



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 3861-06-2024

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 030 / 24

Objekt: Grundstück bebaut mit einer Einfamilien-
doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung
und einem Garagengebäude
Ruhrstraße 5
45739 Oer-Erkenschwick

Grundbuch: Amtsgericht Recklinghausen
Grundbuch von Oer-Erkenschwick, Blatt 3968

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Oer-Erkenschwick
Flur 85	Flurstück 254
Gebäude- und Freifläche	Ruhrstraße 5
Grundstücksgröße	685 m ²

Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 85, Flurstück 254

Ermittelter Verkehrswert des
unbelasteten Grundstücks:

245.000,-- EUR

in Worten:

Zweihundertfünfundvierzigtausend Euro

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass das Objekt und insbesondere das Kellergeschoss infolge der dort gelagerten Gegenstände nicht eingehend besichtigt werden konnte. Die Angaben zu Bauschäden und Bau- und Funktionsmängeln sowie zum Reparaturstau können daher unvollständig sein.

Eine Besichtigung des Dachbodens wurde nicht ermöglicht. Der Treppenaufgang war mit Gegenständen zugestellt, so dass ein Zugang nicht möglich war. Auch im Dachboden soll laut Angabe beim Ortstermin eine erhebliche Anzahl von Gegenständen gelagert sein. Der Dachboden sei ausgebaut. Nach der vorliegenden Bauakte der Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick ist ein Ausbau des Dachbodens zu Wohnzwecken baurechtlich nicht genehmigt. Der Dachboden wird daher bei der weiteren Wertermittlung als Abstellfläche bewertet.

Infolge fehlender konkreter Angaben zu Art, Zustand und Beschaffenheit des Dachbodens wird angenommen, dass dort keine Bauschäden und keine Bau- und Funktionsmängel sowie kein Reparaturstau vorhanden sind.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass die Kosten für eine Entrümpelung und zur Beseitigung von Unrat ebenso wie etwaige Restwerte der eingelagerten Gegenstände bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Eine baurechtliche Genehmigung des Wintergartenanbaus liegt laut vorliegender Bauakte der Stadt Oer-Erkenschwick ebenfalls nicht vor. Inwieweit eine entsprechende Bebauung baurechtlich genehmigt würde, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden, dazu wäre die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück Ruhrstraße 3 läge eine baurechtliche Genehmigung des Wintergartenanbaus nach diesseitiger Einschätzung im Bereich des Möglichen.

Gleichzeitig weist der Wintergartenanbau massive Feuchteschäden auf, die Konstruktion ist unfachmännisch ausgeführt, Dacheindeckung und Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht erstellt. Es fehlt in Teilen ein Wandbelag.

Aus den oben genannten Gründen bleibt der Wintergartenanbau bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt. Abbrisskosten bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

Das Holzgartenhaus im rückwärtigen Grundstücksbe-
findet sich in einem vernachlässigten Zustand und
ist zum Wertermittlungstichtag nicht mehr nutz-
bar. Zudem ist in erheblichem Umfang Müll abgelagert.
Kosten zur Entrümpelung und Beseitigung des
Gartenhauses bleiben bei der weiteren Wertermitt-
lung insgesamt unberücksichtigt.

**Abweichungen von diesen Ansätzen und Annah-
men machen eine Neubewertung erforderlich
und können zu Veränderungen des Verkehrs-
wertes führen.**

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 2.2 zu den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
 - Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit
 - Auflassungsvormerkung
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungstichtag: 02.07.2024

Waltrop, den 25.11.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		5
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		8
3.	GRUNDSTÜCK		10
	3.1 Grundstücksdaten		10
	3.2 Lasten und Beschränkungen		11
	3.3 Grundstücksbeschreibung		12
	3.4 Beurteilung		19
4.	BEBAUUNG		20
	4.1 Allgemeines		20
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		24
	4.3 Baubeschreibung		26
	4.4 Zustand		32
	4.5 Beurteilung		34
5.	AUSSENANLAGEN		35
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		37
7.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	38
	7.1 Bodenwert	§ 40 - 45 ImmoWertV	38
	7.2 Wert der baulichen Anlagen		40
	7.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	40
	7.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	42
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (§) ImmoWertV	47
8.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	49
	8.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	49
	8.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	49
	8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	52
	8.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	54
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	57
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		57
	9.2 Vergleichsdaten		58
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	60
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungstichtag	02.07.2024
Ortsbesichtigung	02.07.2024
Bewertungsobjekt	Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und ein Garagengebäude Ruhrstraße 5, 45739 Oer-Erkenschwick
Grundbuch	Amtsgericht Recklinghausen, Grundbuch von Oer-Erkenschwick, Blatt 3968 <u>Bestandsverzeichnis</u> Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 85, Flurstücke 254 Grundstücksgröße 685 m ² <u>Abt. II / Belastungen</u> 3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, dass auf dem Grundstück ohne Zustimmung der Berechtigten keine gewerblichen Betriebe eingerichtet und betrieben werden dürfen 5. Aufassungsvormerkung 6. Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft - siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens
bergbauliche Einwirkungen	Das zu bewertende Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlenbergwerk Ewald Fortsetzung“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Steinkohlenbergwerk Ewald Fortsetzung“ 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 1970-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 keine Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 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“. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Laut Angabe der Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick liegen zurzeit keine baubehördlichen Einschränkungen oder bauordnungsrechtliche Verfahren vor. - 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 Oer-Erkenschwick besteht für das zu bewertende Objekt keine Wohnungsbindung . - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

abgabenrechtlicher Zustand	Das zu bewertende Grundstück gilt laut Auskunft der Stadt Oer-Erkenschwick gemäß dem Ratsbeschluss vom 04.06.1974 als erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet . Demnach werden weder Erschließungskosten im Sinne der Vorschriften des Baugesetzbuches noch Straßenausbaubeiträge gemäß des Kommunalabgabengesetzes erhoben. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens		
Informationen zum Baujahr	Wohnhaus		1955
	Stall		1955
	Aufstockung des DG zur Gartenseite / Wintergartenanbau		1979
	mittleres Baujahr		1970
	mittleres Alter		54 Jahre
	mittlere Gesamtnutzungsdauer		78 Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer		24 Jahre
Flächenzusammenstellung	bebaute Fläche	139 m ²	
	Bruttogrundfläche	275 m ²	Wohnhaus ohne Wintergarten
		27 m ²	Garage
	Wohnfläche	60 m ²	EG ohne Wintergarten
		56 m ²	OG / DG
Objektbeschreibung	Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und ein Garagengebäude Wohnhaus: voll unterkellert, zweihüftig, einseitig eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, einseitig zweigeschossig mit laut Angabe ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach		
Aufteilung	EG: Diele, Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer, Küche, vom Wohn- und Esszimmer aus zugänglich, Flur (von der Küche aus zugänglich), Bad Wintergarten (von der Küche zugänglich) 1. OG / DG: Diele mit Aufgang zum Dachboden, Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer		
Wohnlage	mittlere Wohnlage		
weitere Angaben	Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag im 1. OG / DG von einem Miteigentümer eigengenutzt. Das Erdgeschoss ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet und ungenutzt. In dem zu bewertenden Objekt wird kein Gewerbe betrieben. Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Das Versteigerungsobjekt verfügt über eine Zuwegung.		
Besonderheiten	Auf die Hinweise und Bewertungsansätze auf Seite 2 und 3 des Gutachtens wird Bezug genommen.		
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einer Einfamiliendoppelhaushälfte 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.		

WERTZUSAMMENSTELLUNG

*Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garagengebäude,
Ruhrstraße 5, 45739 Oer-Erkenschwick*

7.1	BODENWERT	150.700,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	129.785,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	14.024,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-42.000,-- EUR
	- Gebäudesachwert Garagengebäude	5.933,-- EUR
	- Abschlag fehlende baurechtliche Genehmigung für den Ausbau des Dachbodens	-8.835,-- EUR
	SACHWERT	249.607,-- EUR
	rd.	250.000,-- EUR
	Abschlag infolge der nicht ermöglichten Besichtigung des Dachbodens	-5.000,-- EUR
	VERKEHRSWERT	245.000,-- 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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

Statistisches Bundesamt,

Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 21.06.2024

Lageplan, M. 1 / 500

vom 24.06.2024

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

02.07.2024

- die Miteigentümer

- die Verfahrensbevollmächtigte eines Miteigentümers, zeitweise

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

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

Stichtag
der Bewertung

02.07.2024

- U m f a n g
des Gutachtens
- 60 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 Umlageregulungen, 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 Ruhrstraße 5
45739 Oer-Erkenschwick
- Objekttyp Grundstück bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und einem Garagengebäude
Ruhrstraße 5

45739 Oer-Erkenschwick
- Nutzer Das in Rede stehende Objekt wird zum Wertermittlungstichtag im 1. OG / DG durch einen Miteigentümer eigengenutzt.
Das Erdgeschoss ist zum Wertermittlungstichtag ungenutzt und nicht vermietet.
- Grundbuch Amtsgericht Recklinghausen
Grundbuch von Oer-Erkenschwick
Blatt 3968

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Oer-Erkenschwick
Flur 85	Flurstück 254
Gebäude- und Freifläche	Ruhrstraße 5
Grundstücksgröße	685 m ²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Recklinghausen,
Grundbuch von Oer-Erkenschwick, Blatt 3968

3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Oer-Erkenschwick des Inhalts, dass auf dem belasteten Grundstück ohne Zustimmung der Berechtigten keine gewerblichen Betriebe eingerichtet und betrieben werden dürfen.
Eingetragen am 30. Januar 1964 und umgeschrieben am 03. März 1980.
Die Last Abteilung II Nummer 4 geht im Range vor.

⇒ *Das Grundstück wird zum Wertermittlungstich-tag nicht gewerblich genutzt. **Die Belastung wird daher als wertneutral betrachtet.***

5. Auflassungsvormerkung für Vorbehalten bleibt der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zur Höhe von ... nebst bis zu 20 vom Hundert Zinsen und 10 vom Hundert Nebenleistungen einmalig. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 24. Juli 1995 – UR Nr. 37 / 1995 Notar Leonard in Recklinghausen – am 21. September 1995.

Gemäß Bewilligungsbescheid vom 24.07.1995:

„...“

§ 5

*Die Erschienene zu 1.) räumt dem Erschienenen zu 4.), ..., ein schuldrechtliches, **bis zum 01. August 2010 befristetes Vorkaufsrecht** für den ersten Verkaufsfall an dem in § 1 bezeichneten Grundstück in der Art ein, dass dieser befugt ist, das Vorkaufsrecht zu einem Preis von DM 240.000,-- auszuüben. Das Vorkaufsrecht kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von zwei Monaten seit dem Empfang der Mitteilung von dem Verkaufsfall ausgeübt werden. Zur Sicherung der künftigen Ansprüche des Erschienenen zu 4.) auf Verschaffung des Eigentums aus diesem ihm eingeräumten Vorkaufsrecht bewilligt und beantragt die Erschienene zu 1.) die Eintragung einer Vormerkung für den Erschienenen zu 4.) an rangbereiter Stelle des Grundbuchs. Die Erschienene zu 1.) behält sich jedoch die Befugnis vor, im Rang vor der soeben beantragten Vormerkung andere Grundschulden oder Hypotheken mit einer Kapitalforderung von insgesamt bis zu DM 250.000,-- mit einmaligen Nebenleistungen bis zu 10 % aus dem Kapitalbetrag und mit Zinsen und anderen laufenden Nebenleistungen bis zu 20 % jährlich aus dem Kapitalbetrag eintragen zu lassen. Die Erschienenen zu 1.) bewilligt und beantragt die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch mit der Maßgabe, dass dieser Vorrang immer wieder ausgenutzt werden kann. ... „*

⇒ *Da es sich gemäß Wortlaut der Bewilligung um ein bis zum 01.08.2010 befristetes Vorkaufsrecht handelt, **bleibt die Belastung bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren unberücksichtigt.***

6. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 30 / 24).
Eingetragen am 10.05.2024.

Veränderungen:

5. Dem Recht Abt. III Nr. 6 ist unter Ausnutzung des Vorbehalts der Vorrang eingeräumt. Eingetragen am 22. September 1995.

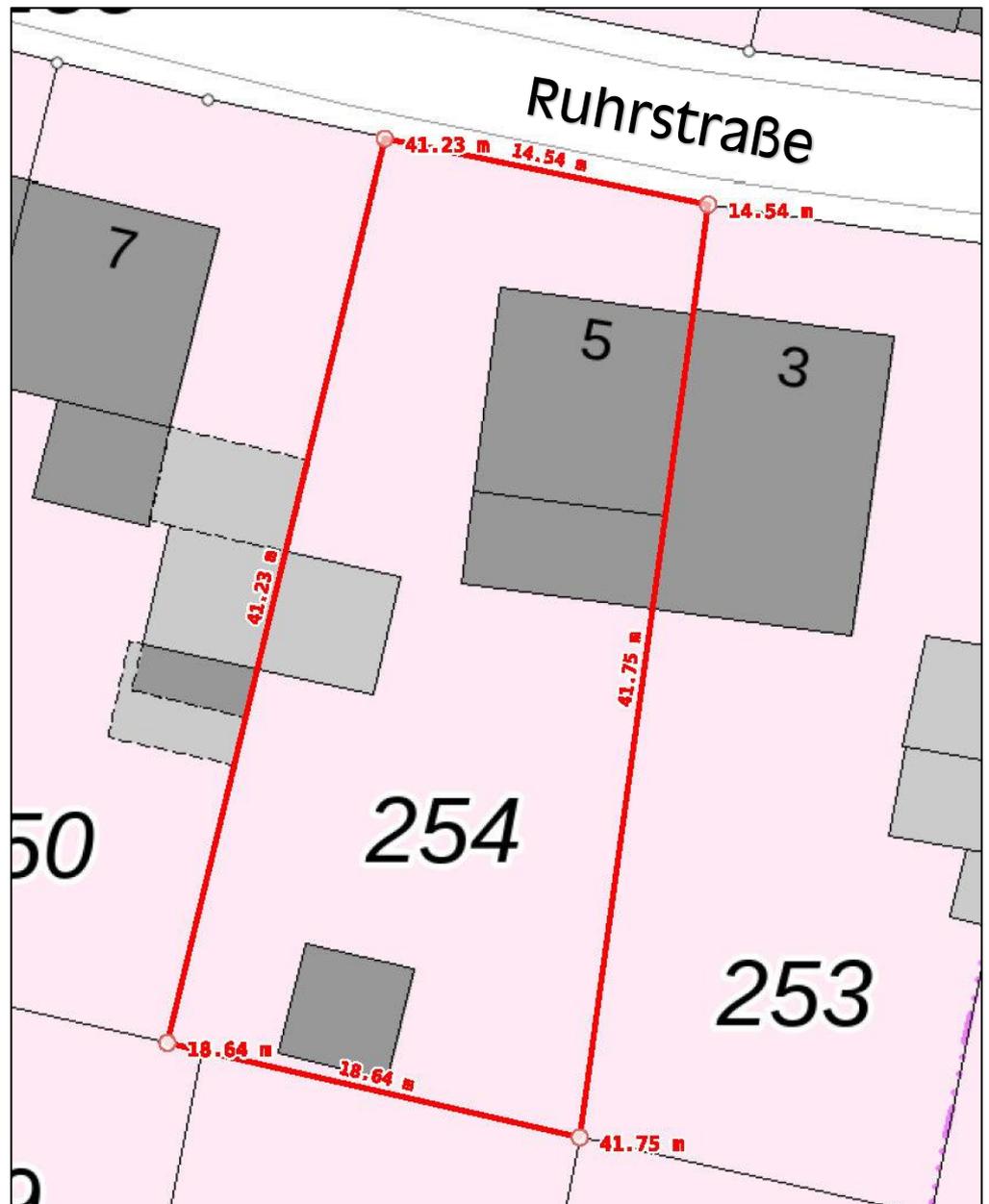
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: im Ruhrgebiet
- Ort: Oer-Erkenschwick
- Lage im Ort: Ortsteil Groß-Erkenschwick
- zur Stadt: Die Stadt Oer-Erkenschwick liegt im Ruhrgebiet im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Oer-Erkenschwick ist eine große kreisangehörige Stadt des bevölkerungsreichsten deutschen Landkreises, des Kreises Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster.
- Einwohnerzahl: ca. 32.000
- Straße: zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Anliegerstraße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut
Durch Oer-Erkenschwick verlaufen die Landesstraßen 511, 610, 798 und 889.
Die nächsten Bundesfernstraßen sind die Bundesautobahn A 2 südlich, die Bundesautobahn A 43 westlich und die Bundesstraße 235 östlich der Stadt. Ein Bahnanschluss ist nicht vorhanden.
- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick nicht gemacht.

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: rechteckiger Grundstückszuschnitt
Tiefe des Grundstücks ca. 41,5 m, Breite des Grundstücks im Mittel ca. 16,5 m
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: keine
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als eingeschossige Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "Bezirksregierung Arnsberg" vom 05.07.2024 liegt das in Rede stehende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlenbergwerk Ewald Fortsetzung“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Steinkohlenbergwerk Ewald Fortsetzung“ ist die RAG-Aktiengesellschaft, Im Weiterbe 10 in 45141 Essen. Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Berg-

werkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage ist in dieser Sache gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

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

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.**

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

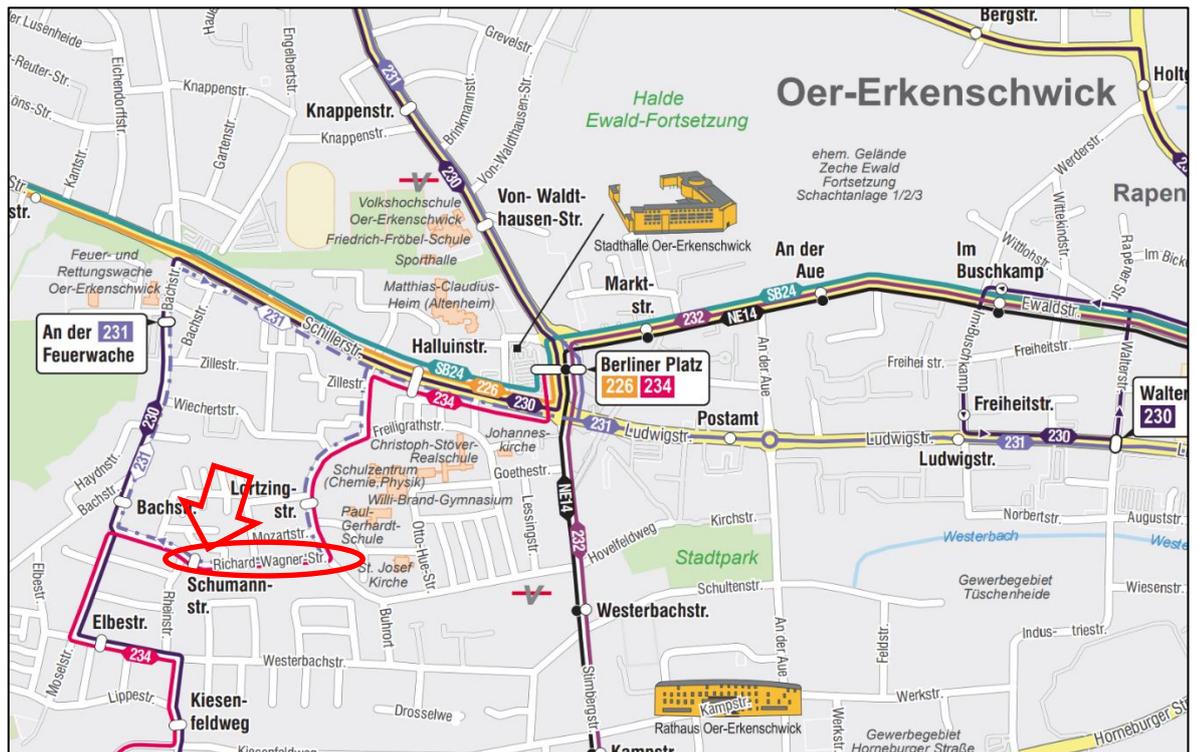
Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- 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.

- **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. 63 km Entfernung und der Flughafen Dortmund–Wickede in ca. 40 km Entfernung
 - Autobahn:** A 43 Wuppertal – Münster, Anschlussstelle Recklinghausen / Herten in ca. 7 km Entfernung
A 2 Hannover – Oberhausen Anschlussstelle Recklinghausen-Ost in ca. 5,9 km Entfernung
 - Bahnhof:** Hauptbahnhof von Recklinghausen in ca. 5,2 km Entfernung
 - Bus:** in ca. 180 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Richard-Wagner-Straße“ mit Anschluss an die Linie 231, 234 und 234 E



- **nächste Stadt:** z. B. Recklinghausen in ca. 5 km Entfernung
- **Innenstadt:** von Oer-Erkenschwick in ca. 1,3 km Entfernung
- **Läden für den täglichen Bedarf:** in der Innenstadt von Oer-Erkenschwick in ca. 1,3 km Entfernung
- **Schulen:** Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden

- Universitäten: Entfernung zur Technischen Universität Dortmund ca. 26 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 30 km und zur Universität Duisburg - Essen ca. 38 km
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum Naherholungsgebiet „Stimbergpark“ ca. 2,6 km und zum „Stadtpark“ ca. 1,4 km

E r s c h l i e ß u n g

- Straße: Die Ruhrstraße stellt sich als zweispurige, asphaltierte innerstädtische Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen dar. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand. Beidseitig der Straße befinden sich asphaltierte Gehwege.
- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, Gas
- Entsorgung: Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung

B a u l a s t e n

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick vom 20.06.2024 ist für das in Rede stehende Grundstück **keine Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis der Stadt Oer-Erkenschwick eingetragen.**

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

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick vom 03.07.2024 werden durch das in Rede stehende Objekt **keine denkmalrechtlichen Belange berührt.**

B a u r e c h t

Laut Auskunft des Planungsamtes der Stadt Oer-Erkenschwick vom 03.07.2024 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 1 BauGB. Es handelt sich um die Parameter

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

baubehördliche Beschränkungen

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick, Fachbereich 4 - Planung vom 03.07.2024 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt zurzeit **keine weiteren baubehördlichen Einschränkungen / bauordnungsrechtlichen Verfahren vorliegen.**

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 Schreiben der Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick vom 09.07.2024 wird mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Wohnungsbindung** nach dem Wohnungsbindungsgesetz besteht.

Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen – Fachdienst Umwelt - vom 25.06.2024 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.

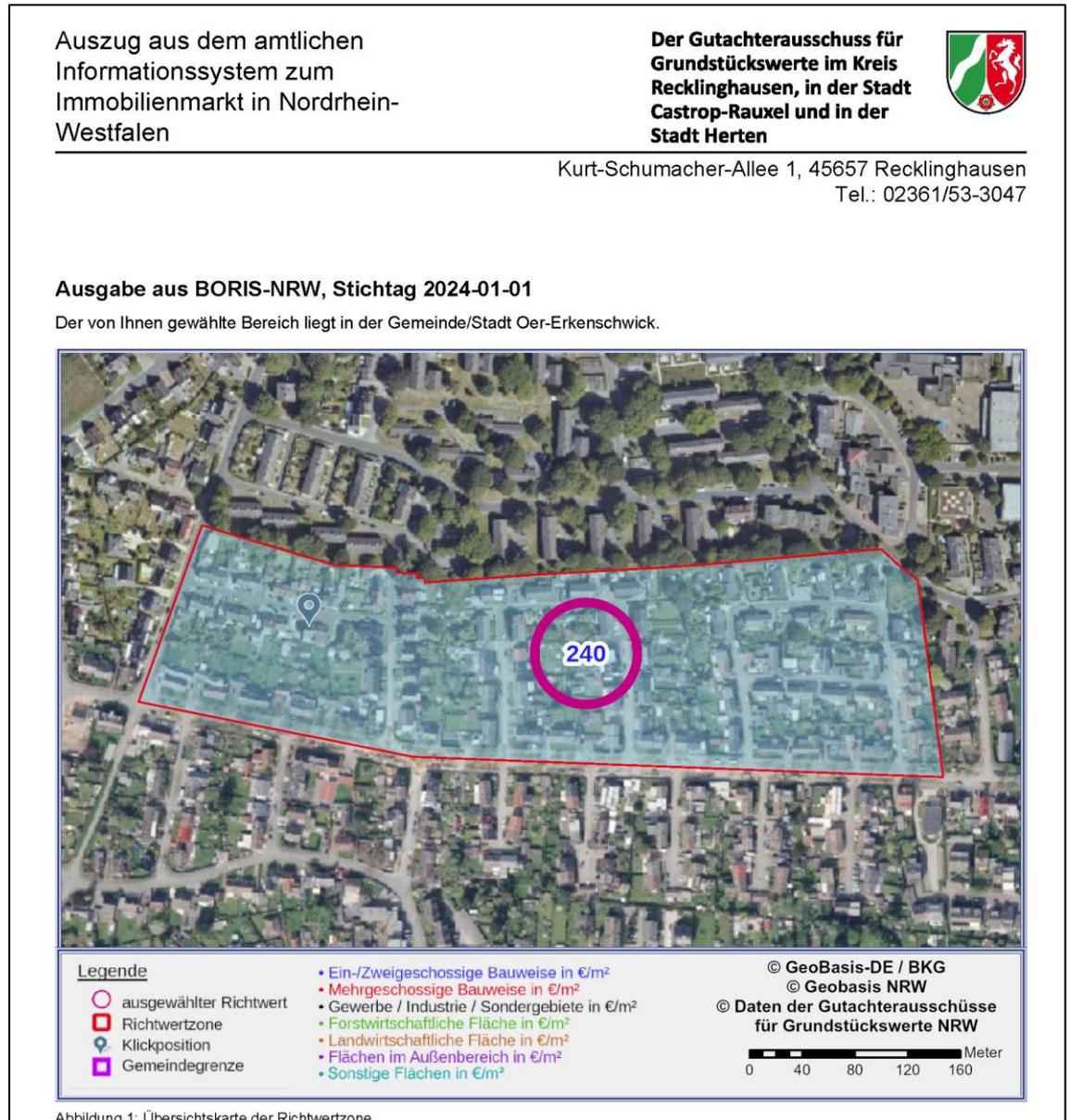
- abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß Schreiben der Stadt Oer-Erkenschwick vom 25.06.2024 gilt das Grundstück Flur 85, Flurstück 254, Ruhrstraße 5 in 45739 Oer-Erkenschwick gemäß dem Ratsbeschluss vom 04.06.1974 als **erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet**.

Demnach werden weder Erschließungskosten im Sinne der Vorschriften des Baugesetzbuches noch Straßenausbaubeiträge gemäß des Kommunalabgabengesetzes erhoben.

3.4 Beurteilung

- Lage mittlere Wohnlage
Bodenrichtwert Ruhrstraße / 01.01.2024:
240,-- EUR / m², Wohnbaufläche, II, 35 m Grd.-Tiefe



- Nutzbarkeit Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag eingeschränkt nutzbar.

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

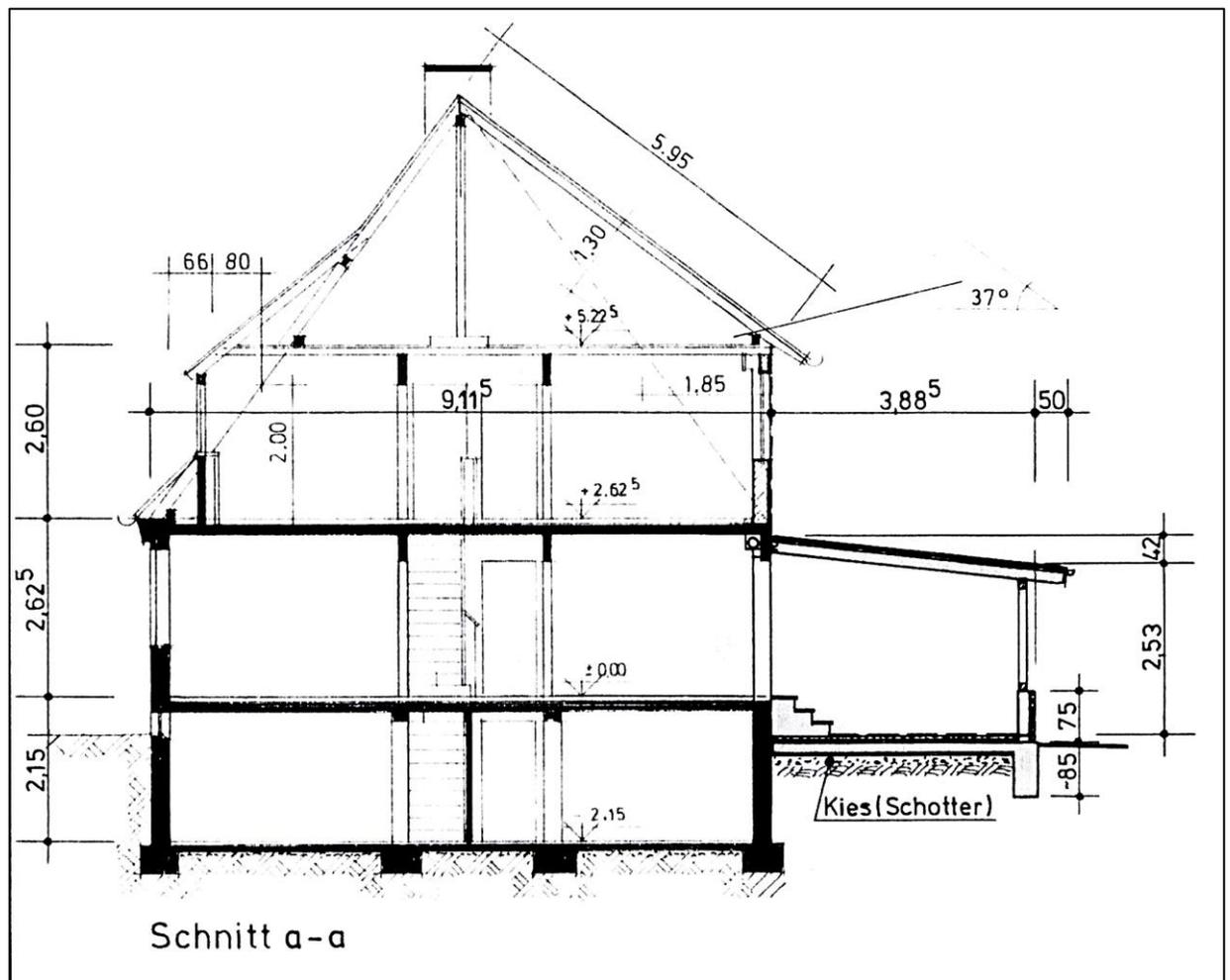
4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

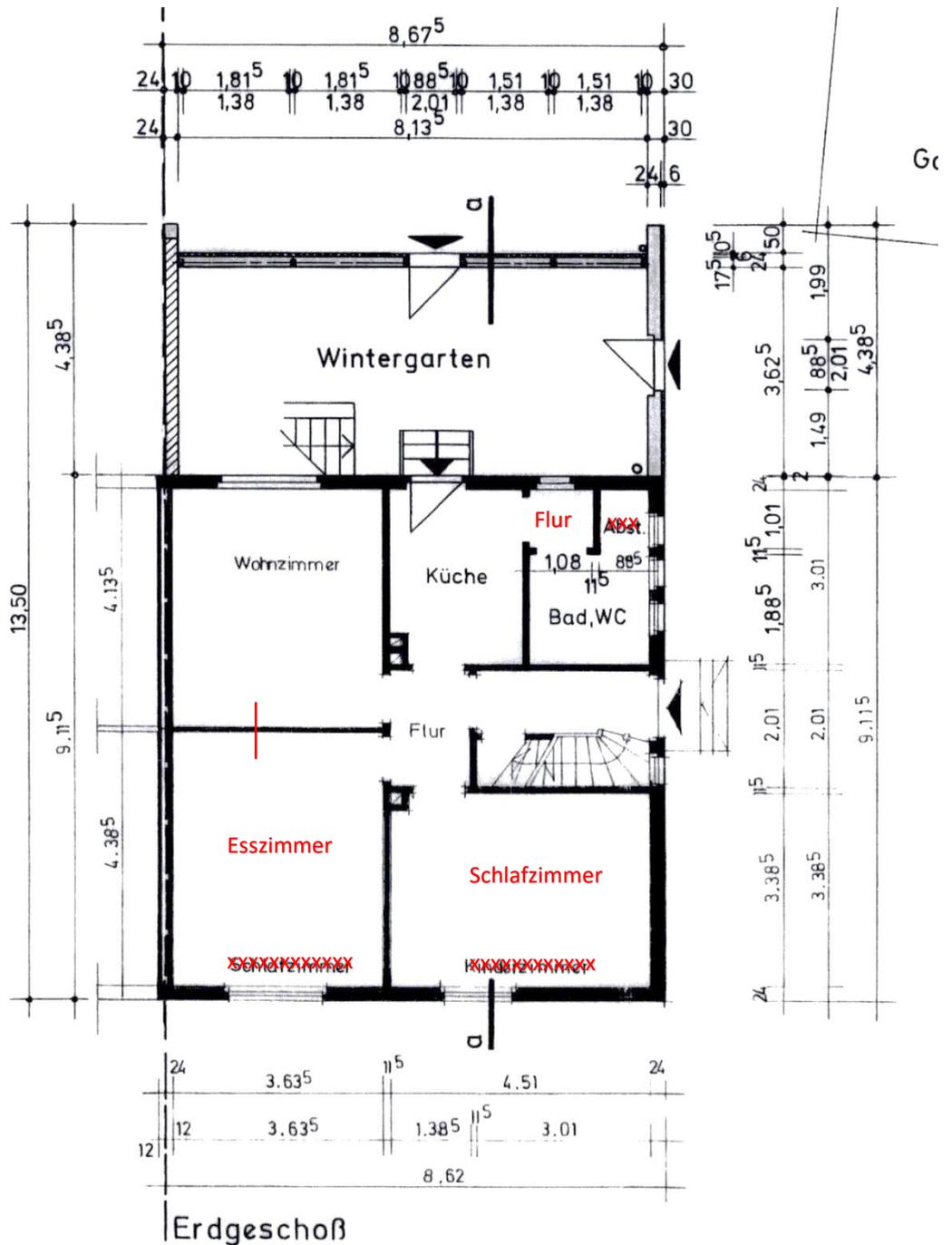
- Gebäudetyp: Einfamilien-doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garagengebäude
Ruhrstraße 5

45739 Oer-Erkenschwick
- Geschosse: Wohnhaus:
voll unterkellert, zweihüftig, teilweise eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, teilweise zweigeschossig, laut Angabe auch hier mit ausgebautem Dachgeschoss, auf die diesbezüglichen Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird Bezug genommen

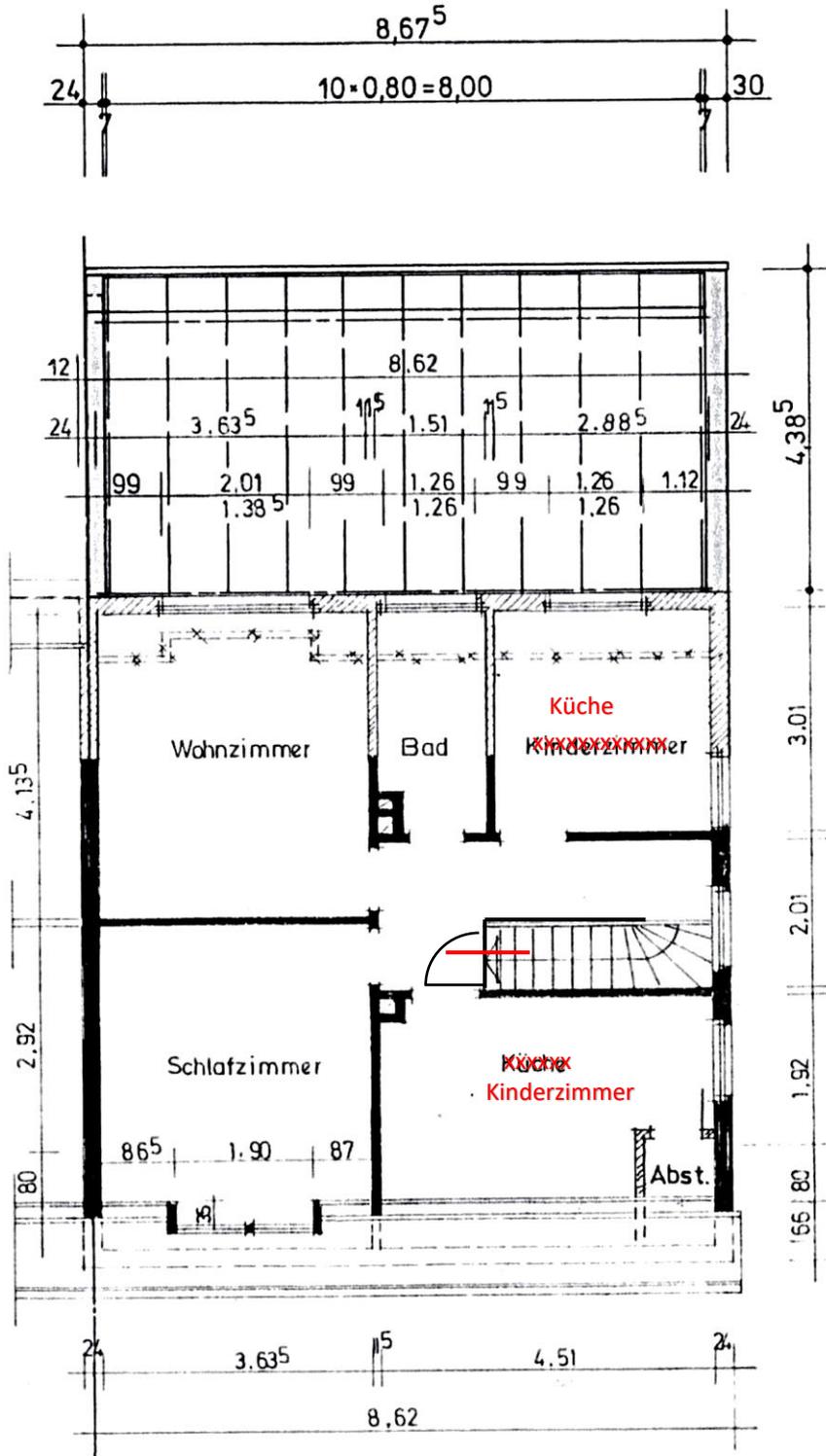
Wintergarten:
eingeschossig, angebaut, nicht unterkellert, flach geneigtes Pultdach, für den Wintergartenanbau liegt keine baurechtliche Genehmigung vor, auf die diesbezüglichen Hinweise auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens wird ausdrücklich Bezug genommen



- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung: WE Nr. 1 im Erdgeschoss:
Diele, Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer, Küche (durch das Wohn- und Esszimmer zugänglich), Flur (von der Küche aus zugänglich), Bad Wintergarten (von der Küche aus zugänglich)



WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss / Dachgeschoss
 - Einliegerwohnung:
 Diele mit Aufgang zum Dachboden, Kinderzimmer,
 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer, Küche



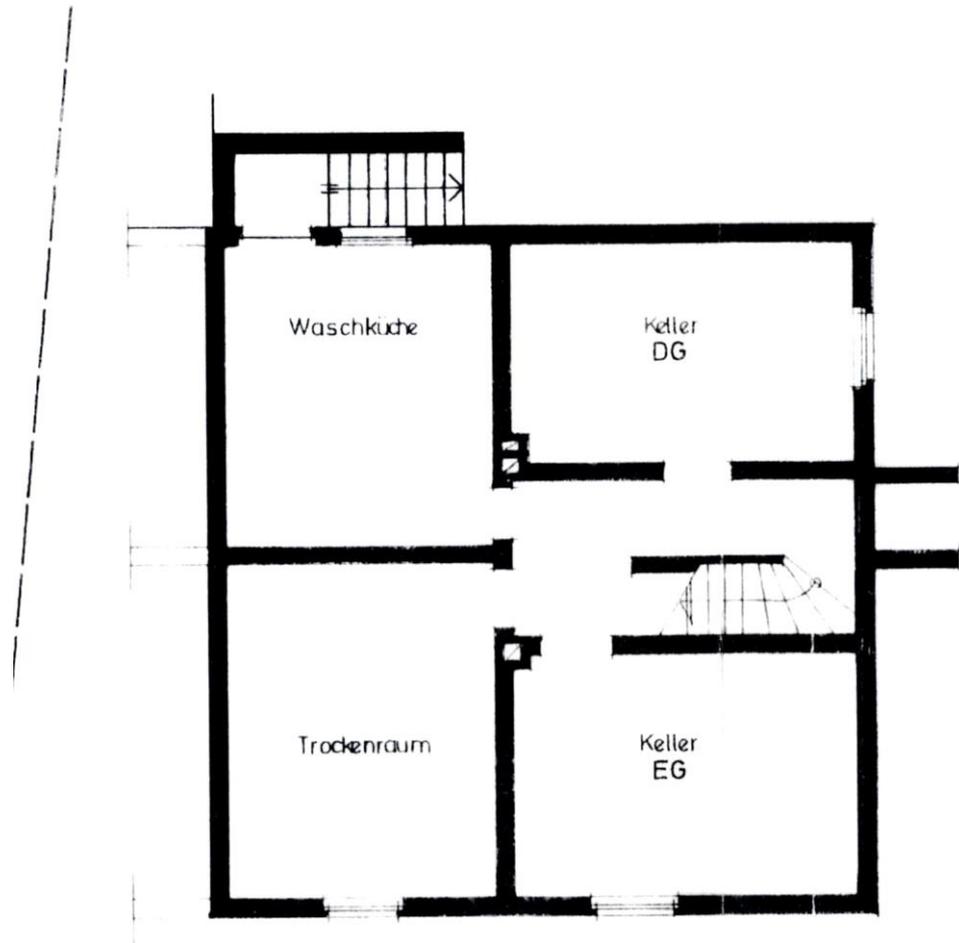
Dachgeschoß

Dachboden:

Dieser sei laut Angabe ausgebaut, eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht

Kellergeschoss:

Flur, Waschküche, Heizungsraum, 2 Abstellräume, Abstellraum unterhalb der Kellertreppe



Kellergeschoß

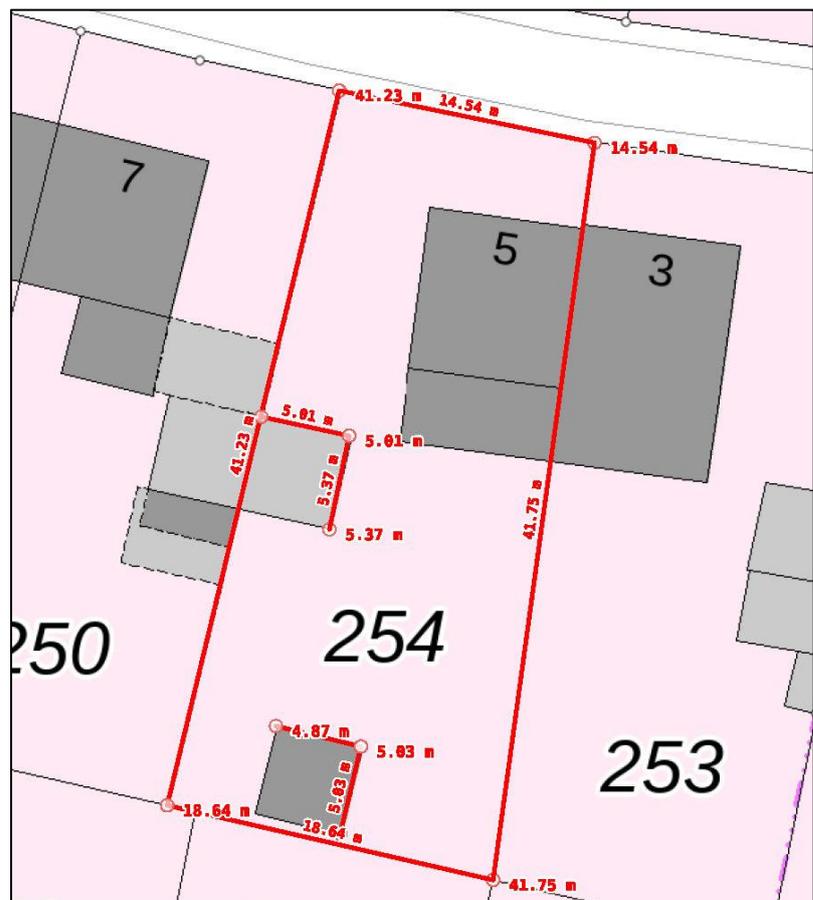
4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

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 Mittelwerte unter Punkt 7.3 errechnet.

- Ursprungsbaujahr

Wohnhaus und Garagengebäude	1955
Aufstockung des DG zur Gartenseite und Wintergartenanbau	1979
- mittleres Baujahr 1970
- mittleres Alter 54 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer 78 Jahre
- Restnutzungsdauer 24 Jahre
- Grundstücksfläche 685 m² Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 85 Flurstück 254
- bebaute Fläche rd. 139 m² Grundflächenzahl GRZ 0,20
einschl. Garage und Wintergarten



- Geschossfläche rd. 118 m² Geschossflächenzahl GFZ 0,17
ohne DG ohne Wintergarten und ohne Garage

-	Brutto - Grundfläche	rd.	275	m ²	Wohnhaus
		rd.	33	m ²	Wintergarten
		rd.	27	m ²	Garagengebäude
-	Wohn/Nutzfläche	rd.	60	m ²	Erdgeschoss
		rd.	56	m ²	Dachgeschoss
		rd.	116	m ²	Gesamtwohnfläche
		rd.	28	m ²	Nutzfläche Dachboden - informatorisch
		rd.	144	m ²	Wohn- und Nutzfläche
		rd.	26	m ²	Nutzfläche Wintergarten - informatorisch

4.3

B a u b e s c h r e i b u n g

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.

R o h b a u

- | | | |
|---|------------------|--|
| - | Konstruktion | massive Mauerwerksbauweise |
| - | Geschosse Wände | Mauerwerk |
| | Decken | Stahlbetondecke / Holzbalkendecke |
| - | Dachkonstruktion | Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Kaminkopf mit Eternitverkleidung und Meidinger Scheibe
Dachboden mit zwei kleinen Dachflächenfenstern zur Gartenseite und einem Giebelfenster
Wintergarten:
Pultdach mit Kunststoffplatteneindeckung
Die Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt, die Außenwandfläche ist im Bereich der Sparren nach außen offen. |



- | | | |
|---|-------------------|--|
| - | Regenentwässerung | Wohnhaus:
Zinkdachrinnen und -fallrohre, diese sind teilweise undicht
Wintergarten:
Zinkdachrinnen und -fallrohre, PVC-fallrohr |
| - | Besonderheiten | keine |

F a s s a d e

Straßenfassade:
Strukturputz mit Anstrich

Giebelfassade:
Strukturputz mit Anstrich, oberhalb des Erdgeschosses Eternitverkleidung

Wandflächen im Bereich der Treppenanlage zum Hauseingangsbereich mit Verblendstein, dieser ist zur Treppe hin verputzt und außenseitig in Teilbereichen gestrichen. Es fehlen Abdeckungen. Die linke Wandfläche ist schadhaft.

Gartenfassade:
oberhalb des Wintergartens mit Eternitverkleidung

Wintergarten:
Seitenfassade mit Strukturputz mit Anstrich
Gartenfassade:
im Sockelbereich massive Wandfläche mit Putz, darauf aufgesetzte Holzkonstruktion, teilweise mit Kunststofffenster und Isolierverglasung, teilweise mit einfachen, von außen gegen die Holzkonstruktion geschraubten Kunststoffschutzplatten

B e s o n d e r h e i t e n

Zum Wintergarten:
Eine baurechtliche Genehmigung des Wintergartenanbaus liegt laut vorliegender Bauakte der Stadt Oer-Erkenschwick ebenfalls nicht vor. Inwieweit eine entsprechende Bebauung baurechtlich genehmigt würde, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden, dazu wäre die Durchführung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück Ruhrstraße 3 läge eine baurechtliche Genehmigung des Wintergartenanbaus nach diesseitiger Einschätzung im Bereich des Möglichen.

Gleichzeitig weist der Wintergartenanbau massive Feuchteschäden auf, die Konstruktion ist unfachmännisch ausgeführt, Dacheindeckung und Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht erstellt. Es fehlt in Teilen ein Wandbelag.

Aus den oben genannten Gründen bleibt der Wintergartenanbau bei der weiteren Wertermittlung in diesem Verfahren insgesamt unberücksichtigt. Abbrisskosten bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

H a u s t e c h n i k

- Heizung Anlage Vaillant-Gaszentralheizungsanlage
Die Gaskombitherme wurde laut Angabe der Miteigentümer vor ca. 6 bis 7 Jahren gebraucht eingebaut. Laut Angabe des Schornsteinfegers handelt es sich bei dem Ursprungsbaujahr der Heizungsanlage um 2011.
- Energie Gas
- Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage
- Elektroanlage einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen
- Sonstiges Sanitärinstallation Bad EG laut Angabe aus den 1990-er Jahren

A u s b a u

Qualität: einfach

Erdgeschoss

Hauseingangsbereich

Aluminiumhauseingangstür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, der Lichtausschnitt ist defekt und zu ersetzen, Fliesenfußboden, Wand Tapete, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor

Holzwangetreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf zum Dachgeschoss

WE Nr. 1 im EG

Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor

Diele

Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Kunststoffüberzug, Fliesenfußboden, Wand Tapete, Decke mit einfacher Verkleidung in Buche Dekor

Schlafzimmer

Innentür wie vor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, der Rollladengurt ist defekt, Plattenheizkörper
Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge sowie die Innentüren und der Rollladengurt sind zu ersetzen

Wohnzimmer

zur Diele hin Umfassungszarge mit Kunststoffüberzug, kein Türblatt, Laminatfußboden, Wand teilweise mit Fliesenverkleidung, im Übrigen Tapete, Deckenverkleidung in Eiche hell, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1980, keine Rolllade, Plattenheizkörper
Der Plattenheizkörper ist zu ersetzen, der Wandbelag ist zu erneuern

Esszimmer	durch das Wohnzimmer zugänglich die Tür zur Diele wurde innenseitig verkleidet und übertapeziert, Laminatfußboden, Wand Tapete, Deckenverkleidung in Kunststoff, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1980, Rolllade, Plattenheizkörper Plattenheizkörper und Rollladengurt sind zu ersetzen, der Wandbelag ist zu erneuern
Küche	durch das Wohnzimmer zugänglich Fliesenfußboden, im Arbeitsplattenbereich Verkleidung, Wand Tapete, in Teilbereichen Kunststoffdeckenverkleidung, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung, Rolllade, Fenstertür aus März 1990, Plattenheizkörper, Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss, die Wandbeläge lösen sich teilweise vom Untergrund, Feuchteschäden im Wandbereich Wand- und Deckenbeläge sind zu erneuern, die Feuchteschäden sind zu beseitigen, laut Angabe sei die Ursache des Feuchteschadens (Schaden an einer Rohrleitung) beseitigt worden
Flur	durch die Küche zugänglich Rundbogendurchgang mit einfacher Spanplattenverkleidung, Fliesenfußboden, Wand Tapete, Kunststoffdeckenverkleidung in Buche Dekor, Kunststofffenster mit Einfachverglasung zum Wintergarten
Badezimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt absperrt in Buche Dekor, die Umfassungszarge ist in Teilbereichen schadhaft, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, Kunststoffdeckenverkleidung in Buche Dekor, Glasbausteinelemente mit Lüftungsflügel, Plattenheizkörper, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, keine Handbrause, Unicar-Garnitur, Stand-WC mit Spülkasten, der Waschtisch ist demontiert, weiße Sanitärobjekte Die Deckenverkleidung ist instand zu setzen, der Waschtisch ist zu montieren, es ist eine Handbrause einzubringen, die Glasbausteinelemente sind durch ein isolierverglastes Fenster zu ersetzen
Wintergarten	durch die Küche aus zugänglich drei Steigungen abgesenkt, die Treppenanlage in Betonkonstruktion Ausgangstür zum Gartenbereich als Kunststofffenstertür mit Lichtausschnitt in Isolierverglasung, Ornamentverglasung, sowie seitlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung

PVC-Belag, Müll- und Unrat- sowie Holzablagerung, Seitenwandfläche mit Mauerwerk, innenseitig ohne Putz, massive Feuchteschäden, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise aus den 1980-er Jahren, teilweise neueren Datums, massive Wand zum Garten mit einer Höhe ca. 60 - 70 cm, innenseitig ohne Putz, darauf aufgesetzte Holzkonstruktion, darin unfachmännisch eingebaute Fensteranlagen, zimmermannsmäßige Holzdachkonstruktion (Pultdach) mit Kunststoffplatteneindeckung, unfachmännische Dachanschlüsse, die Wandflächen sind im Sparrenbereich zum Garten hin geöffnet

1. Obergeschoss /

Dachgeschoss Treppe zum 1. Obergeschoss / Dachgeschoss wie vor

WE Nr. 2 im

1. OG / DG

Einliegerwohnung

	Wohnungseingangstür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Holz mit Anstrich
Diele	Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, PVC-Belag auf Fliesenfußboden, Wand Tapete, Kunststoffdeckenverkleidung
Kinderzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, Umfassungszarge in Buche Dekor, Türblatt in Kunststoff, Laminatfußboden, Wand Tapete, teilweise im Drenpelbereich Holzverkleidung mit Anstrich, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1980, Rollladengurt und Rollladenkasten sind defekt und fachgerecht in stand zu ersetzen, Plattenheizkörper
Schlafzimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, Laminatfußboden, Wand Tapete, Deckenverkleidung in Buche Dekor, Gaube, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Wohnzimmer	Umfassungszarge in Buche Dekor, kein Türblatt, Laminatfußboden, Wand Tapete, Deckenverkleidung in Buche Dekor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Plattenheizkörper
Badezimmer	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Buche Dekor, PVC-Fußboden, Wandfliesen raumhoch, Decke mit einer Tuchbespannung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Stand-WC mit Druckspüler, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, weiße Sanitärobjekte

Küche	Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt, in Buche Dekor, PVC-Fußboden, Wand Tapete, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Kunststoffdeckenverkleidung in Esche weiß Dekor, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 1980, Rolllade, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss
<i>Dachboden</i>	dieser sei laut Angabe ausgebaut, laut Bauakte der Stadt Oer-Erkenschwick ist ein Ausbau des Dachbodens zu Wohnzwecken baurechtlich nicht genehmigt, die Fläche wird daher bei der weiteren Wertermittlung als Abstellraum betrachtet der Treppenaufgang zum Dachboden ist durch abgelagerte Gegenstände versperrt, im Treppenaufgangsbereich befindet sich ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 1980 <u>Eine Besichtigung des Dachbodens wurde nicht ermöglicht.</u>
<i>Kellergeschoss</i>	Treppe zum Kellergeschoss als massive Treppe mit PVC-Belag (Granitoptik), Stahlhandlauf, Wand Tapete
Flur	Betonfußboden, Wand Putz, Decke schalungsrau, Stahlfenster
Waschküche	Tür zum Kelleraußeneingang als Holztür mit Anstrich und Lichtausschnitt in Einfachverglasung, Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Betonsockel mit Fliesenbelag für Waschmaschine und Trockner, Wand Putz, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Einfachverglasung
Kelleraußeneingang	zum Wintergarten als Stahlbetontreppe mit 8 Steigungen ohne Belag, Stahlhandlauf, Stahlgeländer Kellerhals mit Putz und Anstrich, Rissbildung und Feuchteschäden, der Kellerhals ist instand zu setzen
Heizungsraum	Holzlattentür, Betonfußboden mit Revisionsschacht, Wand Putz, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, teilweise sind vor die Stahlfenster mit Mäusegittern noch Glasbausteinelemente gesetzt, Gas- und Stromhausanschluss, Gaszähler, Elektrounterverteilung, Vaillant-Gaszentralheizungsanlage
Abstellraum 1	einfache Spanplattentür, Betonfußboden, Wand Putz, Decke mit Tapete, Stahlfenster mit Mäusegittern, Wasserleitung mit Wasserzähler
Abstellraum 2	Betonfußboden mit Teppichbelag, Wand Tapete, Decke Tapete, Stahlfenster mit Mäusegittern

Abstellraum
unterhalb der
Kellertreppe

einfache Holztür, Betonfußboden, Wand Putz, die
Treppe unterseitig schalungsrau

Im Kellergeschoss Müll- und Unratablagerungen

4.4 Zustand

vernachlässigter Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich:

Im Bereich der Hauseingangstür ist der Lichtaus-
schnitt defekt und zu ersetzen.

Die Glasbausteinelemente sind durch isolierver-
glaste Fenster zu ersetzen.

WE Nr. 1 im EG:

Schlafzimmer:

Die Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge sind zu er-
neuern, Innentür und Rollladengurt sind zu erset-
zen.

Wohnzimmer:

Plattenheizkörper und Wandbelag sind zu erneuern

Esszimmer:

Rollladengurt und Plattenheizkörper sind zu erset-
zen, der Wandbelag ist zu erneuern.

Küche:

Die Wandbeläge lösen sich teilweise vom Unter-
grund, Feuchteschäden.

Wand- und Deckenbeläge sind zu erneuern, die
Feuchteschäden sind zu beseitigen, laut Angabe der
Miteigentümer sei die Ursache des Feuchteschadens
bereits beseitigt worden.

Badezimmer:

Die Umfassungszarge ist in Teilbereichen schadhaft,
die Innentür ist zu ersetzen.

Der Waschtisch ist zu montieren, es ist eine Hand-
brause einzubringen.

Wintergarten:

Müll- und Unratablagerungen sowie Holzlagerung,
die Wandfläche zur Giebel- und Gartenseite sind in-
nenseitig nicht verputzt, in diesem Bereich Feuchte-
schäden, die Fenster sind nicht fachgerecht einge-
baut, die Dachentwässerung ist schadhaft, die
Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt.

1. Obergeschoss / Dachgeschoss:

Die Wand- und Deckenbeläge mit Ausnahme des Fliesenbelags sind zu erneuern.

Ein Zugang zum Dachboden wurde nicht ermöglicht. Im Treppenaufgangsbereich Müll- und Unratablagerungen

Kinderzimmer:

Rollladenkasten und Rollladengurt sind instand zu setzen.

Kellergeschoss:

Kelleraußeneingang:

Rissbildung und Feuchteschäden, der Kellerhals ist instand zu setzen.

Das Objekt selbst befindet sich in Teilen, insbesondere in Bezug auf das Keller- und Erdgeschoss in einem vernachlässigten Zustand. Es befinden sich hier und laut Angabe auch im Dachboden Unrat- und Müllablagerungen, diese sind zu entsorgen. Auch in der Garage Müllablagerungen. Die Kosten für die Entrümpelung bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

Die Heizkörper befinden sich in einem schlechten Zustand und sind zu ersetzen.

Die Rollladengurte und Rollladenkästen sind zu überprüfen und fachgerecht instand zu setzen.

Die Fußbodenbeläge im Schlafzimmer, Wohnzimmer und Esszimmer im Erdgeschoss und im Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad und in der Küche im 1. Obergeschoss / Dachgeschoss sind zu ersetzen.

Außen:

Müll- und Unratablagerungen auch in der Garage

Die Zinkdachrinnen und -fallrohre sind teilweise undicht, die Dachanschlüsse sind nicht fachgerecht ausgeführt und instand zu setzen.

Der Holzlamellenzaun ist in Teilbereichen schadhaft und instand zu setzen.

Garage:

Fassade:

teilweise löst sich die Farbe vom Untergrund, der Putz ist teilweise auszubessern, die Fassade ist neu zu streichen, das Garagentor 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 Beurteilung

- bautechnisch: massive, solide Mauerwerksbauweise
- Funktion / Zuschnitt: einfacher Wohnungszuschnitt im Erdgeschoss mit gefangenen Räumen
- 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 Sat-Anlage

- Außenbauwerke zum Hauseingangsbereich drei Steigungen mit Kunststeinbelag

Garagengebäude:
Nicht unterkellert, eingeschossig mit Satteldach, Tondachsteineindeckung, Zinkdachrinnen und -fallrohre, Stahlschwinger
Außenfassade mit Putz, teilweise mit Anstrich
Die Fassade ist neu zu streichen
Innen:
Betonfußboden, Glasbausteinelemente, Wand Putz, Styropordeckenverkleidung
rechtsseitiger Werkstattbereich:
Glasbausteinelemente, Betonfußboden, Wand mit Putz und Anstrich, Styropordeckenverkleidung
Die Garage sei laut Angabe der Miteigentümer zusammen mit dem Wohnhaus errichtet worden.

Zwischen Zufahrt und Gartenbereich:
Stahltor und Stahlzaun

Holzgartenhaus:
Müll- und Unratablagerungen, PVC-Fußboden, Wand Tapete, einfache Holzdeckenverkleidung, Dach-schrägenverkleidung mit einfacher Holzverkleidung, Holzfenster mit Einfachverglasung, teilweise wuchert Begrünung durch die Fenster, in Teilbereichen ist der Holzdielenfußboden eingebrochen und schadhaft
Das Holzgartenhaus befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand und ist abgängig, es bleibt bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt

- Einfriedung Einfriedung zur Nachbardoppelhaushälfte mit Holzlamellenzaun, dieser ist in Teilbereichen schadhaft
rückwärtige Einfriedung mit Heckenanlage

- befestigte Flächen Eingangszuwegung und Zufahrt zur Garage in Betonsteinpflasterung

- Grünanlagen
Vorgartenbereich mit Zierrasen, Seitenfläche mit Beetanlagen und Sträuchern
Gartenbereich mit Zierrasen und Ziersträuchern

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 Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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.

WERTERMITTLUNG**7. SACHWERT**§§ 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 Bodenwert

§§ 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

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2024

- Laut Auskunft des Gutachterausschusses
des Kreis Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2024 vom 01.01.2024

zonaler Richtwert / Ruhrstraße: 240,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Oer-Erkenschwick
Postleitzahl	45739
Ortsteil	Groß-Erkenschwick
Bodenrichtwertnummer	242
Bodenrichtwert	240,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt	240,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022

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

Der Bodenrichtwert ist daher unter Berücksichtigung der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen aus Vergleichsfällen ermittelten Umrechnungsfaktoren anzupassen. Der Umrechnungsfaktor bei einer Gesamtgrundstücktiefe von rd. 41,5 m beträgt interpoliert rd. 0,91.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

$$240,-- \text{ EUR / m}^2 \times 0,91 = 218,40 \text{ EUR / m}^2$$

$$\text{rd. } 220,-- \text{ EUR / m}^2$$

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

Tiefe des zu bewertenden Grundstücks	Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks						
	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

angepasster Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten)

rd. 220,-- EUR/m²

- abgabenrechtlicher Zustand *)

enthalten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Oer-Erkenschwick vom 25.06.2024 werden für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge erhoben.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks, erschließungsbeitragsfrei

220,-- EUR/m²

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

<i>Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 85, Flurstück 254</i>	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²		
Vorderland	685	x	220,--	=	150.700,-- EUR
Bodenwert				=	150.700,-- 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).

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.

Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einliegerwohnung	in Anlehnung an Typ 2.01 und 2.11 SW-RL
---	--

Typ 2.01: ZFH, DHH, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Typ 2.11: ZFH, DHH, unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

fitives Baujahr: 1969

Normalherstellungskosten NHK 2010:

715,-- EUR	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)
-------------------	----------------------------------

Gesamtnutzungsdauer für Objekte dieser Art: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	02.07.2024	181,20

Herstellungskosten zum Stichtag, den 02.07.2024	715,-- EUR x	181,20%	=	1.296,-- EUR
---	--------------	---------	---	--------------

Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten, zum Stichtag, den 02.07.2024		=	1.296,-- EUR
--	--	---	--------------

AGVGA - NRW**ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Gauben

<i>Schleppgaube (einschl. Fenster)</i>			1.900,00 EUR	Grundbetrag
	zzgl.		1.200,00 EUR /qm	(Ansichtsfläche / Front)
hier: Nebengiebel				
2,10 m x	1,20 m =		<u>2,52 qm</u>	
			2,52 qm	
Grundbetrag	1 Stck. x		1.900,00 EUR	1.900,00 EUR
	2,52 qm x		1.200,00 EUR / m	<u>3.024,00 EUR</u>
				4.924,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010		100,00	
Baupreisindex -	02.07.2024		181,20	
Herstellungskosten zum Stichtag, den				
02.07.2024	4.924,- EUR	x	181,20%	=
				8.922,00 EUR

Treppen

Kelleraußentreppe
(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)
6.000,00 EUR / Stück

hier: 6.000,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010		100,00	
Baupreisindex -	02.07.2024		181,20	
Herstellungskosten zum Stichtag, den				
02.07.2024	6.000,- EUR	x	181,20%	=
				10.872,00 EUR

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

fiktives Baujahr: 1979

Normalherstellungskosten NHK 2010:

485,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010		100,00	
Baupreisindex -	02.07.2024		181,20	
Herstellungskosten zum Stichtag,				
den 02.07.2024	485,- EUR	x	181,20%	=
				879,- EUR
Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten,				
zum Stichtag, den 02.07.2024				=
				879,- 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.

Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einliegerwohnung		Stichtag:	02.07.2024
BGF:	275 qm Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einliegerwohnung Ruhrstraße 5 45739 Oer-Erkenschwick		
275	qm BGF	x	1.296,- EUR = 356.400,- EUR
gesondert zu berechnende Bauteile:			
Schleppdachgaube		=	8.922,- EUR
Kelleraußeneingang		=	10.872,- EUR
Herstellungskosten gesamt			376.194,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
25	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
69	%	von 376.194,- EUR	= -259.574,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			116.620,- EUR
Hausanschlüsse:		=	8.500,- EUR
Außenanlagen			
pauschal	4%	von 116.620,- EUR	= 4.665,- EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 129.785,- EUR
Gebäudesachwert	Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einliegerwohnung		= 129.785,- EUR

Garagengebäude		Stichtag:	02.07.2024
BGF:	27 qm Garagengebäude Ruhrstraße 5 45739 Oer-Erkenschwick		
27	qm BGF	x	879,- EUR
		=	23.733,- EUR
Herstellungskosten gesamt			23.733,- EUR
Alterswertminderung			
(§ 38 ImmoWertV)			
lineare Alterswertminderung			
15	Jahre	Restnutzungsdauer *)	
75	%	von 23.733,- EUR	= -17.800,- EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3			
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten			5.933,- EUR
Hausanschlüsse:			= siehe oben
Außenanlagen			= siehe oben
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			5.933,- EUR
Gebäudesachwert	Garagengebäude	=	5.933,- EUR

Übertrag: vorläufiger Sachwert	=	280.485,- EUR
---------------------------------------	---	----------------------

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

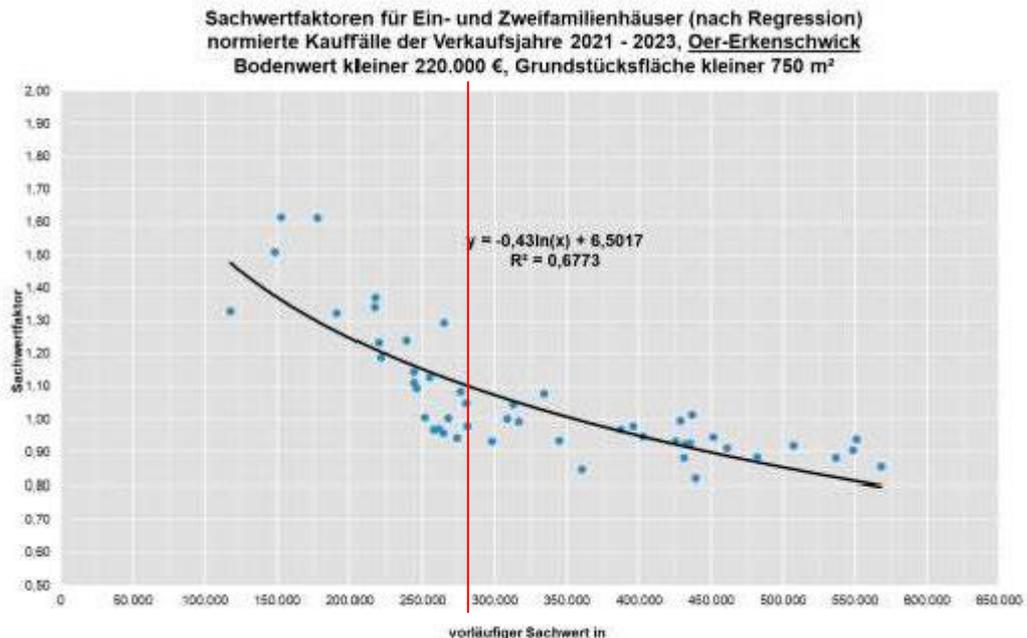
Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, 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. 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 der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen vom 11.07.2017 unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA: NRW-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren (Stand: August 2023). Grundlage der nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren für die einzelnen Städte sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2021 bis 2023.

Sachwertfaktoren für die Städte Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010)		
	Herten Mittel 2021-2023	Oer-Erkenschwick Mittel 2021-2023	Waltrop Mittel 2021-2023
100.000 €	1,37	---	---
125.000 €	1,32	1,46	1,40
150.000 €	1,28	1,38	1,34
175.000 €	1,24	1,31	1,29
200.000 €	1,21	1,25	1,24
225.000 €	1,18	1,20	1,21
250.000 €	1,16	1,16	1,17
275.000 €	1,14	1,12	1,14
300.000 €	1,12	1,08	1,11
325.000 €	1,10	1,04	1,09
350.000 €	1,08	1,01	1,06
375.000 €	1,06	0,98	1,04
400.000 €	1,05	0,96	1,02
450.000 €	1,02	0,90	0,98
500.000 €	1,00	0,86	0,95

	Kennzahlen					
Anzahl der Jahre	3		3		3	
Anzahl der Fälle	111		49		68	
	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	273.970	118.157	329.892	115.125	323.376	142.988
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	41,2	14,2	31,6	12,6	36,1	13,1
Bodenrichtwert (€/m ²)	224	43	223	34	262	36
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m ²)	410	155	391	156	391	165
Bruttogrundfläche (BGF) (m ²)	247	76	259	82	254	84
Normalherstellungskosten (€/m ² BGF)	1.187	218	1.277	191	1.237	208
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-kategorie)	2,6	0,6	3,0	0,6	2,9	0,5
Restnutzungsdauer (a)	33	16	46 / 25	20	39	14

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



Für ein Objekt in Oer-Erkenschwick wurde bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 280.000,- EUR ein Sachwertfaktor in Höhe von interpoliert 1,11 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der dargestellten einfachen Beschaffenheit des Objektes, der geringen Restnutzungsdauer, der Ausrichtung nach Süden, des Grundstückszuschnitts und der Lage des Objektes wird in diesem Fall sachverständig der Ansatz eines Sachwertfaktors in Höhe von nur 1,05 und damit ein Zuschlag von 5 % als angemessen erachtet.

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 dementsgegen 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 dementsgegen durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei der hier zu bewertenden Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einliegerwohnung 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 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 1969 festgesetzt. Für das Garagengebäude wird eine übliche Nutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht. Hier wird das Baujahr aufgrund der Inaugenscheinnahme des Objektes fiktiv auf das Jahr 1979 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.

Objekt	Herstellungskosten EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einlieger 94,07 %	376.194,-- EUR	fiktiv 1969	55	80	25
Garagengebäude 5,93 %	23.733,-- EUR	fiktiv 1979	45	60	15
	Herstellungskosten	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	399.927,-- EUR	1970	54	78	24

- mittleres Baujahr : 1970
- mittleres Alter : 54 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 78 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 24 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 Oer-Erkenschwick für nicht preisgebundenen Wohnraum mit Stand 01.01.2023:

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m ²	in mittlerer Wohnlage €/m ²	in guter Wohnlage €/m ²
-------------	---	---	---------------------------------------

Gruppe III

Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden

a) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,12 - 3,70	3,47 - 4,03	3,86 - 4,65
b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	3,98 - 4,65	4,54 - 5,11	4,99 - 5,57
c) modernisiert (siehe Erläuterung Seiten 2/3)	4,70 - 5,16	5,16 - 5,62	5,50 - 6,30



tatsächlich gezahlte Kaltmiete:

Mieterliste			Fläche	Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohn- u. Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m ² monatl.
Ruhrstraße 5, 45739 Oer-Erkenschwick					
WE Nr. 1	EG	Wohnen	60	keine Angaben / Leerstand	
WE Nr. 2 / Einlieger	DG / OG	Wohnen	56	keine Angaben / Eigennutzung	

angenommene marktüblich erzielbare Miete:

§ 31 (2) ImmoWertV

Infolge der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes sowie der geringen Größe der Wohneinheiten wird von einer Basismiete im oberen Bereich des Mietspiegels in Höhe von rd. 5,60 EUR/m² monatlich ausgegangen.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, Kellergeschoss- und Gartennutzung handelt, ist auf den oben genannten Wert ein Zuschlag in Ansatz zu bringen. Infolge der Grundstücksgröße wird es hier als angemessen erachtet, für beide Wohneinheiten eine Gartennutzungsmöglichkeit zu berücksichtigen.

Infolge der Ausrichtung des Grundstücks nach Süden 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. 6,20 EUR / m² erhöht und für die WE Nr. 2 ohne direkten Zugang zum Garten einen Zuschlag in Höhe von 5 % in Ansatz zu bringen, so dass sich die monatliche Miete auf rd. 5,90 EUR / m² erhöht.

Abschließend wird es als angemessen erachtet, das Alter des Mietspiegels auf Grundlage des Index für Nettokaltmieten NRW mit einem Zuschlag in Höhe von 2,6 % zu berücksichtigen, die Miete für die WE Nr. 1 erhöht sich danach auf rd. 6,35 EUR / m² und die Miete für die WE Nr. 2 auf rd. 6,05 EUR / m².

Die Nutzungsmöglichkeit des Dachbodens für die WE Nr. 2 wird separat unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Für das Garagengebäude wird unter Berücksichtigung örtüblicher Gegebenheiten eine monatliche Miete in Höhe von 70,- EUR als angemessen in Ansatz gebracht.

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 Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einliegerwohnung unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 702,- EUR jährlich und für die Garage in Höhe von 46,- 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 13,80 EUR / m² jährlich und für die Garage infolge ihrer Größe Höhe von 156,- EUR jährlich angenommen.

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 Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einliegerwohnung 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 die Garage 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 Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einliegerwohnung sowie der bestehenden Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum wird der Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,75 % als angemessen erachtet.

Wfl.: Wohnfläche

Objekt	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
WE Nr. 1	rd. 60 m ²	x	6,35 EUR	x	12	=	4.572,-- EUR
WE Nr. 2 - Einlieger	rd. 56 m ²	x	6,05 EUR	x	12	=	4.066,-- EUR
116,00 m ²							
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	8.638,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
29,66 %	Verwaltungskosten		pauschal	.	.	.	702,-- EUR
	Mietausfallwagnis		2,0%	.	.	.	173,-- EUR
	Instandhaltungskosten		13,80 €/m ²	.	.	.	1.601,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig		1,0%	.	.	.	86,-- EUR
Jahresreinertrag					=	6.076,-- EUR	

Objekt	Stck.		Miete €/ monatl.		Mon.	=	€/ jährlich
Garagengebäude	1 St.	x	70,00 EUR	x	12	=	840,-- EUR
§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	840,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
27,02 %	Verwaltungskosten		pauschal	.	.	.	46,-- EUR
	Mietausfallwagnis		2,0%	.	.	.	17,-- EUR
	Instandhaltungskosten		pauschal	.	.	.	156,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig		1,0%	.	.	.	8,-- EUR
Jahresreinertrag					=	613,-- EUR	
Jahresrohertrage gesamt					=	9.478,-- EUR	
Jahresreinertrag gesamt					=	6.689,-- EUR	

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	6.689,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertes 1,75 % von 150.700,-- EUR	.	2.637,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	4.052,-- EUR

Gebäudereinertrag	:	4.052,-- EUR
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3	:	24 Jahre
marktangemessener Liegenschaftszins	:	1,75 % q = 1,0175
Kapitalisierungsfaktor (KF)	:	19,46 q = 1 + Liegenschaftsz./100
KF = $q^n - 1 / q^n \times (q-1)$		

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
4.052,-- EUR	x	19,46	=	78.852,-- EUR
Ertragswert der baulichen Anlage				= 78.852,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage		78.852,-- EUR
Bodenwert		150.700,-- EUR
		<hr/>
vorläufiger Ertragswert		229.552,-- EUR
Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt		
§ 8 Abs. 2 ImmoWertV		
hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes angemessen erfasst		<hr/>
vorläufiger marktangepasster Ertragswert		229.552,-- EUR
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV		
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens		-42.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung		
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand		
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge		
- Nutzungsmöglichkeit Dachboden Für die Nutzungsmöglichkeit des Dachbodens durch den Nutzer der WE Nr. 2 wird es als angemessen erachtet, einen Zuschlag in Ansatz zu bringen. Zur Ermittlung eines angemessenen Wertes wird gemäß Bewertungsansatz eine Abstellraumnutzung und eine fiktive monatliche Miete für die Fläche im Dachboden von 2,-- EUR bei Instandhaltungskosten in Höhe von 6,90 EUR / qm jährlich ange- setzt. Es ergibt sich ein Zuschlag in Höhe von rd. 8.000,-- EUR.		8.000,-- EUR
		<hr/>
Ertragswert		195.552,-- EUR
ERTRAGSWERT	rd.	196.000,-- 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 mitberücksichtigt wurde. Das Alter wurde auf Grundlage des 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	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2700 €/m ²		
Gemeinde	Oer-Erkenschwick		
Immobilienrichtwertnummer	1007		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-7 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0 %
Alter	34 Jahr(e)	55 Jahr(e)	-12 %
Wohnfläche	121-150 m ²	144 m ²	0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Ausstattungsklasse	mittel	einfach	-15 %
Grundstücksgröße	251-400 m ²	685 m ²	11 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.090 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		300.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **2.090 €/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.

Der so ermittelte Wert ist mit dem vorläufigen marktangepassten Sachwert, hier: 294.509,- EUR, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: Bauschäden / Baumängel, Garagengebäude, fehlende baurechtliche Genehmigung für den Ausbau des Dachbodens) ins Verhältnis zu setzen.

Nach sachverständiger Einschätzung stützt der oben dargestellte Immobilienpreis den hier ermittelten Sachwert.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohn- und Nutzfläche (incl. Dachboden) hier: bezogen auf rd. 144,00 m ²	BODENWERT	1.047,-	EUR / m ²
	SACHWERT	1.733,-	EUR / m ²
	ERTRAGSWERT	1.358,-	EUR / m ²
=	Verkehrswert	1.701,-	EUR / m ²
	Verkehrswert	245.000,- EUR	

WERTZUSAMMENSTELLUNG

*Einfamiliendoppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garagengebäude,
Ruhrstraße 5, 45739 Oer-Erkenschwick*

7.1	BODENWERT	150.700,-- EUR
7.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	129.785,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	14.024,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-42.000,-- EUR
	- Gebäudesachwert Garagengebäude	5.933,-- EUR
	- Abschlag fehlende baurechtliche Genehmigung für den Ausbau des Dachbodens	-8.835,-- EUR
	SACHWERT	249.607,-- EUR
	rd.	250.000,-- EUR
8.1	BODENWERT	150.700,-- EUR
8.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	78.852,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-42.000,-- EUR
	- Zuschlag für die Nutzungsmöglichkeit des Dachbodens	8.000,-- EUR
	ERTRAGSWERT	195.552,-- EUR
	rd.	196.000,-- 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 Einfamilien-doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und einem Garagengebäude bebauter 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.

Der nicht ermöglichten Besichtigungsmöglichkeit für den Dachboden wird mit einem pauschalen Abschlag in Höhe von 5.000,- EUR Rechnung getragen.

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

Ausgangswert

•	festgestellt in Höhe des Sachwertes	250.000,-	EUR
•	nicht ermöglichte Besichtigung des Dachbodens	<u>./.</u> 5.000,-	EUR
		245.000,-	EUR

VERKEHRSWERT	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, den 02.07.2024	rd.	<u>245.000,-</u> EUR
--------------	---	-----	----------------------

Waltrop, den 25.11.2024