

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

09.05.2025
Az.: 010 K 2/25
Az.: GGA 007-2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des **150/10.000 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 Garage Nr. 4**

Grundbuch
Halle (Westf.)

Blatt
XXX

lfd. Nr.
1

Gemarkung
Halle

Flur
8

Flurstücke
2902

Der **Verkehrswert des Teileigentums Nr. 4**
wurde zum Stichtag 09.05.2025 ermittelt zu rd.:

6.200,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Auftrag	3
2	Grundbuch	4
3	Grundstücksbeschreibung und Lage	5
3.1	Makrolage	5
3.2	Mikrolage	6
3.3	Grundstücksgegebenheiten	7
3.4	Erschließung, Baugrund usw.	7
4	Rechtliche Gegebenheiten	8
4.1	Privatrechtliche Situation	8
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	8
4.2.1	Rechtsnatur des Teileigentums	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	Bauschäden und Baumängel	14
5.4	Außenanlagen	15
6	Wirtschaftliche Gegebenheiten - Zusammenfassung	16
6.1	Makroökonomischer Blick	16
7	Ermittlung des Verkehrswerts des Teileigentums	17
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
7.2	Ertragswertermittlung	18
7.2.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
7.3.1	Definition des Bodenrichtwertgrundstücks und Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	19
7.3.2	Bodenwertberechnung des Gesamtgrundstücks	20
7.3.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	20
7.3.4	Ertragswertberechnung	21
7.3.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	22
8	Verkehrswert	24
9	Ersatzwerte für Wegerecht und Kanalanschlussrecht Abt. II Nr. 1+2	25
10	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
10.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
11	Verzeichnis der Anlagen	28

1 AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Halle (Westf.) -Zwangsversteigerungsgericht- Herr Rechtspfleger Pautz Lange Straße 46 33790 Halle (Westf.) Anschreiben und Beschluss vom 10.03.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Datum der Ortsbesichtigung:	09.05.2025
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	09.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige
Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum 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 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 (m²)
	b) Karte Flur	Flur- stück		
150/10.000 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 25)

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:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gütersloh (ca. 19 km entfernt) Bielefeld (ca. 17 km entfernt) Osnabrück (ca. 40 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B68 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A33 (ca. 2 km entfernt) A2 (ca. 23 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> 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 Grundwas-
erschäden ersichtlich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektr. Strom, Wasser, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss vor-
handen

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Garagensüdseite steht an der Grundstücksgrenze

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsitu-
ation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise
bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausge-
hende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen
wurden nicht angestellt.

4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

4.1 Privatrechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück war zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Das Bewertungsobjekt wird von der Hausgemeinschaft als gemeinschaftliche Fahrradgarage genutzt. Ein Mietvertrag existiert lt. Auskunft des Zwangsverwalters nicht, es wird dafür auch keine Miete entrichtet. Das mtl. Hausgeld für die Garage beträgt zum Stichtag € 10,00.

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 Teileigentums

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Teileigentume gehören wie Wohnungseigentume 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 Teileigentum werden grundstücksgleiche Rechte bezeichnet, die nicht zu Wohnzwecken dienen (im Vergleich: Wohnungseigentum dient ausschließlich zu Wohnzwecken). Teileigentum 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 Teileigentums 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.

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 Abstandsfläche eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsfläche zulässig sind. Diese Fläche ist auf die für das Nachbargrundstück geltende Abstandsfläche 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 Restnutzungs- dauer (Jahre)
5-Familienwohnhaus	1972	80	27
Garagenanlage mit 3 Garagen (teilt das Schicksal des Hauptgebäudes)	1972	80	27

Nutzungsübersicht

Nutzungseinheiten	Lage	Nutzfläche m ²
Garage Nr. 4	Links	rd. 15

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

Garagenanlage mit 3 Garagen (jeweils Sondereigentum, eine Innenbesichtigung war nicht möglich, die Sachverständige unterstellt, dass alle Garagen gleich ausgestattet sind)

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 1 + 2 Ausstattung Teileigentum (Garage)



5.3 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.

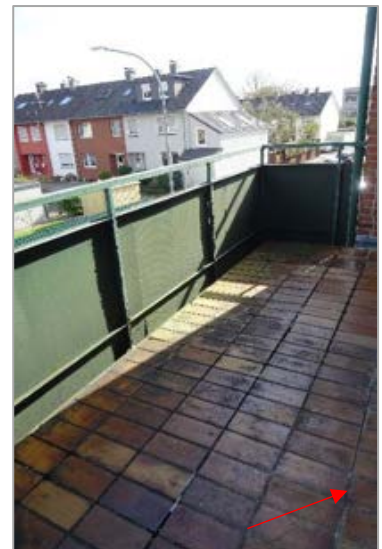
Fotos 3-7



Feuchtigkeit Wandanschluss



Riss Eingangsstufe



Bröckelnde Fugen



notwendige Anstricharbeiten



Algenbildung Garagenwand

5.4 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 bzw. hinter der Garage untergebracht.

Fotos 8 + 9



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. Ebenso können Garagenstellplätze mühelos vermietet werden, da erfahrungsgemäß auch im direkten Umfeld häufig geschlossene Unterstellmöglichkeiten gesucht werden.
Wohnlage:	Die Wohnlage ist im Sinne des Mietspiegels der Stadt Halle (Westf.) 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 der Garage ist als einfach einzustufen.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung:	Das im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnete Teileigentum erfüllt den Zweck einer Unterstellmöglichkeit für PKW. Die Wohnlage ist gut und die Nachfrage nach geschlossenen Stellplätzen ist groß. Allerdings ist die Ausstattung sehr einfach und das Fehlen einer Lichtquelle und einer Steckdose sind nachteilig. Da die Garage aktuell als kostenlose Gemeinschaftsgarage für das Mehrfamilienhaus Hartmanns Wäldchen 7 genutzt wird, wird nach einem Eigentumswechsel mit dem Zwangsverwalter über eine entgeltliche Nutzung gesprochen werden müssen oder die Garage wird einer anderen Nutzung zugeführt.

7 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS DES TEILEIGENTUMS

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise bekannt sind) kann zur Bewertung von Teileigentum auch das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

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

Da dem Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh keine ausreichende Zahl an Vergleichskaufpreisen vergleichbarer Garagen vorliegt, kann das Vergleichskaufpreisverfahren nicht angewandt werden. In diesem Fall wendet die Gutachterin das Ertragswertverfahren an, da die ortsüblichen Garagenmieten nach der Mietpreissammlung der Sachverständigen bestimmt werden konnten und sich der zugehörige Liegenschaftszins an der Auswertung von Kaufpreisen von Wohnungseigentumen (vermietet) orientiert, da bei dieser Auswertung Garagenmieten enthalten sind.

Zur Plausibilisierung werden die Pauschalwerte für Nutzungsgebäude, die im Grundstücksmarktbericht des Kreises Gütersloh 2025 angegeben sind, hinzugezogen.

Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Teileigentums 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.

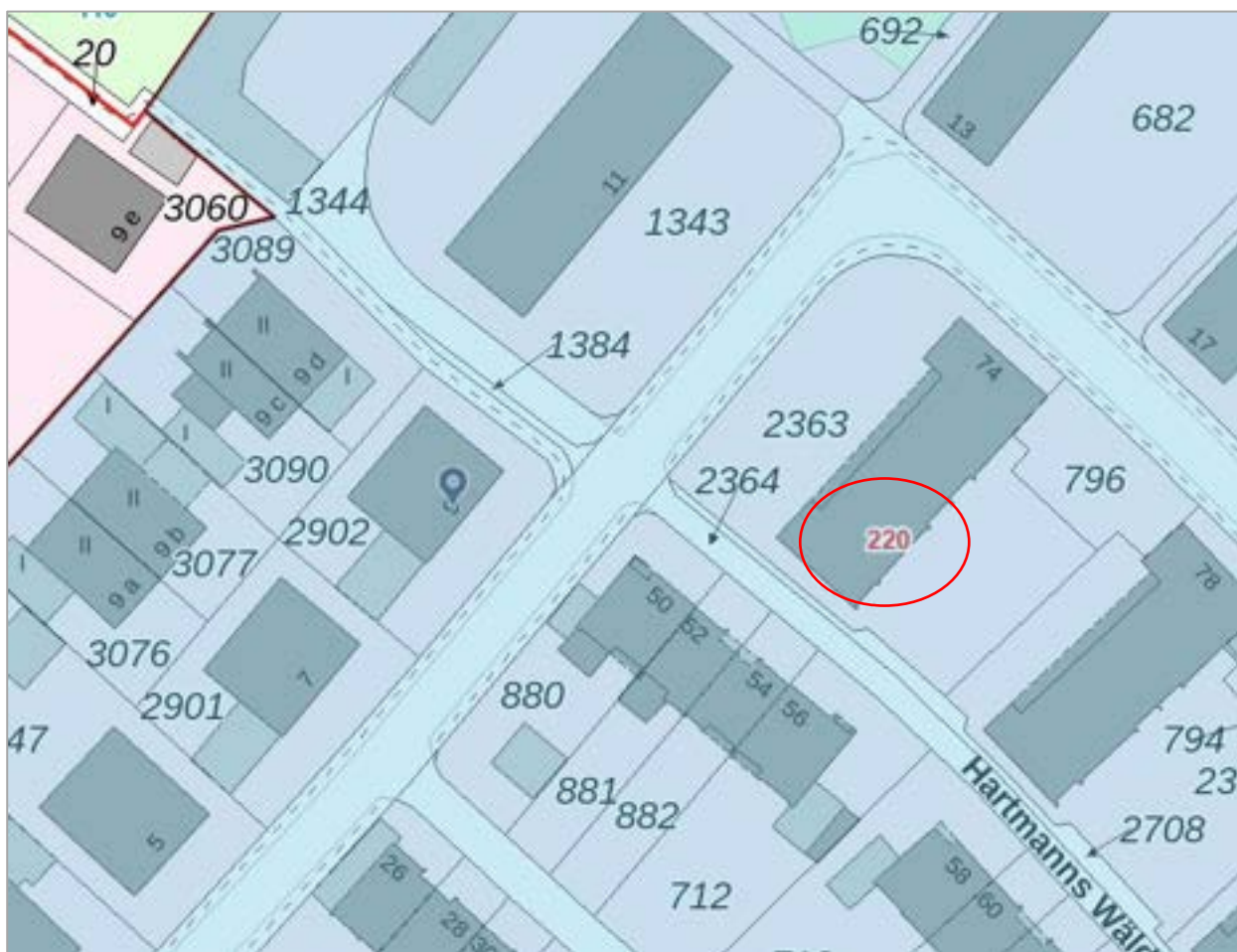
Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

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
Wertermittlungstichtag	= 01.01.2025	09.05.2025
Grundstücksfläche	600 m ²	488 m ²

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 Wertermittlungstichtag 09.05.2025 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	09.05.2025	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	220,00 €/m ²
Fläche (m ²)	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 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	107.360,00 € rd. 107.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.05.2025 insgesamt **107.000,00 €**.

7.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 150/10.000) 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)	× 150/10.000
anteiliger Bodenwert	= 1.605,00 € rd. 1.600,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.05.2025 **1.600,00 €**

7.3.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stck.)	(€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Garage)	Links		1	0,00	0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stck.)	(€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Garage)	Links		1	35,00	35,00	420,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	420,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 150,00 €
jährlicher Reinertrag	= 270,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,80 % von 1.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 28,80 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 241,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und n = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,236
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.122,12 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 6.722,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 487,50 €
Ertragswert des Teileigentums	= 6.234,62 €
	rd. 6.200,00 €

7.3.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzfläche

Die Nutzfläche wurde von der Sachverständigen anhand der Baupläne ermittelt und plausibilisiert.

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 der Mietpreissammlung der Sachverständigen und den Angaben im Grundstücksmarktbericht des Kreises Gütersloh entnommen. In der Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind Garagenmieten mit mtl. € 40,00 berücksichtigt. Da die zu bewertende Garage sehr einfach gehalten ist, über kein Licht und keine Steckdose verfügt, wird die monatliche Miete mit € 35,00 angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke je Bewirtschaftungskostenanteil bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. 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 Garage (gem. Anlage 1 EW-RL)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag 420,00 € p.a.]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	104,00
Summe		150,00 (ca. 36 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktberichts des Kreises Gütersloh 2025 bestimmt. Hierbei orientiert sich die Sachverständige an den Liegenschaftszinssätzen für vermietetes Wohnungseigentum, da für Teileigentume keine eigenen Liegenschaftszinssätze abgeleitet wurden und in dem Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze Garagen berücksichtigt wurden. Der Ansatz von 1,8% erfolgt aufgrund der zentralen Lage sowie der großen Nachfrage nach Garagen.

Tabelle 35: Liegenschaftszinssätze (Stichtag 01.01.2025)							
Gebäudeart	LZS	Fälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Bereinig- ter Kauf- preis	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	638	0,82	3	13
Wohnungseigentum (vermietet)	2,0	162	71	2135	7,18	26	46
Standardabweichung	1,82	-	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. Zudem teilt das Nebengebäude das Schicksal des Hauptgebäudes und ist damit bzgl. der Gesamtnutzungsdauer gleichzusetzen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung nach MEA insg.
notwendige Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen		-487,50 €
• 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 erneuern	-7.500,00	
Summe		-487,50 €

8 VERKEHRSWERT

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **6.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 150/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem 5-Familienwohnhaus und einer Garagenanlage bebauten Grundstück in 3370 Halle (Westf.), Hartmanns Wäldchen 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4** bezeichneten **Garage**

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

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Halle	8	2902

wird zum Wertermittlungstichtag 09.05.2025 mit rd.

6.200 €

sechstausendzweihundert Euro

geschätzt.

Die Pauschalwerte für Nutzungsgebäude (Garagenstellplätze) im Sachwertverfahren werden im Grundstücksmarktbericht pauschal mit 8.000,00 € angegeben. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine einfache Garage ohne Stromanschluss handelt und auf die Gemeinschaft noch einige Sanierungskosten der Wohnanlage zukommen, unterstützt dieser Vergleich den ermittelten Verkehrswert.

Steinhagen, den 09.05.2025

Petra Käufer

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)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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] Grundstücksmarktbericht des Kreises Gütersloh 2025

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 SüdOstansicht und Westansicht
Anlage 5:	Grundriss Garage

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 SüdOstansicht und Westansicht



Anlage 5 Grundriss Garage
(Durch Kopieren nicht maßstäblich)

