Petra Käuper Immobilien

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

30.04.2025
Az.: 010 K 1/25
Az.: GGA 006-2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des **2.050/10.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des
mit einem 5-Familienwohnhaus und 3 Garagen bebauten Grundstücks
Hartmanns Wäldchen 9, 33790 Halle (Westf.)

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss
mit Kellerraum im Aufteilungsplan mit **Nr. 13** bezeichnet

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Halle (Westf.)	**XXX**	**1**
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Halle	**8**	**2902**

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 13**
wurde zum Stichtag 04.04.2025 ermittelt zu rd.:

78.000,00 €

Ströher Str. 13b, 33803 Steinhagen
Tel.: 05204/9247771
petra@kaeuper-immobilien.de
www.kaeuper-immobilienbewertung.de

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Petra Käuper Immobilien

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	Rechtsnatur des Wohnungseigentums	8
4.2.2	Bauplanungsrecht	10
4.2.3	Bauordnungsrecht	10
4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
5	**Baubeschreibung**	**11**
5.1	Gebäude- und Nutzungsübersicht	11
5.2	Ausführung und Ausstattung	11
5.2.1	Gebäudebeschreibung	12
5.3	Ausstattung des Sondereigentums	13
5.4	Bauschäden und Baumängel	16
5.5	Außenanlagen	17
6	**Wirtschaftliche Gegebenheiten - Zusammenfassung**	**18**
6.1	Makroökonomischer Blick	18
7	**Ermittlung des Verkehrswerts des Wohnungseigentums**	**19**
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
7.2	Ertragswertermittlung	20
7.2.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
7.3	Bodenwertermittlung	21
7.3.1	Definition des Bodenrichtwertgrundstücks und Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	21
7.3.2	Bodenwertberechnung des Gesamtgrundstücks	22
7.3.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	22
7.3.4	Ertragswertberechnung	23
7.3.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
8	**Verkehrswert**	**27**
9	**Ersatzwerte für Wegerecht und Kanalanschlussrecht Abt. II Nr. 1+2**	**28**
10	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**29**
10.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
11	**Verzeichnis der Anlagen**	**31**

Petra Käuper Immobilien

1 AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Halle (Westf.) -Zwangsversteigerungsgericht- Herr Rechtspfleger Pautz Lange Straße 46 33790 Halle (Westf.) Beschluss vom 10.03.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Datum der Ortsbesichtigung:	04.04.2025
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	04.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Mieter und die Sachverständige
Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem 5-Familienwohnhaus mit 3 Garagen
Objektadresse:	Hartmanns Wäldchen 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 Bodenrichtwertkarte für Halle (Westf.) zum 31.12.2024 • Fachliteratur gem. bes. Literaturverzeichnis

2 GRUNDBUCH

Aufschrift:

Amtsgerichtsbezirk: Halle (Westf.)

Grundbuch von Halle

Blatt: **XXX**

Datum des Ausdrucks: 10.03.2025

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.	a) Gemarkung **Halle**		e) Wirtschaftsart und Lage	Größe (m^2)
	b) Karte Flur	Flurstück		
2.050/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
1	**8**	**2902**	**Gebäude- und Freifläche, Hartmanns Wäldchen 9**	**488**

Abteilung I
Eigentümer:

s. Beschluss

Abteilung II
Lasten, Beschränkungen:

lfd. Nr. 1: Baubeschränkung und Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Halle, Flur 8, Flurstück 18
lfd. Nr. 2: Recht für den jeweiligen Grundstückseigentümer des Grundstücks Gemarkung Halle, Flur 8, Flurstück 18, auf den belasteten Grundstücken einen Kanalanschluss von dem herrschenden Grundstück entlang der Nordgrenze zu legen und zu unterhalten
Hinweis: (siehe Seite 28)
lfd. Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk
lfd. Nr. 5: 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

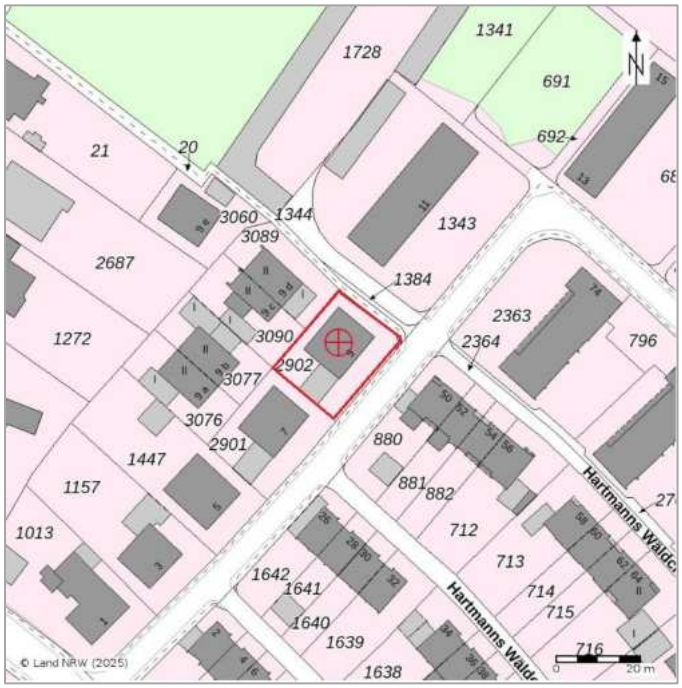
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Halle (Westf.), ca. 22.300 Einwohner
Kreis:	Gütersloh
Verkehrsanbindung:	nächstgelegene größere Städte: Gütersloh (ca. 19 km entfernt) Bielefeld (ca. 17 km entfernt) Osnabrück (ca. 40 km entfernt) Bundesstraße: B68 (ca. 1 km entfernt) Autobahnzufahrt: A33 (ca. 2 km entfernt) A2 (ca. 23 km entfernt) Bahnhof: Halle (Westf.) (ca. 0,5 km entfernt)

3.2 Mikrolage

Lage im Ort:	Die Entfernung des Bewertungsobjektes zum Stadtzentrum Halle (Westf.) beträgt ca. 0,7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Grundschulen und alle weiterführenden Schulen sind in Halle Westf.) vorhanden. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 0,3 km entfernt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	stadtteiltypisches Wohnen mit 2 geschossigen Mehrfamilienhäusern, 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:	488 m²
Topographie:	weitestgehend eben

3.4 Erschließung, Baugrund usw.

Straßenart:	asphaltierte Anliegerstraße
Straßenausbau:	ausgebaut, Gehweg von beiden Seiten
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden ersichtlich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom, Wasser, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Garagensüdseite steht an der Grundstücksgrenze
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

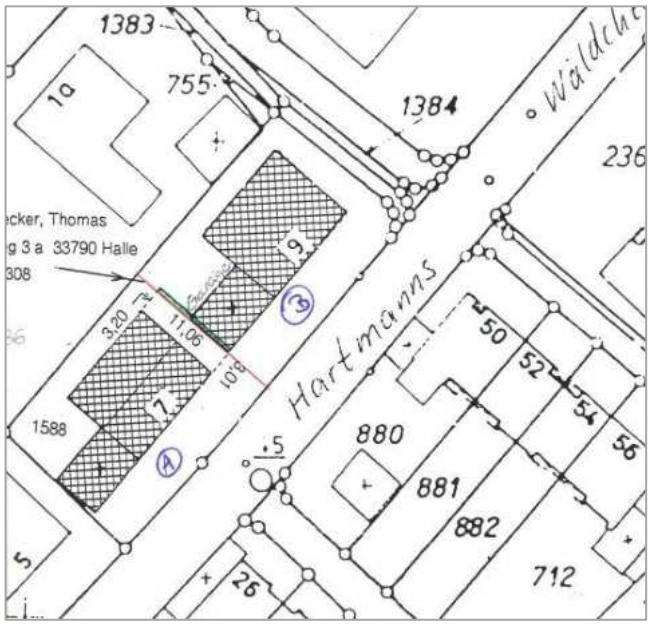
4.1 Privatrechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück war zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Mietrechtliche Gegebenheiten:	Das Bewertungsobjekt ist seit 2004 an den jetzigen Mieter vermietet. Das Mietverhältnis wurde seitens des Mieters zum 01.07.2025 gekündigt. Das mtl. Hausgeld beträgt zum Stichtag € 305,00 inkl. Heizkosten.
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

4.2.1 Rechtsnatur des Wohnungseigentums

	Wohnungseigentume gehören wie Teileigentume zu den sogen. „grundstücksgleichen Rechten", d.h. sie stellen lediglich ein Recht an Teilen eines Grundstücks dar, sind jedoch rechtlich einem Grundstückseigentum weitgehend gleichgestellt. Mit Wohnungseigentum werden grundstücksgleiche Rechte bezeichnet, die ausschließlich Wohnzwecken dienen (im Vergleich: Teileigentum dient nicht zu Wohnzwecken). Wohnungseigentum wird gebildet aus dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Sondereigentumsräumen, die unter Ausschluss anderer Eigentümer vom Inhaber des Rechts genutzt werden können. Zur rechtssicheren Identifizierung und Abgrenzung des Wohnungseigentums und der Sondernutzungsrechte ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit einer Plandarstellung in Aufteilungsplänen sowie eine Teilungserklärung mit der Festlegung der Rechtsverhältnisse der Eigentümergemeinschaft untereinander und gegenüber Dritten erforderlich. Die genannten Dokumente werden in der jeweiligen Grundakte verwahrt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält nach schriftlicher Auskunft des Kreises Gütersloh vom 17.04.2025 eine Abstandsflächenbaulast zu Lasten des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 2902) in einer Breite von 11,06 m und einer Tiefe von 0,19 m zugunsten des Nachbargrundstücks (Flurstück 2901). Sie ist von Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, freizuhalten, soweit diese nicht in der Abstandfläche eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandfläche zulässig sind. Diese Fläche ist auf die für das Nachbargrundstück geltende Abstandfläche nicht anzurechnen.



Hinweis: Die eingetragene Baulast schränkt das Bewertungsgrundstück nicht ein, da auf der belasteten Fläche die Garagen erstellt sind und eine Beeinträchtigung erst entstehen könnte, wenn die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Garagen endet und diese abgerissen werden.

Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Altlasten:	Altlasten sind gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Gütersloh vom 10.04.2025 nicht bekannt.
Schadstoffbelastung:	Verdachtsmomente waren für den Gutachter weder visuell erkennbar, noch wurden darauf hindeutende Gerüche wahrgenommen.

4.2.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 1a Halle, WR, II, GFZ 0,7, offene Bauweise

4.2.3 Bauordnungsrecht

	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Beitragszustand:	Das Bewertungsgrundstück ist lt. Auskunft der Stadt Halle beitragsfrei.

5 BAUBESCHREIBUNG

5.1 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Gebäudeübersicht

Gebäude	Baujahr	Gesamt-Nutzungs-dauer (Jahre)	angenommene Rest-nutzungsdauer (Jahre)
5-Familienwohnhaus	1972	80	27
Garagenanlage mit 3 Garagen (teilt das Schicksal des Hauptgebäudes)	1972	80	27

Nutzungsübersicht

Nutzungseinheiten	Geschoss	Nutzungsart	Wohnfläche m²
Wohnung Nr. 11	Dachgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	rd. 60
Raumaufteilung	Diele, Schlafzimmer, Bad, Küche, Wohnzimmer, Abstellraum		

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

5-Familienwohnhaus

Baujahr:	1972
Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt
Geschossigkeit:	2 Vollgeschosse, Dachgeschoss ausgebaut
Keller:	voll unterkellert, sep. Kellerraum für jede Wohneinheit, Fahrradkeller, Trockenkeller, Heizungsraum
Sohlplatte:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk mit Klinkern verblendet
Innenwände:	Kalksandsteine bzw. Leichtsteine
Geschossdecke:	Stahlbeton mit Estrich
Geschosstreppen:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer gestrichen
Haustür:	2-teilige Aluminiumhaustür mit 5 Briefkästen im Seitenteil, Isolierverglasung, Sprechanlage zu den einzelnen Wohnungen
Fenster:	Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden in Wohn- und Schlafzimmer, Dachflächenfenster Kunststoff vor einigen Jahren erneuert
Dach:	
Dachform:	Satteldach, DN 30°
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Zinkrinnen und -fallrohre
Dämmung:	gedämmt
Elektroinstallation:	Ausstattung gemäß Baujahr, sep. Stromzähler je Wohneinheit
Heizung:	Gasheizung aus 1997 mit zentraler Wassererwärmung, Rippenheizkörper, verbrauchsabhängige Berechnung der Heizkosten über Heizkörperzähler
Besondere Bauteile:	je Wohneinheit ein Balkon mit Fliesenbelag und Brüstung als Stahlgerüst mit Füllung aus Metallplatten, grün gestrichen
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienz:	194,7 kWh/(m^2*a)
Energieeffizienzklasse:	F
Wesentlicher Energieträger:	Gas
Ausstellungsdatum:	29.09.2019

5.3 Ausstattung des Sondereigentums

Bodenbeläge:	PVC Boden in Küche und Schlafzimmer, Laminat in Diele und Wohnzimmer, Fliesen im Bad
Wandbekleidung:	Tapeten
Deckenbekleidung:	Tapeten
Sanitärausstattung:	Bad mit Wanne und integrierter Dusche, WC, WT, 2/3 hoch gefliest, Waschmaschinenanschluss, sep. Warmwasserzähler je Wohneinheit, Abrechnung Kaltwasser erfolgt über die Wohnfläche
Elektroinstallation:	einfache Elektroinstallation gemäß dem Baujahr
Innentüren:	einfache Furnierholztüren, Stahlzargen, einfache Wohnungseingangstür mit Spion

Fotos 1-6 Ausstattung WE Nr.13

(Die Genehmigung zur Veröffentlichung der Innenraumfotos liegt vor.)

Diele

Schlafzimmer

Bad

Küche

Wohnzimmer

Balkon zur SüdWest-Seite

Garagenanlage mit 3 Garagen (jeweils Sondereigentum)

Baujahr:	1972
Konstruktion:	Mauerwerk mit Klinkerverblendung
Dach:	
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Betondecke mit Bitumenpappe abgeklebt, Einfassung mit Zinkblech in grün
Tor:	Stahlschwingtor
Boden:	Betonboden
Elektroinstallation:	kein Licht und keine Steckdose vorhanden

Foto 7

5.4 Bauschäden und Baumängel

Im Ortstermin waren bei Augenschein innerhalb des Sondereigentums keine Bauschäden oder Baumängel ersichtlich.
Im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist die Hauseingangsplatte aus Beton an verschiedenen Stellen gerissen und die verputzten Elemente der Fassade, die Garagentore sowie die Balkonbrüstungen und –untersichten benötigen einen Anstrich. Die Fugen des Fliesenbelages auf den Balkonen sind zu erneuern. Zudem weist das Außenmauerwerk an der Garagenrückwand Algenbildung durch Feuchtigkeit auf. Daher sollte die Verblendung gereinigt und neu imprägniert werden. Der Wandanschluss von der Betondecke der Garage zur Fassade des Wohnhauses muss abgedichtet werden.

Foto 8 - 12

Riss Eingangsstufe

notwendige Anstricharbeiten

Algenbildung Garagenwand

Feuchtigkeit Wandanschluss

Bröckelnde Fugen

5.5 Außenanlagen

Oberflächengestaltung:	Die Zuwegung zum Hauseingang ist gepflastert. Die Fläche vor den Garagen ist mit grauem Rechteckpflaster versiegelt. Der Vorgarten ist zur Straße mit heimischen Hölzern und um das Gebäude sowie vor der Haustür mit Rasen bewachsen. Die Gartengestaltung ist einfach, aber gepflegt.
Mülltonnen:	Die Mülltonnen sind zur Straße an der Grundstücksgrenze sichtbar und hinter der Garage untergebracht.

Fotos 13+14

Hauseingang mit Müllabstellplatz

PKW-Stellplätze

6 WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN - ZUSAMMENFASSUNG

6.1 Makroökonomischer Blick

Immobilienmarkt:	Der regionale und überregionale Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Neuere Immobilien und energetisch sanierte Objekte sind nach wie vor nachgefragt und im Preis stabil geblieben. Ältere, unsanierte Objekte sind im Preis gefallen. Der Grund liegt in den hohen Modernisierungskosten. Zudem haben sich auch die Finanzierungsbedingungen weiter erschwert. Allerdings ist die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere bezahlbare Wohnungen, durch die geringe Bautätigkeit der letzten Jahre weiterhin sehr hoch, sodass es weiterhin großen Druck auf das Mietniveau gibt.
Wohnlage:	Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels der Stadt Halle (Westf.) ist im guten Bereich einzustufen, da die unmittelbare Nähe zur Innenstadt und die fußläufige Erreichbarkeit von Ärzten und Geschäften des täglichen Bedarfs und Naherholungsmöglichkeiten gegeben ist.
Baulicher Zustand:	Der bauliche Zustand des Hauses ist als einfach einzustufen.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung:	Das im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnete Wohnungseigentum nebst Kellerraum hat eine gute Anbindung zur Innenstadt von Halle (Westf.) und zu allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck, allerdings benötigen Garagentore, teile der Außenfassade und die Balkonbrüstungen und -untersichten einen Anstrich. Die Wohnung selbst ist gut aufgeteilt und sehr hell, dem Baujahr gemäß einfach ausgestattet. Sie wird von dem langjährigen Mieter sehr gut gepflegt. Der Balkon ist zum SüdWesten ausgerichtet.

7 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS DES WOHNUNGSEIGENTUMS

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Da dem Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh keine ausreichende Zahl an Vergleichskaufpreisen vergleichbarer Wohnungen vorliegt, kann das Vergleichskaufpreisverfahren nicht angewandt werden. In diesem Fall wendet die Gutachterin das Ertragswertverfahren an, da die ortsüblichen Mieten nach dem Mietspiegel der Stadt Halle (Westf.) bestimmt werden konnten und der zugehörige Liegenschaftszins nach Auswertungen des Gutachterausschusses abzuleiten ist. Nachdem der Sachwert-Marktanpassungsfaktor für Wohnungseigentume nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmbar ist, wurde auch auf das Sachwertverfahren verzichtet und die Bewertung ausschließlich auf das Ertragswertverfahren abgestellt.

Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück
Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

7.2 Ertragswertermittlung

7.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

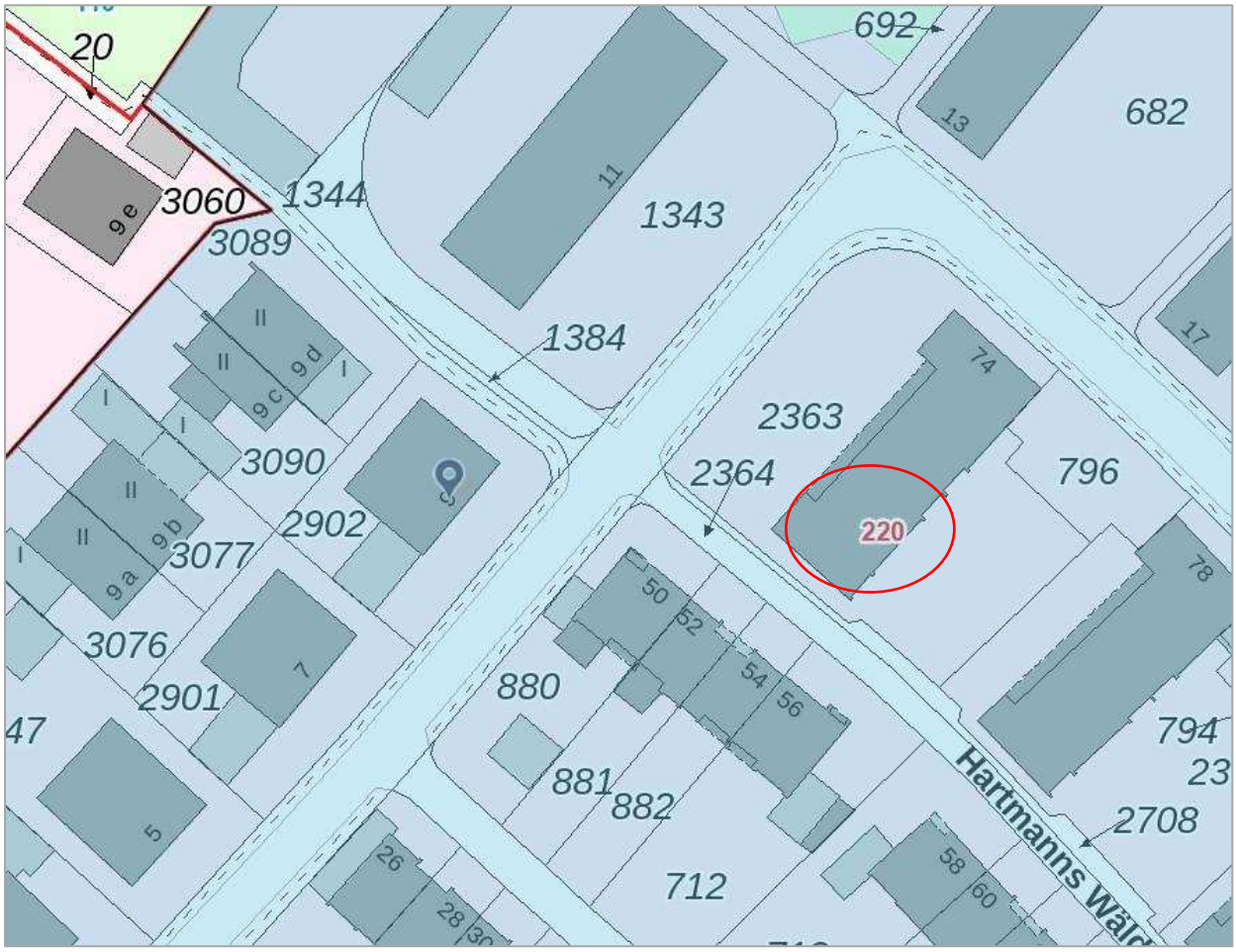
Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks" abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens".
Der (Ertrags)**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert" und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen" zusammen.
Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.
Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

7.3 Bodenwertermittlung

7.3.1 Definition des Bodenrichtwertgrundstücks und Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

		Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei	frei
Zahl der Vollgeschosse		II-III	II
Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2025	31.03.2025
Grundstücksfläche		600 m²	488 m²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Boris NRW), Stand 01.01.2025



7.3.2 Bodenwertberechnung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**= 220,00 €/m²**
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	04.04.2025	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 220,00 €/m²
Fläche (m²)	600	488	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Vollgeschosse	II-III	II	× 1,00
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 220,00 €/m²**
Fläche			× 488 m²
beitragsfreier Bodenwert			= 107.360,00 € **rd. 107.000,00 €**

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 insgesamt **107.000,00 €.**

7.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 2.050/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	107.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 2.050/10.000
anteiliger Bodenwert	= 21.935,00 € **rd. 22.000,00 €**

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 **22.000,00 €**.

7.3.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**	Fläche	**tatsächliche Nettokaltmiete**		
	Nutzung/Lage	(m^2)	(€/m^2)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung Dachgeschoss	60,00	5,17	310,00	3.720,00

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**	Fläche	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	Nutzung/Lage	(m^2)	(€/m^2)	monatlich (€) rd.	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung Dachgeschoss	60,00	6,50	390,00	4.680,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**4.680,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) **(vgl. Einzelaufstellung)**	–	**1.341,60 €**
jährlicher Reinertrag	=	**3.338,40 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
1,80 % von **22.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	**396,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**2.942,40 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)		
bei p = **1,80 %** Liegenschaftszinssatz		
und n = **27** Jahren Restnutzungsdauer	×	**21,236**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**62.484,81 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**22.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**84.484,81 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**6.662,50 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**77.822,31 €**
	rd.	**78.000,00 €**

7.3.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde der Bauakte entnommen und plausibilisiert. Sie orientiert sich an der Wohnflächenverordnung.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Die marktüblich erzielbare Miete wurde aus dem Mietspiegel der Stadt Halle (Westf.) 2024 als Durchschnittswert für Gebäude der Baualtersklasse 1968 bis 1977 und einer Wohnfläche zwischen 50 m² und 65 m² abgeleitet und angesetzt. Aufgrund der zentralen Wohnlage wird die Miete etwas oberhalb des Mittelwertes angesetzt. Da der aktuelle Mietvertrag seitens des Mieters zum 01.07.2025 gekündigt wurde und die Sachverständige davon ausgeht, dass der Zwangsverwalter die Neuvermietung unter Berücksichtigung des aktuellen Mietspiegels durchführt, wird hier die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Mietspiegel der Stadt Halle (Westf.) 2024
Gültig ab 1. Juli 2024
Ortsübliche Vergleichsmiete (Stichtag 1. Januar 2024)
Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich
Pro Tabellenfeld sind untereinander aufgeführt: Mittelwert sowie unterer und oberer Wert der 2/3-Spanne
Graue Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Baualtersklasse Größenklasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m² bis 50 m²	**6,77** 5,35 - 8,50	**5,79** 4,44 - 7,01	**6,84** 5,13 - 8,46	**7,27** 6,09 - 8,52	**7,94** 6,92 - 8,92	**7,44** 6,24 - 8,69	**8,17** 6,94 - 9,38	**10,37** 8,87 - 11,98
über 50 m² bis 65 m²	**6,32** 5,26 - 7,27	**5,66** 4,65 - 6,74	**6,32** 5,17 - 7,39	**6,69** 5,70 - 7,64	**7,24** 6,32 - 8,24	**7,57** 6,55 - 8,49	**7,50** 6,51 - 8,36	**10,57** 9,17 - 11,93
über 65 m² bis 80 m²	**6,08** - 7,45	**5,70** 4,74 - 6,71	**6,10** 5,03 - 7,13	**6,46** 5,63 - 7,27	**7,06** 6,28 - 7,82	**7,28** 6,24 - 8,31	**7,39** 6,58 - 8,15	**9,73** 8,79 - 10,74
über 80 m² bis 95 m²	**6,22** 5,10 - 7,24	**5,65** 4,74 - 6,56	**6,17** 5,14 - 7,32	**6,36** 5,42 - 7,28	**6,97** 6,11 - 7,88	**7,24** 6,46 - 8,06	**7,61** 6,57 - 8,78	**10,15** 9,20 - 11,38
über 95 m²	**5,73** 4,45 - 6,92	**5,92** 4,46 - 7,24	**6,11** 4,98 - 7,26	**6,13** 5,10 - 7,12	**6,80** 5,85 - 7,64	**7,09** 5,87 - 8,32	**7,12** 5,87 - 8,44	**9,87** 8,37 - 10,97

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, auf €/m² Wohnfläche bezogen sowie als Absolutbetrag je Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in der EW-RL durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

für die Wohnung im DG (gem. Anlage 1 EW-RL)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag 4.680,00 € p.a.]	Kostenanteil [€/m² WF 60 m²]	Kostenanteil insgesamt [€]
BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	828,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	93,60
Summe			1.341,60 (ca. 29 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktberichts des Kreises Gütersloh 2025 bestimmt.

Tabelle 35: Liegenschaftszinssätze (Stichtag 01.01.2025)

Gebäudeart	LZS	Fälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø RND
	in %	Anzahl	m²	EUR/m²-Wfl/Nfl	EUR/m²-Wfl/Nfl	in % vom Rohertrag	in Jahren
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	**1,6**	231	79	2303	7,01	26	46
Standardabweichung	0,88	-	20	636	0,92	3	13
Wohnungseigentum (vermietet)	**2,0**	162	71	2135	7,18	26	46
Standardabweichung	1,02	-	17	540	1,18	4	12

Gesamtnutzungsdauer

Dem Modell des Grundstücksmarktberichtes des Kreises Gütersloh 2025 sind zur Bestimmung der Liegenschaftszinssätze Gesamtnutzungsdauern von 80 Jahren zugrunde gelegt worden. Zur Wahrung der Modellkonformität wird auch hier eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung nach MEA insg.
notwendige Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen		-6.662,50 €
• Austausch gerissene Eingangsstufe	-2.500,00 €	
• notwendige Anstricharbeiten Fassade und Balkone	-15.000,00 €	
• Garagenwestseite reinigen und imprägnieren	-5.000,00 €	
• Abdichtung Wandanschluss Garage zum Wohnhaus	-2.500,00	
• Fugen Balkonfliesen erneuem	-7.500,00	
Summe		-6.662,50 €

8 VERKEHRSWERT

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **78.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 2.050/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem 5-Familienwohnhaus und einer Garagenanlage bebauten Grundstück in 33790 Halle (Westf.), Hartmanns Wäldchen 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 13**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Halle (Westf.)	xxx	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Halle	8	2902

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 mit rd.

78.000 €

achtundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der ohne durch die objektspezifischen Grundstücksmerkmale beeinflusste Verkehrswert entspricht rd. dem 18-fachen der nachhaltig erzielbaren Miete.

Steinhagen, den 30.04.2025

Petra Käuper

9 ERSATZWERTE FÜR WEGERECHT UND KANALANSCHLUSSRECHT ABT. II NR. 1+2

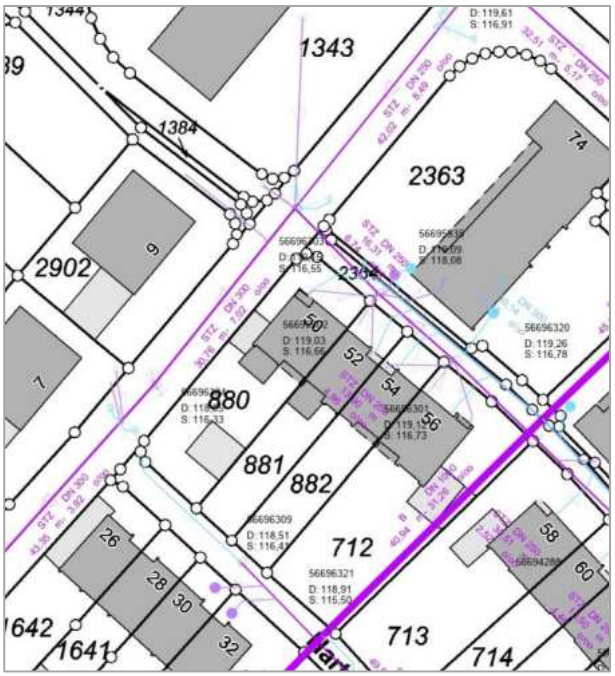
Im Grundbuch ist in Abteilung II unter lfd. Nr. 1 auf dem Flurstück 2902 eine Baubeschränkung und ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 18, Flur 8 eingetragen. Dieser Weg darf mit einer Breite von 1 m und einer Länge von ca. 27 m von der Nord-West-Ecke in südlicher Richtung nicht bebaut und muss zum Begehen und Befahren freigehalten werden.
Zudem ist unter lfd. Nr. 2 ein Recht für den jeweiligen Eigentümer Flur 8, Flurstück 18 zur Verlegung und Unterhaltung eines Kanalanschlusses zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen.

Nach Recherchen der Sachverständigen sind aus dem ehemaligen begünstigten Flurstück 18 die Flurstücke 696, 717, 880, 881, 1013, 1157, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1447, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 2709, 2901 (zuvor Flurstück 753+754), 2902 (zuvor Flurstück 753+754), 3076, 3077, 3089 und 3090 hervorgegangen.

Das Wegerecht konnte von der Sachverständigen nicht identifiziert werden, da es weder eine Skizze in der zur Eintragung des Rechts erstellten Urkunde des Notars August Vogt Urkunden-Rolle Nr. 41/1959 vom 10. April 1959 gibt und auch aus der aktuellen Situation vor Ort keine Hinweise auf ein Bestehen dieses Rechts hinweisen. Die öffentliche Straße führt an dem Grundstück vorbei und erschließt alle umliegenden Grundstücke.
Nach Anforderung eines aktuellen Kanalplanes sowie persönlicher Auskünfte bei der Stadt Halle (Westf.) konnte auf dem belasteten Flurstück 2902 kein Kanal für die Versorgung eines angrenzenden Flurstückes identifiziert werden.
Daher geht die Sachverständige davon aus, dass diese eingetragenen Rechte historischen Ursprungs sind und keine realen Beeinträchtigungen mehr gegeben sind.
Die Eintragungen im Grundbuch können nicht gelöscht werden, da alle betroffenen Flurstücke einer Löschung zustimmen müssten und das in der Praxis nicht durchführbar ist.

Ersatzwerte ergeben sich aufgrund der geschilderten Situation nicht.

Plan aus der Bauakte von 1971
(kein Kanal auf Flurstück 753+754 erkennbar)



aktueller Auszug aus dem Kanalkataster
(Kanalanschluss verläuft neben Flurstück 1384,
an der Nordgrenze zu Flurstück 2902)

10 RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE

10.1 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

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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 Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

10.2 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] Mietspiegel der Stadt Halle (Westf.) 2024

[4] Grundstücksmarktbericht des Kreises Gütersloh 2025

10.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2025) erstellt.

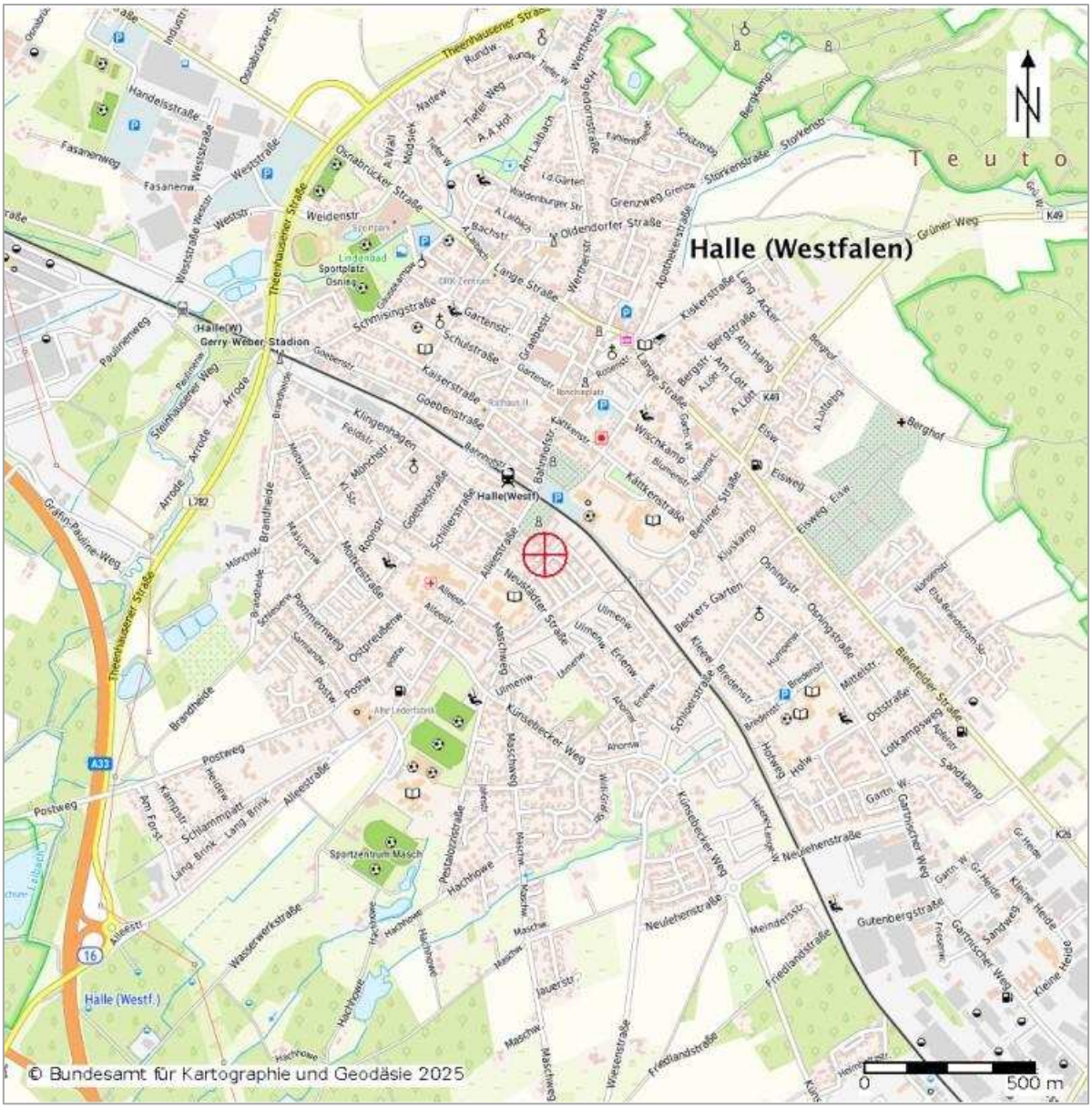
11 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

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 Nordansicht und Südansicht
Anlage 5:	Fotos Treppenhaus und Trockenkeller
Anlage 6:	Grundriss Obergeschoss
Anlage 7:	Grundriss Kellergeschoss
Anlage 8:	Gebäudeschnitt

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

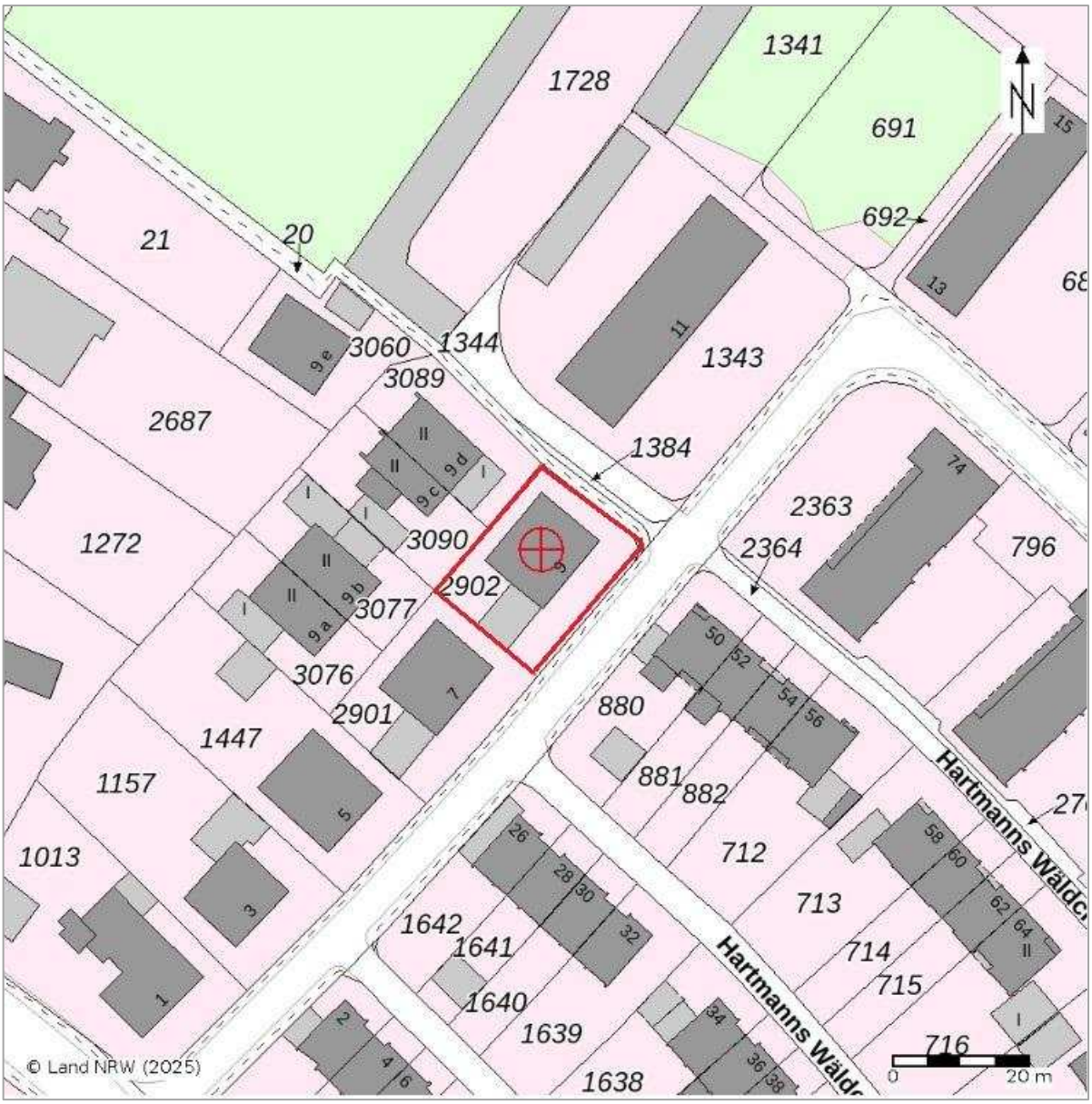
Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 09.04.2025
Maßstab: 1:250.000

Anlage 2 Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Objektlage



Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
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: 09.04.2025
Maßstab: 1:20.000

Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

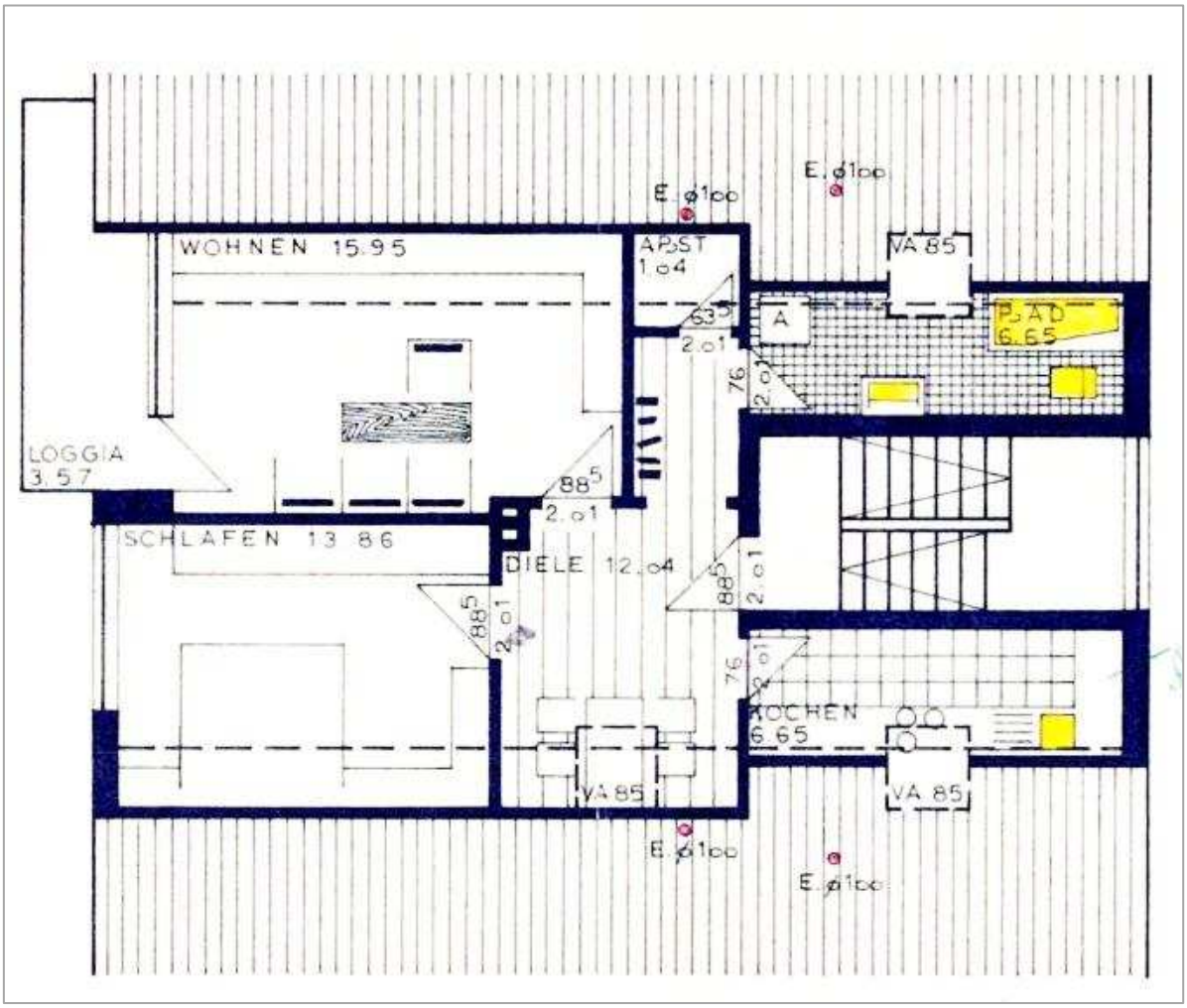


Quelle: Land NRW (2025)
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datensatz (URI): https://registry.gdi-de.org/id/de.nw/geobasisnrw-sekdatbestand-alkis
Aktualität: 01.09.2023
Maßstab: 1:1.000

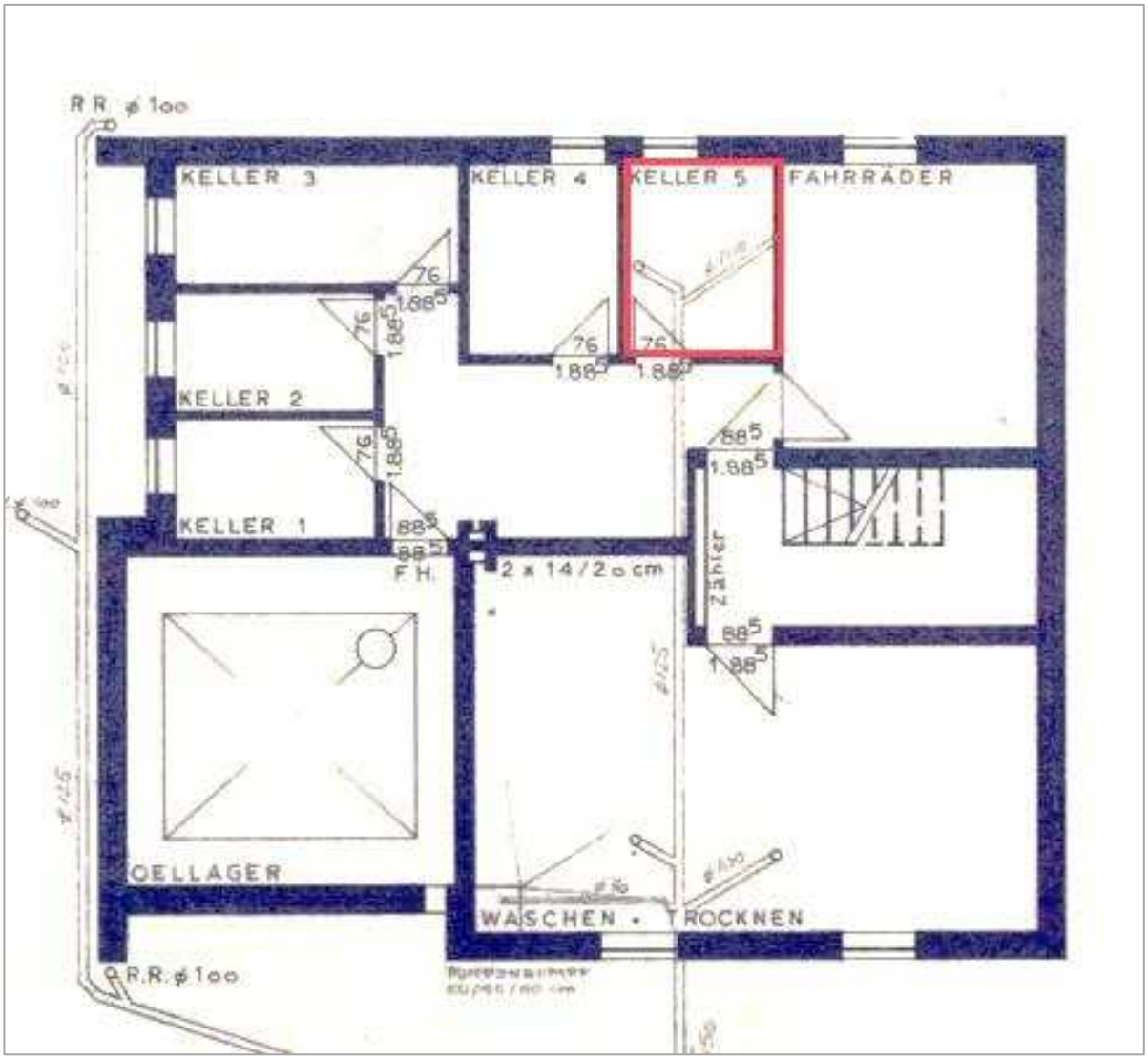
Anlage 4 Fotos Nordansicht und Südansicht

Anlage 5 Fotos Treppenhaus und Trockenkeller

Anlage 6 Grundriss Dachgeschoss (Durch Kopieren nicht maßstäblich)



Anlage 7 Grundriss Kellergeschoss (Durch Kopieren nicht maßstäblich)



Anlage 8 Gebäudeschnitt (Durch Kopieren nicht maßstäblich)