Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass persönliche Informationen entfernt wurden und Anlagen, die einen gesonderten Urheberschutz genießen, nicht enthalten sind.

Gutachten

(Aktenzeichen: 700 / 2024-00196)

über den Verkehrswert (Marktwert) des Wohnungseigentums Nr. 33

„Gemarkung Halle, Flur 16, Flurstück 1400“

gemäß § 194 BauGB

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Beratung am **26.04.2024** in der Besetzung:

Dipl.-Ing. Carsten Tannhäuser, Ltd. Kreisvermessungsdirektor	(Vorsitzender)
Dipl.-Ing. (grad) Jörg-Olaf Knufinke, Architekt	(ehrenamtl. Gutachter)
Andreas Stöppler, Immobilienkaufmann	(ehrenamtl. Gutachter)

den Verkehrswert des o.g. Grundstücks zum Stichtag **16.11.2023** ermittelt zu:

6.200 EUR

(in Worten: Sechstausendzweihundert Euro)

Inhaltsverzeichnis des Verkehrswertgutachtens

1 Vorbemerkungen ... 3
2 Allgemeine Informationen ... 3
2.1 Antrag / Antragszweck ... 3
2.2 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ... 3
2.3 Angaben zum Wertermittlungsobjekt ... 3
2.4 Historie ... 4
2.5 Ortsbesichtigung ... 4
2.6 Unterlagen ... 5
3 Grundstücksbeschreibung ... 6
3.1 Lagebeschreibung ... 6
3.2 Grundstückszuschnitt ... 6
3.3 Bauplanungsrecht ... 7
3.4 Umlegungsverfahren „Sandkamp“ ... 7
3.5 Entwicklungszustand ... 8
3.6 Bauordnungsrecht ... 9
3.7 Grundbuch ... 10
3.8 Altlasten ... 11
3.9 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen ... 11
3.10 Erschließungszustand ... 11
3.11 Mietverhältnisse ... 11
3.12 Öffentlich-rechtliche / Privatrechtliche Verpflichtungen und Vereinbarungen ... 11
4 Verkehrswertermittlung ... 12
4.1 Allgemeines ... 12
4.2 Wertermittlung in diesem Fall ... 13
4.3 Bodenwertermittlung ... 24
5 Verkehrswert ... 28
6 Anlagenverzeichnis ... 29

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 28 Seiten und 8 Anlagen mit 8 Seiten.

1 Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh ist eine selbständige und weisungsunabhängige Behörde des Landes NRW.
Weitere Informationen zu den Aufgaben und Produkten sowie die Kontaktdaten sind zu finden unter www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de/ und www.boris.nrw.de.
Ein Verzeichnis über die relevanten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie ein Verzeichnis der verwendeten Literatur für die Anfertigung des Gutachtens sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.
Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Isolation gegen Feuchtigkeit und Schadstoffbelastung wurden nicht vorgenommen. Gleiches gilt für den Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge oder Korrosion in Leitungen. Es erfolgte keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen.
Weitergehende Untersuchungen bzgl. fachgesetzlicher Regelungen (u.a. Bundes-Immissionsschutzgesetz, Energieeinsparverordnung) wurden nicht angestellt.
Die Einhaltung des formellen und materiellen Rechts für die baulichen Anlagen wird unterstellt, soweit nicht besonders erläutert.

2 Allgemeine Informationen

2.1 Antrag / Antragszweck

Das Gutachten wurde am 20.11.2023, hier eingegangen am 22.11.2023, durch das Amtsgericht Halle, Lange Straße 46 in 33790 Halle (Westf.), beantragt. Die Antragsberechtigung ist gegeben gemäß § 193 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Das Gutachten wird zur Vorbereitung einer Zwangsversteigerung benötigt.

2.2 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind der 16.11.2023.

2.3 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung:	Sandkamp 25, 27, 33790 Halle (Westf.)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXXX
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Halle, Flur 16, Flurstück 1400 mit 9.501 m²
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Halle, Blatt 6501
Vorhandene Bebauung:	unbebaut, in Wohnungseigentum aufgeteilt

Objekt: 74,36/10.000 Miteigentumsanteil an o.a. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit 33 im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. 33.

2.4 Historie

Bei der ehemaligen Bebauung des Bewertungsobjektes handelte es sich um 2 Hochhäuser mit insgesamt 86 Wohnungen und Nebenräumen sowie einer Parkpalette. Das Gebäude wurde seit Ende der 1990er Jahre nur mangelhaft instandgehalten, es kam zu Leerständen. Hausgelder wurden nicht gezahlt. Es entstanden hohe Rückstände bei den Stadtwerken. Schließlich war die Immobilie in einem stark heruntergekommenen Zustand. Es kam zu einer Nutzungsuntersagung durch die Stadt Halle und zur Anordnung eines Betretungsverbots. Die Wohnungseigentumsanlage wurde im Jahre 2007 geräumt. In den weiteren Jahren kam es zu einer illegalen Nutzung, Diebstählen und Vandalismus. Die Gebäude verfielen weiter.
Im Dezember 2015 hat der Rat der Stadt Halle den Bebauungsplan Nr. 70 „Sandkamp“ beschlossen. Im September 2019 hat der Rat das Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB beschlossen.
Im November 2017 wurden von der Stadt Halle Ordnungsverfügungen nach § 179 Abs.1 Nr. 2 BauGB gegen die einzelnen Eigentümer erlassen. Danach hatten die Wohnungseigentümer den Abriss der Gebäude zu dulden. Zuvor hatte die Stadt Halle Gutachten über den baulichen Zustand der Gebäude eingeholt. Nach diesen Gutachten war eine Beseitigung der Mängel unwirtschaftlich, so dass nur noch der Abriss verfügt werden konnte. Von August 2018 bis März 2019 wurde der Abriss durchgeführt. Die Forderung der Stadt Halle hinsichtlich der Abrisskosten liegt als sog. öffentliche Last auf dem Grundstück mit der Folge, dass diese etwaigen anderen Belastungen – auf vier Jahre befristet – bei der Zwangsversteigerung vorgeht (§ 10 Abs.1 Nr. 3 ZVG) (Formulierung entnommen aus: Rechtsgutachten v. 20.10.2023, RA Tobias Neumann)

2.5 Ortsbesichtigung

Die Erstbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde am 01.06.2023 durch Herrn Reinsch und Frau Hildebrand, Beschäftigte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, durchgeführt. Der Gutachterausschuss hat am Tag der Beratung eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Zusätzlich war am Ortstermin Frau Hildebrand anwesend.

2.6 Unterlagen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 20.11.2023

Vom Auftragnehmer beschaffte Unterlagen / Informationen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Westf.)
- Bebauungsplan der Stadt Halle (Westf.)
- Daten aus dem Liegenschaftskataster
- Bodenrichtwertkarte
- Historie zum Umlegungsverfahren und zur Abbruchverfügung
- Gutachten vom 14.11.2016, Dr. Ing. Andreas Drees und Dipl- Ing. Architekt Elmar Klein
- Gutachten vom 12.12.2008, Dr. Ing. Andreas Drees
- Duldungsverfügung der Stadt Halle (Westf.) vom 07.11.2017
- Kostenbescheid der Stadt Halle (Westf.) vom 28.11.2019 zum Abriss des Gebäude Sandkamp 25 und 27
- Teilungserklärung vom 22.05.1997 (Ur.-Nr. 926/1997, Notar Dr. Johannes Kolkmann)
- Änderung der Teilungserklärung vom 12.08.1997 (Ur.-Nr. 1529/1997, Notar Dr. Johannes Kolkmann)
- Auszug aus der Grundakte (Wegerecht), (Ur.-Nr. 1545/1972, Notar Friedrich Austermann)
- Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses vom 07.02.2020
- Informationen der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses

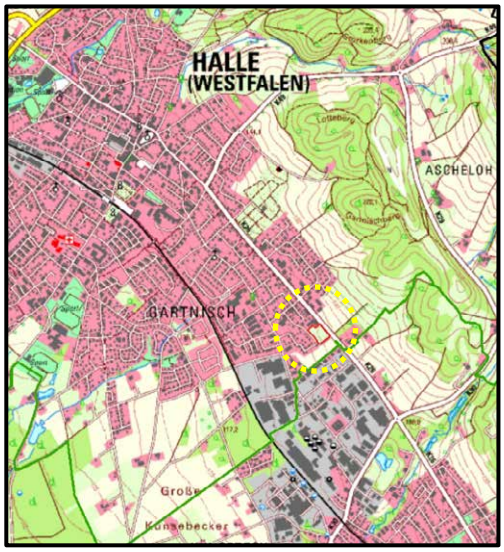
Vom Auftragnehmer beauftragtes Rechtsgutachten:

- Rechtsgutachten v. 20.10.2023, RA Tobias Neumann (Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; Rohrteichstraße 61, 33602 Bielefeld)

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Stadt Halle (Westf.) (rd. 22.000 Einwohner). Die Grundversorgung ist vor Ort gegeben, sämtliche allgemeinbildende Schulformen sind vorhanden. Das Grundstück liegt in einer Wohnsiedlung am östlichen Ortsrand von Halle. Im Osten grenzt ein Gewerbegebiet an. Die Entfernung zum Ortszentrum Halle (Rathaus) beträgt rd. 1,7 km Luftlinie, zur Kreisstadt Gütersloh rd. 16 km und zum Oberzentrum Bielefeld rd. 11 km. Die Verkehrslage ist als günstig einzustufen.



Übersichtskarte

Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Kreis Gütersloh führen zu einer überdurchschnittlich guten Entwicklung der Wirtschaft (wirtschaftsstarker Kreis). Dies spiegelt sich auch in einer positiven Bevölkerungsentwicklung wieder.

3.2 Grundstückszuschnitt

Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig.

Das Grundstück befindet sich in einem Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB (s. Nr. 3.4). Ziel des Verfahrens ist es, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Luftbild (Stand 2021)

3.3 Bauplanungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (s. Anlage 3) liegt das Grundstück in einem Bereich, der als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt ebenfalls vor (Nr. 70 - Sandkamp, s. Anlage 4; rechtskräftig seit 04.10.2019).

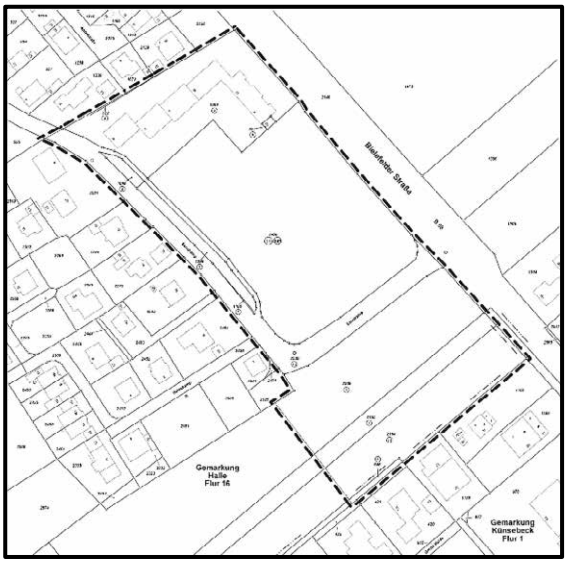
Das gesamte Bewertungsobjekt befindet sich in einem Bereich, der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Je nach Bereich sind Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser, Hausgruppen oder Kettenhausbebauung festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungen sind dem Bebauungsplan Nr. 70 zu entnehmen.

Der frühere Bebauungsplan Nr. 22 „Halle Sandkamp“ (s. Anlage 5) wies für den Bereich des Bewertungsobjektes ein allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossigkeit von 6 bis 9 Geschossen sowie zwei Geschosse für das Parkdeck aus.

3.4 Umlegungsverfahren „Sandkamp“

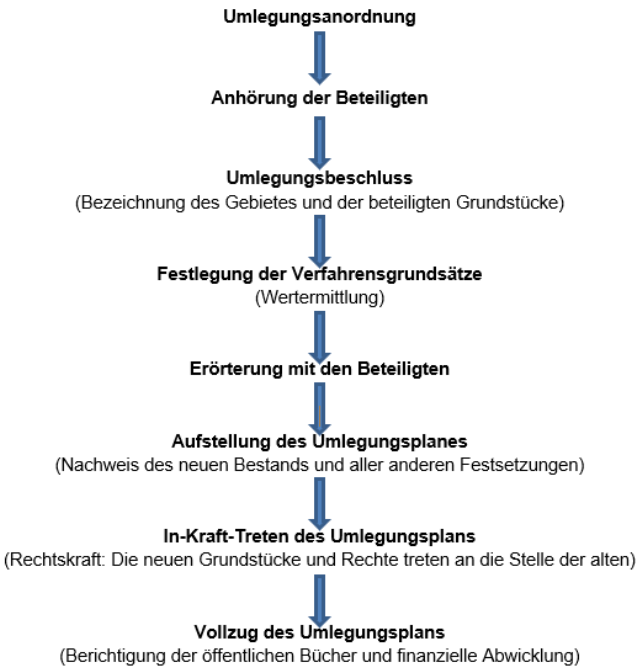
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Umlegungsverfahren Sandkamp, das Umlegungsgebiet umfasst den Bereich des Bebauungsplan Nr. 70 – Sandkamp.



Umlegungsgebiet

Bei der Umlegung handelt es sich um ein gesetzlich geregeltes Grundstückstausch-verfahren (§§ 45ff BauGB), welches eingesetzt wird, um ein Gebiet, das aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur nicht entsprechend des Bebauungsplans oder nach § 34 BauGB bebaubar ist, bebaubar zu machen. Durch die Umlegung wird die Grundstücksstruktur neu geordnet, so dass anschließend entsprechend der Planung, nach Lage, Form und Größe bebaubare Grundstücke entstehen. Das Umlegungsverfahren ist ein Verfahren, bei dem die Grundstücksneuordnung zu keinem Zeitpunkt zu einer Unterbrechung des Eigentums führt.

Das Umlegungsverfahren „Sandkamp“ wurde vom Rat der Stadt Halle (Westfalen) am 12.09.2018 angeordnet und ist durch Beschluss des Umlegungsausschusses am 17.12.2019 gem. § 47 BauGB eingeleitet worden (Ablauf s. nebenstehendes Bild).



Ablauf eines Umlegungsverfahrens

Durch den Beschluss der Umlegung trat eine Verfügungs- und Veränderungssperre sowie ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde in Kraft.
Im Rahmen der Festlegung der Verfahrensgrundsätze wurde die Verteilung nach Werten beschlossen. In diesem Fall wird die Verteilungsmasse in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung wertmäßig beteiligt sind.

3.5 Entwicklungszustand

Bei der Qualitätsentwicklung des Grund und Bodens wird in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zwischen fünf Entwicklungsstufen unterschieden:

1. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. baureifes Land
5. sonstige Flächen

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sind demnach Flächen, die weder als Bauerwartungsland oder Rohbauland noch als baureifes Land eingestuft werden.
Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (u. A. Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt und Verkehrsanbindung), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Als Rohbauland werden Flächen eingestuft, die entsprechend eines Bebauungsplans oder nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der anderen Entwicklungsstufen zuordnen lassen.

3.6 Bauordnungsrecht

Im Baulastenverzeichnis des Kreises Gütersloh sind keine Baulasten eingetragen.

3.7 Grundbuch

Abteilung II:

Amtsgericht Halle (Westf.) Grundbuch von Halle Blatt 6501 Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 16 Nr. 831 (Blatt 0164). Gemäß Bewilligung vom 4. Oktober 1972 eingetragen am 20. November 1972. Von Blatt 0412 übertragen am 22. September 1997.
2	1	[redacted]
3	1	Die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums ist angeordnet. (AZ: 10 K 22/99). Eingetragen am 12. Juli 1999.
4	1	Die Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums ist angeordnet. (AZ: 10 L 28/99). Eingetragen am 08. Oktober 1999.
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Westf.), 10 K 72/06). Eingetragen am 11.01.2007. Mücke
6	1	Das Umlegungsverfahren ist eingeleitet. Auf Grund Ersuchens des Umlegungsausschusses der Stadt Halle (Westf.) vom 16.03.2020 (Aktenzeichen: 35701-115, Umlegungsverfahren Sandkamp)eingetragen am 16.06.2020. Speckmann
7	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Westf.), 010 K 069/23). Eingetragen am 21.07.2023. Knop

Die eingetragenen Rechte unter den laufenden Nummern 2 bis 5 wurden bereits gelöscht.

Das Wegerecht als laufende Nummer 1 der Eintragungen wird unter Nr. 4.3.2 wertmäßig berücksichtigt.

Das Umlegungsverfahren als laufende Nummer 6 der Eintragungen wird bei der nachfolgenden Verkehrswertermittlung berücksichtigt, die angeordnete Zwangsversteigerung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Abteilung III: Eventuelle Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und bleiben unberücksichtigt.

3.8 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über von dem Bewertungsobjekt ausgehende oder auf es einwirkende umweltgefährdende oder sonstige nachteilige Einflüsse vor. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

3.9 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Das Grundstück befindet sich im Wasserschutzgebiet (Zone III B).
Eintragungen und Informationen über weitere öffentlich-rechtliche Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich des Denkmal- und Naturschutzes, sind nicht bekannt.

3.10 Erschließungszustand

Verkehrlich ist das Grundstück durch die Straße Sandkamp erschlossen. Die innere Erschließung des Grundstücks auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans (s. Anlage 4) wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens berücksichtigt. Die für die Erschließung anfallenden Kosten sind in den Verfahrenskosten enthalten.

3.11 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse bestehen nicht. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

3.12 Öffentlich-rechtliche / Privatrechtliche Verpflichtungen und Vereinbarungen

Das Bewertungsobjekt ist mit einer öffentlichen Last in Höhe von 4.733,51 EUR belastet (s. Anlage 7).
Hierbei handelt es sich um die Beseitigungskosten der baulichen Anlagen Sandkamp 25 und 27 sowie dem Parkdeck und dem Nebengebäude entsprechend der zu bewertenden Miteigentumsanteile.
Weitergehende Verpflichtungen und Vereinbarungen sind nicht bekannt.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeines

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, der gemäß § 194 BauGB wie folgt definiert ist:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundlage der Verkehrswertermittlung ist die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV)“. Nach § 6 ImmoWertV sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen;

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung), und
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Aufgrund der geforderten Modellkonformität nach §10 ImmoWertV ist bei der Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten das Modell zu verwenden, welches zur Ableitung der Daten (z.B. Gesamtnutzungsdauer, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) geführt hat. Insbesondere bei zurückliegenden Stichtagen kann der Grundsatz der Modellkonformität

dazu führen, dass die verwendeten Daten nicht nach der aktuellen ImmoWertV ermittelt wurden.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Beim Ertragswertverfahren ist das wertbestimmende Merkmal die Ertragsfähigkeit des Objektes, die über seine zu erwartende Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Hierzu müssen die marktüblich erzielbaren Erträge, die Bewirtschaftungskosten und der anzusetzende Liegenschaftszins möglichst genau bekannt oder ermittelbar sein.
Beim Sachwertverfahren stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss festgelegten Regionalfaktors sowie der Alterswertminderung im Vordergrund der Betrachtung.
Die Bewertung bezieht sich auf den Wertermittlungs- und auf den Qualitätsstichtag. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

4.2 Wertermittlung in diesem Fall

4.2.1 Allgemein

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum, wobei das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag bereits abgebrochen war (s. Nr. 2.4). Wohnungseigentum ist

das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 (2) WEG).
Die wohnungseigentumsrechtliche Besonderheit des nicht mehr vorhandenen Sondereigentums wird in 4.2.2 betrachtet.
Das Bewertungsobjekt befindet sich im laufenden Umlegungsfahren und ist verschiedenen verfahrenstechnischen Einschränkungen bzw. Restriktionen und Besonderheiten unterworfen (s. 3.4). Die wertbildenden Umstände des städtebaulichen Bodenordnungsverfahrens werden in 4.2.3 dargestellt.

4.2.2 Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte im Zusammenhang mit der Bewertung „Sandkamp“

Aufgrund der Besonderheiten im vorliegenden Fall (s. 2.4) wurde zur Berücksichtigung der wohnungseigentumsrechtlichen Regelungen ein Rechtsgutachten durch den Gutachterausschuss beantragt (s. 2.6).
Im Folgenden wird dieses Gutachten auszugsweise wiedergegeben.
Im Rahmen der Beurteilung stellt sich dem Gutachterausschuss die Frage, welche wertrelevanten Einflüsse unter wohnungseigentumsrechtlichen Aspekten noch bestehen. Das vorliegende Rechtsgutachten soll dabei den Teilaspekt beurteilen, ob aus der wohnungseigentumsrechtlichen Verbindung der Eigentümer noch wertrelevante Einflüsse abzuleiten sind:

Frage 1:
Die Wohnungseigentumsanlage ist abgerissen. Die Wohnungen, die Gegenstand des Sondereigentums sind, existieren nicht mehr. Es stellt sich daher die Frage, ob der Abriss des Gebäudes und damit aller Wohnungen automatisch zur Auflösung der Gemeinschaft führt bzw. zur Folge hat, dass das Sondereigentum – aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht – nicht mehr Gegenstand einer Wertermittlung sein kann.
Antwort:

> Das Miteigentum am Grundstück wird gerade auch durch die Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergemeinschaft definiert, d.h. durch die Beteiligung der Eigentümer an den wechselseitigen Rechten und Pflichten der Gemeinschaft. Diese Mitgliedschaft darf nicht automatisch substanzlos werden, da die Mitgliedschaftsrechte miteinander verknüpft sind. Vielmehr ist eine geordnete Abwicklung notwendig. Die Regelungen über die Abwicklung der Wohnungseigentümergemeinschaft gehen vor. Danach ist jeder einzelne Wohnungseigentümer an die Wohnungseigentümergemeinschaft bis zu deren gesetzeskonformer Aufhebung gebunden (BGH, Beschluss vom 10. Mai 2007 – V ZB

6/07 –, BGHZ 172, 209-218, Rn. 15 bei juris; BGH, Beschluss vom 14. Juni 2007 – V ZB 18/07 –, BGHZ 172, 338-345, Rn. 10 bei juris, Bärmann, 15.Auflage, § 22 Rdn. 38). Der Abriss der Gebäude führt daher nicht zur automatischen Aufhebung der Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümergemeinschaft besteht fort und die einzelnen Eigentümer sind weiterhin an die Teilungserklärung, die Vereinbarungen und Beschlüsse sowie die gesetzlichen Vorgaben des Wohnungseigentumsrechts gebunden.

Der Abriss des Gebäudes verändert daher selbst noch nicht die Rechtslage. Die Rechte und Pflichten des einzelnen Eigentümers sind grundsätzlich nicht eingeschränkt. Das Wohnungseigentum ist weiterhin veräußerungsfähig. Dass es sich mangels Kaufinteressenten als nicht veräußerungsfähig erweisen kann, ist dabei ein wirtschaftliches Problem und hinzunehmen (BGH, Beschluss vom 14. Juni 2007 – V ZB 18/07 –, BGHZ 172, 338-345, Rn. 16 bei juris). Die einzelnen Wohnungseigentümer sind demnach auch weiterhin verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen (BGH, Beschluss vom 14. Juni 2007 – V ZB 18/07 –, BGHZ 172, 338-345, Rn. 19 bei juris).

Einzelne Wohnungseigentümer können die Gemeinschaft auch nicht durch Verzicht auflösen. Ein Verzicht des einzelnen Wohnungseigentümers auf seine Eigentumsrechte gegenüber dem Grundbuchamt nach § 928 Abs. 1 BGB ist ausgeschlossen (BGH, Beschluss vom 14. Juni 2007 – V ZB 18/07 –, BGHZ 172, 338-345, Rn. 10 bei juris; Jennißen, 7. Auflage, § 11 Rdn. 15). Der einzelne Wohnungseigentümer kann sich daher nicht durch Eigentumsaufgabe bzw. Verzicht seinen Verpflichtungen entziehen oder damit eine Auflösung der Gemeinschaft erreichen. Die Gemeinschaft besteht (zunächst) uneingeschränkt fort. Eine Auflösung kann nur in einem geordneten Verfahren durchgeführt werden.

Ergebnis: Das Wohnungseigentum bleibt der Gegenstand der Bewertung. Die Gemeinschaft ist nicht automatisch aufgehoben. Das Wohnungseigentum kann veräußert werden. Die Mitgliedschaft in der Gemeinschaft begründet weiterhin Rechte und Pflichten. Der Umstand, dass die Wohnungen abgerissen sind, ist natürlich für die Höhe des Verkehrswertes von Bedeutung, ändert aber zunächst – aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht - nichts daran, dass das Miteigentum verbunden mit dem Sondereigentum Gegenstand der Bewertung bleibt.

Frage 2:

Sofern die Rechte und Pflichten der Eigentümer trotz des Abrisses fortbestehen, könnte auch eine Wiederaufbaupflicht in Betracht kommen, was auf den Wert des zu beurteilenden Sondereigentums Einfluss haben kann. Zudem stellt sich die Frage, wie sich die Bindung der Eigentümer an die Rechte und Pflichten des Gemeinschaftsverhältnisses – aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht – wertmäßig auswirkt.

Antwort:

Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht beschlossen oder verlangt werden (§ 22 WEG).

Ein Gebäude kann aber nach h. M. nur durch ein unerwartetes, punktuell eintretendes Schadensereignis i.S.d. § 22 WEG „zerstört“ werden (z.B. Brand, Überflutung, Explosion). Die Vorschrift dient nicht dazu, das Verschleppen von Instandhaltungsmaßnahmen mit dem Wegfall der Sanierungspflicht zu belohnen. § 22 WEG kann daher weder auf eine „Verlotterung“ noch auf „Schrottimmobilien“ angewendet werden (BGH, Urteil vom 15. Oktober 2021 – V ZR 225/20 –, Rn. 26 bei juris; Bärmann, 15. Auflage, § 22 Rdn. 10; Jennißen, 7. Auflage, § 22 Rdn. 4; Grüneberg, 82. Auflage, § 22; a.A. Hügel/Elzer, 3. Auflage, § 22 Rdn. 7). Die Sanierungspflichten der Wohnungseigentümer, die aus der Überalterung bzw. der mangelnden Instandhaltung des Gebäudes herrühren, werden durch die Vorschrift nicht begrenzt (BGH, Urteil vom 15. Oktober 2021 – V ZR 225/20 –, Rn. 26 bei Juris; Bärmann, 15. Auflage, § 22 Rdn. 10). Die Gemeinschaft hat auch nicht etwa die Beschlusskompetenz, die Frage der Zerstörung durch Beschluss selbst zu bestimmen (Hügel/Elzer, 3. Auflage, § 22 Rdn. 6).

Nach Nr. 7.1 der Teilungserklärung sind die Eigentümer grundsätzlich verpflichtet, die Anlage wiederaufzubauen, wenn sie ganz oder teilweise zerstört ist, wenn die Kosten von einer Versicherung oder sonstige Ansprüche gedeckt sind. Die Vorschrift entspricht damit weitgehend § 22 WEG, so dass nach der o.g. Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes der Ausschluss einer Wiederaufbaupflicht auch danach nicht angenommen werden kann.

Auch aus Nr. 7.2 der Teilungserklärung lässt sich kein anderes Ergebnis ableiten. Nr. 7.2 der Teilungserklärung sieht zwar vor, dass jeder Eigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen kann, wenn die Kosten des Wiederaufbaus nicht gedeckt sind und sich auch kein Dritter bereiterklärt, das Wohnungseigentum des Eigentümers zu übernehmen, der die Aufhebung verlangt. Allerdings knüpft Nr. 7.2 erkennbar an die Regelung des Nr. 7.1 der Teilungserklärung an und schafft daneben bzw. neben § 22 WEG keinen neuen Auflösungstatbestand. Vielmehr ist Nr. 7.1 und

Nr. 7.2 der Teilungserklärung als Ausgestaltung des § 11 Abs. 1 S. 3 WEG zu verstehen, um im Falle der Zerstörung i.S.d. § 22 WEG (bzw. Nr. 7.1 der Teilungserklärung) die Aufhebung erreichen zu können. Eine analoge Anwendung des § 22 WEG scheidet ebenfalls aus. Es besteht nach Auffassung des BGH schon keine planwidrige Regelungslücke (BGH, Urteil vom 15. Oktober 2021 – V ZR 225/20 –, Rn. 31 bei juris). Eine erleichterte Aufhebung der Gemeinschaft bei Überalterung des Gebäudes oder Unrentabilität der Sanierung ist im Gesetzgebungsverfahren über die WEG-Reform ausgiebig diskutiert worden (vgl. Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes von August 2019 unter dem Stichwort „Problemimmobilien“, im Folgenden Abschlussbericht, ZWE 2019, 429, 465 ff.; ferner DAV-Stellungnahme Nr. 9/2020 zum WeMoG, S. 19), ohne dass dies in der zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes aufgegriffen worden wäre. Die begrenzte Lebensdauer von Gebäuden könnte zwar auf rechtspolitischen Handlungsbedarf schließen lassen; eine planwidrige Regelungslücke ist nach Auffassung des BGH aber nicht erkennbar, nachdem der Gesetzgeber in Kenntnis des Problems von einer Neuregelung abgesehen hat (BGH, Urteil vom 15. Oktober 2021 – V ZR 225/20 –, Rn. 32 bei Juris) Aus § 22 WEG folgt also nicht, dass hier ein Wiederaufbau ausgeschlossen wäre. § 22 WEG ist nicht – auch nicht analog – anwendbar. Es gilt die sog. Bestandsgarantie.

Ausgeschlossen ist ein Wiederaufbau allerdings auch dann, wenn hier die Aufhebung der Gemeinschaft betrieben werden kann. Die Bestandsgarantie hat nicht die Unauflöslichkeit der Gemeinschaft zur Folge. Sie kann durch die Aufhebung des Sondereigentums nach § 4 WEG, durch eine Aufhebungsvereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer und durch das einseitige Aufhebungsverlangen nach § 11 Abs. 1 Satz 3 WEG aufgelöst werden.
Die vorliegende Anlage besteht – einschließlich Stellplätzen – aus 87 Sondereigentumen, so dass eine einvernehmliche Aufhebung nach § 4 WEG nicht realistisch erscheint. Eine Aufhebung nach § 11 Abs. 1 S. 3 WEG scheitert daran, dass § 22 WEG nicht einschlägig ist (Niedenführ/Schmidt- Räntsch/Vandenhouten, 13. Auflage, § 11 Rdn. 6). Daher rückt die Frage in den Vordergrund, ob die Aufhebung der Gemeinschaft daneben auch einseitig von einem einzelnen Eigentümer durchgesetzt werden kann.
Der Bundesgerichtshof hat es in früheren Entscheidungen für möglich gehalten, dass in Fällen der wirtschaftlichen Wertlosigkeit des Wohnungs- oder Teileigentums („Schrottimmobilie“) unter Berücksichtigung des § 22 WEG zugrundeliegenden

Gedankens nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) ein Anspruch jedes Wohnungseigentümers gegen die übrigen Wohnungseigentümer auf Aufhebung der Gemeinschaft in Betracht kommen könnte (vgl. BGH , Beschluss vom 14. Juni 2007 - V ZB 18/07, BGHZ 172, 338 Rn. 17, Bärmann, 15. Auflage, § 22 Rdn. 11; Hügel/Elzer, 3. Auflage, § 11 Rdn. 13; Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, 13. Auflage, § 11 Rdn. 8).
Die einzelnen Kriterien des § 22 WEG sind für einen solchen Aufhebungsanspruch allerdings nicht allein maßgeblich. Es müssen besondere Umstände hinzutreten. Denn angesichts der gesetzgeberischen Entscheidung in § 11 WEG für die Unauflöslichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft kann der auf Treu und Glauben gestützte Aufhebungsanspruch nur in äußerst engen Grenzen in Betracht kommen, und er erfordert jedenfalls eine umfassende Abwägung, in die auch die Interessen der weiterhin nutzungswilligen Sondereigentümer einfließen müssten (BGH, Urteil vom 15. Oktober 2021 – V ZR 225/20 –, Rn. 36, juris; (BGH, Beschluss vom 14. Juni 2007 – V ZB 18/07 –, BGHZ 172, 338-345, Rn. 17 bei juris).
Ein solcher Ausnahmefall ist vorliegend gegeben. Hier liegen besondere Umstände vor. Vorliegend wurde bereits im Vorfeld von der Stadt Halle im Rahmen des Verfahrens nach § 179 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geklärt, dass von einer vollkommenen Wertlosigkeit auszugehen sei, so dass nur noch der Abriss möglich erscheint. Diese Entscheidung ist bestandskräftig und umgesetzt, so dass sich auch wohnungseigentumsrechtlich eine andere Beurteilung verbietet. Jedenfalls ist die hier maßgebliche Frage, ob für die Verkehrswertermittlung bei gewöhnlichem Fortgang ein Wiederaufbau realistisch in Betracht gezogen werden muss, zu verneinen, zumal der neue Bebauungsplan eine entsprechende Bebauung mit einer derartigen Immobilie gar nicht mehr gestattet und damit jedenfalls im ursprünglichen Bestand ausschließt.
Damit kann vorliegend die Aufhebung der Gemeinschaft von jedem Eigentümer verlangt und betrieben werden, was einen Wiederaufbau ausschließt.

Wie oben aufgezeigt, besteht die Gemeinschaft zunächst bis zur Aufhebung fort. Auch bestehen weiterhin die Rechte und Pflichten aus dem Gemeinschaftsverhältnis. Der Umstand, dass hier die Aufhebung der Gemeinschaft von jedem Eigentümer betrieben werden kann, hat allerdings Einfluss auf die Rechte und Pflichten in der Gemeinschaft.
Nach § 10 Abs. 3 S. 2 WEG wirken Beschlüsse auch dann gegen Wohnungseigentümer, wenn sie nicht in das Grundbuch eingetragen sind. An die Beschlüsse sind also auch Rechtsnachfolger (z.B. Käufer oder Erwerber in der

Zwangsvollstreckung) gebunden. Eine Beschlusssammlung liegt hier nicht mehr vor oder wurde nie erstellt, so dass die Beschlüsse unbekannt sind. Protokolle liegen ebenfalls nicht mehr vor.

Die Beschlüsse der Gemeinschaft können – aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht – ganz erhebliche Auswirkungen auf den Wert des Sondereigentums haben, wenn sie sich als finanzielle Belastung darstellen. Beschlüsse über Sonderumlagen, Sanierungsbeschlüsse, Kostenregelungen usw. binden den Rechtsnachfolger auch dann, wenn sie ihm unbekannt sind. Da Beschlüsse – vom Ausnahmefall der Nichtigkeit abgesehen - bestandskräftig werden, wenn sie nicht innerhalb eines Monats angefochten und ggf. für ungültig erklärt werden (§ 23 Abs. 4 S. 2 BGB), wären bestehende Beschlüsse heute auch dann bindend, wenn sie sich als unangemessene finanzielle Belastung für den einzelnen Sondereigentümer darstellen. Letzteres kann sich vorliegend – etwa für einen Erwerber oder sonstigen Sonderrechtsnachfolger – als erhebliches finanzielles Risiko darstellen, da die Beschlüsse unbekannt sind.

Die meisten Beschlüsse der Gemeinschaft werden jedoch einen Bezug zum Gebäude haben, dessen Wiederaufbau – wie oben ausgeführt – nicht verlangt werden kann und dürften insofern ins Leere gehen. Weiter kann der Beschlussumsetzung – wie im Falle des Wiederaufbauverlangens – entgegengehalten werden, dass die Gemeinschaft wegen der bereits festgestellten Unwirtschaftlichkeit des Wiederaufbaus aufzuheben ist und damit letztlich ebenfalls ins Leere geht.

Zwar werden hier erhebliche rechtliche Risiken gesehen, die für einen Erwerber mit der Bindung an unbekannte Beschlüsse der Gemeinschaft verbunden sind. Diese Risiken werden allerdings erheblich „abgemildert“ durch den Umstand, dass die Aufhebung der Gemeinschaft bei einem regelmäßigen Fortgang alsbald zu erwarten ist und ein Großteil der Beschlüsse nach dem Abriss des Gebäudes ins Leere gehen dürfte.

Ergebnis: Zwar greift hier nicht die Vorschrift des § 22 WEG. Dass vorliegend der Wiederaufbau in Betracht kommen würde, ist aber zumindest äußerst fernliegend und daher – aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht – im Rahmen einer Bewertung nicht zu berücksichtigen. Die Rechte und Pflichten der Eigentümer bestehen fort. Ungewöhnliche Bindungen durch Beschlüsse der Eigentümer – etwa Sonderumlagen – sind denkbar und stellen für einen Erwerber ein Risiko dar. Solche Beschlüsse dürften jedoch – wenn sie bestehen – weitgehend ins Leere gehen.

Frage 3:

Schließlich stellt sich die Frage, ob die zu erwartende Aufhebung der Gemeinschaft auf den Wert des zu beurteilenden Sondereigentums – aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht – Einfluss hat und welcher Einfluss dies ggf. ist.

Antwort:

Es dürfte zu erwarten sein, dass die Aufhebung der Gemeinschaft betrieben wird. Der Anspruch kann von jedem Wohnungseigentümer durchgesetzt werden.

Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft richtet sich gegen jeden einzelnen Wohnungseigentümer und ist auf Zustimmung zur Aufhebung des Sondereigentums und Bewilligung der Eintragung im Grundbuch gerichtet (Bärmann, 15. Auflage § 11 Rdn. 31). Es muss demnach nötigenfalls eine gerichtliche Durchsetzung betrieben werden (Jennißen, 7. Auflage, § 11 Rdn. 8). Ob das entsprechende Ergebnis im Umlegungsverfahren eintreten kann (§§ 45 ff. BauGB), kann für das vorliegende Rechtsgutachten dahinstehen, da es vorliegend letztlich allein um die Wertermittlung geht.

Folge der Aufhebung ist, dass damit die Wohnungseigentümergemeinschaft erlischt und eine Bruchteilsgemeinschaft am Grundstück der Gemeinschaft entsteht (BGH, Beschluss vom 14. Juni 2007 – V ZB 18/07 –, BGHZ 172, 338-345, Rn. 18 bei juris). Die Aufhebung dieser Bruchteilsgemeinschaft am Grundstück kann dann nach § 749 Abs. 1 BGB jederzeit verlangt und durch Teilungsversteigerung betrieben werden (Hügel/Elzer, 3. Auflage, § 11 Rdn. 23).

Erst dieser Vorgang wird letztlich dazu führen, dass noch ein Wert der Schrottimmobilie überhaupt realisiert werden kann. Das Sondereigentum selbst – d.h. die „Schrottwohnung“ - ist dagegen als Vollstreckungsmasse regelmäßig uninteressant und untauglich (vgl. Anm. Zschieschack, IVR 2022, 14). Es ist daher – aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht – der Wert des unbebauten Grundstücks maßgeblich. Soweit sich aus dem Umlegungsverfahren (§§ 45 ff. BauGB) eine Modifikation ergibt, wäre diese ebenfalls zu berücksichtigen.

Es stellt sich insofern dann die Frage, welcher Wertanteil des Grundstücks auf das zu bewertende Sondereigentum entfällt. Eine „Verteilung“ des Grundstückswertes kommt nach Miteigentumsanteilen oder – entsprechend § 11 Abs. 3 WEG – nach dem Wert der Wohnungseigentumsrechte zur Zeit der Aufhebung der Gemeinschaft in Betracht.

Vorliegend sind neben dem Grundstück keine wertbestimmenden Grundstücksbestandteile zum Zeitpunkt der Aufhebung der Gemeinschaft vorhanden. Der Wertanteil des einzelnen Wohnungseigentümers entspricht daher in einem

solchen Fall ohne weiteres seinem Anteil am Bruchteilseigentum. Damit bleibt – aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht – kein Raum für eine entsprechende Anwendung von § 11 Abs. 3 WEG (vgl. Bärmann, 15. Auflage, § 12 Rdn. 50). Sachgerecht erscheint eine Verteilung entsprechend der Miteigentumsanteile auch deshalb, da in der vorliegenden Gemeinschaft nach Nr. 8 der Teilungserklärung seinerzeit auch die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten – also die wesentliche Kostenlast - nach Miteigentumsanteilen getragen wurden (vgl. Hügel/Elzer, 3. Auflage, § 11 Rdn. 17).

Ergebnis: Bei gewöhnlichem Fortgang wird es hier zunächst zur Aufhebung der Wohnungseigentümergemeinschaft und dann zur Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft kommen. Maßgeblich für die Bewertung ist dann – aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht – der Wert des nicht mehr bebauten Grundstücks. Die Verteilung des Erlöses dieses Grundstücks auf die einzelnen (ehemaligen) Sondereigentümer erfolgt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Das Wohnungseigentum bleibt der Gegenstand der Bewertung. Die Gemeinschaft ist nicht automatisch aufgehoben. Das Wohnungseigentum kann veräußert werden. Die Mitgliedschaft in der Gemeinschaft begründet weiterhin Rechte und Pflichten. Der Umstand, dass die Wohnungen abgerissen sind, ist natürlich für die Höhe des Verkehrswertes von Bedeutung, ändert aber zunächst – aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht - nichts daran, dass das Miteigentum verbunden mit dem Sondereigentum Gegenstand der Bewertung bleibt.

Zwar greift hier nicht die Vorschrift des § 22 WEG. Dass vorliegend der Wiederaufbau in Betracht kommen würde, ist aber zumindest äußerst fernliegend und daher – aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht – im Rahmen einer Bewertung nicht zu berücksichtigen. Die Rechte und Pflichten der Eigentümer bestehen fort. Ungewöhnliche Bindungen durch Beschlüsse der Eigentümer – etwa Sonderumlagen – sind denkbar und stellen für einen Erwerber ein Risiko dar. Solche Beschlüsse dürften jedoch – wenn sie bestehen – weitgehend ins Leere gehen.

Bei gewöhnlichem Fortgang wird es hier zunächst zur Aufhebung der Wohnungseigentümergemeinschaft und dann zur Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft kommen. Maßgeblich für die Bewertung ist dann – aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht – der Wert des nicht mehr bebauten Grundstücks. Die Verteilung des Erlöses dieses

Grundstücks auf die einzelnen (ehemaligen) Sondereigentümer erfolgt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.
Der Wert des nicht mehr bebauten Grundstücks entspricht in diesem Fall der Qualität Rohbauland, da aufgrund des bestehenden Planungsrechtes (Bebauungsplan Nr. 70) das Bewertungsobjekt nicht unmittelbar bebaut werden kann (s. 3.5 i.V.m. 4.2.3).

4.2.3 Besonderheiten durch das Umlegungsverfahren

Allgemein:

Das Bewertungsobjekt umfasst insgesamt 87 Wohnungs-/ Teileigentumsgrundbücher mit den entsprechenden Miteigentumsanteilen.
Zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Der Umlegungsbeschluss wurde am 17.12.2019 nach Anhörung der Eigentümer gefasst und hat Bestandskraft. Die Bestandkraft löst eine Verfügungs- und Veränderungssperre aus, so dass verschiedene Vorgänge, die das Umlegungsgebiet betreffen, einer Genehmigung der Umlegungsstelle bedürfen. Unter Anderem besteht die Genehmigungspflicht, wenn Verfügungen über ein Grundstück getroffen oder Vereinbarungen geschlossen werden, durch die einem anderen ein Erwerb eingeräumt wird. Wechselt die Person eines Beteiligten während eines Umlegungsverfahrens, so tritt sein Rechtsnachfolger in dieses Verfahren in dem Zustand ein, in dem es sich zum Zeitpunkt des Übergangs des Rechts befindet.
Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans bedarf es zur Baureifmachung der Grundstücke einer Neuordnung, baureifes Land ist nicht gegeben.
Im Rahmen des Umlegungsverfahrens haben alle Eigentümer einen Sollanspruch, der sich nach dem Wert der in die Umlegung eingebrachten Werte richtet. Nach Neuordnung der Grundstücke darf der Wert des einzelnen Eigentümers nicht geringer sein als vorher, umlegungsbedingte Wertsteigerungen sind von der Gemeinde abzuschöpfen (Umlegungsvorteil).

Entwicklungszustand des Bodens:

Grundsätzlich bemisst sich der Entwicklungszustand des Bodens so wie in Abschnitt 3.5 dargestellt. Der Bodenwert ist der Verkehrswert des Grundstücks ohne wesentliche Bestandteile bei legal zulässiger und lagemäßiger Nutzbarkeit. Aufgrund der Definition nach § 3 der ImmoWertV handelt es sich bei der zu bewertenden Fläche um Rohbauland, die für eine bauliche Nutzbarkeit bestimmt ist, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist bzw. die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist. Der

Entwicklungszustand Rohbauland ist im Wesentlichen immer der Qualitätszustand, der dem sogenannten Einwurfswert im Umlegungsverfahren entspricht.
Einschränkend ist noch anzumerken, dass formal keine Garantie auf einen erfolgreichen Abschluss des Verfahrens besteht. Aufgrund der Historie des Bewertungsobjektes ist dieses Risiko allerdings sehr gering.
Zur Besonderheit des Wohnungseigentums im Umlegungsverfahren:
Von der Systematik her ist zunächst über § 59 Abs. 3 BauGB geregelt, dass in der Umlegung der Wechsel von Alleineigentum in gemeinschaftliches Eigentum möglich ist. Unter anderem können hier auch Rechte nach WEG neu begründet werden. § 62 BauGB enthält dann den umgekehrten und hier relevanten Fall, nämlich dass gemeinschaftliches Eigentum aufgeteilt wird. Nach schriftlicher Auskunft des Geschäftsführers der Umlegungsstelle ergibt sich für die Wohnungseigentümer im konkreten Fall ihr Einwurfswert (und der Sollanspruch) allein aus dem Bodenwertanteil. Der Geldausgleich für das Sondereigentum an der Wohnung entfällt, da die Wohnung nicht mehr existiert. Ist der Einwurfswert, wie im vorliegenden Fall, so gering, dass keine Zuteilung eines Baugrundstücks möglich ist, muss i.d.R. in Geld entschädigt werden. In diesem Fall richtet sich der Geldausgleich nach den Vorschriften im zweiten Abschnitt des fünften Teils BauGB (§ 59 Abs. 2 BauGB). Der Geldausgleich bemisst sich nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans.
Für die Auflösung von Bruchteilseigentum wird nur die Zustimmung des jeweils betroffenen Eigentümers und nicht – wie bei Erbengemeinschaften/Gesamthandsvermögen – die Zustimmung von allen benötigt.

4.2.4 Zusammenfassung

Zusammenfasend lässt sich feststellen, dass in beiden oben beschriebenen Betrachtungsweisen die zu bewertende Fläche dem Entwicklungszustand Rohbauland entspricht. Da die aktuellen Eigentumsverhältnisse eine eigenständige Grundstücksneuordnung defacto unmöglich machen, kann das Grundstück nicht ohne weitere Regelungen bebaut werden.
Das eingeleitete Umlegungsverfahren hat zum Ziel, die Grundstücksstruktur neu zu ordnen, der Einleitungsbeschluss ist rechtskräftig. Die Durchführung einer Umlegung ermöglicht eine schnellere Neuordnung der Grundstücksstruktur und damit eine schnellere Baureifmachung des Gebietes. Ohne die Durchführung der Umlegung wären langwierige Rechtsprozesse zur Aufhebung der Wohnungseigentume erforderlich (s. Nr. 4.2.2).

4.3 Bodenwertermittlung

Wie in Abschnitt 4.2 dargestellt ist für die Wertermittlung der Bodenwert des unbebauten Grundstücks entsprechend des jeweiligen Miteigentumsanteils anzuhalten.

Die zu bewertenden Flächen sind der Entwicklungsstufe „Rohbauland“ zuzuordnen.

Rohbauland wird im Prinzip auf dem Grundstücksmarkt nicht gehandelt, im Kreis Gütersloh in den letzten Jahren nahezu ausschließlich von Kommunen im Vorgriff auf die Entwicklung neuer Baugebiete. Aus diesem Grund liegt dem Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl an vergleichbaren Kauffällen (Vergleichspreise) vor. Daher wird zur Ermittlung des Bodenwertes ein in der Bewertungspraxis seit vielen Jahrzehnten anerkanntes Verfahren, der deduktive Preisvergleich, angewandt.

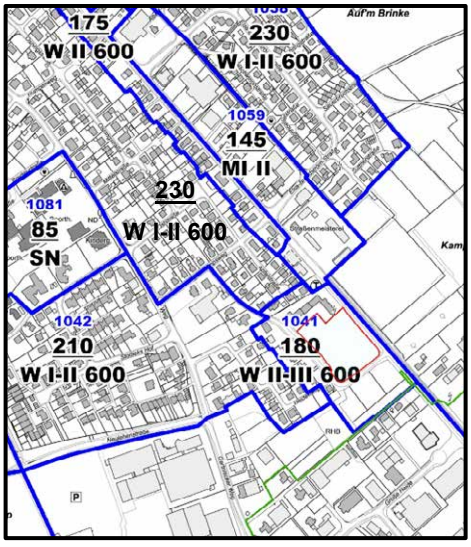
Beim deduktiven Preisvergleich wird der Wert für werdendes Bauland ausgehend von baureifem Land abzüglich der Kosten zur Baureifmachung angesetzt.

Im konkreten Fall wird der Bodenwert für baureife Grundstücke (erschließungsbeitragsfrei) als Grundlage genutzt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum **01.01.2023** für die Bodenrichtwertzone Nr. 1041, in der das Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert zu **180 EUR/m²** inkl. Erschließungskosten ermittelt.

Das zonentypische Bodenrichtwertgrundstück wird wie folgt beschrieben:

- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
- W: Wohnbaufläche
- II-III: zwei- bis dreigeschossige Bauweise
- bezogen auf eine Grundstücksgröße von 600 m², wobei der BRW i.d.R. für Flächen von 200 bis 900 m² Grundstücksgröße ohne Zu- und Abschläge für abweichende Größe anzuhalten ist



Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023)

Die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks stimmen hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks i. V. m. den Festsetzungen des Bebauungsplans überein, sodass keine Zu- oder Abschläge aufgrund von Art oder Maß der baulichen Nutzung erforderlich sind.

In einem ersten Schritt werden von diesem Wert die Erschließungskosten inkl. Kanalanschlussgebühren und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen abgezogen, es ergibt sich der Wert für baureifes Land, erschließungsbeitragspflichtig.
Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 (GMB 2023, S. 31) – Berichtszeitraum 2022 - sind für Neuerschließungen im individuellen Wohnungsbau Kosten zwischen 27 EUR/m² und 62 EUR/m² anzuhalten, der Durchschnitt liegt bei 44 EUR/m². Diese Kosten umfassen im Wesentlichen die Herstellungskosten für Erschließungsanlagen sowie Ausgleichsflächen, aber auch die Kosten für den Flächenerwerb (§127 BauGB).
Aufgrund der gestiegenen Baukosten hält der Gutachterausschuss in diesem Fall Erschließungskosten in Höhe von 65 EUR/m² für sachgerecht. Dies bestätigen auch aktuelle Abfragen bei Gemeinden im Kreis Gütersloh.

Nach Abzug der weiteren für die Baureifmachung erforderlichen Kosten u. A. für Notar, Vermessung und Grundbucheintragungen, erhält man den Wert für Rohbauland (ohne Wartezeit).
Erfahrungsgemäß belaufen sich diese Kosten auf rd. 8 EUR/m², dies entspricht auch den Ansätzen/ Kalkulationen vergleichbarer Umlegungsgebiete.

Wie in Abschnitt 4.2.4 erläutert, verkürzt sich durch das Umlegungsverfahren die Aufschließungsdauer (Wartezeit bis zur Baureifmachung des Grundstücks). Auf der anderen Seite besteht ein geringes Risiko, dass die Umlegung nicht zu Ende geführt wird (s. 4.2.3). In diesem recht unwahrscheinlichen Fall würde sich die Wartezeit deutlich verlängern.
Der Gutachterausschuss hält eine Wartezeit von drei Jahren mit einer Verzinsung von 3 % (aktuelle Erfahrungswerte) für sachgerecht.

Zusammenfassend ergibt sich der Rohbaulandwert (mit Wartezeit) zu:

baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei (BRW)	**180 EUR/m²**
Abzüglich Erschließungskosten und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen inkl. Kanalanschlussgebühr Kosten (Vermessung, Notar, Grundbuch)	 65 EUR/m² 8 EUR/m²
Rohbauland (ohne Wartezeit)	**107 EUR/m²**
Abzüglich Verkürzung der Aufschließungsdauer (3 Jahre, 3% -> 0,9151)	 9 EUR/m²
Rohbauland	**98 EUR/m²**

Der Zeitpunkt zur Aufstellung des Umlegungsplans liegt in der Zukunft. Der Gutachterausschuss kann keine Aussagen zur weiteren Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt geben.
Für das Bewertungsobjekt ergibt sich somit entsprechend des Miteigentumsanteils ein Wert von:
98 EUR/m² x 9.501 m² x 74,36 / 10.000 = 6.924 EUR

4.3.1 Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind durch die entsprechenden marktorientierten Eingangsgrößen berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.
Der verwendete Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2023. Der Gutachterausschuss hält keine Anpassung zur Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung für erforderlich.

4.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.
Für dieses Objekt sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Das bestehende Wegerecht (s. 3.7), dient der Erschließung einer Trafo-Station und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Der Bebauungsplan Nr. 70 sieht eine öffentliche Straße rund um das Bewertungsobjekt, und damit auch entlang der Trafo-Station, vor. Hierdurch würde das Wegerecht überflüssig. Es ist davon auszugehen, dass das Wegerecht im Rahmen der Umlegung aufgehoben wird.
- Es besteht die Möglichkeit, dass das Umlegungsverfahren nicht abgeschlossen wird (s. 4.2.3). Dieses Risiko wird vom Gutachterausschuss als sehr gering eingestuft.
- Aktuell besteht auf dem Grundstücksmarkt eine sehr hohe Unsicherheit, die insbesondere auf die seit 2022 stark veränderten Rahmenbedingen – u. a. gestiegene Zinsen und Baukosten - zurückzuführen ist.
- Der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes ist zu gering, um im Rahmen des Umlegungsverfahrens in Land abgefunden zu werden.
- Das Bewertungsobjekt befindet sich im Wasserschutzgebiet (Zone III B). Für die Schutzzone gelten Verbote, Genehmigungs- und Duldungspflichten. Unter

Anderem könnte die Nutzung von Geothermie eingeschränkt sein. Die Lage in der Wasserschutzzone wird jedoch nicht als wertbeeinflussend angesehen.

Die genannten Merkmale führen insgesamt zu einem **Abschlag in Höhe von rd. 10 %** vom vorläufigen Verfahrenswert, der markt- und objektspezifisch angepasste Verfahrenswert beträgt somit:

6.924 EUR x 0,90 = 6.232 EUR **rd. 6.200 EUR**

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs.4 ImmoWertV). Die Ermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der in der Wertermittlungspraxis anerkannten Rundungsregelungen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes „Gemarkung Halle, Flur 16, Flurstück 1400, Wohnungseinheit Nr. 33“ mit dem **16.11.2023** als Wertermittlungsstichtag zu:

6.200 EUR
(in Worten: Sechstausendzweihundert Euro)

Gütersloh, den 26.04.2024

gez. Tannhäuser	gez. Knufinke	gez. Stöppler
(Vorsitzender)	(ehrenamtl. Gutachter)	(ehrenamtl. Gutachter)

6 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Rechts-/Verwaltungsvorschriften

Anlage 2: Literatur

Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 70

Anlage 5: Auszug aus dem ehemaligen Bebauungsplan Nr. 22

Anlage 6: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 7: Auszug Kostenbescheid (Abbruch)

Anlage 8: Fotos

Anlage 1: Rechts-/Verwaltungsvorschriften

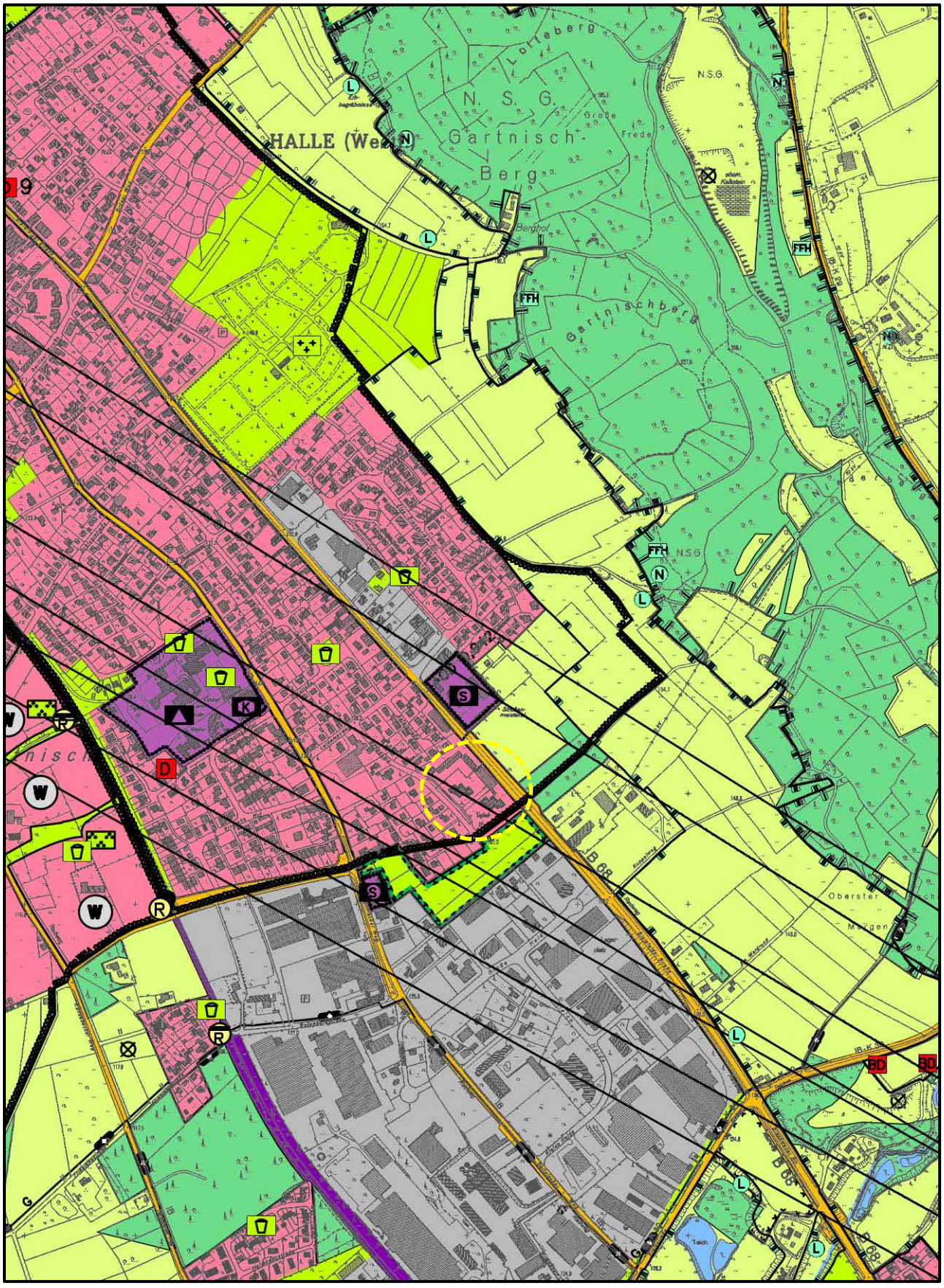
Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020 (GV.NRW 2020 S. 1186) in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, BGBl Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34) in der zur Zeit geltenden Fassung

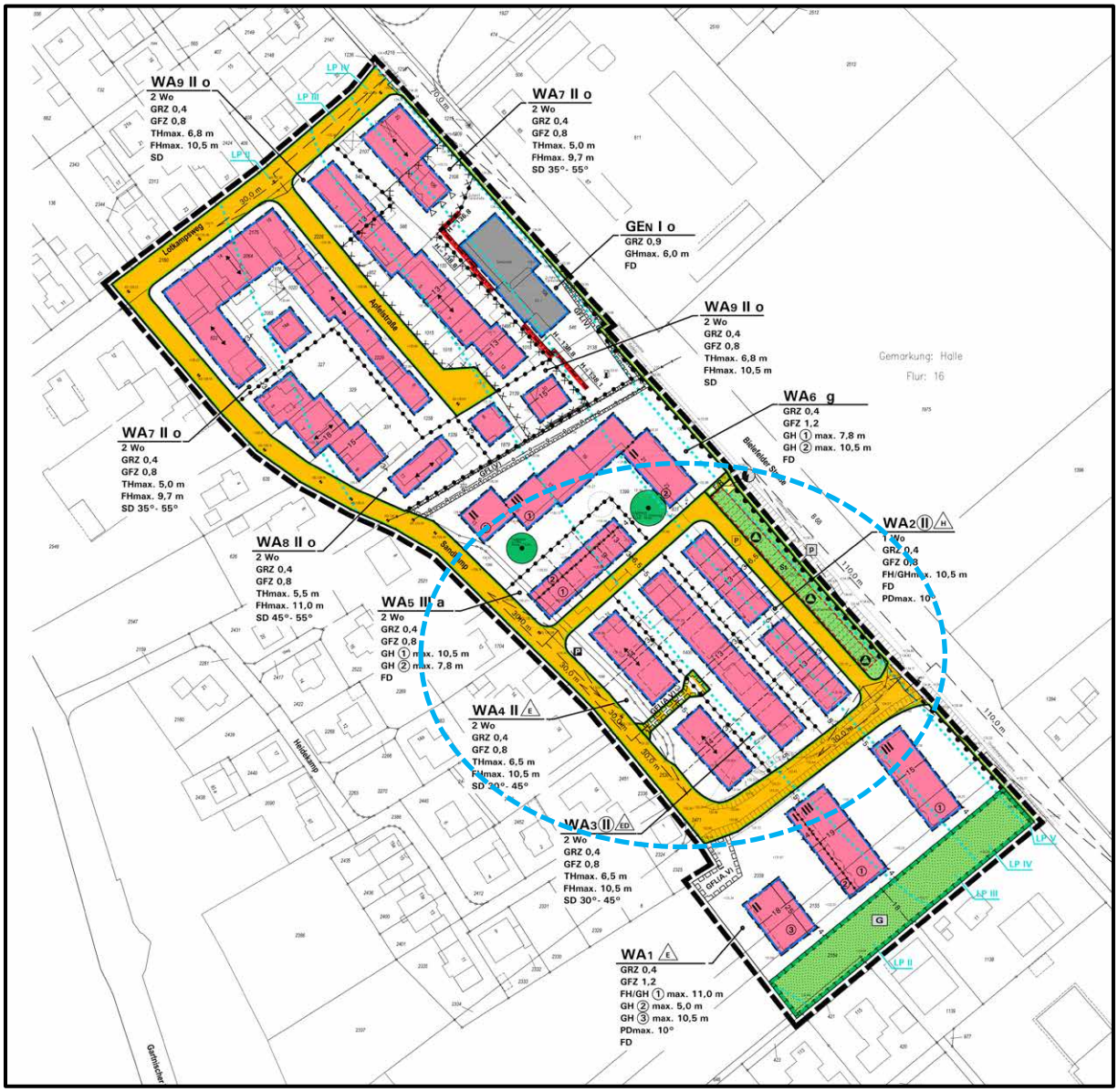
Anlage 2: Literatur

- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 5. Auflage
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh: Grundstücksmarktbericht
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh: Grundstücksmarktbericht
- Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Band II
- Dieterich-Buchwald, Dr. Geuenich, Dr. Teigel: Baulandumlegung Recht und Praxis, 5. Auflage
- Jäde, Dirnberger, Context Kommentar Baugesetzbuch, 9. Auflage
- Kötter, Theo, Prof. Dr.-Ing.: Baulandumlegung – ein städtebauliches Instrument des gerechten Ausgleichs privater Interessen bei der Baulandentwicklung; Fachbeitrag zur Klarstellung eines Beitrags des WDR Fernsehens vom 21. und 22.05.2012

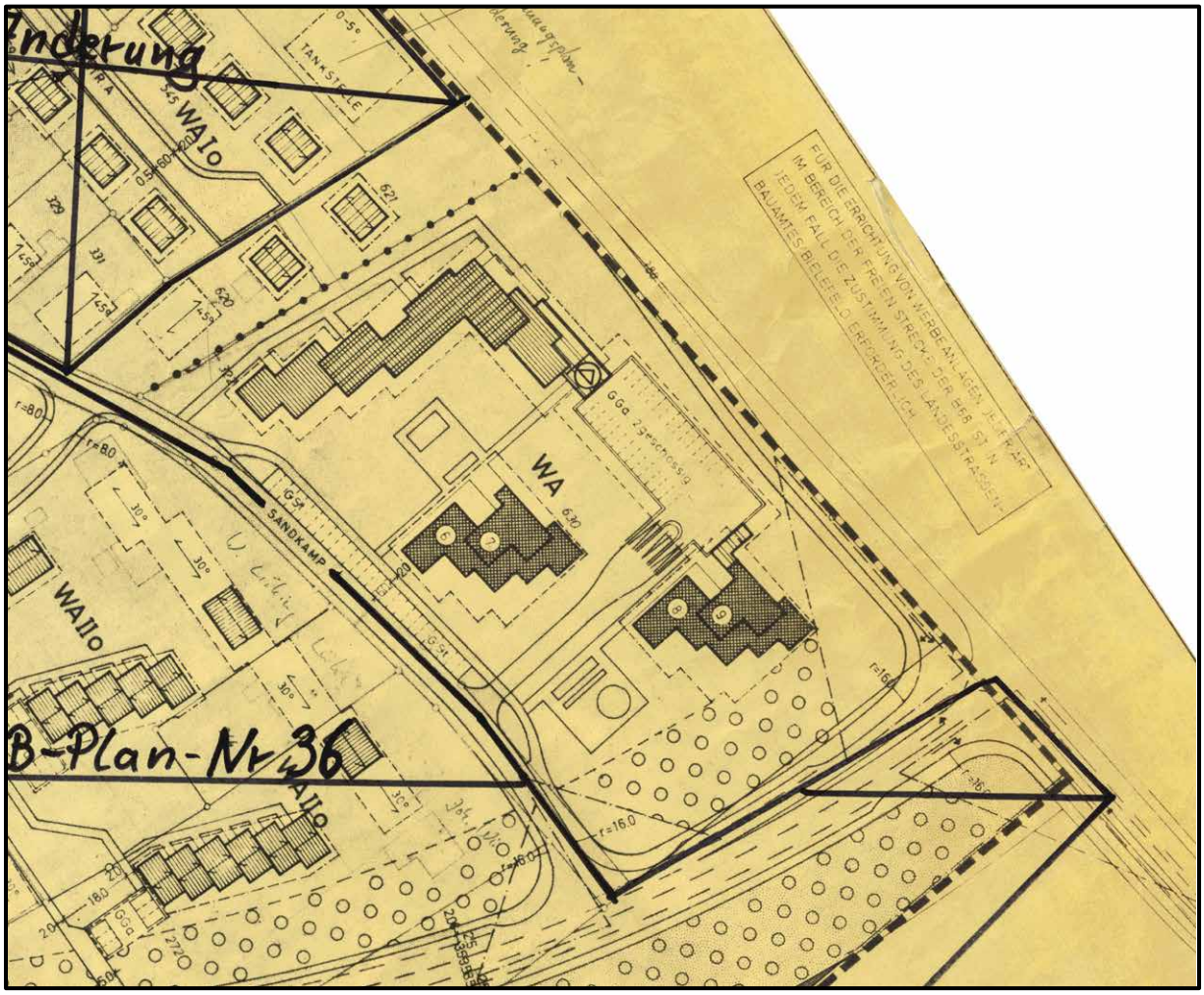
Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 70



Anlage 5: Auszug aus dem ehemaligen Bebauungsplan Nr. 22



Anlage 6: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 7: Auszug Kostenbescheid (Abbruch)

Sie werden verpflichtet, die Beseitigungskosten der baulichen Anlage „Häuser Sandkamp 25 und 27 in Halle (Westf.)“ nebst dazugehöriger Nebengebäude (Parkdeck, Nebengebäude) gemäß Ihres Sondereigentumsanteils der mit Nr. 33 im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. 33, (Grundbuch von Halle, Blatt 6501, S. 2) in der Wohnanlage Sandkamp 25 und 27 in Halle (Westf.), (Gemarkung Halle, Flur 16, Flurstück 1400), verbunden mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum der bezeichneten Liegenschaft in der Wohnungseigentumsgemeinschaft, in Höhe von

4.733,51 €

zu erstatten.

Anlage 8: Fotos

Grundstück – Ansicht von Süden

Grundstück – Ansicht von Westen

ehemalige Gebäude Sandkamp 25 und 27 (Quelle: Stadt Halle)