

# Gutachten

**Unser Aktenzeichen:**

**AGR-181-25-HE**

**Grundstück:**

**Wilhelmstraße 28  
45711 Datteln**

Flur 3

Flurstück 291

Gemarkung Horneburg

Grundbuchblatt 6483 von Datteln



**Auftraggeber:**

Amtsgericht Recklinghausen  
Reizensteinstraße 17-21  
45657 Recklinghausen

**Geschäftsnummer:**

**22. K 24/25**

**Zweck des Gutachtens:**

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Horneburg, Flur 3, Flurstück 291, Wilhelmstraße 28 in 45711 Datteln, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

**Ortstermin:**

Dienstag, 02.12.2025, 10:00 Uhr

**Wertermittlungsstichtag/  
Qualitätsstichtag:**

**02. Dezember 2025**

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

**U. - H. SCHEIPER**

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN  
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR  
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

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

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



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



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

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

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

Steuernummer: 336/5180/3511

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

## **1.0 Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.0</b>	<b>Inhaltsverzeichnis: .....</b>	<b>2</b>
1.1	Einleitung: .....	3
1.2	Grundlagen: .....	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen: .....	7
<b>2.0</b>	<b>Grundstückbeschreibung: .....</b>	<b>10</b>
2.1	Stadtplan: .....	12
2.2	Luftbild: .....	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte: .....	14
2.4	Grundbuch: .....	15
2.5	Behördliche Auskünfte: .....	16
2.6	Ermittlung des Bodenwerts: .....	20
2.6.1	Bodenrichtwert: .....	20
2.6.2	Bodenwertfeststellung: .....	21
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: .....	22
<b>3.0</b>	<b>Baubeschreibung: .....</b>	<b>23</b>
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts: .....	24
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung: .....	28
3.3	Baulicher Zustand/Schäden: .....	29
3.4	Restnutzungsdauer: .....	31
3.5	Berechnung der Wohnfläche: .....	32
<b>4.0</b>	<b>Wertermittlung des bebauten Grundstücks: .....</b>	<b>34</b>
4.1	Ermittlung des Ertragswerts: .....	38
4.1.1	Mietsondierung: .....	38
4.1.2	Bewirtschaftungskosten: .....	38
4.1.3	Liegenschaftszinssatz: .....	39
4.1.4	Ertragswertberechnung: .....	41
<b>5.0</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert): .....</b>	<b>42</b>
<b>6.0</b>	<b>Fotoanlage: .....</b>	<b>43</b>
<b>7.0</b>	<b>Baupläne: .....</b>	<b>81</b>

## 1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 19.08.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 6483 von Datteln, Gemarkung Horneburg, Flur 3, Flurstück 291, Wilhelmstraße 28 in 45711 Datteln, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Dienstag, den 02.12.2025, um 10:00 Uhr, ein Ortstermin statt, an dem das zu bewertende Objekt gemeinsam mit der Eigentümerin besichtigt werden. Das Gebäude konnte vollständig von innen sowie auch von außen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Aufteilung der Wohnungen im Objekt nicht mit den Angaben in der Bauakte übereinstimmt. Von der Wohnung im Erdgeschoss links zur Wohnung im Obergeschoss links wurde eine interne Verbindung durch eine Spindeltreppe eingebaut und somit die Wohnungen zu einer Einheit zusammengelegt. Hierrüber befinden sich keine Unterlagen in der Bauakte. Des Weiteren wurde eine interne Verbindung von der Wohnung im Obergeschoss links über eine Raumsparwendeltreppe zum Dachgeschoss errichtet. Die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist nicht genehmigt und wird in der nachfolgenden Wertermittlung, aufgrund der zu geringen lichten Höhe und des fehlenden zweiten Rettungswegs auch nicht berücksichtigt.

Die Lageaufteilung der Wohnungen in rechts und links erfolgt von der Straße aus gesehen.

Als weitere Unterlage wurde mir vom zuständigen Amtsgericht Recklinghausen ein Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 23.06.2025 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurde mir vom Bauordnungsamt der Stadt Datteln die Bauakte in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte konnten von mir im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtlicher Überein-

stimmung geprüft werden. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis eines örtlichen Aufmaßes sowie der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte. Ich weise darauf hin, dass geringe Abweichungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 02.12.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Dreifamilienwohnhaus sowie einer Pkw-Garage. Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

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

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

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

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

## 1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- 3) Bauzeichnungen aus der digitalen Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Datteln
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 23.06.2025
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023.
- 7) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 11) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Einschlägige DIN-Normen: DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)

- 13) Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- 14) Einschlägige Fachliteratur:
- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
  - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2019]: 9. Auflage;

### **1.3 Sonstige Vorbemerkungen:**

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

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

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

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

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

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

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

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

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

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien, lautet:

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

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

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

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

**Besonderer Hinweis:**

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

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und der Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten ermittelten Daten (insbesondere die Bodenrichtwerte und die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) sowie der Mietspiegel der Stadt Datteln, die, soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

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

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

## 2.0 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der Kreisstadt Datteln. Datteln liegt im südlichen Bereich des Regierungsbezirks Münster, im bevölkerungsreichsten deutschen Landkreis (Kreis Recklinghausen) zwischen dem Ruhrgebiet und dem Münsterland. Die Stadt Datteln, mit einer Größe von ca. 66,09 Quadratkilometer, hat aktuell ca. 35.500 Einwohner und ein Einzugsgebiet für rund 621.000 Menschen im gesamten Kreis Recklinghausen.

Datteln ist wie viele andere Ruhrgebietsstädte durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher u. a. eine wichtige Bergbaustadt mit einer großen Zeche im Stadtgebiet, der Zeche Emscher-Lippe. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Datteln. Heute ist die Stadt Sitz einiger Behörden, Gerichte, Banken und Versicherungen sowie Bildungseinrichtungen. Über die Grenzen hinaus bekannt ist die Stadt durch das Kanalkreuz Datteln, bei dem der Dortmund-Ems-Kanal, der Datteln-Hamm-Kanal sowie der Wesel-Datteln-Kanal zusammenführen. Die Stadt Datteln wurde am 01.01.1975 in den vergrößerten Kreis Recklinghausen eingegliedert und hat keine offiziellen Stadtteile, sondern ist aus Bauernschaften entstanden und in 22 Bezirke gegliedert. Angrenzend befinden sich die Städte Olfen, Selm, Waltrop, Castrop-Rauxel, Recklinghausen, Oer-Erkenschwick und Haltern. Datteln verfügt über keinen eigenen Bahnhof mehr, da dieser stillgelegt wurde. Die nächstgelegenen sind die in den Städten Recklinghausen und Castrop-Rauxel.

Das zu bewertende Objekt liegt südlich in der Stadt Datteln im Stadtteil Horneburg und ist ca. 5,8 km vom Stadtzentrum Datteln entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird von der Wilhelmstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 772 m<sup>2</sup> in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 5,8 km von Datteln-Zentrum

ca. 4,7 km von der A2, Anschlussstelle Henrichenburg

ca. 9,0 km von der A45, Dreieck, Dortmund Nordwest

- ca. 9,3 km von der A42, Anschlussstelle Castrop-Rauxel
  - ca. 10,5 km von der A43, Anschlussstelle Kreuz Recklinghausen
  - ca. 8,9 km vom Hauptbahnhof Castrop-Rauxel
  - ca. 8,5 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen
- entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen und vollständig unterkellerten Dreifamilienwohnhaus sowie einer Pkw-Garage bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, mehrgeschossigen Wohnbebauung. Unweit befindet sich die Feuerwache Horneburg sowie die St. Maria Magdalena Kirche. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

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

Im Objekt ist ein Wasser-, Strom- und Gasanschluss vorhanden. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegenden Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die digital zur Verfügung gestellte Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist zu ca. 23 % bebaut. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 22 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 32,50 m.

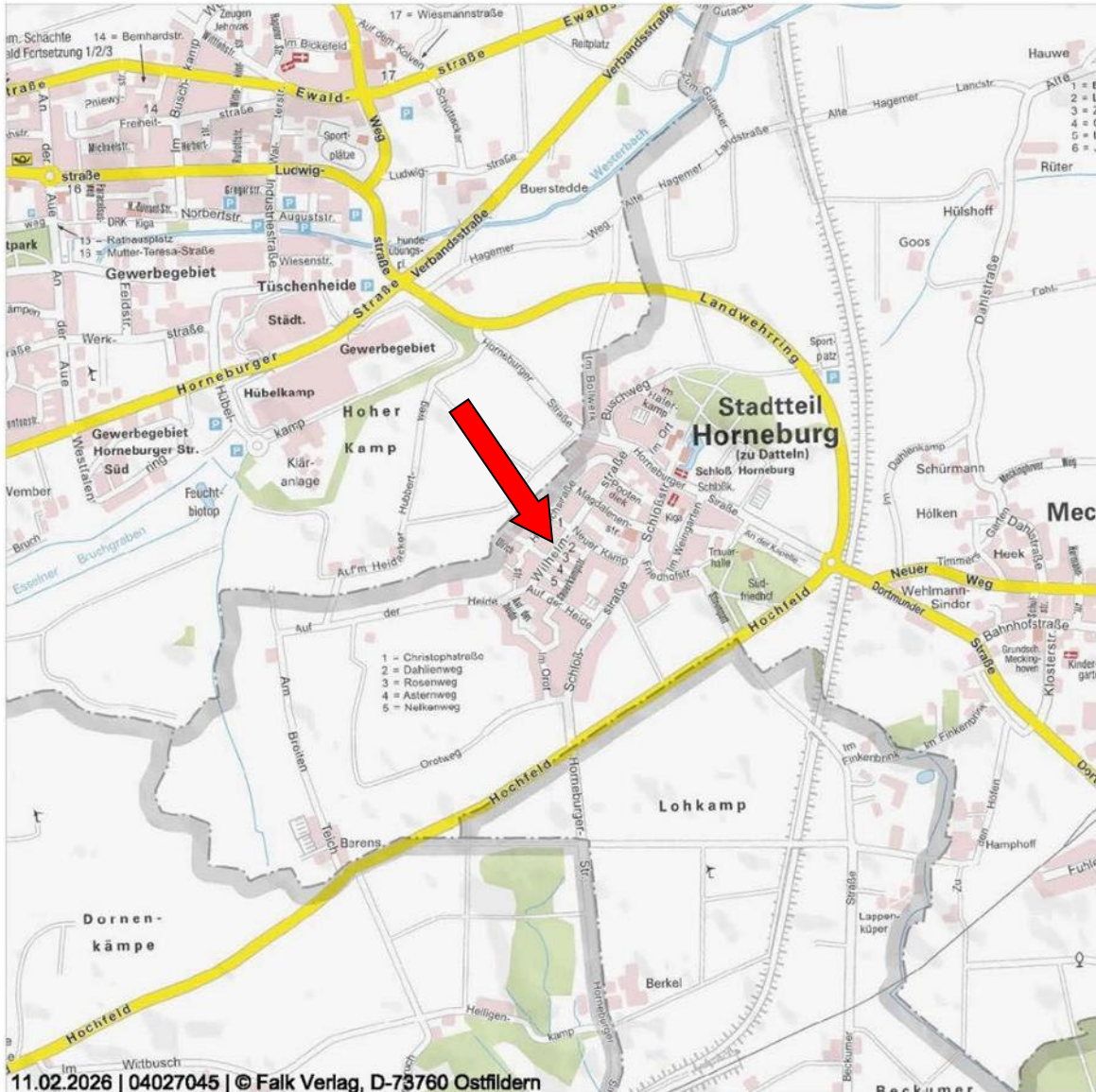
## 2.1 Stadtplan:

### Regionalkarte MairDumont

45711 Datteln, Wilhelmstr. 28



Geoport



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



0



2.000 m

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

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

#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04027045 vom 11.02.2026 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

## 2.2 Luftbild:

### Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45711 Datteln, Wilhelmstr. 28



11.02.2026 | 04027045 | © Geobasis NRW dl-de/by-2-0

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



#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

#### Datenquelle

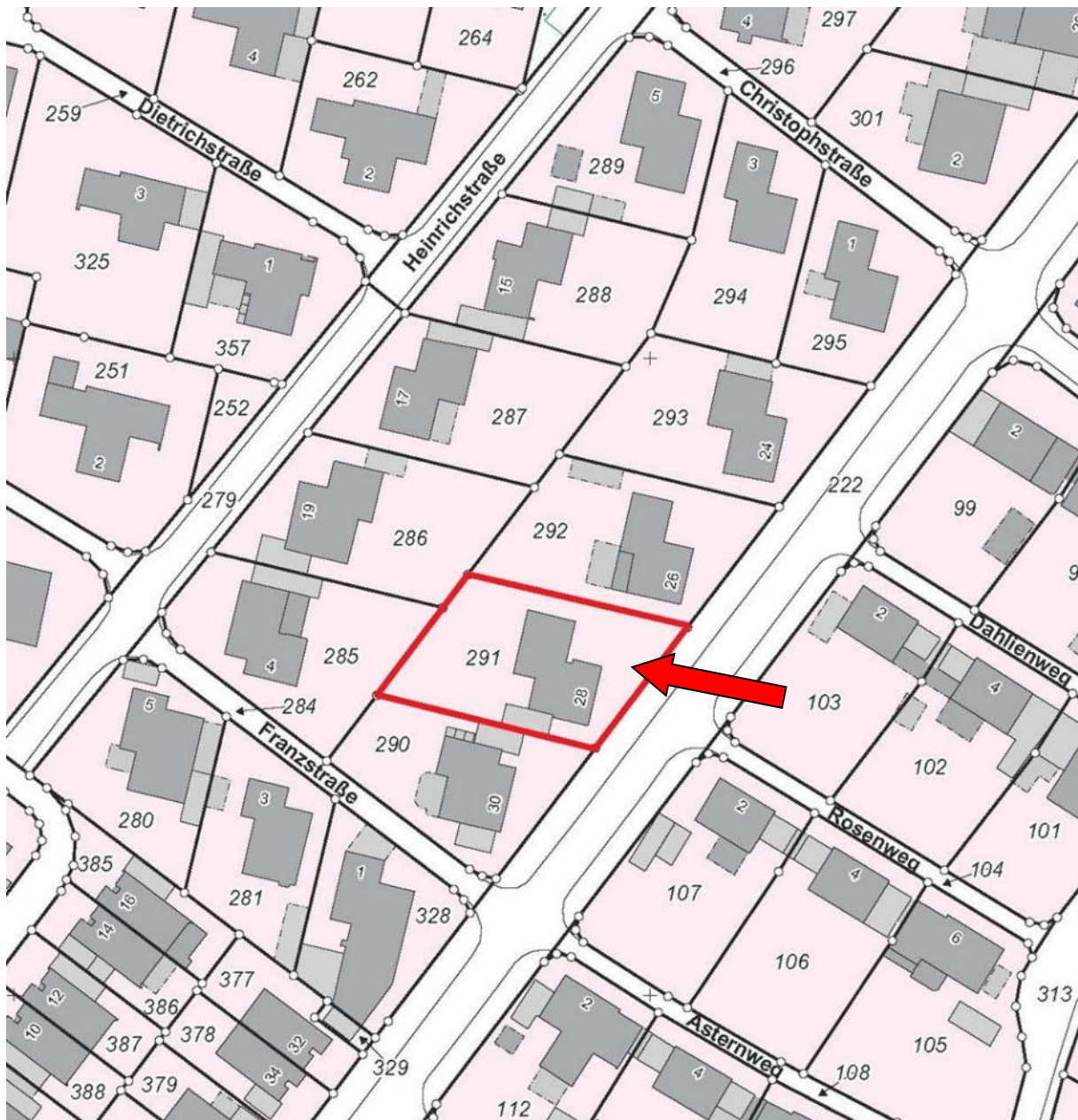
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04027045 vom 11.02.2026 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

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



(Quelle: Kreis Recklinghausen)

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

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

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

## 2.4 Grundbuch:

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 6483:

Grundbuch von Datteln:	Blatt 6483
Gemarkung:	Horneburg
Flur:	3
Flurstück:	291
Flurstücksgröße:	772 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Wilhelmstraße 28

### Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs 6483:

#### lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 3:

wurden jeweils gelöscht

#### lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 24/25).  
Eingetragen am 20.06.2025.

### Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs 6483:

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

## 2.5 Behördliche Auskünfte:

### Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen Datteln, Wilhelmstraße 28, Gemarkung Horneburg, Flur 3, Flurstück 291 im Baulastenverzeichnis der Stadt Datteln keine Eintragung erfolgte.

### Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Datteln wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass sich hinsichtlich einer denkmalrechtlichen Auskunft für das Grundstück Datteln, Wilhelmstraße 28 folgende Aussagen treffen lassen:

1. das oben genannte Gebäude wird nicht in der Denkmalliste der Stadt Datteln gelistet, somit handelt es sich nicht um ein eingetragenes Denkmal,
2. das oben genannte Gebäude befindet sich nicht in der engeren Umgebung eines Baudenkmals oder Bodendenkmals,
3. das oben genannte Gebäude befindet sich nicht im Geltungsbereich einer Denkmalsatzung,

Bleibe nur zu prüfen, ob das Gebäude an sich irgendeinen Denkmalwert aufweist. Gemäß § 2 (1) + (2) DSchG NRW gilt:

*„(1) Denkmäler sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für*

*[1] die Erdgeschichte,*

*[2] für die Geschichte des Menschen,*

*[3] für die Kunst- und Kulturgeschichte,*

*[4] für Städte und Siedlungen oder*

*[5] für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind*

*und an deren Erhaltung und Nutzung wegen künstlerischer, wissenschaftlicher, volkskundlicher oder städtebaulicher Bedeutung ein Interesse der Allgemeinheit besteht.*

*(2) Baudenkmäler sind Denkmäler, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Zu einem Baudenkmal gehören historische Ausstattungsstücke, soweit sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden.“*

Demnach müsste ein öffentliches Interesse an dem Gebäude bestehen im Sinne der zuvor genannten 5 Bedeutungsebenen. Da das Gebäude 1969 als Wohnhaus genehmigt wurde und keinen künstlerischen Wert aufweist als auch weder der Architekt noch der Bauherr kulturgeschichtlich relevante Personen darstellen, können die Bedeutungsebenen [1]-[3] und [5] ausgeschlossen werden. Zwar stellt die Aufstellung und Freigabe eines Bebauungsplans (Hier: B-Plan 2H der Stadt Datteln) immer eine städtebauliche Entwicklung dar, jedoch gilt dies nicht für das Objekt im Einzelnen, sondern für die Bebauung der Fläche an sich zur Darstellung des demographischen Wandels. Somit kann auch die Bedeutungsebene [4] ausgeschlossen werden.

Zudem hat das Gebäude bauliche Veränderungen als auch Veränderungen auf der Grundstücksfläche in den Jahren 1970-1976 erfahren, als die nördliche Garage zu Wohnraum umgebaut wurde (hier ist die Aktenlage etwas unklar, da nur ein undatiertes Antrag und ein Aktenvermerk aus 1992 über den Umbau vorliegen. Historische Luftbilder konnten auf Grund der Zufahrten den Zeitraum begrenzen). Zuletzt wurde 2018 das gesamte Dach erneuert und Dachfenster eingebaut (Eingrenzung auf Grundlage öffentlich zugänglicher historischer Luftbilder. Demnach fallen für das oben genannte Objekt keine denkmalrechtlichen Beanstandungen oder Schutzziele an.

#### **Altlastenauskunft:**

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt / Team 70.11 Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Horneburg, Flur 3, Flurstück 291, Wilhelmstraße 28 in Datteln, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

#### **Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:**

Laut Auskunft der Stadt Datteln, wurde dem Unterzeichner zu dem Grundstück Datteln, Wilhelmstraße 28, Gemarkung Horneburg, Flur 3, Flurstück 291 folgendes mitgeteilt:

1. Für das vorgenannte Objekt bestehen weder baubehördliche Beschränkungen noch Beanstandungen.
2. Die Baugenehmigung wurde am 17.07.1969 erteilt,
3. Die baurechtliche Schlussabnahme wurde am 20.11.1969 erteilt.

**Wohnungsbindung:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Wilhelmstraße 28, 45711 Datteln nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert ist.

**Planungsrechtliche Festsetzungen:**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Datteln ist für das Grundstück Wilhelmstraße 28, 45711 Datteln: Gemarkung Horneburg, Flur 3, Flurstück 291 im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Datteln vom 11.06.2021 für diesen Bereich „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Das Flurstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes 2H- Bebauung westlich der Wilhelmstraße, rechtskräftig seit dem 06.12.1966. Es sind folgende Festsetzungen für das Flurstück getroffen:

- WR – Reines Wohngebiet
- GRZ – 0,4
- GFZ – 0,7
- II – Geschossigkeit
- Offene Bauweise
- Dachneigung 22°

**Erschließungskosten:**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Datteln, ist das Flurstück Gemarkung Horneburg, Flur 3, Flurstück 291, Lage: Wilhelmstraße 28 über die öffentliche Erschließungsanlage Wilhelmstraße erschlossen. Eine Abrechnung der erstmaligen Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen nach dem BauGB ist nicht erfolgt. Ein Erschließungsbeitrag fällt nicht mehr an.

Maßnahmen nach § 8 KAG sind an dieser Erschließungsanlage derzeit weder absehbar noch geplant. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage werden keine Beiträge nach § 8 KAG NRW von Grundstückseigentümern erhoben.

Kanalanschlussbeiträge nach KAG werden von der Stadt Datteln nicht erhoben. Das Recht der Stadt Datteln, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen in dem hier behandelten Sinne sind, bleibt unberührt.

**Bergbauauskunft:**

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ewald Fortsetzung Südfeld“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Ewald Fortsetzung Südfeld“ ist eine Aktiengesellschaft in Essen.

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

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage wird mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

## 2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

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

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

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

### 2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten auf

**250,00 €/m<sup>2</sup>**

für das zu bewertende Grundstück, bei einer zweigeschossigen Wohnbebauung und einer Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

## 2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen, geringfügig abweichenden Grundstückstiefe von ca. 32,50 m, gegenüber der Tiefe des zonalen Bodenrichtwertgrundstücks von 35 m, wird auf den ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, gemäß der Kreuztabelle des Gutachterausschusses ein Zuschlag in Höhe von rund 2 % in Ansatz gebracht.

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

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025:	= 250,00 €/m <sup>2</sup>
---	---------------------------

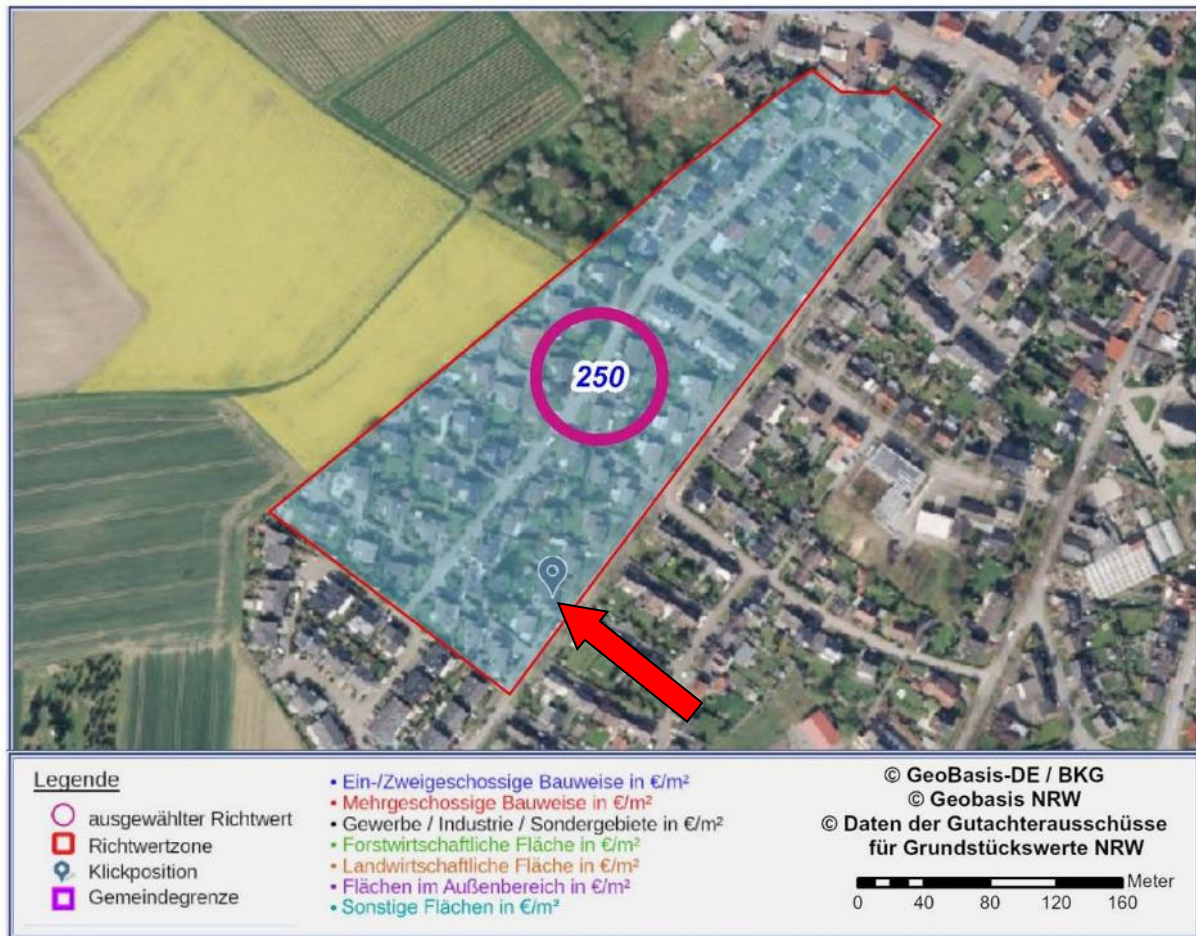
Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe, in Höhe von 2 %

250,00 €/m <sup>2</sup> x 2 %	= + 5,00 €/m <sup>2</sup>
	<hr/>
	= 255,00 €/m <sup>2</sup>
	rd. 255,00 €/m <sup>2</sup>

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

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
Flurstück: 291	772 m <sup>2</sup>	255,00 €/m <sup>2</sup>	=	196.860,00 €
				<hr/>
			=	196.860,00 €
<b>Bodenwert des Flurstücks 291</b>		<b>rd.</b>	<b>=</b>	<b><u>196.900,00 €</u></b>

## 2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



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

**Aktualität:** 01.01.2025

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.

### **3.0 Baubeschreibung:**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Unterlagen aus der digitalen Bauakte.

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

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

### 3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Dreifamilienwohnhaus sowie einer Pkw-Garage. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

Das Objekt wurde, laut Bauakte, ca. 1969 in massiver Mauerwerksbauweise als Zweifamilienwohnhaus mit zwei Garagen errichtet und in den späteren Jahren zu einem Dreifamilienwohnhaus mit einer Pkw-Garage umgebaut. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Objekt ist vollständig unterkellert und mit einem Satteldach, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist, versehen. Die Außenwandflächen sind mit einer Wärmedämmung versehen sowie verputzt und gestrichen. Die Beheizung erfolgt über eine Warmwasserzentralheizung mit gasbefeuertem Kessel, welche sich im Kellergeschoss befindet. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt und mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen dem Standard von teilrenovierten Wohnhäusern dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, zweigeschossig mit Satteldach
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	Ursprung: ca. 1969 (lt. Bauakte) Umbau zum Dreifamilienwohnhaus und Nutzungsänderung von einer Garage zu Wohnraum zu späteren unbekanntem Zeitraum
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach damaliger statischer Berechnung

Außenwände:	Mauerwerk, Wärmedämmung, verputzt, gestrichen
Geschossdecken:	Stahlbeton
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Zwischenwände in Leichtbauweise
Treppen:	abgeschlossenes Treppenhaus, Stahlbeton, Kunststeinbelag, Stahlgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf, interne Spindeltreppe, Stahl mit Holzstufen vom EG li. zum OG li interne Raumsparwendeltreppe, Stahl mit Holzstufen vom OG li. zum DG
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach, Eindeckung mit Betondachsteinen, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Holzdachflächenfenster
Innentüren:	Holztüren, Stahlzargen, Stahltüren
Oberböden:	Estrich, Parkett, Fliesen, Vinyl

Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, tlw. noch im Rohbau, im Sanitärbereich gefliest
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, abgehängte Decken
Dachuntersichten:	tlw. gedämmt mit Unterspannbahn, tlw. verkleidet mit Leichtbauplatten, verputzt, tapeziert, gestrichen
Elektro-Installation:	Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schalter zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich im Treppenhaus; Schaltprogramm in einfacher Ausstattung
Rauchmelder:	teilweise vorhanden
Sanitär-Installationen:	<p><u>WC KG:</u> Waschbecken, bodenstehendes WC mit Druckspüler</p> <p><u>Bad EG rechts:</u> Waschbecken, wandhängendes WC mit Vorwandeinbauspülkasten, Dusche ebenerdig</p> <p><u>Bad EG links:</u> Waschbecken, wandhängendes WC mit Vorwandeinbauspülkasten, Dusche ebenerdig</p> <p><u>WC EG links:</u> Waschbecken, bodenstehendes WC mit Druckspüler</p> <p><u>Bad OG links:</u> Waschbecken, wandhängendes WC mit Vorwandeinbauspülkasten, Badewanne</p> <p><u>Bad OG rechts:</u> befindet sich im Rohbau</p>

Bad DG: Waschbecken, wandhängendes WC mit Vorwandeinbauspülkasten

- Heizung: Warmwasserzentralheizung mit gasbefeuertem Kessel, Kesselanlage im Kellergeschoss
- Warmwasserbereitung: tlw. über Durchlauferhitzer, tlw. über Heizung
- Hausanschlüsse: Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Gas-, Wasser- und Stromanschluss sowie Telefonanschluss sind vorhanden
- Besondere Ausstattung: Gegensprechanlage, offener Kamin (EG links), Einschubtreppe im Treppenhaus zum Dachboden, SAT-Schüssel
- Pkw-Garage: Stahlkipptor, Flachdach, Tür zum Garten

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

#### **Außenanlagen:**

Der nicht überdachte Hauseingang mit einer Stufe an der Vorderseite des Hauses wird über einen mit Waschbetonplatten befestigten Weg von der Straße aus erschlossen. Die Kelleraußentreppe mit 12 Steigungen sowie die geflieste Terrasse befinden sich an der Rückseite des Hauses. Die Pkw-Garage an der linken Gebäudeseite wird über eine gepflasterte leicht ansteigende Zufahrt erschlossen. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist mit Rasen gesät und mit Büschen und Bäumen bepflanzt.

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Dreifamilienwohnhaus sowie einer Pkw-Garage. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

Es befinden sich drei Wohneinheiten im Objekt. Die Lageaufteilung der Wohnungen in rechts und links erfolgt von der Straße aus gesehen.

Im Erdgeschoss rechts sind Bad, Küche und Wohnen/Schlafen angeordnet.

Die Wohnung im Erdgeschoss links erstreckt sich ebenfalls über das Obergeschoss links und ist intern durch eine Spindeltreppe miteinander verbunden. Im Erdgeschoss links sind Flur, WC, Abst. Wohnen, Küche, Flur, Bad, und ein Raum angeordnet. Vom Flur aus gelangt man auf die geflieste Terrasse und von dort in den Garten. Vom offenen Wohnbereich zur Küche gelangt man über die interne Spindeltreppe zum Obergeschoss links hier sind Flur, drei Räume und Bad vorhanden. Ebenfalls ist hier auch ein Zugang vom Treppenhaus vorhanden.

Das Obergeschoss rechts gliedert sich in Flur, Bad und drei Räume.

Im Kellergeschoss befinden sich Flur, WC, Heizung, Wasch- und Trockenkeller und diverse Kellerräume.

Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Wohnhauses nur eingeschränkt dem heutigen Standard, da sich in allen Wohnungen gefangene Räume befinden, die nur über weitere Räume zu erschließen sind und ist somit nur eingeschränkt als funktionell geplant zu bezeichnen sind. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen

sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden. Die lichten Raumhöhen konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung gemessen werden, sie liegen im Erdgeschoss bei ca. 2,48 m und im Obergeschoss bei ca. 2,50 m. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen sowie den Fotoaufnahmen zu entnehmen.

### **3.3 Baulicher Zustand/Schäden:**

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

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

#### Allgemein:

- Die Wärmedämmung ist an verschiedenen Stellen beschädigt und ist fachgerecht instand zu setzen.
- Der gesamte Außenbereich ist verwildert und fachgerecht instand zu setzen.
- Die auf dem Außengelände befindlichen Gegenstände sind fachgerecht zu entfernen.
- Die halbhohle Grundstücksmauer an der Vorderseite des Objekts ist teilweise fachgerecht instand zu setzen.
- Die Pkw-Garage ist leerzuräumen.

- Der Anhänger vor der Pkw-Garage ist fachgerecht zu entfernen.
- Die Fenster und Kunststoffrollläden sind teilweise fachgerecht instand zu setzen.
- Das Treppenhaus ist leerräumen.
- Das Kellergeschoss ist leerräumen.
- Die Wasserrohre im Kellergeschoss weisen stellenweise starke Korrosionsschäden auf.
- Die Elektro- und Elektrofeininstallation ist fachgerecht zu prüfen und teilweise instand zu setzen.
- Die Türen und Zargen inklusive der Drückergarnituren sind teilweise fachgerecht instand zu setzen.

#### Erdgeschoss rechts:

- Die Wohnung ist leerräumen.
- Sämtliche Wand-, Decken- und Bodenflächen sind fachgerecht instand zu setzen.

#### Erd- und Obergeschoss links:

- Die Wohnung ist leerräumen.
- Sämtliche Wand-, Decken- und Bodenflächen sind fachgerecht instand zu setzen.
- Für die Deckendurchbrüche und den Einbau der internen Treppen vom EG zum OG und OG zum DG liegt keine Baugenehmigung vor.
- Für die Nutzung des DG zu Wohnzwecken liegt keine Baugenehmigung vor.
- Im Obergeschoss fehlt an der Tür zur Terrassenüberdachung die Absturzsicherung.
- Die Terrassenüberdachung weist starke Feuchtigkeitsschäden auf und ist fachgerecht instand zu setzen.

#### Obergeschoss rechts:

- Die Wohnung befindet sich im Rohbau und ist fachgerecht fertigzustellen.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur Herstellung einer ersten Vermietbarkeit und dementsprechender Nutzung der baulichen Anlagen, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, der Größe

und der momentanen Marktlage, in Höhe von **150.000,00 € - ohne Obligo** - geschätzt, und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt. Ein darüberhinausgehender Risikofaktor wird bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

### **3.4 Restnutzungsdauer:**

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

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

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Dreifamilienwohnhaus sowie einer Pkw-Garage zu beurteilen. Das Objekt ist ursprünglich ca. 1969 (laut Bauakte) errichtet sowie nachträglich umgebaut. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **36 Jahren** für das Gesamtobjekt, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei dem Wohnhaus und 60 Jahren bei der Pkw-Garage, zugrunde gelegt.

### 3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis des Aufmaßes sowie der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind nicht gänzlich auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 228 m<sup>2</sup>, die sich, wie folgt, aufteilt:

<b><i>Erdgeschoss rechts</i></b>	Faktor:	Fläche:
<u>Bad:</u> 1,45 * 2,42	3,51 m <sup>2</sup> x 1,00	3,51 m <sup>2</sup>
<u>Küche:</u> 5,39 * 2,47	13,31 m <sup>2</sup> x 1,00	13,31 m <sup>2</sup>
<u>Wohnen/Schlafen:</u> 3,46 * 3,21	11,11 m <sup>2</sup> x 1,00	<u>11,11 m<sup>2</sup></u>
Zwischensumme EG rechts:		27,93 m <sup>2</sup>

**Erdgeschoss rechts rund** **28 m<sup>2</sup>**

<b><i>Erdgeschoss links</i></b>	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u> 3,21 * 1,76 + 0,28 * 0,98 + 1,10 * 1,95 + 0,81 * 0,63 + 0,27 * 1,34 + 1,98 * 1,00 + 2,48 * 0,28	11,62 m <sup>2</sup> x 1,00	11,62 m <sup>2</sup>
<u>WC:</u> 1,70 * 1,07	1,82 m <sup>2</sup> x 1,00	1,82 m <sup>2</sup>
<u>Abst.:</u> 1,34 * 2,06	2,76 m <sup>2</sup> x 1,00	2,76 m <sup>2</sup>
<u>Wohnen:</u> 4,98 * 4,93 + 3,37 * 3,22 – 1,31 * 0,91 + 2,56 * 0,29 – 1,10 * 1,10	33,74 m <sup>2</sup> x 1,00	33,74 m <sup>2</sup>
<u>Küche:</u> 3,94 * 3,22	12,69 m <sup>2</sup> x 1,00	12,69 m <sup>2</sup>
<u>Flur:</u> 1,09 * 1,84	2,01 m <sup>2</sup> x 1,00	2,01 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u> 1,79 * 2,71	4,85 m <sup>2</sup> x 1,00	4,85 m <sup>2</sup>
<u>Raum:</u> 3,97 * 3,59	14,25 m <sup>2</sup> x 1,00	<u>14,25 m<sup>2</sup></u>
Zwischensumme EG links:		83,74 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss links**

Faktor: Fläche:

Flur:

$2,87 * 2,57 + 2,58 * 3,49 + 1,08 * 0,63 - 1,01 * 1,61$	15,43 m <sup>2</sup>	x 1,00	15,43 m <sup>2</sup>
---	----------------------	--------	----------------------

Raum 1:

$5,62 * 4,97 - 0,32 * 1,21$	27,54 m <sup>2</sup>	x 1,00	27,54 m <sup>2</sup>
-----------------------------	----------------------	--------	----------------------

Raum 2:

$2,72 * 3,19$	8,68 m <sup>2</sup>	x 1,00	8,68 m <sup>2</sup>
---------------	---------------------	--------	---------------------

Flur:

$1,86 * 1,10$	2,05 m <sup>2</sup>	x 1,00	2,05 m <sup>2</sup>
---------------	---------------------	--------	---------------------

Bad:

$1,83 * 2,71$	4,96 m <sup>2</sup>	x 1,00	4,96 m <sup>2</sup>
---------------	---------------------	--------	---------------------

Raum 3:

$3,99 * 3,60$	14,36 m <sup>2</sup>	x 1,00	<u>14,36 m<sup>2</sup></u>
---------------	----------------------	--------	----------------------------

Zwischensumme OG links:			<u>73,02 m<sup>2</sup></u>
-------------------------	--	--	----------------------------

Zwischensumme ER + OG links			156,76 m <sup>2</sup>
-----------------------------	--	--	-----------------------

**Erd- und Obergeschoss links rund****157 m<sup>2</sup>****Obergeschoss rechts (befindet sich im Rohbau)**

Faktor: Fläche:

Flur:

$1,09 * 3,50$	3,82 m <sup>2</sup>	x 1,00	3,82 m <sup>2</sup>
---------------	---------------------	--------	---------------------

Bad:

$1,67 * 2,51$	4,19 m <sup>2</sup>	x 1,00	4,19 m <sup>2</sup>
---------------	---------------------	--------	---------------------

Raum 1:

$2,54 * 5,18$	13,16 m <sup>2</sup>	x 1,00	13,16 m <sup>2</sup>
---------------	----------------------	--------	----------------------

Raum 2:

$5,34 * 3,24$	17,30 m <sup>2</sup>	x 1,00	17,30 m <sup>2</sup>
---------------	----------------------	--------	----------------------

Raum 3:

$1,33 * 3,22$	4,28 m <sup>2</sup>	x 1,00	<u>4,28 m<sup>2</sup></u>
---------------	---------------------	--------	---------------------------

Zwischensumme OG rechts:			42,75 m <sup>2</sup>
--------------------------	--	--	----------------------

**Obergeschoss rechts rund****43 m<sup>2</sup>**

## 4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

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

### - Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

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

### - Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

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

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

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen.

Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

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

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

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und miet-

rechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

#### **- Sachwertverfahren**

#### **§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

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

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

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

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

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

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Dreifamilienwohnhaus sowie einer Pkw-Garage, welches entsprechend den Marktgepflogenheiten, als eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der Mietspiegel für die Stadt Datteln vor.

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

## 4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

### 4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Da das Objekt zum Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag) nicht bewohnt ist sind hier keine Mieteinnahmen vorhanden.

Unter Berücksichtigung des BGB, des Mietspiegels der Stadt Datteln und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Datteln werden, aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts, sowie der Ausstattung und der Beschaffenheit, folgende monatlichen Nettokaltmieten, als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht:

Lage:	Wohn- / Nutz- fläche:	Nettokaltmiete:	
		[€/m <sup>2</sup> ]	[€/Monat]
Wohnung EG rechts	28 m <sup>2</sup>	rd. 5,75	161,00
Wohnung EG + OG links	157 m <sup>2</sup>	rd. 5,10	800,70
Wohnung OG rechts	43 m <sup>2</sup>	rd. 5,75	247,25
			<b>1.208,95</b>
Pkw-Garage	1 Stück	35,00 €/Stück	35,00
			<b>1.243,95</b>
		<b>rund</b>	<b>1.244,00</b>

### 4.1.2 Bewirtschaftungskosten:

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

**Instandhaltungskosten:**

Wohnungen	14,00 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche / Anno
Garage	106,00 € / Stück / Anno

**Verwaltungskosten:**

Wohnungen	359,00 € / Stück / Anno
Garage	47,00 € / Stück / Anno

**Mietausfallwagnis:** 2,0 % des Jahresrohertrags

**4.1.3 Liegenschaftszinssatz:**

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten hat Liegenschaftszinssätze, gemäß § 21 ImmoWertV, ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Für Dreifamilienhäuser wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,1 %, mit einer Standardabweichung von ± 1,8 %, angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierter Zinssätze für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Boden-

werte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren, dem baulichen Zustand, der Größe und Lage des Bewertungsobjekts, der Anzahl der Mieteinheiten im Objekt sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Datteln, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

**4.1.4 Ertragswertberechnung:**

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$1.244,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 14.928,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungen} \quad 14,0 \text{ €/m}^2 \times 228 \text{ m}^2 = 3.192,00 \text{ €}$$

$$\text{Pkw-Garage} \quad 106,0 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ Stck.} = 106,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungen} \quad 359,0 \text{ €/St.} \times 3 \text{ St.} = 1.077,00 \text{ €}$$

$$\text{Pkw-Garage} \quad 47,0 \text{ €/St.} \times 1 \text{ St.} = 47,00 \text{ €}$$

$$\text{c) Mietausfallwagnis} \quad 2,0 \% \text{ von } 14.928,00 \text{ €} = 298,56 \text{ €}$$

$$\underline{4.720,56}$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 4.721,00 \text{ €} \quad - 4.721,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} = \underline{10.207,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$2,5 \% \text{ von } 196.900,00 \text{ €} = - 4.923,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = \underline{5.284,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 23,56. Mithin ergibt sich:

$$5.284,00 \text{ €} \times 23,56 = 124.491,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert:} = + 196.900,00 \text{ €}$$

$$\underline{321.391,00 \text{ €}}$$

$$\text{abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo:} = - 150.000,00 \text{ €}$$

$$= \underline{171.391,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{171.000,00 \text{ €}}}$$

## 5.0 Verkehrswert (Marktwert):

### Ermittelter Wert

Ertragswert = 171.000.00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Datteln, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Horneburg, Flur 3, Flurstück 291, Wilhelmstraße 28 in 45711 Datteln, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02. Dezember 2025 auf insgesamt

**171.000,00 €**

(einhunderteinundsiebzigttausend Euro)

Dies entspricht rd. 750,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive der Pkw-Garage.

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

Das Gutachten umfasst 42 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zweck des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 19.02.2025

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

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

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