

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

des 46,461 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des Grundstücks Schultenstraße 5 und 7 in 45739 Oer-Erkenschwick verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. B 1 im Erdgeschoss links des Gebäudeteils Schultenstraße Nr. 7 nebst Kellerraum Nr. B 1 des Aufteilungsplanes.

Geschäfts - Nr.: 22 K 2/25



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungsstichtag: 24. Juni 2025)

75.000,-- €

(i. W. fünfundsiebzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
1.1 GRUNDSÄTZE	4
1.2 ANTRAGSTELLER	4
1.3 VORGABEN	4
1.4 WERTERMITTLUNGSSUNTERLAGEN UND VORGABEN.....	4
1.5 GRUNDBUCH VON	5
1.6 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER.....	5
1.7 MITEIGENTUMSANTEIL:	5
1.8 DIE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM	5
1.9 ART DES BEWERTUNGSOBJEKTES	6
1.10 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:.....	6
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	7
2.1 LAGE.....	7
2.2 PLANUNGSAUSWEISUNG.....	7
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	7
2.4 ZUSTAND DER ANGRENZENDEN STRAÙE	8
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT	8
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	8
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	8
2.8 LASTEN UND RECHTE	8
2.9 SONDERNUTZUNGSRECHT	9
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßenANLAGEN	9
3.1 ALLGEMEINES	9
3.2 BESCHREIBUNG DES GEMEINSCHAFTS- UND DES SONDEREIGENTUMS.....	10
3.3 HINWEISE	11
3.4 RAUMANORDNUNG, WOHN-/NUTZFLÄCHEN.....	12
3.5 AUßenANLAGEN.....	12
3.6 GARAGE/STELLPLATZ :.....	12
3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGZUSTAND.....	12
3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	13
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTlung UND VERFAHRENSWAHL.....	14
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTlung	14
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTlung	14
5. BODENWERT.....	16
5.1 BODENRICHTWERT / BODENWERT	16

6. WERTERMITTlung NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	17
6.1 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	17
6.2 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES.....	17
6.3 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	18
6.4 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	18
6.5 ERTRAGSWERTERMITTlung	19
7. WERTERMITTlung NACH DEM VERGLEICHFAKTORENVERFAHREN.....	20
8. VERKEHRSWERT.....	21

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
BESONDERHEITEN
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
GRUNDRISSZEICHNUNGEN
TEILUNGSERKLÄRUNG
SANIERUNGSSATZUNG
FOTOS

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag. Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtlichen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer (s. Pos. 6.3).

Dingliche Belastungen des Bewertungsobjektes gemäß Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) sowie sonstige privatrechtliche Verbindlichkeiten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

1.2 Antragsteller

Amtsgericht Recklinghausen
Herr Lünebrink
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Hinweis: Die Wertermittlung erfolgt nach dem äußeren Eindruck (vergl. Pos. 1.8).

1.3 Vorgaben

Das Ergebnis soll Grundlage zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG sein.

1.4 Wertermittlungsunterlagen und Vorgaben

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- Liegenschaftskatasterunterlagen
- die Bauakte
- der Mietspiegel
- allgemeine Fachliteratur

herangezogen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 24. Juni 2025.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Oer-Erkenschwick Blatt: 6251

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Oer-Erkenschwick Flur: 69
Flurstück Nr.: 199, 200 Größe: 1.189 m²

1.7 Miteigentumsanteil:

Die Teilungserklärungen wurden von Herrn Notar Dr. Dieter Schorn in Recklinghausen am 02.08.10.1992 / (UR 1479/1992 und 1508/1992) beurkundet (s. Anlage „Teilungserklärung“).

Der Miteigentumsanteil an dem Grundstück zu 1.4 beträgt für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. B 1 und Kellerraum Nr. B 1 46,461 / 1.000.

1.8 Die Ortsbesichtigung fand statt am

24. Juni 2025

Die Benachrichtigung zur Ortsbesichtigung erfolgte am 03.06.2025 durch Einschreiben. Die Eigentümerin ist zur Ortsbesichtigung nicht erschienen. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wird das Gutachten daher nach dem äußereren Eindruck und den vorhandenen Unterlagen erstellt.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden fotografische Außenaufnahmen angefertigt (s. Anlage „Fotos“).

1.9 Art des Bewertungsobjektes

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich in der Wohnanlage Schultenstraße 5 und 7. Es liegt im Erdgeschoss links des Gebäudeteils Schultenstraße 7 (Nr. B 1 des Aufteilungsplanes). Gemäß der Teilungserklärung gehören zu der Wohnungs- und Teileigentumsanlage insgesamt 20 Wohnungen und 7 Garagen. Im Gebäudeteil Schultenstraße 7 befinden sich 10 Wohnungen. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum (Nr. B 1 des Aufteilungsplanes). Dem Wohnungseigentum ist keine Garage/Pkw.-Stellplatz bzw. Sondernutzungsrecht am Grundstück zugeordnet.

Unter dem Begriff Wohnungseigentum ist gemäß § 1 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 das Sondereigentum an einer Wohnung, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört, zu verstehen.

Unter dem Begriff Teileigentum ist gemäß § 1 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört, zu verstehen.

Das gemeinschaftliche Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen.

1.10 Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt in der Stadt Oer-Erkenschwick. Oer-Erkenschwick ist eine Industriestadt am nördlichen Rand des Ruhrgebietes im Übergang zum Münsterland. In Oer-Erkenschwick leben z. Z. ca. 30.000 Einwohner. Die Wohnanlage befindet sich ca. 50 Meter östlich des Einmündungsbereiches der Schultenstraße in die Stimbergstraße.

Die Wohnlage kann hier als normal, ruhig und innenstadtnah bezeichnet werden. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben. Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich um 3 ½ bis 4 ½ geschossige Gebäude. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung) sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

2.2 Planungsausweisung

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 (Hovelfeldweg / An der Aue / Schultenstraße / Stimbergstraße) der Stadt Oer-Erkenschwick. Art und Maß der baulichen Nutzung sind hier:

- Allgemeines Wohngebiet
- 4-geschossig
- Satteldach 28° - 33°
- geschlossene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 1,1

Vor diesem Hintergrund bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Bewertungsgrundstück als Baugrundstück einzustufen.

2.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB sind nach Auskunft der Stadt Oer-Erkenschwick noch nicht abgegolten. Das Grundstück ist an die städtische Entwässerung sowie an die Strom- und Wasserversorgung angeschlossen.

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Die Schultenstraße ist in diesem Bereich verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert, die beidseitigen Gehwege und Parkbuchten sind mit Betonplatten und Betonformsteinen befestigt.

2.5 Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten (s. Anlage "Abzeichnung der Flurkarte"). Es handelt sich hier um ein Reihengrundstück.

- Breite i.M.: ca. 40 m
- Tiefe i.M.: ca. 30 m

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Die Freiflächen werden gärtnerisch bzw. als Hoffläche und Garagenzufahrt genutzt.

2.7 Boden- und Baugrundverhältnisse

Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor (s. Anlage „Besonderheiten“). Ein normaler, altlastenfreier, ortsüblicher Baugrund bildet die Grundlage für die Bewertung.

2.8 Lasten und Rechte

Abteilung II des Grundbuchs:

Ifd. Nr. 2 Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet.
Eingetragen am 10.05.2024.

zu Ifd.

Nr. 2 Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
In der Anlage ist die Satzung der Stadt Oer-Erkenschwick über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Oer-Erkenschwick“ ersichtlich.

Die Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach Rückfrage bei der Stadt Oer-Erkenschwick keine Eintragung.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Privatrechtliche Vereinbarungen:

Andere, nicht öffentlich-rechtlich vereinbarte Lasten oder Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen liegen nach Aktenlage nicht vor.

Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet worden sind und keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

2.9 Sondernutzungsrecht

Dem Wohnungseigentum ist kein Sondernutzungsrecht an einem Gebäudeteil bzw. Grundstücksteil zugeordnet.

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte der Stadt Oer-Erkenschwick entnommen. Des Weiteren werden sie durch eigene örtliche Feststellungen ergänzt. Auf Pos. 1.8 wird hingewiesen.

Sie beziehen sich auf das Wohnhaus Schultenstraße 5, 7 bzw. auf die Wohnung und den Kellerraum Nr. B 1 des Aufteilungsplanes).

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1968 errichtet. Es ist ganz unterkellert. Die Garagen sind nicht unterkellert. Im Jahre 1992 erfolgte dann die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum.

3.2 Beschreibung des Gemeinschafts- und des Sondereigentums

Allgemeines:

Anzahl der Geschosse: 4

Anzahl Wohnungen: 20

Anzahl Garagen: 7

Gemeinschaftseigentum:

Außenwände: in Kalksandsteinmauerwerk

Decke über Keller: in Stahlbeton nach Statik

Geschossdecken: in Stahlbeton nach Statik

Treppen: in Stahlbeton mit dunkler Terrazzoauflage, gestrichenes Metallgeländer mit schwarzem PVC-Handlauf

Dach: Satteldach in Holzbauweise mit Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech

Außenwandflächen: beige gestrichener Rauhputz

Innenwände: massives Mauerwerk. Flur und Treppenhaus in gestrichenem Kunstharzputz

Haustür: Metalltür mit Glaseinsätzen

Sonstiges: Türsprechanlage

Sondereigentum:

Deckenflächen: vermutlich verputzt und weiß gestrichen, im Keller weiß gestrichene Betondecke

Wandflächen: vermutlich verputzt und tapeziert, Bad gefliest, Fliesenspiegel in der Küche; im Keller weiß gestrichenes Mauerwerk

Fußböden: vermutlich Bodenfliesen, Laminat und Teppichboden; im Keller in Verbundestrich

Türen: Wohnungsabschlusstür als eichefurnierte Holztür in Holzfutter sonst vermutlich als glatte gestrichene Holztüren in gestrichenem Holzfutter; im Keller als grau gestrichene Holztüren.

Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Stahlgitterfenster im Keller

Elektroinstallation:	vermutlich altersentsprechend; Unterverteilung im Hausflur
Sanitärinstallation:	vermutlich altersentsprechend, Bad mit Wanne, WC und Waschbecken -Farbe: weiß-
Heizungsart:	Ölzentralheizung
Warmwasserversorgung:	vermutlich über elt. Durchlauferhitzer
Raumhöhe:	vermutlich ca. 2,50 m

3.3 Hinweise

Die o.a. Baubeschreibungen der baulichen Anlagen und Außenanlagen basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, wertrelevanten Merkmale zur Ermittlung des Wertes. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. Annahme der baujahrtypischen Ausstattungsstandards.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z.B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Es wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Aufgrund des Gutachtens können keine bau-, miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Ein Energieausweis in Form eines Verbrauchsausweises ist nach Auskunft des Wohnungsverwalters vorhanden.

3.4 Raumanordnung, Wohn-/Nutzflächen

Vermutlich: Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Diele, Flur und Abstellraum.

Die Wohnfläche beträgt ca. 64 m² (s. Anlage „Wohnflächenberechnung“)

Die Nutzfläche des Kellerraumes beträgt ca. 5 m²

3.5 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, Kabel-TV und Telefon

Wegebefestigung: in Betonformsteinen

Einfriedung: Mauern und Jägerzaun

Terrassen, Aufwuchs

3.6 Garage/Stellplatz :

Zum Wohnungseigentum gehört weder eine Garage noch ein Stellplatz.

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

3.7.1 Gemeinschaftliches Eigentum:

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden normalen Unterhaltungszustand. Abweichend vom sonst normalen Zustand waren bei der Ortsbesichtigung nachfolgende Baumängel und -schäden ersichtlich:

- Durchfeuchtungen an den Kragplatten des Hofeingangs
- Durchfeuchtungen im Keller
- Durchfeuchtungen an den Balkonen
- Leichte Rissbildung in der Fassade

3.7.2 Sondereigentum:

Wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung können hier keine Angaben gemacht werden.

Das Treppenhaus und Teile des Kellers konnten besichtigt werden. Es wird angenommen, dass sich die nicht zugänglichen Teile der Wohnanlage in einem normalen Zustand ohne Baumängel und -schäden befinden.

Der auf den Miteigentumsanteil entfallende Anteil der v. g. Baumängel und -schäden wird marktgerecht unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer auf 3.000, -- € geschätzt und unter Pos. 7.4 und 8 berücksichtigt.

3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Die Grundrissgestaltung ist gemäß der Grundrisszeichnungen funktionsgerecht und entspricht mit Einschränkungen heutigen Wohnvorstellungen. Anzumerken sind hier:

- fehlender Balkon
- unzeitgemäße Wärmedämmung

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen.

4. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) und der „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungsrichtlinien - WertR) in Verbindung mit der „Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes“ (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), der „Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes“ (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und der „Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes“ (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) zu grunde gelegt.

Nach § 2 (2) ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV 21 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 (5) ImmoWertV 21).

4.2 Verfahren der Wertermittlung

Der Verkehrswert wird in diesem Gutachten analog dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren ermittelt.

Entsprechend den allgemein in Gesetz, Literatur und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen der Wertermittlung, ist eine objektive und fachgerechte Wertermittlung in erster Linie nach dem **Vergleichswertverfahren** durchzuführen. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, sind als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (§ 20 ImmoWertV). Die Preise der Vergleichseigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt, wobei der Verfahrensgang in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) dargelegt wird.

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die eventuelle ein kommende Miete entsprechend geprüft wird. Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus tatsächlichen Werten, Erfahrungswerten bzw. Anlage 1 EW-RL in Anlehnung an den pauschalen Sätzen über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II.BV) sowie den Modellwerten der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA).

Daraus ergibt sich der Reinertrag der Gesamtbesitzung.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist daher nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Gemäß ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz anhand von Kaufpreisanalysen des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierung wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Der Bodenverzinsungsbetrag ergibt sich aus dem Bodenwertanteil für eine entsprechend den baulichen Anlagen angemessene Nutzung, kapitalisiert mit dem Liegenschaftszinssatz. Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages ist in der Regel auch dann vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht abgerechnet worden ist.

Nach Abzug vom Reinertrag der Gesamtbesitzung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen.

Der zur Kapitalisierung angesetzte Barwertfaktor ist ein finanzmathematischer Rentenbarwertfaktor, der sich aus der Abhängigkeit vom jeweiligen Liegenschaftszinssatz in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Bei unterschiedlichen Restnutzungsdauern von mehreren Gebäuden wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Pos. 6 und ergibt in der Summe den vorläufigen Ertragswert. Der abschließende Ertragswert ergibt sich nach Berücksichtigung besonderer Merkmale des Bewertungsobjektes, wie zum Beispiel Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand. Diese werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

5. Bodenwert

5.1 Bodenrichtwert / Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gemäß § 9 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden könnten, liegen im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vor.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Grund und Boden eines unbebauten, 50 Meter tiefen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe, Lage und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die nachstehende Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025

260,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 4 -geschossig
- 35 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu

$$1.189 \text{ m}^2 \times 260,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \underline{309.100,-- \text{ €}}$$

Der auf den Miteigentumsanteil entfallende Anteil (46,461 / 1.000) für das Wohnungseigentum beträgt

rd. 14.400,-- €

6. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

6.1 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des Oer-Erkenschwicker Mietspiegels (Stand: 01.01.2025) ermittelt.

Danach erfolgt die Einordnung wegen der Ausstattungsmerkmale in die Baugruppe IV (Baujahr 1961 – 1969), mittlere Wohnlage, Ausstattungsklasse b (mit Heizung und Bad/WC, Isolierverglasung).

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	5,16 – 5,73 €/m ²
Mittelwert	=	5,45 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	-- €/m ²
<hr/>		
Nettokaltmiete	=	5,45 €/m ²

Der Rohertrag ermittelt sich:

$$\begin{array}{rcl} 64 \text{ m}^2 \times 5,45 \text{ €/m}^2 & = & 348,80 \text{ €} \\ \text{jährlicher Rohertrag:} & = & \text{rd. } 4.186,00 \text{ €} \end{array}$$

In diesen Mieten sind die Betriebskosten nicht enthalten. Sie werden neben den Mieten erhoben.

6.2 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Als Liegenschaftszinssatz wird gemäß § 21 (2) ImmoWertV der Zinssatz bezeichnet, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von den Eigenschaften des Objektes, wie Art der Bebauung, Nutzungsart, Lage und Restnutzungsdauer abhängig. Der Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen hat für bebaute Grundstücke Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen abgeleitet. In Anlehnung an die ermittelten Liegenschaftszinssätze wird für das zu bewertende Objekt unter Berücksichtigung seiner speziellen Eigenschaften ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % als angemessen angesehen.

6.3 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Be- wirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder an- dere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.“

Die übliche Gesamtnutzungsdauer von baulichen Anlagen hängt von Bauart, Bauweise und Nutzung ab. In der Literatur werden für Mehrfamilienhäuser in massiver Bauweise Erfahrungswerte von 60 - 100 Jahren angegeben.

Wohnanlage

Baujahr:	1968
Alter:	57 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Unter Berücksichtigung der v.g. Beschreibung, Alter, Gestaltung, Zustand und Moderni- sierungsgrad der baulichen Anlagen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Wohn- anlage mit 30 Jahren anzusetzen.

6.4 Wohnflächenberechnung

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohn- fläche – WOFIV.

6.5 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 6.1)	=	4.186,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten: (die vom Jahresrohertrag abzuziehenden Bewirtschaftungskosten werden mit 25 % angesetzt)		=	- 1.047,-- €
Reinertrag:			3.139,-- €
abzgl. angemessene Verzinsung des Bodenwertes:	2,0 % von 14.400,-- €	=	- 288,-- €
Reinertrag der baulichen Anlagen:			2.851,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % = 22,40			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
2.851,-- € x 22,40		=	63.900,-- €
zuzüglich Bodenwertanteil:	(s. Pos. 6.1)	=	+ 14.400,-- €
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	78.300,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und -schäden (s. Pos. 3.7)		=	- 3.000,-- €
Ertragswert:			<u>rd. 75.000,-- €</u>

7. Wertermittlung nach dem Vergleichsfaktorenverfahren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen hat im Jahr 2024 geeignete Kaufverträge von Wohnungseigentum einer statistischen Untersuchung unterzogen. Ziel dieser Auswertung war es, Abhängigkeiten zwischen Altersgruppen und Kaufpreisen abzuleiten.

Für Eigentumswohnungen in der Altersklasse 1950 - 1974 beträgt danach der arithmetische Mittelwert 1.490,-- €/m². Der vorstehende Wert bezieht sich auf den Quadratmeter Wohnfläche einschließlich des Miteigentumsanteils am Grund und Boden sowie den anteiligen Erschließungskosten. Nicht enthalten sind Einstellplätze bzw. Garagen. Unter Berücksichtigung vorstehender Untersuchungen wird der Wert pro Quadratmeter Wohnfläche entsprechend des Baujahres des zu bewertenden Wohnungseigentums mit

1.490,-- €/m²
ermittelt.

Anpassung an die Marktlage am Wertermittlungsstichtag --

Abschlag wegen fehlendem Balkon - 100,-- €/m²

1.390,-- €/m²

Danach ermittelt sich der Vergleichswert

64 m² x 1.390,-- €/m² = 89.000,-- €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer
Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV):
Baumängel und -schäden (s. Pos. 3.7)

- 3.000,-- €

zu rd. 86.000,-- €

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist daher nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen. Im Gegensatz zum Verkehrswert können beim Verkaufspreis persönliche oder auch ungewöhnliche Verhältnisse Berücksichtigung finden, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind.

Der Verkehrswert ist daher gemäß § 194 BauGB der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis für den nächsten Verkaufsstall.

Die Wertermittlung hat ergeben:

- | | |
|--|-------------|
| • nach dem Ertragswertverfahren: | 75.000,-- € |
| • nach dem Vergleichsfaktorenverfahren | 86.000,-- € |

Da die Voraussetzungen für die Anwendung des Vergleichsfaktorenverfahrens durch die Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses vorliegen, wird dem Vergleichsfaktorenverfahren der Vorzug gegeben.

Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Vergleichswertes mit unterstützender Heranziehung des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) ermittelt. Wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung (s. Pos. 1.2, 1.8) und der noch nicht abgegoltenen Erschließungskosten wird ein Abschlag in Höhe von ca. 15 % vom Vergleichswert vorgenommen. Danach ermittelt sich der Verkehrswert zu

75.000,-- €

(i. W. fünfundsechzigtausend Euro)

Herten, 18.07.2025

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich, gewissenhaft, unabhängig und unparteiisch auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften erstellt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separat und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dieses Wertgutachten umfasst 21 Seiten mit 52 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Anlagen

Protokoll der Ortsbesichtigung des Wohnungseigentums Nr. B 1 in der Wohnanlage Schultenstraße 5, 7 in 45739 Oer-Erkenschwick

Äußere Beschreibung

Die Wohnungs- und Teileigentumsanlage Schultenstraße 5, 7 liegt in der Stadt Oer-Erkenschwick. Die Wohnanlage befindet sich ca. 50 Meter östlich des Einmündungsbereiches der Schultenstraße in die Stimbergstraße. Die Wohnlage kann hier als normal, ruhig und innenstadtnah bezeichnet werden. Die Schultenstraße ist in diesem Bereich verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert, die beidseitigen Gehwege und Parkbuchten sind mit Betonplatten und Betonformsteinen befestigt. Parkmöglichkeiten sind vorhanden. Es handelt sich um eine Wohnstraße mit geringem Anliegerverkehr. Einseitig stehen Laubbäume auf.

Das nähere Umfeld wird überwiegend durch 3 bis 4 -geschossige Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise geprägt. Die Oer-Erkenschwicker Innenstadt liegt in unmittelbarer Nähe.

Bei der Wohnungs- und Teileigentumsanlage handelt es sich um zwei 4 -geschossige Wohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen. In der Anlage sind gemäß Teilungserklärung 20 Wohnungen und 7 Garagen vorhanden. Die Wohnung Nr. B 1 befindet sich im Erdgeschoss links des Gebäudeteils Schultenstraße 7. In diesem Gebäudeteil befinden sich 10 Wohnungen. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Die in massiver Bauweise errichteten Garagen befinden sich im nördlichen Grundstücksbereich. Die Fassade ist beige gestrichen. Das Pultdach ist mit Bitumenschweißbahnen beklebt. Die Stahlschwingtore sind grau gestrichen. Die Rinnen und Fallrohre sind in Zinkblech. Im Bereich der östlichen Garage ist ein Riss vorhanden.

Die Garagen- bzw. Hofzuwegung ist mit Betonformsteinen befestigt. Zum Wohnungseigentum Nr. B 1 gehört weder ein PKW-Stellplatz noch eine Garage.

Die Fassade ist in beige gestrichenem Rauhputz ausgebildet. Der Sockel ist farblich abgesetzt. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Rinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech. Die Kaminköpfe sind verklebt und verfügen über Meidinger Scheiben. Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Im Keller sind einfach verglaste Stahlgitterfenster vorhanden.

Der Eingangsbereich ist überdacht. Er ist mit anthrazit farbigen Fliesen verblendet. Zur Haustür führen zwei Stufen mit Terrazzoauflage. Bei der Eingangstür handelt es sich um eine Metalltür mit Isolierverglasung. Daneben ist die Haussprech-/Klingelanlage angebracht. Straßenseitig befinden sich Balkone. Sie sind grau gestrichen. An der Hofseite sind ebenfalls Haustüren mit Isolierglaseinsätzen vorhanden. Diese Eingänge sind mit Betonkragplatten überdacht. Die beiden Kragplatten sind sanierungsbedürftig. An den Unterseiten sind Farbabplatzungen und Durchfeuchtungen vorhanden.

Der Standplatz der Mülltonnen befindet sich am Wohnhaus Nr. 5.

Während der hinter dem Gebäudeteil Schultenstraße 5 gelegene Grundstücksteil als Garagen- bzw. Hofzuwegung genutzt wird, ist der Bereich hinter dem Gebäude Schultenstraße 7 kleingärtnerisch (Rasen und Laubbaum) genutzt. Auch zwei Terrassen sind hier vorhanden. Die Terrassen sind mit Betonplatten befestigt. Weiterhin sind hier Spielgeräte und Wäschestangen vorhanden.

Die Einfriedung besteht aus Mauern, Hecken und Jägerzaunelementen. Die Außenanlagen sind gepflegt.

Innenbesichtigung

Hausflur

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: im EG ca. 1,5 m hoch gefliest sonst Strukturputz, weiß gestrichen
- Fußboden: in Terrazzofliesen
- Briefkästen im Eingangsbereich
- Stromzählertafeln in Holzkästen
- Geschosstreppe: zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodesten, Terrazzoauflage, weiß gestrichenes Stahlgeländer mit schwarzem PVC-Handlauf
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Wohnungsabschlusstüren: glatte eichefurnierte Holztüren mit Spion in Holzfutter; Metalltür zur Kellertreppe

Das Treppenhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Wohnungseigentum Nr. B 1

Eine Besichtigung konnte nicht erfolgen (s. Pos. 1.2, 1.8). Es können daher hier keine Angaben gemacht werden.

Kellergeschoss

Flur

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: gefliest bzw. verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Abgehende Türen: gestrichene Brettertüren bzw. Metalltüren
- Treppe: einläufige Stahlbetontreppe, Fliesenauflage
Duchfeuchtung und Putzabplatzung im Treppenbereich

Kellerraum Nr. B 1

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: weiß gestrichenes Mauerwerk
- Fußboden: in Verbundestrich
- Tür: PVC beschichtete Tür in Stahlzarge
- Fenster: einfach verglastes Metallgitterfenster
- Türschwelle als Hochwasserschutz
- Installation: Strom (1 Schalter, 2 Steckdosen)

Waschraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: ca. 1,5 m hoch gefliest sonst verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen, Waschmaschinenpodest
- Fenster: Metallfenster mit Einfachverglasung
- Ausgussbecken

Trockenraum (nicht zugänglich)

Besonderheiten

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Nein. Das Wohnungseigentum ist selbstgenutzt und derzeit vermutlich leergezogen.

Wird ein Gewerbe betrieben?

Vermutlich Nein.

Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Vermutlich Nein.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Oer-Erkenschwick vom 14.07.2025 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist über die Stimbergstraße erschlossen.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 17.07.2025 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.

Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung?

Mit Schreiben vom 15.07.2025 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit: Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlenbergwerk Ewald Fortsetzung“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Wer ist Verwalter der Sondereigentumsrechte?

Fa. Zabel, Castroper Straße 240, 45711 Datteln.

Die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft ist gemäß Auskunft des Verwalters der Sondereigentumsrechte zufriedenstellend. Alle erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen der Vergangenheit konnten aus den Rücklagen finanziert werden.

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Oer-Erkenschwick

Wohnung im Erdgeschoss links

Wohnraum: $5,385 \times 3,51 = 18,90 \times 0,97 = 18,33 \text{ m}^2$

Eltern: $4,01 \times 3,635 = 14,58 \times 0,97 = 14,14 \text{ m}^2$

Kind: $3,135 \times 3,635 = 11,40 \times 0,97 = 11,05 \text{ m}^2$

Küche:
$$\begin{array}{rcl} 3,135 \times 2,235 & = & 7,00 \\ - 0,25 \times 0,67 & = & \underline{0,17} \\ & & 6,83 \times 0,97 = 6,63 \text{ m}^2 \end{array}$$

Bad: $2,135 \times 1,885 = 4,02 \times 0,97 = 3,90 \text{ m}^2$

Abstellraum: $0,885 \times 1,885 = 1,67 \times 0,97 = 1,62 \text{ m}^2$

Flur: $3,135 \times 1,635 = 5,13 \times 0,97 = 4,97 \text{ m}^2$

Diele: $1,635 \times 2,235 = 3,65 \times 0,97 = 3,55 \text{ m}^2$

Wohnfläche insgesamt: rd. 64 m²