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: 13.07.2026
mit:
digiSeal® by secrypt

W E R T G U T A C H T E N

Objektart:	freistehendes, 2-geschossiges Zweifamilienhaus mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss (genehmigte Nutzung), Einzelgarage mit ehem. Stall
Objektanschrift:	33790 Halle, Zwergstraße 1
Auftraggeber:	Amtsgericht Halle mit Schreiben vom 01.04.2026
Az.:	010 K 026 / 25
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	02. Juli 2026
Qualitätsstichtag:	02. Juli 2026
Ortsbesichtigung:	Donnerstag, 02. Juli 2026
Verkehrswert am Stichtag (lastenfrei):	**320.000,00 EUR**

Dieses Gutachten wurde in 5-facher Ausfertigung und in elektronischer Form erstellt (4 x Auftraggeber / 1 x Archiv), es besteht aus 41 Seiten, davon 32 Seiten Text und 9 Seiten Anlagen.

Stapenhorststraße 80
33615 Bielefeld
Steuer – Nummer: 305 / 5127 / 3546
Tel.: 0521 / 13 13 11
Fax: 0521 / 560 93 50
www.sv-kuehn.de
Christian.Kuehn@sv-kuehn.de

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 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche 8
2.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt 8
2.2.3 Erschließungszustand 8
2.3 Baubeschreibung 9
2.3.1 Zweifamilienhaus 9
2.3.2 Garage mit ehem. Stall 10
2.3.3 Außenanlagen 11
2.4 Nutzungsübersicht 11

3 RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN 12

3.1 Grundbuchblatt 1325 12
3.2 Lasten und Beschränkungen 12
3.3 Bau- und Planungsrecht 12
3.4 Baugenehmigung 14
3.5 Baurechtswidrige Umstände 14
3.6 Abgabenrechtlicher Zustand 14
3.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten 14

4 BEURTEILUNG 15

4.1 Gebäude- und Marktbeurteilung 15
4.2 Stärken- / Schwächenanalyse 17

5 ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES 18

5.1 Vorbemerkungen 18
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 19
5.3 Restnutzungsdauer 19
5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung 21
5.5 Sachwert 23
5.5.1. Allgemeine Wertverhältnisse 24
5.5.2. Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse 27
5.5.3. Plausibilisierung über den Ertragswert 28
5.5.4. Zusammenstellung der Werte 29
5.5.5. Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale 30

6. VERKEHRSWERT 31

6.1. Definition des Verkehrswertes 31
6.2. Ermittlung des Verkehrswertes 31

6.3. Ergebnis 31
7. BERECHNUNGEN 32
8. FOTODOKUMENTATION 33
9. ANLAGEN 34
10. LITERATURVERZEICHNIS: 41

0 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 2-geschossiges Zweifamilienhaus mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss (genehmigte Nutzung).

Weiterhin befindet sich eine Einzelgarage mit angebautem, ehem. Kleintierstall auf dem Grundstück.

Das Wohnhaus mit Garage wurde 1966 fertiggestellt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 186 m².

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich! Einlass wurde nicht gewährt!

Soweit erkennbar ist der bauliche Zustand als noch durchschnittlich anzusehen.

Die Raumaufteilung ist als funktional anzusehen. Sie entspricht heutigen Anforderungen. Über die Ausstattung ist nichts bekannt.

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

Die Wohnlage ist als normal im Sinne des Mietspiegels der Stadt Halle einzustufen.

Es wurden baurechtswidrige Umstände festgestellt:

- Das Dachgeschoss wurde offensichtlich zu Wohnraum ausgebaut.
- Die Loggia im Obergeschoss wurde geschlossen.
- Rückseitig wurde eine Balkonanlage erstellt.

Bewertet wird der genehmigte Zustand.

Der vordere Grundstücksteil ist baulich nutzbar.

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 01.04.2026 wurde ich von dem Amtsgericht Halle mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt 33790 Halle, Zwergstraße 1, Gemarkung Tatenhausen, Flur 2, Flurstück 168, 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

<u>Unterlagen von dem Auftraggeber</u>

- Grundbuchauszug vom 07.04.2026

<u>Vom Verfasser beschaffte Unterlagen</u>

- Bodenrichtwert zum Stichtag (01.01.2026)
- Lageplan 1:1000
- Bauakte der Stadt Halle vom 11.05.2026

<u>Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über</u>

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Altlastenauskunft vom 30.04.2026
- Baulastauskunft vom 07.05.2026
- Anliegerbescheinigung vom 04.05.2026

Informationsstand der Datengrundlage der Wertermittlung ist der 02.07.2026.

2 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 2-geschossiges Zweifamilienhaus mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss (genehmigte Nutzung).

Weiterhin befindet sich eine Einzelgarage mit angebautem, ehem. Kleintierstall auf dem Grundstück.

2.1 Baujahr

Das Wohnhaus mit Garage wurde 1966 fertiggestellt.

2.2 Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich an der Zwergstraße / Eckbereich Ringstraße im Zentrumsbereich von Bokel, einem süd-westl. Ortsteil von Halle, einer Stadt mit ca. 22.000 Einwohnern.

Die Zwergstraße ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, beidseitig mit Bürgersteigen sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Sie ist mit Tempo 30 beschildert und weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf – vorwiegend Anliegerverkehr.

Die Ringstraße ist ebenfalls 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, verkehrsberuhigt ausgebaut, mit Bürgersteigen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Sie weist ebenfalls ein geringes Verkehrsaufkommen auf.

Die angrenzende Bebauung besteht überwiegend 2-geschossigen, überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die in offener Bauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Gärten und Vorgärten auf.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 230 m an der Haferstraße erreichbar – geringe Fahrfrequenz. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die BAB 33 in ca. 1,2 km Entfernung.

Das Zentrum von Halle ist ca. 3,5 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.

In Bokel selbst ist ein Kindergarten vorhanden.

Nächst größere Stadt ist Bielefeld 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 30.04.2026 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 36 m. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 21 m.

2.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Zwergstraße und die Ringstraße sind erschlossen (2-spurig ausgebaut, asphaltiert).
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Elektrizität, Telekommunikation
Entsorgung	Ein Abwasser-/Kanalanschluss ist vorhanden.

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.

EINLASS WURDE NICHT GEWÄHRT

Die nachstehende Baubeschreibung beruht daher auf dem äußeren Augenschein, der Baubeschreibung der Bauakte und den typischen Merkmalen der Baualtersklasse.

2.3.1 Zweifamilienhaus

Nutzung des Hauses: wohnwirtschaftliche Nutzung – 2 WE

Aufteilung des Hauses: siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Es handelt sich um ein freistehendes, 2-geschossiges Wohnhaus mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss (genehmigte Nutzung).

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Beton, Massivbauweise, Mauerwerksbau
Außenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau
Innenwände	Massiv- und Leichtbauweise
Deckenkonstruktion	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen	Massivtreppe mit Fliesen
Wärmedämmung	der Baualtersklasse entsprechend. Eine moderne Wärmedämmung ist nicht vorhanden.
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	Putzbau mit Anstrich

Ausbau

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Fliesen, PVC

Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen
Decken	wie vor
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Türen	furnierte Türen mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung	Öl-Heizung mit Plattenkonvektoren / Stahlradiatoren, Warmwasserversorgung
Elektro	- nicht bekannt -
	weitere Merkmale: --
Sanitär	*Gäste-WC* Boden gefliest, Wände teilverfliest, Objekte: WC mit Spülkasten, Waschbecken *Bad* Boden gefliest, Wände verfliest Objekte: Waschbecken, Einbauwanne / Dusche, WC mit Spülkasten Küchen Boden: gefliest, Fliesen im Arbeitsbereich
Besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe
Besondere Betriebseinrichtungen	--
Sonstiges	--

2.3.2 Garage mit ehem. Stall

Es handelt sich um eine in Massivbauweise erstellte Einzelgarage mit Rolltor.

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.)
Zwergstraße 1	KG, EG, OG, DG	459	--
Garage mit ehem. Stallanbau	EG	29	--
insgesamt		**488**	**--**

Gebäude oder 11Gebäudeteil	Nutzung
Zwergstraße 1	Wohnnutzung – 2 Wohneinheitem
Garage mit ehem. Stallanbau	Stellplatz – 1 Stück

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
Zwergstraße 1	EG, OG	Wohnen	186
Garage	EG	Stellplatz	1
Summe			**186 m²** **1 Stück**

3 Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuchblatt 1325

Amtsgericht: Halle (Westfalen)

Grundbuch von	**Bezirk**	**Band**	**Blatt**
Halle	--	--	1325

lfd. Nr.	**Gemarkung**	**Flur**	**Flurstück**	**Größe (m²)**
1	Tatenhausen	2	168	755
Gesamtgröße				**755 m²**

3.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 07.04.2026 lag vor. In Abt. II ist eine Eintragung vorhanden.

lfd. Nr. 7, lastend auf der lfd. Nr. 1
- Anordnung der Zwangsversteigerung

Die Eintragung ist nicht als wertrelevant anzusehen.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 07.05.2026 bei dem Kreis Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

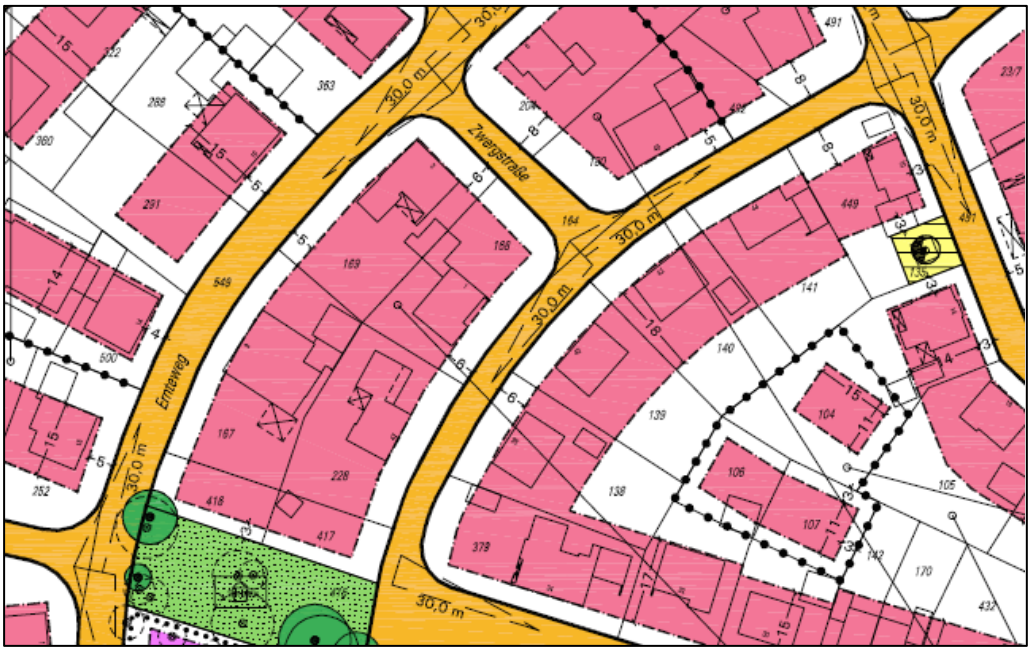
Das Altlastenkataster wurde am 30.04.2026 bei dem Kreis Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

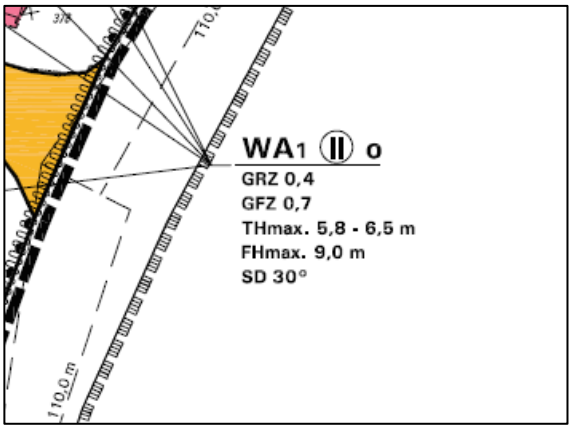
3.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Halle erstellt; B-Plan Nr. 53 „Ortslage Bokel“ mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen:

WA1	allgemeines Wohngebiet
SD	Satteldach
II	2 Vollgeschosse
o	offene Bauweise
GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,7	Geschossflächenzahl 0,7
TH max	5,8 – 6,5 m
FH max	9,0 m





Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem B-Plan.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,30	0,19	- ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	0,7	0,4	- lt. B - Plan

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

bebaute Fläche:
Wohnhaus: 115 m²
Garage: 29 m²

Anmerkung:
In 2021 wurde eine Bauvoranfrage für den vorderen Grundstücksteil positiv beschieden.

3.4 Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von der Stadt Halle am 11.05.2026 digital zur Verfügung gestellt.

Das Wohnhaus mit Nebengebäude wurde am 04.06.1965 genehmigt. Die Rohbauabnahme erfolgte am 30.11.1965 und die Schlussabnahme am 24.11.1966.

3.5 Baurechtswidrige Umstände

Es wurden baurechtswidrige Umstände festgestellt:

- Das Dachgeschoss wurde offensichtlich zu Wohnraum ausgebaut.
- Die Loggia im Obergeschoss wurde geschlossen.
- Rückseitig wurde eine Balkonanlage erstellt.

Bewertet wird der genehmigte Zustand.

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 ist augenscheinlich vermietet. Die Mietzahlungen sind nicht bekannt.

4 Beurteilung

4.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage

Die Wohnlage ist als 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 02.07.2026) weist für Halle einen Zuwachs von ca. 2,0 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

Nutzer / Nachfrager

Die Nachfrage nach Zweifamilienhäusern ist aktuell insgesamt als normal / gut anzusehen.

Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach Zweifamilienhäusern 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. 380 % gestiegen.
- stark gestiegene Baupreise
- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht?

	Zum Wertermittlungsstichtag sind deutliche Marktberuhigungen erkennbar.
Energetische Eigenschaften	Nach dem Urteil des BVerfG vom 29.04.2021 und der Änderung des Klimaschutzgesetztes 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 allerdings kaum mehr heutigen Anforderungen.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Die Raumaufteilung ist als funktional anzusehen. Sie entspricht heutigen Anforderungen. Eine Innenbesichtigung erfolgte nicht. Einlass wurde nicht gewährt. Über die Ausstattung ist nichts bekannt.
Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist als <u>normal</u> anzusehen.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist als <u>normal</u> anzusehen.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>normal</u> einzustufen.
Baulicher Zustand	Soweit erkennbar ist der bauliche Zustand als <u>noch durchschnittlich</u> anzusehen.
Bauschäden / Baumängel	<u>Instandhaltungsstau</u> - Wärmeschutz <u>Mängel:</u> - Außenanlagen sind zugewuchert - Hauseingangstreppe ist sanierungsbedürftig

Sonstiges - Genehmigungszustand

4.2 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken	**Schwächen**
- ruhige Wohnlage	- so gut wie keine öffentliche Infrastruktur in Bokel
- funktionaler Grundriss	- energetisch nicht mehr heutigen Anforderungen entsprechend
- Baufenster vorhanden	- Genehmigungszustand

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit Garage. Objekte dieser Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist daher vom Sachwert als Ausgangsbasis auszugehen.

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

Ob wertrelevante Modernisierungen erfolgt sind, ist nicht bekannt.

Zusammenfassung:

Baujahr	1966
An- und Umbauten	--
Modernisierungen	nicht bekannt
übliche wirtschaftl. Nutzungsdauer	80 Jahre
Alter am Stichtag	61
Restnutzungsdauer	19 Jahre, siehe auch Punkt 4.1, Urteil des BVerfG zur CO2 – Neutralität bis 2045.

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 Grundstückswerte 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 **180 EUR/m²** bei folgenden Merkmalen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Halle
Postleitzahl	33829
Gemarkungsnummer	2506
Bodenrichtwertnummer	1004
Bodenrichtwert	**180 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	165 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 900 m²

Tabelle 1: Richtwertdetails

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. Auf Grund der möglichen Bebauung des vorderen Grundstücksteils erfolgt die Bodenwertermittlung über Teilflächen.

Berechnung

Teilfläche 1 – rentierliche Teilfläche

Größe: 475 m²
BRW: 180 EUR/m²

475 m² x 180 EUR/m²	=	85.500,00 EUR
gerundet	=	85.000,00 EUR
Der Bodenwert der rentierlichen Teilfläche beträgt gerundet	**=**	**85.000,00 EUR**

Teilfläche 2 – bebaubare Teilfläche

Größe: 280 m² - Restfläche
BRW: 180 EUR/m²

280 m² x 180 EUR/m²	=	50.400,00 EUR
gerundet	=	50.000,00 EUR
Der Bodenwert der bebaubaren Teilfläche beträgt gerundet	**=**	**50.000,00 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 1.12 (Wohnhaus, freistehend, 2-geschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert).

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser [2]	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	

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, Zwergstraße 1
Baujahr: 1966
Modernisierungsgrad: 0 Punkte

Standardmerkmal	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungsanteil %
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 1.12	570	635	730	880	1100	
Gebäudestandardkennzahl						2,4

Außenwände	1 x 23% x 570	131 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 635	95 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 635	70 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 730	80 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 730	80 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 730	37 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 730	66 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 730	66 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 730	44 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	**669 €/m² BGF**

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

Da es sich um ein Zweifamilienhaus handelt, ist der Kostenkennwert hier um 5 % zu erhöhen.

Berechnung

459 m² BGF	669 EUR/m²	1,05	Zweifamilienhaus		=	322.425 €
zzgl. Außenanlagen - Ansatz						
4%	von	322.425			=	12.897 €
zzgl. sonstige bauliche Anlagen (ehem. besondere Bauteile)						
Ansatz pauschal					=	5.000 €
					=	**340.322 €**
Wert zum Wertermittlungsstichtag						
Index	(I / 2026	bei Index 2010 = 100)		193,400		
340.322 €	x	193,400 /100			=	658.182 €
abzgl. Wertminderung wegen Alters						
76%	von	658.182 €			= -	500.218 €
					=	**157.964 €**
gerundet					=	158.000 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten					=	158.000 €
Bodenwert					=	85.000 €
Vorläufiger Sachwert					=	**243.000 €**

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gütersloh sind Sachwertfaktoren veröffentlicht worden. Bei der vorhandenen Sachwerthöhe von 243.000 EUR ergibt sich ein Sachwertfaktor von ca. 1,05 mit einer Standardabweichung von 0,10. Die Bandbreite beträgt demnach 0,95 – 1,15. Unter Berücksichtigung der Lage in Bokel kann hier ein Sachwertfaktor von 1,15 als marktgerecht angesehen werden.

243.000 €	x	1,15		=	279.450 €
gerundet				=	280.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				=	**280.000 €**

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 = 1.505 EUR/m² - inkl. Bodenwert
Preis je m² Wohnfläche = 1.048 EUR/m² - ohne Bodenwert

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

Tabelle 31: Überblick über die Preisverhältnisse freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	N	ø Grfl. m²	ø BRW EUR/m²	ø Wfl. m²	ø EUR/m² Wfl. (o. NG)	ø Gesamtkaufpreis EUR
bis 1949	44	642	338	158	2142	343.000
~~**1950-1959**~~	~~76~~	~~736~~	~~278~~	~~146~~	~~2269~~	~~331.000~~
1960-1969	86	723	267	157	2069	328.000
1970-1979	87	694	273	161	2262	368.000
1980-1989	44	644	288	147	2500	371.000
1990-1999	50	608	273	153	3017	468.000
2000-2009	29	548	232	144	2891	414.000
2010-2019	28	590	253	159	3427	540.000
2020-2023	9	569	220	168	3334	543.000
Neubau	1	-	-	-	-	-

Der ermittelte Wert liegt mit 1.505 EUR/m² unter dem angegebenen Mittelwert von 2.069 EUR/m². Grund dafür ist die einfachere Wohnlage (Bodenwert von 0 267 EUR/m²). Der Bodenrichtwert für das Bewertungsobjekt beträgt lediglich 180 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 Zweifamilienhäuser abgeleitet worden. Die Zinsspanne ist mit 0,31 – 2,29 % – Mittelwert 1,3 % angegeben. Für die Wertermittlung wird mit einem Zins von 0,75 % gerechnet.

Nettokaltmiete / ortsübliche Vergleichsmiete / marktüblich erzielbare Miete:
Das Gebäude ist vermietet. Die Mietzahlungen sind nicht bekannt. 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 1961 – 1966, in einer normalen Wohnlage beträgt:

Größenklasse:
über 95 m² 4,46 – 7,24 EUR/m² - Mittelwert 5,92 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 5,86 – 6,82 EUR/m² - Mittelwert 6,34 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 173 m² angegeben.

Für die Wertermittlung kann ein Mietwert von 6,75 EUR/m² angenommen werden:

Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 angesetzt.

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Sachwertverfahrens mit 19 Jahren angesetzt.

Bezeichnung	Fläche m² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m²		marktübliche Miete in EUR/m² p.a.
Wohnung EG	93	6,75 €		7.533,00 €
Wohnung DG	93	6,75 €		7.533,00 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)				**15.066,00 €**
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Inst. Wohnen	14,00 €	186	2.604,00 €	
Verwaltung Wohnen	359 €	2	718,00 €	
MAW Wohnen	2%	15.066 €	301,32 €	
Bewirtschaftungskosten		**24%**		**3.623,32 €**
Reinertrag			=	11.442,68 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil			0,75%	
Bodenwert	85.000,00 €			637,50 €
			=	10.805,18 €
Vervielfältiger		19 Jahren und	0,75%	
17,6468	x	10.805,18 €		190.677,17 €
Bodenwert				85.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				**276.000,00 €**

Kenndaten:		
EUR/m² Wohn-/Nutzfläche	1.484	(vorl. Ertragswert / Wohn-/Nutzfläche)
Rohmietenvervielfältiger	18,3	(Ertragswert / Rohmiete)
Rendite	4,15%	(Reinertrag / vorl. Ertragswert)

5.5.4. Zusammenstellung der Werte

Es ergeben sich folgende Werte:

- vorläufiger Sachwert: 1.505 EUR/m²
- vorläufiger Ertragswert: 1.484 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

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

- Baumängel / Bauschäden / Instandhaltungsstau
- Garagenstellplatz
- Bodenwert – Teilfläche 2

Übertrag:	**=**	**280.000,00 EUR**
Baumängel / Bauschäden / Instandhaltungsstau Ansatz pauschal unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters je m² Wohnfläche ca. 100 EUR 186 m² x 100 EUR/m² = 18.600 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. Dieser Wert kann hier in Ansatz gebracht werden.	=	+ 8.000,00 EUR
Bodenwert – Teilfläche 2 siehe Punkt	=	+ 50.000,00 EUR
Sonstige Wertminderungen	=	0,00 EUR
Sonstige Werterhöhungen --	=	0,00 EUR
	=	318.000,00 EUR
gerundet	=	320.000,00 EUR
Der Sachwert beträgt	**=**	**320.000,00 EUR**

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 ein Zweifamilienhaus. 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, Zwergstraße 1

auf **320.000,00 EUR**
(dreihundertzwanzigtausend)

Bielefeld, 09. Juli 2026 Christian Kühn

7. Berechnungen

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

33790 Halle, Zwergstraße 1		
Wohnhaus		
Kellergeschoss	9,865*11,615	114,58
Erdgeschoss	9,865*11,615	114,58
Obergeschoss	9,895*11,615	114,93
Dachgeschoss	9,895*11,615	114,93
		459,02
Garage		
Erdgeschoss	3,365*5,00+5,50*2,25	**29,20**

Berechnung der Wohnfläche

33790 Halle, Zwergstraße 1		
Wohnhaus		
Wohnung 1 - Erdgeschoss		
Flur	(5,51*1,32+1,69*1,135)*0,97	8,92
A.K.	1,45*0,71*0,97	1,00
WC	1,07*1,135*0,97	1,18
Bad	1,98*1,76*0,97	3,38
Küche	2,76*2,385*0,97	6,39
Essen	2,885*4,14*0,97	11,59
Wohnen	4,26*4,945*0,97	20,43
Kind	2,51*5,76*0,97	14,02
Eltern	(5,76*4,01-0,75*0,75)*0,97	21,86
Loggia	1,25*6,45*0,50	4,03
		92,79
Wohnung 2 - Obergeschoss		
wie Wohnung 1		**92,79**
Wohnfläche insgesamt		**185,58**

8. Fotodokumentation



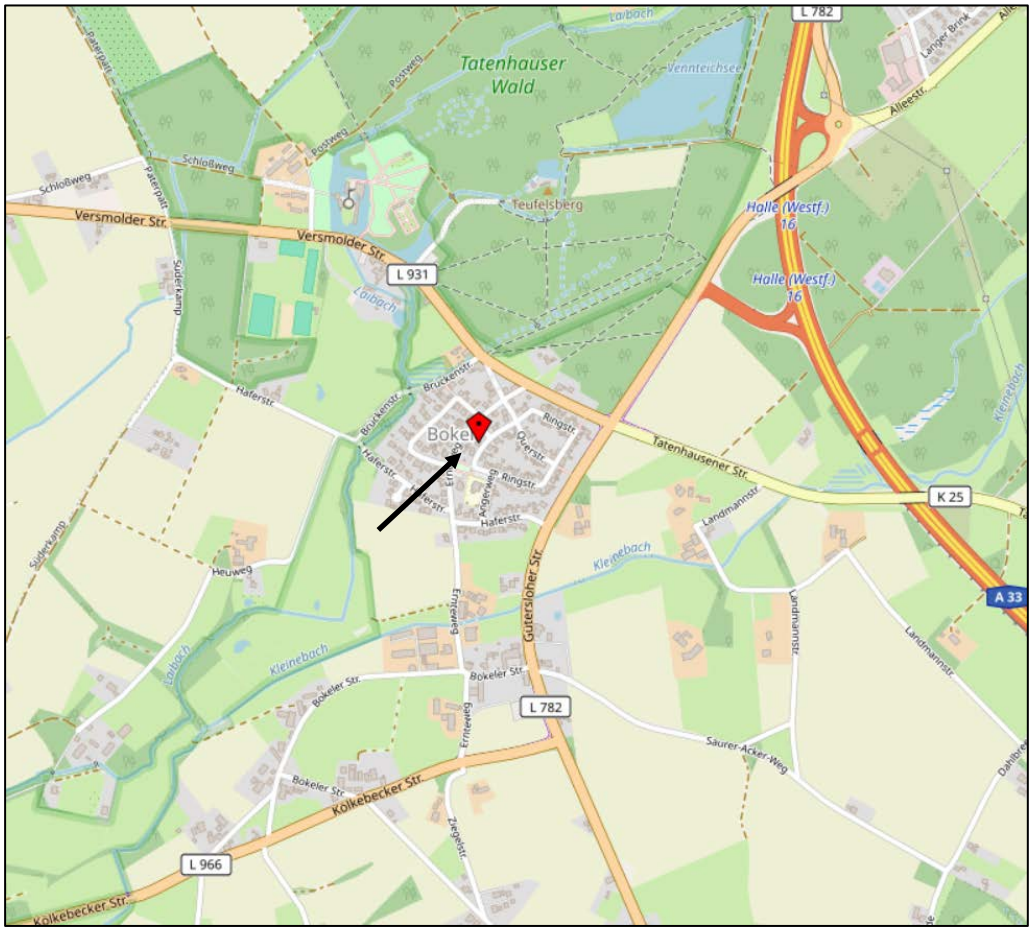
Seiten- / Straßenansicht - Ringstraße



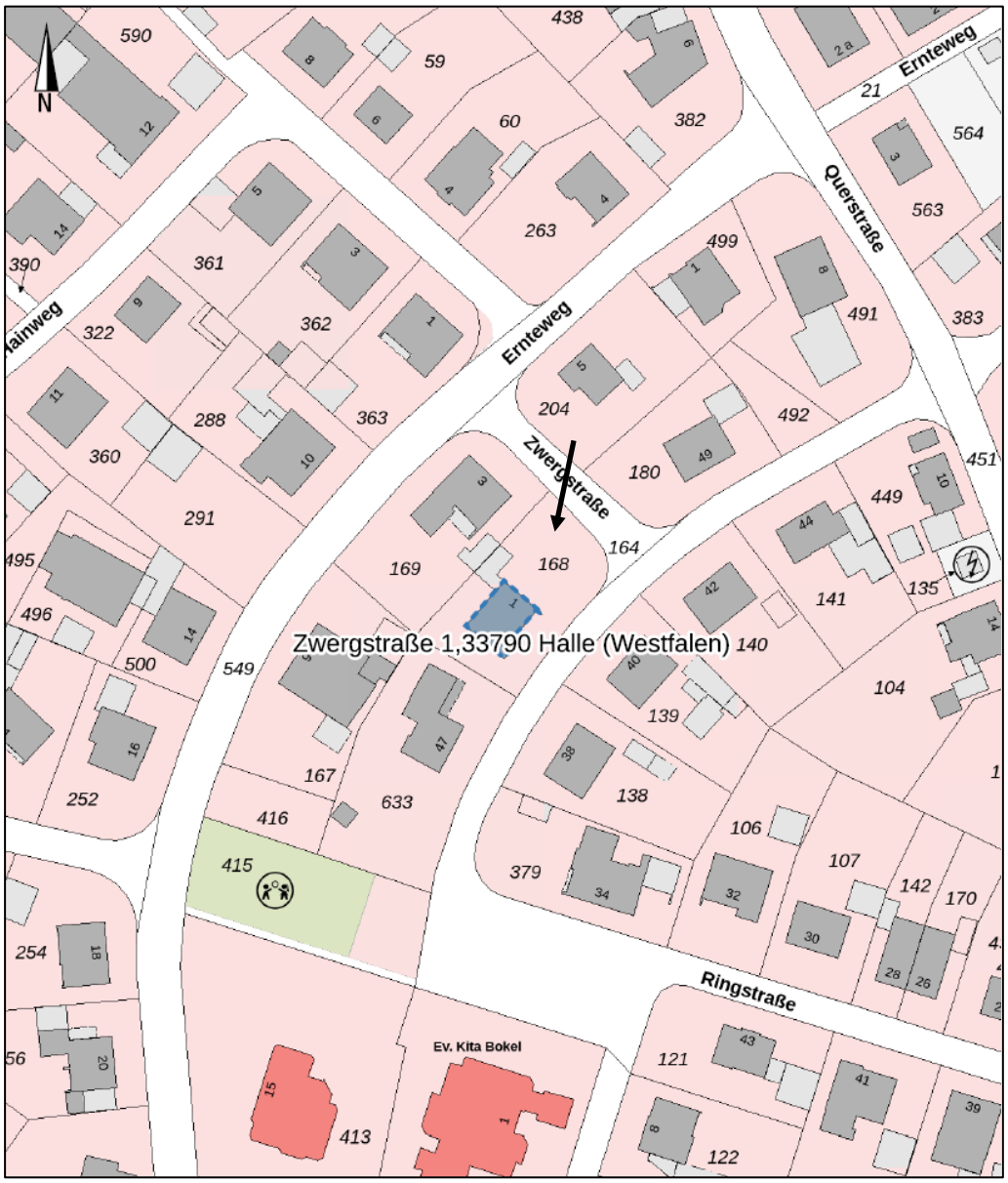
Giebelansicht mit Garage - Zwergstraße

9. Anlagen

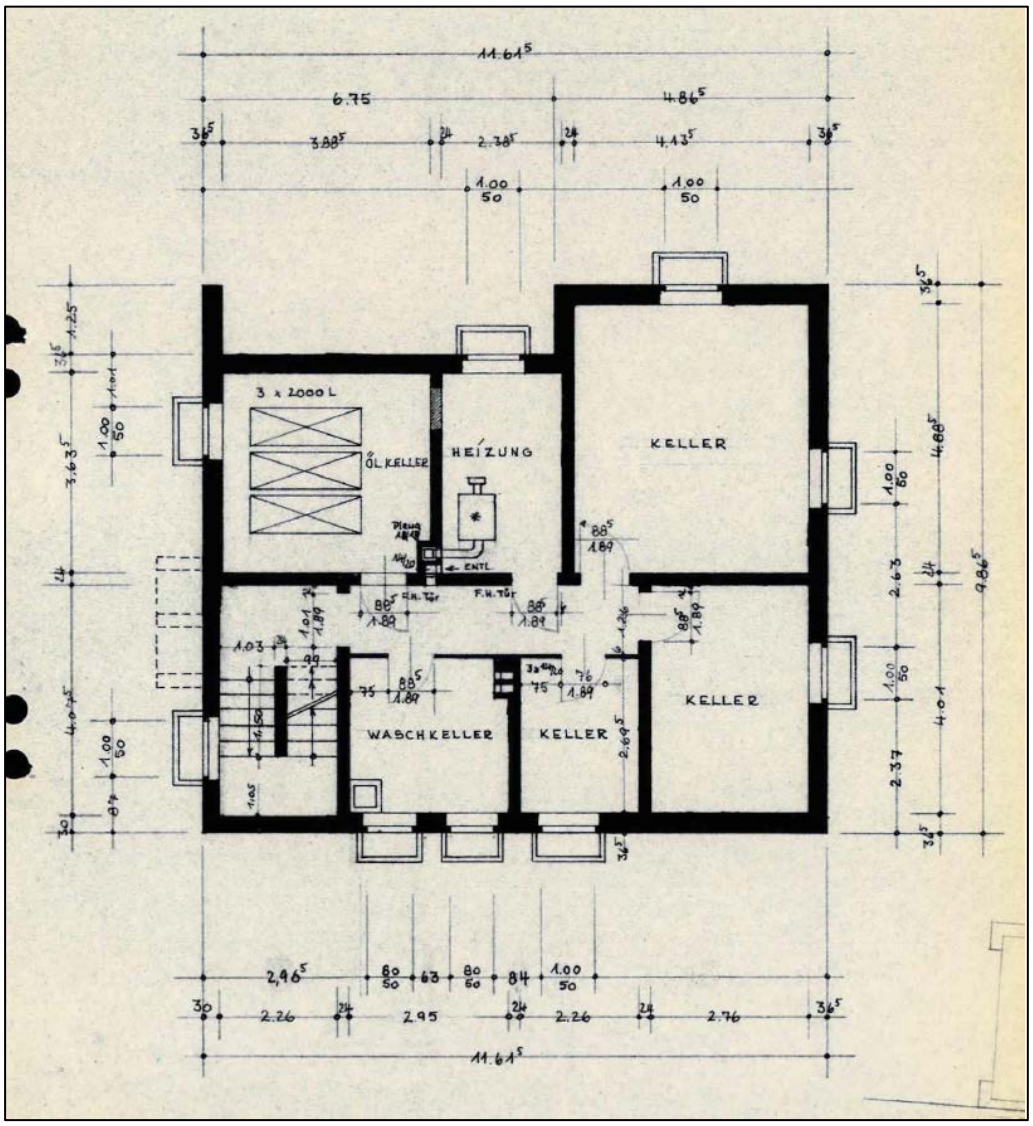
Stadtplan



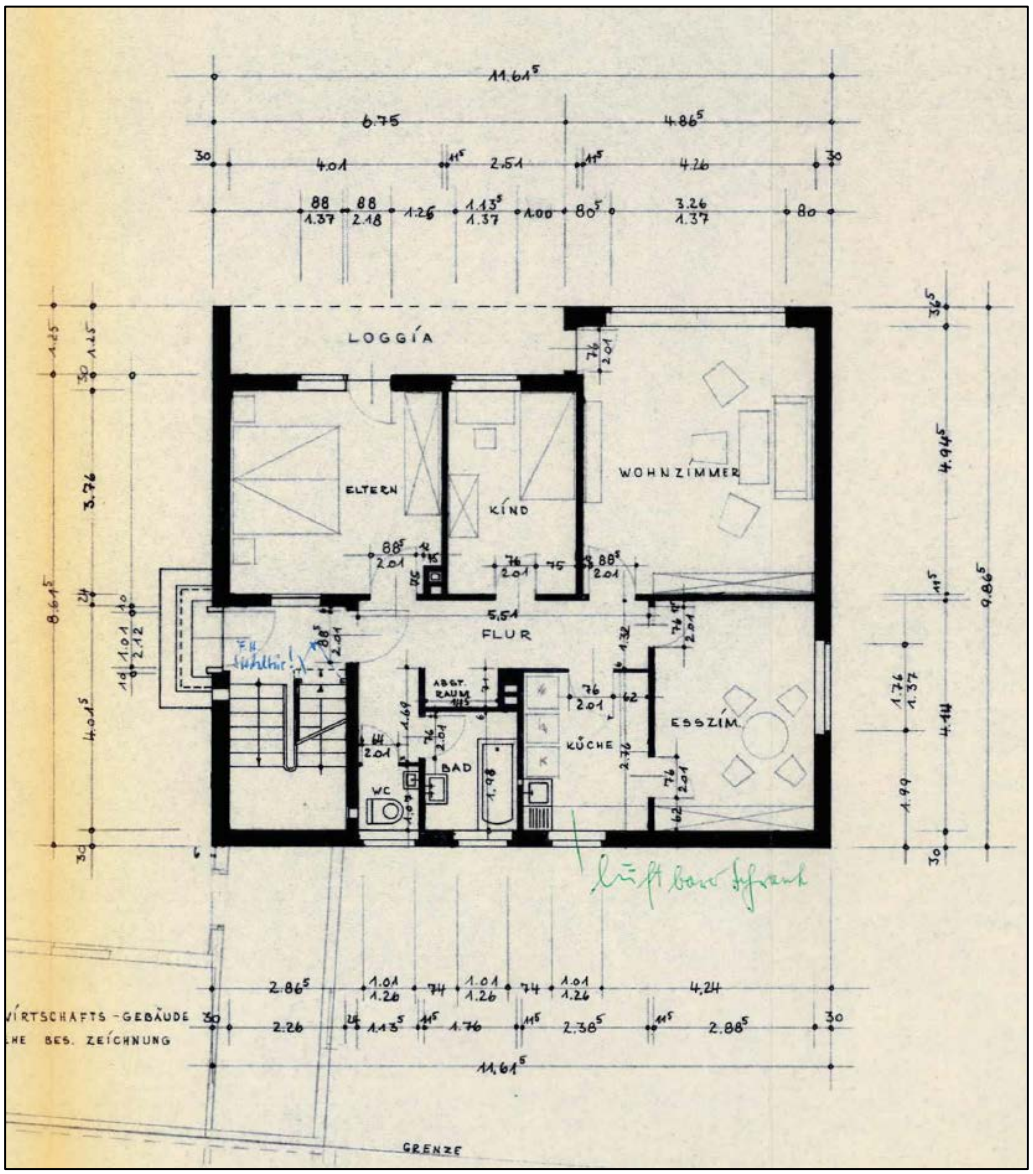
Lageplan


N
Zwergstraße 1,33790 Halle (Westfalen)
Ernteweg
Querstraße
Zwergstraße
Ringstraße
Ev. Kita Bokel
590
438
59
60
382
263
21
564
563
499
491
383
204
492
180
451
449
169
168
164
141
135
140
104
549
167
633
416
415
379
138
106
107
142
170
252
254
121
122
413
390
361
322
362
363
288
360
291
495
496
500
204

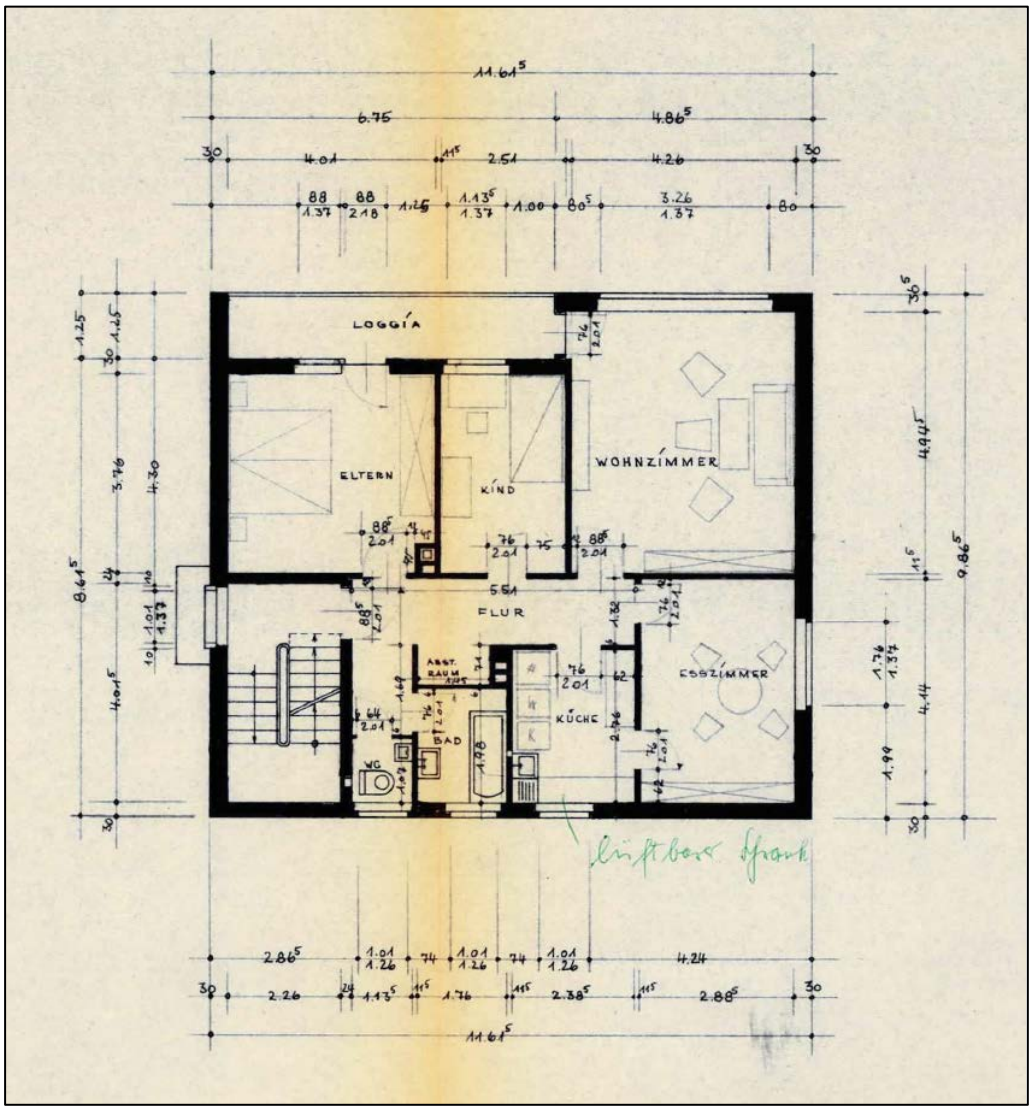
Grundriss – Kellergeschoss



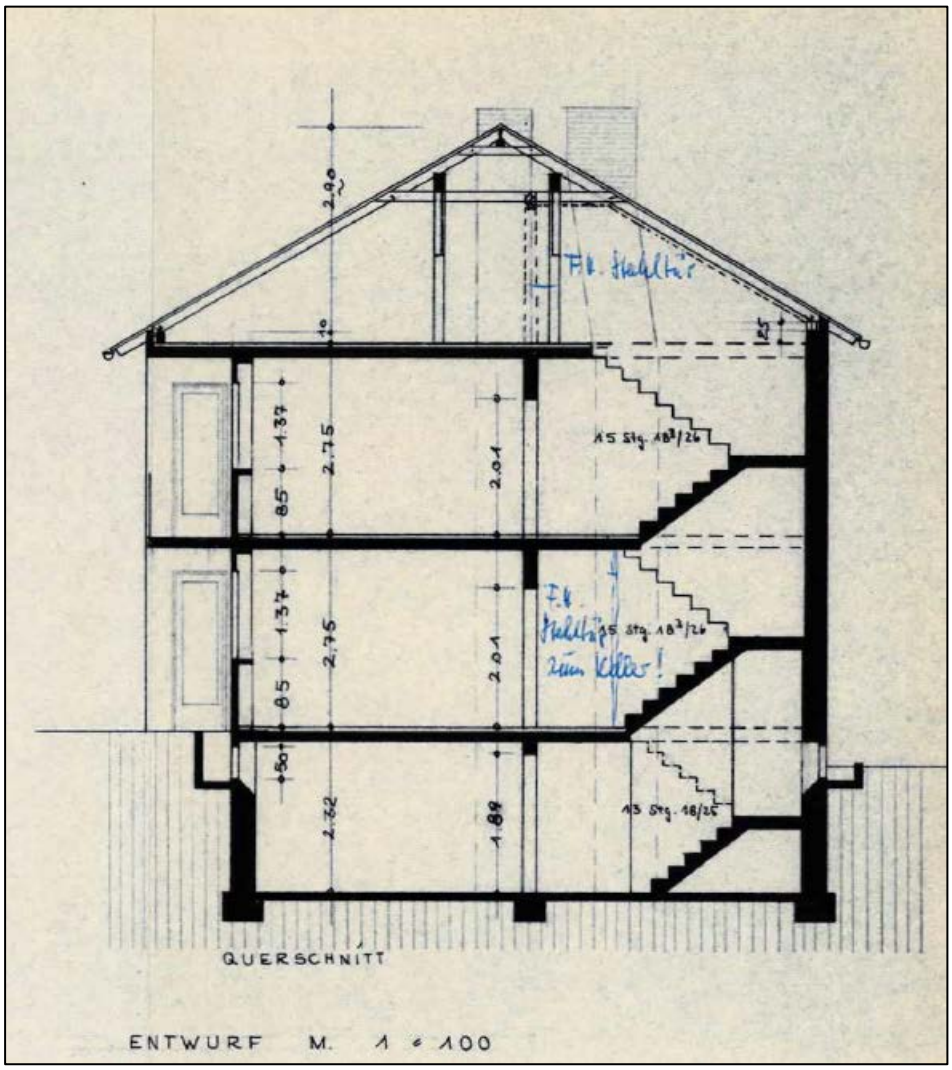
Grundriss – Erdgeschoss



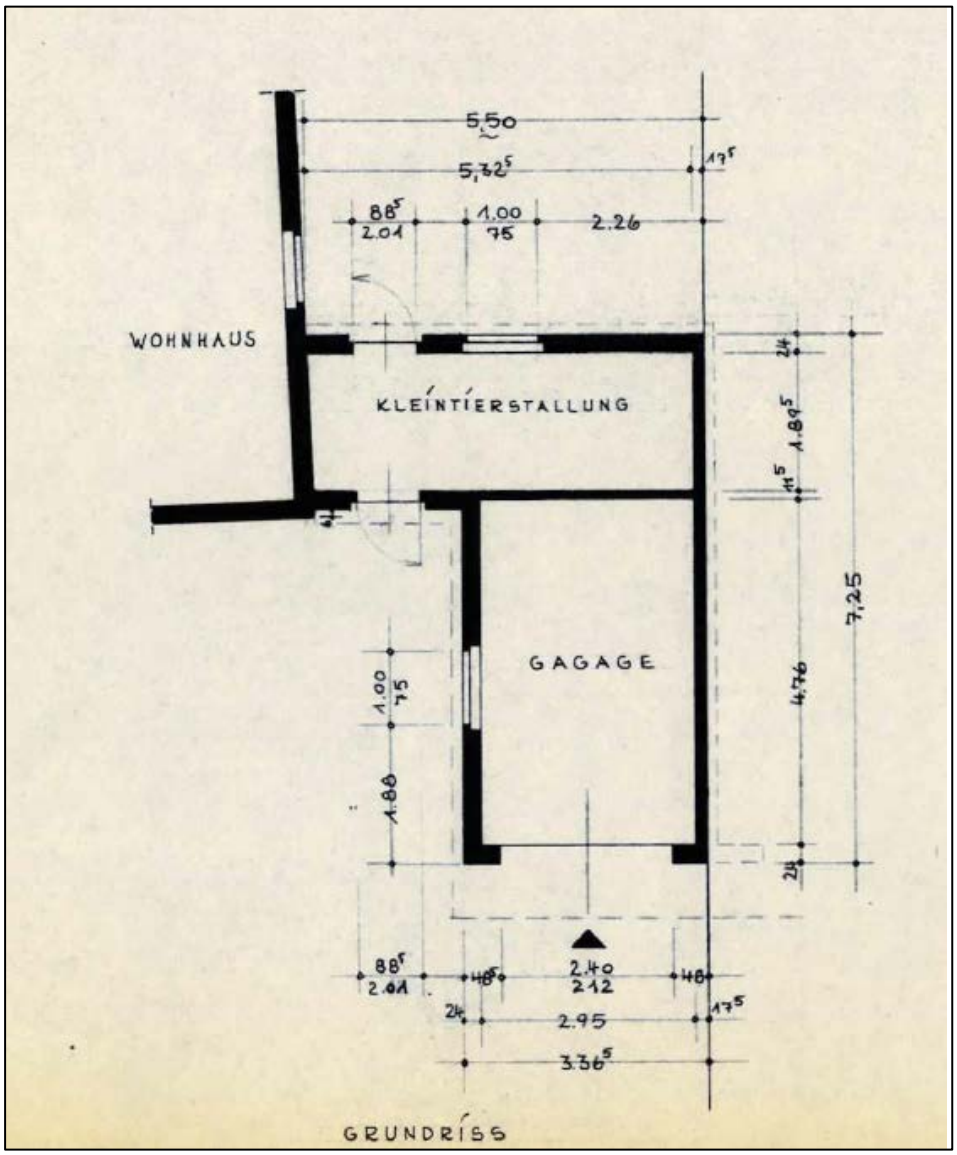
Grundriss – Obergeschoss

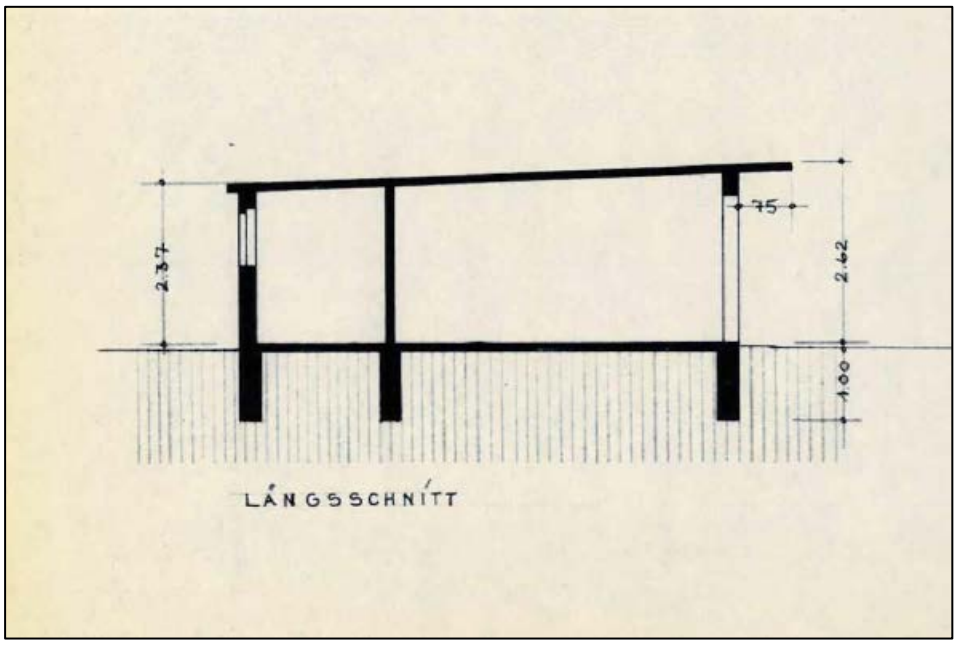


Schnitt


2.90
1.37
85
2.75
2.01
15 Stg. 18²/26
1.37
85
2.75
2.01
13 Stg. 18/26
2.32
1.89
QUERSCHNITT
ENTWURF M. 1 : 100

Garage


5,50
5,32
88
2.01
1.00
75
2.26
WOHNHAUS
KLEINTIERSTALLUNG
GAGAGE
1.89
7,25
4.76
1.00
75
1.80
88
2.01
2.40
2.12
2.95
3.36
GRUNDRISS


2.37
75
2.62
1.00
LÄNGSSCHNITT

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