

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/III/23/9132

Seite - 1 -

VOM 07.07.23

EXPOSÉ - INTERNETVERSION zum **VERKEHRSWERT-GUTACHTEN**

DAS GUTACHTEN IST NUR IN AUSZÜGEN WIEDERGEgeben
DAS ORIGINALGUTACHTEN KANN IN DER GESCHÄFTSSTELLE DES AMTSGERICHTS HALLE
INNERHALB DER SPRECHZEITEN EINGESEHEN WERDEN

AKTENZEICHEN

10 K 029/22

BEWERTUNGSOBJEKT

unbebaute Grundstücke
Gertrud-Bäumer-Weg
Helene-Lange-Weg
Claire-Waldoff-Weg
Marie-Curie-Weg
Bettina-von-Arnim-Weg
Nelly-Sachs-Weg
33790 Halle

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG**

06-07-2023



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
2.130.000,- €

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/III/23/9132

Seite - 2 -

VOM 07.07.23

I. Daten des Grundstücks

**ZWECK DER VERKEHRSWERT-
ERMITTLUNG** **Zwangsversteigerung zur Aufhebung der
Gemeinschaft**

EIGENTÜMER **siehe gesondertes Datenblatt**

AUFTRAGGEBER **Amtsgericht Halle
gem. Beauftragung vom 13-01-2023**

ORTSBESICHTIGUNG **09-03-2023**

**TEILNEHMER DER
ORTSBESICHTIGUNG** **siehe gesondertes Datenblatt**

KATASTERBEZEICHNUNG **Gemarkung Halle
Flur 17**

Flurstück 1500, Größe	652 m ²
Flurstück 1501, Größe	503 m ²
Flurstück 1502, Größe	484 m ²
Flurstück 1546, Größe	639 m ²
Flurstück 1552, Größe	638 m ²
Flurstück 1553, Größe	534 m ²
Flurstück 1556, Größe	507 m ²
Flurstück 1555, Größe	501 m ²
Flurstück 1557, Größe	661 m ²
Flurstück 1558, Größe	650 m ²
Flurstück 1559, Größe	638 m ²
Flurstück 1560, Größe	625 m ²
Flurstück 1561, Größe	601 m ²
Flurstück 1562, Größe	583 m ²
Flurstück 1569, Größe	531 m ²
Flurstück 1573, Größe	770 m ²
Flurstück 1574, Größe	1.623 m ²
Flurstück 1579, Größe	594 m ²
Flurstück 1580, Größe	636 m ²
Flurstück 1581, Größe	648 m ²

**Grundbuch von Halle
AG Halle**

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/III/23/9132

Seite - 3 -

VOM 07.07.23

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Halle vom 13-01-2023, sollen die Verkehrswerte der auf der Seite 3 des Gutachtens angeführten **unbebauten** Grundstücke, ermittelt werden.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund der Ortsbesichtigung am 07-03-2023, den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den mündlichen Angaben von der beim Ortstermin Anwesenden.

Alle Feststellungen des Unterzeichners bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

III. 1 Grundstücksbeschreibung

Lage: Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Kreis Gütersloh in Halle, etwa 1,3 km Luftlinie südöstlich des Zentrums von Halle. Die zu bewertenden Grundstücke grenzen an öffentliche Straßen, welche noch nicht endgültig hergestellt sind.



Gertrud-Bäumer-Weg



Gertrud-Bäumer-Weg



Helene-Lange-Weg



Helene-Lange-Weg



Marie-Curie-Weg



Marie-Curie-Weg

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/III/23/9132

Seite - 5 -

VOM 07.07.23



Nelly-Sachs-Weg



Bettina-von-Arnim-Weg



Claire-Waldoff-Weg



Claire-Waldoff-Weg

Reg.-Bezirk / Kreis

Detmold / Gütersloh

Einwohnerzahl

Halle, etwa 21.200 Einwohner

Verkehrslage, Entfernungen

- Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen usw.) im Zentrum von Halle vorhanden, je nach Lage des Grundstücks etwa 2,0 bis 2,5 km entfernt
- Bushaltestelle je nach Lage des Grundstücks etwa 100 bis 300 m entfernt.
- Bahnhof je nach Lage des Grundstücks etwa 2,0 bis 2,4 km m entfernt.
- Auffahrt auf die A33 je nach Lage des Grundstücks etwa 2,5 bis 3,0 km m entfernt.
- Zentrum von Bielefeld etwa 15 km enternt
- Zentrum von Gütersloh etwa 19 km entfernt

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/III/23/9132

Seite - 6 -

VOM 07.07.23

Ver- und Entsorgungsleitungen	In den Straßen sind folgende Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt: Gas, Strom, Wasser, Telefon, Glasfaserkabel nach Angabe der Telekom vorhanden, öffentlicher Abwasserkanal
Lage gemäß Bebauungsplan	allgemeines Wohngebiet
umliegende Bebauung	umliegende Grundstücke überwiegend mit Einfamilien-Wohnhäusern bebaut.
Grundstückszuschnitte	fast alle Grundstücke weisen einen fast rechteckigen Zuschnitt auf.
Lärm- und Emissionsbelästigung	Das Neubaugebiet grenzt im Nordosten an die Bahntrasse Bielefeld-Osnabrück mit regelmäßigem Zugverkehr. Lärmeinflüsse durch den Zugverkehr je nach Entfernung zur Bahntrasse wahrnehmbar.
sonstige Beeinträchtigungen	keine erkennbar