

**Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken**

Gutachten

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

für das Grundstück: Castroper Straße 312 in 45711 Datteln

Geschäfts - Nr.: 22 K 21/25



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungstichtag: 19. Dezember 2025)

710.000,-- €

(i. W. siebenhundertzehntausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
1.1 GRUNDSÄTZE	4
1.2 ANTRAGSTELLER	4
1.3 VORGABEN	4
1.4 WERTERMITTLUNGSUNTERLAGEN UND VORGABEN.....	4
1.5 GRUNDBUCH VON	5
1.6 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER.....	5
1.7 EINE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM.....	5
1.8 VORHANDENE BEBAUUNG	6
1.9 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:.....	6
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.2 PLANUNGS AUSWEISUNG.....	7
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	7
2.4 ZUSTAND DER ANGRENZENDEN STRAßE	7
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT	7
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	7
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	8
2.8 LASTEN UND RECHTE	8
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßENANLAGEN	9
3.1 ALLGEMEINES	9
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES	9
3.4 HINWEISE	11
3.5 RAUMANORDNUNG, WOHNFLÄCHEN.....	11
3.6 AUßENANLAGEN.....	12
3.8 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	12
3.9 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	13
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL.....	13
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	13
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	14
5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTLUNG.....	16
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	16
5.2 MASSEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG.....	16
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	16
5.4 BESONDERE BAUTEILE	17
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	17
6. BODENWERT.....	18
6.1 ERMITTLUNG DES BODENWERTES	18
6.2 BODENRICHTWERT.....	18
6.3 BODENWERT ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	19
6.4 BEWERTUNG DES WEGERECHTES.....	19
6.5 BEGÜNSTIGTER BODENWERT ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	19

7. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	20
7.1 EINKOMMENDE MIETEN -NACH ANGABE-.....	20
7.2 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	20
7.3 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	21
7.4 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES.....	22
7.5 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	23
8. WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN	24
9. VERKEHRSWERT	25

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
BESONDERHEITEN
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
AUSZUG AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS
GRUNDRISS-/SCHNITTZEICHNUNGEN
FOTOS

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag.

Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtlichen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer. (s. Pos. 5.1).

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

1.2 Antragsteller

Amtsgericht Recklinghausen
Herr Rechtspfleger Lünebrink
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Antragsgemäß ist in diesem Gutachten
- der Verkehrswert des Flurstücks Nr. 405
- der Verkehrswert des Flurstücks Nr. 413
zu ermitteln (s. Pos. 9).

1.3 Vorgaben

Das Ergebnis soll Grundlage zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a ZVG sein.

1.4 Wertermittlungsunterlagen und Vorgaben

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- Liegenschaftskatasterunterlagen
- die Bauakte
- der Grundstücksmarktbericht für den Kreis Recklinghausen

- der Mietspiegel
- allgemeine Fachliteratur

herangezogen

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes am Wertermittlungstichtag. Gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). Antragsgemäß entspricht der Wertermittlungstichtag dem Qualitätsstichtag und ist der Tag der Ortsbesichtigung am 19. Dezember 2025. Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Datteln Blatt 369

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung:	Datteln	Flur:	79
Flurstück Nr.:	405	groß:	122 m ²
Flurstück Nr.:	413	groß:	550 m ²
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche			

1.7 Eine Ortsbesichtigung fand statt am

19. Dezember 2025

Bei der Ortsbesichtigung wurde eine ausführliche Inaugenscheinnahme der Räumlichkeiten des Wohnhauses, der Garagen sowie der Außenanlagen durchgeführt. Die Wohnungen im Erdgeschoss links, 2. Obergeschoss links und rechts, Spitzboden rechts und 2 Stahlbetonfertiggaragen konnten nicht besichtigt werden. Es wird hier ein Zustand ohne Mängel und Schäden unterstellt.

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

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 413 ist mit einem 3- ½ geschossigen einseitig angebauten Wohnhaus mit 1 Garage bebaut. Es handelt sich hier um ein Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohnungen. Bei der Garage handelt es sich um eine in massiver Bauweise erstellte Garage. Das Flurstück Nr. 405 ist mit 3 Stahlbetonfertiggaragen bebaut.

Die Bebauung der Nachbarschaft besteht aus 2 bis 4 –geschossiger Bebauung.

1.9 Wertermittlungsgrundlagen:

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

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Datteln ca. 70 m nordöstlich der Einmündung der Gerhardstraße in die Castroper Straße. Das nähere Umfeld wird überwiegend durch 2 bis 4 -geschossige Bebauung geprägt. Die Wohnlage ist durch die Immissionen der Castroper Straße beeinträchtigt.

Die Entfernung zur Dattelner Innenstadt beträgt ca. 3,0 km. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen sowie ärztliche Versorgung) sind in der Nähe bzw. der weiteren Umgebung vorhanden.

Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind in der Nähe gegeben. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

2.2 Planungsausweisung

Ein Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. die planungsrechtliche Grundstücksqualität richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Danach ist u.a. eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

2.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB sind nach Auskunft der Stadt Datteln abgegolten. Das Grundstück ist an die städtische Entwässerung sowie an die Strom- Gas- und Wasserversorgung angeschlossen. Demzufolge ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Die Castroper Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Die beidseitigen Gehwege sind ebenfalls asphaltiert bzw. mit Betonformsteinen gepflastert. Es handelt sich hier um eine Bundesstraße mit starkem Durchgangsverkehr. Die Zuwegung zu den Garagen ist asphaltiert. Die Zuwegung erfolgt über die Flurstücke 406 und 408 und ist durch ein Wegerecht in Abt. II der Grundbücher von Datteln Blatt 371 und 12334 gesichert (s. Anlage „Auszug aus dem Liegenschaftskataster“).

2.5 Grundstücksgestalt

Das Hausgrundstück ist unregelmäßig zugeschnitten (s. Anlage „Auszug aus der Flurkarte“). Es handelt sich hier um ein Reihengrundstück.

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Die Freiflächen sind mit Waschbetonplatten befestigt, asphaltiert bzw. begrünt.

2.7 Boden- und Baugrundverhältnisse

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

2.8 Lasten und Rechte

Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (22 K 21/25).
Eingetragen am 02.05.2025.

zu lfd. Nr. 1 Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

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

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach Auskunft der Stadt Datteln nachfolgende Eintragung.

Baulast-Nr.: 121, lfd. Nr. 1

Die Eheleute, sind Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Datteln Flur 79 Nrn. 405 und 413 und verpflichten sich, für das Flurstück Flur 79 Nr. 405 nachstehende Baulast zu übernehmen:

Zur Erfüllung der Einstellplatzpflicht gem. § 64 der BauO NW vom 25.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 übernehmen wir für das Flurstück Flur Nr. 405 eine Baulast gem. § 99 der BauO NW zugunsten des Flurstücks Flur Nr. 413 in der Weise, dass das Flurstück Nr. 405 nicht getrennt vom Flurstück 413 veräußert wird. Wir verpflichten uns, auf dem Flurstück Nr. 405 drei Garagen für PKW betriebssicher herzustellen.

Anmerkung: Die Baulast hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Denkmalschutz besteht nicht.

Privatrechtliche Vereinbarungen:

Andere, nicht öffentlich-rechtlich vereinbarte Lasten oder Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen liegen nach Aktenlage nicht vor. Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet worden sind und keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte der Stadt Datteln entnommen. Desweiteren werden sie durch Angaben der Eigentümer und eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt. Sie beziehen sich auf das Wohnhaus, die Garagen und die Außenanlagen.

Das Wohnhaus und die Garagen wurden im Jahre 1975 errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, die Garagen sind nicht unterkellert.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses

Anzahl der Geschosse:	3 –geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden
Bruttogrundfläche:	ca. 940 m ²
Wohnfläche:	ca. 612 m ²

Baubeschreibung:

Wände:	in Kalksandsteinmauerwerk, bzw. Hochlochmauerwerk
Kellerdecke:	in Stahlbeton nach Statik
Geschossdecke:	in Stahlbeton nach Statik
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech
Außenwandflächen:	verputzt und gelb gestrichen, Sockel ist in Kieselkratzputz
Innenwände:	massives Mauerwerk, bzw. in Leichtbauweise
Treppe:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Deckenflächen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Wandflächen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fußböden:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Türen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fenster:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Elektroinstallation:	Schalter, Steckdosen und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden
Sanitärinstallation:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Heizungsart:	Gaszentralheizung
Warmwasserbereitung:	über Heizung
Energetischer Zustand:	Die energetischen Anforderungen an „bestehende Gebäude“ werden in den §§ 46 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) erläutert. Das Gebäude hat an der Giebelseite einen Wärmedämmputz. Ein Energieausweis für das Gebäude liegt vor.

3.3 Beschreibung der Garagen

Nutzfläche: ca. 85 m²

Baubeschreibung der 3 Stahlbetonfertiggaragen:

Konstruktion:	Stahlbetonfertiggarage
Dach:	Flachdach mit Bitumenschweißbahnen eingedeckt
Wände:	in Beton, Spritzputz
Boden:	in Beton
Tor:	grau gestrichene Stahlschwingtore

Baubeschreibung der Garage in massiver Bauweise:

Konstruktion:	massiver Bauweise
Dach:	Flachdach mit Welleternitplatten eingedeckt
Wände:	in Kalksandsteinmauerwerk
Boden:	in Beton
Tor:	grau gestrichenes Stahlschwingtor

3.4 Hinweise

Die o.a. Baubeschreibungen der baulichen Anlagen und Außenanlagen basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, wertrelevanten Merkmale zur Ermittlung des Wertes.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. Annahme der baujahrtypischen Ausstattungsstandards. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

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

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

Aufgrund des Gutachtens können keine bau- und mietrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Ein Energieausweis in Form des Verbrauchsausweises ist vorhanden.

3.5 Raumanordnung, Wohnflächen

Erdgeschoss Wohnung links:	Diele, Flur, Abstellraum, Bad, Küche, Wohnraum, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und Terrasse	Wohnfläche: ca. 77 m ²
Erdgeschoss Wohnung rechts:	wie Wohnung links	Wohnfläche ca. 77 m ²
1.Obergeschoss Wohnung links:	Diele, Flur, Abstellraum, Bad, Küche, Wohnraum, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und Balkon	Wohnfläche: ca. 74 m ²
1.Obergeschoss Wohnung rechts:	wie Wohnung links	Wohnfläche: ca. 74 m ²
2.Obergeschoss Wohnung links:	Diele, Flur, Abstellraum, Bad, Küche, Wohnraum, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und Balkon	Wohnfläche: ca. 74 m ²
2.Obergeschoss Wohnung rechts:	wie Wohnung links	Wohnfläche: ca. 74 m ²

Dachgeschoss Wohnung links: Diele, Flur, Abstellraum, Bad, Küche, Wohnraum, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und Balkon

Wohnfläche: ca. 66 m²

Dachgeschoss Wohnung rechts: wie Wohnung links

Wohnfläche: ca. 66 m²

Spitzboden rechts: Flur, Wohnraum, Küche und Bad

Wohnfläche: ca. 30 m²

Wohnfläche insgesamt: 612 m²

Kellergeschoss: Flur, Heizungsraum, Waschraum, Fahrradkeller, 9 Kellerräume

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Gas, Wasser und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: Waschbetonplatten, Betonverbundsteine und Asphalt

Einfriedung: Stabmattenzaun, Holzflechtzaun

Terrassen, Aufwuchs

3.8 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden normalen Unterhaltungszustand. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wie: tlw. Modernisierung der Fassade (Wärmedämmputz an der Giebelfassade), Einbau neuer Fenster, Haustür sowie Sanierung von Bädern wurden durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung waren abweichend vom sonst normalen Unterhaltungszustand nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Durchfeuchtungen an der Fassade
- Treppenhaus sanierungsbedürftig
- Erhebliche Durchfeuchtungen an den Balkonen und der Kragplatte über der Haustür
- Durchfeuchtungen und Schimmelbildung in der Erdgeschosswohnung rechts
- Schäden an Rinnen und Fallrohre
- Mängel im Eingangsbereich
- Ungepflegte Außenanlagen

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen überschlägig auf 70.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.5 und 8).

3.9 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Die Wohn- und Nutzungsverhältnisse entsprechen mit Einschränkungen heutigen Anforderungen. Anzumerken sind hier:

- unzeitgemäße Wärmedämmung
- fehlende Balkone/Dachterrassen im Dachgeschoss

4. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu ermitteln, der am Wertermittlungstichtag unter Beachtung der allgemeinen Wertverhältnisse nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand (Zustand im Sinne von § 2 Abs. 3 ImmoWertV) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV). Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Des Weiteren finden die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein Westfalen (AGVGA) Anwendung.

4.2 Verfahren der Wertermittlung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus und 4 Garagen. Der nachhaltig erzielbare Ertrag steht für die Wertfindung im Vordergrund. Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Ertragswertes ermittelt. Zusätzlich zum Ertragswert wird der Sachwert ermittelt und bei der Verkehrswertfindung unterstützend herangezogen.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt.

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die tatsächlich erzielte Miete entsprechend geprüft wird. Hierbei sind nach § 31 (2) ImmoWertV die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Für Grundstücke oder Grundstücksteile, die eigen- oder ungenutzt sind oder unentgeltlich oder zu einem vom marktüblichen abweichenden Entgelt überlassen werden, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus der Anlage 3 ImmoWertV. Daraus ergibt sich der Reinertrag der Gesamtbesitzung.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Daher ist der Liegenschaftszinssatz nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz ist anhand einer Kaufpreisanalyse durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt worden. Die Auswertung basiert auf Kauffällen aus einem dem Wertermittlungsstichtag entsprechenden Zeitraum mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, so dass der Ertragswert einer zum Wertermittlungsstichtag üblichen Marktlage angepasst wird.

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

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

Der mit dem Barwertfaktor kapitalisierte Reinertrag der baulichen Anlagen zuzüglich des Bodenwertes ergibt in der Summe den vorläufigen Ertragswert. Der abschließende Ertragswert ergibt sich nach der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand. Diese werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 Immo WertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe vom Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Eine Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt gemäß § 21 (1) ImmoWertV durch die Anwendung eines Sachwertfaktors.

Für die Gebäudebewertung werden die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen anhand der Normalherstellungskosten (ohne Kosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und Außenanlagen) ermittelt. Dafür werden Kostenkennwerte des Tabellenwerkes der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf Preisverhältnisse von 2010 und werden entsprechend NHK 2010 genannt. Die ermittelten Werte der NHK 2010 beinhalten zudem die Baunebenkosten (insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sowie die Umsatzsteuer und sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen. Sie stellen dann die Kosten für die marktübliche Herstellung unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweise (nicht Rekonstruktionskosten) als Grundflächenpreise in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) dar.

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

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

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Ziffer 6.

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

5. Wertansätze der Ertrags- und Sachwertermittlung

5.1 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf der Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wohnhaus

Baujahr: 1975
Alter: 50 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Garage

Baujahr: 1975
Alter: 50 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Aufgrund v. g. Beschreibung in Verbindung mit dem baulichen Zustand in Anlehnung an das entsprechende Modell der ImmoWertV sowie aufgrund von Erfahrungswerten wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Wohnhaus von 35 Jahren für das Wohnhaus angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garagen wird mit 15 Jahren angesetzt.

5.2 Massen- und Flächenberechnung

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

5.3 Bruttogrundflächenansatz

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

Unter Berücksichtigung spezieller Eigenschaften des zu bewertenden Objektes wird der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Wohnhauses mit 750,-- €/m² ermittelt. Der angemessene Bruttogrundflächenpreis der Garagen wird mit 250,-- €/m² ermittelt.

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

5.4 Besondere Bauteile

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

- Eingangsstufe mit Vordach
- Kellerabgang
- Balkone

Sie sind mit einem Betrag von 12.000,-- € gesondert zu veranschlagen (s. Pos. 8).

5.5 Anpassung an die Marktlage

Durch statistische Untersuchungen hat der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen nachgewiesen, dass der Verkehrswert von sachwertbezogenen Objekten vom Sachwert abweichen kann. Unter sachkundiger Würdigung aller für die Wertfindung maßgebenden Gesichtspunkte wird hier weder ein Abschlag noch ein Zuschlag für angemessen gehalten (s. Pos. 8).

6. Bodenwert

6.1 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert soll nach § 40 (1) ImmoWertV in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Dabei sind Kaufpreise solcher unbebauter Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (u.a. Entwicklungszustand, planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließung, Größe) mit dem zu bewertenden Grundstück weitgehend übereinstimmen. Sind in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise vorhanden, können auch Vergleichsgrundstücke aus Gebieten mit gleichartiger Struktur herangezogen werden. Abweichungen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwertes durch Zu- oder Abschläge angemessen zu berücksichtigen.

Nach § 40 (2) ImmoWertV kann für die Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein geeigneter Bodenrichtwert verwendet werden, der objektspezifisch angepasst werden muss. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück gem. § 13 (2) ImmoWertV.

Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden können, liegen im näheren Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Daher werden für die Bodenwertermittlung geeignete Bodenrichtwerte herangezogen.

6.2 Bodenrichtwert

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

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

250,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Mischgebiet
- 3 -geschossig
- 35 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

6.3 Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag

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

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu

$$672 \text{ m}^2 \quad \times \quad 250,-- \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{168.000,-- \text{ €}}}$$

6.4 Bewertung des Wegerechtes

Die Zuwegung zu den Garagen ist durch ein Wegerecht in Abt. II des Grundbuchs von Datteln Blatt 3616 und 371 gesichert. Gemäß der Eintragungsbewilligung vom 26.07.1972 ist das Wegerecht an dem Wegeflurstück Gemarkung Datteln Flur 79 Flurstücke Nrn. 406 und 408 (s. Anlage „Auszug aus dem Liegenschaftskataster“) eingetragen. Die v. g. Flurstücke sind in der Örtlichkeit als Fahrweg ausgebaut und asphaltiert.

Das Wegerecht stellt einen Wertvorteil für das zu bewertende Grundstück dar. Das Wegerecht erstreckt sich in der Örtlichkeit auf eine Fläche von ca. 180 m². Der Wertvorteil für das zu bewertende Grundstück wird auf 30 % geschätzt. Der Wertvorteil ermittelt sich danach zu

$$180 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = \text{rd. } 13.500,-- \text{ €}$$

6.5 Begünstigter Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag

Bodenwert (s. Pos. 6.2)	168.000,-- €
Zuschlag Wegerecht (s. Pos. 6.4)	+ 13.500,-- €
Begünstigter Bodenwert	<u>181.500,-- €</u>

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Einkommende Mieten -nach Angabe-

Lage	Wohnfläche	Mietbeginn	Kaltmiete
Erdgeschoss links	77 m ²	06/2003 =	438,70 €
Erdgeschoss rechts	77 m ²	07/2022 =	450,00 €
1.Obergeschoss links	74 m ²	05/2008 =	390,00 €
1.Obergeschoss rechts	74 m ²	02/2025 =	530,00 €
2.Obergeschoss links	74 m ²	08/2020 =	400,00 €
2.Obergeschoss rechts	74 m ²	Leerstand =	--
Dachgeschoss links	66 m ²	Leerstand =	--
Dachgeschoss rechts	66 m ²	Leerstand =	--
Spitzboden	<u>30 m²</u>	09/2023 =	170,00 €
4 Garagen	Insgesamt: 612 m ² -pauschal-	=	210,00 €
		monatlich =	2.588,70,-- €
		jährlich =	rd. 31.064,00,-- €

In der Miete sind die Betriebskosten enthalten.

7.2 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des Dattelter Mietspiegels Stand 01.08.2024 abgeleitet.

Danach erfolgt die Einordnung wegen der Ausstattungsmerkmale in die Gruppe V (Wohnungen in Gebäuden Baujahr 1972 - 1980; mittlere Wohnlage (mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung)).

a) Wohnungen im Erd- 1. + 2. Obergeschoss

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	6,13 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	--
Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale	=	+ 0,30 €/m ²
Abschlag wegen Wohnlage	=	- 0,30 €/m ²
rd. 6,13 €/m ²		

b) Wohnungen im Dachgeschoss

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	6,13 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	--
Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale	=	+ 0,30 €/m ²
Abschlag wegen Lage im Dachgeschoss	=	- 0,30 €/m ²
Abschlag wegen Wohnlage	=	- 0,30 €/m ²
rd. 5,83 €/m ²		

b) Wohnung im Spitzboden

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	6,13 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	--
Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale	=	+ 0,30 €/m ²
Abschlag wegen Lage im Spitzboden	=	- 0,50 €/m ²
Abschlag wegen Wohnlage	=	- 0,30 €/m ²
rd. 5,63 €/m ²		

Der Rohertrag ermittelt sich:

Wohnungen: EG, 1.+ 2. OG:	450 m ² x 6,13 €/m ²	=	2.758,50 €
Wohnungen im DG:	132 m ² x 5,83 €/m ²	=	769,56 €
Spitzboden:	30 m ² x 5,63 €/m ²	=	168,90 €
Garagen:	pauschal	=	210,00 €
	monatlich	=	3.906,96 €
	jährlicher Rohertrag:	=	rd. 46.884,00 €

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

7.3 Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 359,00 €/Wohneinheit	=	3.231,00 €
Garage 47,-- €/Garage	=	188,00 €

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.		
46.884,-- € x 0,02	=	937,68 €

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 14,00 €/m ² Wohnfläche angesetzt.		
Für Garagen werden 106,00 €/Ga. angesetzt		
Sie belaufen sich für		
das Wohnhaus 612 m ² x 14,00 €/m ²	=	8.568,00 €
Garagen 106,-- €/Garage	=	424,00 €

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt rd. 13.349,-- € geschätzt.

Dies ergibt mit $\frac{13.349,--\text{€}}{46.884,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 28 % am Jahresrohertrag.

7.4 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von den Eigenschaften des Objektes, wie Art der Bebauung, Nutzungsart, Lage und Restnutzungsdauer abhängig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen hat für bebaute Grundstücke Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen abgeleitet. In Anlehnung an die ermittelten Liegenschaftszinssätze wird für das zu bewertende Objekt unter Berücksichtigung seiner speziellen Eigenschaften ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % als angemessen angesehen.

7.5 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 7.2)	=	46.884,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.3)	=	- 13.349,-- €
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			33.535,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil des Bodenwertes 3,0 % von 168.000,-- €		=	- 5.040,-- €
Reinertrag der baulichen Anlagen:			28.495,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer gewichteten Restnutzungsdauer von 34 Jahren und einem markt- üblichen Liegenschaftszinssatz von 3,0 % = 21,13			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
28.495,-- € x 21,13		=	602.100,-- €
zuzüglich Bodenwert:	(s. Pos. 6.5)	=	+ 181.500,-- €
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	783.600,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und –schäden (s. Pos. 3.8)			
			=
			- 70.000,-- €
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 714.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 190,6

Normalherstellungskosten / Herstellungswert (§ 22 ImmoWertV)

Gebäude	Mehrfamilienwohnhaus	Garagen
Bruttogrundfläche (BGF):	940 m ²	88 m ²
NHK 2010:	750,-- €/m ²	250,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.430,-- €/m ²	476,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	1.344.200,-- €	41.900,-- €

Wertminderung wegen Alters (§ 23 ImmoWertV)

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	35 Jahre	15 Jahre
Alterswertminderung:	56,2 % 755.400,-- €	75,0 % 31.400,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	588.800,-- €	10.500,-- €

Summe der Gebäudewerte: rd. 599.300,-- €

besonders zu veranschlagende
Bauteile (Zeitwert) -s. Pos. 5.4- = + 12.000,-- €

Zwischenwert insgesamt: 611.300,--

Übertrag:			611.300,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (s. Pos. 3.6)	=		+ 20.000,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:			631.300,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungstichtag (s. Pos. 6.5)	=		+ 181.500,-- €
vorläufiger Sachwert	=		812.800,-- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.5)	=		--
	insgesamt:	=	812.800,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.8)	=		- 70.000,-- €
Sachwert des Grundstücks:			rd. <u>743.000,-- €</u>

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

Die Wertermittlung hat ergeben:

- nach dem Ertragswertverfahren: 714.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 743.000,-- €

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

Bei dem zu bewertenden Objekt steht die Eigennutzung für die Wertfindung im Vordergrund. Demnach ist gemäß Nr. 3.1.3 WertR das Sachwertverfahren anzuwenden.

Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Ertragswertes mit unterstützender Heranziehung des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) sowie der derzeitigen Wohnungsleerstände ermittelt zu

710.000,-- €

(i. W. siebenhundertzehntausend Euro)

Entsprechend Pos. 1.2 wird der Verkehrswert

- des Flurstücks Nr. 405 zu 38.000,-- €
- des Flurstücks Nr. 413 zu 672.000,-- €

ermittelt.

Hinweis: Die v. g. Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Herten, 13. März 2026

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

Dieses Wertgutachten umfasst 26 Seiten mit 57 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 1-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besetzung Castroper Straße 312 in 45711 Datteln

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 3 ½ –geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohnungen und 4 Garagen. Das Wohnhaus und die Garagen wurden im Jahre 1975 errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Die Garagen sind nicht unterkellert.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück liegt in der Stadt Datteln ca. 70 m nordöstlich der Einmündung der Gerhardstraße in die Castroper Straße. Das nähere Umfeld wird überwiegend durch 2 bis 4 –geschossige Bebauung geprägt. Die Wohnlage ist durch die Immissionen der Castroper Straße beeinträchtigt.

Bei der Castroper Straße handelt es sich um eine Bundesstraße mit hohem Verkehrsaufkommen. Die Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Die beidseitigen Gehwege sind ebenfalls asphaltiert bzw. mit Betonformsteinen gepflastert.

Die Wohnlage ist durch die Immissionen der Castroper Straße beeinträchtigt. Die Entfernung zur Dattelner Innenstadt beträgt ca. 3,0 km. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Restaurants Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der weiteren Umgebung gegeben.

Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden.

Das 3 ½ geschossige Wohnhaus ist verputzt und gelb gestrichen. Der Sockel ist in Kieselkatzputz ausgebildet. Die Giebelfassade ist in Wärmedämmputz ausgeführt. Hofseitig befinden sich 4 Balkone. Ein Unterhaltungstau und Durchfeuchtungen sind hier ersichtlich. Im Erdgeschoss sind 2 Terrassen mit Begrünung vorhanden. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Rinnen und Fallrohre sind in Zinkblech. Die Dachgauben sind mit Zementfaserplatten verblendet. Der Kaminkopf ist mit Zementfaserplatten verblendet. Über den Dachgauben an der Hofseite sind Thermosolarelemente vorhanden.

Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden. Im Kellergeschoss sind Stahlgitterfenster vorhanden. Im Spitzboden sind Dachflächenfenster vorhanden.

Die Hauszuwegung ist mit Betonformsteinen gepflastert. Eine Stufe mit Natursteinbelag führt zur Haustür. Am Natursteinbelag fehlt eine Platte. Bei der Haustür handelt es sich um eine weiße Metalltür mit Glaseinsatz. Im feststehenden Teil befinden sich 10 Briefkästen. Der Eingangsbereich ist mit einer Kragplatte überdacht. An der Kragplatte sind unterseitig Durchfeuchtungen vorhanden. Die Klingeln und eine Sprechanlage befinden sich über den Briefkästen. Der Kellerabgang hat 9 Betonstufen. Beidseitig sind Stahlhandläufe vorhanden.

Der Vorgarten ist mit Rasen gestaltet.

3 Stahlbetonfertiggaragen befinden sich im Hofbereich auf dem Flurstück Nr. 405. Eine in massiver Bauweise erstellte Garage befindet sich östlich der Fertiggaragen auf dem Flurstück Nr. 413. Die Stahlschwingtore sind grau gestrichen. Die Mülltonnen befinden sich im Grünbereich östlich des Wohnhauses.

Der Hofbereich vor den Garagen ist asphaltiert. Die Wegeflächen sind mit Waschbetonplatten befestigt. Das Grundstück ist an der östlichen Grenze mit einem Holzflechtzaun bzw. Stabmattenzaun eingefriedet. Die Mietergärten sind ebenfalls eingefriedet.

Innenbesichtigung

Der Boden des Hausflurs ist mit Terrazzo gefliest. Bei der Treppe zu den Obergeschossen handelt es sich um eine zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodesten, Terrazzoauflage und weiß gestrichenem Stahlgeländer mit PVC-Handlauf. Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und weiß gestrichen. Bei der Belichtung handelt es sich um Glasbausteinelemente bzw. ein weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Dachgeschoss. Im Treppenhaus ist ein Unterhaltungsrückstau ersichtlich. Hier waren leichte Risse, Durchfeuchtungen und Putzabplatzungen vorhanden.

Erdgeschoss

(Wohnung rechts)

Diele/Flur

- Wohnungsabschlusstür: glatte Naturtür mit Spion in gestrichener Stahlzarge
- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Abgehende Türen: glatte weiß gestrichene Holztüren in gestrichener Stahlzarge, tlw. mit Lichtausschnitt
- Elt. Unterverteilung, Haussprechanlage

Abstellraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat

Wohnraum

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Türelement zur Terrasse
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung
Durchfeuchtungen

Schlafzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Teppichboden
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: ca. 1,6 m hoch gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - Dusche
 - WC-Topf mit Spülkasten
 - Waschbecken(Farbe: weiß)

- Heizung: Handtuchhalter mit Thermostatventil und Messeinrichtung
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Waschmaschinenstellplatz
Durchfeuchtungen im Wandbereich, Schimmelbildung

Kinderzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Teppichboden
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung
Durchfeuchtungen im Fensterbereich

Küche

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung
Fenster defekt (lt. Mieterangabe), Durchfeuchtungen im Fensterbereich

Gartenbereich

- Treppe: 4 Holzstufen zur Terrasse
- Terrasse mit Waschbetonplatten befestigt
- Einfriedung in Holzelementen

Die Wohnung im Erdgeschoss links konnte nicht besichtigt werden.

1. Obergeschoss

(Wohnung rechts)

Diele/Flur

- Wohnungsabschlusstür: glatte Naturtür mit Spion in gestrichener Stahlzarge
- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Abgehende Türen: glatte weiß gestrichene Holztüren in gestrichener Stahlzarge
- Elt. Unterverteilung, Haussprechanlage

Abstellraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat

Wohnraum

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat

- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen, Türelement zum Balkon
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Balkon

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Brüstung: Stahlkonstruktion mit PVC-Elemente
- Fußboden: Estrich
Durchfeuchtungen an der Balkonplatte, Rinne verstopft

Schlafzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: ca. 1,6 m hoch gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - Dusche
 - Wand-WC
 - Waschbecken
(Farbe: weiß)
- Heizung: Handtuchhalter mit Thermostatventil und Messeinrichtung
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Waschmaschinenstellplatz

Kinderzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Küche

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
- Fußboden: in PVC
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

(Wohnung links)

Diele/Flur

- Wohnungsabschlusstür: glatte Naturtür mit Spion in gestrichener Stahlzarge
- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat

- Abgehende Türen: glatte weiß gestrichene Holztüren in gestrichener Stahlzarge
- Elt. Unterverteilung, Haussprechanlage

Abstellraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat

Wohnraum

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen, Türelement zum Balkon
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Balkon

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Brüstung: Stahlkonstruktion mit PVC-Elemente
- Fußboden: Estrich
Durchfeuchtungen an der Balkonplatte, Rinne verstopft

Schlafzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: ca. 1,6 m hoch gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - Dusche
 - WC-Topf
 - Waschbecken
(Farbe: weiß)
- Heizung: Handtuchhalter mit Thermostatventil und Messeinrichtung
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Waschmaschinenstellplatz
Bad wurde saniert

Kinderzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Küche

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Die Wohnungen im 2. Obergeschoss links und rechts konnten nicht besichtigt werden.

Dachgeschoss (Wohnung links)

Diele/Flur

- Wohnungsabschlusstür: glatte Naturtür mit Spion in gestrichener Stahlzarge
- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Abgehende Türen: glatte Naturtüren in gestrichener Stahlzarge tlw. mit Lichtausschnitt
- Elt. Unterverteilung, Haussprechanlage

Abstellraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat

Wohnraum

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Schlafzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: türhoch gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - Dusche
 - WC-Topf mit Spülkasten
 - Waschbecken(Farbe: weiß)
- Heizung: Handtuchhalter mit Thermostatventil und Messeinrichtung
- Lüfter
- Waschmaschinenstellplatz

Kinderzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Küche

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
- Fußboden: in PVC
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Wohnung rechts

Diele/Flur

- Wohnungsabschlusstür: glatte Naturtür mit Spion in gestrichener Stahlzarge
- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: Strukturputz weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Abgehende Türen: glatte Naturtüren in gestrichener Stahlzarge tlw. mit Lichtausschnitt
- elt. Unterverteilung, Haussprechanlage

Abstellraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen, Regale
- Fußboden: in Laminat

Wohnraum

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Schlafzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - Dusche
 - Wand-WC

- Waschbecken
(Farbe: weiß)

- Heizung: Handtuchhalter mit Thermostatventil und Messeinrichtung
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Waschmaschinenstellplatz

Kinderzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Küche

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
- Fußboden: in PVC
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung
Tapeten abgelöst (Feuchtigkeitsaltschaden lt. Angabe)

Spitzboden

(linker Teil) -Leerstand wegen Bandschutzmängel-

Flur

- Wohnungsabschlusstür: glatte Naturtür in gestrichener Stahlzarge
- Decke: tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Abgehende Türen: glatte Naturtüren in gestrichener Stahlzarge
- Haussprechanlage

Wohnraum

- Decke: tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Teppichboden
- Fenster: Dachflächenfenster in Holz mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Küche

- Decke: tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Teppichboden
- Fenster: Dachflächenfenster in Kunststoff mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: ca. 1,7 m hoch gefliest
- Fußboden: in PVC (fliesenartig)

- Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - WC-Topf mit Spülkasten
 - Waschbecken
(Farbe: Curry)
- Heizung: Handtuchhalter mit Thermostatventil und Messeinrichtung
- Belüftung: Berliner Belüftung

Spitzboden

(rechter Teil) -eine Besichtigung konnte hier nicht erfolgen-

Aufteilung: Flur, Wohn-/Schlafraum, Küche und Bad

Kellergeschoss

Flur

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Kalksandsteinmauerwerk
- Fußboden: in grau gestrichenem Verbundestrich
- Treppe: Stahlbetontreppe mit Terrazzoauflage und weiß gestrichenem Stahlgeländer mit PVC Handlauf
- Abgehende Türen: Metalltüren, Brettertüren
- Wasserzähler, Stromzählertafeln

Materialabstellraum

- Decke: mit Styroporelementen verblendet
- Wandflächen: mit Paneelen verblendet
- Fußboden: in grau gestrichenem Verbundestrich)
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster
- Risse im Fußboden

Heizungsraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: weiß gestrichenes Kalksandsteinmauerwerk
- Fußboden: in Verbundestrich
- Gasbrennwertheizung: Baujahr: 2019, Brauchwasserspeicher (300 L)
- Thermische Solaranlage mit 30 m² Flachkonvektoren (Speicher mit 750 L)
Die Solaranlage ist derzeit nicht in Betrieb

Mieterkellerräume -die Kellerräume konnten nicht besichtigt werden-

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Kalksandsteinmauerwerk
- Fußboden: in Verbundestrich
- Fenster: einfach verglastes Stahlgitterfenster
- Decke: weiß gestrichene Betondecke

Wasch-/Trockenraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: grau gestrichener Zementputz, sonst weiß gestrichenes Kalksandsteinmauerwerk
- Fußboden: in grau gestrichenem Verbundestrich
- Fenster: einfach verglastes Stahlgitterfenster
- Außentür: Metalltür

Fahrradraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: grau gestrichener Zementputz, sonst weiß gestrichenes Kalksandsteinmauerwerk
- Fußboden: in grau gestrichenem Verbundestrich
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster

Besonderheiten (spezielle Fragen des Amtsgerichtes)

Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Nein.

Sind Zubehörstücke vorhanden, die nicht mit geschätzt wurden?

Nein.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Datteln vom 15.12.2025 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Ja (s. Pos. 2.8).

Bestehen Wohnungsbindungen?

Nein. Das Versteigerungsobjekt unterliegt keiner Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW

Sind Mieter vorhanden

Ja.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 30.01.2026 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.

Besteht Denkmalschutz?

Nein.

Überbauten und Eigengrenzüberbauungen?

Nein. Die Aufbauten stehen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Bestehen Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts?

Ja (s. Pos. 6.4, 6.5).

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Ja.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist direkt über die Castroper Straße erschlossen. Die Garagen sind über die Gerhardstraße bzw. über die Flurstücke 406, 408 und 409 erschlossen.

Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung?

Mit Schreiben vom 23.02.2026 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit:
Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Em-scher-Lippe“ und über zwei inzwischen erloschenen bergwerksfeldern. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Datteln.

Erdgeschoss (Wohnung links)

Diele:	2,45 x 2,51	= 6,15 x 0,97 =	5,97 m ²
Wohnraum:	3,70 x 5,51	= 20,39 x 0,97 =	19,78 m ²
Eltern:	3,51 x 5,51	= 19,34 x 0,97 =	18,76 m ²
Kind:	3,51 x 3,01	= 10,57 x 0,97 =	10,25 m ²
Küche:	2,45 x 3,01	= 7,37 x 0,97 =	7,15 m ²
Bad:	2,26 x 2,51	= 5,67 x 0,97 =	5,50 m ²
Flur:	1,14 x 2,51	= 2,86 x 0,97 =	2,78 m ²
Abstellraum:	1,01 x 1,02	= 1,03 x 0,97 =	1,00 m ²
Terrasse:	7,50 x 1,50 x 0,5	=	5,63 m ²

rd. 77 m²

Erdgeschoss (Wohnung rechts) -wie Wohnung links-

rd. 77 m²

1.Obergeschoss (Wohnung links)

Diele:	2,45 x 2,51	= 6,15 x 0,97 =	5,97 m ²
Wohnraum:	3,70 x 5,51	= 20,39 x 0,97 =	19,78 m ²
Eltern:	3,51 x 5,51	= 19,34 x 0,97 =	18,76 m ²
Kind:	3,51 x 3,01	= 10,57 x 0,97 =	10,25 m ²
Küche:	2,45 x 3,01	= 7,37 x 0,97 =	7,15 m ²
Bad:	2,26 x 2,51	= 5,67 x 0,97 =	5,50 m ²
Flur:	1,14 x 2,51	= 2,86 x 0,97 =	2,78 m ²
Abstellraum:	1,01 x 1,02	= 1,03 x 0,97 =	1,00 m ²
Balkon:	7,50 x 1,50 x 0,25	=	2,81 m ²

rd. 74 m²

1.Obergeschoss (Wohnung rechts) -wie Wohnung links-

rd. 74 m²

2.Obergeschoss (Wohnung links)

Diele:	2,45 x 2,51	= 6,15 x 0,97 =	5,97 m ²
Wohnraum:	3,70 x 5,51	= 20,39 x 0,97 =	19,78 m ²
Eltern:	3,51 x 5,51	= 19,34 x 0,97 =	18,76 m ²
Kind:	3,51 x 3,01	= 10,57 x 0,97 =	10,25 m ²
Küche:	2,45 x 3,01	= 7,37 x 0,97 =	7,15 m ²
Bad:	2,26 x 2,51	= 5,67 x 0,97 =	5,50 m ²
Flur:	1,14 x 2,51	= 2,86 x 0,97 =	2,78 m ²
Abstellraum:	1,01 x 1,02	= 1,03 x 0,97 =	1,00 m ²
Balkon:	7,50 x 1,50 x 0,25	=	2,81 m ²
			rd. 74 m²

2.Obergeschoss (Wohnung rechts) -wie Wohnung links-

rd. 74 m²

Dachgeschoss (Wohnung links)

Diele:	2,45 x 2,51	= 6,15 x 0,97 =	5,97 m ²
Wohnraum:	3,70 x 5,275	= 19,52 x 0,97 =	18,93 m ²
Eltern:	3,51 x 5,275 - 1,50 x 0,115 - 1,50 x 1,05 x 0,5	= 18,52 = 0,17 = 0,79 17,56 x 0,97 =	17,03 m ²
Kind:	3,51 x 2,665 + 2,80 x 0,115 - 0,80 x 1,05 x 0,5	= 9,35 = 0,32 = 0,42 9,25 x 0,97 =	8,97 m ²
Küche:	2,45 x 2,665 + 1,95 x 0,115 - 0,50 x 1,05 x 0,5	= 6,53 = 0,22 = 0,26 6,49 x 0,97 =	6,29 m ²
Bad:	2,26 x 2,51	= 5,67 x 0,97 =	5,50 m ²

Flur:	1,14 x 2,51	= 2,85 x 0,97 =	2,76 m ²
Abstellraum:	1,01 x 1,02	= 1,03 x 0,97 =	1,00 m ²

rd. 66 m²

Dachgeschoss (Wohnung rechts) -wie Wohnung links- **rd. 66 m²**

Spitzboden (rechts)

Flur:	3,93 x 1,00	= 3,93 x 0,97 =	3,81 m ²
Wohnen:	3,01 x 7,45	= 22,42	
	- 1,40 x 7,45 x 0,5	= <u>5,22</u>	
		17,20 x 0,97 =	16,69 m ²

Bad:	2,26 x 2,65	= 5,99 x 0,97 =	5,81 m ²
------	-------------	-----------------	---------------------

Küche:	3,95 x 1,55	= 6,12	
	- 3,95 x 1,00 x 0,5	= <u>1,98</u>	
		4,14 x 0,97 =	4,02 m ²

rd. 30 m²

Wohnfläche insgesamt: rd. 612 m²