

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. ULB-1225-EBR

für das mit einem Reihenendhaus und einer Garage bebaute Erbbaurecht

**Krusenhof 98**, 45731 Waltrop

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 022/25**

zum Stichtag 10.09.2025

**Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“**



**Ermittelter Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß §74a ZVG 221.955 €**

(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast, ohne Belastungen aus der Abt. II des Grundbuches)

**Ermittelter Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß §194 BauGB 214.000 €**

(mit Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast, ohne Belastungen aus der Abt. II des Grundbuches)

Marl, den 10.12.2025

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>AUF EINEN BLICK</b>	<b>3</b>
<b>GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE GEMÄß §74A ZVG UND §194 BAUGB</b>	<b>4</b>
<b>1 ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>5</b>
<b>2 BESTANDSANALYSE</b>	<b>9</b>
2.1 Makrolage Stadt Waltrop	9
2.2 Mikrolage Krusenhof	11
2.3 Grundstück	12
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5 Privat-rechtliche Situation	16
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Flächen- und Massenangaben	24
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	26
<b>3 WERTERMITTLUNG</b>	<b>27</b>
3.1 Bewertungsmodell	28
3.2 Bodenwertermittlung	30
3.3 Sachwertermittlung	31
3.4 Einfluss Erbbaurecht	37
3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	41
<b>4 VERKEHRSWERTE</b>	<b>42</b>
4.1 Verfahrenswahl	42
4.2 VERKEHRSWERT gemäß §194 BauGB	42
4.3 Wertermittlung nach §74a ZVG	43
<b>LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH</b>	<b>45</b>
<b>BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS</b>	<b>46</b>
<b>5 ANLAGEN</b>	<b>47</b>
5.1. Stadtplan	
5.2. Luftbild	
5.3. Katasterplan	
5.4. Bauzeichnungen aus der Bauakte	
5.5. Erbbaurechtsvertrag	
5.6. Letzte Erbbauzinsanpassung	
5.7. Fotos der Ortsbesichtigung	

## AUF EINEN BLICK

---

<b>Bewertungsobjekt</b>	Reihenendhaus und Garage	
<b>Ortstermin</b>		10.09.2025
<b>Wertermittlungsstichtag</b>		10.09.2025
<b>Objektadresse</b>	Krusenhof 98 45731 Waltrop	
<b>Gemarkung</b>	Waltrop	
<b>Flur/Flurstück</b>	84 / 505	
<b>Objektinformationen</b>	Baujahr	1975
	Alter	50 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	30 Jahre
	Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages	44 Jahre
<b>Flächen</b>	Grundstücksgröße	509 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche (nur Erbbaurecht - Reihenendhaus)	151 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche	302 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	115 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwerte</b>	Bodenrichtwert	300 €/m <sup>2</sup>
	Bodenwert (absolut)	153.000 €
	Bodenwertanteil des Erbbaurechts (Erbbaurechtsvorteil)	100.000 €
<b>gewähltes Verfahren</b>	vorläufiger marktangepasster Sachwert (fiktives Volleigentum)	324.000 €
<b>Wertbestimmendes Verfahren</b>	vorläufiger marktangepasster Sachwert (fiktives Volleigentum)	324.000 €
	Einfluss Erbbaurecht	- 94.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 16.200 €
	Rundung	200 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	214.000 €
<b>Ermittelter Verkehrswert des Erbbaurechts gemäß §194 BauGB</b>		<b>214.000 €</b>

## Gegenüberstellung der Werte gemäß §74a ZVG und §194 BauGB

Gegenüberstellung der Werte gemäß §74a ZVG und §194 BauGB		Gegenüberstellung der Werte gemäß §74a ZVG und §194 BauGB	
Wert des Erbbaurechts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. §74a ZVG		Verkehrswert des Erbbaurechts gem. §194 BauGB	
Ausgangswert		Ausgangswert	
Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts 229.455 €		Ermittelter Verkehrswert des Erbbaurechts 214.000 €	
Abschlag Zustimmung aus §§ 5/7 ErbbauRG - 7.500 €			
<b>Verkehrswert § 74a ZVG 221.955 €</b>			
Barwert der gesicherten Erbbauzinsen (Erbbauzinsreallast)			
155,95 € x 23,24 € = 3.624 €			
509,05 € x 23,24 € = 11.830 €			
- 15.455 €			
<b>206.500 €</b>		<b>Verkehrswert §194 BauGB 214.000 €</b>	
(mit Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast <u>ohne</u> Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)		(mit Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast <u>ohne</u> Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)	
Sonstige Lasten und Beschränkungen aus Abt. II 0 €		Sonstige Lasten und Beschränkungen aus Abt. II 0 €	
<b>"Barpreis" 206.500 €</b>		<b>Verkehrswert §194 BauGB 214.000 €</b>	
		(mit Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast <u>ohne</u> Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)	

# 1 ALLGEMEINE ANGABEN

---

Auftraggeber:	Herr Lünebrink Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen	
Aktenzeichen:	022 K 022/25	
Auftrag vom:	18.06.2025	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Reihenendhaus und einer Garage bebauten Erbbaurechts. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Reihenendhaus und Garage Krusenhof 98 45731 Waltrop	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Recklinghausen Waltrop 306
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Waltrop 84 505
Eigentümer d. Erbbaurechts:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - ein Miteigentümer - der Sachverständige Tettenborn  Der in dem Reihenendhaus wohnende Miteigentümer wurde beim Ortstermin nicht angetroffen. Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die von der Straße Krusenhof sichtbaren Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Während der Besichtigung vor Ort herrschten gute Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung. Nicht zu besichtigen waren die Gartenansicht, die Innenräume und der Garten. Das Gericht wurde informiert und räumte dem Miteigentümer eine Frist ein, sich mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen, um einen neuen Ortstermin zu vereinbaren. Dieser Aufforderung ist der Miteigentümer 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.	10.09.2025
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	10.09.2025

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

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 18.06.2025
- Grundbuchauszug vom 20.06.2025

**eingeholte Unterlagen**

- Bewilligungsurkunde vom 06.05.1970
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.07.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 05.08.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 30.07.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 31.07.2025
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 31.07.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 23.07.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 16.07.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 26.09.2025

**Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts**

- Baugenehmigung vom 12.08.1974
- Rohbauabnahme vom 03.03.1975
- Schlussabnahme vom 27.01.1976

**zur Verfügung gestellte Unterlagen**

- Schreiben zur Anpassung des Erbbauzinses vom 19.05.2021
- Grundrisssskizze ohne Maßstab
- 4 Fotografien
- Messbescheinigung des Schornsteinfegers vom 08.04.2024

**Hinweis zu den Unterlagen**

Für die zur Verfügung gestellten Unterlagen wird unterstellt, dass diese richtig und vollständig sind. Teilweise lagen die zur Verfügung gestellten Unterlagen nur auszugsweise vor.

**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.<sup>1</sup>

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 Schadensaflistung 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.

---

<sup>1</sup> BGH Urteil (1966), in NJW 1968: 150-151.

## 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
- BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
- 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
- ErbbauRG:** Erbbaurechtsgesetz – (Gesetz über das Erbbaurecht – ErbbauRG) 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
- WFNG NRW** Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)  
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
- Literaturquellen:** In diesem Gutachten wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:  
Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln  
Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014  
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015  
Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de).
- Lizenzfreigaben:** Straßenlärm: "Daten der Kommunen und des Landes NRW © LANUV NRW, © EBA 2017, © Straßen.NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022) dl-de/by-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)" veröffentlicht unter: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>  
Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt ([www.eba.bund.de/](http://www.eba.bund.de/))  
Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0). hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

**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.

**Umfang des Gutachtens**

Dieses Gutachten umfasst 65 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 12 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

## 2 BESTANDSANALYSE

### 2.1 Makrolage Stadt Waltrop

Räumliche Einordnung:	<p>Die Stadt Waltrop, im Kreis Recklinghausen/ Regierungsbezirk Münster gelegen, ist eine Mittelstadt im nördlichen Ruhrgebiet in enger Nachbarschaft zu den Gemeinden/Städten Selm, Lünen (beide Kreis Unna), Dortmund (kreisfreie Stadt), Castrop-Rauxel und Datteln (beide Kreis Recklinghausen). Die verkehrsgünstige Lage der Stadt Waltrop (Autobahnen A2, A45) ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Großstädte Bochum, Dortmund und die Erholungsräume des Münsterlandes.</p> <p>Das Stadtgebiet hat heute eine Grundfläche von rd. 47 km<sup>2</sup>.</p> <p>Mitte des Jahres 1979 schloss die Zeche Waltrop, damals mit Abstand der größte Arbeitgeber am Ort mit rund 2.000 Beschäftigten, ihre Werkstore.</p> <p>Aktuell entwickelt sich Waltrop jedoch durch die Ansiedlung größerer Logistikflächen auch zu einem Logistikstandort. Trotzdem ist der Strukturwandel auch in Waltrop zu spüren. Dies spiegelt sich in einer prognostizierten alternden Bevölkerung und einer im Landesvergleich überdurchschnittlichen Arbeitslosenquote wider.</p>
Demografie Waltrop:	<p>Waltrop ist die kleinste Stadt im Kreis Recklinghausen. Die Einwohneranzahl von Waltrop ist seit dem Jahr 2020 von 29.345 auf 29.272 (31.12.2024) zurückgegangen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von -0,25%. Insgesamt ist die Einwohnerentwicklung seit Ende der 1990er Jahre rückläufig und stieg 2015 aufgrund der Zuwanderungspolitik wieder leicht an. Aktuell ist im Wesentlichen eine Seitwärtsbewegung erkennbar.</p> <p>Dieser Trend resultiert primär aus einem negativen natürlichen Saldo (mehr Sterbefälle als Geburten), der nur bedingt durch Zuzüge ausgeglichen werden kann. Die Prognosen, gestützt durch die statistischen Ämter, sehen eine Verringerung der jüngeren Bevölkerungsgruppen und einen signifikanten Anstieg der Zahl der Senioren (insbesondere der Hochbetagten) bis 2050.</p> <p>Nach Veröffentlichungen der Bertelsmann Stiftung / Wegweiser Kommune leben rd. 30.000 (Stand 2020) Einwohner in Waltrop und dies wird bis 2040 stabil bleiben. Der Altersquotient (über 65-jährige) wird dabei von 43% auf 59% ansteigen.</p> <p>Dies hat insbesondere Auswirkungen an die Anforderungen, die an den Wohnraum gestellt werden. Neben den wechselnden Ansprüchen an Wohnraum hat dies auch Folgen auf die Einkommensstruktur sowie auf das Konsumverhalten.</p>
Arbeitslosenquote:	<p>Bund: 6,3%; NRW: 7,8%; Kreis Recklinghausen: 8,7% (9/2025)</p>
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Waltrop inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur. An das Schienennetz der Deutschen Bahn ist Waltrop nicht angeschlossen. Die nächsten Bahnhöfe sind in Lünen und Castrop-Rauxel.</p>

## Immobilienmarkt:

Nach einer Phase der Korrektur zeigt der Markt im Großen und Ganzen wieder Anzeichen einer Stabilisierung und teils moderater Preissteigerungen. Nachdem die Preise in den Vorjahren (insbesondere 2023) zurückgegangen waren, verzeichnen die Kaufpreise für Wohnimmobilien, insbesondere für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser, in vielen Regionen wieder moderate Zuwächse (die Prognosen liegen für 2025 oft zwischen 1% und 4%).

Die größten Preisanstiege sind tendenziell in städtischen Lagen bzw. Metropolregionen zu beobachten, doch auch das Umland und Mittelstädte verzeichnen Zuwächse. Die Preise für hochwertige, energieeffiziente Neubauten zeigen sich robuster oder steigen stärker, während sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien stärker unter Preisdruck stehen können, da Energieeffizienz ein wichtiges Kaufkriterium ist. Das Angebot an Bestandsimmobilien ist oft begrenzt, da sich Kapitalanleger mit Verkäufen zurückhalten. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch.

Der Mietmarkt bleibt weiterhin angespannt. Die Mieten steigen kontinuierlich weiter, da der strukturelle Wohnungsmangel und hohe Bau- und Finanzierungskosten den Neubau bremsen, während die Nachfrage (auch durch Zuzug) hoch bleibt. Auffällig ist, dass die Mietdynamik in Mittelstädten und deren Umland teilweise stärker ist als in den Topstandorten selbst, was auf eine Verdrängungswirkung hindeutet.

Die Bauzinsen haben sich in den letzten Monaten in einem tendenziell stabilen Seitwärtstrend eingependelt. Für zehnjährige Darlehen liegen sie aktuell meist zwischen ca. 3,5% und 4% (Stand: Oktober 2025).

Kurz- bis mittelfristig wird eher mit einer Seitwärtsbewegung oder einem leichten Anstieg gerechnet, da die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen auf dem aktuellen Niveau hält und die hohe Staatsverschuldung für Aufwärtsdruck auf die langfristigen Renditen sorgen könnte.

Im Jahr 2024 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2.073 Grundstückskaufverträge vorgelegt (davon 1.694 für die weitere Auswertung geeignete Kauffälle), 5% mehr als im Vorjahr (2023: 1.983). Damit ist 2024 das zweitniedrigste Jahr der letzten zehn Jahre. Der Geldumsatz stieg um 13% auf 586,6 Mio. €, während der Flächenumsatz um 25% auf 323,3 Hektar sank.

Die Entwicklung der Kauffälle war regional unterschiedlich: In Oer-Erkenschwick (+20%), Waltrop (+19%), Castrop-Rauxel (+6%) und Herten (+3%) gab es Zuwächse. In Datteln stagnierte der Markt, in Haltern am See sank die Zahl der Kauffälle um 10%. Hier muss berücksichtigt werden, dass es im Jahr 2023 in Haltern am See einen starken Anstieg der Kauffälle gab, während in den anderen fünf Städten ein starker Rückgang festzustellen war.

Es wurden 662 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, 18% mehr als 2023. Dieser Teilmarkt macht 76% der Kauffälle und 61% des Geldumsatzes im Sektor der bebauten Grundstücke aus. Die Preise für Weiterverkäufe sanken leicht um 1%.

## 2.2 Mikrolage Krusenhof

Stadtteil Waltrop:	Waltrop hat keine definierten Stadtteile. Historisch besteht Waltrop aus dem Kernort bzw. der Bauerschaft Waltrop und sechs nach außen vorgelagerten alten Bauerschaften die zum Ort gehören. Das Erbbaurecht liegt in der Kettelersiedlung südlich des Kernorts und ist heute in die dichtere Besiedlungsstruktur Waltrops integriert. Sie besteht überwiegend aus kleineren Eigenheimen und Doppelhäusern und hatte laut den Daten von 2020 rund 2.200 Einwohner.
Zentralität:	Am südlichen Rand der Siedlungsstruktur von Waltrop im Übergang zu Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 2,1 km.
Erreichbarkeit:	<p>Krusenhof: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand.</p> <p>Stichwege: Vollausgebaute Wege mit einer Asphaltoberfläche, ohne Parkmöglichkeiten und mit Beleuchtung. Die Gärten grenzen direkt an die Wege. Die Stichwege befinden sich in einem mittelmäßigen Zustand. Zudem verläuft ein asphaltierter Fußweg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesstraße ca. 6,2 km (B54)</li> <li>- Autobahn ca. 4,3 km (A2)</li> <li>- Bus fußläufig erreichbar</li> <li>- Bahnanschluss ca. 8,7 km (DO-Mengede)</li> </ul> <p>Das Erbbaurecht ist über einen Stichweg an die Straße Krusenhof angebunden. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden.</p> <p>Es handelt sich um eine schwach frequentierte Wohnsammelstraße mit Tempolimit 30. Der Stichweg ist eine Sackgasse.</p> <p>Insgesamt leicht eingeschränkte Erreichbarkeit des Standortes.</p>
Umfeld:	Umgebung überwiegend bestehend aus Reihenhäusern aus der Nachkriegszeit und vereinzelt bauzeittypischen Mehrfamilienhäusern aus den 1960er bis 1970er Jahren. Gebäude in konventioneller Bauart unterschiedlicher Fassaden und Dachformen (Flachdach und nachträglich aufgebaute Satteldächer) im überwiegend baujahrestypischen Zustand. Es ist ausschließlich eine Wohnviertelprägung.
Infrastruktureinrichtungen:	In der Nähe ist ein eingeschränktes Angebot an Infrastruktureinrichtungen vorhanden (Discounter, Restaurants). Ein erweitertes Angebot befindet sich im Stadtzentrum Waltrop und an der Dortmunder Straße.
Bodenrichtwertniveau:	<p>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m<sup>2</sup>) (bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei)<sup>2</sup></p> <p>gute Lage: 350 €/m<sup>2</sup></p> <p>mittlere Lage: 300 €/m<sup>2</sup></p> <p>mäßige Lage: 250 €/m<sup>2</sup></p> <p>Bodenrichtwert hier 300 €/m<sup>2</sup></p>
<b>Beurteilung</b>	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.

<sup>2</sup> Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 39

## 2.3 Grundstück

Flurstück:	505
Bauliche Nutzung:	Das Erbbaurecht ist mit einem Reihenendhaus und einer Garage bebaut. Es wird augenscheinlich von einem Miteigentümer zu Wohnzwecken genutzt.
Größe:	509 m <sup>2</sup> Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend rechteckig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront (Stichweg) ca. 17,8 m, nutzbare Tiefe ca. 28,5 m
Grundstücksausrichtung:	zur Ostseite an den Stichweg normal angebunden, Garten ist zur Westseite ausgerichtet und an einen weiteren Stichweg angebunden
Bewuchs:	Das Grundstück war nicht zugänglich und von dem Stichweg durch eine Hecke abgetrennt, sodass nur eine eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit bestand. Soweit erkennbar, besteht die Gartenfläche aus einer Rasenfläche mit Pflanzbeeten sowie einem typischem Freizeitwert für ein Einfamilienhaus.
Topografie:	eben - soweit erkennbar bzw. leicht nach Nordwesten abfallend
Parken:	auf dem Grundstück möglich
Mikroumfeld:	weitere Reihenhäuser, nur von den Nachbargrundstücken und dem Stichweg einsehbarer Garten
Störeinflüsse:	Überdurchschnittliche Lärmbelastungen oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. <sup>3</sup>
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 05.08.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Erbbaurecht liegt über <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk An der Haard / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen</li> <li>- einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld</li> </ul> und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

<sup>3</sup> Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 02.12.2025

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 16.07.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Erbbaurecht liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. <sup>4</sup>
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Erbbaurecht im Bereich des Reihenendhauses nicht gekennzeichnet <sup>5</sup> .
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht 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.
<b>Beurteilung</b>	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

---

<sup>4</sup> Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 02.12.2025

<sup>5</sup> Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>]; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2025] abgerufen am 02.12.2025

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Flächennutzungsplan<sup>6</sup> als Wohnbauflächen</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal des Kreises Recklinghausen nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - Bebauungsplan Nr. 005 Brockenscheidt in Kraft getreten am 17.11.1967.</p> <p><u>Festsetzungen:</u></p> <p>Nutzung WR reines Wohngebiet</p> <p>Maß der baul. Nutzung GRZ 0,4, GFZ 0,4</p> <p>geschlossene Bauweise, I-geschossige Bebauung, Flachdach</p> <p>Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld.</p> <p>Augenscheinlich werden die in dem Bebauungsplan festgesetzten Parameter eingehalten. Es wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt. Ein Erweiterungspotenzial konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.</p> <p>Textliche Festsetzungen wurden nicht getroffen.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	<p>Gemäß den Darstellungen des Internetportals des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Erbbaurecht nicht im Geltungsbereich von weiteren städtebaulichen Satzungen<sup>7</sup>.</p>

### Erschließung

Das zu bewertende Erbbaurecht ist über einen Stichweg an eine öffentliche Straße angebunden; augenscheinlich sind die Straße und der Stichweg mit den öffentlichen Erschließungsanlagen hinreichend ausgebaut, sodass die gesicherte Erschließung (§§ 30, 34, 35 BauGB) gegeben ist.

### Entwicklungszustand

Das Erbbaurecht ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach tatsächlichen Eigenschaften baulich nutzbar. Somit besteht baureifes Land (§3 ImmoWertV).

### Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	<p>Gemäß Bescheinigung der Stadt Waltrop vom 30.07.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.</p>
Straßenbaubeiträge:	<p>Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.</p>

<sup>6</sup> Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/>]; abgerufen am 02.12.2025

<sup>7</sup> Quelle: [<https://www.bauleitplanung.nrw.de/?lang=de>]; abgerufen am 02.12.2025

## Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Für die Bewertung wurde am 27.08.2025 die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung Nr. 171/74	vom 12.08.1974
Rohbauabnahme	vom 03.03.1975
Schlussabnahme	vom 27.01.1976

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen soweit von außen zu erkennen augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann über Veränderungen im Gebäudeinneren keine Aussage gemacht werden.

Eine Prüfung, ob die zum Wertermittlungstichtag geltenden Anforderungen (Brandschutz etc.) in allen Punkten eingehalten werden, wurde nicht durchgeführt, da es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Sachverständigen fällt und keine Innenbesichtigung zugelassen wurde.

Baulasten Nach einem Schreiben der Stadt Waltrop vom 31.07.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Waltrop vom 31.07.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Beurteilung: Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Inwieweit das Reihenendhaus und die Garage der Baugenehmigung entsprechen, konnte wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geprüft werden.

## Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Waltrop vom 23.07.2025 ist das Reihenendhaus nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen. Gleiches gilt für eine Denkmalbereichssatzung.

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 Grundbuch

<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht	Recklinghausen
	Grundbuch von	Waltrop
	Blatt Nr.	306
	letzte Änderung	vom 22.05.2025, Ausdruck vom 20.06.2025

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Hierbei können auch die im Rahmen des Erbbaurechts eingetragenen Belastungen in der 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. In dem Gutachten wird zunächst der Verkehrswert nach §194 BauGB und anschließend der Verkehrswert nach §74a ZVG ermittelt (erbbauzinsfreies Erbbaurecht).

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte  
Das Erbbaurecht, das auf dem im Grundbuch von Waltrop Blatt 306 verzeichneten Grundstücks

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	84	505	Gebäude- und Freifläche	509 m <sup>2</sup>

in Abt. II unter der lfd. Nr. 1 für die Zeit bis zum 31.03.2069 eingetragen ist (§10 des Erbbauvertrages). Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung der Grundstückseigentümerin zur Veräußerung des Erbbaurechts, Begründung von Wohnungs- und Teileigentums sowie zu seiner Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast. Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks ist die xxx Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Recklinghausen im Grundbuch eingetragen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 06.05.1970.

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 3.1.1, 3.1.2, 3.2, 3.3:**  
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.  
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.  
- in Erbengemeinschaft

Abt. II - Lasten und Beschränkungen:

**lfd. Nr. 1**

Ein Erbbauzins von jährlich 305,40 DM - dreihundertfünf 40/100 Deutsche Mark- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 84 Flurstück 505 der Gemarkung Waltrop. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 06.05.1970 im gleichen Range mit dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 20.08.1970.

**lfd. Nr. 2**

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 84 Flurstück 505 der Gemarkung Waltrop. Ingetragen im gleichen Range mit dem Recht Abt. II Nr. 1 eingetragen am 20.08.1970.

**lfd. Nr. 3**

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung einer Reallast gemäß § 14 des Erbbauvertrages vom 06.05.1970 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 84 Flurstück 505 der Gemarkung Waltrop. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 06.05.1970 eingetragen am 20.08.1970

**lfd. Nr. 4**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 022/25).

Hinweis Gerichtsauftrag:

Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Die Besonderheiten des Erbbaurechts werden gesondert berücksichtigt. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Abt. III – Hypotheken, Grund-, Rentenschulden:

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

## 2.5.2 Erbbaurechtsvertrag

Für die Beurteilung des Erbbaurechts wurde der Erbbaurechtsvertrag (Bewilligungsurkunde) vom 06.05.1970 eingeholt.

Im Erbbaurechtsvertrag (Formularvertrag) sind im Wesentlichen übliche Vereinbarungen getroffen worden.

Wesentliche wertrelevante Vereinbarungen sind:

- Entschädigung der baulichen Anlagen zu 80% des gemeinen Wertes (entspricht der allgemeinen Auffassung dem Verkehrswert)
- Es wurde vereinbart, dass der Erbbauzins an den Lebenshaltungskostenindex gekoppelt wurde. Ausgangsbasis ist der für Januar 1970 (4-Personen Arbeitnehmer mit mittlerem Einkommen 1962 = 100). Die Änderung tritt nur ein, wenn sie mindestens 15% des zuletzt festgestellten Erbbauzinses ausmacht.
- Das Vorkaufsrecht ist gegenseitig eingetragen

Weiter wurde vereinbart, dass die Errichtung gewerblicher Anlagen oder dergleichen Umbauten während der Dauer des Erbbauvertrages verboten ist.

### 2.5.3 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	Das Reihendhaus wird augenscheinlich von einem Miteigentümer genutzt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.
Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Waltrop vom 26.09.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

### 2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

## 2.6 Bauliche Anlagen

Hinweis:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung beruht die Baubeschreibungen teilweise auf Vermutungen und kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.	
Gebäudeart:	Reihenendhaus als Einfamilienhaus, I-geschossig	
Größe:	rd. 115 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung nicht beschrieben werden - vermutlich Wohnnutzung	
Baujahr:	um 1975	
Umbauten/Erweiterungen:	Von außen sind keine Umbauten oder Erweiterungen erkennbar.	
Modernisierungen:	Nennenswerte Modernisierungsmaßnahmen, die Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung haben, konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Augenscheinlich wurde das Dach vor längerem überarbeitet. Ansonsten waren von außen keine Modernisierungsmaßnahmen erkennbar.	
Instandhaltung:	Das Reihenendhaus wurde - soweit erkennbar - gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden durchgeführt. Im Bereich der befestigten Flächen und der Mauer an der Garagenzufahrt war ein leichter Instandsetzungsbedarf erkennbar. Zu dem Instandhaltungszustand innerhalb des Reihenendhauses kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.	
Erschließungstyp:	normale Einfamilienhauserschließung mit internem Treppenhaus – lt. Plan	
Barrierefreiheit:	Das Erdgeschoss ist nahezu barrierearm zu erreichen (1 Differenzstufe) und sämtliche Wohnräume befinden sich gemäß den Bauantragsunterlagen auf der Erdgeschosebene. Nebenräume befinden sich im Kellergeschoss. Türen und Badezimmer sind gemäß Planunterlagen nicht barrierearm, sondern mit bauzeittypischen Abmessungen.	
Stellplätze/Stellplatz:	1 Garagenstellplatz	
E-Ladesäulen:	keine erkennbar und wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Angaben möglich	
Aufteilung lt. Plan:	Kellergeschoss:	Abstellen, Technik
	Erdgeschoss:	Wohnen

## 2.6.1 Rohbau

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

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise – Annahme und gemäß Baubeschreibung
Keller:	Wände - massives Mauerwerk – Annahme Decke - Betondecke - gemäß Baubeschreibung
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk, Hohllochziegel, Vollsteine – Annahme Decke - Betondecke - gemäß Baubeschreibung
Treppe:	Kunststein mit Stahlgeländer - gemäß Baubeschreibung Spindeltreppe - gemäß Angabe
Dach:	Flachdach mit einer Betondecke - gemäß Baubeschreibung
Dachabdichtung:	bituminöse Abdichtung/Folienabdichtung - Annahme
Regenentwässerung:	innenliegende Entwässerung
Fassade:	Klinker

## 2.6.2 Ausbau

Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus des Reihenendhauses können keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. Nach Angaben des bei der Ortsbesichtigung anwesenden Miteigentümers kann ein bauzeittypischer Zustand bzw. ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt werden.

### Erdgeschoss

Haustür:	Aluminiumrahmentür mit Strukturverglasung und feststehendem Seitenteil
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	Kunststoffrolläden manuell - Annahme
Boden:	Naturstein, Parkett, Laminat, PVC / Fliesen - Annahme
Wandoberflächen:	Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich Fliesen - Annahme
Deckenflächen:	Putz/gespachtelt, Anstrich, Tapeten, Profilhölzer - Annahme
Innentüren:	bauzeittypische Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme
Sanitäre Ausstattung	
Gäste-WC:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme und gemäß Plandarstellungen
Bad:	Bad mit Dusche und Wanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme und Plandarstellungen
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme

### Kellergeschoss

Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung u. Ungezieferschutz - soweit erkennbar
Wandoberflächen	Mauerwerk gestrichen (ursprünglich), Putz - Annahme
Deckenflächen	Betondecke schalrein entgratet - Annahme
Boden	Beton / Estrich, Fliesen - Annahme

### Technische Ausstattung

Energie:	Gas (lt. Messprotokoll)
Heizung:	Gas-Zentralheizung (lt. Messprotokoll) BJ 1991
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang - Annahme
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage, in einem normalen Umfang - Annahme
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation in einem normalen Umfang - Annahme

### 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 – Annahme</p> <p>– Erdkabelanschluss – Annahme</p> <p>– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Annahme</p> <p>– Anschluss an die Telekommunikation – Annahme</p>
Vorgarten:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die unbefestigten Flächen ist eine Rasenfläche mit Beeten im Randbereich sowie teils altem Baumbestand. Der Niveauunterschied wird mit Mauern abgefangen.
Garten:	Der Garten konnte bei der Ortsbesichtigung nur stark eingeschränkt besichtigt werden. Soweit erkennbar besteht er aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden. Die befestigten Flächen und die Rasenfläche weisen einen Pflege- bzw. Instandsetzungsbedarf auf.
Einfriedungen:	Hecken, weitere möglicherweise vorhandene Einfriedungen sind nicht erkennbar gewesen.

### 2.6.4 Nebengebäude

Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus der Garage können keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde.

<b>Garage</b>	individuell errichtete Garage - gemäß Plandarstellungen
Konstruktion:	<p>massive konventionelle Bauweise - gemäß Plandarstellungen</p> <p>Wände -massives Mauerwerk - gemäß Plandarstellungen</p> <p>Decke - Betondecke - Annahme</p>
Dach:	Flachdach
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, vermutlich bituminöse Abdichtung
Fassade:	Klinker
Boden:	Beton - Annahme
Wand:	Fugenglattstrich und Anstrich - Annahme
Decke:	Beton schalrein entgratet und Anstrich - Annahme
Tor:	manuell zu betätigendes Garagentor - Annahme

**Gartenhaus** Auf den Luftbildern und von dem Fußweg ist ein Gartenhaus erkennbar. Bei dem Gartenhaus handelt es sich um ein Fertigsystem, wie es vielfach im Handel erhältlich ist. Der Zustand ist soweit von dem Weg erkennbar als abgänglich zu beurteilen.

## 2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Von außen war mit Ausnahme des Daches überwiegend ein bauzeittypischer seit langem unveränderter Zustand erkennbar, wobei nur eine Besichtigung von der Straße möglich war.</p> <p>Zu dem Zustand der Gartenseite können keine Aussage gemacht werden. Hier wird ebenfalls ein bauzeittypischer Zustand angenommen. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann zu möglich Schäden im inneren keine Angaben gemacht werden.</p> <p>Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung folgende Maßnahmen erkennbar, die für eine weitere entsprechende Nutzung durchgeführt werden müssen. Hierbei handelt es sich nur um die Schäden/Schwächen, die bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren. Eine abschließende Auflistung ist wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teils abgesacktes Pflaster im Bereich des Zugangs, kippende niedrige Mauer im Bereich der Garagenzufahrt</li> <li>- abgängiges Gartenhaus</li> <li>- Heizkessel am Ende der üblichen Nutzungsdauer (Baujahr 1991 lt. Messprotokoll)</li> </ul> <p>Zusammenfassend ist ein weitestgehend bauzeittypischer Zustand erkennbar gewesen.</p> <p>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 des Reihenendhauss.</p>
Schadstoffe in den Baustoffen:	<p>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!</p>
Energetische Situation:	<p>Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Reihenendhaus durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar, wobei eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wurde. Inwieweit das Dach bei der augenscheinlichen Überarbeitung energetisch ertüchtigt wurde, ist nicht bekannt.</p> <p>Inwieweit die Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte wegen der nicht zugelassenen Ortsbesichtigung nicht geprüft werden. Zudem werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen durchgeführt und Informationen zu den betreffenden Bauteilen werden nicht beurteilt, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.</p> <p>Bedingt durch die Bauweise als Bungalow mit Flachdach ergibt sich ein ungünstiges Verhältnis von Volumen zu Außenwand und ein entsprechend höherer Energiebedarf.</p> <p>Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.</p>

- Drittverwendungsfähigkeit:** Nach den zur Verfügung stehenden Informationen und Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung ist das mit einem Reihenendhaus und einer Garage bebaute Erbbaurecht und die Lage 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 keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Eine gewerbliche Nutzung ist bei der Festsetzung im Bebauungsplan als reines Wohngebiet regelmäßig nicht möglich und im Erbbaurechtsvertrag untersagt.
- Beurteilung:** Es handelt sich um ein bauzeittypisch errichtetes Reihenendhaus im Bungalowstil, das von der Kubatur und der Fassade unverändert ist. Die damaligen Architekturvorstellungen sind noch gut ablesbar. Gemäß Planunterlagen sind im Erdgeschoss der Wohn-/Essbereich mit Küche und ein privater Rückzugsbereich mit Schlaf- und Badezimmern stufenlos auf einer Ebene organisiert. Im Untergeschoss befinden sich die Technikräume sowie Abstell- und möglicherweise Hobbykeller. Durch die eingeschossige Bauweise ergibt sich eine überdurchschnittlich große Kellerfläche im Vergleich zu der Wohnfläche. Zu der Ausstattung der Wohnung kann keine Aussage gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. Insgesamt handelt es sich um einen zweckmäßigen und bauzeittypischen Einfamilienhausbungalow mit einer unbekanntenen Ausstattung.

## 2.7 Flächen- und Massenangaben

### Hinweis zu den Flächenangaben

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass das Reihenendhaus nicht aufgemessen oder die Maßangaben kontrolliert werden konnte. Insgesamt sind die angegebenen Flächenangaben mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

### 2.7.1 Grundstücksgröße

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

**Grundstück** **509 m<sup>2</sup>**

### 2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

#### Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Reihenendhaus

Kellergeschoss	13,55 m x	9,61 m =	130 m <sup>2</sup>
	4,80 m x	4,38 m =	21 m <sup>2</sup>
Summe Kellergeschoss			151 m <sup>2</sup> <u>151 m<sup>2</sup></u>
Erdgeschoss	13,55 m x	9,61 m =	130 m <sup>2</sup>
	4,80 m x	4,38 m =	21 m <sup>2</sup>
Summe Erdgeschoss			151 m <sup>2</sup> <u>151 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe BGF Reihenendhaus gesamt (auf 1 m<sup>2</sup> gerundet)</b>			<b>302 m<sup>2</sup></b>

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen. 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.

## 2.7.3 Wohnfläche

### Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss	Faktor			
Wohnen	4,14 m x	5,51 m x	0,97 =	22,10 m <sup>2</sup>
Essen	4,14 m x	4,01 m x	0,97 =	16,08 m <sup>2</sup>
Eltern	3,76 m x	4,01 m x	0,97 =	14,63 m <sup>2</sup>
	2,51 m x	0,63 m x	0,97 =	1,52 m <sup>2</sup>
Kind 1	3,76 m x	3,51 m x	0,97 =	12,80 m <sup>2</sup>
	2,51 m x	0,63 m x	0,97 =	1,52 m <sup>2</sup>
Kind 2	3,01 m x	3,51 m x	0,97 =	10,25 m <sup>2</sup>
	0,30 m x	0,55 m x	-0,97 =	- 0,16 m <sup>2</sup>
Küche	2,89 m x	3,51 m x	0,97 =	9,82 m <sup>2</sup>
Bad	4,01 m x	1,76 m x	0,97 =	6,85 m <sup>2</sup>
Garderobe	1,76 m x	1,14 m x	0,97 =	1,94 m <sup>2</sup>
WC	1,14 m x	1,64 m x	0,97 =	1,80 m <sup>2</sup>
Diele	5,26 m x	2,76 m x	0,97 =	14,08 m <sup>2</sup>
	3,25 m x	1,51 m x	0,97 =	4,76 m <sup>2</sup>
	3,51 m x	0,90 m x	-0,97 =	- 3,06 m <sup>2</sup>
<b>Summe Erdgeschoss</b>				<b>114,93 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)</b>				<b>115,00 m<sup>2</sup></b>

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m<sup>2</sup> 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

$$\text{- Kennzahl Wfl./BGF} = (115 \text{ m}^2 / 302 \text{ m}^2) \quad 0,38$$

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

$$\text{- Kennzahl Wfl./GF} = (115 \text{ m}^2 / 151 \text{ m}^2) \quad 0,76$$

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

Die Wohnflächenfaktoren liegen für einen I-geschossigen Bungalow in einem plausiblen Bereich, sind jedoch als bautypisch in Bezug auf die BGF als ineffizient zu beurteilen. Volumenmäßig haben Bungalows ein ungünstiges Verhältnis von Wohnfläche zu Außenhülle, was zu erhöhten Energiekosten führt.

## 2.7.4 Anzahl der Stellplätze

### Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage	1 Stk
---------------------------	-------

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind die oben angeführten Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.

## 2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Im laufenden Geschäftsjahr 2025 stabilisiert sich der Immobilienmarkt und in Teilen steigen die Preise wieder, abhängig von der Lage und der Immobilienart.

Ein Grund sind die stabilen Bauzinsen, die Finanzierungen kalkulierbarer machen. Steigende Mieten erhöhen den Druck, Eigentum zu erwerben, und gespartes Eigenkapital verbessert die Ausgangsposition vieler Käufer. Ein knappes Angebot trifft auf neue Kaufbereitschaft – das ist ein klassischer Preistreiber.

Dennoch ist der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei und Preissteigerungen wie in der Niedrigzinsphase sind nicht mehr zu erwarten. Generell gilt, dass gut erhaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 40 Jahre sind, bisher nicht grundlegend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, lassen sich nur mit überdurchschnittlichen Abschlägen am Markt platzieren. Zudem ist festzustellen, dass sich die Vermarktungsdauer deutlich verlängert hat.

### Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien in dieser Preisklasse als Alternative
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)
- in der Analyse wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet
- die verbleibende Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages von rd. 43,5 Jahren ist für eine weitere Generation ausreichend

### Schwächen:

- seit 2022 anhaltende Rezession mit erhöhten Unsicherheiten für die Wirtschaft/schwache Wirtschaftsphase
- mit einem Baujahr von 1975 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- Potenzielle Käufer achten vermehrt auf den energetischen Standard der Immobilie und in diesem Fall ist eine nachträgliche Wärmedämmung wegen der Klinkerfassade nur erschwert möglich, zudem besteht bei der Bungalowbauweise ein ungünstiges Volumen / Außenwandverhältnis was zu hohen Modernisierungskosten in Bereich der Fassade führt.
- nachträgliche Außenwanddämmung aufgrund der Klinkerfassade nur schwer möglich ohne die Architektur deutlich zu verändern
- 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 Bungalow kann barrierearm umgebaut werden

### Bedrohungen:

- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Waltrop bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung
- in den letzten Jahren erhöhte Inflationsraten, die möglicherweise noch nicht in den Erbbauzins eingepreist sind

### Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine normale 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.<sup>8</sup>

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.

---

<sup>8</sup> § 194 BauGB

## 3.1 Bewertungsmodell

### 3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Reihenhendhaus 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 Wertermittlungsstichtag 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

**Sachwertmodell** gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

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 Modellparameter<sup>9</sup> 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 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, gem. Anlage 1 der ImmoWertV
  - modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgrad gemäß Anlage 2 der ImmoWertV
  - lineare Alterswertminderung
  - Berücksichtigung von Besonderheiten und Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern gem. Anlage 5 des historischen Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand: 07.2017)
  - Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste 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 m<sup>2</sup> ausgewertet.)

<sup>9</sup> Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 77

### 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 Anlage 1 ImmoWertV 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 bauzeittypischer bzw. ursprünglicher Zustand erkennbar und Bauantragsunterlagen, die Umbauten oder Modernisierungen betreffen, die in jüngerer Vergangenheit durchgeführt wurden, konnten nicht gesichtet werden. Bei der Ortsbesichtigung waren vereinzelt kleine Modernisierungsmaßnahmen erkennbar (Dacherneuerung), die in der Summe keinen Einfluss auf die geschätzte Restnutzungsdauer haben. Das Ursprungsbaujahr wird als Basis für die weitere Berechnung der Nutzungsdauern herangezogen.

#### Nutzungsdauern Reihenendhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1975
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter der baulichen Anlagen	50 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre

#### Garage

Die Garage ist in Bezug auf die Gestaltung/ Funktionalität eng mit dem Wohnhaus verbunden und in Anbetracht der absoluten Restnutzungsdauer des Reihenendhauses wird es als sachgerecht angesehen, die Nutzungsdauern für die Garage zu übernehmen.

#### Besonderheit Erbbaurecht

Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit bis 2069, also eine zum Stichtag verbleibende Restnutzungsdauer von rd. 43 Jahren. Es entsteht also eine Differenz von 13 Jahren, zwischen der Restnutzungsdauer des Reihenendhauses in dem jetzigen Zustand (30 Jahre) und dem Ablauf des Erbbaurechtsvertrages. Im Erbbaurechtsvertrag gibt es eine Instandhaltungsverpflichtung der baulichen Anlagen (§3 des Erbbaurechtsvertrages). Demnach müssen also zukünftig Investitionen getätigt werden, um das Reihenendhaus über die Restlaufzeit des Erbbaurechts 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 Erbbaurecht eine längere Laufzeit hat als die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, wird bei der Ermittlung der Erbbaurechtsvorteils unter Punkt 3.4.2 berücksichtigt.

## 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.

Zunächst wird der Bodenwert des Volleigentums bewertet. Dass es sich um ein Erbbaurecht handelt, wird unter Punkt 3.4 berücksichtigt.

<b>Grundstück</b>				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	84	505	Gebäude- und Freifläche	509 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>				<b>509 m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenrichtwert</b>				<b>300 €/m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil			509 m <sup>2</sup>	
Bodenwertansatz			300 €/m <sup>2</sup>	
			300 €/m <sup>2</sup> x	509 m <sup>2</sup> =
				152.700 €
Rundung				300 €
<b>Bodenwert (fiktives Volleigentum)</b>				<b>153.000 €</b>

## BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2025 wie folgt ausgewiesen:

### Lage und Wert

Gemeinde	Waltrop
Postleitzahl	45731
Ortsteil	Waltrop
Bodenrichtwertnummer	806
Bodenrichtwert	300 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01. 2025

### Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	reines Wohngebiet
Geschosszahl	I
Tiefe	30 m

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzung, Geschosszahl und Grundstückstiefe stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt. Der Bodenrichtwert kann ohne weitere Anpassungen angenommen werden.

### 3.3 Sachwertermittlung

#### Reihenendhaus

Kostenkennwert	795 €/m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	302 m <sup>2</sup>

Baupreisindex 2021	II / 2025	133,6	
Baupreisindex 2021	ø 2010	70,9	
	$133,6 / 70,9 =$	1,884	
	$1,884 \times 302 \text{ m}^2 \times 795 \text{ €/m}^2 =$		452.989 €

#### Alterswertminderungsfaktor Reihenendhaus

Alter	50 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor 50 Jahre / 80 Jahre =	0,63	- 285.383 €

**Reihenendhaus** **167.606 €**

Garage	10.000 €
Außentreppe, Eingangsdifferenzstufe	2.600 €
<b>Sonstige Bauteile</b>	$1,884 \times 12.600 \text{ €} =$ <b>23.738 €</b>

Außenanlagen	8% von 191.344 € =	15.308 €
<b>Sachwert Außenanlagen</b>		<b>15.308 €</b>

Sachwert Reihenendhaus	167.606 €
Sachwert sonstige Bauteile	23.738 €
Sachwert Außenanlagen	15.308 €
Bodenwert (fiktives Volleigentum)	153.000 €
Zwischensumme	359.652 €
Rundung	348 €
<b>vorläufiger Sachwert (fiktives Volleigentum)</b>	<b>360.000 €</b>
Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)	
Abschlag	rd. -10% von 360.000 € = - 36.000 €
Rundung	0 €
<b>vorläufiger marktangepasster Sachwert (fiktives Volleigentum)</b>	<b>324.000 €</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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.

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

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	2,7
Dach	modernisiert - länger zurückliegend	15%	3,0
Fenster- und Außentüren	veraltet aber noch funktional	11%	2,0
Innenwände und -türen	aus der Bauzeit	11%	2,0
Decken und Treppen	aus der Bauzeit	11%	2,5
Fußböden	bauzeittypisch	5%	2,5
Sanitäreinrichtungen	bauzeittypisch, ein Badezimmer, Gäste-WC	9%	3,0
Heizung	ca. 34 Jahre alt, normaler Standard	9%	2,0
Sonstige Technik	bauzeittypisch	6%	2,0
<b>Standardkennzahl</b>	<b>gewichteter Mittelwert</b>	<b>100%</b>	<b>2,5</b>

Für die nicht besichtigten Bauteile wird ein üblicher Standard aus Erfahrungswerten angenommen. Das Risiko abweichender Ausstattungsmerkmale wird bei der Wertableitung mit einem Risikoabschlag berücksichtigt.

Das vollunterkellerte Reihenendhaus lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen

Typ 2.03 I-geschossig, unterkellert, Flachdach - Anteil 100%

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m<sup>2</sup> gerundet.

Ansatz Kostenkennwert

**795 €/m<sup>2</sup>**

### Baupreisindex 2021

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2021 (= 100) zum Wertermittlungsstichtag von 133,6 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 tatsächlichem Alter und Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem tatsächlichen Alter von 50 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Reihenendhaus

**0,63**

Wie unter Punkt 3.1.3 beschrieben wird die Nutzungsdauer für die Garage mit der Nutzungsdauer für das Reihenendhaus gleichgesetzt.

### 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. Gemäß Sachwertmodell enthält der vorläufige Sachwert auch die Wertanteile für typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.

- Garage
- Außentreppe, Eingangsdifferenzstufe

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Werte 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 133,6 zu erhöhen.

Ansatz **23.738 €**

### 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. Die zu bewertenden Außenanlagen wirken - soweit erkennbar - insgesamt ohne Besonderheiten beschaffen mit der Tendenz zu einem Instandhaltungsstau.

Ansatz **8%**

Sonstige Anlagen (z. B. besonders wertvolle Anpflanzungen oder Gärten), die nicht vom Bodenwert bereits erfasst werden, sind nicht vorhanden.

### Marktanpassung Waltrop 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 2024).<sup>10</sup>

Ohne Lagedifferenzierung alle 6 Städte

Höhe vorläufiger Sachwert	325.000€	Sachwertfaktor 1,08
	350.000 €	Sachwertfaktor 1,06
	375.000 €	Sachwertfaktor 1,03

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

Mittelwert:	284.627 €	(StAb.: 143.142 €)
Bodenwertanteil:	39,0%	(StAb.: 13,9%)
Bodenrichtwert:	271 €/m <sup>2</sup>	(StAb.: 46 €/m <sup>2</sup> )
Grundstücksgröße	375 m <sup>2</sup>	(StAb.: 155 m <sup>2</sup> )
Bruttogrundfläche	240 m <sup>2</sup>	(StAb.: 82 m <sup>2</sup> )
NHK	1.410 €/m <sup>2</sup>	(StAb.: 301 €/m <sup>2</sup> )
Gebäudestandard	2,8	(StAb.: 0,6)
Restnutzungsdauer:	36 Jahre	(StAb.: 17 Jahre)

<sup>10</sup> Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 52

Im Vergleich zu den Auswertungen zu dem Grundstücksmarktbericht 2023 sind die Sachwertfaktoren wieder gestiegen.

Für Reihenendhäuser wurden auf Kreisebene folgende Sachwertfaktoren ausgegeben<sup>11</sup>:

Ohne Lagedifferenzierung alle 6 Städte

Höhe vorläufiger Sachwert	325.000€	Sachwertfaktor 1,06
	350.000 €	Sachwertfaktor 1,04
	375.000 €	Sachwertfaktor 1,02

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

Mittelwert:	280.348 €	(StAb.: 110.641 €)
Bodenwertanteil:	40,3%	(StAb.: 14,8%)
Bodenrichtwert:	268 €/m <sup>2</sup>	(StAb.: 40 €/m <sup>2</sup> )
Grundstücksgröße	387 m <sup>2</sup>	(StAb.: 134 m <sup>2</sup> )
Bruttogrundfläche	237 m <sup>2</sup>	(StAb.: 71 m <sup>2</sup> )
NHK	1.411 €/m <sup>2</sup>	(StAb.: 143 €/m <sup>2</sup> )
Gebäudestandard	2,7	(StAb.: 0,5)
Restnutzungsdauer:	35 Jahre	(StAb.: 17 Jahre)

Für alle Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Waltrop folgende Sachwertfaktoren (Auswertungszeitraum 2022 -2024) ausgewiesen<sup>12</sup>:

Höhe vorläufiger Sachwert	325.000 €	Sachwertfaktor 1,07
	350.000 €	Sachwertfaktor 1,05
	375.000 €	Sachwertfaktor 1,03

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

Mittelwert:	325.465 €	(StAb.: 149.156 €)
Bodenwertanteil:	36,1%	(StAb.: 13,3%)
Bodenrichtwert:	280 €/m <sup>2</sup>	(StAb.: 36 €/m <sup>2</sup> )
Grundstücksgröße	389 m <sup>2</sup>	(StAb.: 164 m <sup>2</sup> )
Bruttogrundfläche	247 m <sup>2</sup>	(StAb.: 78 m <sup>2</sup> )
NHK	1.366 €/m <sup>2</sup>	(StAb.: 220 €/m <sup>2</sup> )
Gebäudestandard	2,9	(StAb.: 0,5)
Restnutzungsdauer:	40 Jahre	(StAb.: 15 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:

<sup>11</sup> Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 54

<sup>12</sup> Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 57

**Allgemein**

Tendenz: In dem Bereich, in dem der vorläufige Sachwert liegt, sind die Abweichungen nach unten deutlicher, die unterhalb der Trendlinie liegen.	↓
Bodenrichtwertniveau: Das Bodenrichtwertniveau bei der Auswertung ist geringer als das vorhandene Bodenrichtwertniveau. Dies lässt im Vergleich zu den ausgewerteten Kaufpreisen auf eine gefragtere Lage schließen.	↑
Grundstücksgröße: Die Grundstücksgröße ist deutlich größer als die durchschnittliche Grundstücksgröße bei der Auswertung.	↓
Restnutzungsdauer: Die geschätzte Restnutzungsdauer von 30 Jahren ist 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 2,5 unterhalb des durchschnittlichen Ausstattungsstandards bei der Auswertung.	↓
Objektart: Es handelt sich um ein Reihenendhaus. Die Auswertung bezieht sich auf alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern. Reihenendhäuser bilden die mittlere Gruppe in dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.	↔

**Beurteilungen aus der Analyse**

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um einen zweckmäßigen und bauzeittypischen Einfamilienhausbungalow mit einer unbekanntenen Ausstattung.	↓
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend bauzeittypischer Zustand erkennbar gewesen.	↓
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet.	↔

**Sonstiges**

Gebäudetyp: Zu bewerten ist ein Bungalow mit einem typischerweise hohen Anteil an Kellerflächen, die hohe Baukosten verursachen, jedoch im Nutzen der Wohnfläche nachstehen. Dies ist ein Marktnachteil.	↓↓
---	----

<b>HINWEIS:</b> Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
<b>gewählter Sachwertfaktor</b>	<b>rd. 0,9</b> bzw. <b>rd. -10%</b>

- ↑↑ 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 einem durchschnittlichen Reihenendhaus 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

## 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 anderen Marktindikatoren vergleichbar.

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	324.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche	2.817 €/m <sup>2</sup>
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.071 €/m <sup>2</sup>
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche	1.487 €/m <sup>2</sup>
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	565 €/m <sup>2</sup>

## Vergleichszahlen

Der Gutachterausschuss des Kreises Recklinghausen hat aus den Kaufpreisen des Jahres 2024 Durchschnittszahlen für den gesamten Kreis abgeleitet. Eine weitere Differenzierung nach Städten wurde nicht vorgenommen. Das Baujahr liegt im Grenzbereich, sodass hier die Baualtersklasse 1950 - 1974 und 1975 -1994 beschrieben werden.

### Durchschnittspreise 2024 nach Baujahresgruppen in Bezug auf alle Städte <sup>13</sup>

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, Grundstücksfläche 250-500 m<sup>2</sup>, dem Alter entsprechender normaler Zustand, Grundstücksfläche 350 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 125 m<sup>2</sup>

Baualtersklasse	1950 - 1974
Kaufpreis	2.310 €/m <sup>2</sup>
Gesamtkaufpreis.	289.000 €
Baualtersklasse	1975 - 1994
Kaufpreis	2.600 €/m <sup>2</sup>
Gesamtkaufpreis.	325.000 €

	Referenz	vorhanden	
Immobilienrichtwert			2.750 €/m <sup>2</sup>
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0,0%
ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	0,0%
Wohnfläche	121 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	10,2%
Ausstattungsstufe	mittel	mittel	0,0%
Keller	vorhanden	vorhanden	0,0%
Alter	34 Jahre	50	-9,4%
Grundstücksgröße	251 m <sup>2</sup> - 400 m <sup>2</sup>	509	5,6%
Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn- Nutzungsfläche (gerundet 10 €/m <sup>2</sup> )			2.900 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert			330.000 €

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses des Kreis Recklinghausen hat einen Wert von 2.900 €/m<sup>2</sup> bzw. 330.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Die Abweichung ist unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale plausibel.

<sup>13</sup> Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 49

### 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 Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen hat für die Wertableitung von bebauten Erbbaurechten entsprechende Erbbaurechtsfaktoren abgeleitet. Hierzu wurden 51 Verkäufe von bebauten Erbbaurechten des Wohnungsbaus aus den Jahren 2023 bis 2024 mit finanzmathematischen Werten zwischen 185.000 € und 655.000 € ausgewertet. Die zur Ableitung herangezogenen Kauffälle hatten eine Restlaufzeit zwischen 28 und 83 Jahren.

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 Erbbauzinsen 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)	324.000 €
- Bodenwert (fiktives Volleigentum)	- 153.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen	171.000 €

#### 3.4.2 Erbbaurechtsvor- oder Nachteil

##### marktübliche Erbbauzinsen

Bodenwert (fiktives Volleigentum)	153.000 €	
angemessene Erbbauzinsen 3,25% von 153.000 €		4.973 €

Erbbaurechtsvorteil auf Basis der vertraglich mögliche Erbbauzinsen

dinglich gesicherte Erbbauzinsen	156 €	
vertraglich mögliche Erbbauzinsanpassung	509 €	
vertraglich mögliche Erbbauzinsen	665 €	
vertraglich mögliche Erbbauzinsen		665 €
jährlicher Erbbaurechtsvorteil in Höhe von		4.308 €

Erbbaurechtsvorteil kapitalisiert über die gerundete Restlaufzeit des Vertrages

Barwertfaktor bei einer Laufzeit von			
44 Jahren und einem Zinssatz von 3,25%	= 23,24		
	23,24 x	4.308 € =	100.118 €
Rundung			- 118 €
<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts (Erbbaurechtsvorteil)</b>			<b>100.000 €</b>

## Begründung

Regelmäßig wird die Basis der ersten Erbbauzinsen als prozentualer Anteil des Bodenwertes, der aus dem Bodenrichtwert abgeleitet wurde, vereinbart. Um einen Wertverlust der Erbbauzinsen zu vermeiden, werden sogenannte Wertsicherungsklauseln (Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses) vereinbart.

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.

Grundlage der Berechnung des Erbbaurechtsvor- oder Nachteils bilden die vertraglich möglichen Erbbauzinsen, da in dem Grundbuch eine Vormerkung zur Sicherung der Erbbauzinsen eingetragen wurde.

## 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	305,40 DM =	155,95 €
<b>Summe dinglich gesicherte Erbbauzinsen</b>		<b>155,95 €</b>

## Aktuell gezahlte Erbbauzinsen

Für die Bewertung wurde das letzte Schreiben zur Erbbauzinsanpassung vom 19.05.2021 zur Verfügung gestellt. Demnach wurde der Erbbauzins zum 01.07.2022 auf 1.000 € angepasst. Diese sind in dem Grundbuch jedoch nicht gesichert und somit rein schuldrechtlicher Natur.

**schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzinsen** **1.000 €**

## Mögliche Erbbauzinsen

Nach dem Wertsicherungsrechner des statistischen Bundesamtes <sup>14</sup> ergibt sich aufgrund der in dem Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Wertsicherungsklausel eine Preissteigerung von 326,3% bzw. es ergibt sich ein möglicher Erbbauzins von 664,81 € rd. 665 € zum Wertermittlungsstichtag.

**vertraglich mögliche Erbbauzinsen** **665 €**

<sup>14</sup> Quelle: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm.html]; abgerufen am 12.11.2024

**Hinweis:**

Warum aktuell ein höherer Erbbauzins gezahlt wird als nach dem Erbbaurechtsvertrag möglich, ist nicht bekannt und kann anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen auch nicht nachvollzogen werden.

**Marktübliche Erbbauzinsen**

Im Jahr 2024 wurden im Zuständigkeitsgebiet keine Erbbaurechtsneubestellungen für den individuellen Wohnungsbau registriert. In dem Zuständigkeitsgebiet fanden 2023 nur drei Erbbaurechtsneubestellungen für den individuellen Wohnungsbau statt. Der durchschnittliche Erbbauzins lag bei 11,00 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,30 €/m<sup>2</sup>) und der durchschnittliche Erbbauzinssatz bei 3,9% (Vorjahr 2,0%). Aufgrund der geringen Anzahl und der großen Schwankungen zu den Vorjahreswerten wurden keine ortsüblichen Erbbauzinsen abgeleitet.

In dem Grundstücksmarktbericht wurden Erbbauzinssätze von Erbbaurechten für den individuellen Wohnungsbau auf Landesebene veröffentlicht.

Demnach wurden aus 52 Erbbaurechtsbestellungen ein durchschnittlicher Erbbauzins von 3,29% mit einem Median von 3,59% ermittelt. Seit Ende der Niedrigzinsphase steigen auch die neuvereinbarten Erbbauzinsen wieder deutlich.

In dem Grundstücksmarktbericht 2025<sup>15</sup> für die Städte Dorsten Gladbeck Marl konnten in den letzten Jahren nur noch wenige Einzelfälle registriert werden. Die Neubestellungen wurden im letzten Jahrzehnt mit einem Erbbauzins zwischen 1,4% (besondere Fälle in Marl) und 4,7% registriert. Für das Stadtgebiet Recklinghausen wurde ein nicht statistisch gesicherter Erbbauzins in Höhe von 4% aus Kauffällen der letzten 5 Jahre angegeben<sup>16</sup>.

Für das Stadtgebiet von Waltrop wird ein marktüblicher Erbbauzins in Höhe von 3,25% des Bodenrichtwerts geschätzt.

---

<sup>15</sup> Grundstücksmarktbericht Dorsten Gladbeck Marl 2025; Seite 69

<sup>16</sup> Grundstücksmarktbericht Stadt Recklinghausen 2025; Seite 54

### 3.4.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Erbbaurechts

#### vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts

Sachwert der baulichen Anlagen	171.000 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (Erbbaurechtsvorteil)	100.000 €
zu entschädigender Wertanteil des Erbbaurechts (§50 ImmoWertV)	
<b>finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (§50 ImmoWertV)</b>	<b>271.000 €</b>

objektspezifische angepasster Erbbaurechtsfaktor (§49 Abs. 2 ImmoWertV)	
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (§50 ImmoWertV)	271.000 €
Erbbaurechtsfaktor Abschlag -15% von 271.000 €	= - 40.650 €
Rundung	- 350 €
<b>vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts</b>	<b>230.000 €</b>

## BEGRÜNDUNGEN

### 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

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

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

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = - 21.990 / \text{finanzmathematischer Wert} + 0,96$$

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = - 21.990 / 271.000 \text{ €} + 0,96 = 0,88$$

Für das zu bewertende Reihenendhaus wird ein Erbbaurechtsfaktor von 0,85 bzw. ein Abschlag von -15% gewählt.

Erbbaurechtsfaktor Abschlag	15% von 271.000 € =	<b>- 40.650 €</b>
-----------------------------	---------------------	-------------------

### Plausibilisierung

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht 71% von dem vorläufigen marktangepassten Sachwert des Erbbaurechts. Vergleichbar mit dem Erbbaurechtskoeffizienten.

### 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 beizumisst. Die Höhe dieses Werteeinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

#### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden/fehlende Innenbesichtigung	- 16.200 €
--	------------

#### **Altmerkmale und Schäden/Fehlende Innenbesichtigung**

Wie unter Punkt 2.6.5 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden.

Im Wesentlichen sind dies:

- teils abgesacktes Pflaster im Bereich des Zugangs, kippende niedrige Mauer im Bereich der Garagenzufahrt
- abgängiges Gartenhaus
- Heizkessel am Ende der üblichen Nutzungsdauer (Baujahr 1991 lt. Messprotokoll)

Die oben aufgeführten Merkmale/Schäden/Instandhaltungsrückstände beziehen sich ausschließlich auf die Außenanlagen und die von außen sichtbaren Bauteile, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde.

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

Das Erbbaurecht - Reihenendhaus konnte nicht von innen und nicht von der Gartenseite besichtigt werden. Hierfür erfolgt ein Risikoabschlag. Dieses wegen evtl. nicht erkannter Schäden und Instandhaltungsrückstände sowie evtl. nicht fertiggestellter Ausbauarbeiten. Nach äußerem Augenschein erscheint ein solcher Abschlag in Höhe von 5% des vorläufigen marktangepassten Sachwertes als angemessen und erforderlich.

Die tatsächlichen Kosten, um das Reihenendhaus in einen altersgerechten und schadenfreien Zustand zu versetzen, werden vermutlich deutlich höher ausfallen. Da Umfang und Zeitpunkt der Instandsetzung jedoch nicht bekannt sind, können diese auch nicht genauer bestimmt werden.

<b>Ansatz (Abschlag):</b>	5% von 324.000 € =	<b>- 16.200 €</b>
entspricht 141 €/m <sup>2</sup>		

## 4 VERKEHRSWERTE

---

### 4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Reihenendhaus mit Garage 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 Wertermittlungsstichtag 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 gemäß §194 BauGB

#### Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts	230.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	-16.200 €
<b>Sachwert des Erbbaurechts</b>	<b>213.800 €</b>
Rundung	200 €
<b>Ermittelter Verkehrswert des Erbbaurechts</b>	<b>214.000 €</b>

#### Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m <sup>2</sup> BGF (nur Reihenendhaus)	708 €/m <sup>2</sup>
Flächenwert/m <sup>2</sup> (Wfl.)	1.861 €/m <sup>2</sup>

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Reihenendhaus und einer Garage bebauten Erbbaurechts Krusenhof 98 in 45731 Waltrop auf

---

**VERKEHRSWERT des Erbbaurechts gemäß §194 BauGB** zum Stichtag 10.09.2025 gerundet **214.000 €**

(unter Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast)

### 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, 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.

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

#### 4.3.1 Kalkulatorischer Wert von Gebäude und Außenanlagen

Ausgangsbasis ist der vorläufige marktangepasste Sachwert wie er unter Punkt 3.4.3 ermittelt wurde unter Berücksichtigung des Erbbaurechtsvorteils und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale inkl. Rundung.

vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts	230.000 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (Erbbaurechtsvorteil)	-100.000 €
marktangepassten Sachwert der baulichen Anlagen	130.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-16.200 €
Rundung zum Verkehrswert	200 €
korrigierter Sachwert der baulichen Anlagen	114.000 €

#### 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 Erbbauzinserhöhungen zu berücksichtigen, auch wenn diese noch nicht durchgesetzt wurden. Die Erbbauzinsen sind unter Punkt 3.4.2 ausführlich beschreiben. Ausgangsbasis sind die möglichen Erbbauzinsen in Höhe von 665 €, die über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert werden.

Barwert der Erbbauzinsen	
Barwertfaktor bei einer Laufzeit von 44 Jahren und einem Zinssatz von 3,25% = 23,24	
kapitalisierte Summe Erbbauzinsen	23,24 x 665 € = 15.455 €

Die Summe der Erbbauzinsen wird auf volle € gerundet.

### 4.3.3 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Wie bei der Wertermittlung nach §194 BauGB ist auch hier ein Erbbaurechtsvorteil vorhanden, da der Ersteller 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)	100.000 €
--	-----------

### 4.3.4 Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts

Der Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts errechnet sich wie folgt:

Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	
korrigierter Sachwert der baulichen Anlagen	114.000 €
kapitalisierte Summe Erbbauzinsen	15.455 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (Erbbaurechtsvorteil)	100.000 €
<b>Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	<b>229.455 €</b>

### 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 „kapitalisierte Erbbauzinsen“.

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 wird nachfolgend geschätzt.

<b>Abschlag Zustimmung aus §§ 5/7 ErbbauRG</b>	<b>- 7.500 €</b>
--	------------------

Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	229.455 €
Abschlag Zustimmung aus §§ 5/7 ErbbauRG	- 7.500 €
<b>Verkehrswert §74a ZVG</b>	<b>221.955 €</b>

abzüglich Zahlungsbeträgen nach §§ 50/51 ZVG	
Barwert der dinglichen Erbbauzinsreallast	- 15.455 €
<b>"Barpreis"</b>	<b>206.500 €</b>

## LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

---

### Grundbuch von Waltrop, Blatt 306/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Erbbauvertrag/ Bewilligungsurkunde vom 06.05.1970, eingeholt.

#### lfd. Nr. 1

Ein Erbbauzins von jährlich 305,40 DM - dreihundertfünf 40/100 Deutsche Mark- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 84 Flurstück 505 der Gemarkung Waltrop. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 06.05.1970 im gleichen Range mit dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 20.08.1970.

Der Wert der Eintragung ergibt sich aus dem kapitalisierten Erbbauzins.

Barwert der Erbbauzinsen Erstvereinbarung

Barwertfaktor bei einer Laufzeit von 44 Jahren und einem Zinssatz von 3,25% = 23,24

kapitalisierte Summe Erbbauzinsen  $23,24 \times 156 \text{ €} = 3.624 \text{ €}$

#### lfd. Nr. 2

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 84 Flurstück 505 der Gemarkung Waltrop. Ingetragen im gleichen Range mit dem Recht Abt. II Nr. 1 eingetragen am 20.08.1970.

Das Vorkaufsrecht ist gegenseitig eingetragen und wird üblicherweise bei der Bestellung von Erbbaurechten eingetragen. Sollte das Vorkaufsrecht jedoch m Rahmen der Zwangsversteigerung untergehen, entsteht für den Erbbaurechtsgeber ein Nachteil. Empirisch abgeleitete Daten hierzu liegen nicht vor, sodass ein Abschlag geschätzt werden muss.

**Belastung**

**rd. 5.000 €**

#### lfd. Nr. 3

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung einer Reallast gemäß § 14 des Erbbauvertrages vom 06.05.1970 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 84 Flurstück 505 der Gemarkung Waltrop. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 06.05.1970 eingetragen am 20.08.1970

Barwert der vertraglich möglichen Anpassung

Barwertfaktor bei einer Laufzeit von 44 Jahren und einem Zinssatz von 3,25% = 23,24

kapitalisierte Summe Erbbauzinsen  $23,24 \times 509 \text{ €} = 11.830 \text{ €}$

#### lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 022/25).

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.

## **BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS**

---

1. Das Reihenendhaus wird augenscheinlich von einem Miteigentümer (Namensidentität auf dem Klingelschild) genutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Waltrop vom 31.07.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.  
Hier wird nochmals darauf verwiesen, dass keine Innenbesichtigung zugelassen wurde.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Straße Krusenhof und einem Stichweg aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 30.07.2025 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 16.07.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Waltrop vom 26.09.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

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

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbemerkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 10.12.2025