

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

EXPOSÉ - INTERNETVERSION zum VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

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

AKTENZEICHEN

10 K 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

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	
	Flurstück 1221, Größe	404 m²
	Flurstück 1224, Größe	3.675 m²
	Flurstück 1424, Größe	23.660 m²
	Flurstück 1428, Größe	<u>7.503 m²</u>
	Gesamtgröße	<u>35.242 m²</u>
	Grundbuch von Halle AG Halle	

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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

GUTACHTEN NR. 54/III/23/9131

Seite - 3 -

VOM 13.07.23

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 Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

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 - 4 -

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

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.
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 - 5 -

VOM 13.07.23

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

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

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 Westen 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 - 7 -

VOM 13.07.23

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

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

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

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 - 9 -

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

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



Flurstück 1221



Flurstück 1221



Flurstück 1428



Flurstück 1428



Flurstück 1424



Flurstück 1424



Flurstück 1224



Flurstück 1224