

von der IHK Nord-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. **Architektur (FH)**
Dipl. Wirt.-Ing. **Immobilienbewertung (FH)**

Veit Tettenborn

Marl Gudrunstraße 1a
45770 Marl
Telefon 02365 924 399 0
E-Mail info@gutachten-tettenborn.de

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. BRO-1224-EBR

für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück

Mühlenstraße 16, 45701 Herten

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 011/24**

zum Stichtag 02.10.2024

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert des Erbbaurechts §194 BauGB **40.000 €**
(mit Berücksichtigung der Erbbauzinsen, ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)

Ermittelter Verkehrswert des Erbbaurechts §74a ZVG **122.106 €**
(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsen, ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)

Ermittelter Verkehrswert des belasteten Grundstücks §194 BauGB **80.000 €**
(mit Berücksichtigung der Erbbauzinsen, ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)

Ermittelter Verkehrswert des belasteten Grundstücks §74a ZVG **94.606 €**
(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsen, ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)

Ermittelter Verkehrswert des Eigentümererbbaurechts **124.000 €**

Marl, den 18.12.2024

Inhaltsverzeichnis		Seite
AUF EINEN BLICK ERBBAURECHT		3
AUF EINEN BLICK BELASTETES GRUNDSTÜCK		4
1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2	BESTANDSANALYSE	9
2.1	Makrolage Stadt Herten	9
2.2	Mikrolage Mühlenstraße	11
2.3	Grundstück	12
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5	Privat-rechtliche Situation	16
2.6	Bauliche Anlagen	20
2.7	Flächen- und Massenangaben	25
2.8	Beurteilung Marktgängigkeit	28
3	WERTERMITTLUNG	29
3.1	Bewertungsmodell	30
3.2	Bodenwertermittlung	32
TEIL 1 BEBAUTES ERBBAURECHT		34
3.3	Sachwertermittlung	34
3.4	Einfluss Erbbaurecht	40
3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	44
4	VERKEHRSWERT TEIL 1	46
4.1	Verfahrenswahl	46
4.2	Verkehrswert nach §194 BAUGB	46
4.3	Wertermittlung nach §74a ZVG	47
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH BLATT 15055		49
TEIL 2 MIT DEM ERBBAURECHT BELASTETES GRUNDSTÜCK		51
5	BELASTETES GRUNDSTÜCK	51
5.1	Verkehrswert nach §194 BauGB	51
6	VERKEHRSWERT TEIL 2	53
6.1	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	53
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH BLATT 10497		54
6.2	Wertermittlung nach §74a ZVG	55
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS		57
7	ANLAGEN	58
7.1.	Protokoll der Ortsbesichtigung	
7.2.	Stadtplan	
7.3.	Luftbild	
7.4.	Katasterplan	
7.5.	Bauzeichnungen aus der Bauakte	
7.6.	Erbbaurechtsvertrag / Urkunde vom 21.12.1992	
7.7.	Wegerecht / Urkunde vom 29.10.1997	
7.8.	Auszug Grundbuch Blatt 13944 / Urkunde Wegerecht	
7.9.	Auskunft Altlasten	
7.10.	Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK ERBBAURECHT

Bewertungsobjekt	Doppelhaushälfte	
Ortstermin		02.10.2024
Wertermittlungsstichtag		02.10.2024
Objektadresse	Mühlenstraße 16 45701 Herten	
Gemarkung	Herten	
Flur/Flurstück	31 / 8	
Objektinformationen	Baujahr	1922
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1956
	Wiederaufbau	1949
	Alter	102 Jahre
	fiktives Alter	68 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	12 Jahre
	Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages	67 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	784 m ²
	bebaute Fläche (nur Erbbaurecht - Doppelhaushälfte)	72 m ²
	Bruttogrundfläche	182 m ²
	Wohnfläche	99 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	200 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	114.512 €
	Bodenwertanteil des Erbbaurechts (Erbbaurechtsvorteil)	14.622 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert (fiktives Volleigentum)	144.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert (fiktives Volleigentum)	144.000 €
	Einfluss Erbbaurecht	- 84.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 20.000 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	40.000 €
Ermittelter Verkehrswert des Erbbaurechts §194 BauGB		40.000 €

AUF EINEN BLICK BELASTETES GRUNDSTÜCK

Bewertungsobjekt	mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück	
Ortstermin		02.10.2024
Wertermittlungsstichtag		02.10.2024
Objektadresse	Mühlenstraße 16 45701 Herten	
Gemarkung	Herten	
Flur/Flurstück	31 / 8	
Objektinformationen	Baujahr Gebäude (Doppelhaushälfte)	1922
(Doppelhaushälfte informativ)	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1956
	Wiederaufbau	1949
	Alter	102 Jahre
	fiktives Alter	68 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	12 Jahre
	Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages	67 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	784 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	200 €/m ²
	angepasster Bodenwert	200 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	114.512 €
	jährliche Erbbauzinsen	2.863 €
	vorläufiger marktangepasster Bodenwert (fiktives Volleigentum)	114.512 €
Wertbestimmendes Verfahren	finanzmath. Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks gerundet	80.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	0 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	80.000 €
Ermittelter Verkehrswert des belasten Grundstücks		80.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber: Herr Völker
 Amtsgericht Recklinghausen
 Reitzensteinstraße 17 - 21
 45657 Recklinghausen

Aktenzeichen: 022 K 011/24

Auftrag vom: 18.07.2024

Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstücks.
 Zu bewerten ist ein sogenanntes Eigentümererbbbaurecht. Dies bedeutet, dass das Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück denselben Eigentümer haben.
 Da es sich hierbei um zwei eigenständige wirtschaftliche Einheiten handelt, werden zwei separate Werte ermittelt. Abschließend wird der Gesamtwert ermittelt.
 Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Objekt: Doppelhaushälfte
 Mühlenstraße 16
 45701 Herten

Grundbuch: Amtsgericht Recklinghausen
 Grundbuch von Herten
 Blatt Nr. 10497 und 15055

Kataster: Gemarkung Herten
 Flur 31
 Flurstück 8

Eigentümer des Erbbaurechts: Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
 Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.

Ortstermin: Der Ortstermin hat stattgefunden am: 02.10.2024
 Teilnehmer:
 - der Antragsteller
 - der Sachverständige Tettenborn
 Der Eigentümer hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen.

Bei der Ortsbesichtigung konnte die Immobilie nur von außen besichtigt werden. Der Garten war ebenfalls nicht zugänglich, da dieser komplett verwildert ist.

Das Gericht wurde von hier informiert und räumte dem Eigentümer eine Frist ein, sich mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen, um einen neuen Ortstermin zu vereinbaren. Dieser Aufforderung ist der Eigentümer nicht nachgekommen. Nach Absprache mit dem Gericht erfolgt nun die Bewertung nach äußerem Augenschein.

Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 02.10.2024
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

Unterlagen: **Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:**

- Auftrags schreiben des Amtsgerichts vom 18.07.2024

eingeholte Unterlagen

- Erbbaugrundbuch Blatt 15055 vom 19.07.2024
- Grundbuch Blatt 10497 vom 19.07.2024
- Grundbuch Blatt 13944 (auszugsweise) vom 13.12.2024
- Bewilligungsurkunde vom 21.12.1992
- Bewilligungsurkunde vom 29.10.1997
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.08.2024
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 19.08.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 21.08.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 07.08.2024
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 26.08.2024
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 07.08.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 08.08.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 13.08.2024
- Einsicht in die Bauakte am 12.09.2024

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 01.02.1922
- Rohbauabnahme vom 20.06.1949
- Gebrauchsabnahme vom 21.10.1949

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Vorbemerkungen zum Gutachten

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Stellungnahme zum Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Grundstücks. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab.¹

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen gemäß Inaugenscheinnahme während des Ortstermins, aus Nachforschungen in den verfügbaren Bauakten und ggf. ergänzend durch Auskünfte des Eigentümers, Auftraggebers oder sonstigen Nutzers erfolgten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mögliche Wertminderungen auf den Verkehrswert durch vorhandene Bauschäden ohne jegliche Bestandsaufnahme, technische oder chemische Prüfungen und Vorplanung angesetzt sind. Für eine fachgerechte Bauschadensaufnahme mit abschließender Schadensaufflistung sind Spezialkenntnisse und -untersuchungen erforderlich, die im Rahmen einer üblichen Wertermittlung nicht erbracht werden können. Hierfür ist i. d. R. ein Bauschadensgutachter einzubeziehen.

Auch wurden keinerlei Untersuchungen zum Baugrund angestellt. Eigenschaften der Bodenbeschaffenheit und evtl. im Kataster nicht geführte Altlasten können daher nicht beurteilt werden. Im Verdachtsfall wird empfohlen, ein entsprechendes Bodengutachten zu beauftragen.

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

Im Gutachten wird der Begriff Modernisierung zum besseren Verständnis im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs verwendet. Dies bedeutet, dass der Begriff Modernisierung bauliche Maßnahmen beschreibt, die nach allgemeiner Auffassung als Modernisierung verstanden werden, auch wenn diese nicht eine oder alle Anforderungen des Begriffs Modernisierung im juristischen Sinne des Mietrechts (§ 555b BGB) erfüllen.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- Erbbaurechtsgesetz – (Gesetz über das Erbbaurecht – Erbbaurechtsgesetz) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 01.10.2013 I 3719.
- WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

¹ BGH Urteil (1966), in NJW 1968: 150-151.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf ausschließlich für den angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen oder Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen gestattet.

Besonderer Hinweis Erbbaurecht in der Zwangsversteigerung:

Im Rahmen der Zwangsversteigerung kann die Verpflichtung zur Zahlung der Erbbauzinsen unter bestimmten Voraussetzungen untergehen. In diesem Fall wären die Erbbauzinsen oder ein Teil der Erbbauzinsen nicht mehr von dem künftigen Ersteher zu zahlen und es würde ein „erbbauzinsfreies Erbbaurecht“ entstehen. Bei einer üblichen Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB bleibt die Verpflichtung zur Zahlung der Erbbauzinsen bestehen. Für diesen „üblichen“ Fall werden die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten ausgewertet.

In diesem Gutachten wird zunächst aus Gründen der besseren Verständlichkeit der Verkehrswert nach §194 BauGB ermittelt um eine Vergleichbarkeit mit den zugänglichen Vergleichsdaten herzustellen. Im Anschluss an die Verkehrswertermittlung wird der Wert für das Gericht nach §74a ZVG ermittelt, in dem ein Wert ohne die Erbbauzinsrealast ermittelt wird, also für den Fall, dass die Erbbauzinsen oder ein Teil der Erbbauzinsen untergehen und die Pflicht zur Zahlung der Erbbauzinsen oder einen Teil der Erbbauzinsen entfällt. Da dies ein wirtschaftlicher Vorteil für den Ersteher ist, sind die Werte nach §74 ZVG höher. Die Beurteilung, ob die Erbbauzinsen oder ein Teil der Erbbauzinsen im Verfahren untergehen, hängt von der Rangstelle ab, aus der das Verfahren betrieben wird, und wird vom Gericht beurteilt.

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 87 Seiten, inklusive 10 Anlagen und 17 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Herten

Die Stadt Herten in Westfalen, im Kreis Recklinghausen/ Regierungsbezirk Münster gelegen, ist eine Mittelstadt im nördlichen Ruhrgebiet in enger Nachbarschaft zu den Städten Marl im Norden, Recklinghausen im Osten, Herne im Süden sowie Gelsenkirchen im Westen.

Herten besteht aus den 9 Stadtteilen: Scherlebeck, Langenbochum, Disteln, Paschenberg, Herten-Mitte, Herten-Südwest, Herten-Südost, Bertlich und dem größten Stadtteil Westerholt.

Herten war, gemessen an der Fördermenge die größte Bergbaustadt Europas. Der Wegfall der Industriearbeitsplätze wirkt sich auch auf eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vergleich zu dem Bund oder Nordrhein-Westfalen aus. Zudem trifft ein deutlich spürbarer demografischer Wandel auf den anhaltenden Strukturwandel. Dies bedeutet weniger Einwohner in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld.

Arbeitslosenquote: Bund: 5,8%; NRW: 7,4%; Kreis Recklinghausen: 8,2% (10/2024)

Kaufkraft: Kaufkraft 2023 = 87,3 im Vergleich: 98,5 im Jahr 2007

Verkehrsanbindung: Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Herten inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.
Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.
Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.

Demografie Herten: Die Einwohneranzahl von Herten ist von dem Jahr 2019 von 61.791 auf 62.473 (31.12.2023) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,10%. Seit dem Tiefststand im Jahr 2013 mit rund 60.500 Einwohnern steigt die Bevölkerungszahl aufgrund der hohen Zuwanderung von Schutz-suchenden seit einigen Jahren wieder an. Ende 2022 lebten in Herten rd. 62.500 Menschen, eine Zunahme von 3,1% gegenüber 2013. Insgesamt hat Herten jedoch seit dem Jahr 2000 einen Bevölkerungsrückgang von 6,7% zu verzeichnen. Die Prognose der Stadt Herten geht davon aus, dass die Bilanz der räumlichen Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren weiterhin positiv ausfallen wird. Dabei wird die Bevölkerungsgruppe der über 60-Jährigen deutlich zunehmen, während im Gegenzug die Altersgruppe der unter 30-Jährigen abnehmen wird. Diese Entwicklung wird sich auch auf die Nachfrage und die Anforderungen an den Wohnraum auswirken.

Immobilienmarkt:

Der Nahostkonflikt und der Ukrainekrieg prägen weiterhin das soziale und wirtschaftliche Leben in Deutschland und Europa. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich von gestiegenen Zinsen und Energiepreisen sowie zwischenzeitlich erhöhter Inflationsraten. Die wirtschaftlichen Aussichten trüben sich zunehmend ein und sowohl Investoren als auch Endverbraucher sind verunsichert und verhalten sich abwartend.

Nahezu alle Studien zu den Immobilienmarktberichten für das Jahr 2023 berichten von nachgebenden Immobilienpreisen. So zeigt der Bulwiengesa-Immobilienindex, dass im Jahr 2023 nach 18 Jahren steigender Tendenz eine Stagnierung folgt. Hierbei ist zu bemerken, dass bei Wohnungsimmobiliën ein Seitwärtstrend zu bemerken ist, während die Gewerbeimmobiliën nachgegeben haben. Der vdp-Index berichtet von fallenden Preisen in allen Marktsegmenten. Konsens besteht dahingehend, dass die Immobilienpreise insgesamt nachgegeben haben, während die Mieten bedingt durch die Inflation gestiegen sind. Für kapitalstarke Anleger bedeutet dies steigende Rendite, während bedingt durch die gestiegenen Finanzierungskosten bei einem hohen Fremdfinanzierungsanteil die Renditen schwinden. Erschwerend kommen die historisch hohen Baukosten und Personalengpässe hinzu, die zu hohen Herstellungskosten und zu einer schwachen Bautätigkeit führen könnten.

Zum Wertermittlungsstichtag ist ein Seitwärtstrend bemerkbar und die Preise stabilisieren sich.

Der Grundstücksmarktbericht 2024 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop stellt das Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen als marktrückläufig dar.

Im Jahr 2023 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 1.983 (Vorjahr 2.552) Grundstückskaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Gegenüber dem Jahr 2021 ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge um 22% zurückgegangen. Dem Trend folgend betrug der Geldumsatz 519,9 Mio. € (Vorjahr 701,8 Mio. € bzw. - 26%). Der Flächenumsatz stieg dagegen um 9% auf 432 Hektar. Damit folgt Herten dem Bundes- und Landestrend, wobei in allen Sektoren rückläufige Preise zu verzeichnen waren. Im Bereich der Wohnimmobiliën ist auf Kreisebene ein Preisrückgang in allen Kategorien (bebaute Grundstücke -9%, Eigentumswohnungen -10%) zu verzeichnen.

2.2 Mikrolage Mühlenstraße

Stadtteil Langenbochum: Langenbochum ist ein nördlicher Stadtteil von Herten und grenzt mit einer Spitze an die Stadt Marl. Viele Jahrzehnte prägte die Zeche Schlägel und Eisen den Stadtteil, die der größte Arbeitgeber und Wohnungsvermieter war. Der Stadtteil ist ein Wohnstandort mit ortstypischen Einkaufsmöglichkeiten und einem Wochenmarkt. Ein erweitertes Angebot für Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind im Stadtzentrum von Herten oder in den umliegenden Städten vorhanden.

Zentralität: Am Rande des Ortsteils Langenbochum. Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 2,7 km.

Erreichbarkeit: Mühlenstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten auf dem Gehweg, einseitigem Gehweg und Beleuchtung sowie altem Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem neuwertigen Zustand.

Entfernungen:

- Bundesstraße	ca. 4,5 km (B225)
- Autobahn	ca. 5 km (A43)
- Bus	fußläufig erreichbar
- Bahnanschluss	ca. 8,5 km (Recklinghausen HBF)

Das Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück liegt direkt an der Mühlenstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum (auf dem Gehweg) in begrenzter Anzahl vorhanden.

Es handelt sich um eine Durchgangsstraße mit Tempolimit 50.

Insgesamt normale ortstypische Erreichbarkeit des Standortes.

Umfeld: Einseitige Bebauung an der Mühlenstraße bestehend aus weiteren Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern in I- und II-geschossiger Bauweise, die sich in einem gepflegten Zustand befinden. Die Gebäude stammen aus einem ähnlichen Baujahr und weisen unterschiedliche Dachformen und Fassaden auf. Neben der benachbarten Doppelhaushälfte befindet sich ein Parkplatz und eine Zufahrt zur ehemaligen Schachanlage Schlägel & Eisen, die durch ein Tor verschlossen ist. Die Zechenanlage schließt an den Garten an. Gegenüberliegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. In Sichtweite ein Fleisch verarbeitender Betrieb.

Infrastruktureinrichtungen: In der Nähe ist ein eingeschränktes Angebot an Infrastruktureinrichtungen vorhanden (Discounter, Restaurants). Ein erweitertes Angebot befindet sich in den umliegenden Stadtzentren Herten und Westerholt.

Bodenrichtwertniveau: Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m²) (bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei)²

gute Lage:	340 €/m ²
mittlere Lage:	270 €/m ²
mäßige Lage:	240 €/m ²
Bodenrichtwert hier	200 €/m ²

Beurteilung: Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis normale Wohnlage bewertet.

² Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2024; Seite 40

2.3 Grundstück

Flurstück:	8
Bauliche Nutzung:	Das Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Zum Wertermittlungsstichtag ist die Doppelhaushälfte lt. Angabe seit ca. 8 Jahren ungenutzt.
Größe:	784 m ²
Zuschnitt:	länglich und rechteckig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 10,20 m, mittlere Tiefe ca. 76,10 m
Grundstücksausrichtung:	Zur Südwestseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Nordostseite ausgerichtet. Aufgrund der Tiefe des Grundstücks ist eine ausreichende Fläche für Sonneneinfall gegeben.
Bewuchs:	stark verwilderter Garten, Rodung und Neuanlage werden als erforderlich angesehen
Topografie:	eben - soweit erkennbar - Garten war nicht begehbar und somit eingeschränkte Beurteilung der Topografie
Parken:	auf dem Gehweg und auf dem Grundstück möglich
Mikroumfeld:	angrenzende Doppelhaushälften und angrenzendes ehemaliges Zechengelände, von den Nachbargrundstücken einsehbare Gartenfläche
Störeinflüsse:	In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >55,dB(A) bis ≤ 59 dB(A) (geringe Belastung) gekennzeichnet. Nachts ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ³
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 19.08.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Schlägel und Eisen / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich vor Jahrzehnten umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Mulde-Süd-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

³ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 04.12.2024

Altlasten:	<p>Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 08.08.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.</p> <p>Das Grundstück befindet sich jedoch teilweise innerhalb einer Grundwasserverschmutzungsfahne, die aus dem Betrieb der ehemaligen Zeche und Kokerei Schlägel & Eisen 3/4/7 resultiert. Das Grundwasser ist erheblich mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aromatischen Kohlenstoffen (BTEX) belastet. Das gesamte Grundstück liegt darüber hinaus innerhalb eines Gebiets, in dem ein Grundwassernutzungsverbot besteht.</p> <p>Die momentan erfasste Ausdehnung der Grundwasserverschmutzungsfahne ist in dem beiliegenden Lageplan dargestellt.</p> <p>Das angefragte Grundstück grenzt nordöstlich zudem an einen Altstandort, Eine Beeinflussung des Altstandorts auf das angefragte Flurstück kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Altlastenauskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.</p>
Schutzgebiete:	<p>Das zu bewertende Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.⁴</p> <p>Die Mühlenstraße ist im Bereich des Erbbaurechtes im Alleenkataster mit der Nr. AL-RE-0071 eingetragen.</p>
Starkregen:	<p>In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück im Bereich der Doppelhaushälfte nicht gekennzeichnet.⁵</p>
Baugrund:	<p>Neben der Eintragung im Altlastenkataster sind keine weiteren Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.</p>
Beurteilung	<p>Insgesamt wird für das Baugrundstück eine bis auf die Altlastenproblematik normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.</p>

⁴ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 04.12.2024

⁵ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 04.12.2024

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

- Baurecht:** Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche hat behördeninterne Wirkung und wird für die vorhandene Bebauung als Wohnhaus als nicht schädlich beurteilt.
- Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal des Kreises Recklinghausen nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt.⁶
- Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung. Ob eine Hinterlandbebauung möglich ist, kann von hier nicht beurteilt werden. Hierfür ist eine Bauvoranfrage erforderlich, die im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht gestellt wird.
- Für eine Erweiterung ist in der Regel auch die Zustimmung des Erbbaurechtsgebers erforderlich.
- Besonderes Städtebaurecht:** Gemäß den Darstellungen des Internetportals des Kreises Recklinghausen liegt das Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

Das zu bewertende Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ist direkt an eine öffentliche Straße angebunden; augenscheinlich ist die Straße mit den öffentlichen Erschließungsanlagen hinreichend ausgebaut, sodass die gesicherte Erschließung (§§ 30, 34, 35 BauGB) gegeben ist.

Entwicklungszustand

Das Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach tatsächlichen Eigenschaften baulich nutzbar. Somit besteht baureifes Land (§3 ImmoWertV).

Abgabenrechtlich

- Erschließungskosten:** Gemäß Bescheinigung der Stadt Herten vom 21.08.2024 fallen für das zu bewertende Erbbaurecht und dem Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
- Straßenbaubeiträge:** Diese Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen sind durch Inkrafttreten des Kommunalabgaben-Änderungsgesetzes Nordrhein-Westfalen, KAG-ÄG NRW, vom 05.03 2024 mit Wirkung ab dem 01.01.2024 generell abgeschafft worden. Für in der Vergangenheit beschlossene Maßnahmen können ggf. noch Kosten anfallen.
- Nach telefonischer Auskunft am 12.12.2024 fallen für die kürzlich durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen an der Mühlenstraße keine Abgaben an.

⁶ Quelle: [<https://www.regioplaner.de/>]; abgerufen am 04.12.2024

Bauordnungsrechtlich

- Baugenehmigungen:** Für die Bewertung wurde die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen.
Die Ursprungsbaugenehmigung bzw. der Schriftverkehr zu der Ursprungsbaugenehmigung sind teilweise in Sütterlinschrift (Handschrift) geschrieben und für mich nicht leserlich.
- Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:
- | | |
|------------------------|----------------|
| Baugenehmigung | vom 01.02.1922 |
| Wiederaufbau Bauschein | vom 20.06.1949 |
| Gebrauchsabnahme | vom 21.10.1949 |
- Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich - soweit auf Basis des Umfangs der Ortsbesichtigung prüfbar - weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein. Abweichung gibt es bezüglich des gartenseitigen Anbaus in Bezug auf die Dachform. Hier sind die Pläne in sich bereits widersprüchlich. Bauliche Veränderungen im Gebäudeinneren können nicht geprüft werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde.
- Baulasten:** Nach einem Schreiben der Stadt Herten vom 07.08.2024 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.
Das Baulastenverzeichnis der Stadt Herten erfasst nur Belastungen; Auskünfte zu Begünstigungen liegen hier nicht vor.
- Behördliche Beanstandungen:** Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 26.08.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Bei der Ortsbesichtigung konnten jedoch erhebliche Mängel festgestellt werden, die den Verhältnissen an gesunden Wohnraum entgegenstehen könnten und von Amtswegen eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen werden könnte.
- Beurteilung:** Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt.

Baunebenrechtlich

- Denkmalschutz:** Nach einer Auskunft der Stadt Herten vom 07.08.2024 ist die Doppelhaushälfte nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen. Gleiches gilt für eine Denkmalsbereichssatzung.
- Energieausweis:** Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.
Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Erbbaugrundbuch 15055

Grundbuch	Amtsgericht	Recklinghausen
	Grundbuch von	Herten
	Blatt Nr.	15055
	letzte Änderung	vom 11.04.2024, Ausdruck vom 19.07.2024

Bestandsverzeichnis: Erbbaurecht an dem Grundstück

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	31	8	Gebäude- und Freifläche	784 m ²

eingetragen im Grundbuch von Herten Blatt 10497. Erbbaurecht dort eingetragen Abt. II Nr. 1

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Nicht vermerkte Rechte: Auf dem benachbarten Grundstück Flurstück 9 ist ein Wegerecht zugunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen.
In dem Grundbuch Blatt 13944 ist unter Abt II lfd. Nr. 2 folgende Eintragung vorhanden:
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer sowie den jeweiligen Erbbauberechtigten des Grundstücks Gemarkung Herten Flur 31 Flurstück 8 (Herten Blätter 10497, 15055). Der Höchstbetrag des Wertersatzes beträgt 5.000,00 DM. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 29.10.1997 - UR-Nr. 119/97 Notar xxx in Recklinghausen - am 12.11.1997.

HINWEIS:

In der Urkunde ist das Wegerecht nicht ausreichend definiert. Dort heißt es, „...“, die Einfahrt zwischen den beiden Häusern in einer Breite von 5 Metern und einer Tiefe von 10 Metern, und zwar von der Vorderkante des Gebäudes bis zur Hinterkante der hier in Rede stehenden Einfahrt, begehen und befahren zu dürfen.“

Dies beinhaltet nicht die Nutzung des Teils der Zufahrt, die im Bereich des Vorgartens liegt. Des Weiteren wird für eine praktische Nutzung auch noch eine Fläche hinter der Häuserkante benötigt. Von hier erfolgt der Hinweis, dass eine Umsetzung des Wegerechts möglicherweise juristisch durchgesetzt werden muss und noch weitere Kosten entstehen können.

Da das Recht jedoch wechselseitig eingetragen ist, besteht ein beidseitiges Interesse und die Wahrscheinlichkeit der gütlichen Einigung.

Abteilung I - der Eigentümer: **lfd. Nr. 1:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen:

Ifd. Nr. 1

Ein Erbbauzins von jährlich 2.602,88 DM -zweitausendsechshundertzwei 88/100 Deutsche Mark für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Gemäß Bewilligung vom 21.12.1992 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3 eingetragen am 02.12.1993.

Veränderung der Eintragung

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Herabsetzung des Erbbauzinses § 7 des Erbbauvertrages für den jeweiligen Erbbauberechtigten des Grundstücks. Gemäß Bewilligung vom 21.12.1992 eingetragen am 02.12.1993.

Ifd. Nr. 2

Befristetes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Gemäß Bewilligung vom 21.12.1992 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 3 eingetragen am 02.12.1993.

Ifd. Nr. 3

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung einer Reallast gemäß §7 des Erbbauvertrages für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Gemäß Bewilligung vom 21.12.1992 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2 eingetragen am 02.12.1993.

Ifd. Nr. 4

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hertzen Flur 31 Flurstück 9 (Herten Blatt 13944). Der Höchstbetrag des Wertersatzes beträgt 5.000,00 DM. Ingetragen gemäß Bewilligung vom 29.10.1997 - UR-Nr. 120/97 Notar xxx in Recklinghausen - am 12.11.1997.

Ifd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 011/24)

Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

2.5.2 Grundbuch 10497

Grundbuch Amtsgericht Recklinghausen
 Grundbuch von Herten
 Blatt Nr. 10497
 letzte Änderung vom 11.04.2024, Ausdruck vom 19.07.2024

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	31	8	Gebäude- und Freifläche	784 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte
 im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Nicht vermerkte Rechte: Auf dem benachbarten Grundstück Flurstück 9 ist ein Wegerecht zugunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen.
 In dem Grundbuch Blatt 13944 ist unter Abt II lfd. Nr. 2 folgende Eintragung vorhanden:
 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer sowie den jeweiligen Erbbauberechtigten des Grundstücks Gemarkung Herten Flur 31 Flurstück 8 (Herten Blätter 10497, 15055). Der Höchstbetrag des Wertersatzes beträgt 5.000,00 DM. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 29.10.1997 - UR-Nr. 119/97 Notar xxx in Recklinghausen - am 12.11.1997.
 Auch hier gilt der Hinweis zu dieser Eintragung, der unter der Beschreibung des Erbbaugrundbuchs gemacht wurde.

Abteilung I - der Eigentümer: **lfd. Nr. 1:**
 Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
 Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und
 Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**
 Erbbaurecht für eine natürliche Person; geboren am xxx, Herten auf 99 Jahre ab Eintragungstag. Gemäß Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs von Herten Blatt 15055 eingetragen. am 02.12.1993.

lfd. Nr. 2
 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 21.12.1992 am 02.12.1993.

Zu Nr. 1 und 2:
 Mit dem belasteten Grundstück von Herten Blatt 3031 - gelöscht - hierher übertragen am 04.06.1996.

Ifd. Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Herten Flur 31 Flurstück 9 (Herten Blatt 13944). Der Höchstbetrag des Wertersatzes beträgt 5.000,00 DM. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 29.10.1997 - UR-Nr. 120/97 Notar xxx Recklinghausen - am 12.11.1997.

Ifd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 011/24)

Hinweis Gerichtsauftrag:

Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung der eingetragenen Rechte. Eine Verwendung und die Werthöhe der zu bewertenden Rechte in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

Weiter wird auf den Punkt 1 Besonderer Hinweis Erbbaurecht in der Zwangsversteigerung verwiesen.

2.5.3 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:

Die Doppelhaushälfte ist ungenutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt. Augenscheinlich ist die Doppelhaushälfte in dem erkennbaren Zustand auch nicht vermietbar.

Wohnungsbindung:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 13.08.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

Sonstige privatrechtliche Beschränkungen sind nicht bekannt und werden im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden	
Größe:	rd. 99 m ² Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung nicht beschrieben werden – augenscheinlich geeignet für eine Wohnnutzung.	
Baujahr:	um 1922	
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 1949 Wiederaufbau nach Kriegseinwirkungen	
Modernisierungen:	Nennenswerte Modernisierungsmaßnahmen, die Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung haben, konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Das Einfamilienhaus befindet sich in einem schlechten und verfallenen Zustand.	
Instandhaltung:	Soweit von außen erkennbar, wurden die Instandhaltungsmaßnahmen seit längeren nicht mehr durchgeführt und Verfallerscheinungen sind erkennbar.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	normale Einfamilienhauserschließung mit internem Treppenhaus - gemäß Plan	
Stellplätze:	offene Stellplätze sind auf dem Grundstück möglich, jedoch nicht auf dem Grundstück markiert	
Aufteilung lt. Plan:	Teilkellergeschoss:	Abstellen, Technik
	Erd-, Dachgeschoss:	Wohnen

2.6.1 Rohbau

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung allein auf äußerer Inaugenscheinnahme, den eingeholten Plänen und hier getroffenen Annahmen beruht.

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise – Annahme	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk – Annahme
	Decke -	Kappendecke – Annahme
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk und Fachwerk– Annahme
	Decke -	Holzbalkendecke - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben! Annahme
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf – Annahme	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl	
Dachabdichtung:	Betonpfannen	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Blech - gestrichen	
Fassade:	Putz	

2.6.2 Ausbau

Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus der Doppelhaushälfte können hier keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. In der Wertermittlung werden ein bauzeittypischer Zustand und ein unterdurchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt, der zumindest bei der Ortsbesichtigung von außen erkennbar war. Modernisierungsmaßnahmen oder größere Instandsetzungsmaßnahmen waren bei der Ortsbesichtigung nicht zu erkennen

Ausstattung

Haustür:	Holz als geschlossenes Türblatt
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung, teils beschädigt
Boden:	Laminat, PVC / Fliesen - Annahme
Wandoberflächen:	Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich Fliesen - Annahme
Deckenflächen:	Putz/gespachtelt, Anstrich, Tapeten - Annahme
Innentüren:	einfache Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme
Sanitär	
Bad:	Bad mit Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme
Kellergeschoss	
Wandoberflächen	Mauerwerk gestrichen (ursprünglich) - Annahme
Deckenflächen	Kappendecke - Annahme
Boden	Ziegelflachsicht / Estrich - Annahme
Technik	Zu der Haustechnik liegen keine Informationen vor. Gemäß Bauakte wurde ca. 1997 eine Gaszentralheizung mit Warmwasserboiler eingebaut.
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventil in jedem Raum mit Außenwänden - Annahme
Elektroinstallation:	bauzeittypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen - Annahme

Hinweis: Die obige Baubeschreibung ist nur skizzenhaft und beruht auf äußerer Inaugenscheinnahme, Planunterlagen und Annahmen. Als Anlage 1 ist das Protokoll der Ortsbesichtigung angehängt, das die äußeren Eindrücke und die von außen erkennbaren Schäden ausführlicher wiedergibt. Auf diese wird hier ausdrücklich hingewiesen!

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.
Ver- und Entsorgung:	<p>Entwässerung – Anschluss an die öffentliche Kanalisation – Annahme</p> <p>Versorgung – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Annahme⁷</p> <p>– Erdkabelanschluss – Annahme</p> <p>– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Annahme</p> <p>– Anschluss an die Telekommunikation – Annahme</p>
Vorgarten:	Der Vorgarten ist verwildert und hier wird eine Neuanlage als erforderlich angesehen.
Garagenzufahrt/ Wege:	Die Garagenzufahrt und die Zuwegung sind mit Betonplatten (Gehwegplatten) befestigt.
Garten:	Der Garten ist insgesamt stark verwildert und hier sind Rodung und eine Neuanlage erforderlich.
Einfriedungen:	Einfriedungen sind möglicherweise vorhanden, jedoch bei der Ortsbesichtigung wegen des stark verwilderten Zustands nicht erkennbar.

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Bei der Ortsbesichtigung war von außen ein vernachlässigter bauzeittypischer Zustand mit zahlreichen Schäden erkennbar. Es war auch erkennbar, dass die Doppelhaushälfte augenscheinlich schon seit längerer Zeit ungenutzt ist. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass bedingt durch die Dauer des Leerstands deutliche Leerstandschäden (Schimmel, eindringende Feuchtigkeit, Frostschäden an den Wasserleitungen etc.) vorhanden sein können.</p> <p>Neben einer Vielzahl von kleineren notwendigen Maßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - erkennbare Fäulniserscheinungen und defekte Fenster und somit eindringende Feuchtigkeit - verstopfte Regenfallrohre - massiver Instandhaltungsstau und Rissbildung im Bereich der Fassade - massiver Instandhaltungsstau und fehlende Dachpfannen im Bereich des Daches - deutliche Verformungen/Spurrillen im Bereich der Außenbefestigung <p>Insbesondere die einfachverglasten Holzfenster aus der Bauzeit sind für eine Bestandsimmobilie unterdurchschnittlich und kommen im Marktumfeld nur noch selten vor.</p> <p>Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein nicht mehr bewohnbarer Zustand erkennbar.</p>
------------------	---

⁷ Nach dem Erbbaurechtsvertrag vom 21.12.1992 verfügt das Grundstück über keinen Wasseranschluss. Hier wird unterstellt, dass dieser zwischenzeitlich nachinstalliert wurde.

Um das Gebäude über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können, sind deutliche Investitionen erforderlich. Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard zu berücksichtigen. Diese Pauschale berücksichtigt auch die Instandsetzung der von außen erkennbaren Schäden der Doppelhaushälfte.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind. Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die ebenfalls asbesthaltig sind oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhalten. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden, und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Konkrete Hinweise konnten jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Dies unter anderem, weil keine Innenbesichtigung möglich war. Von hier erfolgt nur der Hinweis!

Energetische Situation: Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an der Doppelhaushälfte durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Des Weiteren war bei der Ortsbesichtigung nicht zu erkennen, ob das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG). Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der geringen Datenlage kann keine Einschätzung zu der energetischen Situation abgegeben werden. Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem einfachen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen. Entsprechend den Erkenntnissen beim Ortstermin wird von einem einfachen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

Drittverwendungsfähigkeit: Das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind nach Sanierung/Instandsetzung keine Einschränkungen erkennbar gewesen.

Beurteilung:

Das Haus wurde seit dem Wiederaufbau nicht wesentlich verändert. Es handelt sich um ein Zechenhaus mit bauzeittypischer einfacher Architektur.

Zu der Aufteilung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Nach den Planunterlagen handelt es sich um eine Doppelhaushälfte. Die in den Plänen dargestellte Innenaufteilung wird vermutlich nicht mehr mit den örtlichen Gegebenheiten übereinstimmen. Schätzungsweise befinden sich im Erdgeschoss Wohnräume, Küche und der Stallteil wurde zu einem Badezimmer umgebaut sowie im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume.

Zu der Ausstattung der Wohnung kann hier keine Aussage gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.

Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der geringen Daten- und Faktenlage nicht möglich und es besteht ein überdurchschnittliches Investmentrisiko.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße wurde gemäß vorliegendem Grundbuchauszug angenommen und durch Abgleich mit der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

Grundstück **784 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelhaushälfte

Kellergeschoss	7,63 m x 2,55 m x	4,57 m = 1,21 m =	35 m ² 3 m ²
Summe Kellergeschoss (auf 1 m ² gerundet)			<u>38 m²</u>
Erdgeschoss	7,63 m x 4,27 m x	7,95 m = 2,62 m =	61 m ² 11 m ²
Summe Erdgeschoss			<u>72 m²</u>
Dachgeschoss	7,63 m x 4,27 m x	7,95 m = 2,62 m =	61 m ² 11 m ²
Summe Dachgeschoss (auf 1 m ² gerundet)			<u>72 m²</u>
Summe BGF Doppelhaushälfte gesamt			182 m²

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen. Die Berechnung wurde in Bezug an den Anbau im Garten nach Erkenntnissen der Ortsbesichtigung angepasst. In diesem Bereich sind die Pläne widersprüchlich.

2.7.3 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss			Faktor	
Eingang	2,00 m x	2,10 m x	0,97 =	4,07 m ²
Treppe	0,90 m x	0,90 m x	-0,97 =	-0,79 m ²
Durchgangszimmer	3,76 m x	3,00 m x	0,97 =	10,94 m ²
Zimmer	3,22 m x	4,02 m x	0,97 =	12,56 m ²
Wohnküche	4,97 m x	3,50 m x	1,00 =	17,40 m ²
Futterküche	2,00 m x	2,09 m x	1,00 =	4,18 m ²
Anbau	3,73 m x	2,20 m x	1,00 =	8,21 m ²
Summe Erdgeschoss				56,57 m ²
Dachgeschoss			Faktor	
Flur Treppe	3,89 m x	3,60 m x	0,97 =	13,58 m ²
	3,00 m x	0,90 m x	-0,97 =	-2,62 m ²
	0,90 m x	0,90 m x	-0,97 =	-0,79 m ²
	0,90 m x	0,90 m x	-0,97 =	-0,79 m ²
Zimmer Straße	3,89 m x	2,10 m x	0,97 =	7,92 m ²
Zimmer Gaube	3,22 m x	6,82 m x	0,97 =	21,30 m ²
Zimmer über Anbau Garten	1,93 m x	2,20 m x	0,97 =	4,12 m ²
Summe Dachgeschoss				42,74 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)				99,00 m²

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohnfläche nicht geprüft werden konnte. Dies wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „fehlende Innenbesichtigung“ berücksichtigt.

In den Bauantragsunterlagen befand sich keine Wohnflächenberechnung, so dass hier auf Basis der recherchierten Planungen eine Wohnfläche ermittelt wird. Insbesondere im Bereich des Dachgeschosses bestehen erhöhte Unsicherheiten, da keine zutreffende Planung des Dachgeschosses den Unterlagen im Bauordnungsamt beilag. Die Wohnflächenberechnung beruht vielfach auf Schätzungen sowie plausiblen Annahmen und ist mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Zu dem Ausbaustandard des Spitzbodens liegen keine Informationen vor, sodass diese Flächen unberücksichtigt bleiben.

Die Immobilie wird nach dem Sachwertverfahren beurteilt, in dem die Wohnfläche eine untergeordnete Rolle zu Plausibilisierungszwecken einnimmt und somit im Rahmen dieser Wertermittlung ausreichend genau ist. Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

Eine Übernahme der angegebenen Wohnfläche für andere Zwecke wie beispielsweise in Kauf- oder Mietverträgen oder zur Nebenkostenabrechnung ist **nicht zulässig** und **wird untersagt**. In diesen Fällen wird empfohlen, ein zweckgebundenes Aufmaß anfertigen zu lassen.

Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl./BGF = $(99 \text{ m}^2 / 182 \text{ m}^2)$

0,54

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl./GF = $(99 \text{ m}^2 / 144 \text{ m}^2)$

0,69

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden.

Die Wohnflächenfaktoren liegen in einem plausiblen Bereich, zeigen aber eine ineffiziente Bebauung, wobei die Wohnflächenberechnung vielfach auf Annahmen beruht.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Auf dem Grundstück sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine Stellplätze auf dem Grundstück markiert. Das in den Grundbüchern eingetragene Wegerecht zugunsten des Grundstücks ermöglicht eine Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil, sodass theoretisch Stellplätze im hinteren Bereich möglich wären.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine abnehmende Nachfrage nach Immobilien, da die Krisenereignisse die Marktteilnehmer verunsichern und der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei ist. Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 30 Jahre sind und bisher nicht durchgreifend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, sind nur noch mit überdurchschnittlichen Abschlägen auf dem Markt zu platzieren. Auch ist erkennbar, dass sich die Vermarktungszeit deutlich verlängert hat. Bei Renditeobjekten schwindet die Rendite aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten und Investoren verhalten sich abwartend bis sich der Markt auf das neue Finanzierungsniveau eingependelt hat. Der Immobilienmarkt ist noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die nur zeitverzögert nachgeben. Hierdurch verlängert sich die Vermarktungsdauer. Immobilienbesitzer, die nicht verkaufen müssen, halten die Immobilie, und der Markt hat deutlich an Volumen und Dynamik verloren. Nach neusten Studien zeigt der Immobilienmarkt wieder steigende Tendenzen und die Preise bleiben stabil bzw. steigen leicht.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien bzw. Immobilien in dieser Preisklasse als Alternative
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)
- die verbleibende Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages von 67 Jahren ist für eine weitere Generation ausreichend

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1922 bzw. Wiederaufbau von 1949 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis normale Wohnlage bewertet
- ältere Bausubstanz mit unbekannter Qualität, von außen erkennbarer Zustand mit deutlichem Sanierungs-/Instandsetzungsbedarf
- gemeinsame Gebäudetrennwand mit der benachbarten Doppelhaushälfte und somit Schallbrücken
- augenscheinlich bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an
- es handelt sich um ein Erbbaurecht – Erbbaurechte sind nicht so stark gesucht wie vergleichbare Volleigentume, da es sich hierbei nicht um „echtes Eigentum“ handelt, sondern nur um Eigentum auf Zeit

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, die Doppelhaushälfte nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden
- mögliches Ausbaupotenzial im Spitzboden - Bauvoranfrage erforderlich

Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Herten bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung / Modernisierung

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine schwache Marktgängigkeit erwartet.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im 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 Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁸

Es handelt sich hierbei um einen objektiven bzw. allgemeingültigen Wert, den das Grundstück für jedermann hat. Er ist intersubjektiv nachvollziehbar und nachprüfbar. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als allgemeingültige Bewertungsregeln in Deutschland zu berücksichtigen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen für vergleichbare Objekte vorliegt und oder objektspezifische Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Es ist vornehmlich für Eigentumswohnungen und standardisierte Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet und bildet das Standardverfahren für die Bodenwertermittlung. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle von oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dem Käufer kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Dies ist zum Beispiel bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken der Fall. Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden sind.

Das Sachwertverfahren ist dagegen bei bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und die Kaufentscheidung nach persönlichen Motiven erfolgt. Weitere Aspekte sind die Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen umsetzen zu können, der Aufbau einer Kapitalanlage (Alterssicherung) und die Sicherheit vor Mietkündigungen und Mieterhöhungen. Dies gilt vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Der jeweils ermittelte Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert) ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen und ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, welche aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind. Hierbei ist die Modellkonformität zu beachten (§10 ImmoWertV). Nur ein identischer Weg zur Ableitung des jeweils vorläufigen Verfahrenswerts führt zur richtigen Anwendung des jeweiligen Marktanpassungsfaktors.

Abweichungen oder objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die im jeweils vorläufigen Wert noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren mittels Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV), soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren noch nicht berücksichtigt sind.

⁸ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Bewertung von Erbbaurechten:

Bei der Verkehrswertermittlung werden Erbbaurechte im ersten Schritt vergleichbar wie ein Grundstück im Volleigentum bewertet. Dies bedeutet, dass zunächst der Wert des „fiktiven Volleigentums“, ermittelt wird. Im anschließenden zweiten Schritt wird der Einfluss berücksichtigt, dass es sich um ein Erbbaurecht handelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Doppelhaushälfte und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mitprägen und nicht nur ökonomische Motive. Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem marktangepassten Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Im Grundstücksmarktbericht des Kreises Recklinghausen für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop wurden Sachwertfaktoren ausgewiesen. Um die Sachwertfaktoren anwenden zu können, sind die Modellparameter⁹ einzuhalten.

- bereinigter, normierter Kaufpreis
(enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garage, Gartenhäuser, etc.)
- Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02) als Bezugsmaßstab
- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 der ImmoWertV vom 14.07.2021)
- Regionalfaktor gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV: Ein Regionalfaktor ist nicht abgeleitet worden, als Regionalfaktor ist der Faktor 1,0 zu verwenden.
- Baupreisindex: Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach AGVGA Modellgröße, keine ausstattungsabhängigen Differenzierungen
- modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgrad gemäß Anlage 4 des Modells der AGVGA
- lineare Alterswertminderung
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile gemäß Anlage 7 des Modells der AGVGA bzw. Literaturangaben, Erfahrungswerten
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz
- Bodenwert aus Bodenrichtwert abgeleitet
(Es wurden nur Verkäufe mit Bodenwerten < 220.000 € ausgewertet.)
- marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
(Es wurden nur Verkäufe mit Grundstücksflächen < 750 m² ausgewertet.)

Hinweise zu den Erbbaurechtsfaktoren

Im Kreis Recklinghausen wurden Erbbaurechtsfaktoren ausgewertet, bei denen der Wert des fiktiven Volleigentums nach dem oben beschriebenen Sachwertmodell errechnet wurde.

⁹ Grundstücksmarktbericht 2024 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop; Seite 80

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes orientiert sich i. d. R. an der Differenz zwischen dem Gebäudealter und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer. Durchgeführte oder unterlassene Modernisierungen oder Sanierungen haben einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer, sodass ggf. die Restnutzungsdauer anzupassen ist und ein sogenanntes fiktives Baujahr errechnet wird.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Sachwertmodell ¹⁰ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden. Von außen war ein vernachlässigter Zustand aus dem Wiederaufbau erkennbar und Bauantragsunterlagen, die Umbauten oder Modernisierungen betreffen, die in jüngerer Vergangenheit durchgeführt wurden, konnten nicht gesichtet werden. Zum Wertermittlungsstichtag befand sich die Immobilie in einem weitestgehend vernachlässigten baulich unveränderten Zustand, sodass der Zeitpunkt des Wiederaufbaus als Basis für die weitere Berechnung der Nutzungsdauern herangezogen werden kann. Dies ist die Mindestrestnutzungsdauer, die als Sockelwert in den Bewertungsverfahren vorgeschlagen wird.

Nutzungsdauern Doppelhaushälfte

Stichjahr der Wertermittlung	2024
Baujahr	1922
tatsächliches Alter	102 Jahre
Wiederaufbau	1949
fiktives Baujahr	1956
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	68 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	12 Jahre

Hinweis

Die Restnutzungsdauern laufen nicht auf 0 aus, sondern hier wird davon ausgegangen, dass eine Immobilie immer eine gewisse wirtschaftliche Restnutzungsdauer hat, auch wenn diese gering ist. So ist zum Beispiel bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die Mindestrestnutzungsdauer bei einem Alter von ≥ 80 Jahren 12 Jahre, obwohl diese rechnerisch 0 ergibt. Sowohl das tatsächliche Baujahr als auch das Baujahr des Wiederaufbaus liegen länger zurück, sodass es keinen Unterschied macht, ob das tatsächliche Baujahr oder das Baujahr des Wiederaufbaus herangezogen wird.

Faktisch gesehen stehen bei dem Objekt umfangreichere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, um das Gebäude längerfristig nutzen zu können. Nach Durchführung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen würden sich auch die Restnutzungsdauer und das fiktive Baujahr signifikant verändern. Bewertet wird hier der bei der Ortsbesichtigung erkennbare Zustand und die daraus folgende Restnutzungsdauer.

Besonderheit Erbaurecht

Das Erbaurecht hat eine Laufzeit bis 2091, also eine zum Stichtag verbleibende Restnutzungsdauer von rd. 67 Jahren. Es entsteht also eine Differenz von 55 Jahren, zwischen der Restnutzungsdauer der Doppelhaushälfte in dem jetzigen Zustand (12 Jahre) und dem Ablauf des Erbaurechtsvertrages. Im Erbaurechtsvertrag gibt es eine Instandhaltungsverpflichtung der baulichen Anlagen. Demnach müssen also zukünftig Investitionen getätigt werden, um die Doppelhaushälfte über die Restlaufzeit des Erbaurechts nutzen zu können und die vertraglichen Bedingungen einzuhalten. Da diese Investitionen in der Zukunft liegen, können sie an dieser Stelle noch nicht berücksichtigt werden. Bewertet werden hier der bei der Ortsbesichtigung erkennbare Zustand und die Restnutzungsdauer in Bezug auf die baulichen Anlagen.

Dass das Erbaurecht eine längere Laufzeit hat als die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, wird bei der Ermittlung der Erbaurechtsvorteils unter Punkt 3.4.2 berücksichtigt.

¹⁰ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

3.2 Bodenwertermittlung

In Anbetracht der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte sowie einer nicht zu erwartenden Qualitätsverbesserung durch eine unmittelbare Vergleichswertermittlung des Gutachters erfolgt die Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert. Der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit als zutreffend beurteilt.

Grundstück				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	31	8	Gebäude- und Freifläche	784 m ²
Gesamtgröße				784 m²
davon rentierlicher Anteil auf 1 m ² gerundet				512 m ²
davon Gartenland				272 m ²
Bodenrichtwert				200 €/m²
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil		512 m ²		
Bodenwertansatz		200 €/m ²		
		200 €/m ² x	512 m ² =	102.400 €
Rundung				- 400 €
Bodenwert (fiktives Volleigentum)				102.000 €
Grundstücksgröße Gartenland		272 m ²		
Bodenwertansatz Gartenland		46 €/m ²		
		46 €/m ² x	272 m ² =	12.512 €
Bodenwert (Gartenland)				12.512 €
Zusammenstellung Bodenwert				
Gesamtbodenwert rentierlicher Anteil				
Bodenwert (fiktives Volleigentum)				102.000 €
Bodenwert (Gartenland)				12.512 €
Bodenwert rentierlicher Anteil				114.512 €

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2024 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Herten
Postleitzahl	45701
Ortsteil	Langenbochum
Bodenrichtwertnummer	733
Bodenrichtwert	200 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	50 m

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzung und Geschosszahl stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstückstiefe von 50 m. Das hier zu bewertende Grundstück hat eine Tiefe von ca. 76 m. Die Fläche des Grundstücks bis zu einer Grundstückstiefe von 50 m beträgt rund 512 m². Die restliche Fläche wird als Garten- und Hinterland in Innenbereich bewertet. Nach einer Übersicht des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen konnten aus 67 Kauffällen ein durchschnittlicher Kaufpreis von 27% des Bodenrichtwerts (Spanne 23% bis 31%) abgeleitet werden.¹¹ Hierbei wurde eine Tiefe von 35 m herangezogen. Unter Berücksichtigung, dass in dem vorliegenden Fall das Hinterland erst ab einer Tiefe von 50 m angesetzt wird, wird ein Wert von 23% des Bodenrichtwerts angesetzt.

Ansatz Gartenland 23% von 200 €/m² = **46 €/m²**

¹¹ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2024; Seite 31

TEIL 1 BEBAUTES ERBBAURECHT

3.3 Sachwertermittlung

Im Folgenden wird die Sachwertberechnung für das zu bewertende Objekt durchgeführt. Erläuterungen der Eingaben finden sich im Anschluss.

Doppelhaushälfte			
Kostenkennwert			690 €/m ²
Bruttogrundfläche			182 m ²
Baupreisindex 2021	II / 2024	129,4	
Baupreisindex 2021	Ø 2010	70,9	
	129,4 / 70,9 =	1,825	
	1,825 x	182 m ² x	690 €/m ² =
			228.932 €
Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte			
fiktives Alter		68 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor 68 Jahre / 80 Jahre =		0,85	- 194.592 €
Doppelhaushälfte			34.340 €
Zwerchhäuser		4.500 €	
Sonstige Bauteile	1,825 x	4.500 € =	8.213 €
Außenanlagen	10%	von 34.340 € =	3.434 €
Sachwert Außenanlagen			3.434 €
Sachwert Doppelhaushälfte			34.340 €
Sachwert sonstige Bauteile			8.213 €
Sachwert Außenanlagen			3.434 €
Bodenwert (fiktives Volleigentum)			114.512 €
Zwischensumme			160.499 €
Rundung			-499 €
vorläufiger Sachwert (fiktives Volleigentum)			160.000 €
Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)			
Abschlag	rd.	-10% von 160.000 € =	- 16.000 €
Rundung			0 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert (fiktives Volleigentum)			144.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt, die als Anlage 4 zur ImmoWertV angefügt wurden. Die NHK 2010 weisen Kostenkennwerte je m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer aus. Sie werden entsprechend dem vorgefundenen Ausstattungsstandard von einfach (Stufe 1) bis stark gehoben (Stufe 5) angesetzt. Die mittlere Stufe (3) entspricht hierbei einem zeitgemäßen Gebäude (nach 1995) in durchschnittlicher Ausstattungsqualität.

Zur Berücksichtigung von Instandhaltungs- und Modernisierungsstau werden an dieser Stelle durchschnittliche Annahmen getroffen und im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) entsprechende Wertkorrekturen vorgenommen (Vorteilsausgleich).

Der Ausstattungsstandard wird in Anlehnung an die Anlage 4 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	1,5
Dach	ursprünglich	15%	1,5
Fenster- und Außentüren	veraltet	11%	1,8
Innenwände und -türen	keine Angabe möglich – Annahme	11%	2
Decken und Treppen	keine Angabe möglich – Annahme	11%	2
Fußböden	keine Angabe möglich – Annahme	5%	2
Sanitäreinrichtungen	keine Angabe möglich – Annahme ,	9%	2
Heizung	keine Angabe möglich – Annahme	9%	2,5
Sonstige Technik	keine Angabe möglich – Annahme	6%	2
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	1,8

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird oftmals in Bezug auf das Baujahr ein nicht mehr zeitgemäßer und defekter Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie beobachtet.

Die teilunterkellerte Doppelhaushälfte lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen

Typ 2.01 I-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss -	Anteil 63%
Typ 2.21 I-geschossig, nicht unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss -	Anteil 37%

Der NHK-Typ des ausgebauten Dachgeschosses setzt einen Drempel von 1,0 m voraus. Nach den vorliegenden Bauzeichnungen ist jedoch kein Drempel vorhanden. Hier wird im Sinne der Modellkonformität ein Abschlag von 2% vorgenommen und der Kostenkennwert dementsprechend korrigiert. Aufgrund der Zwerchhäuser wird der Abschlag reduziert. Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert **690 €/m²**

Baupreisindex 2021

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2021 (= 100) zum Wertermittlungsstichtag von 129,4 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 70,9 (2021=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag umgerechnet.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen fiktivem Alter und Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 68 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte **0,85**

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

In der BGF, die als Basis der Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen wird, sind folgende Bauteile nicht enthalten und werden in der Sachwertberechnung nachfolgend berücksichtigt.

- Zwerchhäuser (Straße und Garten)

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Zeitwerte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindex von 70,9 (2021=100) zum Wertermittlungsstichtag und dem Baukostenindex von 129,4 zu erhöhen.

Ansatz **8.213 €**

Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen werden i. d. R. mit einem ausstattungsbezogenen Zuschlag in Höhe von 5% bis 10% der Herstellungskosten der Gebäude berücksichtigt. Dabei wird unterstellt, dass sich der Wert der Außenanlagen proportional zum Gebäudewert verhält. Zu den Außenanlagen zählen neben den sichtbaren Anlagen auch solche Anlagen, wie z.B. die im Erdreich verlegten technischen Außenanlagen wie Rohre und Leitungen.

Unter Berücksichtigung, dass die Kosten für eine Neuanlage des Gartens bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt werden, kann hier von normal gepflegten Außenanlagen ausgegangen werden.

Ansatz **10%**

Marktanpassung Herten gemäß Gutachterausschuss

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ stellt den Ausgangswert dar, der keinerlei Marktbezug beinhaltet. In der Regel ist dieser Wert nicht mit dem zu ermittelnden Verkehrswert, der aus dem Marktgeschehen abzuleiten ist, identisch. Der vorläufige Sachwert ist daher an den Markt anzupassen. Dies erfolgt mittels des Sachwertfaktors als Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens. Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis aus realisierten Kaufpreisen und den ihnen gegengerechneten vorläufigen Sachwerten dar. Sie sind vom örtlichen Gutachterausschuss unter Angabe der Modellkomponenten abzuleiten.

Ein-/ Zweifamilienhäuser – Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehend (Basis Geschäftsjahr 2023).¹²

Ohne Lagedifferenzierung alle 6 Städte

Höhe vorläufiger Sachwert	150.000 €	Sachwertfaktor 1,30
	175.000 €	Sachwertfaktor 1,25

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

Mittelwert:	272.357 €	(StAb.: 126.041 €)
Bodenwertanteil:	38,6%	(StAb.: 13,4%)
Bodenrichtwert:	266 €/m ²	(StAb.: 44 €/m ²)
Grundstücksgröße	369 m ²	(StAb.: 149 m ²)
Bruttogrundfläche	239 m ²	(StAb.: 83 m ²)
NHK	1.349 €/m ²	(StAb.: 202 €/m ²)
Gebäudestandard	2,8	(StAb.: 0,5)
Restnutzungsdauer:	36 Jahre	(StAb.: 16 Jahre)

Im Vergleich zu der Auswertung des Grundstücksmarktberichts 2023 sind die Sachwertfaktoren deutlich gefallen.

¹² Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2024; Seite 54

Für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften wurden folgende Faktoren veröffentlicht. Es lagen 86 Kauffälle aus dem Jahr 2023 vor.¹³

Ohne Lagedifferenzierung alle 6 Städte

Höhe vorläufiger Sachwert	150.000 €	Sachwertfaktor 1,23
	175.000 €	Sachwertfaktor 1,20

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

Mittelwert:	269.556 €	(StAb.: 95.345 €)
Bodenwertanteil:	41,7%	(StAb.: 13,5%)
Bodenrichtwert:	257 €/m ²	(StAb.: 38 €/m ²)
Grundstücksgröße	400 m ²	(StAb.: 135 m ²)
Bruttogrundfläche	229 m ²	(StAb.: 69 m ²)
NHK	1.371 €/m ²	(StAb.: 184 €/m ²)
Gebäudestandard	2,7	(StAb.: 0,5)
Restnutzungsdauer:	35 Jahre	(StAb.: 17 Jahre)

Für Herten wurden aus den Geschäftsjahren 2021 - 2023 für alle Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht.¹⁴

Höhe vorläufiger Sachwert	150.000 €	Sachwertfaktor 1,28
	175.000 €	Sachwertfaktor 1,24

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

Mittelwert:	273.970 €	(StAb.: 118.157 €)
Bodenwertanteil:	41,2%	(StAb.: 14,2%)
Bodenrichtwert:	224 €/m ²	(StAb.: 43 €/m ²)
Grundstücksgröße	410 m ²	(StAb.: 155 m ²)
Bruttogrundfläche	247 m ²	(StAb.: 76 m ²)
NHK	1.187 €/m ²	(StAb.: 218 €/m ²)
Gebäudestandard	2,6	(StAb.: 0,6)
Restnutzungsdauer:	33 Jahre	(StAb.: 16 Jahre)

Bei der Interpretation des Sachwertfaktors ist zu berücksichtigen, dass dieser in der Regel einen statistischen Trend darstellt. Das heißt, die Zahlen, die der Auswertung zugrunde gelegt wurden, haben eine gewisse Streuung, die je nach Datenmaterial und Auswertungsmethodik um den angegebenen Wert abweicht. Frei interpretiert handelt es sich um eine durchschnittliche Marktanpassung, die in Bezug auf das zu bewertende Objekt noch angepasst werden muss.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Beurteilungen und vorgefundenen Grundstücksmerkmale wird der Sachwertfaktor wie folgt bestimmt. Dabei ist berücksichtigt, dass bei der Analyse der Argumentationsfelder auch Merkmale doppelt aufgeführt werden:

¹³ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2024; Seite 56

¹⁴ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2024; Seite 59

Allgemein

Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich teilw. auf mehrere Geschäftsjahre; 2021 bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab dem 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem nach einem Anstieg bis auf 4,0% bis 4,5% auf einem Niveau von 3,0% bis 3,5% eingependelt haben.	↓
Absolutes Wertniveau: Der vorläufige Sachwert liegt deutlich unterhalb des durchschnittlichen Sachwertes aus der Auswertung. Das erleichtert die Erschwinglichkeit und weitet somit die Käuferschicht aus. Je geringer der Sachwert, desto höher der Sachwertfaktor. Bedingt durch die Wertskala ausreichend berücksichtigt.	↔
Bodenrichtwertniveau: Das Bodenrichtwertniveau bei der Auswertung ist höher als das vorhandene Bodenrichtwertniveau. Dies lässt im Vergleich zu den ausgewerteten Kaufpreisen auf eine schwächere Lage schließen.	↓
Bodenwertanteil: Der Bodenwertanteil der ausgewerteten Kauffälle ist deutlich niedriger als der vorhandene Bodenwertanteil. Dieser ist mit rd. 77% überdurchschnittlich hoch.	↓↓
Grundstücksgröße: Die Grundstücksgröße ist deutlich größer als die durchschnittliche Grundstücksgröße bei der Auswertung.	↓↓
Restnutzungsdauer: Die geschätzte Restnutzungsdauer von 12 Jahren ist deutlich geringer als die durchschnittliche Restnutzungsdauer der ausgewerteten Gebäude. Dies lässt auf modernisierte, teilw. modernisierte oder jüngere Gebäude schließen, die in die Auswertung eingeflossen sind.	↓↓
Ausstattungsstandard Der Ausstattungsstandard ist mit 1,8 deutlich unterhalb des durchschnittlichen Ausstattungsstandards bei der Auswertung.	↓↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis normale Wohnlage bewertet.	↓
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine bis auf die Altlastenproblematik normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↓
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der geringen Daten- und Faktenlage nicht möglich und es besteht ein überdurchschnittliches Investmentrisiko.	↓
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein nicht mehr bewohnbarer Zustand erkennbar. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↓
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine schwache Marktgängigkeit erwartet.	↓

Sonstiges

Doppelhaushälfte: Es handelt sich um eine stark sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte, die augenscheinlich nahe dem Abriss steht. Da bei einem möglichen Abriss die gemeinsame Gebäudetrennwand stehen bleiben muss und bei einer Neuplanung die Form und Architektur der benachbarten Doppelhaushälfte berücksichtigt werden muss, schränkt dies die freie Gestaltung und somit den Käuferkreis weiter ein.	↓↓
HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	rd. 0,9 bzw. rd. -10%

↑↑	deutliche Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutliche überdurchschnittliche Nachfrage
↑	Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine überdurchschnittliche Nachfrage
↔	neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einer durchschnittlichen Doppelhaushälfte ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
↓	Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine schwächere Nachfrage
↓↓	deutliche Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutlich schwächere Nachfrage

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der zahlreichen Abweichungen von einer durchschnittlichen Doppelhaushälfte ein deutlich vom statischen Mittelwert abweichender Marktanpassungsfaktor gewählt. Dies ist notwendig, um den durch die marktbeschränkenden Rahmenbedingungen eingeschränkten Käuferkreis zu würdigen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die objektspezifischen Besonderheiten des Objektes (boG) nicht berücksichtigt sind. Er ist insofern mit dem ermittelten vorläufigen Ertragswert oder anderen Marktindikatoren vergleichbar.

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	144.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche	1.455 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	792 €/m ²
Kennzahl Gebädefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche	298 €/m ²
Kennzahl Gebädefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	162 €/m ²

Vergleichszahlen

Für ein Einfamilienhaus (Bestand) wurde von dem IVD 2024 für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 240.000 €, für einen mittleren Wohnwert 270.000 €, für einen guten Wohnwert 350.000 €, einen sehr guten Wohnwert 375.000 € und einen Spitzenwert 425.000 € angegeben.

Durchschnittspreise 2023 nach Baujahresgruppen in Bezug auf alle Städte ¹⁵

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, Grundstücksfläche 250-500 m², dem Alter entsprechender normaler Zustand, Grundstücksfläche 350 m², Wohnfläche 125 m²

Baualtersklasse	1950 - 1974 (ältere Baualtersklassen wurden nicht veröffentlicht)
Kaufpreis	2.304 €/m ²
Gesamtkaufpreis	293.000 €

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen hat einen Wert von 2.080 €/m² bzw. 210.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen.

Aufgrund des unterdurchschnittlichen Zustandes und der daraus resultierenden Restnutzungsdauer sind die Vergleichszahlen nicht direkt vergleichbar und werden hier als Orientierung angegeben.

¹⁵ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2024; Seite 51

3.4 Einfluss Erbbaurecht

Nach den Regeln der ImmoWertV wurde bisher ein fiktives Volleigentum bewertet. Die Eigenschaft, dass es sich um ein bebautes Erbbaurecht handelt, ist bis hierhin noch nicht berücksichtigt. Nach der Vorgehensweise der ImmoWertV wird an dieser Stelle der Werteeinfluss des Erbbaurechts berücksichtigt.

Der Einfluss des Erbbaurechts wird nach der finanzmathematischen Methode §50 ImmoWertV berechnet.

Hierbei ergibt sich der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts aus

- dem Wert des fiktiven Volleigentums, wie er unter Punkt 3.3 als vorläufiger marktangepasster Sachwert des fiktiven Volleigentums ermittelt wurde
- abzüglich dem Bodenwert im fiktiven Volleigentum wie er unter Punkt 3.2 ermittelt wurde
- zuzüglich eines Erbbaurechtsvor- oder Nachteils, der sich aus den angemessen und erzielbaren Erbbauzins ergibt
- abzüglich des nicht zu entschädigenden Wertanteils der baulichen Anlagen, sollte die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigen.

und abschließend zuzüglich oder abzüglich einer Marktanpassung, die sich aus dem Erbbaurechtsfaktor oder Erfahrungswerten ergibt.

3.4.1 Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen

vorläufiger marktangepasster Sachwert (fiktives Volleigentum)	144.000 €
- Bodenwert rentierlicher Anteil (fiktives Volleigentum)	- 114.512 €
<hr/>	
Sachwert der baulichen Anlagen	29.488 €

Wert des fiktiven Volleigentums

Der Wert des fiktiven Volleigentums wurde unter Punkt 3.3 ermittelt mit 144.000 €

Bodenwert fiktives Volleigentum

Der Bodenwert im fiktiven Volleigentum wurde unter Punkt 3.2 ermittelt mit 114.512 €

3.4.2 Erbbaurechtsvor- oder Nachteil

marktübliche Erbbauzinsen

Bodenwert (fiktives Volleigentum)	114.512 €	
angemessene Erbbauzinsen 2,5% von 114.512 €		2.863 €

Erbbaurechtsvorteil auf Basis der vertraglich mögliche Erbbauzinsen

dinglich gesicherte Erbbauzinsen	1.331 €	
vertraglich mögliche Erbbauzinsanpassung	1.081 €	
vertraglich mögliche Erbbauzinsen	2.411 €	
vertraglich mögliche Erbbauzinsen		2.411 €
jährlicher Erbbaurechtsvorteil in Höhe von		452 €

Erbbaurechtsvorteil kapitalisiert über die gerundete Restlaufzeit des Vertrages

Barwertfaktor bei einer Laufzeit von			
67 Jahren und einem Zinssatz von 2,50%	=	32,35	
		32,35 x	452 € = 14.622 €
Rundung			0 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (Erbbaurechtsvorteil)			14.622 €

Begründung

Regelmäßig wird die Basis der ersten Erbbauzinsen aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Um einen Wertverlust der Erbbauzinsen zu vermeiden, werden sogenannte Wertsicherungsklauseln (Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses) vereinbart. Eine Wertanpassungsmöglichkeit bzw. Kopplung des Erbbauzinses an den Bodenwert wiederum ist nicht zulässig, wenn dies unbillig ist. Regelmäßig erfolgt dann eine Anpassung auf Basis des Verbraucherpreisindex bzw. den Vorgängerindexreihen.

Hat sich nun der Bodenrichtwert und somit der angemessene Erbbauzins mehr erhöht, als die Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses ermöglicht, ergibt sich für den Erbbaurechtsnehmer ein wirtschaftlicher Vorteil. Dieser besteht aus der Differenz der Zinsen die er aktuell zahlen müsste, wenn er ein neues Erbbaurecht abschließt (marktübliche Erbbauzinsen) und die Zinsen, die er aktuell zahlt (tatsächliche Erbbauzinsen) oder vertraglich zahlen müsste.

Da dieser Vorteil in der Regel auch zukünftig besteht, wird er kapitalisiert.

Gesicherte Erbbauzinsen

Als gesicherte Erbbauzinsen werden die im Grundbuch in der Abt. II mittels einer Eintragung beschriebenen Zinsen (Reallast) bezeichnet. Da diese im Grundbuch als Reallast eingetragen sind, sind sie mit dem Erbbaurecht verknüpft und bleiben bestehen. Ausnahmen können sich ergeben, wenn aus einer dem Rang vorgehenden Stelle die Zwangsversteigerung betrieben wird.

dinglich gesicherte Erbbauzinsen		
Erstvereinbarung	2.602,88 DM =	1.330,83 €
Summe dinglich gesicherte Erbbauzinsen		1.330,83 €

Aktuell gezahlte Erbbauzinsen

Es handelt sich um ein sogenanntes Eigentümererbbaurecht und zum Wertermittlungsstichtag werden, wie bei einem Eigentümererbbaurecht üblich, keine Erbbauzinsen gezahlt.

Aktuell gezahlte Erbbauzinsen **0 €**

Mögliche Erbbauzinsen

Nach dem Wertsicherungsrechner des statistischen Bundesamtes ¹⁶ ergibt sich aufgrund der in dem Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Wertsicherungsklausel ein möglicher Erbbauzins von 2.411,46 € zum Wertermittlungsstichtag.

mögliche Erbbauzinsen **2.411 €**

In dem Grundbuch ist eine Vormerkung zur Sicherung von weiteren Erbbauzinsen (Abt II Nr. 3) eingetragen, sodass der Erbbaurechtsgeber die Erhöhung auch im Grundbuch eintragen lassen könnte.

Marktübliche Erbbauzinsen

In dem Zuständigkeitsgebiet fanden 2023 nur drei Erbbaurechtsneubestellungen für den individuellen Wohnungsbau statt. Der durchschnittliche Erbbauzins lag bei 11,00 €/m² (Vorjahr 5,30 €/m²) und der durchschnittliche Erbbauzinssatz bei 3,9% (Vorjahr 2,0%). Aufgrund der geringen Anzahl und der großen Schwankungen zu den Vorjahreswerten können keine ortsüblichen Erbbauzinsen abgeleitet werden.

In dem Grundstücksmarktbericht werden aufgrund seit Jahren geringer bis ausbleibender Abschlüsse von Erbbaurechtsneubestellungen keine Erbbauzinsen veröffentlicht. Der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen konnte keine eigenen marktüblichen Erbbauzinsen ermitteln. 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.

Für das Jahr 2023 wurde aus 38 Erbbaurechtsbestellungen ein Median von 2,3% ermittelt. Das untere Quantil lag bei 2% und das obere Quantil bei 3,3%.¹⁷

Hier wird ein marktüblicher Erbbauzins in Höhe von 2,5% zugrunde gelegt.

marktübliche Erbbauzinsen

Bodenwert (fiktives Volleigentum)	114.512 €	
angemessene Erbbauzinsen 2,5% von 114.512 €		2.863 €

¹⁶ Quelle: [<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm.html>]; abgerufen am 12.12.2024

¹⁷ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2024; Seite 74

3.4.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts

vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts

Sachwert der baulichen Anlagen	29.488 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (Erbbaurechtsvorteil)	14.622 €
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (§50 ImmoWertV)	44.110 €

objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (§49 Abs. 2 ImmoWertV)

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (§50 ImmoWertV)	44.110 €
Erbbaurechtsfaktor Zuschlag 35% von 44.110 €	= 15.439 €
Rundung	452 €

vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	60.000 €
--	-----------------

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht 42% von dem vorläufigen marktangepassten Sachwert des Erbbaurechts. Vergleichbar mit dem Erbbaurechtskoeffizienten.

Entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen

In diesem Fall ist die Laufzeit des Erbbaurechts länger als die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, sodass zum Wertermittlungsstichtag noch kein zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen eingerechnet wird.

Erbbaurechtsfaktor

Der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen hat Erbbaurechtsfaktoren für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop aus dem Geschäftsjahren 2022 bis 2023 abgeleitet.

Der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen hat eine Formel zur Berechnung des Erbbaurechtsfaktors veröffentlicht.

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = 109.540 / \text{finanzmathematischer Wert} + 0,6$$

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = 109.540 / 44.110 \text{ €} + 0,6 = 3,08$$

Zur Ableitung der im Grundstücksmarktbericht ¹⁸ veröffentlichten Erbbaurechtsfaktoren wurden 46 Verkäufe von bebauten Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus aus den Jahren 2022 bis 2023 mit finanzmathematischen Werten zwischen 115.000 € und 655.000 € ausgewertet. Die zur Ableitung herangezogenen Kauffälle hatten eine Restlaufzeit zwischen 28 und 83 Jahren. Die zu bewertende Doppelhaushälfte liegt sowohl vom finanzmathematischen Wert als auch von der Restlaufzeit deutlich außerhalb der ausgewerteten Fälle, so dass eine indirekte Vergleichbarkeit über einen Erbbaurechtsfaktor nicht gegeben ist. Dies wird auch an der Höhe des Erbbaurechtsfaktors deutlich, der mit 3,08 (+208%) nicht plausibel ist. Im Folgenden ist ein Erbbaurechtsfaktor zu schätzen, wobei auch die unterdurchschnittlichen Eigenschaften der Doppelhaushälfte sowie das Wertniveau des Verfahrens zu berücksichtigen sind.

Geschätzter Erbbaurechtsfaktor: **1,35 bzw. 35%**

Plausibilisierung

Vergleichszahlen für Erbbaurechte wurden nicht veröffentlicht.

¹⁸ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2024; Seite 77

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen oder unterjährige konjunkturelle Entwicklungen, korrigierend zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Besonderheiten, die nicht typischerweise bei vergleichbaren Objekten vorhanden sind und vom üblichen Standard erheblich abweichen. Sie sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Die Höhe dieses Werteeinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
fehlende Innenbesichtigung	- 12.000 €
Neuanlage Garten	- 8.000 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 20.000 €

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.4 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden.

Im Wesentlichen sind dies:

- erkennbare Fäulniserscheinungen und defekte Fenster und somit eindringende Feuchtigkeit
- verstopfte Regenfallrohre
- massiver Instandhaltungsstau und Rissbildung im Bereich der Fassade
- massiver Instandhaltungsstau und fehlende Dachpfannen im Bereich des Daches
- deutliche Verformungen/Spurrillen im Bereich der Außenbefestigung

Die von außen erkennbaren Schäden und Instandhaltungsrückstände werden in dem folgenden Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung berücksichtigt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

Die tatsächlichen Kosten, um das Wohnhaus auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, sind um ein Vielfaches höher. Die höheren Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten hätten wiederum einen Einfluss auf die in der Wertermittlung angesetzten Parameter wie Restnutzungsdauer, Kostenkennwert und Sachwertfaktor und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Des Weiteren richtet sich diese Art von Immobilien an ein Käuferklientel, das viele Arbeiten in Eigenleistung erbringt. Zudem ist das Wertniveau zu berücksichtigen. Bei geringen Ausgangswerten erfolgt ein geminderter Abschlag.

Fehlende Innenbesichtigung

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben, wurde eine Innenbesichtigung an dem Ortstermin nicht ermöglicht. Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt hier eine Bewertung nach äußerem Augenschein. Aus diesem Grund wurden in dem Gutachten mehrfach Annahmen getroffen, die auch wertrelevant sind. Hier besteht das Risiko, dass die in dem Gutachten getroffenen Annahmen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Des Weiteren besteht das Risiko, dass in dem Gebäude Bauschäden vorhanden sind, die nicht erkannt werden konnten. Dieses Risiko wird nachfolgend mit einem Risikoabschlag nach sachverständigem Ermessen gewürdigt. Aufgrund des von außen erkennbaren deutlich instandsetzungsbedürftigen Zustandes, und dass das Gebäude nicht betreten werden konnte sowie dass hier keinerlei Objektunterlagen zur Verfügung gestellt wurden, wird hier ein Risikoabschlag von 20% als angemessen erachtet.

Ansatz (Abschlag): 20% von 60.0000 € = **- 12.000 €**

Hinweis zu den Kostenansätzen für die Instandsetzung

Die Kosten für die Instandsetzung/Modernisierung sind sehr restriktiv angesetzt und berücksichtigen einen großen Anteil an Eigenleistung. Dies entspricht auch dem Marktverhalten, bei vergleichbaren Immobilien. Sollten alle Arbeiten von Fachfirmen durchgeführt werden, sind die Kosten um ein **Vielfaches höher** und können durch die zu erwartende marktübliche Miete nicht unter ökonomischen Gesichtspunkten wieder erwirtschaftet werden. Diese Art von Immobilien richtet sich an Marktteilnehmer, die einen überwiegenden Anteil der Arbeiten in Eigenleistung erbringen.

Neuanlage Garten

Wie beschrieben ist das Grundstück stark zugewachsen und verwildert. Um das Grundstück nutzen zu können, sind die Sträucher und Büsche sowie die Bäume mit den Wurzeln zu entfernen.

Der Bodenrichtwert, als Grundlage der oben ermittelten Werte, geht von einem bebaubaren Grundstück aus, sodass die Kosten des „Freimachens“ noch abgezogen werden müssen. Eine genaue Kalkulation ist hier nicht möglich, da hierfür zunächst der Bestand aufgenommen werden müsste, was den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen würde. Nach eingeholten überschläglichen Pauschalpreisen für das Roden, Fräsen und Egalisieren des bebaubaren Grundstücksteils wird hier eine Pauschale in Höhe von - 8.000 € in Abzug gebracht. Der Abschlag für die Rodung ist höher als der Ansatz für die Außenanlagen, die Neuanlage ist im Vergleich zu einem üblichen unbebauten Grundstück auch überdurchschnittlich kostenintensiv.

Ansatz (Abschlag):

- 8.000 €

entspricht 81 €/m² Grundstücksfläche

4 VERKEHRSWERT TEIL 1

4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Doppelhaushälfte und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mit prägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

4.2 Verkehrswert nach §194 BAUGB

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts	60.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 20.000 €
Sachwert des Erbbaurechts	40.000 €
Rundung	0 €
Ermittelter Verkehrswert des Erbbaurechts	40.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur Doppelhaushälfte)	220 €/m ²
Flächenwert/m ² (Wfl.)	404 €/m ²

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Erbbaurechts Mühlenstraße 16 in 45701 Herten auf

VERKEHRSWERT des Erbbaurechts (§194 BauGB)

zum Stichtag 02.10.2024 **40.000 €**

(unter Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast, ohne Berücksichtigung der Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs)

4.3 Wertermittlung nach §74a ZVG

Hier ist der Verkehrswert im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu ermitteln. Hierbei können auch die im Rahmen des Erbbaurechts eingetragenen Belastungen in Abt. II wie die Erbbauzinsen und die vertraglichen Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag untergehen, wenn die Zwangsversteigerung aus einer Stelle betrieben wird, die den Erbbaurechtseintragungen vorgehen und keine besonderen Vereinbarungen getroffen wurden (Stillhalteabkommen). Das Erbbaurecht selbst bleibt immer bestehen (§ 25 ErbbauRG). Dies bedeutet, dass es sich unabhängig der Verpflichtung zur Zahlung von Erbbauzinsen auch nach der Zwangsversteigerung um ein Erbbaurecht handelt, das zeitlich befristet ist. Es kann jedoch passieren, dass der Erbbauberechtigte keine Erbbauzinsen mehr zahlen muss, dann entsteht ein erbbauzinsfreies Erbbaurecht.

Ob die Erbbauzinsen im Rahmen des Verfahrens untergehen, kann von hier nicht beurteilt werden und liegt auch nicht im Kompetenzbereich des Sachverständigen. Für das Gericht ist es jedoch erforderlich das erbbauzinsfreie Erbbaurecht zu ermitteln, um die eingetragenen Rechte in der Abt. II des Grundbuches würdigen zu können.

Um den Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts zu ermitteln, sind verschiedene Verfahrensschritte notwendig.

4.3.1 Kalkulatorischer Wert von Gebäude und Außenanlagen

Als Zwischenwert wird hier zunächst der kalkulatorische Wert von Gebäude und Außenanlagen berücksichtigt, der dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht, wie er unter Punkt 3.4.1 ermittelt wurde.

Sachwert der baulichen Anlagen	29.488 €
--------------------------------	----------

4.3.2 Barwert der Erbbauzinsrealast

Sollten die gesicherten Erbbauzinsen im Verfahren untergehen, entsteht hier für den Erbbaurechtsnehmer ein Vorteil. Nachfolgend werden auch die gesicherten Erbbauzinsen kapitalisiert und als Vorteil in die Wertermittlung eingestellt. Da in dem Grundbuch eine Vormerkung eingetragen wurde, sind auch die möglichen Erbbauzinsenerhöhungen zu berücksichtigen, auch wenn diese noch nicht durchgesetzt wurden. Die Erbbauzinsen sind unter Punkt 3.4.2 ausführlich beschreiben.

Barwertfaktor bei einer Laufzeit von 67 Jahren und einem Zinssatz von 2,50% = 32,35		
kapitalisierte Summe Erbbauzinsen	32,35 x	2.411 € =
		77.996 €

Die Erbbauzinsen werden auf volle € gerundet.

4.3.3 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Wie bei der Wertermittlung nach §194 BauGB ist auch hier ein Erbbaurechtsvorteil vorhanden, da der Ersterher gegenüber einem Neuabschluss einen Zinsvorteil aus dem Vertrag hat. Dieser wurde unter Punkt 3.4.2 detailliert berechnet und als Bodenwertanteil des Erbbaurechts ausgewiesen.

Bodenwertanteil des Erbbaurechts (Erbbaurechtsvorteil)	14.622 €
--	----------

4.3.4 Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts

Der Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts errechnet sich wie folgt:

Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	
Sachwert der baulichen Anlagen	29.488 €
kapitalisierte Summe Erbbauzinsen	77.996 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (Erbbaurechtsvorteil)	14.622 €
Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	122.106 €

4.3.5 Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG/Barpreis

Das Zwischenergebnis ist der Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG. Der Barpreis ergibt sich, wenn die Erbbauzinsen weiterhin zu zahlen sind. Somit erlischt der Vorteil „Barwert der dinglichen Erbbauzinsreallast“.

Sofern der Erbbauzins untergeht, hat der Erbbaurechtsgeber einen wirtschaftlichen Schaden. Er kann eine Wiedereinsetzung der Erbbauzinsen nicht dadurch verlangen, dass er die notwendige Zustimmung zum Grundstücksverkauf oder zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast (§5 ErbbauRG) nicht gibt. Er kann jedoch verlangen, dass notwendige Zustimmungen gerichtlich ersetzt werden müssen (§5 ErbbauRG). Dies kann für den Erbbaurechtsnehmer mit Kosten und einem erhöhten Zeitverlust verbunden sein. Dieses Risiko ist eine Besonderheit im Rahmen der Zwangsversteigerung und wird nachfolgend geschätzt.

Abschlag Zustimmung aus §§ 5/7 ErbbauRG **- 7.500 €**

Der Unterschied zwischen dem Verkehrswert nach §194 BauGB und dem Verkehrswert nach §74a ZVG ergibt sich aus dem Einfluss der Zustimmungserfordernis aus §§ 5/7 ErbbauRG als Besonderheit im Rahmen der Zwangsversteigerung.

Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	122.106 €
Abschlag Zustimmung aus §§ 5/7 ErbbauRG	- 7.500 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 20.000 €
Ermittelter Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts §74a ZVG	94.606 €
abzüglich Zahlungsbeträgen nach §§ 50/51 ZVG	
Barwert der dinglichen Erbbauzinsreallast	- 77.996 €
"Barpreis"	16.610 €

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Erbbaurechts Mühlenstraße 16 in 45701 Herten auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 02.10.2024	94.606 €
des erbbauzinsfreien Erbbaurechts (§74a ZVG)		

(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast, ohne Berücksichtigung der weiteren Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs)

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH BLATT 15055

Grundbuch von Herten, Blatt 15055 Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurden die Bewilligungsurkunden vom 21.12.1992 und vom 29.10.1997 eingeholt.

lfd. Nr. 1

Ein Erbbauzins von jährlich 2.602,88 DM -zweitausendsechshundertzwei 88/100 Deutsche Mark für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Gemäß Bewilligung vom 21.12.1992 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3 eingetragen am 02.12.1993.

Veränderung der Eintragung

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Herabsetzung des Erbbauzinses § 7 des Erbbauvertrages für den jeweiligen Erbbauberechtigten des Grundstücks. Gemäß Bewilligung vom 21.12.1992 eingetragen am 02.12.1993.

Der Wert der Eintragung ergibt sich aus den kapitalisierten Erbbauzinsen

Barwert der Erbbauzinsen

Barwertfaktor bei einer Laufzeit von 67 Jahren und einem Zinssatz von 2,50% = 32,35

kapitalisierte Summe Erbbauzinsen $32,35 \times 1.331 \text{ €} = 43.057 \text{ €}$

lfd. Nr. 2

Befristetes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Gemäß Bewilligung vom 21.12.1992 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 3 eingetragen am 02.12.1993.

Diese Eintragung wird regelmäßig bei der Bestellung von Erbbaurechten vereinbart und ist somit in den angesetzten Parametern des Erbbaurechts ausreichend berücksichtigt. Ein weiterer Abzug ist nicht erforderlich.

Belastung

0 €

lfd. Nr. 3

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung einer Reallast gemäß §7 des Erbbauvertrages für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Gemäß Bewilligung vom 21.12.1992 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2 eingetragen am 02.12.1993.

Der Wert der Eintragung ergibt sich aus der kapitalisierten Differenz zwischen den in dem Grundbuch als Reallast eingetragenen Erbbauzinsen (dingliche gesicherten Erbbauzinsen) in Höhe von 1.331 € und den vertraglich möglichen in Höhe von 2.411 €. Die Differenz wird über die Restlaufzeit mit dem Barwertfaktor von 32,35 kapitalisiert.

Barwert der Erbbauzinsen

Barwertfaktor bei einer Laufzeit von 67 Jahren und einem Zinssatz von 2,50% = 32,35

kapitalisierte Summe Erbbauzinsen $32,35 \times 1.081 \text{ €} = 34.970 \text{ €}$

Ifd. Nr. 4

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Herten Flur 31 Flurstück 9 (Herten Blatt 13944). Der Höchstbetrag des Wertersatzes beträgt 5.000,00 DM. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 29.10.1997 - UR-Nr. 120/97 Notar xxx in Recklinghausen - am 12.11.1997.

In der Urkunde ist das Wegerecht nicht ausreichend definiert. Dort heißt es, „...“, die Einfahrt zwischen den beiden Häusern in einer Breite von 5 Metern und einer Tiefe von 10 Metern, und zwar von der Vorderkante des Gebäudes bis zur Hinterkante der hier in Rede stehenden Einfahrt, begehen und befahren zu dürfen.“

Die beinhaltet nicht die Nutzung des Teils der Zufahrt, die im Bereich des Vorgartens liegt. Des Weiteren wird für eine praktische Nutzung auch noch eine Fläche hinter der Häuserkante benötigt. Hier wird der Wille der Parteien bewertet, die Zufahrt zu dem hinteren Grundstücksteils erreichen zu können. Das Recht wird vorbehaltlich einer juristischen Prüfung ausgeweitet, wobei es sich hierbei um eine sachverständige Einschätzung handelt. Möglicherweise muss dies juristisch durchgesetzt werden, wobei Kosten entstehen können.

Da das Recht jedoch wechselseitig eingetragen ist, besteht ein beidseitiges Interesse und die Wahrscheinlichkeit der gütlichen Einigung.

Das Wegerecht ist wechselseitig eingetragen und die belastete Fläche wird auch von dem zu bewertenden Grundstück als Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil genutzt. Der Werteeinfluss ist somit gering und wird auf 10% des Bodenwertes der Wegefläche geschätzt. Die Größe der Wegefläche wird auf 56 m² geschätzt.

Belastung	10% von 56 m ² x 200 €/m ²	1.120 €
------------------	--	----------------

Ifd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 011/24)

Die Eintragungen der Zwangsversteigerung gehen im Verfahren unter und sind in dieser Wertermittlung somit wertneutral.

Auftragsgemäß wird der Werteeinfluss hier lediglich dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

TEIL 2 MIT DEM ERBBAURECHT BELASTETES GRUNDSTÜCK

Gegenstand der Bewertung des Erbbaurechts ist das unter Punkt 2.5.2 beschriebene Grundbuchblatt 10497.

Wie oben beschrieben handelt es sich um ein Eigentümererbbaurecht. Bis hier wurde gemäß Gerichtsauftrag das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Erbbaurecht (Teil 1 Punkt 3.3 bis 4.3.5) bewertet. Nachfolgend wird das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück bewertet.

5 BELASTETES GRUNDSTÜCK

5.1 Verkehrswert nach §194 BauGB

Der Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks nach dem finanzmathematischen Wert ergibt sich nach §52 ImmoWertV aus der Summe

- dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks
- dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins
- ggf. den zu entschädigenden Wert der baulichen Anlagen, sollte die Restlaufzeit der baulichen Anlagen die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigen.

In diesem Fall ist die Restlaufzeit des Erbbaurechts deutlich länger, als die Restlaufzeit der Doppelhaushälfte, so dass kein zu entschädigender Anteil berechnet wird.

abgezinster Bodenwert	0,1912 x	114.512 € =	21.895 €
Barwert der Erbbauzinsen			
Barwertfaktor bei einer Laufzeit von 67 Jahren und einem Zinssatz von 2,50% = 32,35			
kapitalisierte Summe Erbbauzinsen	32,35 x	2.411 € =	77.996 €
vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks			99.891 €
Erbbaugrundstücksfaktor	0,80 x	99.891 € =	79.913 €
Rundung			87 €
finanzmath. Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks gerundet			80.000 €

5.1.1 Abgezinster Bodenwert

Der abgezinste Bodenwert ergibt sich aus dem ermittelten Bodenwert des Volleigentums, wie er unter Punkt 3.2 ermittelt wurde und dem Diskontierungsfaktor aus der Restlaufzeit von 67 Jahren und dem Zinssatz des Erbbaurechts von 2,5%. Dies ist der Wert des Grundstücks am Ende der Restlaufzeit des Erbbaurechts, den es nach heutigen Maßstäben haben könnte und wieder unbelastet ist.

Bodenwert rentierlicher Anteil (fiktives Volleigentum)			114.512 €
Diskontierungsfaktor aus der Restlaufzeit von 67 Jahren und dem Zinssatz von 2,5% = 0,1912			
abgezinster Bodenwert	0,1912 x	114.512 € =	21.895 €

5.1.2 Kapitalisierte Erbbauzinsen

Die kapitalisierten Erbbauzinsen entsprechen dem Barwert der Erbbauzinsreallast, wie sie unter dem Punkt 4.3.2 beschrieben sind. Dies sind die diskontierten Beträge, die der Eigentümer des Grundstücks über die Restlaufzeit des Erbbaurechts bekommt. Die Basis sind die möglichen Erbbauzinsen, da eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung einer Reallast im Grundbuch eingetragen wurde.

Barwertfaktor bei einer Laufzeit von 67 Jahren und einem Zinssatz von 2,50% = 32,35
 kapitalisierte Summe Erbbauzinsen $32,35 \times 2.411 \text{ €} = 77.996 \text{ €}$

5.1.3 Zu entschädigender Anteil der baulichen Anlagen

Die geschätzte Restlaufzeit der baulichen Anlagen ist deutlich kürzer als die Restlaufzeit des Erbbaurechts, sodass kein zu entschädigender Anteil eingerechnet wird.

5.1.4 Erbbaurechtsfaktor

Die Berücksichtigung des Erbbaurechts ist bisher eine rein wirtschaftlich-mathematische Betrachtung. Das Marktverhalten für die Eigenschaft eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ist bisher unberücksichtigt.

Zur Ableitung der Erbbaugrundstücksfaktoren wurden 9 Verkäufe von Erbbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus aus dem Jahr 2023 mit finanzmathematischen Werten zwischen 41.000 € und 166.000 € ausgewertet. Die Verkäufe erfolgten überwiegend zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten (interner Markt). Die zur Ableitung herangezogenen Kauffälle hatten eine Restlaufzeit zwischen 41 Jahren und 54 Jahren.

Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Formel ist aufgrund der geringen Kauffälle nur bedingt aussagekräftig und führt bei abweichenden Parametern der Restlaufzeit und des finanzmathematischen Wertes zu unplausiblen Ergebnissen. Hier muss auf eine sachverständige Schätzung zurückgegriffen werden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Kauffällen um einen bipolaren Markt aus Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten handelt und somit für den Bewertungsanlass nicht vergleichbar ist.

Aufgrund der vielen Besonderheiten der Immobilie und das damit verbundene überdurchschnittliche Risiko wird hier ein Abschlag von 80% geschätzt.

Erbbaurechtsfaktor **0,80 bzw. 80%**

6 VERKEHRSWERT TEIL 2

6.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen oder unterjährige konjunkturelle Entwicklungen, korrigierend zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Besonderheiten, die nicht typischerweise bei vergleichbaren Objekten vorhanden sind und vom üblichen Standard erheblich abweichen. Sie sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Die Höhe dieses Werteeinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Für das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert nach §194 BauGB des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück kann aus dem finanzmathematischen Wert direkt abgeleitet werden.

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Erbbaurechts Mühlenstraße 16 in 45701 Herten auf

Verkehrswert des belasteten Grundstücks (§194 BauGB)	zum Stichtag 02.10.2024	80.000 €
---	-------------------------	-----------------

(unter Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast, ohne Berücksichtigung der Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs)

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH BLATT 10497

Grundbuch von Herten, Blatt 10497 Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurden die Bewilligungsurkunden vom 21.12.1992 und vom 29.10.1997 eingeholt.

Ifd. Nr. 1

Erbbaurecht für eine natürliche Person; geboren am xxx, Herten auf 99 Jahre ab Eintragungstag. Gemäß Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs von Herten Blatt 15055 eingetragen. am 02.12.1993.

Der Wert der Eintragung ergibt sich aus den kapitalisierten Erbbauzinsen.

Barwert der Erbbauzinsen

Barwertfaktor bei einer Laufzeit von 67 Jahren und einem Zinssatz von 2,50% = 32,35

kapitalisierte Summe Erbbauzinsen $32,35 \times 2.411 \text{ €} = 77.996 \text{ €}$

Ifd. Nr. 2

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten. Ingetragen gemäß Bewilligung vom 21.12.1992 am 02.12.1993.

Diese Eintragung wird regelmäßig bei der Bestellung von Erbbaurechten vereinbart und ist somit in den angesetzten Parametern des Erbbaurechts ausreichend berücksichtigt. Ein weiterer Abzug ist nicht erforderlich.

Belastung

0 €

Ifd. Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Herten Flur 31 Flurstück 9 (Herten Blatt 13944). Der Höchstbetrag des Wertersatzes beträgt 5.000,00 DM. Ingetragen gemäß Bewilligung vom 09.10.1997 - UR-Nr. 120/97 Notar xxx Recklinghausen - am 12.11.1997.

In der Urkunde ist das Wegerecht nicht ausreichend definiert. Dort heißt es, „...“, die Einfahrt zwischen den beiden Häusern in einer Breite von 5 Metern und einer Tiefe von 10 Metern, und zwar von der Vorderkante des Gebäudes bis zur Hinterkante der hier in Rede stehenden Einfahrt, begehen und befahren zu dürfen.“

Die beinhaltet nicht die Nutzung der Nutzung des Teils der Zufahrt, die im Bereich des Vorgartens liegt. Des Weiteren wird für eine praktische Nutzung auch noch eine Fläche hinter der Häuserkante benötigt. Hier wird der Wille der Parteien bewertet, die Zufahrt zu dem hinteren Grundstücksteils erreichen zu können. Das Recht wird vorbehaltlich einer juristischen Prüfung ausgeweitet, wobei es sich hierbei um eine sachverständige Einschätzung handelt. Möglicherweise muss dies juristisch durchgesetzt werden, wobei Kosten entstehen können.

Da das Recht jedoch wechselseitig eingetragen ist, besteht ein beidseitiges Interesse und die Wahrscheinlichkeit der gütlichen Einigung.

Das Wegerecht ist wechselseitig eingetragen und die belastete Fläche wird auch von dem zu bewertenden Grundstück als Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil genutzt. Der Werteeinfluss ist somit gering und wird auf 10% des Bodenwertes der Wegefläche geschätzt. Die Größe der Wegefläche wird auf 56 m² geschätzt.

Belastung

10% von 56 m² x 200 €/m²

1.120 €

lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 011/24)

Die Eintragungen der Zwangsversteigerung gehen im Verfahren unter und sind in dieser Wertermittlung somit wertneutral.

Auftragsgemäß wird der Werteinfluss hier lediglich dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

6.2 Wertermittlung nach §74a ZVG

Hier ist der Verkehrswert im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu ermitteln. Auch in diesem Fall können die im Rahmen des Erbbaurechts eingetragenen Belastungen in Abt. II wie die Erbbauzinsen und die vertraglichen Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag untergehen, wenn die Zwangsversteigerung aus einer Stelle betrieben wird, die den Erbbaurechtseintragungen vorgehen und keine besonderen Vereinbarungen getroffen wurden (Stillhalteabkommen). Das Erbbaurecht selbst bleibt immer bestehen (§ 25 ErbbauRG). Dies bedeutet, dass es sich unabhängig der Verpflichtung zur Zahlung von Erbbauzinsen auch nach der Zwangsversteigerung um ein Erbbaurecht handelt, dass zeitlich befristet ist. Es kann jedoch passieren, dass der Erbbauberechtigte keine Erbbauzinsen mehr zahlen muss, dann entsteht ein erbbauzinsfreies Erbbaurecht.

Ob die Erbbauzinsen im Rahmen des Verfahrens untergehen, kann von hier nicht beurteilt werden und liegt auch nicht im Kompetenzbereich des Sachverständigen. Für das Gericht ist es jedoch erforderlich, dass erbbauzinsfreie Erbbaurecht zu ermitteln um die eingetragenen Rechte in der Abt. II des Grundbuches würdigen zu können.

In diesem Fall entfallen die in dem Erbbaugrundbuch beschriebenen Erbbauzinsen.

6.2.1 Ausgangswert des erbbauzinsfreien belasteten Grundstücks

Der Ausgangswert des erbbauzinsfreien belasteten Grundstücks errechnet sich wie folgt:

finanzmath. Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks gerundet	80.000 €
./ Barwert der dinglichen Erbbauzinsreallast	- 77.996 €
Ausgangswert des belasteten Grundstücks (erbbauzinsfrei)	2.004 €

6.2.2 Verkehrswert des erbbauzinsfreien belasteten Grundstücks nach ZVG/Barpreis

Das Zwischenergebnis ist der Verkehrswert des erbbaurechtsfreien belasteten Grundstücks nach ZVG. Der Barpreis ergibt sich, wenn die Erbbauzinsen weiterhin zu zahlen sind. Somit erlischt der Vorteil „Barwert der dinglichen Erbbauzinsreallast“.

Ausgangswert des belasteten Grundstücks (erbbauzinsfrei)	2.004 €
Barwert der dinglichen Erbbauzinsreallast	77.996 €
"Barpreis"	80.000 €

(entspricht in diesem Fall dem Verkehrswert nach §194 BauGB)

Abschließender Hinweis

Gemäß Gerichtsauftrag wurde das Eigentümererbaurecht als zwei verschiedene wirtschaftliche Einheiten bewertet.

Das Gesamtergebnis beträgt 120.000 €.

Der Wert des fiktiven Volleigentums unter Berücksichtigung der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, der dem Verkehrswert entspricht, als wenn kein Erbbaurecht, sondern Volleigentum bestehen würde, wurde mit 124.000 € (144.000 € - 20.000 €) berechnet. Dies ist auch nachvollziehbar, da insbesondere das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück auf keinen großen Interessentenkreis treffen wird. Ferner sind Volleigentume deutlich stärker gesucht als Erbbaurechte und haben eine deutliche bessere Beleihbarkeit und somit einen größeren Käuferkreis.

Aus diesem Grund wird es als wirtschaftlicher angesehen, die beiden Grundstücke als wirtschaftliche Einheit aufzurufen und dem Ersteher empfohlen das Erbbaurechtsgundbuch zu schließen und wieder Volleigentum herzustellen.

Der Wert des Volleigentums errechnet sich aus dem Wert des fiktiven Volleigentums und den besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmalen.

Da sich der Abschlag für die fehlende Innenbesichtigung prozentual zu dem vorläufigen Verfahrenswert erhöht, erhöht sich dieser dementsprechend. Dies ist auch plausibel, da bei geringen Werten nur geringere Abschläge durchgesetzt werden können. Jedoch ist dies Markverhalten nicht linear, so dass hier ein abweichender Abschlag anzusetzen wäre.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Doppelhaushälfte und das Grundstück sind augenscheinlich ungenutzt. Informationen zu möglichen Mietverhältnissen liegen nicht vor.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 26.08.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Bei der Ortsbesichtigung konnten jedoch erhebliche Mängel festgestellt werden, die den Verhältnissen an gesunden Wohnraum entgegenstehen könnten und von Amtswegen eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen werden könnte. Für Details wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Mühlenstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 21.08.2024 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 08.08.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Das Grundstück befindet sich jedoch teilweise innerhalb einer Grundwasserverschmutzungsfahne, die aus dem Betrieb der ehemaligen Zeche und Kokerei Schlägel & Eisen 3/4/7 resultiert. Das Grundwasser ist erheblich mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aromatischen Kohlenstoffen (BTEX) belastet. Das gesamte Grundstück liegt darüber hinaus innerhalb eines Gebiets, in dem ein Grundwassernutzungsverbot besteht.
Die momentan erfasste Ausdehnung der Grundwasserverschmutzungsfahne ist in dem beiliegenden Lageplan dargestellt.
7. Das angefragte Grundstück grenzt nordöstlich zudem an einen Altstandort, Eine Beeinflussung des Altstandorts auf das angefragte Flurstück kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.
8. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 13.08.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbe-merkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 18.12.2024

7 ANLAGEN
