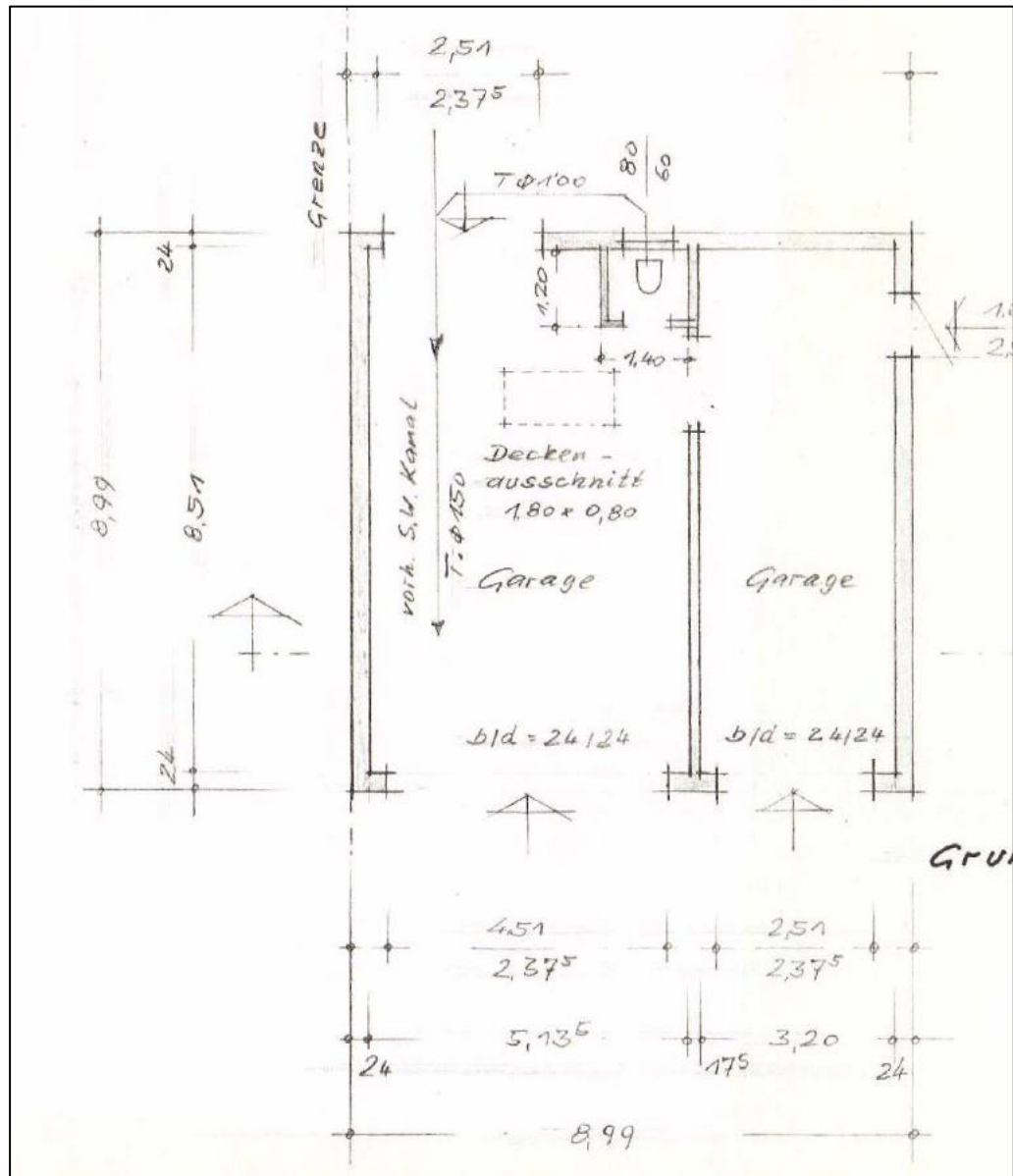
Lageplan

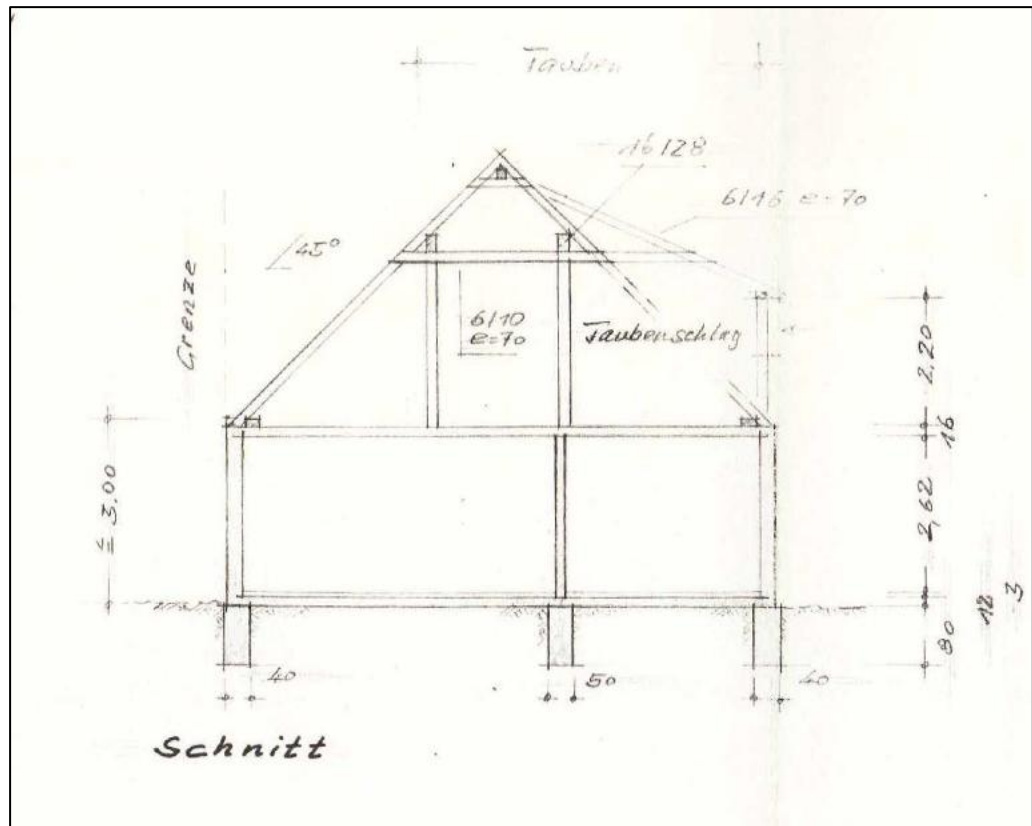


Grundriss – Obergeschoss



Schnitt

Garage



10. Literaturverzeichnis:

- [1] Kleiber, W; (2012), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 7. Auflage, Köln 2012, Bundesanzeigerverlag
- [2] Kleiber, W. (2010), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 10. Auflage, Köln 2010, Bundesanzeigerverlag
- [3] Kleiber, W. (2012), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 11. Auflage, Köln 2012, Bundesanzeigerverlag
- [4] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2014/2015, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, 2014/15, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [5] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Gütersloh 2026