

## Exposé zum Gutachten 010 K 036/22

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB  
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. 6**



Der **Verkehrswert des Teileigentums Nr. 6** wurde zum Stichtag 31.01.2023 ermittelt zu rd.

**6.000,00 €**

**1. Grunddaten und Lage**

Aktenzeichen:	010 K 036/22
Gutachten-Nr.	GGA 004-2023
Bewertungsstichtag:	31.01.2023
Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem 5-Familienhaus mit 3 Garagen
Objektadresse:	Hartmanns Wäldchen 9, 33790 Halle (Westf.)
Grundbuch:	Halle Flur 8, Flurstück 2902 Gebäude- und Freifläche, Hartmanns Wäldchen 9 Abt. II: 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 lfd. Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk
Grundstücksgröße:	488 m <sup>2</sup>
Makrolage:	Das Bewertungsgrundstück liegt in Halle (Westf.), einem Ort mit ca. 21.500 Einwohnern. Gütersloh ist ca. 19 km und Bielefeld ca. 17 km entfernt. Die Auffahrt zur A33 liegt in ca. 2 km Entfernung. Halle verfügt über einen Bahnhof, der die Städte Bielefeld und Osnabrück gut anbindet.
Mikrolage:	Die Entfernung des Bewertungsobjektes zum Stadtzentrum Halle beträgt ca. 0,7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Grundschulen und alle weiterführenden Schulen sind in Halle vorhanden. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 0,3 km entfernt.
Erschließung und Straßenausbau:	asphaltierte Anliegerstraße, ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom, Wasser, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss, vorhanden

Beitragszustand: Das Bewertungsgrundstück ist lt. Auskunft der Stadt Halle beitragsfrei.

## 2. Rechtliche Situation

Mietrechtliche Gegebenheiten: Das Bewertungsobjekt ist seit 1995 an den Mieter der Whg. Nr. 9 (EG links, Hartmanns Wäldchen 9) vermietet.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Abstandsflächenbaulast zu Gunsten des benachbarten Flurstücks 2901 in einer Breite von 11,06 m und einer Tiefe von 0,19 m

Altlasten: keine Eintragungen im Altlastenkataster

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

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

## 3. Gebäude- und Nutzungsübersicht

### Gebäudeübersicht

Gebäude	Baujahr	Gesamt-Nutzungsdauer (Jahre)	angenommene Restnutzungsdauer (Jahre)
5-Familienwohnhaus	1972	80	29
Garagenanlage mit 3 Garagen	1972	80	29

### Nutzungsübersicht

Nutzungseinheiten	Lage	Nutzfläche m <sup>2</sup>
Garage Nr. 6	rechts (angebaut an Wohnhaus)	rd. 15

#### **4. Gebäudekurzbeschreibung**

##### **4.1. 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
Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum:	Kalksandsteinmauerwerk mit Klinkern verblendet, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden in Wohn- und Schlafräumen, 2-teilige Aluminiumhaustür mit 5 Briefkästen im Seitenteil, Isolierverglasung, Sprechanlage zu den einzelnen Wohnungen, einfache Elektroinstallation aus dem Baujahr mit sep. Stromzählern je Wohneinheit, je Wohneinheit ein Balkon
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen, Zinkrinnen und –fallrohre, gedämmt
Heizung:	Gasheizung aus 1997 mit zentraler Wassererwärmung, Rippenheizkörper, verbrauchsabhängige Berechnung der Heizkosten über Heizkörperzähler
Energieausweis:	Verbrauchsausweis, 194,7 kWh / (m <sup>2</sup> *a), Energieeffizienzklasse F, Energieträger Gas, Ausstelldatum 29.09.2019

**4.2. Garagenanlage mit 3 Garagen (jeweils Sondereigentum)**

Baujahr:	1972
Konstruktion:	Mauerwerk mit Klinkerverblendung
Dach:	
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Betondecke mit Bitumenpappe abgeklebt, Einfassung mit Zinkblech in grün
Tor:	Stahlschwingtor
Boden:	Betonboden
Elektroinstallation:	kein Licht und keine Steckdose vorhanden
Bauschäden / -mängel:	Im Ortstermin war im Bereich des Sondereigentums deutliche Schimmelbildung unterhalb der Betondecke sichtbar. Die Schimmelbildung könnte durch Feuchtigkeit entstanden sein, da der vorhandene Lüftungsschlitz sicher nicht ausreicht, um die Garage zu durchlüften, sobald ein nasses Fahrzeug abgestellt wird. 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. 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.
Beurteilung:	Das im Aufteilungsplan mit Nr. 6 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.



## 5. Grundriss Garage (Durch Kopieren nicht maßstäblich)



Dieses Exposé ist lediglich eine stark zusammengefasste Version des beim Amtsgericht Halle (Westf.) vorliegenden vollständigen Gutachtens.