

1. Ausfertigung

**Ergänzende Stellungnahme zum Gutachten 00823
über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren**

**Geschäftsnummer 010 K 24/24
Amtsgericht Halle/Westf.**

Der Verkehrswert für das Reihennittelhaus mit Garage
in 33803 Steinhagen, Jahnstraße 8,
wird auf der Grundlage der nachfolgenden Stellungnahme mit

1 9 7 . 0 0 0 , 0 0 €

=====

(in Worten: einhundertsevenundneunzigtausend Euro)

festgestellt.

Wertermittlungstichtag: 18. Juni 2025



(Siegel)

Dipl. Ing. **LUDGER KAUP**
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

in dem Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer 010 K 24/24, AG Halle/Westf.

1. ALLGEMEINES

Der Sachverständige hat mit Stichtag 5. Mai 2023 ein Verkehrswertgutachten über den Bewertungsgegenstand erstellt. Zum aktuellen Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer 010 K 24/24 des Amtsgerichtes Halle/Westf. ist der Verkehrswert erneut festzustellen. Hierzu hat der Sachverständige am 18.06.2025 eine Besichtigung, an der der Verfahrensbeteiligte und Miteigentümer Mykhaylo Kostyuk teilgenommen hat, durchgeführt. Weitere Verfahrensbeteiligte, die über den Besichtigungstermin informiert waren, nahmen nicht teil.

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Halle/Westf., Herrn Rechtspfleger Pautz, am 30.06.2025 wird auf eine vollständige Neuerstellung des Gutachtens aus Kostengründen verzichtet. Durch diese ergänzende Stellungnahme soll der angemessene Verkehrswert durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung des Gutachtens 00823 und der erneuten Besichtigung des Objektes vom 18.06.2025 erfolgen.

2. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Die Details zum Objekt entsprechen im Wesentlichen den Darstellungen im Gutachten 00823, folgende Abweichungen bzw. Veränderungen konnten festgestellt werden:

- a) Die Immobilie ist nahezu vollständig geräumt, eine Innenbesichtigung der Garage war jedoch nicht möglich.
- b) Die im Objekt vorhandene Heizung ist unverändert und muss erneuert werden.
- c) Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen konnte nicht vollständig überprüft werden.
- d) Die Außenanlagen machen insgesamt einen ungepflegten Eindruck, hier sind Pflegearbeiten erforderlich.
- e) Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist nicht funktionsfähig (Anschluss und Objekte).
- f) Die Rollläden im Erdgeschoss zur Terrasse sind nicht in Funktion.
- g) Der Fliesenbelag des Balkons im Obergeschoss ist zu überarbeiten.
- h) Schönheitsreparaturen in dem Haus (Fußbodenbeläge und Malerarbeiten) sind durchzuführen.

in dem Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer 010 K 24/24, AG Halle/Westf.

3. BEWERTUNG

Der Verkehrswert im Gutachten 00823 wurde mit 197.000,00 € festgestellt.

Zum Bewertungsstichtag 18.06.2025 ist zu erkennen, dass die Immobilienpreise insgesamt geringfügig gestiegen sind, andererseits die höhere Abschreibung (2 Jahre) und die erkennbaren Reparatur- und Überholungsarbeiten neben der neuen Heizungsanlage einen höheren Investitionsaufwand erforderlich machen.

Unter Berücksichtigung dieser Feststellungen ist es nach Auffassung des Sachverständigen angemessen, von einem unveränderten Verkehrswert von 197.000,00 € auszugehen.

Informationshalber weist der Sachverständige darauf hin, dass der Immobilienpreisspiegel des Gütersloher Maklervereins e.V. zum Stand 01.01.2023 und 01.01.2025 keine Wertsteigerung ausweist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh im Vergleichszeitraum um ca. 5 % gestiegen ist. Bei der Gesamtgrundstücksgröße von 294 m² ist diese Steigerung nicht bewertungsrelevant.

4. VERKEHRSWERT

Der Sachverständige setzt den Verkehrswert wie folgt fest:

VERKEHRSWERT 197.000,00 €

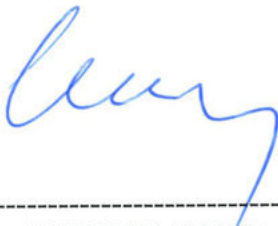
(in Worten: einhundertsevenundneunzigtausend Euro)

5. ANLAGEN

Die wesentlichen Anlagen zur Immobilie sind dem Gutachten 00823 zu entnehmen. Ergänzend werden einige Fotos, aufgenommen am 18.06.2025, beigelegt.



(Siegel)


Dipl. Ing. **LUDGER KAUP**
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Ergänzende Stellungnahme zum Gutachten 00823

Seite 4

in dem Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer 010 K 24/24, AG Halle/Westf.

Gartenansicht (Süd-Ost-Ansicht)



Garten (überholungsbedürftig)



6

Ergänzende Stellungnahme zum Gutachten 00823

Seite 5

in dem Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer 010 K 24/24, AG Halle/Westf.

Rollladen im Wohnzimmer (defekt)



Rollladen zum Wohnzimmer (defekt)



6

Ergänzende Stellungnahme zum Gutachten 00823

Seite 6

in dem Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer 010 K 24/24, AG Halle/Westf.

Balkon im Obergeschoss (Bodenbelag zu überarbeiten)



Heizungsanlage (zu erneuern)



6