

Exposé zum Gutachten 010 K 115/23

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB
des **1.128/10.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des
mit einem 8-Familienwohnhaus und 3 Garagen bebauten Grundstücks
Hartmanns Wäldchen 7, 33790 Halle (Westf.)
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links
mit Kellerraum im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1** wurde zum Stichtag 11.03.2024 ermittelt zu rd.

54.000,00 €

1. Grunddaten und Lage

Aktenzeichen:	010 K 115/23
Gutachten-Nr.	GGA 002-2024
Bewertungstichtag:	11.03.2024
Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem 8-Familienhaus mit 3 Garagen
Objektadresse:	Hartmanns Wäldchen 7, 33790 Halle (Westf.)
Grundbuch:	Halle Flur 8, Flurstück 2901 Gebäude- und Freifläche, Hartmanns Wäldchen 7 Abt. II: lfd. Nr. 1: Baubeschränkung und Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Halle, Flur 8, Flurstück 18 lfd. Nr. 2: Recht für den jeweiligen Grundstückseigentümer des Grundstücks Gemarkung Halle, Flur 8, Flurstück 18, auf den belasteten Grundstücken einen Kanalanschluss von dem herrschenden Grundstück entlang der Nordgrenze zu legen und zu unterhalten lfd. Nr. 4: Zwangsverwaltungsvermerk lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk
Grundstücksgröße:	479 m ²
Makrolage:	Das Bewertungsgrundstück liegt in Halle (Westf.), einem Ort mit ca. 22.300 Einwohnern. Gütersloh ist ca. 19 km und Bielefeld ca. 17 km entfernt. Die Auffahrt zur A33 liegt in ca. 2 km Entfernung. Halle verfügt über einen Bahnhof, der die Städte Bielefeld und Osnabrück gut anbindet.
Mikrolage:	Die Entfernung des Bewertungsobjektes zum Stadtzentrum Halle beträgt ca. 0,7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Grundschulen und alle weiterführenden Schulen sind in Halle vorhanden. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 0,3 km entfernt.
Erschließung und Straßenausbau:	asphaltierte Anliegerstraße, ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom, Wasser, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss, vorhanden

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

2. Rechtliche Situation

Mietrechtliche Gegebenheiten: Die Wohnung wurde zum 01.03.2024 neu vermietet. Der Mietvertrag lag der Sachverständigen vor.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Altlasten: keine Eintragungen im Altlastenkataster

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

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

3. Gebäude- und Nutzungsübersicht

Gebäudeübersicht

Gebäude	Baujahr	Gesamt-Nutzungsdauer (Jahre)	angenommene Restnutzungsdauer (Jahre)
8-Familienwohnhaus	1972	80	28
Garagenanlage mit 3 Garagen	1972	80	28

Nutzungsübersicht

Nutzungseinheiten	Geschoss	Nutzungsart	Wohnfläche m ²
Wohnung Nr. 1	Erdgeschoss links	1-Zimmer-Wohnung	rd. 32
Raumaufteilung	Diele, Wohn-Schlafzimmer, Bad, Küche, Abstellraum		

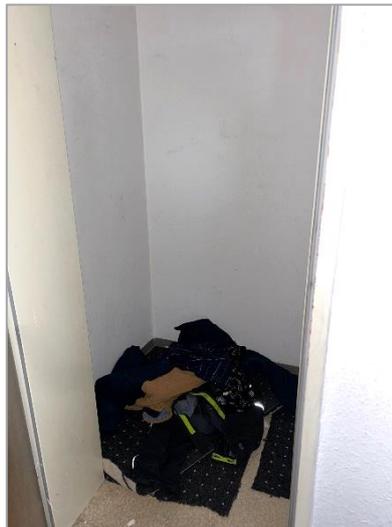
4. Gebäudekurzbeschreibung

4.1. 8-Familienwohnhaus

Baujahr:	1972
Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt
Geschossigkeit:	2 Vollgeschosse, Dachgeschoss ausgebaut
Keller:	voll unterkellert, sep. Kellerraum für jede Wohneinheit, Wasch- und Trockenkeller, Heizungsraum
Sohlplatte:	Stahlbeton
Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum:	Kalksandsteinmauerwerk mit Klinkern verblendet, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden in Teilbereichen, 2-teilige Aluminiumhaustür mit 8 Briefkästen im Seitenteil, Isolierverglasung, Sprechanlage zu den einzelnen Wohnungen, einfache Elektroinstallation aus dem Baujahr mit sep. Stromzählern je Wohneinheit, je Wohneinheit ein Balkon
Ausstattung Sondereigentum:	Teppich in Diele und Wohn- Schlafbereich, PVC Boden in der Küche, Fliesen im Bad, Wände und Decken tapeziert, Bad mit Dusche, WC, WT, 2/3 hoch gefliest, sep. Warmwasserzähler je Wohneinheit, Abrechnung Kaltwasser erfolgt über Wohnfläche, Innentüren dunkle Furnierholztüren mit Stahlzargen, einfache Wohnungseingangstür mit Spion
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen, Zinkrinnen und –fallrohre, gedämmt
Heizung:	Gasheizung aus 1997 mit zentraler Wassererwärmung, Rippenheizkörper, verbrauchsabhängige Berechnung der Heizkosten über Heizkörperzähler
Energieausweis:	Verbrauchsausweis, 228,5 kWh / (m ² *a), Energieeffizienzklasse G, Energieträger Gas, Ausstelldatum 29.09.2019

4.2. Garagenanlage mit 3 Garagen (jeweils Sondereigentum)

Baujahr:	1972
Konstruktion:	Mauerwerk mit Klinkerverblendung
Dach:	
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Betondecke mit Bitumenpappe abgeklebt, Einfassung mit Zinkblech in grün
Tor:	Stahlschwingtor
Boden:	Betonboden
Bauschäden / -mängel:	<p>Im Ortstermin waren bei Augenschein innerhalb des Sondereigentums keine Bauschäden oder Baumängel ersichtlich.</p> <p>Im Bereich des Gemeinschaftseigentums sind Feuchtigkeitsschäden im Heizungskeller ca. 20cm über Bodenplatte erkennbar.</p>
Beurteilung:	<p>Das im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnete Wohnungseigentum nebst Kellerraum hat eine gute Anbindung zur Innenstadt von Halle (Westf.) und zu allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck, allerdings sind seit der Erstellung des Gebäudes keine Modernisierungen erfolgt, sodass sich das Gebäude sowohl technisch als auch energetisch in einem schlechten Zustand befindet. Der Wohnungsgrundriss ist nicht ideal, da die Küche nur durch den Wohn-/Schlafbereich zugänglich ist. Zudem ist die Belichtung durch die Oberlichter im Wohnbereich nicht optimal. Die Wohnung ist ungepflegt und gemäß dem Baujahr einfach ausgestattet. Der Balkon ist zum SüdOsten ausgerichtet.</p>



5. Grundrisse Erdgeschoss und Kellergeschoss (Durch Kopieren nicht maßstäblich)



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