

# Gutachten

Unser Aktenzeichen:

**AGR-164-24-HE**

Grundstück:

**Am Kippgarten 3a  
45739 Oer-Erkenschwick**  
Flur 48  
Flurstück 332  
Gemarkung Oer-Erkenschwick  
Erbbaugrundbuch Blatt 6081



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen  
Reizensteinstraße 17-21  
45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

**22 K 6/24**

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des bebauten Erbbaurechts, Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 48, Flurstück 332, Am Kippgarten 3a in 45739 Oer-Erkenschwick, für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Ortstermin:

Mittwoch, 10.07.2024, 10:00 Uhr

Wertermittlungstichtag/

Qualitätsstichtag:

**10. Juli 2024**

**Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!  
Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.**

**U. - H. SCHEIPER**

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN  
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR  
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.  
ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.

**b.v.s** Mitglied im Landesverband  
Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.  
Sachverständige

WALDWEG 34  
D - 48163 MÜNSTER  
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180  
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303  
D - 44629 HERNE  
TEL. 0049 (0) 2323 9888963  
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW.SV-SCHEIPER.DE  
INFO@SV-SCHEIPER.DE  
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

IBAN:  
DE60 4005 0150 0034 3599 68  
SWIFT-BIC: WELADED1MST

## 1.0 Inhaltsverzeichnis:

<b>1.0</b>	<b>Inhaltsverzeichnis:</b> .....	<b>2</b>
1.1	Einleitung: .....	3
1.2	Grundlagen: .....	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen: .....	7
<b>2.0</b>	<b>Grundstückbeschreibung:</b> .....	<b>10</b>
2.1	Stadtplan: .....	12
2.2	Luftbild: .....	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte: .....	14
2.4	Grundbuch: .....	15
2.5	Behördliche Auskünfte: .....	17
2.6	Ermittlung des Bodenwerts: .....	20
2.6.1	Bodenrichtwert: .....	20
2.6.2	Bodenwertfeststellung: .....	21
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: .....	22
<b>3.0</b>	<b>Baubeschreibung:</b> .....	<b>23</b>
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts: .....	24
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung: .....	27
3.3	Baulicher Zustand/Schäden: .....	28
3.4	Restnutzungsdauer: .....	29
3.5	Berechnung der Wohnfläche: .....	30
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche: .....	31
<b>4.0</b>	<b>Wertermittlung des bebauten Grundstücks:</b> .....	<b>32</b>
4.1	Ermittlung des Sachwerts: .....	36
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen: .....	36
4.1.2	Sachwertberechnung: .....	37
4.2	Ermittlung des Ertragswerts: .....	38
4.2.1	Mietsondierung: .....	38
4.2.2	Bewirtschaftungskosten: .....	38
4.2.3	Liegenschaftszinssatz: .....	39
4.2.4	Ertragswertberechnung: .....	40
4.2.5	Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten bebauten Grundstücks: .....	41
<b>5.0</b>	<b>Wertermittlung des bebauten Erbbaurechts:</b> .....	<b>42</b>
5.1	Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts: .....	45
<b>6.0</b>	<b>Fotoanlage:</b> .....	<b>46</b>
<b>7.0</b>	<b>Baupläne:</b> .....	<b>61</b>

## 1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 21.05.2024 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der **Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft**, für das Erbbaurecht, Erbbaugrundbuch Blatt 6081 von Oer-Erkenschwick, Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 48, Flurstück 332, Am Kippgarten 3a in 45739 Oer-Erkenschwick, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Mittwoch, den 10.07.2024 um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit dem Miteigentümer die zu bewertenden Räumlichkeiten besichtigt wurden. Das Gebäude konnte komplett von außen und innen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde von mir beim zuständigen Amtsgericht Recklinghausen der Grundbuchauszug mit Abdruck vom 04.06.2024 sowie der Erbbaurechtsvertrag besorgt.

Des Weiteren wurde mir die Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Oer-Erkenschwick digital zur Verfügung gestellt. Das Objekt wurde im Rahmen des Ortstermins örtlich aufgemessen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis des örtlichen Aufmaßes, die Berechnung der Bruttogrundfläche auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen und Berechnungen aus der Bauakte. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 10.07.2024.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges, vollständig unterkellertes Einfamilienreihenmittelhaus und eine Garage. Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag von der Miteigentümerin bewohnt.

Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut ist. In der Bauakte liegt keine baurechtliche Genehmigung zum dauernden Aufenthalt von Personen für das Dachgeschoss vor. Aufgrund der nicht ausreichenden

lichten Höhe im Zugangsbereich (Flur) des Dachgeschosses von unter zwei Meter, werden in der nachfolgenden Wertermittlung die Räumlichkeiten im Dachgeschoss daher lediglich als besondere Abstellräume und nicht als Wohnräume zum nicht dauernden Aufenthalt von Personen bewertet.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat zum Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende bebaute Erbbaurecht an dem Flurstück 332, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt im Gutachten nicht zentral, sondern an den jeweils entsprechenden Stellen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

## 1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Oer-Erkenschwick
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 04.06.2024
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023.
- 7) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 11) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Einschlägige DIN-Normen:  
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)

13) Einschlägige Fachliteratur:

- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2018]: 8. Auflage;
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen.

### **1.3 Sonstige Vorbemerkungen:**

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Erbbaurecht an dem Flurstück 332, einschließlich seiner Bestandteile, wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall, um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises, unter normaler Betrachtungsweise des Kaufpreises und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation, insgesamt zu bestätigen hat.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur so weit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen, ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) einer Liegenschaft, sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag, für die qualitative Bewertung des Grundstücks festzulegen.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden, rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise, oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien, lautet:

"Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), 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."

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte, liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Alle auf den anliegenden Fotos gegebenenfalls abgebildeten Hausratsgegenstände, Möbel und Inventar sind nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurde.

**Besonderer Hinweis:**

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.), bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Sachwerts und Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen ermittelte Daten (insbesondere der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor, der Liegenschaftszins, der durchschnittliche ortsübliche Erbbauzins eines erschließungsbeitragsfreien Grundstücks und die Marktanpassungsfaktoren für die Berechnung des finanzmathematischen Werts des bebauten Erbbaurechts) sowie der Mietspiegel der Stadt Oer-Erkenschwick, die soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

**„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“**

## 2.0 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der mittleren kreisangehörigen Stadt Oer-Erkenschwick. Oer-Erkenschwick liegt im nördlichen Bereich des Regierungsbezirkes Münster, im bevölkerungsreichsten deutschen Landkreis (Kreis Recklinghausen) zwischen dem Ruhrgebiet und dem Münsterland. Die Stadt Oer-Erkenschwick, mit einer Größe von ca. 38,7 km<sup>2</sup>, hat aktuell ca. 32.000 Einwohner. Oer-Erkenschwick ist wie viele andere Ruhrgebietsstädte durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher u. a. eine wichtige Bergbaustadt mit einer großen Zeche im Stadtgebiet, der Zeche Ewald. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Oer-Erkenschwick, heute herrscht vor allem der Handel vor. Angrenzend an die Stadt Oer-Erkenschwick befinden sich die Städte Recklinghausen, Marl, Datteln, Herten und Castrop-Rauxel. Die Stadt Oer-Erkenschwick besitzt mehrere Grundschulen, eine Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium. Ein Eisenbahnanschluss ist nicht vorhanden.

Das zu bewertende Objekt liegt mittig in der Stadt Oer-Erkenschwick, im Stadtteil Oer und ist ca. 2,5 km vom Stadtzentrum Oer-Erkenschwick entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird von der Straße Am Kippgarten, einer öffentlichen Nebenstraße, sowie der Klein-Erkenschwicker-Straße, einer öffentlichen Hauptstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 285 m<sup>2</sup> in ebener Geländestruktur mit einer zweiseitigen Straßenfront. Es ist unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 2,5 km vom Zentrum Oer-Erkenschwick

ca. 5,0 km vom Zentrum Recklinghausen

ca. 7,7 km von der A2, Anschlussstelle Recklinghausen-Ost

ca. 6,5 km von der A43, Anschlussstelle Recklinghausen/Herten

ca. 4,7 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen

entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienreihenmittelhaus und einer Garage bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser). Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich im Stadtteilzentrum Oer.

Das Objekt erhält von den Versorgungsunternehmen Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (siehe Punkt 2.4), nicht bekannt geworden.

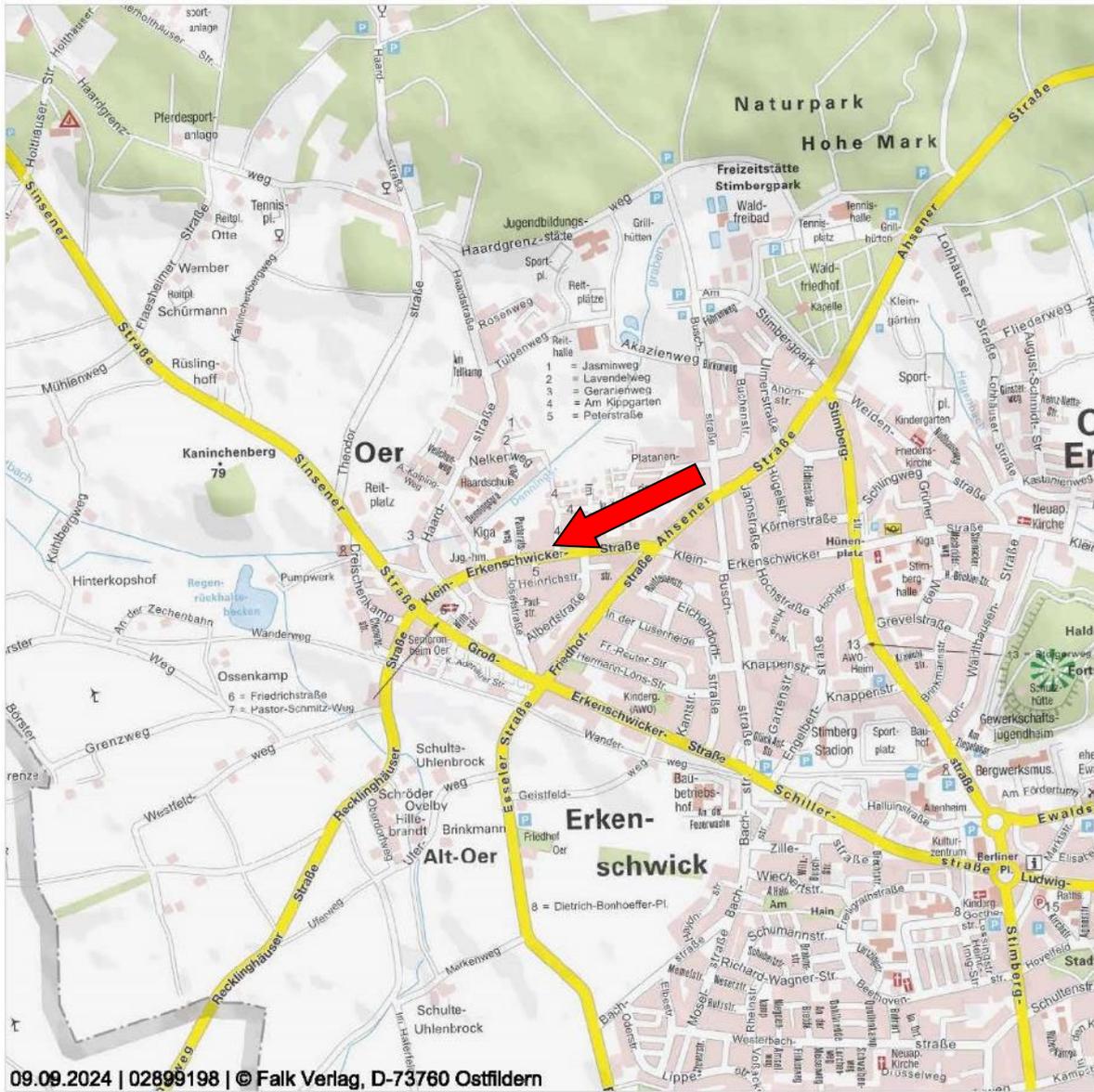
Das Grundstück ist zu ca. 30 % bebaut. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 6,5 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 38 m.

## 2.1 Stadtplan:

**Regionalkarte MairDumont**  
45739 Oer-Erkenschwick, Am Kippgarten 3 a



geoport



09.09.2024 | 02899198 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



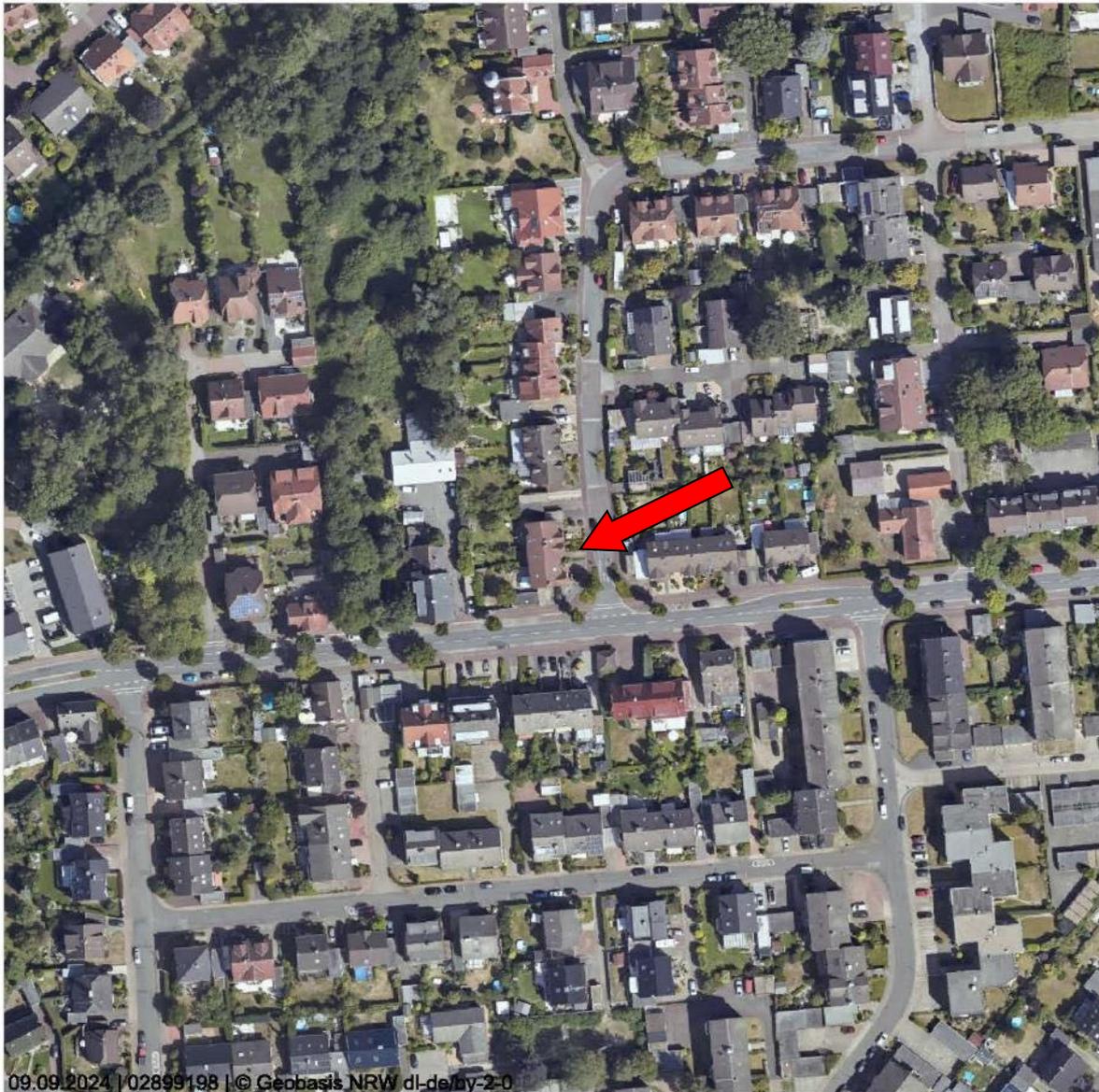
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02899198 vom 09.09.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

## 2.2 Luftbild:

### Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45739 Oer-Erkenschwick, Am Kippgarten 3 a



09.09.2024 | 02899198 | © Geobasis NRW dl-de/by-2.0

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000  
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

#### Datenquelle

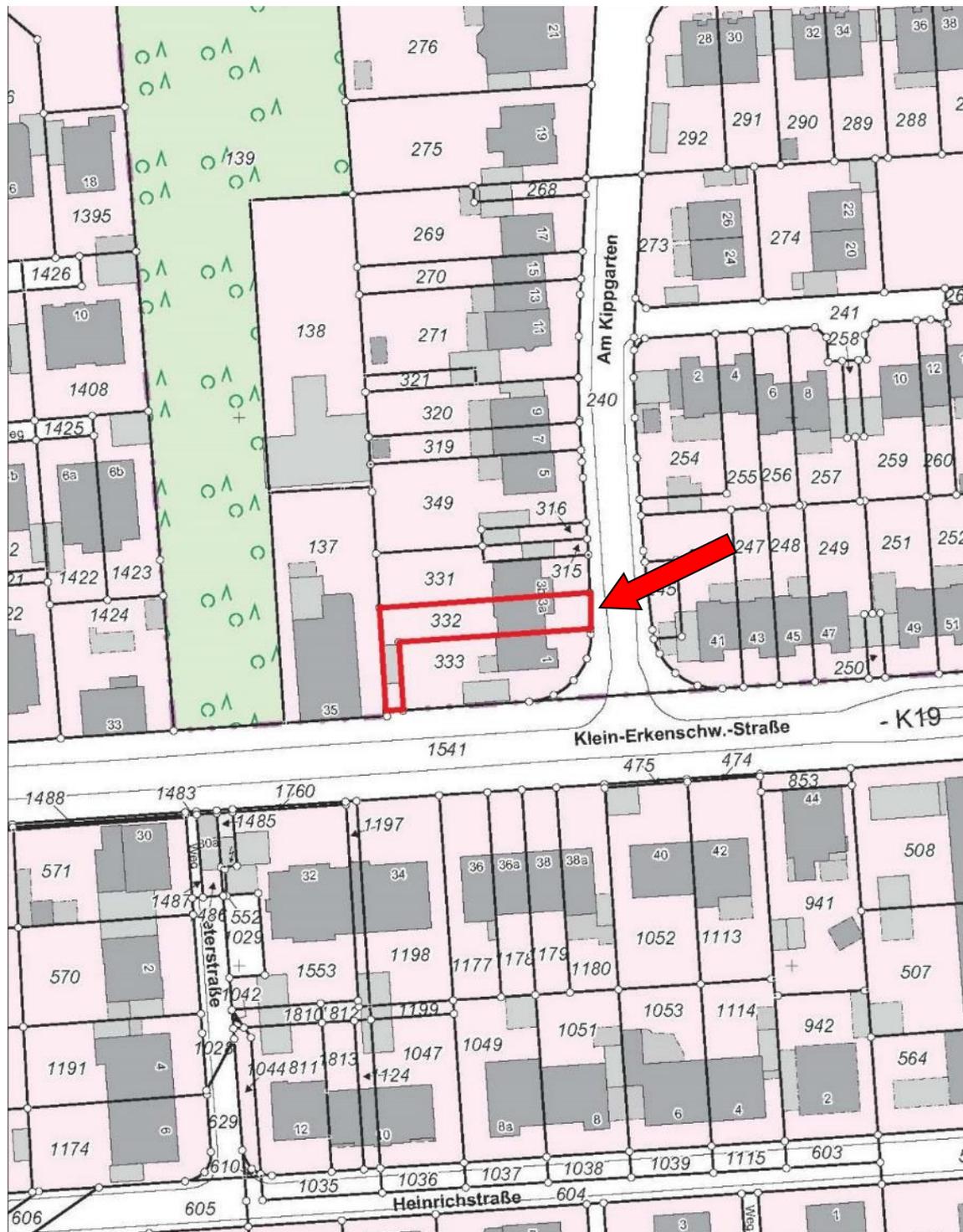
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02899198 vom 09.09.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

## 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigefügt. Weitere Karten können im Internet unter:

<http://www.geoportal.nrw.de>

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

## 2.4 Grundbuch:

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs 6081:

Erbbaurecht, das auf dem im Grundbuch von Oer Blatt 11202 verzeichneten Grundstück

Gemarkung:	Oer-Erkenschwick
Flur:	48
Flurstück:	332
Flurstücksgröße:	285 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Am Kippgarten 3a

in Abteilung II unter Nr. 51 für die Zeit von 99 Jahren seit dem ersten Tag des Eintragungsmonats (§ 2 der Anlage des Erbbaurechtsvertrages) eingetragen ist. Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung des Erbbaurechts sowie zu seiner Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast sowie mit einem Dauerwohnrecht oder einem Dauernutzungsrecht. Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist ein Herr im Grundbuch eingetragen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. November 1991 bei Anlegung des Blattes hier vermerkt am 15. April 1992.

### Eintragungen in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs 6081:

#### Ifd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht). Gemäß Bewilligung vom 11. November 1991 eingetragen am 15. April 1992.

#### Ifd. Nr. 2:

Ein Erbbauzins von jährlich 7,50 DM (sieben 50/100 Deutsche Mark) pro Quadratmeter für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Gemäß Bewilligung

vom 11. November 1991 zu gleichem Range mit dem Recht Abteilung II Nr. 3 eingetragen am 15. April 1992.

**lfd. Nr. 3:**

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung einer Reallast gemäß IV des Erbbauvertrages für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Gemäß Bewilligung vom 11. November 1991 zu gleichem Range mit dem Recht Abteilung II Nr. 2 eingetragen am 15. April 1992.

**lfd. Nr. 4:**

Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Gemäß Bewilligung vom 11. November 1991 eingetragen am 15. April 1992.

**lfd. Nr. 5:**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 6/24). Eingetragen am 28.02.2024.

**Eintragungen in Abteilung III  
des Erbbaugrundbuchs 6081:**

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

## **2.5 Behördliche Auskünfte:**

### **Baulastenauskunft:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Oer-Erkenschwick, Fachdienst 3-63/1 - Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass auf dem Grundstück (Oer-Erkenschwick, Am Kippgarten 3a, Flur 48, Flurstück 332) mit der angeführten Katasterbezeichnung derzeit keine Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.

### **Altlastenauskunft:**

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, Team 70.11 - Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 48, Flurstück 332, Am Kippgarten 31 in Oer-Erkenschwick, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

### **Wohnungsbindung:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Oer-Erkenschwick, Dezernat 4, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Objekt Oer-Erkenschwick, Am Kippgarten 3a keine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz bestand.

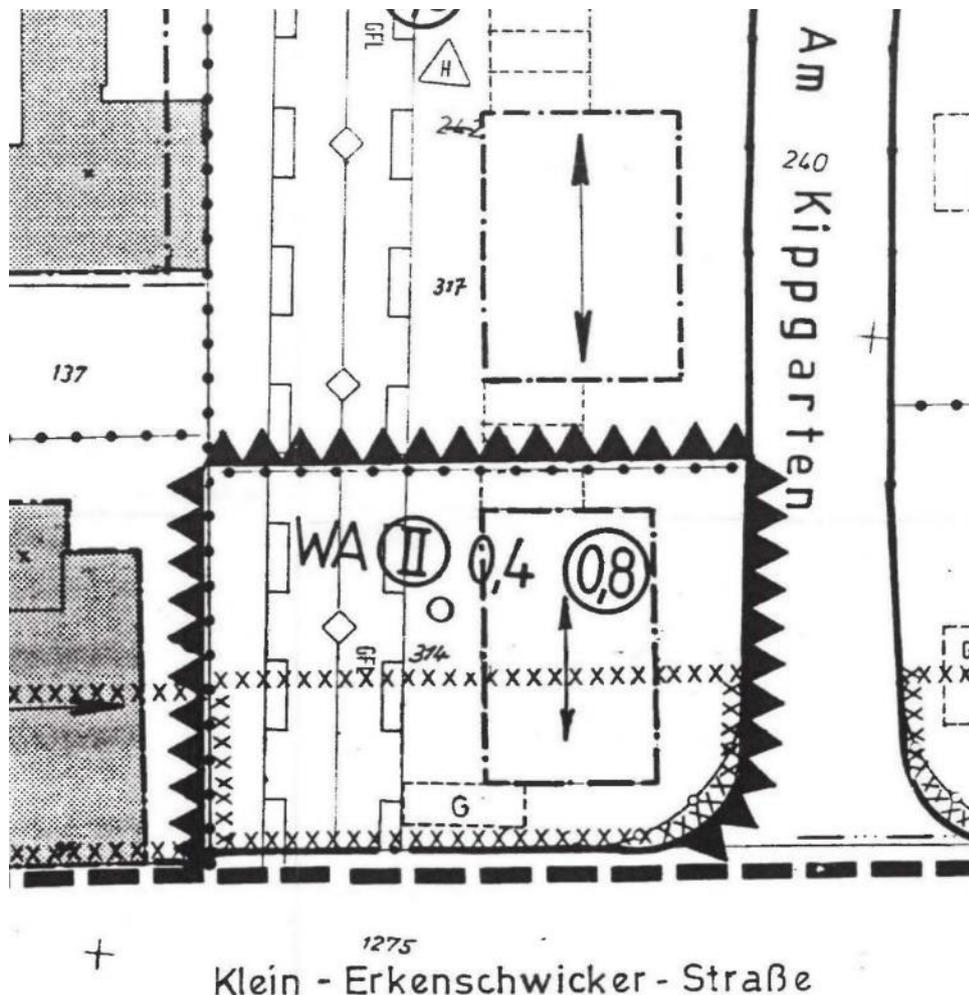
### **Erschließungskosten:**

Von der Stadt Oer-Erkenschwick, Fachdienst 3-63/1 – Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück Flur 48, Flurstück 332, Am Kippgarten 3a in 45739 Oer-Erkenschwick aufgrund eines Erschließungsbeitrages keine Erschließungskosten erhoben werden. Demnach werden keine Erschließungskosten im Sinne der Vorschriften des Baugesetzbuches fällig. Beiträge im Sinne des Kommunalabgabengesetzes fallen ebenfalls nicht an.

### **Planungsrechtliche Festsetzungen:**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Oer-Erkenschwick, Dezernat 4/61 - Planung, wird das Gebiet des Grundstücks Am Kippgarten 3a in Oer-Erkenschwick im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt. Für den Bereich Am Kippgarten 3a besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 70 – 1. Änderung (Gebiet: Klein-Erkenschwicker-Str. – Nord, Brauckweg). Der Bereich des Grundstücks wird als WA-

Gebiet (Allgemeines Wohngebiet), bei einer zweigeschossigen Bebauung, mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise ausgewiesen.



(Quelle: Stadt Oer-Erkenschwick)

### Denkmalschutz:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Oer-Erkenschwick, Dezernat 4/61 - Planung, sind denkmalrechtliche Belange nicht berührt.

### Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Oer-Erkenschwick, Dezernat 4/61 - Planung, liegen baubehördliche Beschränkungen und Verordnungen nicht vor.

### Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlenbergwerk

Ewald Fortsetzung“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung “Steinkohlenbergwerk Ewald Fortsetzung“ ist eine Aktiengesellschaft in Essen.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadenverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage, wird jedoch mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen kein für das Grundstücks relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

## 2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) bezogen bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen entnommen.

### 2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 193 Abs. 3 BauGB beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, auf

**290,00 €/m<sup>2</sup>**

für das zu bewertende Grundstück, bei einer zweigeschossigen Wohnbaufläche mit einer Grundstückstiefe von 30 m, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2024) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

## 2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe von ca. 38 m bis zum Flurstück 137 zuzüglich der Fläche bis zur Klein-Erkenschwicker-Straße, gegenüber der Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks von 30 m, wird der rückwärtige Grundstücksbereich ab einer Tiefe von 30 m sowie mit einer Größe von rund 90 m<sup>2</sup> sachverständigenseits lediglich mit 50 % in Ansatz gebracht.

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert, wie folgt fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 290,00 €/m<sup>2</sup>

kein Zu- oder Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
vorderer			
Grundstücksbereich	195 m <sup>2</sup>	290,00 €/m <sup>2</sup>	= 56.550,00 €
rückwärtiger			
Grundstücksbereich	90 m <sup>2</sup>	290,00 €/m <sup>2</sup> x 50 %	= 13.050,00 €
			<hr/>
			= 69.600,00 €

**Bodenwert gesamt rd. = 69.600,00 €**

## 2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



**Quelle:** © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0  
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

**Aktualität:** 01.01.2024

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

### **3.0 Baubeschreibung:**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, mit den diesbezüglichen Aussagen des Miteigentümers sowie die Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Oer-Erkenschwick.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und der Bauakte. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden, aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

### 3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges, vollständig unterkellertes Einfamilienreihenmittelhaus und eine Garage. Das Wohnhaus wurde, laut Bauakte, ca. 1992/'93 in massiver Bauweise aus Kalksandplansteinen errichtet. Das Gebäude ist zweigeschossig, vollständig unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist. Das Dachgeschoss ist zu Abstellzwecken ausgebaut. Die Außenwandflächen sind größtenteils mit einem Klinkerstein verblendet bzw. in Teilbereichen mit Eternitplatten verkleidet. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, welche sich im Kellergeschoss befindet. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung. Die Innentüren sind aus Holz mit Holzzargen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbaustand entsprechen überwiegend dem Standard von teilmodernisierten Wohnhäusern dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Bauweise aus Kalksandplansteinen (laut Bauakte), zweigeschossig mit Satteldach; das Dachgeschoss ist zu Abstellzwecken ausgebaut
Unterkellerung:	das Wohnhaus ist vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1992/'93 (laut Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Kalksandplansteine mit Klinkerstein bzw. Eternitplatten
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken über dem OG

Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Kalksandplansteine (laut Bauakte)
Treppen:	Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach mit Eindeckung aus Betondachsteinen; das Dachgeschoss ist zu Abstellzwecken ausgebaut
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden; Dachflächenfenster
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen
Oberböden:	Estrich mit Fliesen bzw. Laminat
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, Buntsteinputz, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel in der Küche
Deckenverkleidungen:	verputzt und gestrichen, tlw. Paneele bzw. Holzverkleidung
Elektro-Installation:	Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schalter zu den einzel-

	nen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich im Kellergeschoss; Schalterprogramm in normaler Ausstattung der Räume
Sanitär-Installationen:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Urinal und Waschbecken (EG), wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Dusche und Waschbecken (OG, im Jahr 2022 saniert)
Heizung u. Warmwasserbereitung:	Gaszentralheizung (Baujahr 2017), welche sich im Kellergeschoss befindet
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Gas-, Wasser- und Stromanschluss sowie Telefon und Kabelanschluss sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Kabelanschluss und SAT-Schüssel, Fußbodenheizung im EG, Balkon, Markise, Kaminofen, überwiegend elektronisch betriebener Antrieb der Rollläden

### **3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:**

#### **Außenanlagen:**

Die Zuwegung zum Hauseingang des Wohnhauses über eine Stufe, erfolgt vom Gehweg an der Straße Am Kippgarten aus über einen plattierten Weg. Die Zuwegung zur Garage erfolgt von der Klein-Erkenschwicker-Straße und dem Gehweg aus über eine gepflasterte Fläche. Die Stahlbeton-Fertigarage wurde, laut Bauakte, ca. 1992/'93 aufgestellt. Das Flachdach wurde, laut Aussage des Miteigentümers, im Jahr 2023 neu gedeckt. Der Zugang erfolgt an der Vorderseite über ein Stahlschwingtor sowie an der Rückseite über eine Tür. Strom- und Lichtanschluss sind vorhanden. Die Terrasse hinter dem Haus ist plattiert. Am Ende des Grundstücks befindet sich ein Holzgartenhaus. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist mit Rasen gesät bzw. mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

#### **Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges, vollständig unterkellertes Einfamilienreihenmittelhaus und eine Garage. Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag von der Miteigentümerin bewohnt.

Das Erdgeschoss teilt sich auf in Diele, WC, Küche und Wohn-/Esszimmer. Vom Wohn-/Esszimmer aus erfolgt der Zugang über eine Stufe runter auf die Terrasse. Über eine offene Treppe gelangt man aus der Diele in das Obergeschoss, welches sich anordnet in Flur, Abstellraum, Bad, zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer und Balkon. Über eine offene Treppe vom Flur aus gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss, welches aus Flur und einem Abstellraum besteht. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Einfamilienhauses dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden. Die Raumhöhen wurden gemessen, sie liegen im Erdgeschoss bei ca. 2,46 m im Lichten sowie im Obergeschoss bei ca. 2,53 m im Lichten. Näheres ist der Fotoanlage sowie den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

### 3.3 Baulicher Zustand/Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts, sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, sind dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen, oder überschlägigen Baupreisbildungen angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Eine unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt worden.

An dem zu bewertenden Objekt konnte im Rahmen des Ortstermin ein Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

- Im Flur des Dachgeschosses ist die Dachuntersicht in einem Bereich fachgerecht neu zu verkleiden.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **1.000,- € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

### 3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, wie folgt definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein zweigeschossiges Einfamilienreihenmittelhaus sowie eine Garage zu beurteilen, welche laut Bauakte ca. 1992/'93 errichtet wurden. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **49 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei dem Haus und von 60 Jahren bei der Garage, zugrunde gelegt.

### 3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden dem örtlichen Aufmaß entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 120 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

<b><i>Erdgeschoss:</i></b>	Faktor:	Fläche:
<u>Diele:</u> 1,26 * 1,75 + 1,15 * 0,16 + 1,46 * 3,10 + 0,33 * 1,09	7,27 m <sup>2</sup> x 1,00	7,27 m <sup>2</sup>
<u>WC:</u> 1,26 * 1,74	2,19 m <sup>2</sup> x 1,00	2,19 m <sup>2</sup>
<u>Küche:</u> 3,18 * 3,11	9,89 m <sup>2</sup> x 1,00	9,89 m <sup>2</sup>
<u>Wohn-/Esszimmer:</u> 6,12 * 4,73 + 2,74 * 0,50 – 0,46 * 0,70	30,00 m <sup>2</sup> x 1,00	<u>30,00 m<sup>2</sup></u>
	Zwischensumme:	49,35 m <sup>2</sup>
<b><i>Obergeschoss:</i></b>		
<u>Flur:</u> 1,46 * 3,72 – 0,43 * 0,88 + 0,29 * 0,21	5,11 m <sup>2</sup> x 1,00	5,11 m <sup>2</sup>
<u>Abstellraum:</u> 1,18 * 1,48 – 0,42 * 0,73	1,44 m <sup>2</sup> x 1,00	1,44 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u> 2,60 * 1,68 + 1,71 * 1,00	6,08 m <sup>2</sup> x 1,00	6,08 m <sup>2</sup>
<u>Kinderzimmer 2:</u> 3,18 * 3,13	9,95 m <sup>2</sup> x 1,00	9,95 m <sup>2</sup>
<u>Kinderzimmer 1:</u> 2,79 * 3,61	10,07 m <sup>2</sup> x 1,00	10,07 m <sup>2</sup>
<u>Schlafzimmer:</u> 3,17 * 4,73	14,99 m <sup>2</sup> x 1,00	14,99 m <sup>2</sup>
<u>Balkon:</u> 3,10 * 1,31	4,06 m <sup>2</sup> x 0,50	<u>2,03 m<sup>2</sup></u>
	Zwischensumme:	49,67 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss:**Flur:

$$(0,84 * 0,87 + 0,40 * 1,38 + 0,50 * 0,40) * 0,5 \quad 0,74 \text{ m}^2 \quad \times 1,00 \quad 0,74 \text{ m}^2$$

Abstellraum:

$$7,42 * 3,80 + 4,66 * 2,31 - 0,73 * 0,42 - 1,02 * 3,80 - 1,74 * 3,80 * 0,5 - 0,98 * 6,11 - 1,80 * 6,11 * 0,5 \quad 19,99 \text{ m}^2 \quad \times 1,00 \quad \underline{19,99 \text{ m}^2}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad \underline{20,73 \text{ m}^2}$$

$$\text{rund} \quad \underline{\underline{120 \text{ m}^2}}$$

**3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:**

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2021) aus den vorliegenden Plänen ermittelt und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss des Wohnhauses sowie die Garage.

**Wohnhaus**

Kellergeschoss

$$6,485 * 10,99 - 3,185 * 1,875 - 3,185 * 0,50 \quad = \quad 63,71 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$6,485 * 10,99 - 3,185 * 1,875 - 3,185 * 0,50 \quad = \quad 63,71 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$6,485 * 10,99 - 3,185 * 1,875 - 3,185 * 0,50 \quad = \quad 63,71 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$6,485 * 10,99 - 3,185 * 1,875 - 3,185 * 0,50 \quad = \quad \underline{63,71 \text{ m}^2}$$

$$254,84 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{\text{rd. } 255 \text{ m}^2}}$$

**Garage**

$$2,98 * 6,99 \quad = \quad 20,83 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{\text{rd. } 21 \text{ m}^2}}$$

## 4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

### - Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten, zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken, können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren, herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags, oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale, der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

### - Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff. beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen. Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

**- Sachwertverfahren****§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (Ausgabe 2021) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen). Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertenden Objekt zum Teil entsprechen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere § 14 ImmoWertV) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfahren angewandt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der Mietspiegel für die Stadt Oer-Erkenschwick vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Sachwertverfahrens bewertet und mittels des Ertragswertverfahrens plausibilisiert.

## 4.1 Ermittlung des Sachwerts:

### 4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2010 = 100) auf den Wertermittlungstichtag (2. Quartal 2024 = 182,8) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen Alters erfolgt gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung) linear.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Haus	=	80 Jahre
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Garage	=	60 Jahre
Ursprungsbaujahr Haus und Garage	=	ca. 1992/93
wirtschaftliche Restnutzungsdauer gesamt	=	49 Jahre

Gebäudeteil	Brutto- grundfläche	Herstellungswert pro m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche	Herstellungs- wert insgesamt	Wertminde- rung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Wohnhaus	255 m <sup>2</sup>	1.402,00 €/m <sup>2</sup>	357.510,00 €	- 39 %	218.081,00 €
Garage	21 m <sup>2</sup>	521,00 €/m <sup>2</sup>	10.941,00 €	- 18 %	8.972,00 €
Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten					= <u>227.053,00 €</u>

zzgl. Wert der besonderen Bauteile (zum Zeitwert): Balkon, Kaminofen + 4.500,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Holzgartenhaus, Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, der Zuwegung bzw. der gepflasterten u. plattierten Freiflächen einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt: + 10.500,00 €

242.053,00 €

**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert)      rund = 242.050,00 €**

#### 4.1.2 Sachwertberechnung:

Der zu ermittelnde Sachwert setzt sich zusammen aus den zuvor einzeln ermittelten Werten:

a) **des Bodenwerts**

b) **des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen** (zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/Instandhaltungsrückstau)

Bodenwert nach 2.6.2 (vorderer Grundstücksbereich)	56.550,00 €
Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	<u>242.050,00 €</u>
Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	298.600,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2024 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise in Oer-Erkenschwick, im Preissegment von 300.000,- €, oberhalb des Sachwerts liegen (gemäß der veröffentlichten Tabelle im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen). Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der Untersuchungen des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittenen persönlichen Gestaltung des Gebäudes und des vorgefundenen Zustands, hält der Unterzeichner einen Zuschlag auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwandes) in Höhe von rund 10,0 % für gerechtfertigt. Mithin ergibt sich:

10,0 v. H. von	298.600,00 €	+ 29.860,00 €
	Summe:	328.460,00 €
abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:		- 1.000,00 €
zzgl. Bodenwert nach 2.6.2 (rückwärtiger Grundstücksbereich):		<u>+ 13.050,00 €</u>
		340.510,00 €

**Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: rd. 341.000,00 €**

## 4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

### 4.2.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag von der Miteigentümerin bewohnt, so dass kein Mietzins gezahlt wird.

Unter Berücksichtigung des BGB, des Mietspiegels der Stadt Oer-Erkenschwick und der momentanen Angebotssituation auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Oer-Erkenschwick, wird eine monatliche Objektmiete in Höhe von 940,00 € (einschließlich der Garage und Gartennutzung) für das zu bewertende Objekt berücksichtigt und als nachhaltig erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

### 4.2.2 Bewirtschaftungskosten:

In der in Ansatz gebrachten Miete sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten. Sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich wie folgt:

#### **Instandhaltungskosten:**

Haus	13,80 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche/Anno
Garage	104,00 €/Stück/Anno

#### **Verwaltungskosten:**

Haus	351,00 €/Stück/Anno
Garage	46,00 €/Stück/Anno

<b>Mietausfallwagnis:</b>	2,0 % des Jahresrohertrags
---------------------------	----------------------------

### 4.2.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen hat Liegenschaftszinssätze, gemäß § 21 ImmoWertV, ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden jedoch keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Ebenfalls wurden in der benachbarten Stadt Recklinghausen keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. In der Stadt Gelsenkirchen wird im Grundstücksmarktbericht 2024 ein Liegenschaftszinssatz, für Reihen- und Doppelhäuser, von 0,4 % mit einer Standardabweichung von  $\pm 1,8$  % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierter Zinssätze für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Aufgrund der Lage des zu bewertenden Objekts, der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 49 Jahren, wie auch der Ausstattung und Beschaffenheit des Objekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Oer-Erkenschwick, kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 1,75 %, ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

**4.2.4 Ertragswertberechnung:**

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$940,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 11.280,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

Haus	13,80 €/m <sup>2</sup> x 120 m <sup>2</sup>	=	1.656,00 €
------	---	---	------------

Garage	104,00 €/Stck x 1 Stck	=	104,00 €
--------	------------------------	---	----------

b) Verwaltungskosten

Haus	351,00 €/Stck x 1 Stck	=	351,00 €
------	------------------------	---	----------

Garage	46,00 €/Stck x 1 Stck	=	46,00 €
--------	-----------------------	---	---------

c) Mietausfallwagnis	2,0 % von 11.280,00 €	=	225,60 €
----------------------	-----------------------	---	----------

Zwischensumme:	2.382,60 €	=	
----------------	------------	---	--

Zwischensumme rd.:	2.383,00 €	=	- 2.383,00 €
--------------------	------------	---	--------------

Jahresreinertrag	=	<u>8.897,00 €</u>
------------------	---	-------------------

abzgl. Bodenwertverzinsung (vorderer Grundstücksbereich):

1,75 % von 56.550,00 €	=	<u>- 990,00 €</u>
------------------------	---	-------------------

Reinertrag/ Anno:	=	<u>7.907,00 €</u>
-------------------	---	-------------------

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 49 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,75 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 32,72. Mithin ergibt sich:

7.907,00 € x 32,72	=	258.717,00 €
--------------------	---	--------------

zzgl. Bodenwert gesamt:	=	+ 69.600,00 €
	=	<u>328.317,00 €</u>

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo :	=	- 1.000,00 €
	=	<u>327.317,00 €</u>

<b>Ertragswert:</b>	<b>rd.</b>	<b><u>327.000,00 €</u></b>
---------------------	------------	----------------------------

#### 4.2.5 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten bebauten Grundstücks:

##### Ermittelte Werte:

- a) Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: 341.000,00 €  
b) Ertragswert: 327.000,00 €

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des marktangepassten Sachwerts, der für die Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt in Oer-Erkenschwick, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 48, Flurstück 332, Am Kippgarten 3a in 45739 Oer-Erkenschwick, ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 10. Juli 2024, auf

**341.000,00 €**

(dreihunderteinundvierzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 2.842,00 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich der Garage.

festgestellt.

## 5.0 Wertermittlung des bebauten Erbbaurechts:

Mit der Begründung eines Erbbaurechts erhält der Erbbauberechtigte das Recht, auf dem belasteten Grundstück ein Bauwerk zu errichten und für die Dauer des Erbbaurechts zu nutzen. Der Wert des Erbbaurechts oder des belasteten Grundstücks soll in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (nach § 49 ImmoWertV) ermittelt werden. Hierbei wird der Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten bebauten Grundstücks mit Hilfe eines Vergleichsfaktors (ermittelt aus Vergleichskaufpreisen oder durch die Gutachterausschüsse) multipliziert und führt dann, unter Berücksichtigung von Zu- beziehungsweise Abschlägen (aufgrund besonderer vertraglicher Vereinbarungen), zu dem Verkehrswert (Marktwert) des Erbbaurechts. Wenn jedoch keine ausreichenden Vergleichskaufpreise oder durch den Gutachterausschuss ermittelte Marktanpassungsfaktoren für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung stehen, kann die finanzmathematische Methode (nach § 50 ImmoWertV) angewandt werden.

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten zum Wertermittlungszeitpunkt vorlag sowie sich die Auswertungen des Gutachterausschusses auf den schuldrechtlich gezahlten Erbbauzins beziehen, wird hier zur Verkehrswertermittlung des bebauten Erbbaurechts die finanzmathematische Methode nach § 50 ImmoWertV herangezogen (zur Wahrung der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV). Erforderlich zur Wertermittlung in der Zwangsversteigerung ist bei dieser Methode der vertraglich vereinbarte und in Abt. II des Grundbuches dinglich gesicherte Erbbauzins.

Der dinglich gesicherte Erbbauzins beträgt zum Wertermittlungsstichtag 2.137,50 DM/Anno (umgerechnet 1.092,89 €/Anno). Der Erbbauzins ist wertgesichert, eine grundbuchlich gesicherte Anpassung des Erbbauzinses durch den Erbbaurechtsgeber hat zum Wertermittlungsstichtag bisher nicht stattgefunden. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt zum Wertermittlungszeitpunkt rund 67 Jahre, das Erbbaurecht endet am 14.04.2091. Da die Restlaufzeit des Erbbaurechts die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen übersteigt, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils, beziehungsweise ist der volle Gebäudewertanteil anzusetzen. Der Gebäudewertanteil des zu bewertenden Objekts errechnet sich aus dem Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudewert nach 4.1.1).

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ist von der Differenz zwischen dem vertraglich erzielbaren sowie dinglich gesichertem Erbbauzins und dem am Stichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des erschließungsbeitragsfreien Bodenwerts, des unbelasteten (nicht mit einem Erbbaurecht belasteten) Grundstücks auszugehen.

Der Erbbauzins ist nach der Art des Grundstücks - im vorliegenden Fall ein Einfamilienreihenmittelhaus mit Garage - und nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt, sowie gemäß dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen veröffentlichten nutzungstypischen, durchschnittlichen, erschließungsbeitragsfreien Erbbauzins zu bestimmen. Dieser liegt gemäß Grundstücksmarktbericht bei 3,9 %. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Auswertung auf nur 3 Kauffällen basiert. Aufgrund seit Jahren geringer bis ausbleibender Abschlüsse von Erbbaurechtsneubestellungen im gesamten Landesgebiet hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund auf Grundlage von Daten, die dem Oberen Gutachterausschuss im Land Nordrhein-Westfalen vorlagen, eine landesweite Auswertung von Vertragsabschlüssen im Zeitraum 2017 bis 2023 hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinssatzes von Neubestellten Erbbaurechten vorgenommen. Hier liegt der durchschnittliche Erbbauzins bei 2,3 %. Im vorliegenden Fall wird, aufgrund der Art und der Lage des Bewertungsobjekts, von einem nutzungstypischen, durchschnittlichen, erschließungsbeitragsfreien Erbbauzins in Höhe von 2,5 % ausgegangen.

Die Differenz ist mit Hilfe des Vervielfältigers (Rentenbarwert-Faktor) über die Restlaufzeit des Erbbaurechtvertrags zu kapitalisieren. Es ergibt sich somit der Bodenwertanteil des zu bewertenden Erbbaurechts.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich dann aus der Addition des Bodenwertanteils (des zu bewertenden Erbbaurechts) und dem Gebäudewert (Wert der baulichen und sonstigen Anlagen nach 4.1.1). Gemäß § 22 ImmoWertV wird der finanzmathematische Wert durch Anwendung eines Erbbaurechtsfaktors an die Marktlage angepasst.

Hierzu hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen eine umfassende Auswertung von Kauffällen bebauter Grundstücke in den Jahren 2022 bis 2023 durchgeführt und Erbbaurechtsfaktoren zur Anpassung an die Marktlage im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht. Der durchschnittliche Erbbaurechtsfaktor beträgt, bei einem vorläufigen finanzmathematischen Wert des bebauten Erbbaurechts von rund 250.000,- €, demnach 1,04. Grundsätzlich ist bei der Wahl des

Marktanpassungsfaktors jedoch zu beachten, dass je höher der finanzmathematische Wert, desto größer der Marktanpassungsabschlag und je länger die Restlaufzeit des Erbbaurechts, desto niedriger ist der Marktanpassungsabschlag.

### Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts:

Verzinsungsbetrag des unbelasteten  
erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes:

$$2,5 \% \text{ von } 56.550,00 \text{ €} = 1.413,75 \text{ €}$$

$$\text{abzgl. vertraglich vereinbarter} \\ \text{und dinglich gesicherter Erbbauzins} = - 1.092,89 \text{ €}$$

$$\text{Differenz} = 320,86 \text{ €}$$

$$\text{rd. } 321,00 \text{ €}$$

Bei einer vertraglichen Restlaufzeit von 67 Jahren und einem  
nutzungstypischen, durchschnittlichen Erbbauzins i. H. von  
2,5 %, ergibt sich ein Barwertfaktor von 32,35.

$$\text{Bodenwertanteil des Erbbaurechts: } 32,35 \times 321,00 \text{ €} = 10.384,35 \text{ €}$$

$$\text{rd. } 10.400,00 \text{ €}$$

zzgl. Wert der baulichen und sonstigen  
Anlagen zum Zeitwert (nach 4.1.1):

$$+ 242.050,00 \text{ €}$$

vorläufiger finanzmathematischer Wert  
des bebauten Erbbaurechts:

$$= 252.450,00 \text{ €}$$

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere der Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen sowie der Art und Lage des Objekts, hält der Unterzeichner einen Zuschlag auf den zuvor ermittelten finanzmathematischen Wert des bebauten Erbbaurechts (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwands) für gerechtfertigt. Es wird daher ein Zuschlag (im Sinne eines Erbbaurechtsfaktors von 1,04) in Höhe von 4 % vorgenommen:

$$252.450,00 \text{ €} \times 4 \% = +10.098,00 \text{ €}$$

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grund-  
stücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne  
Obligo -:

$$= - 1.000,00 \text{ €}$$

$$= 261.548,00 \text{ €}$$

### Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts:

$$\text{rd. } \underline{\underline{262.000,00 \text{ €}}}$$

## 5.1 Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts:

### Ermittelte Werte:

Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts: 262.000,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung von bebauten Erbbaurechten (in diesem Fall ein Einfamilienreihenmittelhaus mit Garage) von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt in Oer-Erkenschwick, wird der Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts, Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 48, Flurstück 332, Am Kippgarten 3a in 45739 Oer-Erkenschwick, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 10. Juli 2024, auf

**262.000,00 €**

(zweihundertzweiundsechzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 2.183,00 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich der Garage.

festgestellt. Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 45 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 24.09.2024

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

**Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!**

**„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“**