

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

Nr.: W 3933-05-2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug, etc.) enthält.

Das Gutachten kann während der Geschäftszeiten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden.

Auftraggeber: Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17 - 21
45657 Recklinghausen

Geschäftszeichen: Amtsgericht Recklinghausen, 022 K 028 / 24

Objekt: Grundstück bebaut mit einer Zweifamilien-
doppelhaushälfte und einer Garage
In den Birken 18
45711 Datteln

Grundbuch: Amtsgericht Recklinghausen
Grundbuch von Datteln, Blatt 3382

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Datteln
Flur 39	Flurstück 75
Gebäude- und Freifläche	In den Birken 18
Grundstücksgröße	1.221 m ²

Gemarkung Datteln, Flur 39, Flurstück 75

Ermittelter Verkehrswert des
unbelasteten Grundstücks:

272.000,- EUR

in Worten:

Zweihundertzweiundsiebzigtausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass nach vorliegender Bauakte keine baurechtlichen Genehmigungen für folgende Baumaßnahmen vorliegen:

- Änderung des Zuschnitts der Wohneinheiten im Wohnhaus (EG und OG)
- Nutzung des Anbaus zur Gartenseite im Erdgeschoss zu Wohnzwecken
- Verlegung des Kelleraußeneingangs
- Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken
- Überdachung der Terrasse
- Größe der Garage
- Anbau an die Garage
- Erstellung des Nebengebäudes (Sauna)

Inwieweit für die oben genannten baulichen Maßnahmen eine baurechtliche Genehmigung erteilt würde, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden, dazu wäre die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die Änderung des Zuschnitts der Wohneinheiten, die Nutzung des Anbaus zur Gartenseite im Erdgeschoss zu Wohnzwecken und die Verlegung des Kelleraußeneingangs baurechtlich genehmigt würden.

Infolge der Grenzständigkeit der Terrassenüberdachung sowie des Nebengebäudes und in Hinblick auf den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, hier insbesondere in Bezug auf die Rettungswegsituation, sind Vorbehalte gegen die baurechtliche Zulässigkeit und Genehmigung nach diesseitiger Einschätzung wahrscheinlich. Für die weitere Wertermittlung wird aus sachverständiger Sicht für das Dachgeschoss eine Nutzung als Abstellraum angenommen und die Terrassenüberdachung wird pauschal über den Wertansatz der Außenanlagen berücksichtigt. Das Nebengebäude bleibt infolge der genehmigungsrechtlichen Problematik und des zudem bestehenden schlechten baulichen Zustandes bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Der Anbau an die Garage wird zusammen mit dem Garagengebäude erfasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass weder Kosten für den Abriss der ungenehmigten baulichen Anlagen, noch Kosten für die baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich der Kosten, die für gegebenenfalls im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren erforderlich werdende Maßnahmen in Bezug auf Statik, Schall-, Brand- und Wärmeschutz anfallen, in Ansatz gebracht werden.

Dennoch wird es als notwendig erachtet, die Vorbehalte von am Erwerb des Objektes objektiv interessierten Käufern, die sich in einem Wertabschlag manifestieren, mit einem Risikoabschlag abzubilden. Dieser wird bei der Wertermittlung pauschaliert unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erfasst und in Abzug gebracht.

Eine eingehende Besichtigung des Schlafzimmers in der WE Nr. 1, verschiedener Räume im Kellergeschoss und des Dachgeschosses sowie der Garage war infolge der dort umfänglich gelagerten Gegenstände nicht möglich. Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein. Es wird unterstellt, dass hier mit Ausnahme der ausdrücklich genannten Mängel, keine weiteren wertrelevanten Mängel vorliegen.

Im Wohnhaus, in der Garage und im Nebengebäude sind umfänglich Gegenstände gelagert. Die Räumlichkeiten sind zu räumen. Kosten für die Räumung und Entsorgung sowie etwaige Restwerte für diese Gegenstände bleiben insgesamt unberücksichtigt.

Das Objekt ist infolge des Zustandes und der baulichen Mängel nur eingeschränkt nutzbar. Es sind weitgehende Maßnahmen zur Beseitigung der Baumängel und Bauschäden sowie des Reparaturstaus durchzuführen, vgl. dazu Punkt 4.4 des Gutachtens. Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung separat in Abzug gebracht.

Abweichungen von den vorstehenden Ansätzen und Annahmen machen eine Anpassung der Bewertung erforderlich und können zu Abweichungen in Bezug auf den ermittelten Verkehrswert führen.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.3 zur Heizungsanlage
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag:

12.06.2025

Waltrop, den 26.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		8
3.	GRUNDSTÜCK		11
3.1	Grundstücksdaten		11
3.2	Lasten und Beschränkungen		11
3.3	Grundstücksbeschreibung		11
3.4	Beurteilung		18
4.	BEBAUUNG		20
4.1	Allgemeines		20
4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		21
4.3	Baubeschreibung		22
4.4	Zustand		28
4.5	Beurteilung		31
5.	AUSSENANLAGEN		32
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		35
7.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	36
7.1	Bodenwert	§ 40 - 45 ImmoWertV	36
7.2	Wert der baulichen Anlagen		39
7.2.1	Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	39
7.2.2	Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	41
7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (§) ImmoWertV	45
8.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	47
8.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	47
8.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	47
8.2.1	marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	51
8.2.2	Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	53
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	56
9.1	Vergleichsverkaufspreise		56
9.2	Vergleichsdaten		57
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	59
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag	12.06.2025
Ortsbesichtigung	12.06.2025
Bewertungsobjekt	Zweifamiliendoppelhaushälfte nebst Garage In den Birken 18, 45711 Datteln
Grundbuch	Amtsgericht Recklinghausen, Grundbuch von Datteln, Blatt 3382 <u>Bestandsverzeichnis</u> Gemarkung Datteln, Flur 39, Flurstück 75 Gebäude- und Freifläche, In den Birken 18 Grundstücksgröße 1.221 m² <u>Abt. II / Belastungen</u> 3 Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 28 / 24) - siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hohenzollern 22“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Hohenzollern 22“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten	Auf dem zu bewertenden Grundstück ist laut Angabe der Stadtverwaltung Datteln keine Baulast eingetragen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz	nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Planungsrecht	Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche . Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Die Baumschutzsatzung vom 25.09.2007 ist zu beachten. Vorbereitende Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen seien nicht beschlossen worden. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Laut Angabe der Stadtverwaltung Datteln bestehen weder baubehördliche Beschränkungen noch Beanstandungen. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Laut Auskunft der Kreisverwaltung Recklinghausen ist das zu bewertende Grundstück zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	Laut Angabe der Stadtverwaltung Datteln unterliegt das zu bewertende Objekt nicht der Wohnungsbindung. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

abgabenrechtlicher Zustand

Das zu bewertende Grundstück ist über die öffentliche Erschließungsanlage „In den Birken“ erschlossen. **Der Erschließungsbeitrag** wurde laut Angabe der Stadtverwaltung Datteln vertraglich endgültig geregelt und **fällt nicht mehr an**. Die Grundstücksfläche ist keine für den Verkehr gewidmete oder als Straßenfläche vorgesehene Fläche.

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

Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG **werden** von der Stadt Datteln **nicht erhoben**.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Informationen zum Baujahr

Wohnhaus	Baugenehmigung	01.06.1953
	Schlussabnahme	20.01.1955
Anbau Gartenseite	Baugenehmigung	29.09.1972
	Schlussabnahme	15.03.1984
Anbau Straßenseite	Baugenehmigung	23.07.1985
	Schlussabnahme	06.11.1987

mittleres Baujahr (fiktiv)	1971
mittleres Alter	54 Jahre
mittlere Gesamtnutzungsdauer	79 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	25 Jahre

Flächenzusammenstellung

bebaute Fläche	171 m ²
Bruttogrundfläche	393 m ² Wohnhaus mit Anbau 25 m ² Garage 7 m ² Anbau Garage 34 m ² Nebengebäude
Wohnfläche	90 m ² Erdgeschoss 81 m ² Obergeschoss 171 m ² Gesamtwohnfläche
Nutzfläche	48 m ² Dachgeschoss (informativ)

Objektbeschreibung

Zweifamilienwohnhaus:
voll unterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach

Aufteilung

EG:
WE Nr. 1: Diele, Schlafzimmer, Badezimmer, Flur, Kinderzimmer, Küche, Wohnzimmer, überdachte Terrasse
OG:
WE Nr. 2: Diele, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Flur, Kinderzimmer

Wohnlage

mittlere Wohnlage

Besonderheiten

Auf die Hinweise und Ansätze auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Nutzer:

Das Objekt ist im Erdgeschoss und Dachgeschoss ungenutzt. Das 1. Obergeschoss wird von einer Miteigentümerin unentgeltlich genutzt.

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte nebst Garage bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wird stützend betrachtet.

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Zweifamilienwohndoppelhaushälfte mit Garage,
In den Birken 18, 45711 Datteln**

7.1	BODENWERT - Vorderland	136.500,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	<u>203.663,-- EUR</u>
	VORLÄUFIGER SACHWERT	340.163,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	<u>-8.504,-- EUR</u>
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	331.659,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-85.000,-- EUR
	- Bodenwert Gartenland	35.688,-- EUR
	- Risikoabschlag bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation	<u>-10.183,-- EUR</u>
	SACHWERT	272.164,-- EUR
	rd.	272.000,-- EUR

VERKEHRSWERTdes unbelasteten Grundstücks,
zum Stichtag, den 12.06.2025**272.000,-- EUR**

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17 - 21
45657 Recklinghausen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

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

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 12.06.2025

Lageplan, M. 1 / 500

vom 22.05.2025

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

12.06.2025

- eine Miteigentümerin

- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag
der Bewertung

12.06.2025

U m f a n g des Gutachtens

- 59 Seiten
- Lageplan
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug

B e w e r t u n g s u m f a n g

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregelungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

Nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (GEG), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Verkäufer des Grundstücks dem potentiellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen.

Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

Diesseits ist nicht bekannt, ob für das in Rede stehende Objekt ein Energieausweis vorliegt.

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift In den Birken 18
45711 Datteln
- Objekttyp Grundstück bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte nebst Garage
In den Birken 18

45711 Datteln
- Nutzer Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag im 1. Obergeschoss von einer Miteigentümerin unentgeltlich genutzt. Erdgeschoss und Dachgeschoss sind zum Stichtag ungenutzt.
- Grundbuch Amtsgericht Recklinghausen
Grundbuch von Datteln, Blatt 3382

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Datteln
Flur 39	Flurstück 75
Gebäude- und Freifläche	In den Birken 18
Grundstücksgröße	1.221 m ²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten: Amtsgericht Recklinghausen,
Grundbuch von Datteln, Blatt 3382
- 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 28 / 24).
Eingetragen am 20.06.2024.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: im Ruhrgebiet
- Ort: Datteln
- Lage im Ort: Ortsteil Hötting
- zur Stadt: Die Stadt Datteln liegt im Ruhrgebiet im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Datteln ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des bevölkerungsreichsten deutschen Landkreises, des Kreises Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster.
- Einwohnerzahl: ca. 35.000
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße

- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut
Von Datteln aus ist die Bundesautobahn 2 (A 2/E 34) über die Bundesstraße 235 erreichbar. Die Anschlussstelle Henrichenburg liegt knapp sechs Kilometer vom Stadtzentrum entfernt in südwestlicher Richtung. In Gegenrichtung führt die Bundesstraße 235 weiter nach Olfen. Mit anderen Nachbarorten ist Datteln über Landesstraßen verbunden.

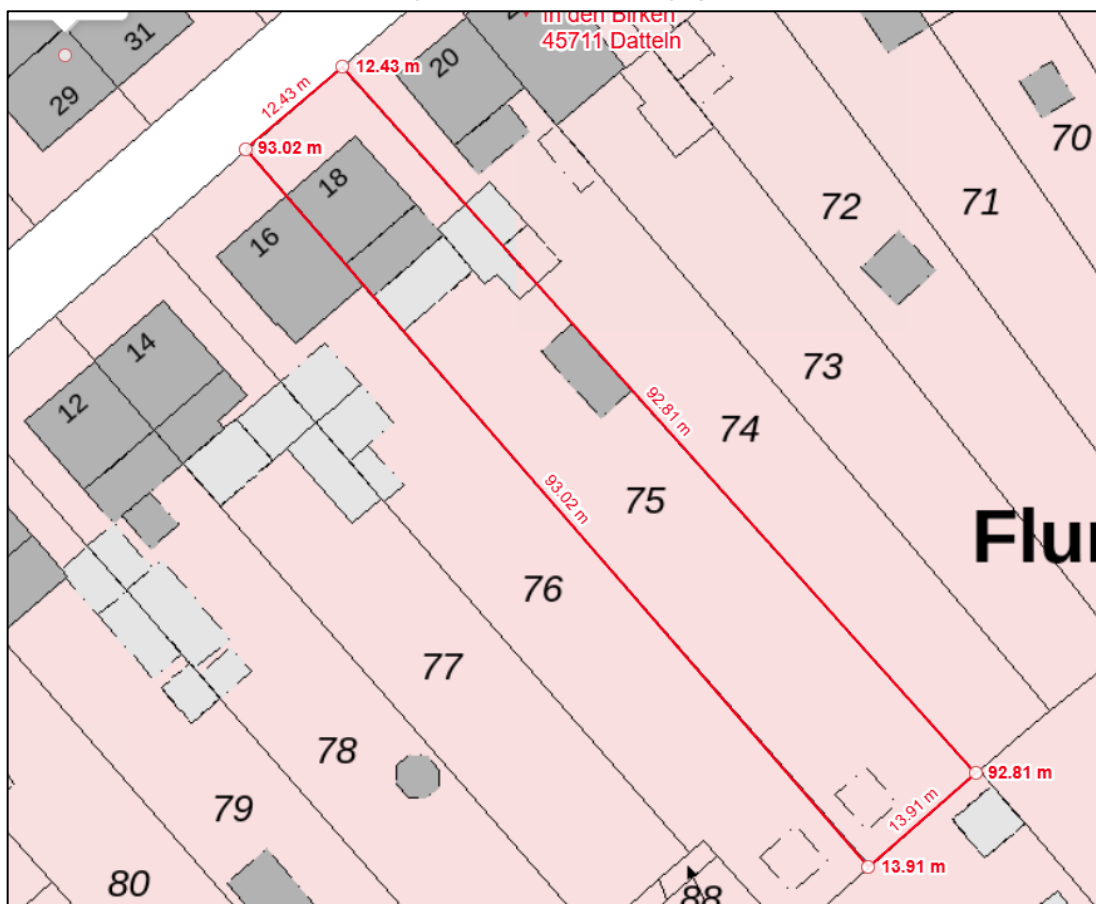
Bahnhof Datteln

Die Hamm-Osterfelder Bahn dient auf ihrem Dattelner Abschnitt seit 1983 nur noch dem Güterverkehr. Der öffentliche Personenverkehr erfolgt über die Straße, Betreiberin der Buslinien ist die Vestische Straßenbahnen GmbH im Verkehrsverbund Rhein-Ruhr.

- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Datteln nicht gemacht.

Merkmale

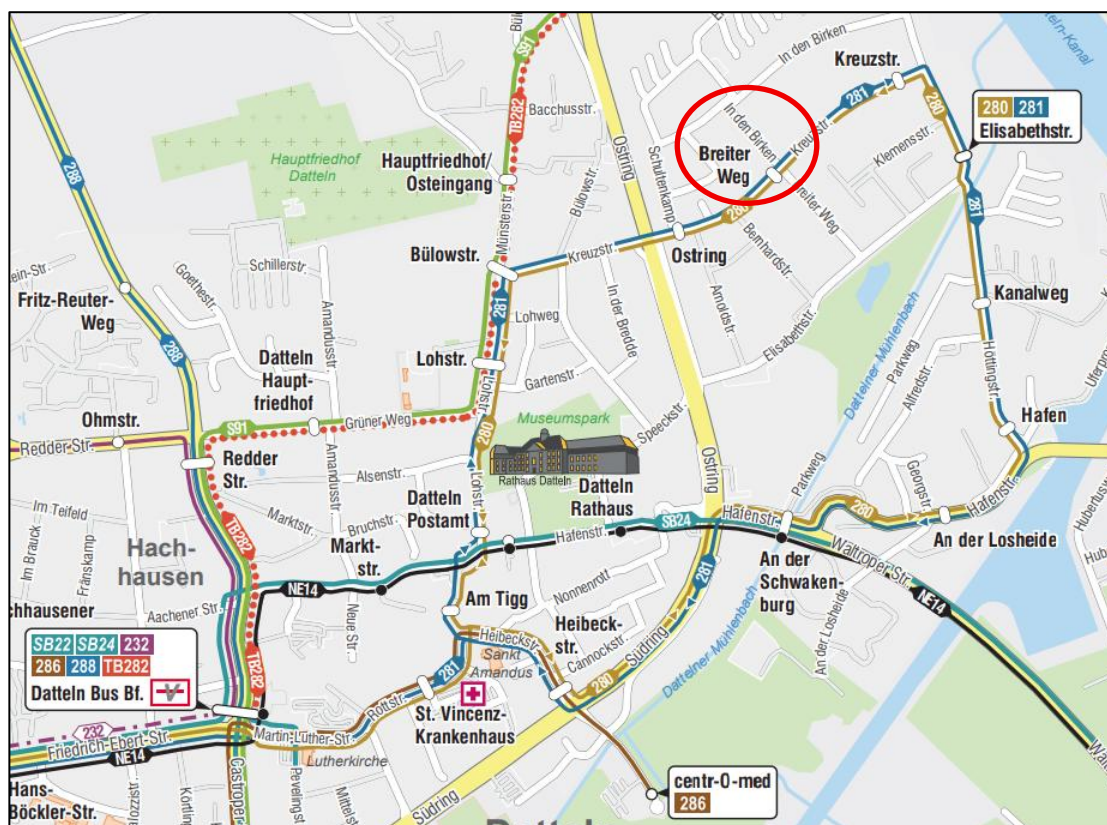
- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: rechteckiger Grundstückszuschnitt
Tiefe des Grundstücks ca. 93 m, Breite des Grundstücks im Mittel ca. 13 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als ein- und zweigeschossige Wohnbebauung dar.
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

- Entfernungen:
 - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 77 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 34 km Entfernung
 - Autobahn: A 2 Oberhausen – Hannover, Anschlussstelle Castrop-Rauxel Henrichenburg in ca. 7,7 km Entfernung
A 42 Münster – Wuppertal Anschlussstelle Recklinghausen / Herten in ca. 15,4 km Entfernung
 - Bahnhof: Hauptbahnhof von Recklinghausen in ca. 14,2 km Entfernung
 - Bus: in ca. 300 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Breiter Weg“ mit Anschluss an die Linie 280



- nächste Stadt: z. B. Recklinghausen in ca. 14 km Entfernung
- Innenstadt: von Datteln in ca. 1,5 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Datteln und im Bereich Ostring in ca. 1,5 km Entfernung

- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Technischen Universität Dortmund ca. 22 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 39 km und zur Universität Duisburg - Essen ca. 42 km
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum Naherholungsgebiet „Haard“ ca. 6 km und zum „Höttingpark“ ca. 550 m

Erschließung

- Straße: Die Straße „In den Birken“ stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich asphaltierte Gehwege. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Fernwärme, Gas
- Entsorgung: Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung

bergbauliche Einwirkungen

Laut Schreiben der „Bezirksregierung Arnsberg“ vom 25.06.2025 liegt das in Rede stehende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hohenzollern 22“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Hohenzollern 22“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht 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. Die Anfrage in dieser Sache ist daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergbauberechtigte zu richten. Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten die jeweiligen Bergbauberechtigten befragt 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.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Emscher-Lippe Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechteinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1 – 3 in 45128 Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten seien.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.**

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.

B a u l a s t e n

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Datteln vom 30.07.2025 ist für das in Rede stehende Grundstück **keine Baulast** im Baulastenverzeichnis der Stadt Datteln eingetragen.

D e n k m a l s c h u t z

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Datteln vom 30.07.2025 ist das in Rede stehende Objekt **nicht im Geltungsbereich einer Denkmalbereichssatzung gelegen** und auch **nicht in die Denkmalliste der Stadt Datteln eingetragen**.

B a u r e c h t

Laut Auskunft des Planungsamtes der Stadt Datteln vom 30.07.2025 ist das in Rede stehende Grundstück im **Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche** dargestellt.

Die **planungsrechtliche Beurteilung** des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des **§ 34 BauGB** „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Hiernach ist ein bauliches Vorhaben in der Regel dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Parameter, nach denen ein Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung zu prüfen ist, bestimmen sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich um die Parameter

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und
- überbaubare Grundstücksfläche.

Weiter wurde mitgeteilt, dass die Baumschutzsatzung vom 25.09.2007 zu beachten ist.

Vorbereitende Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen seien nicht beschlossen worden.

baubehördliche Beschränkungen

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Datteln vom 18.07.2025 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt zurzeit **weder baubehördliche Beschränkungen noch Beanstandungen bestehen würden.**

- Die Baugenehmigung für das Wohnhaus wurde am 01.06.1953 erteilt
- Die baurechtliche Schlussabnahme wurde am 20.01.1955 erteilt
- Die Baugenehmigung für den Anbau Garten-seite wurde am 29.09.1972 erteilt
- Die baurechtliche Schlussabnahme wurde am 15.03.1984 erteilt
- Die Baugenehmigung für den Anbau Straßen-seite wurde am 23.07.1985 erteilt
- Die baurechtliche Schlussabnahme wurde am 06.11.1987 erteilt

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht überprüft wird, ob die tatsächlich ausgeübte Nutzung und die konkrete Ausführung der baulichen Anlagen mit der Genehmigungslage und den rechtlichen Rahmenbedingungen übereinstimmen. In diesem Zusammenhang wird daher empfohlen, Kontakt mit den zuständigen Genehmigungsbehörden aufzunehmen.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt. Auf die diesbezüglichen Hinweise auf Seite 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Wohnungsbindung

Laut Mail der Stadtverwaltung Datteln vom 04.07.2025 wird mitgeteilt, dass nach Prüfung sowie Rücksprache mit den zuständigen Fachbereichen das zu bewertende Objekt **nicht der Wohnungsbindung** unterliegt.

Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 30.06.2025 ist das zu bewertende Grundstück zurzeit **nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet.**

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt laut weiterer Angabe lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sei. Durch diese Auskunft werde eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 (Mitteilungspflichten) des Landesbodenschutzgesetzes der zuständigen Behörde Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich mitzuteilen sind.

Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den im weiteren Gutachten unterstellten Gegebenheiten erhebliche Wertveränderungen zur Folge haben können, die auch zu negativen Verkehrswerten führen können. Zur Einschätzung bedarf es umfangreicher Untersuchungen, die zur Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden.

abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Datteln vom 22.05.2025 ist das Grundstück Gemarkung Datteln, Flur 39, Flurstück 75, In den Birken 18 in 45711 Datteln über die öffentliche Erschließungsanlage „In den Birken“ erschlossen. Der **Erschließungsbeitrag wurde vertraglich endgültig geregelt und fällt nicht mehr an.** Die Grundstücksfläche ist keine für den Verkehr gewidmete oder als Straßenfläche vorgesehene Fläche.

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 dem 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.

3.4 Beurteilung

- Lage

mittlere Wohnlage
Bodenrichtwert In den Birken / 01.01.2025:
210,-- EUR / m², Wohnbaufläche, I, 50 m Grd.-Tiefe

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten



Kurt-Schumacher-Allee 1, 45657 Recklinghausen

Tel.: 02361/53-3047

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Datteln.

Die gewählte Adresse ist: In den Birken 18.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Datteln
Postleitzahl	45711
Ortsteil	Hötting
Bodenrichtwertnummer	43
Bodenrichtwert	210 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Tiefe	50 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

- Nutzbarkeit

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag nur eingeschränkt nutzbar.

Es wird auf die folgende Baubeschreibung und die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln unter Punkt 4.4 des Gutachtens verwiesen.

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung separat in Abzug gebracht.

4. B E B A U U N G

4.1 A l l g e m e i n e s

- Gebäudetyp: Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Garage
- Geschosse: Wohnhaus:
zweigeschossige Bauweise, unterkellert, Satteldach, ausgebauten Dachgeschoss
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung: WE Nr. 1 im Erdgeschoss:
Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Flur, Küche, Wohnzimmer, überdachte Terrasse

WE Nr. 2 im Obergeschoss:
Diele, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Flur, Kinderzimmer

Dachgeschoss:
Flur, 3 Räume, Duschbad, Abstellbereich im Bereich der Dachschrägen

Kellergeschoss:
Flur, 4 Abstellräume, Kelleraußeneingang

Hinweis:

Im Erdgeschoss und Obergeschoss ist der Zuschnitt der Einheiten anders ausgeführt, als in den Bauzeichnungen dargestellt.

Das Schlafzimmer ist im Eingangsbereich links untergebracht. Zwischen Schlafzimmer und Küche befinden sich jeweils die Bäder, wobei das Badezimmer im Erdgeschoss größer ausgeführt ist, als im 1. Obergeschoss.

Zur Gartenseite befinden sich von der Straße aus betrachtet jeweils links die Küche und rechts das Wohnzimmer.

4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

Die Daten für die bebaute Fläche (Grundfläche), die Brutto-Grundfläche/BGF, den Brutto-Rauminhalt (umbauter Raum) und die Wohn- und Nutzfläche wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Prüfung übernommen oder in der Anlage selbst berechnet.

Bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Baujahren und / oder Gesamtnutzungsdauern sind die gewichteten Mitteldaten unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Ursprungsbaujahr								
	Wohnhaus	Baugenehmigung		01.06.1953					
		Schlussabnahme		20.01.1955					
	Anbau Gartenseite	Baugenehmigung		29.09.1972					
		Schlussabnahme		15.03.1984					
	Anbau Straßenseite	Baugenehmigung		23.07.1985					
		Schlussabnahme		06.11.1987					
-	mittleres Baujahr			1971					
-	mittleres Alter			54 Jahre					
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer			79 Jahre					
-	Restnutzungsdauer			25 Jahre					
-	Grundstücksfläche	1.221	m ²		Gemarkung Datteln, Flur 39 Flurstück 75				
-	bebaute Fläche <i>einschl. Garage, Garagenanbau und Nebengebäude</i>	rd. 171	m ²		Grundflächenzahl	GRZ	0,14		
-	Geschossfläche <i>ohne DG, Garage, Garagenanbau und Nebengebäude</i>	rd. 209	m ²		Geschossflächenzahl	GFZ	0,17		
-	Brutto - Grundfläche	rd. 393	m ²		Wohnhaus mit Anbau				
		rd. 25	m ²		Garage				
		rd. 7	m ²		Anbau Garage				
		rd. 34	m ²		Nebengebäude				
-	Wohn/Nutzfläche	rd. 90	m ²		Erdgeschoss				
		rd. 81	m ²		Obergeschoss				
		rd. 171	m ²		Gesamtwohnfläche				
		rd. 48	m ²		Nutzfläche Dachgeschoss - informatorisch				

4.3 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind daher unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

Rohbau

- | | | |
|---|-------------------|---|
| - | Konstruktion | massive Mauerwerksbauweise |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Stahlbetondecke |
| - | Dachkonstruktion | Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Kamin-
köpfe mit Schieferverkleidung, hier fehlen in Teilbe-
reichen Schieferplatten |
| - | Regenentwässerung | Zinkdachrinnen und -fallrohre |
| - | Besonderheiten | keine |

Fassade

Straßenfassade:
im Erdgeschoss Verblendung, im Obergeschoss Holz-
verkleidung
Giebelfassade:
Erdgeschoss und Obergeschoss mit Sparverblen-
dung, im Bereich des Giebels Holzverkleidung

Haustechnik

- | | | | |
|---|----------------------|---------|---|
| - | Heizung | Anlage | Fernwärmeheizungsanlage
Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht
geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Er-
neuerung im Zusammenhang mit gesteigerten um-
weltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik
können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenom-</u>
<u>men</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtli-
chen Erfordernissen entsprechend betrieben wer-
den kann und kein Austausch ansteht. |
| | | Energie | Fernwärme |
| - | Warmwasserversorgung | | vorwiegend über die Heizungsanlage
Dachgeschoss / Duschbad:
Elektrodurchlauferhitzer |
| - | Elektroanlage | | durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die
Anzahl von Steckdosen und Auslässen |

Modernisierungen

Laut Angabe der Miteigentümerin:
Fenster wurden teilweise vor ca. 3 - 4 Jahren
erneuert, Im Übrigen Holzfenster mit Isoliervergla-
sung von 1984

Sanierung der Sanitärinstallation im Erdgeschoss
und Obergeschoss 1984

A u s b a u	EG / Bad:	Einbau der bodengleichen Dusche etwa um 2020
	DG:	Erneuerung der Dachflächenfenster etwa um 2020
	Qualität:	einfach / Standard
<i>Erdgeschoss</i>		
Gemeinschafts- treppenhaus	Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, feststehendes Seitenteil mit Isolierverglasung, Tür zum Kellergeschoss in Holz mit Anstrich, Fliesenfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Deckenverkleidung in Ahorn Dekor, der Kellerabgang ist mit Holz verkleidet	
	Treppe zum Obergeschoss als Holzwagentreppe mit Holzgeländer, Holzhandlauf, alles mit Anstrich, Stufen mit Teppichfußbodenfliesen,	
<u>WE Nr. 1 im EG</u>	Wohnungseingangstür als einfache Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Eiche rustikal mit Lichtausschnitt in Bleiverglasung	
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Eiche rustikal, Fliesenfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Deckenverkleidung in Eiche hell, Elektrounterverteilung	
Schlafzimmer	Innentür wie vor, es fehlt die Übergangsleiste zwischen dem Fliesenbelag in der Diele und dem Laminatfußboden im Schlafzimmer, Wand teilweise Tapete, teilweise Verkleidung in Eiche hell Dekor, Deckenverkleidung in Eiche hell Dekor, Holzfenster mit durchgehenden Sprossen und Isolierverglasung von 1984, Rolllade, diese ist jedoch nicht funktionsfähig, eine eingehende Besichtigung des Schlafzimmers konnte infolge der gelagerten Gegenstände nicht durchgeführt werden, Angaben zu Bauschäden oder Bau- und Funktionsmängeln können daher unvollständig sein	
Kinderzimmer	Umfassungszarge wie vor, kein Türblatt, Teppichfußboden, Wand Tapete, Deckenverkleidung in Eiche hell, Holzfenster mit durchgehenden Sprossen und Isolierverglasung von 1984, Rolllade, Plattenheizkörper	
Badezimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Eiche rustikal, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, die Wand- und Fußbodenfliesen lö-	

	sen sich teilweise vom Untergrund, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, Holzfenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Plattenheizkörper, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Waschmaschinenanschluss, Badewanne als Whirlpool mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Dusche bodengleich mit Bodeneinlauf, Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Thermostatbatterie, Duschverkleidung, farbige Sanitäröbjekte
Flur	Rundbogendurchgang mit Verblendsteinverkleidung, Fliesenfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Deckenverkleidung in Eiche
Küche	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Eiche rustikal mit Lichtausschnitt in Bleiverglasung, im unteren Bereich der Umfassungszarge Schleifschäden, Fliesenfußboden mit Rissbildung, Wand Strukturputz gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Holzdeckenverkleidung, Aluminiumfenster mit Isolierverglasung und Aluminiumfenstertür mit Isolierverglasung im Anbaubereich von 1984, Plattenheizkörper, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage, Spülmaschinen- und Elektroherdanschluss Der Anbaubereich ist im Wand- und Deckenbereich abgerissen, die Rissbildung ist auch im Fußbodenbereich sichtbar
Wohnzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Eiche rustikal mit Lichtausschnitt in Bleiverglasung, Fliesenfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Deckenverkleidung in Eiche hell, im Übergangsbereich zum Anbau Rissbildungen im Fliesenbelag, Kachelofen <i>Anbau</i> Wand mit Strukturputz und Anstrich, Deckenverkleidung wie vor, Aluminiumfenster feststehend mit Isolierverglasung, Aluminiumfenstertür mit Isolierverglasung als Ausgang auf die Terrasse, Plattenheizkörper
Terrasse	Fliesenfußboden, teilweise uneben Überdachung in einfacher Holzkonstruktion mit Doppelstegplatteneindeckung, gemauerter Kamin

1. Obergeschoss

Gemeinschaftstreppe	Treppe zum Obergeschoss wie vor, die seitliche Verkleidung im Bereich der Deckenöffnung ist nicht fachgerecht hergestellt, Wand mit Strukturputz und Anstrich, Decke Ahornverkleidung Dekor, Glasbausteinelemente
---------------------	---

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 028 / 24

Gutachten-Nr.: W 3933-05-2025

Grundstück bebaut mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte nebst Garage,
In den Birken 18, 45711 Datteln

Treppe zum Spitzboden als Stahlunterkonstruktion mit Holzstufen und Holzgeländer

Zugangstür im Obergeschoss mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor

WE Nr. 2 im OG

Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Rundbogendurchgang mit Riemchenverkleidung, Fliesenfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor
Schlafzimmer	Innentür wie vor, Teppichfußboden, Wand teilweise Raufaser gestrichen, teilweise Verkleidung in Eiche hell, Deckenverkleidung in Eiche hell, Holzfenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper
Badezimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Deckenverkleidung in Ahorn Dekor, Holzfenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Thermostatbatterie, Duschverkleidung, wandhängendes WC, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Waschmaschinenanschluss, weiße Sanitärobjekte
Küche	Umfassungszarge in Buche Dekor, kein Türblatt, Fliesenfußboden, Deckenverkleidung in Ahorn Dekor, Wand Raufaser gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Holzfenster mit Isolierverglasung, keine Rolllade, Rippenheizkörper, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, beim Kaltwasseranschluss fließt laut Angabe nur noch wenig Wasser, die Wassersteigleitungen seien zu ersetzen, Elektroherdanschluss Im Übergangsbereich zum Anbau sind Rissbildungen erkennbar
Wohnzimmer	Umfassungszarge wie vor, Ganzglastürblatt, Laminatfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Deckenverkleidung in Ahorn Dekor mit eingearbeiteten Spots, Holzfenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper Im Übergangsbereich zum Anbau sind Rissbildungen erkennbar
Flur	Türöffnung mit Tapete, Wand Raufaser gestrichen, Deckenverkleidung in Ahorn Dekor
Kinderzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, im Übergangsbereich zwischen Fliesenfußboden und Laminatfußboden fehlt

	die Übergangsleiste, Laminatfußboden, Wand Tapete, Holzdeckenverkleidung, Holzfenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper
<i>Dachgeschoss</i>	Treppe zum Dachgeschoss wie vor
Flur	Teppichfußbodenfliesen, Wand Steinputz, seitliche Wandverkleidung in Esche weiß Dekor, Decken- und Dachschrägenverkleidung in Buche Dekor
Raum 1	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Limba, Laminatfußboden, einfache Kunststoffwandverkleidung in Eiche hell Dekor, teilweise Wandfliesen mit Rissbildung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Duschbad	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Limba, Mosaikfußboden, Wandfliesen raumhoch, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, in Teilbereichen fehlen die Wand- und die Dachschrägenverkleidungen sowie die Dämmung, das Fenster ist fachgerecht zu verkleiden, die Übergangsleisten zur Deckenverkleidung fehlen, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Elektrodurchlauferhitzer, Duschtafel mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, das Badezimmer befindet sich in einem schlechten Zustand und ist zu sanieren
Raum 2	Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand teilweise Tapete, teilweise Korktapete, in Teilbereichen fehlt der Wandbelag, Dachschräge teilweise mit Holzverkleidung, in Teilbereichen fehlen Wärmedämmung, und Verkleidung, Deckenverkleidung in Tanne / Fichte, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, der Anschluss an das Fenster ist fachgerecht zu verkleiden, Rippenheizkörper
Raum 3	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, Umfassungszarge in Limba, Türblatt in Buche Dekor, Teppichfußboden, Wand Raufaser, Dachschrägen- und Deckenverkleidung in Tanne / Fichte, teilweise fehlt die Verkleidung, Kunststoffdachflächenfenster mit Isolierverglasung, die Dachflächenfenster im Dachgeschoss wurden laut Angabe etwa im Jahr 2020 erneuert, der Anschluss an das Fenster ist fachgerecht zu verkleiden, Dachfläche mit Unterspannbahn, diese ist jedoch in Teilbereichen schadhaft
Abstellbereich	im Bereich der Dachschräge Teppichfußboden, einfache Dachschrägen- und Wandverkleidung

<i>Kellergeschoss</i>	Treppe zum Kellergeschoss als Stahlbetontreppe ohne Belag, Geländer und Handlauf, Wand Putz gestrichen, teilweise mit Rissbildung
Flur	Betonfußboden, Wand Putz, Decke Putz gestrichen, Wasserhausanschluss
Abstellraum 1	Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Putz, Decke schalungsrau, Fernwärme-Übergabestation, Stahlfenster mit Mäusegittern, Feuchteschäden im Bereich des Fensters, alte Tankanlage
Abstellraum 2	Holzlattentür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Betonfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke schalungsrau, Grundwasseranschluss mit Hauswasserwerk, der alte Speicher ist nicht mehr funktionsfähig.
Abstellraum 3	durch Abstellraum 2 zugänglich Betonfußboden, Wand Putz, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Leitungsverlegung teilweise unter der Decke Eine eingehende Besichtigung der Räumlichkeiten war infolge der gelagerten Gegenstände nicht möglich, Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln können daher unvollständig sein
Abstellraum 4	Holzlattentür mit Lichtausschnitt in Einfachverglasung, der Lichtausschnitt ist defekt, Holzausgangstür zum Gartenbereich mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Betonfußboden, Bodeneinlauf, Wand Putz, Decke schalungsrau, Glasbausteinelemente, Wasseranschluss, Betonwaschtrog
Keller- außeneingang	mit Flurbereich unterhalb des Anbaus im Erdgeschoss einfacher Betonfußboden, Wand Kalksandsteinmauerwerk Der Zugangsbereich zum Kelleraußeneingang befindet sich insgesamt in einem sehr schlechten Zustand. • der Fußboden ist sehr uneben, der Belag fehlt • der Bodeneinlauf ist nicht fachgerecht eingebaut Wandbeläge und Fußbodenflächen sind fachgerecht instand zu setzen Kellertreppe als Stahlbetontreppe mit 9 Steigungen und Fliesenbelag, Kellerhals teilweise mit Steinverkleidung, teilweise Mauerwerk, Decke schalungsrau Terrasse und Kelleraußeneingang sind im Erdgeschoss mit einer Überdachung versehen Überdachung in Holzkonstruktion mit Doppelstegplatteneindeckung

Abstellraum 5 Holzlattentür, Betonfußboden, Wand Putz, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Elektrounterverteilung, Gas-, Telefon- und Stromhausanschluss

4.4 Zustand

vernachlässigter Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

WE Nr. 1 im Erdgeschoss:

Schäden an den Türzargen

Es ist eine Wohnungseingangstür einzubringen.

Schlafzimmer:

Im Bereich der Innentür fehlt die Übergangsleiste zwischen dem Fliesenbelag in der Diele und dem Laminatfußboden im Schlafzimmer. Diese ist einzubringen.

Die Rolllade ist nicht funktionsfähig und fachgerecht instand zu setzen.

Badezimmer:

Die Fußboden- und Wandfliesen lösen sich teilweise vom Untergrund.

Fußboden- und Wandbelag sind fachgerecht instand zu setzen.

Küche:

Im unteren Bereich der Umfassungszarge der Innentür Schleifschäden. Die Innentür ist instand zu setzen.

Fliesenfußboden mit Rissbildungen. Der Fliesenfußbodenbelag ist zu erneuern.

Wohnzimmer / Küche:

Der Anbaubereich ist im Wand- und Deckenbereich vom Altbau abgerissen, die Rissbildungen sind auch im Fußbodenbereich sichtbar.

Der Übergangsbereich zwischen Altbau und Anbau ist fachgerecht instand zu setzen.

1. Obergeschoss / Gemeinschaftstreppenhaus:

Im Treppenbereich ist die seitliche Verkleidung im Bereich des Deckenausschnitts nicht fachgerecht hergestellt. Die Verkleidung ist herzustellen.

WE Nr. 2 im Obergeschoss:

Wandflächen teilweise im unteren Bereich verschmutzt, die Wandflächen sind instand zu setzen.

Küche:

Kaltwasseranschluss laut Angabe nur mit geringem Wasserzufluss, die Wassersteigleitungen seien zu ersetzen.

Wohnzimmer / Küche:

Der Anbaubereich ist im Wand- und Deckenbereich vom Altbau abgerissen, die Rissbildungen sind auch im Fußbodenbereich sichtbar.

Der Übergangsbereich zwischen Altbau und Anbau ist fachgerecht instand zu setzen.

Kinderzimmer:

Es fehlt im Bereich der Innentür zwischen Fliesenfußboden und Laminatfußboden die Übergangsleiste, diese ist einzubringen.

Dachgeschoss:

Insgesamt vernachlässigter Zustand

Der Anschluss an die Dachflächenfenster ist fachgerecht zu verkleiden.

Raum 1:

Wandfliesen teilweise mit Rissbildung. Der Wandbelag ist instand zu setzen.

Duschbad:

In Teilbereichen fehlen die Wand- und Dachschrägenverkleidungen sowie die Dämmung, Dämmung und Verkleidung sind fachgerecht einzubringen.

Die Übergangsleisten zur Deckenverkleidung fehlen und sind einzubringen.

Das Badezimmer befindet sich in einem schlechten Zustand.

Raum 2:

Es fehlen teilweise Dämmung und Verkleidung sowie die Tapete. Dämmung, Verkleidung und Belag sind einzubringen.

Raum 3:

Im Bereich der Dachschräge und Decke fehlt teilweise die Verkleidung, diese ist fachgerecht einzubringen.

Dachfläche mit Unterspannbahn, diese ist jedoch in Teilbereichen schadhaft.

Kellergeschoss:**Abstellraum 1:**

Feuchteschäden im Bereich des Fensters. Feuchteschäden nebst Ursache sind zu beseitigen

Abstellraum 2:

Grundwasseranschluss mit Hauswasserwerk, der alte Speicher ist nicht mehr funktionsfähig.

Abstellraum 4:

Der Lichtausschnitt im Bereich der Holzlattentür ist defekt und zu ersetzen.

Der Zugangsbereich zum Kelleraußeneingang befindet sich in einem sehr schlechten Zustand.

Der Fußboden ist sehr uneben und der Fußbodenbelag fehlt.

Der Bodeneinlauf ist nicht fachgerecht eingebaut. Fußboden- und Wandbeläge sind fachgerecht instand zu setzen.

Die Bauarbeiten wurden nach diesseitiger Einschätzung vorwiegend in Eigenleistung und nicht fachgerecht ausgeführt. Das Gebäude befindet sich im Kellergeschoss und Dachgeschoss in einem vernachlässigten Zustand.

Eine eingehende Besichtigung der Räume im Kellergeschoss und Dachgeschoss sowie der Garage war infolge der gelagerten Gegenstände nicht möglich. Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein.

Die Fliesen im Wohnhaus wurden unfachmännisch auf einer Holzkonstruktion verlegt und lösen sich großflächig vom Untergrund. Der Fliesenfußbodenbelag ist fachgerecht zu erneuern.

Im Bereich des Anbaus wurde keine Dehnungsfuge eingebracht. Wand- und Fußbodenbelag weisen in diesem Bereich sowohl im Erdgeschoss, als auch im Obergeschoss Rissbildungen auf.

Wohnhaus, Garage und Nebengebäude sind zu entrümpeln.

Außen:

Kaminköpfe mit Schieferverkleidung, es fehlen in Teilbereichen die Schieferplatten, diese sind einzubringen.

Holzgartenhaus:

Die Dachanschlüsse, First- und Ortsgang sind nicht fachgerecht ausgeführt.

Dusch und Saunabereich:

Der Fliesenfußboden löst sich großflächig vom Untergrund.

Laut Angabe sei die eingebaute Sauna nicht mehr funktionsfähig

WC-Raum:

Der Waschtisch ist entfernt, die Anschlüsse sind noch vorhanden.

schlechter Zustand, vernachlässigte Instandhaltung

Im Bereich der Garage fehlen die Dachanschlüsse, die Dachabdichtung wurde unfachmännisch durchgeführt. Die Dachfläche ist instand zu setzen. Die Sparverblendung löst sich teilweise großflächig vom Untergrund. Rissbildungen im Wandbereich, zum rückwärtigen Bereich Kalksandsteinmauerwerk ohne Wandbelag. Die Wandflächen sind instand zu setzen. Das Garagentor ist nicht fachgerecht eingeputzt.

Innen:

Im Eingangsbereich zur Garage ist eine Überdachung als Stahlbetonkragplatte ausgeführt, in diesem Bereich ist die Armierung sichtbar, die Überdachung ist instand zu setzen.

Terrasse:

Terrassenbelag teilweise uneben, die Terrasse ist um 3 Steigungen erhöht. Im Bereich des aufgehenden Mauerwerks fehlt teilweise der Wandbelag. Die Wandflächen sind instand zu setzen.

Außenpoolanlage:

Die Außenpoolanlage ist um einige Steigungen erhöht. Die Wandfläche des aufgehenden Mauerwerks im Bereich der Poolerhöhung befindet sich in einem schlechten Zustand und ist instand zu setzen.

- Instandhaltung	vernachlässigte Instandhaltung
- wirtschaftliche Wertminderung	keine
- Nutzungseinschränkungen	Das Objekt ist zum Stichtag nur eingeschränkt nutzbar. Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung sind die oben genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich. Die hierdurch bedingte Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren separat in Abzug gebracht.
werterhöhende Umstände:	keine

4.5**B e u r t e i l u n g**

- bautechnisch:	massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt:	einfacher / zweckmäßiger Wohnungszuschnitt
- Vermietbarkeit:	Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit zu erwarten.
- Verkäuflichkeit:	Es sind infolge der Lage, der Größe und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit des Objektes Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:

* Entwässerung	Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
* Strom	Erdkabelanschluss
* Fernwärme	-----
* Gas	Anschluss an die öffentliche Versorgung
* Fernsehen	Hierzu liegen keine Angaben vor

- Außenbauwerke

Terrasse und Kelleraußeneingang sind mit einer Überdachung in Holzkonstruktion mit Doppelstegplatteneindeckung versehen, auf der Terrasse befindet sich ein gemauerter Kamin

Die Terrasse ist um drei Steigungen erhöht, die Seitenwandflächen des aufgehenden Mauerwerks sind teilweise verputzt, teilweise jedoch ohne Wandbelag, diese Flächen sind instand zu setzen.

Zum Kelleraußeneingang Brüstungsgeländer als Stahlgeländer

Sichtschutz zur Nachbardoppelhaushälfte mit Kalksandsteinmauerwerk, teilweise mit Steinverkleidung

Holzlattentür zum Garagenbereich und Rundbogenholztür zum Zufahrtsbereich

Holzgartenhaus mit Dusche und Saunabereich, in Holzunterkonstruktion und Holzverkleidung, Zinkdachrinnen und -fallrohre, Satteldach mit Betondachsteineindeckung, die Dachkonstruktion, die Dachanschlüsse sowie der First- und Ortgangbereich sind nicht fachgerecht ausgeführt.

Dusch und Saunabereich:

Zugangstür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Fliesenfußboden, dieser löst sich großflächig vom Untergrund, teilweise Holzwandverkleidung ohne fachgerechten Abschluss, teilweise Wandfliesen raumhoch, zwei Duschen, in diesem Bereich Fliesenfußboden und Bodeneinlauf, Unicar-Garnitur, Heiß- und Kaltwasseranschluss, einfache Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, eingebaute Saunaanlage, diese ist laut Angabe nicht mehr funktionsfähig

WC-Raum:

Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Kunststoff weiß, Wandfliesen raumhoch, einfache Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor,

Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, Ornamentverglasung, Elektrodurchlauferhitzer, Anschlüsse für einen Waschtisch, wandhängendes WC in schlechtem Zustand, vernachlässigte Instandhaltung

Pool-Anlage, drei Steigungen erhöht, Tiefe der Poolanlage laut Angabe 1,30 m bis zur Wasserlinie, Folienverkleidung

Im Aufgangsbereich zur Poolanlage Wandflächen ohne Putz und Belag, die Wandflächen sind fachgerecht instand zu setzen

Neben der Poolanlage und hinter dem Saunagebäude befindet sich ein kleiner Holzunterstand in Holzkonstruktion mit Satteldach, Zinkattika und Bitumenschindeleindeckung.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein kleines Holzgartenhaus

Garagengebäude:

massiv errichtet, Außenfassade in Teilbereichen mit Sparverblendung, diese löst sich großflächig vom Untergrund, die Wandflächen sind fachgerecht instand zu setzen, Flachdach mit Bitumendachbahneindeckung, die Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt, zum rückwärtigen Bereich Kalksandsteinmauerwerk ohne Wandbelag

Innen:

Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlschwingtor mit elektrischem Antrieb, das Schwingtor ist nicht fachgerecht eingeputzt, seitlich Holzfenster mit Einfachverglasung, zur rückwärtigen Seite Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Im Eingangsbereich zur Garage befindet sich eine Überdachung als Stahlbetonkragplatte, in diesem Bereich ist die Armierung sichtbar, die Überdachung ist instand zu setzen

- Einfriedung

Einfriedung seitlich mit Holzlamellenzaun

Im Bereich des Holzgartenhauses Kalksandsteinmauer zum Nachbargrundstück und Holzlamellenzaun zum Nachbargrundstück

rückwärtiger Gartenbereich:

Einfriedung teilweise mit Maschendrahtzaun, teilweise mit Holzlamellen- oder Holzlattenzaun

- befestigte Flächen
 - Zufahrt betoniert
 - Terrasse mit Fliesenfußboden, zum Gartenbereich Rampe in Betonsteinplatten
 - Terrasse im Bereich der Poolanlage mit Fliesenbelag, Steigungen zur Poolanlage ohne Belag
 - Wegefläche im Betonsteinpflasterung
 - Im Bereich des Holzgartenhauses Wegeflächen in Betonsteinplatten
 - Neben der Poolanlage und hinter dem Saunagebäude befindet sich ein kleiner Holzunterstand, in diesem Bereich Betonsteinpflasterung
- Grünanlagen
 - Vorgartenbereich mit Zierrasen, Ziersträuchern und Zierbäumen
 - Gartenbereich mit Zierrasen, rückwärtiger Gartenbereich mit Zierrasen, Ziersträuchern und Zierbäumen

Z u s t a n d / B e u r t e i l u n g

einfacher, ungepflegter Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

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 ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verfahren der Wertermittlung

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garagengebäude bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung eher nicht im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren wird daher nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wird stützend betrachtet.

Der Wert des Grund und Bodens wird im Rahmen des Sachwertverfahrens unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (mittelbarer Preisvergleich).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens.

W E R T E R M I T T L U N G

7. S A C H W E R T

§§ 35 – 39 ImmoWertV
i.V.m. § 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) des Bewertungsgrundstücks und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Des Weiteren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

7.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken § 19 ImmoWertV

B o d e n r i c h t w e r t nach BauGB

Stand der Erfassung 01.01.2025

- Laut Auskunft des Gutachterausschusses
des Kreis Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2025 vom 01.01.2025

zonaler Richtwert / In den Birken: 210,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Datteln
Postleitzahl	45711
Ortsteil	Hötting
Bodenrichtwertnummer	43
Bodenrichtwert	210,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Grundstückstiefe	50 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	210,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022

Das hier zu bewertende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Grundstückstiefe“ maßgeblich von den Vergleichsgrundstücken ab.

Die Grundstücksfläche bis 50 m wird hier als Vorderland betrachtet, für diese Fläche wird der oben genannte Richtwert als maßgeblich in Ansatz gebracht.

Fläche rd. 13 m x 50 m = 650 qm

Die verbleibende Grundstücksfläche wird als Gartenland im Innenbereich bewertet. Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen haben ergeben, dass für entsprechende Flächen Bodenwerte in Höhe von 22 % - 30 % (Ø 26 %) des beitragsfreien, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes erzielt werden. Für die weitere Wertermittlung wird sachverständig der Ansatz von 25 % des auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes als angemessen erachtet.

Der Bodenrichtwert ist daher zuerst unter Berücksichtigung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen aus Vergleichsfällen ermittelten Umrechnungsfaktoren auf eine Tiefe von 35 m anzupassen. Der Umrechnungsfaktor beträgt laut Kreuztabelle 1,19.

Kreuztabelle zur Berechnung des Zu- bzw. Abschlags aufgrund einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe:

	Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks						
Tiefe des zu bewertenden Grundstücks	20	25	30	35	40	45	50
20	1,00	1,05	1,13	1,17	1,26	1,34	1,39
25	0,95	1,00	1,07	1,11	1,19	1,28	1,32
30	0,89	0,94	1,00	1,04	1,12	1,20	1,24
35	0,85	0,90	0,96	1,00	1,08	1,15	1,19
40	0,79	0,84	0,89	0,93	1,00	1,07	1,11
45	0,74	0,78	0,84	0,87	0,94	1,00	1,04
50	0,72	0,76	0,81	0,84	0,90	0,97	1,00

Anpassung des Richtwertes auf eine Grundstückstiefe von 35 m:

210,-- EUR / m² x 1,19 = 249,90 EUR / m²
rd. 250,-- EUR / m²

Bodenwert für Gartenland im Innenbereich:
25 % von 250,-- EUR / m² = 62,50 EUR / m²

verbleibende Gartenlandfläche:
1.221 m² - 650 m² (Vorderland) = 571 m²

Bodenwert für das Vorderland, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten)

rd. 210,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *)

enthalten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Datteln vom 22.05.2025 werden für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge erhoben.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei

210,-- EUR/m²

* = Ausgenommen hiervon bleiben Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz NW für die Herstellung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

Bodenwert für das Gartenland

rd. 62,50 EUR/m²

<i>Gemarkung Datteln, Flur 39, Flurstück 75</i>	Fläche m²	x	Bodenwert EUR / m²		
Vorderland	650	x	210,00	=	136.500,-- EUR
Gartenland	571	x	62,50	=	35.688,-- EUR
Bodenwert				=	172.188,-- EUR

7.2 Wert der baulichen Anlagen

7.2.1 Herstellungskosten

§ 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung sowie die Baunebenkosten.

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

Zweifamiliendoppelhaushälfte

In Anlehnung an Typ 2.11
und 2.31 SW-RL

Typ 2.11 SWRL: Zweifamiliendoppelhaushälfte, unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes DG

Typ 2.31 SWRL: Zweifamiliendoppelhaushälfte, nicht unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes DG

fiktives Baujahr 1970

Normalherstellungskosten NHK 2010:

745,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BCF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	12.06.2025	187,20

Herstellungskosten zum Stichtag,

den 12.06.2025 745,- EUR x 187,20% = 1.395,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den 12.06.2025 = 1.395,- EUR

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Kellertreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

hier:	1 Stck. x	6.000,00	=	6.000,00 EUR
-------	-----------	----------	---	--------------

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
-----------------	------	--------

Baupreisindex -	12.06.2025	187,20
-----------------	-------------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag, den

12.06.2025	6.000,- EUR	x	187,20%	=	11.232,00 EUR
-------------------	-------------	---	---------	---	----------------------

Garagengebäude mit Anbau**in Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL**

fiktives Baujahr: 1985

Normalherstellungskosten NHK 2010:

485,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
-----------------	------	--------

Baupreisindex -	12.06.2025	187,20
-----------------	-------------------	--------

Herstellungskosten zum Stichtag,

den	12.06.2025	485,- EUR	x	187,20%	=	908,- EUR
-----	-------------------	-----------	---	---------	---	-----------

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den	12.06.2025		=	908,- EUR
-------------------	-------------------	--	---	------------------

7.2.2

Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

SACHWERTERMITTLUNG				
Zweifamiliendoppelhaushälfte			Stichtag:	12.06.2025
BGF:	393 qm Zweifamiliendoppelhaushälfte In den Birken 18 45711 Datteln			
393	qm BGF	x	1.395,- EUR	= 548.235,- EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:				
Kelleraußeneingang				= 11.232,- EUR
Herstellungskosten gesamt				559.467,- EUR
Alterswertminderung				
(§ 38 ImmoWertV)				
lineare Alterswertminderung				
25	Jahre	Restnutzungsdauer *)		
69	%	von 559.467,- EUR	=	-386.032,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3				
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten				173.435,- EUR
Hausanschlüsse:				= 8.500,- EUR
Außenanlagen incl. Terrassenüberdachung und Pool				
pauschal	7%	von	173.435,- EUR	= 12.140,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen				= 194.075,- EUR
Gebäudesachwert Zweifamiliendoppelhaushälfte			=	194.075,- EUR

Garagegebäude mit Anbau

Stichtag:

12.06.2025

BGF: 32 qm Garagegebäude mit Anbau
In den Birken 18
45711 Datteln

32	qm BGF	x	908,- EUR	=	29.056,- EUR
----	--------	---	-----------	---	--------------

Herstellungskosten gesamt**29.056,- EUR****Alterswertminderung**

(§ 38 ImmoWertV)

lineare Alterswertminderung

20	Jahre	Restnutzungsdauer *)			
67	%	von	29.056,- EUR	=	-19.468,- EUR

*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten**9.588,- EUR**

Hausanschlüsse:

= siehe oben

Außenanlagen

= siehe oben

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen= **9.588,- EUR**

Gebäudesachwert	Garagegebäude mit Anbau	=	9.588,- EUR
------------------------	--------------------------------	----------	--------------------

WERTZUSAMMENSTELLUNG:

Gebäudesachwert	Zweifamilienwohnhaus mit Anbau	=	194.075,- EUR
Gebäudesachwert	Garagegebäude mit Anbau	=	9.588,- EUR
Gebäudesachwert	gesamt	=	203.663,- EUR
Bodenwert - hier nur Vorderland - siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens		=	136.500,- EUR
vorläufiger Sachwert		=	340.163,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und dem Wert der sonstigen Anlagen berechnet. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen eines Gebiets sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 028 / 24

Gutachten-Nr.: W 3933-05-2025

Grundstück bebaut mit einer Zweifamilien-doppelhaushälfte nebst Garage,
In den Birken 18, 45711 Datteln

Die Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen abgeleitet. Die Ableitung erfolgte über das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren und den zugrunde gelegten Modellsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie der ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA). Hierbei wurde die Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand Dezember 2023) mitberücksichtigt.

Grundlage der nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren für die einzelnen Städte sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2022 bis 2024.

Sachwertfaktoren für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See

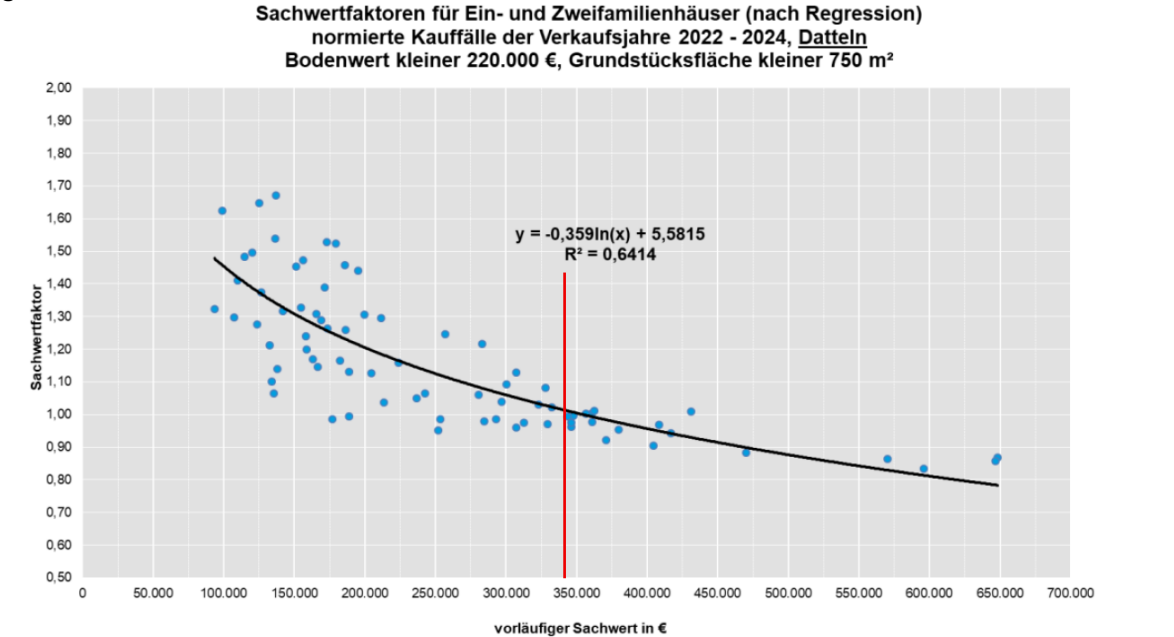
Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010)					
	Castrop-Rauxel Mittel 2022-2024		Datteln Mittel 2022-2024		Haltern am See Mittel 2022-2024	
100.000 €	1,52		1,45		---	
125.000 €	1,44		1,37		---	
150.000 €	1,38		1,30		---	
175.000 €	1,32		1,25		1,21	
200.000 €	1,28		1,20		1,18	
225.000 €	1,23		1,16		1,16	
250.000 €	1,20		1,12		1,13	
275.000 €	1,16		1,09		1,11	
300.000 €	1,13		1,05		1,09	
325.000 €	1,10		1,03		1,08	
350.000 €	1,08		hier: 1,01 / 340.000,-- EUR 1,00		1,06	
375.000 €	1,05		0,97		1,04	
400.000 €	1,03		0,95		1,03	
450.000 €	0,99		0,91		1,00	
500.000 €	0,95		0,87		0,98	
Kennzahlen						
Anzahl der Jahre	3		3		3	
Anzahl der Fälle	169		78		62	
Vorläufiger Sachwert (€)	Mittelwert		Mittelwert		Mittelwert	
	Standard-abweichung		Standard-abweichung		Standard-abweichung	
Vorläufiger Sachwert (€)	250.539	118.841	254.623	126.535	418.988	146.146
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	38,5	hier: 14,2	41,5	hier: 13,9	37,0	14,8
Bodenrichtwert (€/m²)	265	hier: 32	248	hier: 29	334	77
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m²)	325	hier: 147	372	hier: 143	404	132
Bruttogrundfläche (m²)	218	hier: 65	229	hier: 97	258	64
Normalherstellungskosten (€/m² BGF)	1.300	hier: 219	1.328	hier: 248	1.534	331
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-kategorie)	2,8	hier: 0,5	2,6	hier: 0,6	3,1	0,6
Restnutzungsdauer (a)	36	hier: 18	32	hier: 17	46	18

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 028 / 24

Gutachten-Nr.: W 3933-05-2025

Grundstück bebaut mit einer Zweifamilien-doppelhaushälfte nebst Garage,
in den Birken 18, 45711 Datteln

Die Ergebnisse der Auswertungen sind im nachfolgenden Diagramm dargestellt. Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren ist das Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



Für eine Objekt in Datteln wurde bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 340.000,- EUR ein Sachwertfaktor in Höhe von interpoliert 1,01 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der dargestellten einfachen Beschaffenheit des Objektes, der geringen Restnutzungsdauer, der Ausrichtung nach Süd-Osten und der Lage des Objektes wird in diesem Fall sachverständig der Ansatz eines Sachwertfaktors in Höhe von nur 0,975 und damit ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von -2,5 % als angemessen erachtet.

ÜBERTRAG: vorläufiger Sachwert	=	340.163,- EUR
-----------------------------------	---	---------------

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

hier: -2,5% von 340.163,- EUR = -8.504,- EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	331.659,- EUR
--	---	----------------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Bau- und Funktionsmängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-85.000,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- Bodenwert Gartenland	=	35.688,- EUR
- Risikoabschlag in Bezug auf die bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation der baulichen Anlagen		
hier: -5,0% von 203.663,- EUR	=	-10.183,- EUR
Sachwert	=	272.164,- EUR

Sachwert	Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Garage, In den Birken 18, 45711 Datteln	rd. 272.000,- EUR
-----------------	---	--------------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungsstichtag eine Anzahl von Jahren an, in welchen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich und technisch genutzt werden können.

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits gerade nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dementsgegenüber andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Daher kann sich die Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder dementsgegenüber durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei der hier zu bewertenden Zweifamiliendoppelhaushälfte wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten und der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1970 festgesetzt. Für das Garagengebäude nebst Anbau wird eine übliche Nutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht. Hier wird das Baujahr aufgrund der Inaugenscheinnahme des Objektes und unter Berücksichtigung der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Sanierungsmaßnahmen fiktiv auf das Jahr 1985 festgesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung der fiktiven Baujahre und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

Für ein Grundstück, das mit baulichen Anlagen verschiedener Baujahre und/oder unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauern bebaut ist, sind in der folgenden Tabelle gewichtete (fiktive) Mittelwerte für die Gesamtbebauung ermittelt.

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer sind im Verhältnis der zugehörigen Herstellungskosten der baulichen Anlagen zu den Gesamtherstellungskosten gewichtet. Aus der Summe der Anteilswerte ergeben sich die gesuchten Mittelwerte für die Gesamtbebauung.

Das mittlere Baujahr ergibt sich aus Stichjahr abzüglich des mittleren Alters.

Die mittlere Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Addition des mittleren Alters und der mittleren Restnutzungsdauer.

Gebäude	Herstellungskosten EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Zweifamilien- doppelhaushälfte 95,06 %	559.467,-- EUR	fiktiv 1970	55	80	25
Garage 4,94 %	29.056,-- EUR	fiktiv 1985	40	60	20
	Herstell.- Kosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	588.523,-- EUR	1971	54	79	25

- mittleres Baujahr (fiktiv) : 1971
- mittleres Alter : 54 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 79 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 25 Jahre

8. E R T R A G S W E R T

§§ 27 – 34 ImmoWertV
i.V.m. § 8 (3) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung¹ zu berücksichtigen, welche im Vervielfältiger *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

*) Vervielfältiger: Gemäß § 34 ImmoWertV, unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

8.1 B o d e n w e r t

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 E r t r a g s w e r t d e r b a u l i c h e n A n l a g e n

§ 31 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

„Die hier festzustellende Miete wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (Art, Größe, Ausstattung), der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

¹ Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Wohnflächen:

Laut Mietspiegel der Stadt Datteln für nicht preisgebundenen Wohnraum mit Stand 01.08.2024:

Modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 bis 1980 bezugsfertig wurden:

6,32 EUR / m²

Mietwerttabelle
in € je m² Wohnfläche ohne Betriebskosten

Gruppe	Bezugsfertigkeit	bis 50 m²	bis 100 m²	über 100 m²
I	bis 1948	4,11	4,13	3,73
II	bis 1948 modernisiert	5,62	5,62	5,07
III	1949 - 1965	4,86	4,81	4,16
IV	1966 - 1971	5,76	5,10	5,10
V	1972 - 1980	5,95	6,13	5,62
VI	1949 – 1980 modernisiert	6,32	6,32	6,32
VII	1981 - 1990	6,35	6,25	5,86
VIII	1991 - 2000	7,29	7,11	6,94
IX	2001 - 2009	8,24	8,07	7,50
X	2010 - 2019	8,75	8,67	8,38
XI	ab 2020	9,27	9,27	9,27



tatsächlich gezahlte Kaltmiete:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne Neko EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne Neko EUR / m ² monatl.
WE Nr. 1	EG	Wohnen	90		keine Angaben	
WE Nr. 2	1. OG	Wohnen	81		keine Angaben	
Garagen- gebäude mit Anbau					keine Angaben	

Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung wird die Wertminderung in Bezug auf die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und den Reparaturstau getrennt in Abzug gebracht.

Auf die Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 31 (2) ImmoWertV

Infolge der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes sowie der Größe der Wohneinheiten wird von einer Basismiete gemäß Mietspiegel in Höhe von rd. 6,30 EUR/m² monatlich ausgegangen.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Kellergeschoss- und Gartennutzung handelt, ist für die WE Nr. 1 auf den oben genannten Wert ein Zuschlag in Ansatz zu bringen.

Infolge der Ausrichtung des Grundstücks nach Süd-Osten, der Nutzungsmöglichkeit der Poolanlage und der Beschaffenheit des Objektes wird es hier als angemessen erachtet, für die WE Nr. 1 mit direktem Zugang zum Garten einen Zuschlag in Höhe von 10 % in Ansatz zu bringen, so dass sich die monatliche Miete auf rd. 6,90 EUR / m² erhöht.

Für die WE Nr. 2 ohne Zugang zum Garten und ohne Balkon wird es sachverständig als angemessen erachtet, einen Abschlag auf die oben genannte Miete in Höhe von 5 % in Ansatz zu bringen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,-- EUR / m² ergibt.

Für die Nutzungsmöglichkeit der Abstellfläche im Dachgeschoss wird es unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten als zutreffend erachtet, eine monatliche Miete in Höhe von 2,-- EUR / m² in Ansatz zu bringen.

Abschließend wird es als angemessen erachtet, das Alter des Mietspiegels auf Grundlage der Entwicklung des Verbraucherpreisindex mit einem Zuschlag in Höhe von 2 % zu berücksichtigen. Die Miete für die WE Nr. 1 erhöht sich danach auf rd. 7,-- EUR / m² und die Miete für die WE Nr. 2 auf rd. 6,15 EUR / m².

611xx-02: Preisindizes für die Lebenshaltung und Index der Einzelhandelspreise				
Monat	Deutschland		Alle privaten Haushalte	4- h
	Verbraucherpreisindex	Einzelhandel und Kraftfahrzeughandel zusammen ¹		
	2020 = 100			
2023	Dezember	113,2	116,5	-
	Januar	114,3	116,9	-
	Februar	115,2	117,8	-
	März	116,1	118,9	-
	April	116,6	119,4	-
	Mai	116,5	119,5	-
	Juni	116,8	119,9	-
	Juli	117,1	119,8	-
	August	117,5	120,3	-
	September	117,8	120,9	-
	Oktober	117,8	121,2	-
	November	117,3	121,4	-
2024	Dezember	117,4	121,4	-
	Januar	117,6	121,1	-
	Februar	118,1	121,6	-
	März	118,6	121,7	-
	April	119,2	121,8	-
	Mai	119,3	121,6	-
	Juni	119,4	121,5	-
	Juli	119,8	121,4	-
	August	119,7	121,3	-
	September	119,7	122,0	-
	Oktober	120,2	122,6	-
	November	119,9	123,0	-
2025	Dezember	120,5	123,3	-
	Januar	120,3	122,8	-
	Februar	120,8	123,1	-
	März	121,2	123,7	-
	April	121,7	123,9	-
	Mai	121,8	124,0	-
	Juni	121,8	123,8	-

1 Frühere Bezeichnung: Einzelhandel und Kraftfahrzeughandel, Tankstellen zusammen.

Für das Garagengebäude wird unter Berücksichtigung der Größe und ortsüblicher Gegebenheiten eine monatliche Miete in Höhe von 70,-- EUR als zutreffend erachtet.

8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung eines Grundstücks bzw. des zu bewertenden Objektes erforderlichen Arbeitsleistungen und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht. Zu den Verwaltungskosten zählen auch die Kosten für die gesetzlich erforderlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses.

Die Verwaltungskosten für ein Objekt werden in der Regel nach den örtlichen Verhältnissen mit 2 % bis 5 % seines Rohertrages in Ansatz gebracht. Sie stehen in direkter Abhängigkeit zur Nutzung und Kleinteilung eines Objektes. Das Alter einer baulichen Anlage und die Einwohnerzahl des Gebiets, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich bei rd. 2 % des Rohertrages liegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd. 3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegenheitsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Die Verwaltungskosten werden für die Zweifamiliendoppelhaushälfte unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 718,- EUR jährlich und für die Garage in Höhe von 47,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer eines Objektes, insbesondere während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen, zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung, etc. entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen.

Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei Geschäftsgrundstücken mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für das hier in Rede stehende Wohnhaus werden Instandhaltungskosten in Höhe von 14,-- EUR / m² jährlich und für die Garage infolge ihrer Größe Höhe von 190,-- EUR jährlich angenommen.

Für die Nutzungsmöglichkeit der Abstellfläche im Dachgeschoss (48 qm) werden Instandhaltungskosten in Höhe von 4,67 EUR /m² (30% von 14,-- EUR) als zutreffend erachtet.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem, fluktuaturbedingtem Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko uneinbringlicher Kosten einer Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung, etc..

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % – 4 % des Rohertrages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbelage Werte von bis zu 8 % ergeben. Daraus ergibt sich, dass bei Gewerbeobjekten eher Werte im oberen Bereich der Spanne in Ansatz zu bringen sind, wohingegen bei Mietwohngrundstücken das Mietausfallwagnis in der Regel spürbar geringer ist und sich die Werte im unteren Bereich der Spanne bewegen.

Bei der hier zu bewertenden Zweifamiliendoppelhaushälfte wird sich das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der dargestellten Ausstattung auf Grundlage des Bewertungsansatzes im unteren Bereich der oben genannten Spanne bewegen. Das Mietausfallwagnis wird entsprechend mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen. Auch für das Garagengebäude mit Anbau wird das Mietausfallwagnis in Höhe von 2 % des Rohertrages als angemessen in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen, sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ca. 1 % der Roherträge.

8.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes (Rentierlichkeit) soll sich generell die am Wertermittlungstichtag bestehende Lage auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden folgende Liegenschaftszinssätze für Objekte mit vergleichbaren Nutzungen ermittelt und empfohlen:

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Liegenschaftszinssatz 1,5 % - 3,0 %

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Je schlechter die Rentierlichkeit eines Objektes, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

- Marktsituation, Angebot / Nachfrage
- Grundstückslage
- Grundstücksausnutzung
- Grundstücksnutzung
- Ertragsentwicklung
- Gebäudestruktur

So ist zum Beispiel der Liegenschaftszinssatz um 0,5 – 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist, wie zum Beispiel in den folgenden Fällen:

- Gute Lage (ruhige Grünlage, unverbaubare Lage, Nähe zum Zentrum, gute Geschäftslage)
- Gute Anbindung
- Entwicklungspotential
- nachhaltiger, risikofreier Ertrag

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der dargestellten Beschaffenheit der Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Garagengebäude wird der Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,75 % als angemessen erachtet.

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Wfl.: Wohnfläche

Nfl.: Nutzfläche

In den Birken 18 45711 Datteln	Wfl. / Nfl.		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
WE Nr. 1	rd. 90 m ²	x	7,00 EUR	x	12	=	7.560,-- EUR
WE Nr. 2	rd. 81 m ²	x	6,15 EUR	x	12	=	5.978,-- EUR
DG	rd. 48 m ²	x	2,00 EUR	x	12	=	1.152,-- EUR
Gesamtfläche		219,00 m²					

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	14.690,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
25,71 %	Verwaltungskosten pauschal	./.	718,-- EUR
	Mietausfallwagnis 2,0%	./.	294,-- EUR
	Instandhaltungskosten EG/OG 14,00 €/m ²	./.	2.394,-- EUR
	Instandhaltungskosten DG 4,67 €/m ²	./.	224,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	147,-- EUR
	Jahresreinertrag	=	10.913,-- EUR

In den Birken 18 45711 Datteln	Stck		Miete € / m ² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Garage nebst Anbau	1 St.	x	70,00 EUR	x	12	=	840,-- EUR

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag	=	840,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
31,19 %	Verwaltungskosten pauschal	./.	47,-- EUR
	Mietausfallwagnis 2,0%	./.	17,-- EUR
	Instandhaltungskosten pauschal	./.	190,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%	./.	8,-- EUR
	Jahresreinertrag	=	578,-- EUR

Jahresrohertrag gesamt	=	15.530,-- EUR
-------------------------------	---	----------------------

Jahresreinertrag gesamt	=	11.491,-- EUR
--------------------------------	---	----------------------

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	11.491,-- EUR
Verzinsung des Bodens 1,75 % von 136.500,-- EUR Vorderland	./.	2.389,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	9.102,-- EUR

Gebäudereinertrag	:	9.102,-- EUR		
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3	:	25 Jahre		
marktangemessener Liegenschaftszins	:	1,75 %	q	= 1,0175
Kapitalisierungsfaktor (KF)	:	20,11	q	= 1 + Liegenschaftsz./100
$KF = q^n \cdot 1 / q^n \times (q-1)$				

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
9.102,-- EUR	x	20,11	=	183.041,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	183.041,-- EUR
----------------------------------	---	----------------

Ertragswert der baulichen Anlage 183.041,-- EUR

Bodenwert Vorderland 136.500,-- EUR
siehe dazu Punkt 7.1 des Gutachtens

vorläufiger Ertragswert 319.541,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 319.541,-- EUR

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -85.000,-- EUR
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens

- wirtschaftliche Überalterung

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

- Bodenwert Gartenland 35.688,-- EUR

- Risikoabschlag infolge der bauordnungsrechtlichen
Genehmigungssituation - siehe dazu die Angaben in der
Sachwertermittlung -10.183,-- EUR

Ertragswert 260.046,-- EUR

ERTRAGSWERT	Zweifamiliendoppelhaushälfte mit Garage, in den Birken 18, 45711 Datteln	rd.	260.000,-- EUR
--------------------	---	------------	-----------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen liegen diesseits nicht vor.

Es wird jedoch zur Stützung des ermittelten Wertes der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes und der folgenden Kriterien ermittelte Immobilienpreis betrachtet. Es sei darauf hingewiesen, dass die angenommene Nutzfläche im Dachboden unberücksichtigt geblieben ist. Das Alter wurde auf Grundlage des angesetzten fiktiven Baujahres berücksichtigt.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Kreis
Recklinghausen, in der Stadt
Castrop-Rauxel und in der
Stadt Herten



Kurt-Schumacher-Allee 1, 45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/53-3047

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Reihen- und Doppelhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2600 €/m²		
Gemeinde	Datteln		
Immobilienrichtwertnummer	1008		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-6.7 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0.0 %
Wohnfläche	121-150 m²	171 m²	-13.4 %
Ausstattungs-kategorie	mittel	einfach	-15.5 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Alter	34 Jahr(e)	55 Jahr(e)	-11.7 %
Grundstücksgröße	251-400 m²	650 m²	11.3 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.740 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		300.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **1.740 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 300.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Geschäftszeichen: AG Recklinghausen, 022 K 028 / 24

Gutachten-Nr.: W 3933-05-2025

Grundstück bebaut mit einer Zweifamilien-doppelhaushälfte nebst Garage,
in den Birken 18, 45711 Datteln

Der so ermittelte Wert ist mit dem vorläufigen marktangepassten Sachwert, hier: 331.659,- EUR, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: Bauschäden / Baumängel, Bodenwertanteil Gartenland, bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation) ins Verhältnis zu setzen. In Hinblick auf die abweichenden Merkmale des hier zu bewertenden Objektes wie Garage, Poolanlage, Terrasse mit Überdachung, Nutzfläche Dachgeschoss stützt der oben dargestellte Immobilienpreis nach sachverständiger Einschätzung den hier ermittelten Sachwert.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m² Nutzfläche hier: bezogen auf rd. 219,00 m² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert *) SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	786,- EUR / m² 1.243,- EUR / m² 1.187,- EUR / m² EUR / m²
	Verkehrswert	1.242,- EUR / m²
	Verkehrswert	272.000,- EUR
	Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)	17,51

*) einschließlich Gartenland

WERTZUSAMMENSTELLUNG**Zweifamilienwohndoppelhaushälfte mit Garage,
In den Birken 18, 45711 Datteln**

7.1	BODENWERT - Vorderland	136.500,-- EUR
7.2	SACHWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	203.663,-- EUR
	VORLÄUFIGER SACHWERT	340.163,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	-8.504,-- EUR
	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	331.659,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-85.000,-- EUR
	- Bodenwert Gartenland	35.688,-- EUR
	- Risikoabschlag bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation	-10.183,-- EUR
	SACHWERT	272.164,-- EUR
	rd.	272.000,-- EUR
8.1	BODENWERT - Vorderland	136.500,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT	
	DER BAULICHEN ANLAGEN	183.041,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-85.000,-- EUR
	- Bodenwert Gartenland	35.688,-- EUR
	- Risikoabschlag bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation	-10.183,-- EUR
	ERTRAGSWERT	260.046,-- EUR
	rd.	260.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

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

Der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück ist ausgehend vom Sachwert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um ein mit einer Zweifamiliendoppelhaushälfte und eine Garage bebautes Grundstück. Für das Objekt steht nicht die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Der Ertragswert wurde hier daher nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Immobilienpreis wurde stützend betrachtet.

Es sei hier nochmals darauf hingewiesen, dass Kosten für die Entrümpelung der baulichen Anlagen und des Grundstücks unberücksichtigt geblieben sind. Zudem wird auf die Hinweise und Bewertungsansätze auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens ausdrücklich Bezug genommen.

A u s g a n g s w e r t

- festgestellt in Höhe des Sachwertes 272.000,-- EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks	
	zum Stichtag,	
	den 12.06.2025	rd. <u>272.000,-- EUR</u>

Waltrop, den 26.01.2026