

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. 55/II/24/9266

Seite - 1 -

VOM 20.06.24

GUTACHTEN

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERT) § 194 BauGB

AKTENZEICHEN

10 K 117/23

OBJEKT

**Grundstück bebaut mit einem
Zwei- sowie einem Einfamilienhaus
mit integrierter Garage
Goebenstraße 40 & 40 a
33790 Halle/Westf.**

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG**

17-04-2024



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

380.000,- €

ohne Berücksichtigung von Rechten in Abt. II des Grundbuchs

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. 55/II/24/9266

Seite - 2 -

VOM 20.06.24

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Deckblatt	1
I. Abschnitt – Daten des Grundstücks, Wohnflächen	4 + 5
II. Abschnitt – Vorbemerkungen	
1. Grundlagen der Verkehrswertermittlung	6 + 7
2. Angaben zu Bodenaltlasten	8
3. Erschließungszustand	8
4. Zubehör / Inventar	8
5. Bevölkerungsprognose	9
III. Abschnitt – Grundstücksbeschreibung	
1. Grundstücksbeschreibung	10 + 11
2. Rechte und Lasten (Grundbuch)	11 + 12
3. Baulasten	13
IV. Baubeschreibung der Gebäude	
1. Baubeschreibung des Zweifamilienhauses	14 - 18
2. Baubeschreibung des Einfamilienhauses mit Garage	18 - 20
V. Ermittlungsverfahren	
1. Darstellung der Ermittlungsverfahren	21 - 23
2. Auswahl des Ermittlungsverfahrens	24
VI. Ermittlung – Durchführung der Wertermittlung	
1. Ermittlung des Bodenwertes	25 - 29
2. Sachwertverfahren	
2.1 Grundlagen	30 - 33
2.2 Normalherstellungskosten – Goebenstraße 40	34 - 36
2.3 Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer	36 + 37
2.4 objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
2.5 Sachwertberechnung – Goebenstraße 40	38
2.6 Normalherstellungskosten – Goebenstraße 40 a	39 - 41
2.7 Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer	41 + 42
2.8 objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
2.9 Sachwertberechnung Goebenstraße 40 a	43

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. 55/II/24/9266

Seite - 3 -

VOM 20.06.24

	Seite
VII. Verkehrswert	
1. Zusammenstellung der Einzelwerte	44
2. Verkehrswert	44 - 46
3. Plausibilitätskontrolle	47
4. Ersatzwerte Abt. II des Grundbuchs	47
5. Einzelwerte	47
VIII. Literaturhinweis und Grundlagen	49 + 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. 55/II/24/9266

Seite - 4 -

VOM 20.06.24

I. Daten des Grundstücks

ZWECK DER VERKEHRSWERT- ERMITTLUNG	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft	
EIGENTÜMER	siehe gesondertes Datenblatt	
AUFTRAGGEBER	Amtsgericht Halle gem. Beauftragung vom 09-02-2024	
ORTSBESICHTIGUNG	19-03-2024 und 17-04-2024	
TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG	siehe gesondertes Datenblatt	
KATASTERBEZEICHNUNG	Gemarkung Halle Flur 6 Flurstück 287, Größe	376 m²
	Grundbuch von Halle Amtsgericht Halle, Blatt 2870	
KATASTERBEZEICHNUNG	Gemarkung Halle Flur 6 Flurstück 286, Größe	273 m²
	Grundbuch von Halle Amtsgericht Halle, Blatt 1608	
WOHNFLÄCHEN – HAUS NR. 40 ZWEIFAMILIENHAUS	Erdgeschosswohnung	75,96 m²
	Obergeschosswohnung	<u>74,12 m²</u>
	Zwischensumme	150,08 m²

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. 55/II/24/9266

Seite - 5 -

VOM 20.06.24

WOHNFLÄCHEN – HAUS NR. 40a Erdgeschosswohnung 75,04 m²
EINFAMILIENHAUS

Gesamtfläche 225,12 m²

MIETER **siehe gesondertes Datenblatt**

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. 55/II/24/9266

Seite - 6 -

VOM 20.06.24

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Halle vom 09-02-2024, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstücks, bebaut mit einem Zwei- sowie einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage, ermittelt werden. Die einzelnen Einheiten in den Gebäuden wurden mit Nummern versehen, welche im Gutachten angewandt werden.

Die Einheit Nr. 2 im Obergeschoss des Gebäudes – Goebenstraße 40 – konnte nicht besichtigt werden, der Zugang zur Wohnung wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht. Dem Unterzeichner wurde ein Video über den Innenbereich der Einheit Nr. 2 zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurden dem Unterzeichner durch den am Ortstermin am 17-04-2024 Anwesenden Miteigentümer mündliche Angaben zur Ausstattung der Einheit Nr. 2 gemacht. Der Unterzeichner unterstellt in seinem Gutachten, dass diese Angaben zutreffend sind. Evtl. innerhalb der Einheit vorhandene Bauschäden / Baumängel usw. sind im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt und müssen, sofern sie Einfluss auf den Verkehrswert haben, vom ermittelten Verkehrswert noch als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht werden.

Die Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen, wurde auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie einem Teilaufmass durchgeführt.

Da die Grundrisse in einigen Bereichen nicht ausreichend vermaßt waren, mussten teilweise Maße aus den Zeichnungen abgegriffen werden.

Dies kann zu geringfügigen Abweichungen bei den Wohn- und Bruttogrundflächen führen, dies hat jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Wohnflächenberechnung ist nicht als Grundlage für Mietverträge, Nebenkostenabrechnung usw. geeignet.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund der Ortsbesichtigung am 17-04-2024, den zur Verfügung stehenden Unterlagen aus der Hausakte des Bauamtes der Stadtverwaltung Halle sowie den mündlichen Angaben der beim Ortstermin Anwesenden.

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

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften und auf vorgelegte Unterlagen beruhen.

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. 55/II/24/9266

Seite - 7 -

VOM 20.06.24

Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen konnten nicht durchgeführt werden.

In diesem Verkehrswert-Gutachten werden daher nur sichtbare Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht sichtbare Baumängel und Bauschäden hinter Verkleidungen, Regalen, Mobiliar, in Wänden usw. werden **nicht** wertmindernd berücksichtigt, dies gilt im Besonderen für Feuchtigkeitsschäden, Holzschädlingsbefall, Pilzbefall usw.

Für Untersuchungen von visuell nicht sichtbarer Baumängel und Bauschäden, besonders offensichtlich nicht feststellbarer Feuchtigkeitsschäden, statische Mängel, Holzschädlingsbefall, Holzfäulnis usw. sind vom Auftraggeber Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten für vorhandene Baumängel und Bauschäden welche vorhanden, jedoch durch den Unterzeichner bei der Ortsbesichtigung nicht visuell feststellbar waren, sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine Überprüfung der gebäudetechnischen Anlagen (Be- und Entwässerung, Elektroinstallation, Heizungsanlage usw.) wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt, da dies nicht in sein Fachgebiet fällt.

Für eine entsprechende Prüfung der gebäudetechnischen Anlagen sind vom Auftraggeber entsprechende Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten für gebäudetechnische Anlagen sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine Überprüfung des Wärmeschutzes, Brandschutzes und der Winddichtigkeit des Gebäudes wurde vom Unterzeichner nicht durchgeführt, hierfür sind gegebenenfalls vom Auftraggeber Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten im Bereich Wärmeschutz, Brandschutz und der Winddichtigkeit sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

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. 55/II/24/9266

Seite - 8 -

VOM 20.06.24

II.2. Bodenaltlasten

Dem Unterzeichner lagen keine Angaben über Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen auf dem zu bewertenden Grundstück vor.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das zu bewertende Grundstück frei von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen durch die derzeitige oder frühere Nutzung ist.

Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh, ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen.

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 werden in diesem Gutachten **nicht** berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Markwert) noch in Abzug zu bringen.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Bodenaltlasten vorliegen.

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

II. 3 Erschließungszustand

Gemäß Straßenanliegerbescheinigung der Stadtverwaltung Halle sind die Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB für das zu bewertende Grundstück abgerechnet – siehe Anliegerbescheinigung in der Anlage zu Gutachten.

II. 4 Zubehör/Inventar

Mobiliar, usw. wurden beim ermittelten Verkehrswert **nicht** berücksichtigt – siehe § 97 BGB.

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. 55/II/24/9266

Seite - 9 -

VOM 20.06.24

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. 55/II/24/9266

Seite - 10 -

VOM 20.06.24

III. 1 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im Kreis Gütersloh in Halle, etwa 500 m Luftlinie westlich des Zentrums von Halle. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Süden an die Goebenstraße. Es handelt sich hierbei um eine öffentliche, ausgebaute Straße mit Bürgersteigen.



Goebenstraße



Goebenstraße

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.
- Bahnhof mit Bahnverbindungen nach Bielefeld und Osnabrück etwa 500 m entfernt.
- Auffahrt auf die A33 etwa 4,0 km entfernt.
- Zentrum von Bielefeld etwa 23 km entfernt.
- Zentrum von Gütersloh etwa 20 km entfernt.
- Zentrum von Steinhagen etwa 12 km entfernt.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Grundstück ist angeschlossen an:

Strom, Wasser, Telefon, Kabelanschluss,
Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal

Lage gemäß Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

umliegende Bebauung

1- und 2-Familienhäuser, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Grundstück mit gewerblicher Bebauung.

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. 55/II/24/9266

Seite - 11 -

VOM 20.06.24

Grundstückszuschnitt	rechteckiges Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, ohne besondere Geländeneigungen.
Lärm- und Emissionsbelästigung	Am Tag der Ortsbesichtigung keine größeren Lärm- und Emissionseinflüsse festgestellt.
sonstige Beeinträchtigungen	keine erkennbar
Baugrund/Altlasten	siehe Ausführungen auf der Seite 8

III.2 Rechte und Lasten

Dem Unterzeichner lagen Kopien der Grundbücher vom 09-02-2024 vor. In Abteilung II bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuch Flurstück 287

Amtsgericht Halle (Westf.)

Grundbuch von Halle

Blatt 2870

Abteilung II

	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
	1	2	3
Einer	1	1 Flurstück 287	Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Halle Flur 6 Nr. 286 (Band 39 Blatt 1224). Gemäß Bewilligung vom 20. November 1958 eingetragen am 21. November 1958. Umgeschrieben am 13. Oktober 1976. <i>Kalbow</i> <i>Hauff</i> Hauff
	2	1	Das Grundstück ist eine Reichsheimstätte. Ausgeber ist die Stadt Halle (Westf.). Der Wert des Bodens beträgt viertausendfünfhundertsebzig Deutsche Mark. Eingebracht am 23. Februar 1959. Umgeschrieben am 13. Oktober 1976. <i>Kalbow</i> <i>Hauff</i> Hauff
	3	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit -Wohnrecht- für [REDACTED] Gemäß Bewilligung vom 22. Oktober 1976 im Range nach dem Recht Abt. III Nr. 10 eingetragen am 29. September 1977. <i>Kalbow</i> <i>Micke</i>
	4	1	[REDACTED] 79.- Eingebracht am 24. September 1979. <i>Micke</i> Tiel
Zehner	5	1	[REDACTED] Eingebracht am 12. Juni 1980. <i>Micke</i> Tiel
	6	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für die [REDACTED] Gemäß Bewilligung vom 5. August 1980 eingetragen am 12. August 1980. <i>Kalbow</i> Tiel
3			
2			
1			

Halle (Westf.) Halle 2870 · Letzte Änderung 07.12.2023 · Ausdruck vom 09.02.2024 · Seite 6 von 22

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. 55/II/24/9266

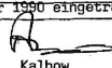

Seite - 12 -

VOM 20.06.24

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
7	1	<p>Eigentumsübertragungsvormerkung für [REDACTED]</p> <p>Es besteht ein Vorkaufsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu [REDACTED] nebst [REDACTED] einmaliger Nebenleistung. Bezug: Bewilligung vom 16.06.2015 (UR-Nr. 112/2015, [REDACTED]) [REDACTED] eingetragen am 25.06.2015.</p> <p style="text-align: right;">Speckmann</p>
8	1 Flurstück 287	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Westf.), 10 K 117/23). Einge­tragen am 07.12.2023.</p> <p style="text-align: right;">Heidmann</p>

Halle (Westf.) Halle 2870 · Letzte Änderung 07.12.2023 · Ausdruck vom 09.02.2024 · Seite 7 von 22

Grundbuch Flurstück 286

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
6	1	<p>Auflassungsvormerkung - bezüglich einer Teilfläche - [REDACTED] Gemäß Bewilligung vom 8. November 1990 eingetragen am 2. Januar 1991.</p> <p style="text-align: center;">  Kalbow  Mücke </p>
7	1	<p>Eigentumsübertragungsvormerkung für [REDACTED]</p> <p style="text-align: right;">Speckmann</p>
8	1 Flurstück 286	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Westf.), 10 K 117/23). Einge­tragen am 07.12.2023.</p> <p style="text-align: right;">Heidmann</p>

Halle (Westf.) Halle 1608 · Letzte Änderung 07.12.2023 · Ausdruck vom 09.02.2024 · Seite 7 von 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. 55/II/24/9266

Seite - 13 -

VOM 20.06.24

III.3 Baulasten

Gemäß telefonischer Auskunft der Kreisverwaltung
Gütersloh, bestehen für das zu bewertende Grundstück
keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

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. 55/II/24/9266

Seite - 14 -

VOM 20.06.24

IV. Baubeschreibung der Gebäude

IV.1 Wohnhaus – Goebenstraße 40 – Wohnung Nr. 2 im OG – kein Zugang

Art- und Zweckbestimmung	Zweifamilienhaus
Außenfotos	Fotos 3 – 6
Baujahr	laut Bauakte der Stadtverwaltung Halle <ul style="list-style-type: none">• Baugenehmigung 1958• Schlussabnahme 1959
Geschosse	2 Vollgeschosse
Dachgeschoss	nicht ausgebaut
Unterkellerung	voll unterkellert
Fundamente	massive Fundamente
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Keller-Innenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk, Putzfassade
Innenwände der Geschosse	Mauerwerk und Leichtwände
Kellerdecke	massiv
Decke über Erdgeschoss	massiv
Decke über Obergeschoss	massiv
Kelleraußentreppe	massive Stufenanlage
Kellerinnentreppe	massive Stufenanlage
Treppe vom EG zum DG	Holztreppe mit Geländer

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. 55/II/24/9266

Seite - 15 -

VOM 20.06.24

Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	<p>Vollholz-Dachstuhl, soweit das Holzwerk in Augenschein genommen werden konnte, wurde kein Schädlingsbefall festgestellt. An einigen Sparren zeichnen sich Laufspuren von Wasser ab, dies könnte ein Hinweis auf Undichtigkeiten in der Dacheindeckung sein – siehe Fotos 23 + 24.</p> <p>Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls usw. mängelfrei ist.</p> <p>Zur genauen Untersuchung des Holzwerkes ist ein Sachverständiger für Holzschädlingsbefall zu beauftragen.</p> <p>Evtl. anfallende Kosten für Sanierungsarbeiten am Holzwerk usw. sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten und gegebenenfalls, soweit vorhanden, vom ermittelten Verkehrswert noch in Abzug zu bringen.</p>
Dacheindeckung	Dachpfannen aus Ton – soweit feststellbar aus dem Baujahr des Gebäudes.
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre
Kellerfenster	Metallfenster mit Einfachverglasung sowie teilweise Glasbausteinfenster.
Hauseingangstür	Aluminium, eingebaut soweit feststellbar 2019, mit elektr. Verriegelung.
Fenster im EG – Wohnung Nr. 1	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Einbau soweit feststellbar 2017.
Fenster im OG – Wohnung Nr. 2	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Beheizungsanlage	Gas-Zentralheizungsanlage mit Unterstützung durch Kollektoren auf der Dachfläche – siehe Fotos 3 und 15 soweit feststellbar im Jahre 2017 eingebaut.
Warmwasserbereitung	zentral – siehe Foto 16

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. 55/II/24/9266

Seite - 16 -

VOM 20.06.24

Elektro-Installation	soweit zu beurteilen einfache bis durchschnittlich - siehe Foto 22.
Fußbodenbeläge	Erdgeschosswohnung Teppichböden Küche: keram. Platten Bad: keram. Platten Obergeschosswohnung – gemäß Angaben Laminat Bad: keram. Platten
Wandflächen	durchschnittliche Ausstattung Bad im EG: etwa 1,50 m hoch verflies Bad im OG: deckenhoch verflies – gemäß Angaben
Deckenuntersichten	durchschnittliche Ausstattung
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Bauschäden/Reparaturstau	soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Angaben zur Wohnung im OG nicht möglich – kein Zugang. <ul style="list-style-type: none">• Im Keller Nr. 2 zeichnen sich an den Wänden (soweit einsehbar) Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab. Eine Überprüfung der zugänglichen Bereiche mit einem Feuchteprüfer ergab erhöhte Feuchtigkeitsgehalte in den Wänden – siehe exemplarisch Fotos 10 & 11.• Im Heizungskeller zeichnen sich an den Wänden (soweit einsehbar) Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab. Eine Überprüfung der zugänglichen Bereiche mit einem Feuchteprüfer ergab erhöhte Feuchtigkeitsgehalte in den Wänden – siehe exemplarisch Fotos 12 - 14. Im Keller Nr. 4 und der Waschküche vergleichbare Feuchtigkeitsschäden an den Wänden – siehe exemplarisch Fotos 17 & 18.

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. 55/II/24/9266

Seite - 17 -

VOM 20.06.24

- An den Außenwänden im Bereich der Kellerinnentreppe ebenfalls Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen – siehe Fotos 19 + 20.
- An der Haustür sind noch Restarbeiten des Einbaus erforderlich – siehe Foto 21.
- Im Bad der Erdgeschosswohnung sind an der Leibung des Fensters noch Anputzarbeiten erforderlich.
- Im Wohnzimmer der Erdgeschosswohnung sind Instandsetzungsarbeiten am Rollladen erforderlich.
- An einigen Sparren zeichnen sich Laufspuren von Wasser ab, dies könnte ein Hinweis auf Undichtigkeiten der Dacheindeckung sein – siehe Fotos 23 und 24.
- Am Schornstein zeichnen sich Im Dachbodenbereich Versottungen ab – siehe Fotos 27 – 29. Des Weiteren Undichtigkeiten der Dacheindeckung am Schornstein nicht auszuschließen.
- Der Verstrich zwischen den Dachpfannen hat sich teilweise gelöst und ist teilweise durch Montageschaum ersetzt worden – siehe Foto 23.
- An der Kelleraußentreppe zeichnen sich leichte Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab – siehe Foto 30.
- Innerhalb der Terrassenplattierung und am Sichtschutz zum Nachbargrundstück zeichnen sich Schäden ab – siehe Fotos 31 & 32.
- Im Bereich der Kragplatte des Balkons im OG zeichnen sich Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab – siehe Foto 33.

Gebäudeausstattung

Das Gebäude verfügt über eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung.

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. 55/II/24/9266

Seite - 18 -

VOM 20.06.24

besondere Bauteile	Keller-Außentreppe, Balkon
besondere Einrichtungen	keine
Grundrissgestaltung	Das Gebäude verfügt über zwei abgeschlossene Wohnungen, welche über ein zentrales Treppenhaus erschlossen werden.
Gesamtzustand	Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand, es besteht ein Reparaturstau.
Wärmedämmung	nicht den heutigen Anforderungen entsprechend
Energieausweis	lag nicht vor

IV.1 Wohnhaus – Goebenstraße 40 a

Art- und Zweckbestimmung	Einfamilienhaus mit Garage
Außenfotos	Fotos 7 - 9
Innenfotos	Bad: Fotos 34 + 35 Wohnraum: Fotos 36 Küche: Foto 37 Schlafzimmer: Fotos 38 – 40
Baujahr	laut Bauakte der Stadtverwaltung Halle <ul style="list-style-type: none">• Baugenehmigung 1959• Schlussabnahme 1959• bauliche Erweiterung 1965• bauliche Veränderungen und Nutzungsänderung 1975• Schlussabnahme 1981
Geschosse	1 Vollgeschoss

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. 55/II/24/9266

Seite - 19 -

VOM 20.06.24

Dachgeschoss	nicht ausgebaut
Unterkellerung	nicht unterkellert
Fundamente	massive Fundamente
Sohle	massiv
Außenwände	Mauerwerk, Putzfassade
Innenwände	Mauerwerk und Leichtwände
Decke über Erdgeschoss	Holzbalken / teilweise massiv
Zugang zum Dachboden	Holzeinschubtreppe, diese zurzeit nicht begehbar
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Vollholz-Dachstuhl, Holzwerk konnte in Augenschein genommen werden. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls, Holzbalkendecke usw. mängelfrei ist. Zur genauen Untersuchung des Holzwerkes ist ein Sachverständiger für Holzschädlingsbefall zu beauftragen. Evtl. anfallende Kosten für Sanierungsarbeiten am Holzwerk usw. sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten und gegebenenfalls, soweit vorhanden, vom ermittelten Verkehrswert noch in Abzug zu bringen.
Dacheindeckung	Dachpfannen aus Ton – nach mündlicher Angabe aus dem Jahr 2017.
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre
Fenster im Erdgeschoss	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Einbau soweit feststellbar 2017.
Fenster im OG	Dachflächenfenster

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. 55/II/24/9266

Seite - 20 -

VOM 20.06.24

Beheizung der Räume	nach mündlicher Angabe – Fußbodenheizung und Heizkörper. Über die Funktionsfähigkeit kann der Unterzeichner keine Angaben machen. Für weitere Aussagen muss ein Fachbetrieb beauftragt werden.
Warmwasserbereitung	keine Angaben möglich
Elektro-Installation	soweit zu beurteilen nicht funktionstüchtig, es sind noch erhebliche Restarbeiten erforderlich – siehe 41.
Fußbodenbeläge	Estrich
Wandflächen	Putzflächen, Bad gefliest
Deckenuntersichten	größtenteils noch nicht fertig gestellt – siehe Fotos in der Anlage.
Innentüren	keine
Bauschäden/Reparaturstau	soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Innenbereich noch erhebliche Arbeiten am Ausbau erforderlich – siehe Fotos in der Anlage zum Gutachten. <ul style="list-style-type: none">• In der Garage zeichnen sich an den Wänden (soweit einsehbar) Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab – siehe exemplarisch Foto 42.
besondere Bauteile	keine
besondere Einrichtungen	keine
Grundrissgestaltung	durchschnittlich
Gesamtzustand	Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar, es sind noch erhebliche Arbeiten am Innenausbau usw. erforderlich.
Wärmedämmung	nicht den heutigen Anforderungen entsprechend
Energieausweis	lag nicht vor

V. Ermittlungsverfahren

V.1 Darstellung der Ermittlungsverfahren

Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten. (4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes definiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in den §§ 24 bis 38 folgende Ermittlungsverfahren:

Vergleichswertverfahren

siehe §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Ertragswertverfahren

siehe §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Sachwertverfahren

siehe § 35 bis 38 ImmoWertV

Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Das **Vergleichswertverfahren** kommt bei der Verkehrswertermittlung 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 Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Garagen und unbebaute Grundstücke.

Grundlagen des Ertragswertverfahrens

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von - 23 - den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

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.

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.

Grundlagen des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das **Sachwertverfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt im Wesentlichen bei Grundstücken zur Anwendung, welche mit Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern bebaut sind. Dies ist darin begründet, dass derartige Gebäude für die Eigennutzung erstellt werden und nicht aus Gründen zur Erzielung einer Rendite. Der aus diesem Verfahren ermittelte Sachwert (Summe aus Gebäude- und Bodenwert), muss zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert, mittels Sachwertfaktoren an den Grundstücksmarkt angepasst werden, da es sich bei Sachwertverfahren um ein reines Kostenverfahren handelt, bei dem die Lage am Grundstücksmarkt nicht ohne Sachwertfaktoren ausreichend berücksichtigt werden kann. Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat für Grundstücke welche mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, Sachwertfaktoren aus Kauffällen abgeleitet – siehe Grundstücksmarktbericht 2024 (einsehbar unter www.boris-nrw.de).

V.2 Auswahl des Ermittlungsverfahrens

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Zwei- sowie mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes definiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in den §§ 24 bis 38 folgende Ermittlungsverfahren:

Das **Sachwertverfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt im Wesentlichen bei Grundstücken zur Anwendung, welche mit Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern bebaut sind. Dies ist darin begründet, dass derartige Gebäude für die Eigennutzung erstellt werden und nicht aus Gründen zur Erzielung einer Rendite. Der aus diesem Verfahren ermittelte Sachwert (Summe aus Gebäude- und Bodenwert), muss zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert, mittels Sachwertfaktoren an den Grundstücksmarkt angepasst werden, da es sich bei Sachwertverfahren um ein reines Kostenverfahren handelt, bei dem die Lage am Grundstücksmarkt nicht ohne Sachwertfaktoren ausreichend berücksichtigt werden kann. Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh, hat für Grundstücke welche mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, Sachwertfaktoren aus Kauffällen abgeleitet – siehe Grundstücksmarktbericht 2024 (einsehbar unter www.boris-nrw.de).

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens durch direkte Ableitung des Verkehrswertes aus Vergleichspreisen ist nicht möglich, da der Gutachterausschuss keine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ausgewertet hat.

Aufgrund der Art des Objektes, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert im Sachwertverfahren –siehe §§ 35 - 38 ImmoWertV – da bei derartigen Objekten die Eigennutzung und nicht der Ertrag aus dem Grundstück und den Gebäuden im Vordergrund steht. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich nicht um ein klassisches Ertragswertobjekt.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren, siehe §§ 24 bis 26 ImmoWertV, ermittelt.

VI.1 Ermittlung des Bodenwertes

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

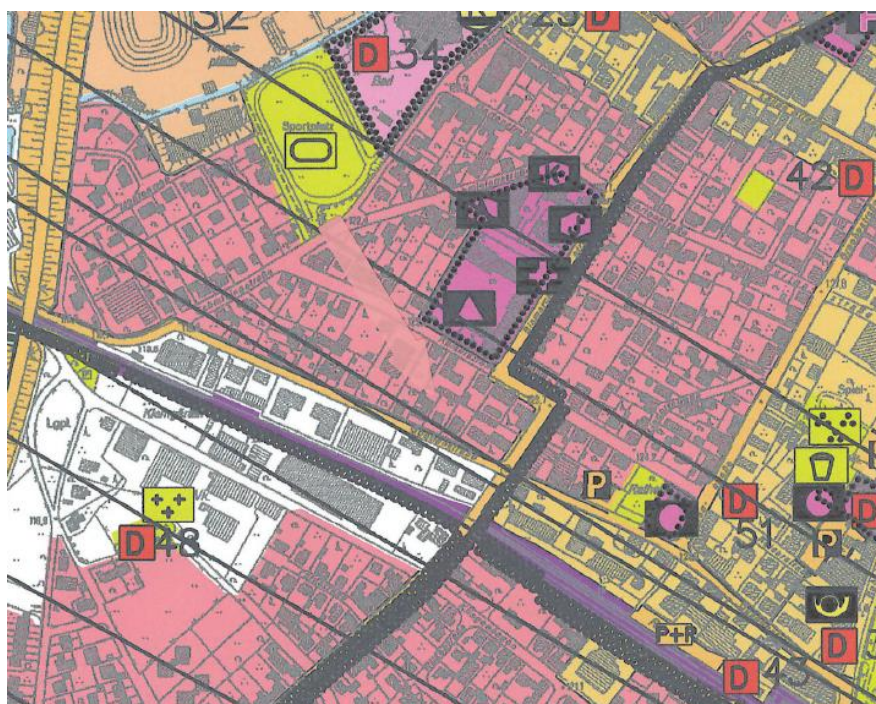
(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

Für den Bereich in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, liegt nach Angabe der Stadtverwaltung Halle **kein** rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet als Wohnbaufläche aus – siehe anliegenden Ausschnitt:



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. 55/II/24/9266

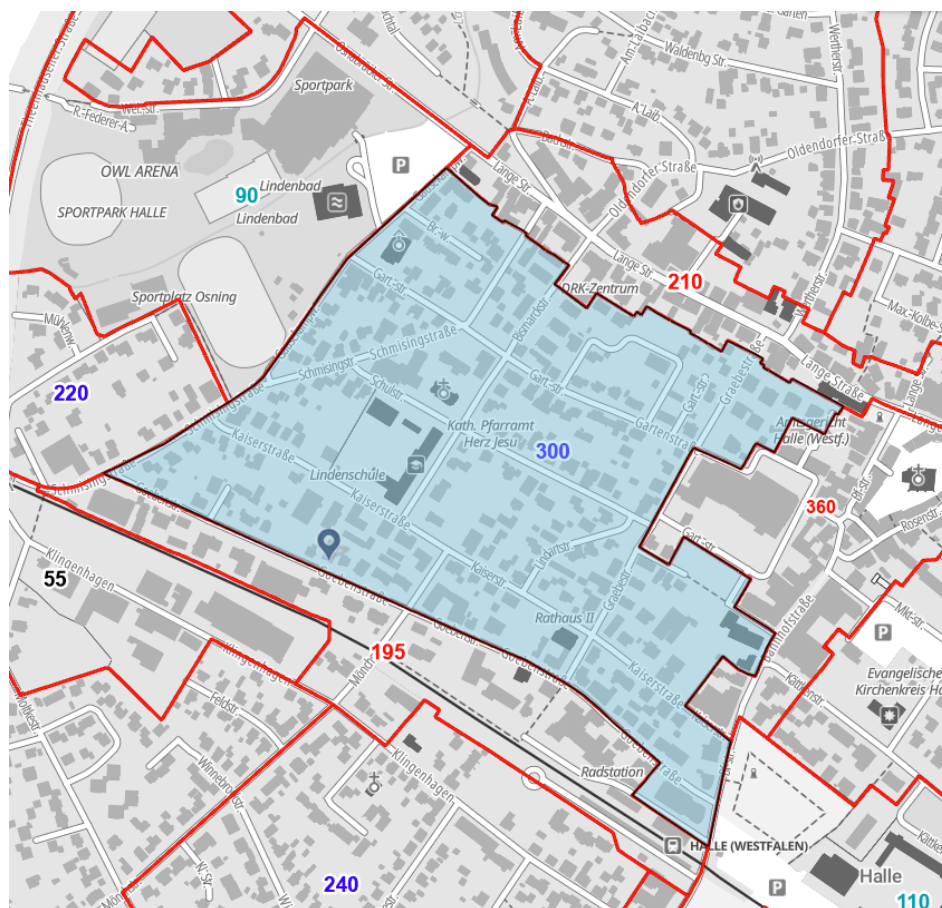
Seite - 26 -

VOM 20.06.24

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh weist Bodenrichtwerte für das Jahr 2024 aus, Stichtag der Bodenrichtwertkarte ist der 01-01-2024.

Dem Bodenrichtwertgrundstück liegen folgende Kriterien zugrunde:

- Wohnbaufläche (baureifes Land)
- II-geschossige Bebauungsmöglichkeit
- Größe 600 m²
- erschließungsbeitragsfrei
- siehe anliegenden Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte



Der Bodenrichtwert im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt **300,- €/m²**.

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 altlastenfreie Grundstücke.

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 Anliegerbescheinigung der Stadtverwaltung Halle, sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB für das zu bewertende Grundstück abgerechnet – siehe hierzu Anliegerbescheinigung in der Anlage zu diesem Gutachten. Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert aufgrund des Erschließungszustandes sind daher nicht erforderlich.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Grundstück weicht in seiner Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone von den durchschnittlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Aufgrund der Lage des zu bewertenden Grundstücks an der Goebenstraße mit entsprechenden Lärmeinflüssen sowie der Bebauung auf der Südseite der Goebenstraße, ermittelt der Unterzeichner einen Abschlag von 10 % vom Bodenrichtwert.

Maß der baulichen Nutzung

Das zu bewertende Grundstück weicht im Maß seiner baulichen Nutzung nicht von den Eigenschaften des für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstück ab. Anpassungen des Bodenrichtwertes aufgrund der baulichen Nutzung sind daher 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. 55/II/24/9266

Seite - 28 -

VOM 20.06.24

Grundstücksgröße

Das zu bewertende Grundstück weicht mit einer Gesamtgröße von 649 m², nur geringfügig von der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks (600 m²) ab.

Der relative Bodenwert [€/m²] ist abhängig von der Grundstücksfläche. Mit größer werdender Fläche sinkt im Allgemeinen der relative Bodenwert pro m². Über die Umrechnungskoeffizienten werden die Werte vergleichbar bzw. umwandelbar.

Der Gutachterausschuss hat Kaufpreise von Grundstücken untersucht und dabei festgestellt, dass bei einer Grundstücksgröße zwischen 200 m² bis 900 m² keine signifikante Abhängigkeit zur Grundstücksgröße zum Kaufpreis pro m² gegeben ist. Zu- oder Abschläge auf den für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwert sind nicht erforderlich.

sonstige Eigenschaften

Ansonsten weicht das zu bewertende Grundstück in seinen den Bodenwert beeinflussenden Eigenschaften, nicht wesentlich von den Eigenschaften des für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks ab.

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. 55/II/24/9266

Seite - 29 -

VOM 20.06.24

Bodenwert

Flurstück 287
Größe 376 m²

Flurstück 286
Größe 273 m²

Bodenrichtwert – siehe Seite 26 = 300,00 €/m²

10 % Abschlag aufgrund der Lage = -30,00 €/m²

Zwischensumme = 270,00 €/m²

Bodenwert

Flurstück 287

270,- €/m² * 376 m² = 101.520,- €

gerundet = 101.500,- €

Flurstück 286

270,- €/m² * 273 m² = 73.710,- €

gerundet = 73.000,- €

VI.2.1 Sachwertverfahren – Grundlagen

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (1). Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Als Basis der **Herstellungskosten** des Gebäudes dienen die Normalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche, auf der Basis 2010 = 100.

Die zugrunde gelegten Normalherstellungskosten pro m², auf der Basis 2010, wurden mit dem gültigen Baupreisindex des statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag multipliziert, Index zum Bewertungsstichtag, Basis 2010 = 100 per Febr. 2024 = 181,3 (aktueller Index am Bewertungsstichtag).

Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

Die „Restnutzungsdauer“ bestimmt sich nach dem prognostizierten Zeitraum, über den erwartet werden kann, dass eine bauliche Anlage „bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung“ (Instandhaltung) wirtschaftlich noch funktions- und verwendungsfähig ist und nach den Marktverhältnissen wirtschaftlich nutzungsfähig ist. Dies hängt zunächst davon ab, dass das Gebäude den jeweiligen **Anforderungen an seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit** entspricht.

Die Restnutzungsdauer wird darüber hinaus noch durch die allgemeinen Marktverhältnisse bestimmt, denn selbst ein modernisiertes Gebäude steht nur so lange im Gebrauch, wie es vom Eigentümer selbst oder durch andere genutzt wird.

Die „übliche“ *Gesamtnutzungsdauer* definiert sich entsprechend als die prognostizierte Zahl der Jahre, in denen eine neuerrichtete bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (Instandhaltung) voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. **Wurde die Gesamtnutzungsdauer durch eine durchgreifende Instandsetzung oder durch Modernisierungsmaßnahmen verlängert oder hat sie sich aufgrund einer unterlassenen Instandhaltung verkürzt, so soll es im Rahmen der Ermittlung der Alterswertminderung bei der „üblichen“ Gesamtnutzungsdauer (GND) bleiben.**

Bauschäden / Reparaturstau

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden / Reparaturstau den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Bauschäden / Reparaturstau usw.** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Bauschäden / Reparaturstau usw. wertmindernd berücksichtigt

Im Rahmen der Wertermittlung von Grundstücken ist bei der Bemessung der Wertminderung wegen Bauschäden / Reparaturstau (Instandhaltungsrückstau) eine **Unterscheidung nach disponiblen und nicht disponiblen Instandsetzungskosten** zweckmäßig.

Nicht disponible Instandsetzungskosten

Unabweisliche (nicht disponible) Instandsetzungskosten sind die Kosten solcher **Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlich** sind. Rechtlich ist dies beispielsweise bei denkmalgeschützte Anlagen geboten. Wirtschaftlich ist dies dagegen z.B. angezeigt, wenn ein Orkan das Dach eines Hauses abgetragen hat und das Dach zwecks Werterhalts erneuert werden muss.

Disponible Instandsetzungskosten


Disponibile Instandsetzungskosten sind die Kosten solcher Maßnahmen, deren Durchführung auch unter dem Gebot der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nicht zwingend erforderlich ist, wie z.B. eine fehlende oder mangelhafte Kellerisolierung mit entsprechenden Mangelfolgeschäden für nicht benutzte Kellerräume. Dies gilt aber auch für andere Baumängel und Bauschäden, von denen keine spürbare Nutzungsbeeinträchtigung ausgeht. Wenn zum Beispiel sich eine kostenintensive Kellerisolierung schon im Hinblick auf die begrenzte Restnutzungsdauer des Gebäudes nicht „rechnet“ und diesem Mangel im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gegenüber einem vergleichbaren isolierten Objekt mit einem Abschlag Rechnung getragen wird, der geringer als die Isolierungskosten ausfällt, verbietet es sich, die „vollen“ Schadensbeseitigungskosten als „Abweichung vom normalen baulichen Zustand“ gegen zurechnen.

VI.2.2 Normalherstellungskosten

VI.2.2.1 Zweifamilienhaus – **Goebenstraße 40**

Die Herstellungskosten des Wohnhauses, werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um den derzeit aktuellsten Wert (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive 17 % Baunebenkosten angegeben:

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.12	570	635	730	880	1.100
Doppel- und Reihenendhäuser	2.12	535	595	685	825	1.035
Reihenmittelhäuser	3.12	505	560	640	775	965

Das Wohnhaus entspricht dem Gebäudetyp 1.12 (freistehendes Wohnhaus). Da es sich um ein Zweifamilienhaus handelt und die Tabellenwerte sich auf ein Einfamilienhaus beziehen, wird ein Zuschlag auf die Tabellenwerte vorgenommen.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Hierbei wird unterschieden in Ausstattungsstandart: 1-2 = einfache Ausstattung, 3 = mittlere Ausstattung, 4 = gehobene Ausstattung, 5 = aufwendige Ausstattung.

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. 55/II/24/9266

Seite - 35 -

VOM 20.06.24

Hieraus ergeben sich nachfolgende Wertungen im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Aktenzeichen: 55/II/24/9266

Objekt : Goebenstraße 40 - 33790 Halle

Baujahr: 1959

Modernisierungsgrad: 6 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 30 Jahre

lineare Alterswertminderung: 63,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		0,3	0,7			5
Sanitäreinrichtungen		0,3	0,7			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.12	599	667	767	924	1155	
Gebäudestandardkennzahl						2,6
Außenwände	1 x 23% x 667					153 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 667					100 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 767 + 0,5 x 11% x 924					93 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 767					84 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 767					84 €/m ² BGF
Fußböden	0,3 x 5% x 667 + 0,7 x 5% x 767					37 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,3 x 9% x 667 + 0,7 x 9% x 767					66 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 767					69 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 667 + 0,5 x 6% x 767					43 €/m ² BGF
					Kostenkennwert aufsummiert	729 €/m² BGF

Korrekturen und Anpassungen Wohnhaus

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart (Zweifamilienhaus) bedarf keiner Kostenkorrektur, Gebäudetyp ist bereits in den obigen Kostenkennwerten berücksichtigt.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

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. 55/II/24/9266

Seite - 36 -

VOM 20.06.24

Aufgrund der Baupreientwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag (17-04-2024) wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes - von einem prozentualen Anstieg von rd. 81,3 Prozent ausgegangen, was zu einem Faktor von 181,3 führt.

Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat einen Regionalfaktor von 1,0 ermittelt.

Für das Wohnhaus ergeben sich folgende Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag:

Normalherstellungskosten Wohnhaus	729,00 € /m ² BGF		
Baupreisindex am Bewertungsstichtag	181,3		
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag	729,00 € *	1,813 =	1.321,68 € /m ² BGF
Korrektur Gebäudetyp	1.321,68 € *	1,0 =	1.321,68 € /m ² BGF
Regionalfaktor	1.321,68 € *	1,0 =	1.321,68 € /m ² BGF
gerundet			1.322,00 € /m ² BGF

VI.2.3 Alterswertminderung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

Der Unterzeichner ermittelt für das Wohnhaus aufgrund der Bauweise, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen.

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. 55/II/24/9266

Seite - 37 -

VOM 20.06.24

Aufgrund des Baujahres, der vorgenommenen Renovierungen sowie des Gebäudezustandes, ermittelt der Unterzeichner eine **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer von **geschätzt 30 Jahren** – siehe Tabelle auf der Seite 35.

Alterswertminderungen in % linear

	Gesamt- nutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Alterswert- minderung in %
Wohnhaus mit Anbau	80	30	63

VI.2.4 objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zur Berücksichtigung der Bauschäden (siehe Seiten 16 + 17), verbleibt nach Anrechnung einer Alterswertminderung sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ein Ansatz von 20.000,- €, um den der ermittelte Sachwert gemindert wird. **Der Ansatz stellt den Einfluss der Bauschäden usw. auf den Verkehrswert dar und nicht die volle Höhe der Instandsetzungskosten.**

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. 55/II/24/9266

Seite - 38 -

VOM 20.06.24

VI.2.5 Gebäude-Sachwertermittlung – **Goebenstraße 40**

Bezeichnung des Gebäudes	Brutto-Grundfläche	Gebäudewert		Alterswertminderung		Bauwert
		je m ²	insgesamt	in %	insgesamt	
Wohnhaus	392,76	1.322 €	519.229 €	63,00	327.114 €	192.115 ,- €
			Reiner Bauwert	2024		192.115 ,- €
<u>Zeitwert besondere Bauteile :</u>						
Keller-Außentreppe, Balkon						1.500 ,- €
Gebäudewert						193.615 ,- €
<u>Zeitwert Aussenanlagen</u>						
	3,0% von		193.615,00 €			5.808 ,- €
vorläufiger Gebäudewert						199.423 ,- €
vorläufiger Gebäudewert gerundet						199.400 ,- €
<u>vorläufiger Sachwert</u>						
vorläufiger Gebäudewert						199.400 ,- €
Bodenwert Flurstück 287 - siehe Seite 29						101.500 ,- €
Vorläufiger Sachwert						300.900 ,- €
Vorläufiger Sachwert gerundet						301.000 ,- €

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. 55/II/24/9266


Seite - 39 -

VOM 20.06.24

VI.2.6 Einfamilienhaus – Goebenstraße 40 a

Die Herstellungskosten des Wohnhauses, werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um den derzeit aktuellsten Wert (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive 17 % Baunebenkosten angegeben:

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss nicht ausgebaut					
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.22	585	650	745	900	1.125
Doppel- und Reihenendhäuser	2.22	550	610	700	845	1.055
Reihenmittelhäuser	3.22	515	570	655	790	990

Das Wohnhaus entspricht dem Gebäudetyp 1.22 (freistehendes Wohnhaus). Die Tabellenwerte beziehen sich auf ein Einfamilienhaus.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Hierbei wird unterschieden in Ausstattungsstandart: 1-2 = einfache Ausstattung, 3 = mittlere Ausstattung, 4 = gehobene Ausstattung, 5 = aufwendige Ausstattung.

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. 55/II/24/9266

Seite - 40 -

VOM 20.06.24

Hieraus ergeben sich nachfolgende Wertungen im Sinne der Sachwert-Richtlinie **nach Abschluss der Umbauarbeiten in einen vermietbaren Zustand** folgende Normalherstellungskosten:

Aktenzeichen: 55/II/24/9266

Objekt : Goebenstraße 40 a - 33790 Halle

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baujahr: 1959

Restnutzungsdauer **nach Abschluss der Renovierungsarbeiten**: 43 Jahre

Modernisierungsgrad: 12 Punkte

lineare Alterswertminderung: 46,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.22	585	650	745	900	1125	
Gebäudestandardkennzahl						3,2

Außenwände	1 x 23% x 650	150 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 900	135 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 900	99 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 745	82 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 745	82 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 745	37 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 745	67 €/m ² BGF
Heizung	0,5 x 9% x 745 + 0,5 x 9% x 900	74 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 745	45 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		771 €/m² BGF

Korrekturen und Anpassungen Wohnhaus

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart (Einfamilienhaus) bedarf keiner Kostenkorrektur, Gebäudetyp ist bereits in den obigen Kostenkennwerten berücksichtigt.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

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. 55/II/24/9266

Seite - 41 -

VOM 20.06.24

Aufgrund der Baupreientwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungstichtag (17-04-2024) wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes - von einem prozentualen Anstieg von rd. 81,3 Prozent ausgegangen, was zu einem Faktor von 181,3 führt.

Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat einen Regionalfaktor von 1,0 ermittelt.

Für das Wohnhaus ergeben sich folgende Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag:

Normalherstellungskosten Wohnhaus	771,00 € /m ² BGF		
Baupreisindex am Bewertungsstichtag	181,3		
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag	771,00 € *	1,813 =	1.397,82 € /m ² BGF
Korrektur Gebäudetyp	1.397,82 € *	1,0 =	1.397,82 € /m ² BGF
Regionalfaktor	1.397,82 € *	1,0 =	1.397,82 € /m ² BGF
gerundet			1.398,00 € /m ² BGF

VI.2.7 Alterswertminderung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

Der Unterzeichner ermittelt für das Wohnhaus aufgrund der Bauweise, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen.

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. 55/II/24/9266

Seite - 42 -

VOM 20.06.24

Aufgrund des Baujahres, der vorgenommenen Renovierungen sowie des Gebäudezustandes, ermittelt der Unterzeichner eine **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer von **geschätzt** 43 Jahren – siehe Tabelle auf der Seite 40 – nach Abschluss der Renovierungsarbeiten.

Alterswertminderungen in % linear

	Gesamt- nutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Alterswert- minderung in %
Wohnhaus mit Anbau	80	43	46

VI.2.8 objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zur Berücksichtigung der Bauschäden sowie der erforderlichen Arbeiten am Gebäude um dies in einen vermietbaren Zustand zu bringen (siehe Seiten 20), verbleibt nach Anrechnung einer Alterswertminderung sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ein Ansatz von 50.000,- €, um den der ermittelte Sachwert gemindert wird. **Der Ansatz stellt den Einfluss der Bauschäden usw. auf den Verkehrswert dar und nicht die volle Höhe der Instandsetzungs- und Renovierungskosten.**

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. 55/II/24/9266

Seite - 43 -

VOM 20.06.24

VI.2.9 Gebäude-Sachwertermittlung **Goebenstraße 40 a**

Bezeichnung des Gebäudes	Brutto-Grundfläche	Gebäudewert		Alterswertminderung		Bauwert
		je m ²	insgesamt	in %	insgesamt	
Wohnhaus	230,22	1.398 €	321.848 €	46,00	148.050 €	173.798 ,- €
		Reiner Bauwert		2024		173.798 ,- €
<u>Zeitwert besondere Bauteile :</u>						
keine						0 ,- €
Gebäudewert						173.798 ,- €
<u>Zeitwert Aussenanlagen</u>						
		2,0% von	173.798,00 €			3.476 ,- €
vorläufiger Gebäudewert						177.274 ,- €
vorläufiger Gebäudewert gerundet						177.300 ,- €
<u>vorläufiger Sachwert</u>						
vorläufiger Gebäudewert						177.300 ,- €
Bodenwert Flurstück 286 - siehe Seite 29						73.000 ,- €
Vorläufiger Sachwert						250.300 ,- €
Vorläufiger Sachwert gerundet						250.000 ,- €

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. 55/II/24/9266

Seite - 44 -

VOM 20.06.24

VII.1 Zusammenstellung der Einzelwerte (vorläufige Sachwerte ohne Berücksichtigung besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

Goebenstraße 40 – Seite 38	=	301.000,- €
Goebenstraße 40 a – Seite 43	=	<u>250.000,- €</u>
vorläufiger Sachwert	=	<u>551.000,- €</u>

VII.2 Verkehrswert

Zur Ableitung des Verkehrswert aus dem angewandten Ermittlungsverfahren, ist der § 194 BauGB zu beachten.

Dieser wird wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert 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.“

Da es sich bei dem Objekt nicht um ein Renditeobjekt handelt, bei dem die Erträge aus dem Gebäude (Mieten und Pachten) im Vordergrund stehen sondern bei derartigen Gebäuden die Eigennutzung, leitet der Unterzeichner den Verkehrswert aus dem ermittelten Sachwert ab.

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist die Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert.

Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt und von Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert durch Sachwertfaktoren 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. 55/II/24/9266

Seite - 45 -

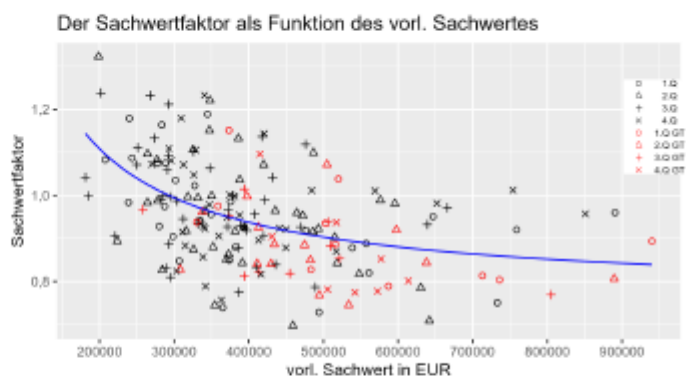
VOM 20.06.24

Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten dar.

Nach den statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Sachwertfaktor am stärksten von der Höhe der ermittelten Sachwerte und dem Bodenwertniveau abhängig ist.

Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2023 ausgewertet. Hieraus wurden **durchschnittliche** Sachwertfaktoren unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes abgeleitet. Nähere Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 5.1.4 im Grundstücksmarktbericht des Kreises Gütersloh. Dabei wurden Sachwertfaktoren bei einem vorläufigen Sachwert zwischen 175.000,- bis 675.000,- € abgeleitet – siehe anliegende Tabelle aus dem Grundstücksmarktbericht 2024. Der ermittelte **vorläufige** Sachwert beträgt 551.000,- € - siehe Seite 44. Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage von Kauffällen aus dem Jahr **2023** abgeleitet.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor(SWF)
175.000 EUR	1,16
200.000 EUR	1,11
225.000 EUR	1,07
250.000 EUR	1,04
275.000 EUR	1,02
300.000 EUR	0,99
325.000 EUR	0,98
350.000 EUR	0,96
375.000 EUR	0,95
400.000 EUR	0,94
425.000 EUR	0,93
450.000 EUR	0,92
475.000 EUR	0,91
500.000 EUR	0,90
525.000 EUR	0,90
550.000 EUR	0,89
575.000 EUR	0,89
600.000 EUR	0,88
625.000 EUR	0,88
650.000 EUR	0,87
675.000 EUR	0,87



Funktion zur Ermittlung des Sachwertfaktors:
 $SWF = 0,7663 + 68450,3158 \div \text{vorl.Sachwert}$

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. 55/II/24/9266

Seite - 46 -

VOM 20.06.24

Unter Berücksichtigung der Auswertungen des Gutachterausschusses bezüglich des Sachwertfaktors, der Lage des Grundstücks, dem Bodenrichtwertniveau von 300,- €/m², dem ermittelten mängelfreien Sachwert von 551.000,- € (siehe Seite 44), der Ausstattung und dem Zustand der Gebäude (Gebäudekennzahl 2,6 und 3,2 – siehe Seiten 35 und 40) sowie der **derzeitigen Nachfrage am Grundstücksmarkt**, ermittelt der Unterzeichner einen Sachwertfaktor von 0,82 (18 % Abschlag auf den vorläufigen Sachwert).

nicht Markt angepasster mängelfreier Sachwert - siehe Seite 44	551.000 €
Sachwertfaktor = 0,82 -18% Abschlag	<u>-99.180 €</u>
vorläufiger Sachwert	451.820 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - siehe Seite 37 & 42	<u>-70.000 €</u>
angepasster Sachwert	381.820 €
Gesamt gerundet	<u><u>382.000 €</u></u>

Der Unterzeichner schätzt den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks einschl. der vorhandenen Bebauung per 17-04-2024 auf gerundet

380.000,- €

ohne Berücksichtigung von Rechten in Abt. II des Grundbuchs

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. 55/II/24/9266

Seite - 47 -

VOM 20.06.24

VII.3. Plausibilitätskontrolle

Der Verkehrswert pro m² Wohnfläche beträgt gerundet 1.999,- €/m², **einschl. Bodenwert, ohne** Berücksichtigung besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale.

VII.4 Ersatzwerte

Das Flurstück 287 ist in Abt. II des Grundbuchs unter der laufenden Nr. 1 mit einem Wegerecht zugunsten des Flurstücks 286 belastet – siehe Text auf der Seite 11 des Gutachtens. Die Wegefläche verläuft an der Westgrenze des Flurstücks 287 und hat laut vorliegendem Vertrag aus der Grundakte des Amtsgerichts Halle, eine Breite von 2,50 m². Hieraus ergibt sich eine Fläche von etwa 55 m². Hieraus ermittelt der Unterzeichner für das Recht einen Ersatzwert von 9.000,- €.

VII.5 Einzelbewertung der Flurstücke

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Halle, soll der Verkehrswert jedes einzelne Flurstück mit den aufstehenden Gebäuden ermittelt werden, auch wenn sie wirtschaftlich eine Einheit bilden.

1. Flurstück 287

Flurstücksgröße = 376 m²
bebaut mit einem Zweifamilienhaus

Wert = 225.000.- €

2. Flurstück 286

Flurstücksgröße = 273 m²
bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage

Wert = 155.000.- €

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. 55/II/24/9266

Seite - 48 -

VOM 20.06.24

Ich habe das oben bezeichnete Grundstück am 19-03-2024 und 17-04-2024 besichtigt und dessen Identität anhand der in den Grundstückspapieren enthaltenen Kennzeichnung festgestellt.

Bielefeld, den 20-06-2024

Anlagen:

Anliegerbescheinigung
Lageplan M:1:1000
Grundrisse und Schnitte
Berechnungsanlagen
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. 55/II/24/9266

Seite - 49 -

VOM 20.06.24

IX. Literaturnachweis und Grundlagen

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

BauNVO

21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"

Sachwertrichtlinie

Vergleichswertrichtlinie

BGB

bürgerliches Gesetzbuch

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Kosten im Hochbau

gemäß DIN 276 (Juni 1993)

Berechnung der Bruttogrundflächen

gemäß DIN 277/1973/87

Berechnung der Wohnflächen

gemäß WoFIV

Bodenrichtwert

Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh, Stichtag der Bodenrichtwertkarte 01-01-2024

Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh 2024

Kopie Grundbücher vom 09-02-2024

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. 55/II/24/9266

Seite - 50 -

VOM 20.06.24

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