

# 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/23/9131

Seite - 1 -

VOM 13.07.23

## GUTACHTEN

### ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES § 194 BauGB

AKTENZEICHEN

10 K 025/22

BEWERTUNGSOBJEKT

unbebaute Grundstücke  
Künsebecker Weg / Meindersstraße  
33790 Halle

WERTERMITTLUNGS-/  
QUALITÄTSSTICHTAG

06-07-2023



### VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

**450.000,- €**

ohne Berücksichtigung von Rechten in Abt. II des Grundbuchs  
sowie ohne Berücksichtigung des Aufwuchses der Waldflächen

# 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/23/9131

Seite - 2 -

VOM 13.07.23

---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>Deckblatt</b>	1
<b>I. Abschnitt – Daten des Grundstücks</b>	3
<b>II. Abschnitt – Vorbemerkungen</b>	
1. Grundlagen der Verkehrswertermittlung	4
2. Angaben zu Bodenaltlasten	4 + 5
3. Erschließungszustand	6
4. Bevölkerungsprognose	6
<b>III. Abschnitt – Grundstücksbeschreibung</b>	
1. Grundstücksbeschreibung Flurstück 1221	7 + 8
1.1 Grundstücksbeschreibung Flurstück 1428	9 - 12
1.2 Grundstücksbeschreibung Flurstück 1424	13 - 17
1.3 Grundstücksbeschreibung Flurstück 1224	18 - 20
<b>IV. Ermittlungsverfahren</b>	
1. Darstellung der Ermittlungsverfahren	21 - 22
2. Auswahl des Ermittlungsverfahrens	23
<b>V. Ermittlung – Durchführung der Wertermittlung</b>	
1. Ermittlung der Bodenwerte	24 - 35
<b>VI. Verkehrswert</b>	
1. Verkehrswert	36
2. Einzelwerte	37
3. Ersatzwerte	37
<b>VII. Literaturhinweis und Grundlagen</b>	39 + 40

# 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/23/9131

Seite - 3 -

VOM 13.07.23

---

## I. Daten des Grundstücks

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

**EIGENTÜMER**      **siehe gesondertes Datenblatt**

**AUFTRAGGEBER**      **Amtsgericht Halle  
gem. Beauftragung vom 16-01-2023**

**ORTSBESICHTIGUNG**      **09-03-2023**

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

**KATASTERBEZEICHNUNG**      **Gemarkung Halle  
Flur 17**

<b>Flurstück 1221, Größe</b>	<b>404 m<sup>2</sup></b>
<b>Flurstück 1224, Größe</b>	<b>3.675 m<sup>2</sup></b>
<b>Flurstück 1424, Größe</b>	<b>23.660 m<sup>2</sup></b>
<b>Flurstück 1428, Größe</b>	<b><u>7.503 m<sup>2</sup></u></b>

**Gesamtgröße**      **35.242 m<sup>2</sup>**

**Grundbuch von Halle  
AG Halle, Blatt 919**

## II. Vorbemerkungen

### II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Halle vom 16-01-2023, sollen die Verkehrswerte der auf der Seite 3 des Gutachtens angeführten **unbebauten** Grundstücke, ermittelt werden.

**Im Bodenwert ist der Aufwuchs (Wald /Laubwald) nicht enthalten. Für die Ermittlung des Wertes für den Aufwuchs, muss ein entsprechender Sachverständiger beauftragt werden.**

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund der Ortsbesichtigung am 09-03-2023, den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den mündlichen Angaben von der beim Ortstermin Anwesenden.

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

### II.2. Bodenaltlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh, sind die Flurstücke 1221, 1424 und 1428, nicht als Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen.

Für das Flurstück 1224 besteht eine Eintragung im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh. Es handelt sich um die Altablagerung 3916.0124 – Sn – siehe anliegenden Text und Lageplan aus dem Altlastenkataster des Kreises Gütersloh.

**Künsebecker Weg - 33790 Halle (Westf.)  
Gemarkung Halle, Flur 17, Flurstück 1224**

sind mit einer zentralen Teilfläche im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh als **Altablagerung mit der Bezeichnung 3916.0124-Sm** registriert.

In den 60-er Jahren wurden hier organische Abfallrückstände aus der Lebensmittelindustrie (Fleischreste, Felle, Fette) unerlaubt auf Ackerflächen Bereich der Meinderstraße abgelagert. Diese Rückstände in flüssiger und vermutlich auch in fester Form wurden untergepflügt oder unregelmäßig in ausgehobenen Erdgruben eingelagert. Als maximale Ablagerungstiefe wird 2 Meter angenommen. Solange keine Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden, bestehen keine anderen Nutzungsmöglichkeiten der Fläche als Grünland oder Forst. Die Fläche ist grundsätzlich sanierungspflichtig. Bislang wurden keine Sanierungsverpflichtungen oder Nutzungsuntersagungen ausgesprochen. Dies ist jedoch im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes möglich.

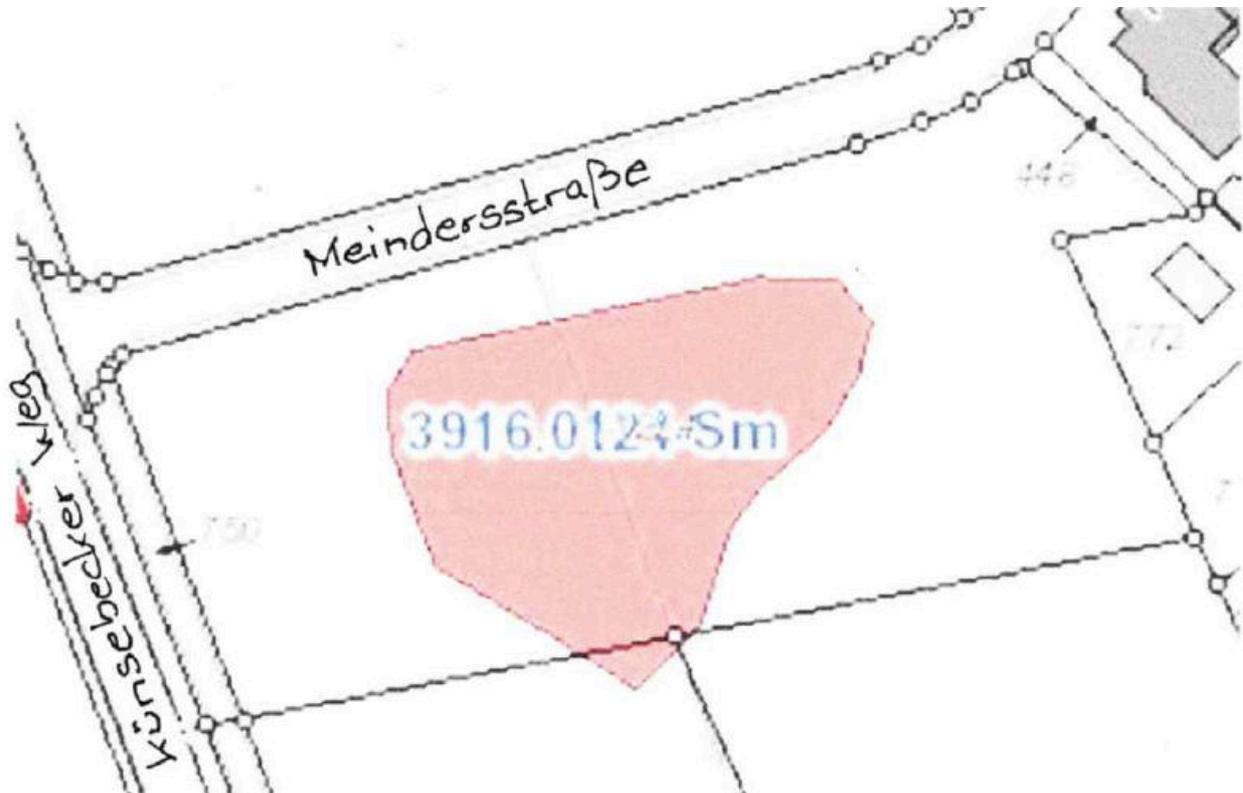
# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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/23/9131

Seite - 5 -

VOM 13.07.23



Lageplan aus dem Altlastenkataster

Aufgrund der Altlast auf dem Flurstück 1224, kann dieses nicht mehr als Ackerland, sondern nur noch als Grünland genutzt werden. Die Bewertung des Flurstücks 1224 erfolgt entsprechend der Nutzungsmöglichkeit.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Flurstücke 1221, 1424 und 1428 frei von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen durch die derzeitige oder frühere Nutzung sind.

Der Unterzeichner unterstellt in seinem Gutachten, dass keine Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen vorliegen. Des Weiteren unterstellt der Unterzeichner beim Baugrund, dass dieser eine normale Tragfähigkeit aufweist.

Evtl. notwendige Kosten für die Beseitigung von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen auf den Flurstücken 1221, 1424, 1428 und 1224 werden in diesem Gutachten **nicht** berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Markwert) noch in Abzug zu bringen.

Weitergehende Aussagen zum Baugrund können nur durch ein Gutachten eines Fachingenieurs gemacht werden, welcher gegebenenfalls zu beauftragen ist.

## II. 3 Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft (email) der Stadtverwaltung Halle, fallen für die zu bewertenden Grundstücke **keine** Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB an, da sich die Grundstücke im Außenbereich § 35 BauGB befinden. Für einen Teilbereich des Flurstück 1424 liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, der eine Wohnbebauung ermöglicht. Für diesen Bereich sind nach Auskunft der Stadtverwaltung Halle die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB abgerechnet.

Abgaben nach dem kommunalen Abgabengesetz fallen zurzeit nicht an.

## II.5 Bevölkerungsprognose

Gemäß Untersuchungen der Bertelsmann Stiftung wird für Halle folgende Bevölkerungsentwicklung für die Zukunft erwartet:

### Bevölkerungsvorausberechnung - Bevölkerungsstruktur

Alle Indikatoren

INDIKATOREN	Halle (Westfalen) (GT) 2012	Halle (Westfalen) (GT) 2020	Halle (Westfalen) (GT) 2025	Halle (Westfalen) (GT) 2030
Bevölkerung (Einwohner) ⓘ	21.220	21.380	21.280	21.130
Relative Bevölkerungsentwicklung (%) ⓘ	0,0	0,8	0,3	-0,4
Bevölkerungsanteil männlich (%) ⓘ	49,1	49,5	49,8	50,0
Bevölkerungsanteil weiblich (%) ⓘ	50,9	50,4	50,2	50,0

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie hier.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

# 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/23/9131

Seite - 7 -

VOM 13.07.23

## III. 1 Grundstücksbeschreibung – Flurstück 1221

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im Kreis Gütersloh in Halle, etwa 1,5 km Luftlinie südöstlich des Zentrums von Halle. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Norden an den Kreisverkehr der Neulehenstraße und im Südosten an einen unbefestigten Wirtschaftsweg. Bei der Neulehenstraße handelt es sich um öffentliche, ausgebaute Straße.



Neulehenstraße



Neulehenstraße

Fotos des Flurstücks

Fotos 5 & 6

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.

Ver- und Entsorgungsleitungen

soweit feststellbar – keine

Lage gemäß Flächennutzungsplan

Fläche für die Landwirtschaft

umliegende Bebauung

westlich angrenzendes Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut, ansonsten Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Grundstückszuschnitt

dreieckiges Grundstück

Lärm- und Emissionsbelästigung

Am Tage der Ortsbesichtigung Lärmeinflüsse durch Straßenverkehr festgestellt.

# 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/23/9131

Seite - 8 -

VOM 13.07.23

sonstige Beeinträchtigungen

keine erkennbar

Baugrund/Altlasten

siehe Ausführungen auf den Seiten 4 & 5

## III.2 Rechte und Lasten

Dem Unterzeichner lag eine Kopie des Grundbuchs vom 13-01-2023 vor. In Abt. II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung für das zu bewertenden Grundstück (laufende Nr. 69).

Amtsgericht Halle (Westf.) Grundbuch von Halle		Blatt 919	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
21	51, 52, 78, 81, 82		
22	69, 72, 74, 76, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Westf.), 10 K 25/22). Eingetragen am 05.09.2022.  Heidmann	

Halle (Westf.) Halle 919 · Letzte Änderung 05.09.2022 · Ausdruck vom 13.01.2023 · Seite 25 von 32

## III.3 Baulasten

Für das zu bewertende Grundstück bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

## III. 1.1 Grundstücksbeschreibung – Flurstück 1428

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im Kreis Gütersloh in Halle, etwa 1,5 km Luftlinie südöstlich des Zentrums von Halle. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Osten an den Künsebecker Weg. Beim Künsebecker Weg handelt es sich um öffentliche, ausgebaute Straße.



Künsebecker Weg



Künsebecker Weg

Fotos des Flurstücks	Fotos 6 - 8
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.
Ver- und Entsorgungsleitungen	soweit feststellbar – keine
Lage gemäß Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
umliegende Bebauung	in der weiteren Umgebung Wohnbebauung. Direkt angrenzende Flächen landwirtschaftlich genutzt.
Grundstückszuschnitt	dreieckiges Grundstück
Lärm- und Emissionsbelästigung	Am Tage der Ortsbesichtigung Lärmeinflüsse durch Straßenverkehr festgestellt.
sonstige Beeinträchtigungen	keine erkennbar

# 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/23/9131

Seite - 10 -

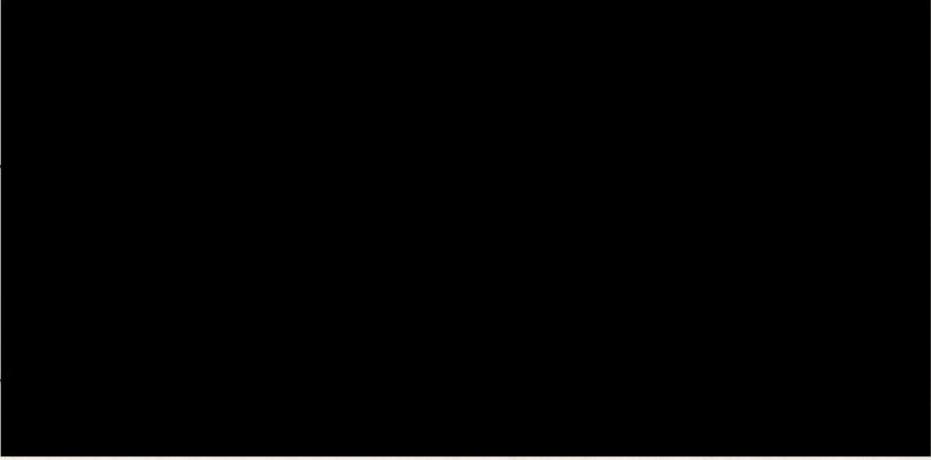
VOM 13.07.23

Baugrund/Altlasten

siehe Ausführungen auf den Seiten 4 & 5

## III.2 Rechte und Lasten

Dem Unterzeichner lag eine Kopie des Grundbuchs vom 13-01-2023 vor. In Abt. II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

Amtsgericht Halle (Westf.)		Grundbuch von Halle		Blatt 919		Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragungen		Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis		Lasten und Beschränkungen			
1		2		3			
Einer	1	25	106				
	2	1					
	3	1					
Zehner	4	30, 44, 45 48, 49, 50 68, 69, 70, 71, 72 73, 74, 75, 76		Die Stadt Halle/Westf. ist berechtigt, einen Schmutzwasserkanal mit Kontrollschacht zu verlegen, den Kanal zu betreiben und das Grundstück zu Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu betreten oder durch beauftragte Dritte betreten zu lassen. Gemäß Bewilligung vom 12. Mai 1981 eingetragen am 25. Mai 1981.			
		<b>Flurstück 1428</b>					
3						3	
2						2	
1						1	

Halle (Westf.) Halle 919 · Letzte Änderung 05.09.2022 · Ausdruck vom 13.01.2023 · Seite 20 von 32

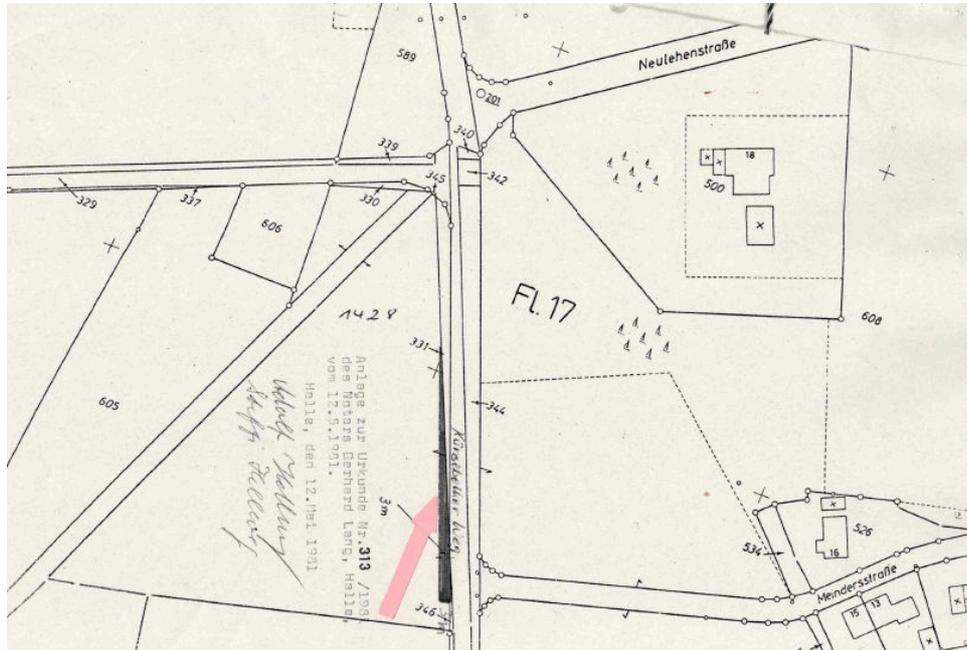
# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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/23/9131

Seite - 11 -

VOM 13.07.23



Lageplan zur Eintragung der laufenden Nr. 4 – siehe Seite 10

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
21	51, 52, 78, 81, 82	
22	69, 72, 74, 76, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Westf.), 10 K 25/22). Eingetragen am 05.09.2022.  Heidmann

Halle (Westf.) Halle 919 · Letzte Änderung 05.09.2022 · Ausdruck vom 13.01.2023 · Seite 25 von 32

# 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/23/9131

Seite - 12 -

VOM 13.07.23

---

## **III.3 Baulasten**

Für das zu bewertende Grundstück bestehen im  
Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

# 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/23/9131

Seite - 13 -

VOM 13.07.23

## III. 1.2 Grundstücksbeschreibung – Flurstück 1424

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im Kreis Gütersloh in Halle, etwa 1,5 km Luftlinie südöstlich des Zentrums von Halle. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Norden an die Neulehenstraße, im Osten an einen Bahndamm, im Süden an die Meindersstraße und im Osten an den Künsebecker Weg. Bei den drei Straßen handelt es sich um öffentliche, ausgebaute Straßen.



Neulehenstraße



Neulehenstraße



Künsebecker Weg



Künsebecker Weg



Meindersstraße

# 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/23/9131

Seite - 14 -

VOM 13.07.23

---

Fotos des Flurstücks	Fotos 15 – 21, 24 - 33
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.
Ver- und Entsorgungsleitungen	soweit feststellbar – keine, lediglich in der Meindersstraße Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.
Lage gemäß Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft. Für einen Teilbereich des Grundstücks liegt ein Bebauungsplan für eine Wohnbebauung vor.
umliegende Bebauung	südlich angrenzende Grundstücke Wohnbebauung.
Grundstückszuschnitt	verwinkelt Grundstück
Lärm- und Emissionsbelästigung	Am Tage der Ortsbesichtigung Lärmeinflüsse durch Straßenverkehr und den Bahnverkehr festgestellt.
sonstige Beeinträchtigungen	keine erkennbar
Baugrund/Altlasten	siehe Ausführungen auf den Seiten 4 & 5

# 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/23/9131

Seite - 15 -

VOM 13.07.23

## III.2 Rechte und Lasten

Dem Unterzeichner lag eine Kopie des Grundbuchs vom 13-01-2023 vor. In Abt. II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

Amtsgericht Halle (Westf.)		Grundbuch von Halle		Blatt 919		Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
Einer	10	<del>38</del> 53, 54, 55, 56	[Redacted]				
	11	53, 55, 56	[Redacted]				
	12	<del>50</del> <del>68, 69, 70, 71, 72</del> <del>73, 74, 75, 76</del> <b>Flurstück</b> <b>1424</b>	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Lichtzeichenanlagenrecht nebst Kabelrecht) mit Betretungsrecht auch für Beauftragte der Berechtigten für die DB Netz Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Berlin, vertreten durch die Niederlassung West, Hansastr. 15, 47058 Duisburg. Gemäß Bewilligung vom 26. September 2000 (UR 626/00 Notar Hollenberg, Halle/Westf.) eingetragen am 14. November 2000.				
Zehner	13	41	[Redacted]				
	14	59	[Redacted]				
			[Redacted]				

Halle (Westf.) Halle 919 · Letzte Änderung 05.09.2022 · Ausdruck vom 13.01.2023 · Seite 22 von 32



# 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/23/9131

Seite - 17 -

VOM 13.07.23

---

## **III.3 Baulasten**

Für das zu bewertenden Grundstück bestehen im  
Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

## III. 1.3 Grundstücksbeschreibung – Flurstück 1224

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im Kreis Gütersloh in Halle, etwa 1,5 km Luftlinie südöstlich des Zentrums von Halle. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Norden an die Meindersstraße und im Westen an den Künsebecker Weg. Bei beiden Straßen handelt es sich um öffentliche Straßen. Der Künsebecker Weg ist voll ausgebaut, die Meindersstraße ist lediglich asphaltiert.



Künsebecker Weg



Künsebecker Weg



Meindersstraße

Fotos des Flurstücks

Fotos 10 - 14

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.

Ver- und Entsorgungsleitungen

soweit feststellbar – keine

# 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/23/9131

Seite - 19 -

VOM 13.07.23

Lage gemäß Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
umliegende Bebauung	östlich angrenzende Grundstücke Wohnbebauung.
Grundstückszuschnitt	verwinkelt Grundstück
Lärm- und Emissionsbelästigung	Am Tage der Ortsbesichtigung Lärmeinflüsse durch Straßenverkehr festgestellt.
sonstige Beeinträchtigungen	keine erkennbar
Baugrund/Altlasten	siehe Ausführungen auf den Seiten 4 & 5

## III.2 Rechte und Lasten

Dem Unterzeichner lag eine Kopie des Grundbuchs vom 13-01-2023 vor. In Abt. II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung für das zu bewertenden Grundstück (laufende Nr. 72).

Amtsgericht Halle (Westf.) Grundbuch von Halle		Blatt 919	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
21	51, 52, 78, 81, 82		
22	69, 72, 74, 76, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Westf.), 10 K 25/22). Eingetragen am 05.09.2022.  Heidmann	

Halle (Westf.) Halle 919 · Letzte Änderung 05.09.2022 · Ausdruck vom 13.01.2023 · Seite 25 von 32

# 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/23/9131

Seite - 20 -

VOM 13.07.23

---

## **III.3 Baulasten**

Für das zu bewertende Grundstück bestehen im  
Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

## **V. Ermittlungsverfahren**

### **V.1 Darstellung der Ermittlungsverfahren**

Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es nach § 194 BauGB einen marktgerechten Preis, den Verkehrswert (Marktwert), zu ermitteln. Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, sind für das Bewertungsgrundstück ein oder mehrere geeignete Wertermittlungsverfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes definiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in den §§ 15 bis 23 folgende Ermittlungsverfahren:

#### **Vergleichswertverfahren**

siehe §§ 15 und 16 ImmoWertV

#### **Ertragswertverfahren**

siehe §§ 17 bis 20 ImmoWertV

#### **Sachwertverfahren**

siehe § 21 bis 23 ImmoWertV

Das **Vergleichswertverfahren** kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend gleichartigen Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Zu nennen sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungshäuser) und Garagen.

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.

# 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/23/9131

Seite - 22 -

VOM 13.07.23

---

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.

Das **Ertragswertverfahren** kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z. B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken im Sinne des § 75 Bewertungsgesetz (BewG).

Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.

Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.

Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Im **Sachwertverfahren** wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen. Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken welche mit Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern bebaut sind angewandt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, sind nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

# 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/23/9131

Seite - 23 -

VOM 13.07.23

---

## **V.2 Auswahl des Ermittlungsverfahrens**

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um derzeit unbebaute Grundstücke.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes definiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in den §§ 15 bis 23 die Ermittlungsverfahren – siehe Seite 21.

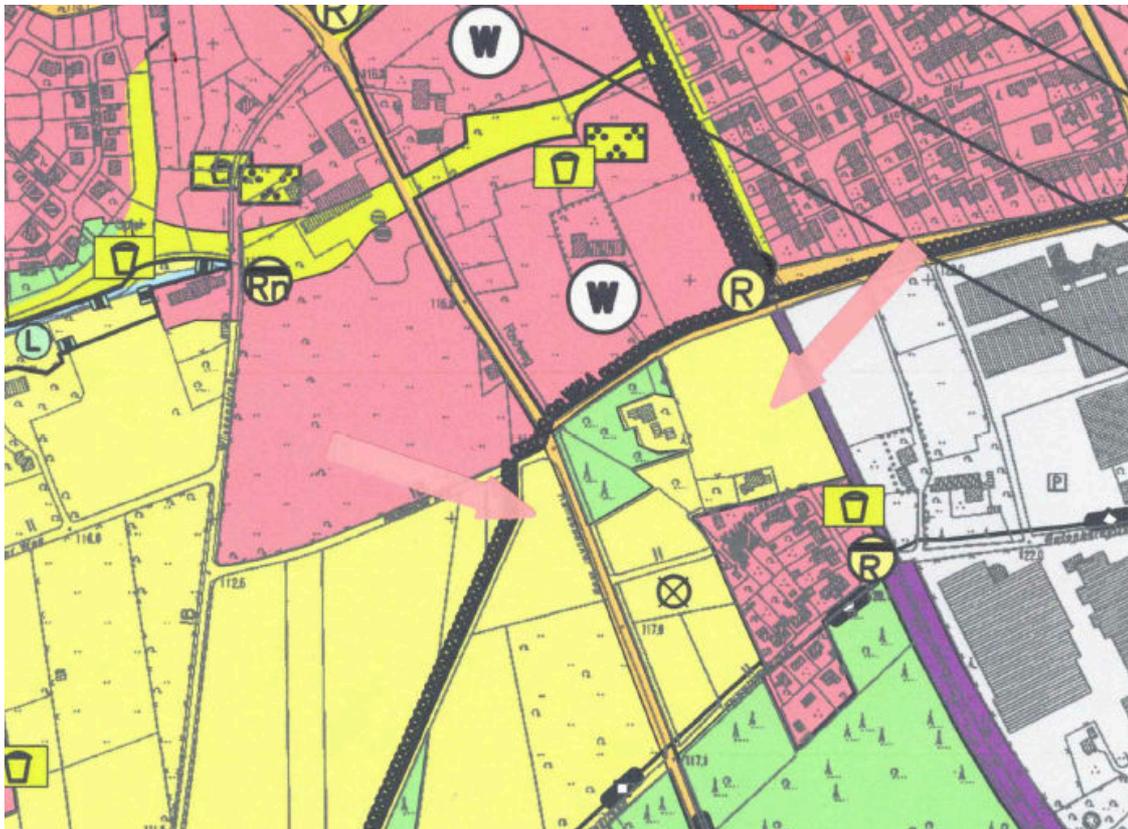
Da es sich um unbebaute Grundstücke handelt, werden die Bodenwerte im Vergleichswertverfahren, siehe §§ 15 und 16 ImmoWertV ermittelt.

## VI.1 Ermittlung des Bodenwertes

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 (§ 16 ImmoWertV) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1, Satz 3 und 4 der ImmoWertV ist entsprechend anzuwenden.

Da keine direkten Vergleichswerte von vergleichbar genutzten Grundstücken vorliegen, wird der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegt.

Für den Bereich in dem sich die zu bewertenden Grundstücke befinden, liegt nach Auskunft der Stadtverwaltung Halle bis auf einen kleinen Bereich des Flurstücks 1424 **kein** rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Grundstücke liegen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, bis auf einen kleinen Bereich des Flurstück 1424. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich in den sich die zu bewertenden Grundstücke befinden als Fläche für die Landwirtschaft / Wald aus – siehe anliegenden Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.



# 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/23/9131

Seite - 25 -

VOM 13.07.23

Das Liegenschaftskataster weist für die beiden Grundstücke folgende Nutzung aus:

Flurstück	Nutzungsart	Größe	Gesamtgröße
1424	Landwirtschaft / Ackerland	17.652 m <sup>2</sup>	23.660 m <sup>2</sup>
	Grünland	500 m <sup>2</sup>	
	Wegefläche / Verkehrsbegleitfläche	167 m <sup>2</sup>	
	Wald / Laubholz	4.723 m <sup>2</sup>	
	Unland	262 m <sup>2</sup>	
	Wonbaufläche	156 m <sup>2</sup>	
	Bahnverkehr	200 m <sup>2</sup>	
1221	Landwirtschaft / Ackerland	282 m <sup>2</sup>	404 m <sup>2</sup>
	Weg	103 m <sup>2</sup>	
	Unland	19 m <sup>2</sup>	
1224	Landwirtschaft / Ackerland	1.536 m <sup>2</sup>	3.675 m <sup>2</sup>
	Landwirtschaft / Grünland	2.125 m <sup>2</sup>	
	Weg	14 m <sup>2</sup>	
1428	Landwirtschaft / Ackerland	7.503 m <sup>2</sup>	7.503 m <sup>2</sup>
Gesamt			35.242 m <sup>2</sup>



Der Bodenrichtwert für Wohnbauland beträgt **190,00 €/m<sup>2</sup>** - siehe Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte auf der Seite 26. Das Bodenrichtwertgrundstück verfügt über folgende Eigenschaften:

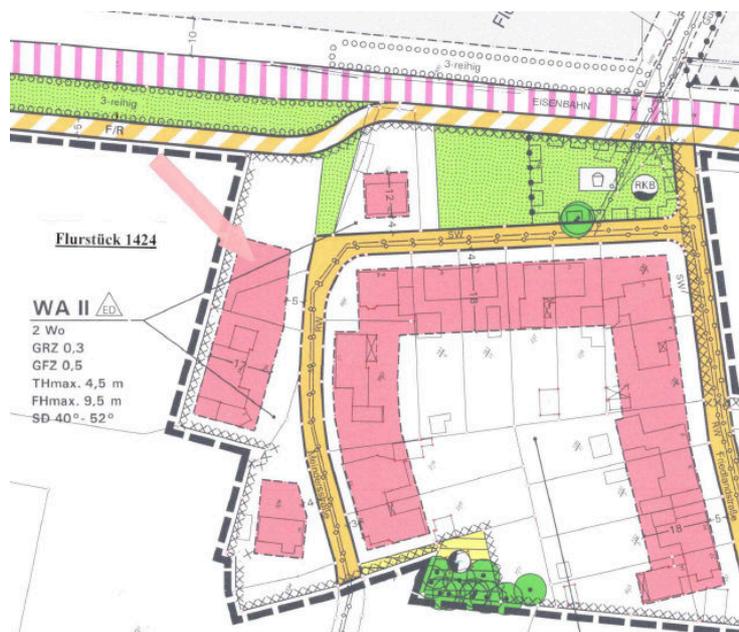
- Wohnbauflächen (baureifes Land)
- I- bis II-geschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>
- erschließungsbeitragsfrei
- Grundstücksgröße in der Regel für Flächen von 200 – 900 m<sup>2</sup>

## Bodenwert – Flurstück 1424

### Wertzone I

Für eine Teilfläche des Flurstücks 1424 besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Nr. 40) mit folgenden Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- II-geschossig
- GRZ (Grundflächenzahl) = 0,3
- GFZ (Geschossflächenzahl) = 0,5
- Traufhöhe maximal 4,50 m
- Firsthöhe maximal 9,50 m
- Dachneigung 40 – 52°
- bebaubare Fläche durch Baugrenzen beschränkt – siehe anliegenden Ausschnitt aus dem Bebauungsplan.



# 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/23/9131

Seite - 28 -

VOM 13.07.23

Der Unterzeichner bildet daher für die Teilfläche aus dem Flurstück 1424 für den es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt eine eigene Wertzone – siehe anliegenden Ausschnitt.



Die Bodenwertzone hat eine Größe von etwa 1.500 m<sup>2</sup>.

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes ist der Bodenrichtwert aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Gütersloh. Der Bodenrichtwert im Bereich der Wertzone I beträgt **190,- €/m<sup>2</sup>** - siehe Seite 26.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weit gehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Die Bodenrichtwerte gelten nur für alllastenfreie Grundstücke.

# 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/23/9131

Seite - 29 -

VOM 13.07.23

---

Abweichende Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks wie zum Beispiel

- Lage
- Größe
- Zuschnitt
- Grundstückstiefe
- Grundstücksbreite
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand

usw. zum zu bewertenden Grundstück müssen durch Zu- oder Abschläge bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt werden.

## **Erschließungszustand**

Der für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegte Bodenrichtwert, beinhaltet die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB (erschließungsbeitragsfrei).

Gemäß schriftlicher Auskunft (email) der Stadtverwaltung Halle, sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB für die Wertzone abgerechnet.

## **Lage / Zuschnitt**

Die Wertzone I weichen in ihrer Lage / Zuschnitt innerhalb der Bodenrichtwertzone nicht von den durchschnittlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Zu- oder Abschläge auf den für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwert sind nicht erforderlich.

## **Maß der baulichen Nutzung**

Die Wertzone I weicht im Maß ihrer baulichen Nutzung, nicht von den Eigenschaften des für die Ermittlung der Bodenwerte zugrunde gelegten Bodenrichtwerts ab. Zu- oder Abschläge auf den für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwert sind nicht erforderlich.

# 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/23/9131

Seite - 30 -

VOM 13.07.23

## Grundstücksgröße

Die Wertzone I hat eine Größe von 1.500 m<sup>2</sup> und weicht in seiner Größe erheblich von der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks (600 m<sup>2</sup>) ab.

Der relative Bodenwert [€/m<sup>2</sup>] ist abhängig von der Grundstücksfläche. Mit größer werdender Fläche sinkt im **Allgemeinen** der relative Bodenwert. Über die Umrechnungskoeffizienten werden die Werte vergleichbar bzw. umwandelbar.

Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat in seinem Grundstücksmarktbericht **keine** Umrechnungsfaktoren veröffentlicht.

Das zu bewertende Grundstück kann mit einem Gebäude mit II-Vollgeschossen, bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 bebaut werden. Das Baufenster auf dem das Gebäude errichtet werden kann, hat eine Größe von etwa 300 m<sup>2</sup>. Hieraus ergibt sich für eine vollständige bauliche Ausnutzung des Baufensters unter Berücksichtigung der GRZ und GFZ eine erforderliche Grundstücksgröße von gerundet 1.200 m<sup>2</sup>.

Aufgrund des Baufensters kann der restliche Bereich der Wertzone (300 m<sup>2</sup>) baulich nicht genutzt werden. Es handelt sich daher um hausnahes Gartenland. Diesen Bereich bewertet der Unterzeichner mit 35 % des Bodenwertes des übrigen Teil des Grundstücks welcher baulich nutzbar ist.

## sonstige Eigenschaften

Ansonsten weicht die Wertzone I in ihren den Bodenwert beeinflussenden Eigenschaften nicht weiter von den Eigenschaften des für die Ermittlung des zugrunde gelegten Bodenrichtwert ab.

## Entwicklung Kaufpreise am Grundstücksmarkt

Der Bodenrichtwert im Bereich der zu bewertenden Grundstücke hat sich in den vergangenen Jahren wie folgt entwickelt:

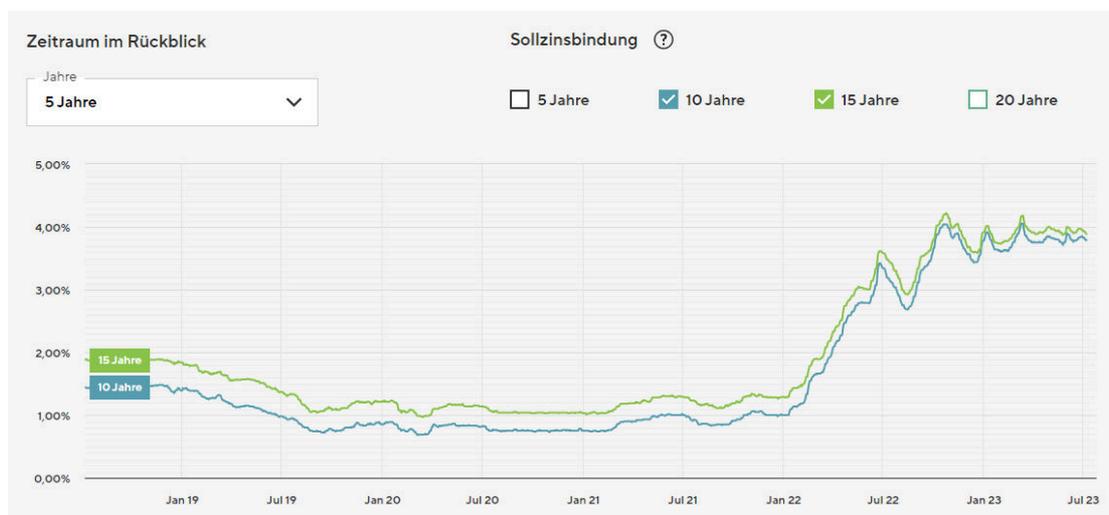
BRW zum 01-01-2019	=	130,00 €/m <sup>2</sup>	
BRW zum 01-01-2020	=	145,00 €/m <sup>2</sup>	12 % höher als zum 01-01-2019
BRW zum 01-01-2021	=	170,00 €/m <sup>2</sup>	17 % höher als zum 01-01-2020
BRW zum 01-01-2022	=	190,00 €/m <sup>2</sup>	12 % höher als zum 01-01-2021
BRW zum 01-01-2023	=	190,00 €/m <sup>2</sup>	0 % höher als zum 01-01-2022

Hieraus ergibt sich zwischen dem 01-01-2019 und dem 01-01-2023 ein Anstieg des Bodenrichtwertes um gerundet 46 %.

Der Grundstücksmarkt 2022 war bis 03/2022 von starken Preissteigerungen geprägt. Ab ca. Ostern 2022 war ein erster Nachfrageeinbruch zu verzeichnen. Die Nachfrage war aber immer noch sehr gut. Ab Sommer (ca. 07/08 2022) brach die Nachfrage abrupt ein. Diese Entwicklung hat sich im Jahr 2023 fortgesetzt.

Dies ist im Wesentlichen auf die Zinsentwicklung für Baudarlehn seit Januar 2022 (siehe anliegende Grafik) und der anhaltenden hohen Inflation zurückzuführen. Ein weiterer Faktor sind die hohen Herstellungskosten für Neubauten, die es immer weniger Bauherren und Bauherrinnen ermöglichen ein Eigenheim zu errichten.

Dies hat Auswirkungen auf die Nachfrage für baureife Grundstücke und somit auch auf die Kaufpreise für unbebaute, baureife Grundstücke.



Der Unterzeichner ermittelt daher als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale einen Abschlag von 15 % auf den für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwert.

Hieraus ergibt sich für die baulich nutzbare Fläche der Wertzone I ein Bodenwert von gerundet 160,- €/m<sup>2</sup> (BRW 190,- €/m<sup>2</sup> \* 0,85). Für das Haus nahe Gartenland ermittelt der Unterzeichner einen Bodenwert von gerundet 56,- €/m<sup>2</sup> (160,- €/m<sup>2</sup> \* 0,35).

## Restfläche Flurstück 1424

Das Liegenschaftskataster weist für das Grundstücke folgende Nutzung aus:

Flurstück	Nutzungsart	Größe	Gesamtgröße
1424	Landwirtschaft / Ackerland	16.152 m <sup>2</sup>	22.160 m <sup>2</sup>
	Grünland	500 m <sup>2</sup>	
	Wegefläche / Verkehrsbegleitfläche	167 m <sup>2</sup>	
	Wald / Laubholz	4.723 m <sup>2</sup>	
	Unland	262 m <sup>2</sup>	
	Wonbaufläche	156 m <sup>2</sup>	
	Bahnverkehr	200 m <sup>2</sup>	

Nach Auskunft einer der Eigentümer wurde dem Unterzeichner mündlich mitgeteilt, dass die Versickerung des Regenwassers des Gebäudes – Meindersstraße 14 – auf einer Teilfläche des Flurstücks 1424 erfolgt. Hierfür sind Sickerrohre auf dem Flurstück 1424 verlegt worden. Der Unterzeichner hat die Bauakte des Gebäudes Meindersstraße 14 eingesehen.

Für die Versickerung des Regenwassers besteht eine Baugenehmigung. Ein Lageplan über die Lage der Versickerungsrohre ist in der Bauakte nicht enthalten. Nach mündlicher Auskunft einer der Eigentümer geht der Unterzeichner davon aus, dass die im anliegenden Lageplan rot umrandete Fläche betroffen ist, mit einer Größe von etwa 485 m<sup>2</sup> - siehe anliegenden Lageplan.



Der Unterzeichner bewertet diese Fläche unter Berücksichtigung der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit als Grünland.

# 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/23/9131

Seite - 33 -

VOM 13.07.23

## Entwicklung Kaufpreise am Grundstücksmarkt für Ackerland

Der Bodenwert des Bodenrichtwertgrundstücks beträgt **9,00 €/m<sup>2</sup>** - siehe Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte auf der Seite 26.

## Entwicklung Kaufpreise am Grundstücksmarkt

Der Bodenrichtwert im Bereich der zu bewertenden Grundstücke hat sich in den vergangenen Jahren wie folgt entwickelt:

BRW zum 01-01-2019	=	6,50 €/m <sup>2</sup>	
BRW zum 01-01-2020	=	6,50 €/m <sup>2</sup>	0 % höher als zum 01-01-2019
BRW zum 01-01-2021	=	7,00 €/m <sup>2</sup>	8 % höher als zum 01-01-2020
BRW zum 01-01-2022	=	8,00 €/m <sup>2</sup>	14 % höher als zum 01-01-2021
BRW zum 01-01-2023	=	9,00 €/m <sup>2</sup>	13 % höher als zum 01-01-2022

Hieraus ergibt sich zwischen dem 01-01-2019 und dem 01-01-2023 ein Anstieg des Bodenrichtwertes um 38 %.

Der Grundstücksmarkt 2022 war bis 03/2022 von starken Preissteigerungen geprägt. Ab ca. Ostern 2022 war ein erster Nachfrageeinbruch zu verzeichnen. Die Nachfrage war aber immer noch sehr gut. Ab Sommer (ca. 07/08 2022) brach die Nachfrage abrupt ein. Diese Entwicklung hat sich im Jahr 2023 fortgesetzt.

Am Grundstücksmarkt hat sich heraus gestellt, dass die Kaufpreise für Ackerland relativ stabil sind. Ein Abschlag für die allgemeine Entwicklung am Grundstücksmarkt ist für landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht erforderlich.

## Entwicklung Kaufpreise am Grundstücksmarkt für Grünland

Der Bodenrichtwert für **Grünflächen** hat sich in den vergangenen Jahren wie folgt entwickelt:

BRW zum 01-01-2019	=	3,60 €/m <sup>2</sup>	
BRW zum 01-01-2020	=	3,90 €/m <sup>2</sup>	8 % höher als zum 01-01-2019
BRW zum 01-01-2021	=	4,20 €/m <sup>2</sup>	8 % höher als zum 01-01-2020
BRW zum 01-01-2022	=	4,40 €/m <sup>2</sup>	5 % höher als zum 01-01-2021
BRW zum 01-01-2023	=	4,20 €/m <sup>2</sup>	5 % niedriger als zum 01-01-2022

Hieraus ergibt sich zwischen dem 01-01-2019 und dem 01-01-2023 ein Anstieg des Bodenrichtwertes um 17 %.

# 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/23/9131

Seite - 34 -

VOM 13.07.23

---

Der Grundstücksmarkt 2022 war bis 03/2022 von starken Preissteigerungen geprägt. Ab ca. Ostern 2022 war ein erster Nachfrageeinbruch zu verzeichnen. Die Nachfrage war aber immer noch sehr gut. Ab Sommer (ca. 07/08 2022) brach die Nachfrage abrupt ein. Diese Entwicklung hat sich im Jahr 2023 fortgesetzt.

Am Grundstücksmarkt hat sich heraus gestellt, dass die Kaufpreise für Grünland relativ stabil sind. Ein Abschlag für die allgemeine Entwicklung am Grundstücksmarkt ist für landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht erforderlich.

## Entwicklung Kaufpreise am Grundstücksmarkt für Waldgrundstücke

Der Bodenrichtwert für **Waldflächen** hat sich in den vergangenen Jahren wie folgt entwickelt:

BRW zum 01-01-2019	=	2,10 €/m <sup>2</sup>	mit Aufwuchs
BRW zum 01-01-2020	=	2,30 €/m <sup>2</sup>	mit Aufwuchs
BRW zum 01-01-2021	=	2,10 €/m <sup>2</sup>	mit Aufwuchs
BRW zum 01-01-2022	=	1,00 €/m <sup>2</sup>	ohne Aufwuchs
BRW zum 01-01-2023	=	1,00 €/m <sup>2</sup>	ohne Aufwuchs

Im Bodenwert ist der Aufwuchs (Wald /Laubwald) nicht enthalten. Für die Ermittlung des Wertes für den Aufwuchs, muss ein entsprechender Sachverständiger beauftragt werden.

# 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/23/9131

Seite - 35 -

VOM 13.07.23

## Bodenwerte

Flurstück	Nutzungsart	Größe	Bodenwert pro m <sup>2</sup>	Gesamt	Bodenwert Flurstück Gesamt	Bodenwert Flurstück Gesamt gerundet
1424	Landwirtschaft / Ackerland	16.308 m <sup>2</sup>	9,00 €	146.772,00 €	363.558,40 €	363.600,00 €
	Wertzone I - baureifes Land	1.200 m <sup>2</sup>	160,00 €	192.000,00 €		
	Wertzone I - hausnahes Gartenland	300 m <sup>2</sup>	56,00 €	16.800,00 €		
	Grünland neben der Wertzone I	500 m <sup>2</sup>	4,20 €	2.100,00 €		
	Wege- / Verkehrsbegeleitfläche	167 m <sup>2</sup>	4,20 €	701,40 €		
	Wald / Laubholz	4.723 m <sup>2</sup>	1,00 €	4.723,00 €		
	Unland	262 m <sup>2</sup>	1,00 €	262,00 €		
	Bahnverkehr	200 m <sup>2</sup>	1,00 €	200,00 €		
	Gesamt	23.660 m <sup>2</sup>				
1221	Landwirtschaft / Ackerland	282 m <sup>2</sup>	9,00 €	2.538,00 €	2.866,00 €	2.900,00 €
	Weg	103 m <sup>2</sup>	3,00 €	309,00 €		
	Unland	19 m <sup>2</sup>	1,00 €	19,00 €		
	Gesamt	404 m <sup>2</sup>				
1224	Landwirtschaft / Grünland	3.661 m <sup>2</sup>	4,20 €	15.376,20 €	15.435,00 €	15.400,00 €
	Weg	14 m <sup>2</sup>	4,20 €	58,80 €		
	Gesamt	3.675 m <sup>2</sup>				
1428	Landwirtschaft / Ackerland	7.503 m <sup>2</sup>	9,00 €	67.527,00 €	67.527,00 €	67.500,00 €
Gesamt		35.242 m <sup>2</sup>				449.400,00 €

Im Bodenwert ist der Aufwuchs (Wald /Laubwald) nicht enthalten. Für die Ermittlung des Wertes für den Aufwuchs, muss ein entsprechender Sachverständiger beauftragt werden.

# 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/23/9131

Seite - 36 -

VOM 13.07.23

---

## VII.1 Verkehrswert

Zur Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert) aus dem angewandten Ermittlungsverfahren, ist der § 194 BauGB zu beachten.

Dieser wird wie folgt definiert:

„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.“

Der Unterzeichner schätzt den Verkehrswert (Marktwert) der derzeit unbebauten Grundstücke per 06-07-2023 auf **gerundet**

**450.000,- €**

ohne Berücksichtigung von Rechten in Abt. II des Grundbuchs  
sowie ohne Berücksichtigung des Aufwuchses der Waldflächen

# 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/23/9131

Seite - 37 -

VOM 13.07.23

## VII.2 Einzelbewertung

Flurstück		Bodenwert gesamt gerundet
1424	=	364.000 €
1221	=	3.000 €
1224	=	15.500 €
1428	=	67.500 €
Bodenwert gesamt gerundet		450.000 €

## VII.3 Ersatzwerte

Für die Flurstücke 1428 & 1424 besteht jeweils eine Eintragung in Abt. II des Grundbuchs – siehe Seiten 10 & 15 des Gutachtens.

Ersatzwert Flurstück 1428 – Schmutzwasserkanal 100,- €

Ersatzwert Flurstück 1424 – Lichtzeichenanlagenrecht 50,- €

# 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/23/9131

Seite - 38 -

VOM 13.07.23

Ich habe das oben bezeichnete Grundstück am 09-03-2023 besichtigt und dessen Identität anhand der in den Grundstückspapieren enthaltenen Kennzeichnung festgestellt.

Bielefeld, den 13-07-2023

Anlagen:

Lageplan M:1:1250

Fotos vom Tage der Besichtigung



Der Sachverständige



# 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/23/9131

Seite - 39 -

VOM 13.07.23

---

## **VIII. Literaturnachweis und Grundlagen**

### **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl 1986 I S. 2253)

zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz vom 18.08.1997 (BGBl 1997 S. 2081)

### **BauNVO**

Baugesetzbuch (BauGB) BauGB Ausfertigungsdatum: 23.06.1960 Vollzitat: "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist" Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634

### **Vergleichswertrichtlinie**

### **BGB**

bürgerliches Gesetzbuch

### **Bodenrichtwert**

Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh, Stichtag der Bodenrichtwertkarte 01-01-2023

### **Grundstücksmarktbericht**

Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh 2023

### **Kopie Grundbuch vom 13-01-2023**

# **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/23/9131

Seite - 40 -

VOM 13.07.23

---

## **LITERATUR**

**GUG** Grundstücksmarkt und Grundstückswert

**IVD**-Informationsdienst

**M. Vogels** - Grundstücks- und Gebäudebewertung - 5. Auflage

**Kleiber** - Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage

**Sprengnetter Grundstücksbewertung**

**Streich** - Praktische Immobilienbewertung

**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel** Baukosten 2020/2021 für Instandsetzung/Sanierung

**Marktwertermittlung**