

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten

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

für das Grundstück: Unterstraße 14 in 45659 Recklinghausen

Geschäfts - Nr.: 22 K 009/24



Wertermittlungstichtag: 14. Oktober 2024

Ermittelter Verkehrswert:

a) Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts = 520.000,-- € (Pos. 9)

b) der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks = 210.000,-- € (Pos. 10))

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
1.1 GRUNDSÄTZE	4
1.2 ANTRAGSTELLER	4
1.3 VORGABEN	4
1.4 WERTERMITTLUNGSUNTERLAGEN UND VORGABEN	4
1.5 EIGENTÜMERGRUNDBUCH VON	5
1.6 ERBBAUGRUNDBUCH VON	5
1.7 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER	5
1.8 DIE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM	5
1.9 VORHANDENE BEBAUUNG	6
1.10 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:	6
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.2 PLANUNGS AUSWEISUNG/GRUNDSTÜCKQUALITÄT	7
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	7
2.4 ZUSTAND DER ANGRENZENDEN STRAßE	7
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT	7
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT	7
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	8
2.8 LASTEN UND RECHTE	8
2.9 ERBBAURECHT	9
2.10 DENKMALSCHUTZ	10
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßENANLAGEN	11
3.1 ALLGEMEINES	11
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES	12
3.3 HINWEISE	13
3.4 GESCHOSSHÖHEN LT. BAUAKTE	13
3.5 RAUMANORDNUNG	13
3.5 BESCHREIBUNG DER GARAGEN	14
3.6 AUßENANLAGEN	14
3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND	15
3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	15
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL.....	16
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG	16
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	16
5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTLUNG.....	19
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	19
5.2 MASSEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG	20
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	20
5.4 BESONDERE BAUTEILE	20
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE	20

6. BODENWERT (§ 16 IMMOVERTV)	21
6.1 BODENWERT EINES VERGLEICHBAREN JEDOCH NICHT MIT EINEM ERBBAURECHT BELASTETEN GRUNDSTÜCKS:	21
6.2 UNBELASTETER BODENWERT ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	21
6.3 BODENWERTANTEIL DES ERBBAURECHTES:	22
7. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN	23
7.1 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	23
7.3 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	24
7.4 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES	25
7.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG DES BEBAUTEN ERBBAURECHTS	25
8. WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN DES BEBAUTEN ERBBAURECHTS	26
9. VERKEHRSWERT DES BEBAUTEN ERBBAURECHTS	27
10. VERKEHRSWERT DES ERBBAUGRUNDSTÜCKS	28
10.1 BODENWERT EINES VERGLEICHBAREN JEDOCH NICHT MIT EINEM ERBBAURECHT BELASTETEN GRUNDSTÜCKS:	28
10.2 UNBELASTETER BODENWERT ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	29
10.3 FINANZMATHEMATISCHER WERT DES ERBBAUGRUNDSTÜCKS:	30

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG	
BESONDERHEITEN	
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN	
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER	
AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN/ERHALTUNGSSATZUNG/GESTALTUNGSATZUNG	
ERBBAURECHTSVERTRAG	
GRUNDRISS-/SCHNITTZEICHNUNGEN	
FOTOS	

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag.

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. 5.1).

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

Anmerkung:

In diesem Wertgutachten wird

- a) der Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts (s. Pos. 9)
- b) der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks (s. Pos. 10)

ermittelt.

1.2 Antragsteller

Amtsgericht Recklinghausen
Herrn Rechtspfleger Völker
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

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

1.3 Vorgaben

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG.

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 14. Oktober 2024.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Eigentümergrundbuch von

Recklinghausen Blatt 37573

1.6 Erbbaugrundbuch von

Recklinghausen Blatt 23192

1.7 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Recklinghausen	Flur: 328
Flurstück Nr.: 297	Größe: 1.705 m ²
Gebäude- und Freifläche	

1.8 Die Ortsbesichtigung fand statt am

14. Oktober 2024

Die Benachrichtigung zur Ortsbesichtigung erfolgte am 30.09.2024 durch Einschreiben. Der Eigentümer ist zur Ortsbesichtigung nicht erschienen. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wird das Gutachten daher nach dem äußeren Eindruck und den vorhandenen Unterlagen erstellt.

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

1.9 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 297 ist mit einem 2 ½ –geschossigen freistehenden Fachwerkhaus in Form eines Mehrfamilienhauses mit gewerblichem Teilbereich im Erdgeschoss bebaut. Weiterhin sind auf dem Grundstück fünf Stahlbetonfertiggaragen und ein Gartenhaus in Holzbauweise vorhanden.

Die Bebauung der Nachbarschaft besteht aus 2 ½ -geschossigen Wohnhäusern in aufgelockerter Bauweise.

1.10 Wertermittlungsgrundlagen:

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

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Recklinghausen im Stadtteil Recklinghausen - Hochlar. Recklinghausen ist eine Industriestadt im Herzen des Ruhrgebietes. In Recklinghausen leben z. Zt. ca. 112.000 Einwohner. Das Hausgrundstück liegt nordöstlich des Einmündungsbereiches der Unterstraße in die Bockholter Straße. Die Wohnlage kann hier als normal angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Die Entfernung zur Recklinghausener Innenstadt beträgt ca. 2,0 km.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der weiteren Umgebung vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind an der Akkoallee gegeben.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

2.2 Planungsausweisung/Grundstückqualität

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 „Althochlar“ der Stadt Recklinghausen. Art und Maß der baulichen Nutzung sind hier:

- Dorfgebiet
- offene Bauweise
- 2 –geschossig
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,7

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 Recklinghausen abgegolten. Das Grundstück ist an die städtische Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- und Wasserversorgung angeschlossen. Demzufolge ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Die Unterstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Straße ist asphaltiert. Es handelt sich hier um eine Wohnstraße mit geringem Anliegerverkehr.

2.5 Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist regelmäßig zugeschnitten (s. Anlage "Auszug aus dem Liegenschaftskataster").

- Frontbreite: ca. 40 m
- Tiefe: ca. 45 m

Es handelt sich hier um ein Eckgrundstück.

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Die Wegeflächen sind mit Natursteinen und Betonformsteinen befestigt. Die Hof und Garagenvorfläche sind asphaltiert, die übrigen Freiflächen sind begrünt.

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, Blatt 37573 (Eigentümergrundbuch):

- lfd. Nr. 1 Erbbaurecht für auf 99 Jahre ab Eintragungstag.
Eingetragen am 22.10.1986, übertragen am 27.10.2010.
- lfd. Nr. 2 Ein Vorkaufsrecht für die Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten.
Eingetragen am 22.10.1986, übertragen am 27.10.2010.
- lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 9/24).
Eingetragen am 17.04.2024.

zu lfd.

Nr. 1 und 2 Das Erbbaurecht ist unter Pos. 10 berücksichtigt.

zu lfd. Nr. 4 Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 23192 (Erbbaugrundbuch):

- lfd. Nr. 1 Ein Erbbauzins von jährlich 1.705,00 DM für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks
Eingetragen am 22.10.1986.
- lfd. Nr. 2 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung einer Reallast.
Eingetragen am 22.10.1986.
- lfd. Nr. 3 Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Erbaugrundstücks
Eingetragen am 22.10.1986.
- lfd. Nr. 4 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Besetzungsrecht) für die Stadt Recklinghausen.
Eingetragen am 17.11.1986.
- lfd. Nr. 8 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 9/24).
Eingetragen am 17.04.2024.

Für die Grundstücksnutzung zahlt der Erbbauberechtigte einen Erbbauzins. Dieser ist im Erbbaurechtsvertrag vereinbart und durch Anpassungsklausel oder in sonstiger zulässiger Weise anzupassen. Da in der Regel der vertraglich festgesetzte bzw. über eine Anpassungsklausel rechtlich mögliche erzielbare Erbbauzins niedriger ist als eine marktübliche Verzinsung des Bodenwertes des nicht mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag, bedeutet das einen wirtschaftlichen Vorteil für den Erbbauberechtigten, wodurch ein Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten am Grundstück des Erbbaurechtsausgebers entstanden ist. Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwertes, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung dar.

Die Ermittlung der Höhe dieses Bodenwertanteils erfolgt über die Zinersparnis, die sich aus der Differenz zwischen einer angemessenen Bodenwertverzinsung und dem erzielbaren jährlichen Erbbauzins ergibt. Dieser Betrag wird mit einem marktüblichen Zinssatz für Erbbaugrundstücke über die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages kapitalisiert. Des weiteren ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht anzuwenden. Der Wert des Gebäudes ergibt sich aus den herkömmlichen Bewertungsmodellen.

Der Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts setzt sich zusammen aus dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts und dem Wert des Gebäudes, Außenanlagen und eventuellen vorhandenen besonderen Betriebseinrichtungen.

Das Erbbaurecht wurde durch Erbbaurechtsvertrag für die Dauer von 99 Jahren ab dem 22. Oktober 1986 bestellt. Der Vertrag enthält eine Wertsicherungsklausel, die an den Lebenshaltungskostenindex gebunden ist. Der Erbbauzins beträgt zum 01.01.2006 1.246,60 € jährlich. Er wurde vermutlich letztmalig zum 01.01.2006 erhöht. Der Erbbauzins wird jährlich gezahlt.

2.10 Denkmalschutz

Das Wohnhaus ist nach Auskunft des Planungsamtes der Stadt Recklinghausen gemäß § 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Baudenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 01.06.2022 als Baudenkmal in die Liste der Baudenkmäler der Stadt Recklinghausen eingetragen.

Mit der Eintragung in die Liste der Baudenkmäler der Stadt Recklinghausen am 08.11.1982 unterliegt das Denkmal den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Danach haben die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten das Denkmal instand zu halten, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zumutbar ist.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder die bisherige Nutzung ändern will, bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Dies gilt auch bei der Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der näheren Umgebung von Baudenkmälern, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

Wird ein Denkmal veräußert, so haben der frühere und der neue Eigentümer den Eigentümerwechsel unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats, der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit den anderen.

Für Baudenkmäler gibt es keinen direkten Grundstücksmarkt. Es liegen keine oder nur ungenügende Anzahl von aussagekräftigen Vergleichspreisen vor. Wegen der unterschiedlichen Art der Objekte ist eine Vergleichbarkeit der Objekte auch nicht gegeben.

Weiterhin wird die Entscheidung eines Käufers durch Unwägbarkeiten subjektiver Art in vielen Fällen stark beeinflusst. Diese Unwägbarkeiten könnten einen Kaufinteressenten dazu bewegen, einem ansonsten vergleichbaren bzw. wertgleichen Objekt ein höheres Interesse entgegenzubringen.

Zumindest könnte er versuchen, einen niedrigeren Kaufpreis auszuhandeln. Ob er nicht trotz des in diesem Fall vermeintlich günstigeren Angebotes (den Kaufpreis betreffend) das unbelastete Kaufobjekt vorziehen wird, mag dahingestellt sein.

Demgegenüber entstehen durch den Denkmalschutz gewisse Vorteile, die z.B. in einer zukünftig fest geschriebenen Siedlungsstruktur und deren Gestaltung oder auch in steuerlichen Vorteilen gesehen werden könnte.

Unter Würdigung aller Aspekte wird der Umstand des Denkmalschutzes für wertneutral angesehen.

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte der Stadt Recklinghausen entnommen. Desweiteren werden sie durch eigene örtliche Feststellungen ergänzt. Auf Pos. 1.8 wird hingewiesen.

Das Baujahr des Wohnhauses konnte nicht ermittelt werden. Das Wohnhaus ist vermutlich tlw. unterkellert. Es wurde im Jahr 1986/87 nach Aktenlage umgebaut und saniert. Weiterhin erfolgte eine Nutzungsänderung im Dachgeschoss und Spitzboden (Lager-/Ausstellungsfläche in Wohnraum).

Im Jahr 2010 sind 5 Pkw.-Garagen errichtet worden. Die Garagen sind nicht unterkellert.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses

Anzahl der Geschosse: 2 mit ausgebautem Dachgeschoss

Anzahl der Wohnungen: 5

Bruttogrundfläche: ca. 890 m²

Wohnfläche: ca. 265 m²

Nutzfläche: ca. 264 m²

Anmerkung: Die Wohn-/Nutzfläche wurde der Bauakte entnommen und auf Basis der als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen überprüft. Ein örtliches Aufmaß fand nicht statt (s. Pos. 1.8).

Baubeschreibung:

Wände: Holzfachwerk mit Ziegelsteinausfachungen

Kellerdecke: vermutlich als Holzbalkendecke

Geschossdecken: vermutlich als Holzbalkendecken

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit roten Ziegeln eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech

Außenwandflächen: Holzfachwerk mit Ziegelsteinausfachungen vermutlich mit hinterliegender Wärmedämmung

Innenwände: vermutlich Holzfachwerk bzw. massives Mauerwerk

Treppe: vermutlich Holztreppen bzw. Stahlkonstruktion mit Auflage

Deckenflächen: vermutlich in Trockenputz

Wandflächen: vermutlich verputzt und tapeziert, Bäder gefliest

Fußböden: vermutlich Estrich- und Holzfußböden

Türen: vermutlich Holztüren in Holzfutter

Fenster: Holzsparsenfenster mit Isolierverglasung

Elektroinstallation: vermutlich Schalter, Steckdosen und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden

Sanitärinstallation: vermutlich Bäder mit Wanne bzw. Dusche

Heizungsart: vermutlich Gaszentralheizung

Warmwasser: vermutlich über Heizung

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. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z.B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art sprengen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

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- und mietrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Ein Energieausweis ist vermutlich vorhanden.

3.4 Geschosshöhen lt. Bauakte

Erdgeschoss:	2,63 m
Obergeschoss:	2,42 m
Dachgeschoss:	2,75 m

3.5 Raumanordnung

a) Wohnflächen

Erdgeschoss Wohnung 1:	Diele, Bad, Abstellraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche Wohnfläche: ca. 47 m ²
Erdgeschoss Wohnung 2:	Diele, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche Wohnfläche: ca. 45 m ²

Obergeschoss Wohnung 3:	Diele, Bad, Abstellraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche Wohnfläche: ca. 47 m ²
Obergeschoss Wohnung 4:	Diele, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche Wohnfläche: ca. 45 m ²
Dachgeschoss Wohnung 5::	Diele, Bad, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer Wohnraum und Küche Wohnfläche: ca. 81 m ²

b) Nutzflächen

Erdgeschoss	Atelier 1, Abstellraum, Flur, WC, Atelier 2, Tenne und Flur Nutzfläche: ca. 113 m ²
Obergeschoss:	Atelier 3 und Atelier 4 Nutzfläche: ca. 52 m ²
Dachgeschoss:	5 Abstellräume und Heizung Nutzfläche: ca. 99 m ²

3.5 Beschreibung der Garagen

Bauart:	Stahlbetonfertiggaragen
Dach:	Flachdach in Beton, mit Bitumenschweißbahnen beklebt
Wände:	in Beton
Außenwandflächen:	in Spritzputz
Fußboden:	vermutlich Beton/Estrich
Tor:	grau gestrichene Stahlschwingtore
Bruttogrundfläche:	ca. 90 m ²

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Gas, Wasser und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: in Betonformsteinen, Natursteine und Asphalt

Einfriedung: Stabmattenzaun und Hecken, große elt. betriebene Stahltoranlage zum Hof bzw. zu den Garagen

Gartenhaus, Briefkastenanlage

Terrasse, Aufwuchs

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus und die Garagen befinden sich in einem äußerlich guten Unterhaltungszustand.

Bei der Ortsbesichtigung waren äußerlich nachfolgende Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Giebelbrett an der Fassade zur Unterstraße fehlt tlw.
- Haustür im unteren Bereich morsch und sanierungsbedürftig

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen überschlägig auf 10.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Die Wohn- und Nutzungsverhältnisse entsprechen nach Aktenlage heutigen Anforderungen. Belichtung und Belüftung entsprechen ebenfalls 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“ (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 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) zugrunde gelegt.

Nach § 2 (2) ImmoWertV 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 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).

4.2 Verfahren der Wertermittlung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Bereich im Erd- und Obergeschoss sowie 5 Garagen. Der nachhaltig erzielbare Ertrag steht für die Wertfindung im Vordergrund. Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Ertragswertes ermittelt. Zusätzlich zum Ertragswert wird der Sachwert ermittelt und bei der Verkehrswertfindung unterstützend herangezogen.

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 einkommende 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.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (u. a. Gebäude und Außenanlagen) nach Herstellungswerten getrennt vom Bodenwert ermittelt. Eine Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt gemäß § 21 (1) ImmoWertV durch die Anwendung eines Sachwertfaktors.

Grundlage für die Ermittlung des Sachwertes bildet die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (Sachwertrichtlinie).

Für die Gebäudebewertung werden die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen anhand der Normalherstellungskosten (ohne Kosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und Außenanlagen) ermittelt.

Dafür werden Kostenkennwerte des Tabellenwerkes der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf Preisverhältnisse von 2010 und werden entsprechend NHK 2010 genannt. Die ermittelten Werte der NHK 2010 beinhalten zudem die

Baunebenkosten (insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sowie die Umsatzsteuer und sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Sie stellen dann die Kosten für die marktübliche Herstellung unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweise (nicht Rekonstruktionskosten) als Grundflächenpreise in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) dar.

Bei der Wertminderung wegen Alters wird auf der Grundlage des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer das Gebäudealter berücksichtigt. Dabei wird letzteres ggf. durch unterlassene oder durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung verkürzt bzw. verlängert. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Der Wert der bisher nicht berücksichtigten sonstigen Anlagen sowie baulichen Außenanlagen wird nach den Erfahrungssätzen bzw. nach Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters ermittelt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Ziffer 6.

Besondere Merkmale des Bewertungsobjektes wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand werden abschließend durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** kann im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Wert des Erbbaurechts wird hier gemäß § 49 Abs.1 Nr. 2 ImmoWertV anhand des finanzmathematischen Werts ermittelt.

Der Ermittlung des Werts des Erbbaurechts im Rahmen des finanzmathematischen Werts liegt die Überlegung zu Grunde, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, der sich daraus ergibt, dass entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht der angemessene Bodenverzinsungsbetrag zu zahlen ist. Hierbei spielt die so genannte Anpassungsklausel eine bedeutende Rolle.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors aus der Kapitalisierung der Differenz zwischen dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks (§ 50 Abs. 2 Nummer 2 ImmoWertV).

Der Gebäudewertanteil des Erbbaurechts ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem Wert des fiktiven Volleigentums und dem Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks. Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu § 50 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

Zur Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse können u.a. Erbbaurechtsfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) abgeleitet werden. Erbbaurechtsfaktoren nach § 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

5. Wertansätze der Ertrags- und Sachwertermittlung

5.1 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.“

Wohnhaus

Baujahr: vor 1900
Alter: --
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Garage

Baujahr: 2010
Alter: 14 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Unter Berücksichtigung der v. g. Beschreibung, Alter, Gestaltung, Modernisierungsgrad und Zustand der baulichen Anlagen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit 40 Jahren anzusetzen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garagen wird mit 46 Jahren angesetzt.

5.2 Massen- und Flächenberechnung

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005. Die Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche -WOFIV-.

5.3 Bruttogrundflächenansatz

Die Herstellungskosten von baulichen Anlagen hängen hauptsächlich von Einflussfaktoren wie Bauweise, Konstruktionsart, Nutzungsart, Objektgröße, Ausstattung und Grundrissgestaltung ab. Im vorliegenden Fall wird der Kostenansatz auf der Grundlage der im Erlass zu den Normalherstellungskosten 2010 -NHK 2010- angegebenen Erfahrungswerten für das Basisjahr 2010 ermittelt.

Unter Berücksichtigung spezieller Eigenschaften des zu bewertenden Objektes wird der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Wohnhauses mit 760,-- €/m² ermittelt. Der angemessene Bruttogrundflächenpreis der Garagen wird mit 240,-- €/m² ermittelt.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

5.4 Besondere Bauteile

Nach DIN 277, Ausgabe 2005 sind im Bruttogrundflächenansatz folgende Bauteile nicht enthalten:

- Eingangsstufe
- Eingangsüberdachung

Sie sind mit einem Betrag von 8.000,-- € gesondert zu veranschlagen (s. Pos. 8).

5.5 Anpassung an die Marktlage

Durch statistische Untersuchungen der Gutachterausschüsse wurde nachgewiesen, dass der Verkehrswert von sachwertbezogenen Objekten vom Sachwert abweichen kann. Die Auswertung für Mehrfamilienhäuser hat ergeben, dass der Verkehrswert von sachwertbezogenen Objekten vom Sachwert abweichen kann. Die Höhe des Zu- bzw. Abschlags hängt von der Höhe des Sachwertes ab. Unter sachkundiger Würdigung aller für die Wertfindung maßgebenden Gesichtspunkte wird hier ein Abschlag von ca. 30 % für angemessen gehalten (s. Pos. 8).

6. Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)

6.1 Bodenwert eines vergleichbaren jedoch nicht mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks:

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, 40 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 in der Stadt Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024

300,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Dorfgebiet
- 1 - 2 -geschossig
- 40 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

6.2 Unbelasteter Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

- der baulichen Ausnutzung

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert	300,-- €/m ²
Abschlag wegen geringerer baulicher Ausnutzung	- 60,-- €/m ²
	240,-- €/m ²

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu

$$1.705 \text{ m}^2 \times 240,-- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{\text{rd. } 409.200,-- \text{ €}}}$$

6.3 Bodenwertanteil des Erbbaurechtes:

Der unter 6.2 ermittelte Wert stellt den Grundstückswert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtes dar.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechtes ermittelt sich wie folgt:

Der derzeitige Erbbauzins beträgt: 1.246,60 €

Der angemessene Erbbauzins beträgt
(3,0 % von 409.200,-- €) 12.276,00 €

Die Differenz zwischen dem angemessenen und dem
derzeitigen Erbbauzins beträgt: 11.029,40 €

Kapitalwert des Erbbaurechtes bei einer Restlaufzeit
des Erbbaurechtes von ca. 61 Jahren und 3,0 v.H. unter
Zugrundelegung eines Vervielfältigers von 27,84

$$11.029,40 \text{ €} \times 27,84 = \underline{\underline{\text{rd. } 307.000,-- \text{ €}}}$$

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

a) Gewerbliche Miete

Die Miete für die gewerblichen Räumlichkeiten werden auf der Grundlage des Mietspiegels 2024 für Büroräume, Industrie- und Gewerbehallen und Ladenlokale für Essen, Oberhausen und Mülheim an der Ruhr zusammengestellt von der Grundstücksbörse Ruhr e.V. (Stand: März 2020) abgeleitet. Danach werden für Büroräume in mittleren Lagen 5,00 bis 9,00 €/m² gezahlt.

Der gewerbliche Mietspiegel der IHK Nord Westfalen 2020/2021 weist für Recklinghausen eine Miete von 5,00 bis 8,50 €/m² aus. In Anlehnung an v. g. Mietspiegel wird ein Mietzins (unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Wertermittlung, der Geschäftslage, der Ausstattung, der Größe und des baulichen Zustandes) der gewerblichen Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss von 6,00 €/m² für nachhaltig erzielbar gehalten.

b) Wohnungsmieten

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Wohngrundstück 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 Recklinghausener Mietspiegels (Stand: 01.01.2024) abgeleitet. Danach erfolgt die Einordnung der Wohnungen wegen der Ausstattungsmerkmale in Gruppe VIII (Wohnungen in Gebäude die von 1981 – 1990 bezugsfertig wurden, mittlere Wohnlage, Ausstattungsklasse mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung.

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	6,55 – 7,25 €/m ²
Mittelwert	=	6,90 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	--
Zuschlag wegen guter Wohnlage	=	0,70 €/m ²
Nettokaltmiete	=	7,60 €/m ²

Danach ermittelt sich der Rohertrag:

<u>a) Gewerbe</u>	165 m ² x 6,00 €/m ²	=	990,00 €
<u>b) Wohnungen</u>			
Erdgeschoss links:	45 m ² x 8,00 €/m ²	=	360,00 €*
Erdgeschoss rechts:	47 m ² x 8,00 €/m ²	=	376,00 €*
1. Obergeschoss links:	45 m ² x 8,00 €/m ²	=	360,00 €*
1. Obergeschoss rechts:	47 m ² x 8,00 €/m ²	=	376,00 €*
Dachgeschoss:	81 m ² x 7,60 €/m ²	=	615,60 €
c) Garagen	5 x 60,00 €/Ga.	=	300,00 €
	monatlich	=	3.377,60 €
	jährlich	=	<u>rd. 40.531,00 €</u>

* unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße

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

7.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da die Nettomieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Berücksichtigung finden daher

- a) die Verwaltungskosten
- b) das Mietausfallwagnis
- c) die Instandhaltungskosten.

Bei dem zu bewertenden Objekt sind hiervon folgende Beiträge zu berücksichtigen:

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 351,00 €/Wohn-/Gewerbeeinheit Und 46,00 €/Garage angesetzt

6 Einheiten x 351,00 €	=	2.106,00 €
5 Garagen	=	230,00 €

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.

Wohnungen:	28.651,-- € x 0,02	=	573,02 €
Gewerbe:	11.880,-- € x 0,04	=	475,20 €

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 13,80 €/m² Wohn-/Nutzfläche und 104,00 €/Garage angesetzt.

430 m² x 13,80 €/m²	=	5.934,00 €
5 Garagen	=	520,00 €

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt geschätzt. rd. 9.838,-- €

Dies ergibt mit $\frac{9.838,--\text{€}}{40.531,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 24 % am Jahresrohertrag.

7.4 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von den Eigenschaften des Objektes, wie Art der Bebauung, Nutzungsart, Lage und Restnutzungsdauer abhängig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt 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 4,0 % als angemessen angesehen.

7.4 Ertragswertermittlung des bebauten Erbbaurechts

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 7.1)	=	40.531,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 9.838,-- €
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			30.693,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil	4,0 % von 409.200,-- €	=	- 16.368,-- €
Reinertrag der baulichen Anlagen:			14.325,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer gewichteten Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 4,0 % = 19,79			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
14.325,-- € x 19,79		=	283.500,-- €
zuzüglich Bodenwertanteil am Erbbaurecht (s. Pos. 6.3)		=	+ 307.000,-- €
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	590.500,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und -schäden (s. Pos. 3.7)			
		=	- 10.000,-- €
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 581.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren des bebauten Erbbaurechts

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 184,0

Normalherstellungskosten / Herstellungswert (§ 22 ImmoWertV)

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche (BGF):	890 m ²	90 m ²
NHK 2010:	760,-- €/m ²	240,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.398,-- €/m ²	442,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	1.244.200,-- €	39.800,-- €

Wertminderung wegen Alters (§ 23 ImmoWertV)

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	40 Jahre	46 Jahre
Alterswertminderung:	50,0 % 622.100,-- €	23,3 % 9.300,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	622.100,-- €	30.500,-- €

Summe der Gebäudewerte: 652.600,-- €

besonders zu veranschlagende
Bauteile (Zeitwert) (s. Pos. 5.4) = + 8.000,-- €

Zwischenwert insgesamt: 660.600,-- €

Übertrag:			660.600,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (§ 21 (3) ImmoWertV)	(s. Pos. 3.6)	=	+ 40.000,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:			700.600,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	(s. Pos. 6.2)	=	+ 409.200,-- €
vorläufiger Sachwert		=	1.109.800,-- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.5)		=	- 332.900,-- €
markangepasster vorläufiger Sachwert des Volleigentums		=	776.900,-- €
abzüglich Bodenwert des unbelasteten Volleigentums		=	- 409.200,-- €
zuzüglich Bodenwertanteil des Erbbaurechts		=	+ 307.000,-- €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts		=	674.700,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.7)		=	- 10.000,-- €
Sachwert des Erbbaurechts:			<u>rd. 665.000,-- €</u>

9. Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts

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 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 Wertschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind.

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

Die Wertermittlung hat ergeben:

- nach dem Ertragswertverfahren: 581.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 665.000,-- €

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens sind die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Grundstücksmarktes sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Bei dem zu bewertenden Objekt stehen die nachhaltig erzielbaren Erträge für die Wertschätzung im Vordergrund. Demnach ist gemäß Nr. 3.1.2 WertR das Ertragswertverfahren anzuwenden.

Der Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts wird daher auf der Grundlage des Ertragswertes mit unterstützender Heranziehung des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) ermittelt. Wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung (s. Pos. 1.8) wird ein Abschlag in Höhe von ca. 10 % vom Ertragswert vorgenommen.

Danach ermittelt sich der Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts zu

520.000,-- €

(i. W. fünfhundertzwanzigtausend Euro)

10. Verkehrswert des Erbbaugrundstücks

10.1 Bodenwert eines vergleichbaren jedoch nicht mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks:

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, 40 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 in der Stadt Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024

300,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Dorfgebiet
- 1 - 2 -geschossig
- 40 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

10.2 Unbelasteter Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

- der baulichen Ausnutzung

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert 300,-- €/m²

Abschlag wegen geringerer baulicher Ausnutzung - 60,-- €/m²

240,-- €/m²

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu

1.705 m² x 240,-- €/m² = rd. 409.200,-- €

10.3 Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks:

Der unter 6.2 ermittelte Wert stellt den Grundstückswert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtes dar.

Im Vergleichswertverfahren kann der vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks unter anderem durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor (Marktanpassungsfaktor) ermittelt werden (§ 51 ImmoWertV).

Nach § 52 ImmoWertV wird der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks durch Bildung der Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten beitragsfreien Grundstücks und dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins ermittelt. Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der finanzmathematische Wert mit einem Marktanpassungsfaktor zu versehen.

Zur Ableitung der Erbbaugrundstücksfaktoren wertete der Gutachterausschuss der Stadt Recklinghausen Verkäufe von Erbbaugrundstücken aus. Diese Verkäufe erfolgten zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten.

Die statistische Auswertung ergab hier einen Erbbaugrundstücksfaktor von 2,06. Unter Berücksichtigung dieses Erbbaugrundstücksfaktors ermittelt sich der finanzmathematische Wert des Erbbaurechtgrundstücks wie folgt:

beitragsfreier Bodenwert des Grundstücks	409.200,-- €
Abzinsungsfaktor bei 61 Jahren Restlaufzeit und 3,0 % Erbbauzins = 0,1648	
abgezinster Bodenwert 409.200,-- € x 0,1648	67.436,-- €
erzielbarer Erbbauzins 1.246,60 €	
Kapitalisierungsfaktor bei 61 Jahren Restlaufzeit und 3,0 % Erbbauzins = 27,84	
Barwert des erzielbaren Erbbauzins 1.246,60 € x 27,84	34.705,-- €
vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	102.141,-- €
Erbbaugrundstücksfaktor = 2,06	
finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	
102.141,-- € x 2,06 =	<u>rd. 210.000,-- €</u>

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks wird auf der Grundlage des Finanzmathematischen Wertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) ermittelt.

Danach ermittelt sich der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks zu

210.000,-- €

(i. W. zweihundertzehntausend Euro)

Zusammenstellung

a) der Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts beträgt	520.000,-- €
b) der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks beträgt	210.000,-- €

Herten, 10. Januar 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 31 Seiten mit 50 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besitzung Unterstraße 14 in 45659 Recklinghausen - Hochlar

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 2 ½-geschossiges freistehendes Fachwerkhaus in Form eines Mehrfamilienhauses mit gewerblichen Teil. Weiterhin sind auf dem Grundstück fünf Stahlbetonfertigaragen und ein Gartenhaus in Holzbauweise vorhanden.

Das Baujahr des Fachwerkhäuses ist nicht bekannt. Es wurde im Jahr 1986 saniert und umgebaut. Aus der Bauakte der Stadt Recklinghausen ist ersichtlich, dass Grundrissänderungen sowie Konstruktionsänderungen von tragenden Bauteilen vorgenommen wurden. Die Fertigaragen wurden im Jahre 2011 errichtet. Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert. Die Garagen sind nicht unterkellert.

Äußere Beschreibung

Die Unterstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Straße asphaltiert. Es handelt sich hier um eine Wohnstraße mit geringem Anliegerverkehr. Das nähere Umfeld wird überwiegend durch eine 2-geschossige Wohnbebauung geprägt. Der Hofbereich sowie die Garagen sind über die Bockholter Straße erschlossen. Bei der Bockholter Straße handelt sich hier um eine stark befahrende Straße. Die Straße asphaltiert, die beidseitigen Geh- und Radwege sind mit Betonformsteinen befestigt.

Das Hausgrundstück liegt nordöstlich des Einmündungsbereiches der Unterstraße in die Bockholter Straße im Bauernsiedlungsbereich „Recklinghausen-Hochlar“. Es handelt sich hier um ein Eckgrundstück. Die Wohnlage kann hier als normal angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Die Entfernung zur Recklinghausener Innenstadt beträgt ca. 2,0 km. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind an der Akkoallee gegeben. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

Die Fassade des Wohnhauses ist in Holzfachwerk mit Ziegelsteinausfachungen ausgebildet. Das Satteldach ist mit roten Ziegeln eingedeckt. Die Rinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech. Der Kaminkopf ist in Ziegelsteinmauerwerk ausgebildet. Die Dachgauben sind an den Wangen verbrettert. Die Giebelverbretterung an der Unterstraße fehlt teilweise.

Bei den Fenstern handelt es sich um weiß gestrichene Holzsparsenfenster mit Isolierverglasung. Im Erdgeschoss sind teilweise grün gestrichene Schlagläden vorhanden. Im Bereich des ehemaligen Scheunentores befindet sich ein großes Holzfensterelement. Im Keller sind einfach verglaste Metallgitterfenster eingebaut.

Zum Eingangsbereich -von der Unterstraße aus- führt eine Treppenanlage bestehend aus 6 Stufen. Diese Anlage ist mit großen Natursteinen eingefasst. Rechtsseitig befindet sich ein Metallgeländer mit Handlauf.

Zur Haustür der Wohnungen führen vier Stufen. Links und rechts der Stufen sind Stahlgeländer mit Handläufen vorhanden. Bei der Haustür handelt es sich um eine zweiflügelige grün gestrichene Holztür mit Glaseinsätzen und Oberlicht. Seitlich befindet sich die Klingelanlage. Die Haustür ist im unteren Bereich morsch und sanierungsbedürftig (s. Anlage „Fotos“). Eine Briefkastenanlage mit 5 Briefkästen ist vor der Stufenanlage vorhanden. Der Eingangsbereich ist überdacht -Metallkonstruktion mit Glaseinlagen.

Die Eigentümerwohnung hat einen separaten Eingangsbereich. Dieser Bereich ist mit einer Zaunanlage gesichert und konnte nicht betreten werden. Im Eingangsbereich befinden sich ein Kaninchenstall, eine Holzdrehbank, Blumenkästen, Vogelhäuser u. a. Weiterhin stehen hier Nadelgehölze und Kleingehölze auf.

Bei den Garagen handelt es sich um Fertiggaragen. Das Flachdach ist vermutlich mit Bitumenschweißbahnen eingedeckt. Die Stahlschwingtore sind grau gestrichen. Die Garagenvorfläche ist asphaltiert.

Im Hofbereich befindet sich ein grau gestrichenes Gartenhaus in Holzbauweise. Das Gartenhaus hat ein Satteldach und ist mit roten Bitumenschindeln eingedeckt.

Die Wegeflächen sind mit Natursteinen und Betonformsteinen befestigt.

Die Einfriedung besteht aus einem Stabmattenzaun und Hecken. Eine große elt. betriebene Stahltoranlage im Bereich der Zaunanlage führt zum Hof bzw. zu den Garagen. Der Hofbereich bzw. die Garagenvorfläche ist mit Natursteine bzw, Asphalt befestigt. Die Terrasse ist mit einem Bretterzaun eingefriedet. Davor befinden sich alte Holzräder. Im Terrassenbereich stehen 2 Partyzelte auf. Auf den Freiflächen befinden sich große Laubbäume und Kleingehölze.

Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Unterhaltungszustand. Im Garten sind Kleingehölze, Stauden und Blumenrabatte vorhanden

Innenbesichtigung

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen (s. Pos. 1.8).

Besonderheiten

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Ja.

Wird ein Gewerbe betrieben?

Vermutlich Ausstellungsgalerie

Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Vermutlich ja.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 11.10.2024 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist über die Unterstraße erschlossen.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 11.10.2024 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 11.10.2024 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit:
Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schlägel und Eisen“ sowie einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht mehr zu rechnen. Die diesbezügliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist in der Anlage „Auskunft über die bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung ersichtlich“.