

von der IHK Nord-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. **Architektur (FH)**
Dipl. Wirt.-Ing. **Immobilienbewertung (FH)**

Veit Tettenborn

Marl Gudrunstraße 1a
45770 Marl
Telefon 02365 924 399 0
E-Mail info@gutachten-tettenborn.de

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. KES-0625-DHH

für das mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebaute Grundstück

Zechenstraße 56a, 45711 Datteln

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 031/24**

zum Stichtag 19.05.2025

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“ und Gutachten aus 2019



Ermittelter Verkehrswert

216.000 €

Marl, den 30.06.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	9
2.1 Makrolage Stadt Datteln	9
2.2 Mikrolage Zechenstraße	11
2.3 Grundstück	12
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5 Privat-rechtliche Situation	17
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Flächen- und Massenangaben	26
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	28
3 WERTERMITTLUNG	29
3.1 Bewertungsmodell	30
3.2 Bodenwertermittlung	32
3.3 Sachwertermittlung	33
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	39
4 VERKEHRSWERT	40
4.1 Verfahrenswahl	40
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	41
5 ANLAGEN	42
5.1. Protokolle der Ortsbesichtigungen	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus dem Altgutachten	
5.6. Auskunft Bauordnungsamt	
5.7. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Doppelhaushälfte und Nebengebäude	
Ortstermine	10.03.2025 und 19.05.2025	
Wertermittlungsstichtag	19.05.2025	
Objektadresse	Zeichenstraße 56a 45711 Datteln	
Gemarkung	Datteln	
Flur/Flurstück	80 / 243	
Objektinformationen	Fertigstellung	1915
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1965
	Wiederaufbau	1953
	Alter	110 Jahre
	fiktives Alter	60 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	20 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	482 m ²
	bebaute Fläche (nur Doppelhaushälfte)	81 m ²
	Bruttogrundfläche	243 m ²
	Wohnfläche	111 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	205 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	99.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	243.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	243.000 €
	Wertanpassung boG	-26.800 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	-200 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	216.000 €
Ermittelter Verkehrswert	216.000 €	

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber: Herr Völker
 Amtsgericht Recklinghausen
 Reitzensteinstraße 17 - 21
 45657 Recklinghausen

Aktenzeichen: 022 K 031/24
 Auftrag vom: 15.01.2025

Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebauten Grundstücks.
 Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Objekt: Doppelhaushälfte und Nebengebäude
 Zechenstraße 56a
 45711 Datteln

Grundbuch: Amtsgericht Recklinghausen
 Grundbuch von Datteln
 Blatt Nr. 7594

Kataster: Gemarkung Datteln
 Flur 80
 Flurstück 243

Eigentümer: Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
 Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Ortstermine: Der 1. Ortstermin hat stattgefunden am: 10.03.2025
 Teilnehmer:
 - der Sachverständige Tettenborn
 Bei dem Ortstermin wurde die Miteigentümerin angetroffen, die jedoch keine Innenbesichtigung und Besichtigung der Gartenflächen zugelassen hat. Sie hat darauf verwiesen, dass sie einen Rechtsanwalt eingeschaltet hätte, der zum nächsten Termin einzuladen sei.
 Bei diesem Termin konnte nur die Umgebung und die Doppelhaushälfte von der Straße aus besichtigt werden.

Der 2. Ortstermin hat stattgefunden am: 19.05.2025
 Teilnehmer:
 - der Sachverständige Tettenborn
 Auch dieser Termin wurde trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) von den Eigentümern nicht wahrgenommen und auf Klingelanforderung wurde nicht geöffnet. Der zu dem Termin geladene Rechtsanwalt hat im Vorfeld seine Beteiligung abgesagt, da er zu der Immobilie keine Informationen habe.

Das von dem Straßenraum abgesperrte Grundstück konnte wiederum nur aus dem Straßenraum besichtigt werden. Die nachfolgenden Beschreibungen beschränken sich somit auf die von außen zu besichtigenden Bauteile.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 19.05.2025
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag des 2. Ortstermins.

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

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 15.01.2025
- Grundbuchauszug vom 16.01.2025

eingeholte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.03.2019
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 12.03.2019
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 07.02.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 27.03.2019
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 08.05.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.03.2019
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 31.01.2025
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 08.05.2025

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 14.06.1952
- Rohbauabnahme vom 15.01.1953
- Baubeginn am 01.07.1952
- Gebrauchsabnahme vom 12.02.1953
- Baugenehmigung vom 03.05.1991
- Baubeginn vom 30.08.1991
- Baufertigstellung vom 20.12.1991
- Abnahmebescheinigung vom 08.01.1991

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine zu diesem Gutachten
- zur Gutachtenerstellung 2019 wurden Baupläne zur Verfügung gestellt, die jedoch nicht die örtlichen Gegebenheiten darstellen

Hinweis zu den Unterlagen

Die Eigentümer haben trotz schriftlicher Aufforderung zu diesem Gutachten keinerlei Objektunterlagen oder Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Diese mussten daher von hier beschafft werden.

Der Sachverständige war in der Vergangenheit (2019) bereits mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens der Immobilie beauftragt worden. Auskünfte und Informationen aus dem vorherigen Gutachten werden in diesem Gutachten teils verwendet, wenn keine neueren Informationen vorliegen.

Zu dem Gutachten aus dem Jahr 2019 wurden Grundrisspläne zur Verfügung gestellt, die jedoch nicht den örtlichen Gegebenheiten entsprechen.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung im Jahr 2019 konnte die Doppelhaushälfte und die Nebengebäude auch von innen besichtigt werden. Die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung wurden daher in dieses Gutachten übernommen. Allerdings liegen diese Informationen bereits ca. 6 Jahre zurück und es ist nicht auszuschließen, dass sich seither Veränderungen ergeben haben. In dem Gutachten wird auf Informationen aus dem Altgutachten hingewiesen.

Vorbemerkungen zum Gutachten

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Stellungnahme zum Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Grundstücks. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab.¹

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen gemäß Inaugenscheinnahme während des Ortstermins, aus Nachforschungen in den verfügbaren Bauakten und ggf. ergänzend durch Auskünfte des Eigentümers, Auftraggebers oder sonstigen Nutzers erfolgten. Hierbei wurden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausstattungen berücksichtigt, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In Teilbereichen können hiervon Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen (Installationen Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde bei der Ortsbesichtigung 2019 nicht überprüft. In diesem Gutachten wurden nur solche Schäden aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren. Bei einem abweichenden Kenntnisstand wird im Gutachten näher darauf eingegangen.

Das Objekt wurde bei der Ortsbesichtigung 2019 nicht auf versteckte Schäden, tierische Schädlinge oder gesundheitsschädigende Baumaterialien untersucht. In diesem Gutachten wurden solche Schäden nur insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mögliche Wertminderungen auf den Verkehrswert durch vorhandene Bauschäden ohne jegliche Bestandsaufnahme, technische oder chemische Prüfungen und Vorplanung angesetzt sind. Für eine fachgerechte Bauschadensaufnahme mit abschließender Schadensauflistung sind Spezialkenntnisse und -untersuchungen erforderlich, die im Rahmen einer üblichen Wertermittlung nicht erbracht werden können. Hierfür ist i. d. R. ein Bauschadensgutachter einzubeziehen.

Auch wurden keinerlei Untersuchungen zum Baugrund angestellt. Eigenschaften der Bodenbeschaffenheit und evtl. im Kataster nicht geführte Altlasten können daher nicht beurteilt werden. Im Verdachtsfall wird empfohlen, ein entsprechendes Bodengutachten zu beauftragen.

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

Im Gutachten wird der Begriff Modernisierung zum besseren Verständnis im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs verwendet. Dies bedeutet, dass der Begriff Modernisierung bauliche Maßnahmen beschreibt, die nach allgemeiner Auffassung als Modernisierung verstanden werden, auch wenn diese nicht eine oder alle Anforderungen des Begriffs Modernisierung im juristischen Sinne des Mietrechts (§ 555b BGB) erfüllen.

¹ BGH Urteil (1966), in NJW 1968: 150-151.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB:** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- BauO NRW:** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- WFNG NRW** Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
- Literaturquellen:** In diesem Gutachten werden insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:
Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2., überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015
Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de).
- Lizenzfreigaben:** Straßenlärm: "Daten der Kommunen und des Landes NRW © LANUV NRW, © EBA 2017, © Straßen.NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022) dl-de/by-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)" veröffentlicht unter: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>
Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/)
Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0. hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf ausschließlich für den angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen oder Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen gestattet.

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 58 Seiten, inklusive 7 Anlagen und 6 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Datteln

Räumliche Einordnung:	<p>Die Stadt Datteln liegt im nördlichen Ruhrgebiet im Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster. Im Kreis Recklinghausen liegt Datteln im östlichen Bereich und grenzt an Oer-Erkenschwick, Waltrop und Haltern am See. Über die Grenzen hinaus bekannt ist Datteln durch den größten Kanalknotenpunkt der Welt. Hier treffen vier Kanäle zusammen.</p> <p>Überregional bekannte Unternehmen in Datteln sind Rheinzink und der Bauchemie-Produzent Deitermann. Weiter gibt es in Datteln die Vestische Caritas-Kliniken GmbH. Trotzdem ist der Strukturwandel des Ruhrgebiets auch in Datteln zu spüren. Dies spiegelt sich in einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang und einer im Landesvergleich überdurchschnittlichen hohen Arbeitslosenquote wider.</p> <p>Die Einwohneranzahl von Datteln ist seit dem Jahr 2020 von 34.614 auf 35.480 (31.12.2024) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,50%.² Die Angaben des statistischen Landesamtes zu der Einwohnerzahl sind aktuell unscharf, da die Prognosen des Zensus 2011 von den Erhebungen von dem Zensus 2022 in den aktuellen Veröffentlichungen abweichen. Die Zahlen sind somit nur bedingt vergleichbar.</p>
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Datteln inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,2%; NRW: 7,8%; Kreis Recklinghausen: 8,7% (5/2025)
Demografische Entwicklung:	<p>Nach den aktuellen Berechnungen des Landesamtes für Statistik wird bis zum Jahr 2050 die Bevölkerungsanzahl in Datteln auf 34.229 um -3,5% leicht sinken. Auch die Bertelsmann Stiftung geht in ihrer Studie "Wegweiser Kommune" davon aus, dass die Bevölkerung in Datteln zurückgehen wird und prognostiziert, dass das Durchschnittsalter der Bevölkerung kontinuierlich ansteigt.</p>
Immobilienmarkt:	<p>Die Talsohle am Markt für Wohnimmobilien scheint durchschritten zu sein. Aufgrund des Einwohnerzuwachses wird weiterhin mehr Wohnraum nachgefragt, was sich in einem Anstieg der Wiedervermietungs- und Neubaumieten widerspiegelt. Dies ist insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen der Fall. Auch die inzwischen stabile Inflation auf einem üblichen Niveau sowie fallende Zinsen ermöglichen es einer breiteren Schicht, Immobilien zu erwerben, und beleben den Immobilienmarkt. Nach Unsicherheiten bei der Gesetzgebung rückt der energetische Standard von Immobilien immer mehr in den Fokus. Aufgrund hoher Baukosten ist im Neubausektor weiter mit steigenden Preisen zu rechnen.</p>

² Quelle: [<https://www.landesdatenbank.nrw.de/>]; abgerufen am 19.06.2025

Im Jahr 2024 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 2.073 Kaufverträge für Grundstücke vorgelegt. Das sind 5% mehr als 2023 (1.983 Kauffälle). Die Kaufsumme betrug 586,6 Millionen €, was einem Anstieg von 13% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Fläche, die verkauft wurde, lag bei 323,3 Hektar, was 25% weniger ist als im Jahr 2023.

Es wurden 60 unbebaute Grundstücke für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern verkauft, das sind 24 mehr als im Vorjahr. Die Preise für diese Baugrundstücke sind im Vergleich zum Vorjahr um 12% gefallen.

Im Jahr 2024 wurden 662 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, das sind 101 mehr als im Jahr 2023. Die Preise für den Weiterverkauf von Häusern sind im Durchschnitt um 1% gesunken.

Außerdem wurden 490 Käufe von Eigentumswohnungen registriert, was einem Anstieg von 23% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Preise für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen sind im Durchschnitt um 4% gestiegen.

2.2 Mikrolage Zechenstraße

Stadtteil Dümmer:	Die Dümmer-Siedlung (kurz: Dümmer) ist ein südlich gelegener Stadtteil der Stadt Datteln und wurde als Bergarbeitersiedlung der Zeche Emscher-Lippe angelegt. Bis heute dient er als reine Wohnsiedlung. Nördlich, westlich und südlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, östlich verlaufen die B235 und der Dortmund-Ems-Kanal.								
Zentralität:	Zentral im Ortsteil Dümmer in einer Wohnsiedlung. Das Grundstück befindet sich südwestlich des Stadtzentrums von Datteln. Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 2,6 km.								
Erreichbarkeit:	<p>Zechenstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand.</p> <p>Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 0,6 km (B235) - Autobahn ca. 3,7 km (A2) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 8 km (Waltrop (S-Bahn)) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Zechenstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden.</p> <p>Es handelt sich um eine schwach frequentierte Wohnsammelstraße mit Tempolimit 30.</p> <p>Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>								
Umfeld:	Straßenrandbebauung an der Zechenstraße bestehend aus gleichartigen Wohnhäusern (Zechenhäusern) und kleineren Mehrfamilienhäusern. Es handelt sich um ein Wohngebiet, das von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist.								
Infrastruktureinrichtungen:	Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind an der Castroper Straße und im Stadtzentrum im ortstypischen Umfang vorhanden.								
Bodenrichtwertniveau:	<p>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m²) (bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei)³</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>300 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>260 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>230 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>205 €/m²</td> </tr> </table>	gute Lage:	300 €/m ²	mittlere Lage:	260 €/m ²	mäßige Lage:	230 €/m ²	Bodenrichtwert hier	205 €/m ²
gute Lage:	300 €/m ²								
mittlere Lage:	260 €/m ²								
mäßige Lage:	230 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	205 €/m ²								
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.								

³

2.3 Grundstück

Flurstück:	243
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäuden als Zweifamilienhaus bebaut. Augenscheinlich wird die Erdgeschosswohnung von der Miteigentümerin genutzt und vermutlich ist die Obergeschosswohnung ungenutzt.
Größe:	482 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	rechteckig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 13 m, mittlere/nutzbare Tiefe ca. 38 m
Grundstücksausrichtung:	zur Südseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Nordseite ausgerichtet
Bewuchs:	Das Grundstück war nicht zugänglich und von der Straße durch ein Tor und die Garage abgetrennt, so dass nur eine eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit bestand. Üblicher ortstypischer Bewuchs - gemäß Gutachten 2019.
Topografie:	eben - gemäß Gutachten 2019
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	weitere Doppelhaushälften; kaum einsehbares Grundstück
Störeinflüsse:	Überdurchschnittliche Lärmbelastungen oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁴
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 12.03.2019 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Ver. Emscher-Lippe / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

⁴ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 21.06.2025

In diesem Bereich ist bis in die 1960er Jahre Steinkohle im Tiefbau (> 100 m Teufe) abgebaut worden. Beim Abbau von Steinkohle im Tiefbau sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen nach 5 Jahren abgeklungen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Emscher-Lippe-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 18.03.2019 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Dies wird immer noch als zutreffend angenommen.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. ⁵
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich der Doppelhaushälfte überwiegend nicht gekennzeichnet. Die Zechenstraße und der Vorgarten sind geringfügig mit einer Wasserstandshöhe von 0,1 m bis 0,5 m (geringste gekennzeichnete Stufe bei einem extremen Ereignis) und die Zechenstraße ist als Fließweg bei einem Starkregenereignis gekennzeichnet ⁶ .
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁵ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>]; abgerufen am 21.06.2025

⁶ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>]; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2025] abgerufen am 21.06.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht: Darstellung im Flächennutzungsplan ⁷ als Wohnbauflächen
Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Datteln vom 08.05.2025 nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans – Bebauungsplan Nr. 75 Dümmer in Kraft getreten am 04.05.1991.

Festsetzungen:

Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baul. Nutzung GRZ 0,4, GFZ 0,7

offene Bauweise, I+ID⁸-geschossige Bebauung

Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld.

Die baulichen Anlagen wurden im Jahr 1915 vor in Kraft treten des B-Plans errichtet und die Baugrenzen umfassen im Wesentlichen die bestehende Bebauung.

Besonderes Städtebaurecht: Gemäß den Darstellungen des Internetportals des Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von weiteren städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist direkt an eine öffentliche Straße angebunden; augenscheinlich ist die Straße mit den öffentlichen Erschließungsanlagen hinreichend ausgebaut, sodass die gesicherte Erschließung (§§ 30, 34, 35 BauGB) gegeben ist.

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten: Gemäß Bescheinigung der Stadt Datteln vom 07.02.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Die Zechenstraße wurde 1970 der Benutzung durch die Allgemeinheit gewidmet und 1975 abgerechnet. Im Jahr 2000 wurden die Gehwege an der Zechenstraße erneuert und nach KAG abgerechnet.

Straßenbaubeiträge: Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

⁷ Quelle: [<https://www.bauleitplanung.nrw.de/?lang=de>]; abgerufen am 21.06.2025

⁸ 1 Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anrechenbares Dachgeschoss

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:

Für die Bewertung im Jahr 2019 wurde die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen. In der Bauakte fanden sich jedoch keine Pläne, die die zu bewertende Doppelhaushälfte darstellen. Dies ist bei Siedlungshäusern, die zu einer Zechenanlage gehörten, nicht ungewöhnlich, da diese oftmals im Verbund mit anderen Häusern (Zechensiedlungen) genehmigt wurden und die Genehmigungsunterlagen nicht immer auffindbar sind. Hier kann trotzdem von einem ursprünglich genehmigten Zustand der Doppelhaushälfte ausgegangen werden.

Den recherchierten Unterlagen zur Folge wurde das Doppelhaus im 2. Weltkrieg beschädigt und in den 1950er Jahren wiederaufgebaut. Die Genehmigung erfolgte unter dem Titel Doppelhaus mit je 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte. Die ursprüngliche Baugenehmigung lag nicht vor.

Nach Auskunft der Stadt Datteln vom 08.05.2025 liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor.

Doppelhaus mit je 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

Baugenehmigung Nr. 145/52	vom 14.06.1952
Baubeginn	am 01.07.1952
Baufertigstellung	am 15.01.1953
Gebrauchsabnahme	vom 12.02.1953

Garage 56a

Baugenehmigung	vom 03.05.1991
Baubeginn	vom 30.08.1991
Baufertigstellung	vom 20.12.1991
Abnahmebescheinigung	vom 08.01.1991

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann über Veränderungen zu dem genehmigten Stand im Gebäudeinneren keine Aussage gemacht werden.

Gemäß Erkenntnissen aus dem Gutachten 2019 wurde der Spitzboden nachträglich ausgebaut. Hierzu konnten keine Genehmigungsunterlagen recherchiert werden. Dieser Raum entspricht auch nicht den Anforderungen an Räume für den dauernden Aufenthalt nach Landesbauordnung. Dieser Ausbau wird als ungenehmigt bzw. auch in der jetzigen Form nicht als genehmigungsfähig beurteilt. Dies in erster Linie wegen des fehlenden zweiten Rettungsweges.

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

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Datteln vom 27.03.2019 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Datteln vom 08.05.2025 wurde eine Anhörung bezüglich des Carports und des Gartenhauses am 13.05.2025 mit AZ: 330-25-10 an die Eigentümer versendet. Beide Anlagen wurden ohne Genehmigung errichtet, sind jedoch mit den Ausmaßen und der Positionierung weder zulässig noch genehmigungsfähig.

In dem Schreiben heißt es „Gemäß historischen Luftbildern ist der Carport zwischen 1993 und 1997 errichtet worden. Die Gartenlaube, welche auf Grundlage Ihrer Größe von mehr als 30 m³ an der Grundstücksgrenze unzulässig ist, wurde gemäß historischen Luftbildern zwischen 1997 und 2002 errichtet. Auf Grundlage dieser zeitlichen Einordnung war und ist die Errichtung dieser beiden Gebäude unzulässig und stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß §86 BauO NRW dar.“

Des Weiteren wird hier noch mal auf den vermutlich unzulässigerweise erfolgten Ausbau des Spitzbodens verwiesen. Weitere möglicherweise vorhandene behördliche Beanstandungen können aufgrund der nicht zugelassen Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.

Beurteilung:

Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt. Inwieweit der Ausbau des Spitzbodens vom Bauordnungsamt verfolgt werden würde, bzw. zu Sanktionen führen würde, kann von hier nicht beurteilt werden. Insgesamt werden diese Abweichungen im Rahmen der Gutachtenerstellung als untergeordnet und heilbar beurteilt. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Einschätzung des Sachverständigen, die keinerlei rechtliche Bindung hat, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale für den Rückbau der Gartenhütte und den Carport berücksichtigt, da diese gemäß Schreiben der Stadt Datteln nicht nachträglich genehmigungsfähig sind.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz:

Nach einer Übersicht des Kreises Recklinghausen⁹ ist die Doppelhaushälfte nicht als Denkmal eingetragen und in der näheren Umgebung sind auch keine Denkmäler vorhanden, die nach sachverständiger Einschätzung auf das zu bewertende Gebäude ausstrahlen könnten.

Energieausweis:

Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.

Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

⁹ Quelle:[<https://www.geoportal.gkd-re.de/kreis-re/geoatlas/?lang=de>];abgerufen am 21.06.2025

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Recklinghausen
	Grundbuch von	Datteln
	Blatt Nr.	7594
	letzte Änderung	vom 30.10.2024, Ausdruck vom 16.01.2025

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	80	243	Gebäude- und Freifläche	482 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 1:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**
Der Erbanteil betreffend xxx, am Nachlass von xxx ist gepfändet für die xxx. Bezug: Pfändungsbeschluss vom 29.01.2018 (Amtsgericht Recklinghausen, xxx). Eingetragen am 21.02.2018.

lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3
gelöscht

lfd. Nr. 4
Der Erbanteil betreffend xxx, am Nachlass von xxx ist gepfändet für das Land Nordrhein-Westfalen. Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 10.07.2023 (Zentrale Zahlstelle Justiz, Kassenzeichen: xxx). Eingetragen am 22.11.2023.

lfd. Nr. 5
Der Erbanteil betreffend xxx, am Nachlass von xxx ist gepfändet für das Land Nordrhein-Westfalen. Bezug: Pfändungs- und Einziehungsverfügung vom 12.01.2024 (Finanzamt Recklinghausen, Geschäftszeichen: xxx u.a. - xxx). Eingetragen am 05.02.2024.

lfd. Nr. 6
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 031/24)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Eintragungen bzgl. Pfändungen und Zwangsversteigerungen werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Die Doppelhaushälfte wird von einer Miteigentümerin genutzt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Datteln vom 31.01.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Hinweis:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung beruht die Baubeschreibungen auf den Erkenntnissen zu der Gutachtenerstellung 2019 und teilweise auf Vermutungen und kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Augenscheinlich haben sich seit der letzten Ortsbesichtigung soweit von der Straße erkennbar keine baulichen Änderungen ergeben.
Gebäudeart:	Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und ungenehmigter Weise ausgebautem Spitzboden
Größe:	rd. 111 m ² Wohnfläche
tatsächliche Nutzung:	Zweifamilienhaus Die Doppelhaushälfte wird aktuell als Zweifamilienhaus genutzt. In Bezug auf die Aufteilung und Größe entspricht es gemäß heutigen Anforderungen eher einem Einfamilienhaus.
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen.
Baujahr:	um 1915
Wiederaufbau:	um 1953 Das genaue Baujahr des Doppelhauses ist nicht bekannt. Auf den frühesten zu recherchierenden Luftbildern aus dem Jahr 1926 ist das Doppelhaus bereits zu erkennen. Die ersten Gebrauchsabnahmebescheinigungen mit der Adresse Zechenstraße 56a, Zechenstraße 56b stammen aus dem Jahr 1915. Weiter konnte eine Genehmigung zum Wiederaufbau aus dem Jahr 1952 (Fertigstellung 1953) recherchiert werden. Der Umfang der Kriegseinwirkungen ist nicht bekannt.
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen ca.1988 Überarbeitung Dachgeschosswohnung ca.1988 Ausbau Spitzboden Aufgrund der nicht zugelassen Innenbesichtigung können zu Umbauten/Erweiterungen nach 2019 keine Angaben gemacht werden
Modernisierungen:	Aufgrund der nicht zugelassen Innenbesichtigung können zu möglichen Modernisierungsmaßnahmen nach 2019 keine Angaben gemacht werden. Gemäß Erkenntnissen der Gutachtenerstellung 2019 wurden an den baulichen Anlagen nach 1988 bis auf den Austausch der Gastherme keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Modernisierungen, die noch wertrelevante Auswirkungen haben konnten bei der Ortsbesichtigung 2019 nicht erkannt werden.
Instandhaltung:	Das Doppelhaushälfte wurde - soweit erkennbar - im notwendigen Umfang und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden durchgeführt. Zu dem Instandhaltungszustand innerhalb der Wohnung kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Barrierefreiheit:	nicht gegeben, Erdgeschoss liegt ca. 1,0 m bzw. 6 Stufen über Zugangsniveau	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Einspänner, kein Aufzug	
Stellplätze/Stellplatz:	1 Garagenstellplatz	
E-Ladesäulen:	keine Ladepunkte für E-Autos - soweit erkennbar	
Aufteilung (Ortstermin 2019):	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Technik
	Erdgeschoss	1 Wohnung
	Dachgeschoss	1 Wohnung
	Spitzboden	ausgebaut (gehört zur Dachgeschosswohnung)

2.6.1 Rohbau

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung allein auf äußerer Inaugenscheinnahme und Erkenntnissen aus dem Gutachten 2019 beruht, was inzwischen 6 Jahre zurückliegt. In der Zwischenzeit können Veränderungen vorgenommen worden sein, die auch wertrelevant sind.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes wird unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale berücksichtigt, die das Risiko eines abweichenden Zustands und mögliche Schäden berücksichtigen soll.

Die Baubeschreibung wird dem Gutachten 2019 entnommen. Von außen waren gegenüber dem Zustand 2019 keine baulichen Veränderungen erkennbar.

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise	
Gebäudetrennwand:	Hier kann davon ausgegangen werden, dass sich die zu bewertende Doppelhaushälfte eine gemeinsame Gebäudetrennwand mit der benachbarten Doppelhaushälfte teilt. Hierdurch kann es zu Schallbrücken kommen, die sich nur schwierig beheben lassen.	
Keller:	Wände: -	massives Mauerwerk
	Decke: -	örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände: -	massives Mauerwerk
	Decke: -	Betondecke (gemäß Schnitt)
Treppe Keller- Dachgeschoss:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf; teilweise Betontreppe von KG bis Ausgang Garten	
Treppe zum Spitzboden:	Spindeltreppe aus einer Stahlkonstruktion mit Holzstufen innerhalb der Dachgeschosswohnung	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht zur Dachdämmung liegen keine Angaben vor	
Dachdichtung:	Satteldach - Pfannendeckung	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Putz und Faserzementschindeln, mit Klinker abgesetzter Sockel	

2.6.2 Ausbau

Erdgeschosswohnung

Wohnungstür:	normale Zimmertür
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, aus dem Baujahr ca. 1988
Sonnenschutz:	Kunststoffrolllade mit man. Gurtbedienung (teilw.)
Boden:	Fliesen (uneinheitlich), Holzdielen mit PVC
Wandoberflächen:	geputzt und Anstrich, Fliesen raumhoch, tapeziert (Dekor)
Deckenflächen:	Profilholzbretter natur, Profilholzbretter (Dekor)
Innentüren:	Holztürblatt mit Kunststoffoberfläche in Holzzarge, teilw. mit Lichtausschnitt
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Badezimmer mit Dusche, Stand-WC mit Druckspülung, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser; nicht mehr zeitgemäßer Standard
Küche:	Wasser- und Abwasseranschluss im Schrankbereich, E-Herdanschluss

Dachgeschosswohnung

Wohnungstür:	einfache Zimmertür
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster
Sonnenschutz:	Kunststoffrolllade mit man. Gurtbedienung (teilw.)
Boden:	Fliesen, Holzdielen
Wandoberflächen:	tapeziert und Anstrich, Profilholzverkleidung, Fliesen raumhoch
Deckenflächen:	tapeziert und Anstrich, mit Paneelen abgehängen, Profilholzbretter natur
Innentüren:	Holztürblatt mit Kunststoffoberfläche in Holzzarge
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Badezimmer mit Stand-WC mit Druckspülung, Dusche, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser; zweckmäßiger Standard
Küche:	Wasser- und Abwasseranschluss im Schrankbereich, E-Herdanschluss, Wrasenabzug, zweckmäßiger Standard

Treppenhaus und Keller

Haustür:	Holzrahmentür mit Einfachverglasung; aus dem Jahr des Wiederaufbaus
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, Glasbausteine
Boden:	Fliesen, Beton, Teppich
Wandoberflächen:	geputzt und Anstrich, tapeziert (Dekor), vertäfelt (Dekor), Profilholzbretter natur
Deckenflächen:	mit Paneelen abgehängen, Profilholzbretter natur
Innentüren:	Holztürblatt mit Kunststoffoberfläche in Holzzarge, Ziehharmonikatür aus Kunststoff, Kellertüren aus Holzlatten mit aufgesetzten Schlosskasten
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Badezimmer mit Dusche, Stand-WC mit Druckspülung, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser; nicht mehr zeitgemäßer Standard
Waschküche:	Anschlüssen für Waschmaschine
Sonstiges:	Kelleraußentreppe, Treppe zum Eingang

Technik

Haustechnik:	einfacher teilweise veralteter Standard
Sanitär und Heizung	
Heizung:	zweckmäßiger Standard Gaszentralheizung
Warmwasser:	zentral über die Heizungsanlage (Gastherme)
Energie:	Gas
Wärmeübertragung:	Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil, zentrale Warmwasserversorgung, zweckmäßiger Standard
Installation:	In den Obergeschossen eine Unterputzinstallation, im Kellergeschoss eine Aufputzinstallation
Abwasseranschlüsse im KG:	Im Kellergeschoss befinden sich ein Badezimmer, Abwasseranschlüsse bzw. ein Bodeneinlauf. Hier besteht die Gefahr, dass es bei einem Starkregen zu einem Rückstau kommen kann und Schmutzwasser in das Kellergeschoss eindringen könnte, sofern keine Hebeanlage oder Rückstauklappen eingebaut sind. Eine Hebeanlage oder Rückstauklappen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.
Klimaanlagen:	keine
Elektrische Anlagen	einfacher/veralteter Standard
Elektro-Unterverteilung:	veraltete ursprüngliche Unterverteilung ohne FI-Schalter
Installation:	überwiegend Unterputzinstallation, vereinzelt nachinstalliert und nachgerüstet mit Mehrfachsteckern, Aufputzinstallation im Keller

Hinweis

Die obige Baubeschreibung ist nur skizzenhaft und dient zur Orientierung. Als Anlage 1 sind die Protokolle der Ortsbesichtigungen vom 10.05.2025 (nur äußere Beschreibung) und vom 21.05.2019 als detaillierte Baubeschreibung (das die Konstruktion, Ausstattung und Qualität sowie die Schäden ausführlicher wiedergibt) angehängt. Auf diese wird hier ausdrücklich hingewiesen! Bei Widersprüchen zwischen den Beschreibungen hat die detaillierte Baubeschreibung Vorrang.

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt. Die Baubeschreibung beruht überwiegend auf den Beschreibungen aus dem Gutachten 2019, da zu diesem Gutachten keine Innenbesichtigung zugelassen wurde und der Garten nicht betreten werden konnte.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Anschluss an die Telekommunikation
Vorgarten:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die verbleibenden Flächen sind mit Gestaltungsgrün bepflanzt.	
Garten:	Der Garten konnte bei der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden. 2019 war der Garten gärtnerisch gestaltet und bot einen normalen Freizeitwert. Der teilweise alte Baumbestand bietet einen guten Sichtschutz zu den benachbarten Gärten. Im Garten stehen mehrere Nebengebäude, sodass der Garten insgesamt überladen wirkt. Gartenflächen können sich bei nicht kontinuierlicher Pflege schnell verändern, sodass die Gartenbeschreibung nur informativ erfolgt.	

2.6.4 Nebengebäude

Garage und Abstellraum	individuell errichtete Doppelgarage (1991)	
Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise Wände - massives Mauerwerk Decke - Holzbalkendecke - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben!	
Dachdichtung:	flach geneigtes Pultdach mit Dachpfannen	
Fassade:	Putz	
Boden:	Beton	
Wand:	geputzt und Anstrich	
Decke:	Sparrenlage	
Tor:	Sektionaltor	
Nebentüren:	Mehrzwecktüren	
Fenster:	Glasbausteine	
Schäden:	Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich der Attika	

Nicht genehmigte und nicht zulässige Nebengebäude:**Gartenhaus am Haus** (konnte 2019 nicht von innen besichtigt werden)

Bei dem Gartenhaus handelt es sich um ein Fertigsystem, wie es vielfach im Handel erhältlich ist. Es wird als Abstellfläche genutzt.

Konstruktion:	Fertighausssystem aus Holz
Wände:	Holz
Dach:	Satteldach aus Holz
Dachdichtung:	bituminöse Abdichtung
Fassade:	Holz
Boden, Wand:	keine Angabe möglich

Gartenhaus im hinteren Gartenbereich

Bei dem Gartenhaus handelt es sich um ein Fertigsystem, wie es vielfach im Handel erhältlich ist. Es wird zu Freizeitwecken genutzt und ist wohnlich ausgestattet.

Konstruktion:	Fertighausssystem aus Holz
Wände:	Holz
Dach:	Satteldach aus Holz
Dachdichtung:	bituminöse Abdichtung
Fassade:	Holz
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Tür:	Holztür mit Einfachverglasung
Boden, Wand:	Holz
Sonstiges:	Vordach mit gepflasterter Fläche und Stromanschluss

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden: Die Auflistung der Schäden beruht auf Erkenntnissen der Ortsbesichtigung 2019. Ob die Schäden inzwischen behoben wurden oder sich das Schadensbild vergrößert hat, kann wegen der nicht zugelassenen Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.

- Türen im Dachgeschoss defekt
- Modernisierungstau im Bereich der Badezimmer
- Rissbildung im Fliesenbelag
- Instandhaltungstau im Bereich der Schönheitsreparaturen Dachgeschosswohnung
- teilweise sichtbare Spuren von eindringender Feuchtigkeit im Bereich des Kellergeschosses
- Spuren eindringender Feuchtigkeit im Bereich der Dachflächenfenster
- veraltete Elektroinstallation
- teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- teils Innentüren mit nicht ausreichender Kopfhöhe

Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit einer Tendenz zu einem Instandhaltungs- und Investitionstau zu vermuten.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches und der Fassade verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.

Energetische Situation: Nennenswerte energetische Maßnahmen die nach 1988 an der Doppelhaushälfte durchgeführt wurden konnten mit Ausnahme der Erneuerung des Heizkessels nicht erkannt werden. Ob nach 2019 weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, konnte wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannt werden. Die länger zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen haben keinen positiven Einfluss mehr, da diese im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden.

Inwieweit bei dem nicht dokumentierten, lange zurückliegenden Ausbau des Dachgeschosses das Dach gedämmt wurde, konnte bei der Ortsbesichtigung 2019 nicht geklärt werden. Recherchen im Bauordnungsamt blieben auch ergebnislos. Hier kann aufgrund des erkennbaren Zustandes und dem vermuteten Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass das Dach gedämmt ist. Sollte dies nicht der Falle sein, ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).

Augenscheinlich handelt es sich um einen in die Jahre gekommenen Niedertemperatur-Heizkessel. Dennoch kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass ein Austausch des Heizkessels in näherer Zukunft aufgrund des Alters notwendig sein könnte und es sollten diesbezügliche Rückstellungen gebildet werden.

Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

Drittverwendungsfähigkeit: Das mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Alternativ zu einer Nutzung als Zweifamilienhaus ist auch die Nutzung als Einfamilienhaus wahrscheinlich und gut umsetzbar.

Beurteilung: Nach den Erkenntnissen aus dem Gutachten 2019 ist die Doppelhaushälfte in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Hierdurch kommt es zu verhältnismäßig kleinen Wohneinheiten, wobei bei der Wohnfläche des Dachgeschosses die Fläche des Spitzbodens nicht mit hinzugerechnet wurde. Die Wohnungen insgesamt sind konventionell und funktional geschnitten. Teilweise sind die Räume im Spitzboden nicht mit normalen Türen zugänglich, sondern aufgrund der Höhe wurden die Türen dem Verlauf der Dachschräge angepasst. Nachteilig ist, dass die Erdgeschosswohnung keinen direkten Zugang in den Garten hat und dass die Dachgeschosswohnung nicht über einen Außenbezug wie Balkon oder Ähnliches verfügt.

Von der Architektur her handelt es sich um eine einfach gestaltete Doppelhaushälfte ohne besondere Elemente. Diese bauzeittypische Architektur fügt sich jedoch gut in das Straßenbild ein.

Insgesamt handelt es sich um eine konventionelle Doppelhaushälfte aus den 1950er Jahren, deren nachhaltige Nutzung eher als Einfamilienhaus gesehen wird.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **482 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelhaushälfte

Kellergeschoss	9,00 m x	9,00 m =	81 m ²
Erdgeschoss	9,00 m x	9,00 m =	81 m ²
Dachgeschoss	9,00 m x	9,00 m =	81 m ²
Summe BGF Doppelhaushälfte gesamt (auf 1 m² gerundet)			243 m²

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Garage

Garage	3,50 m x	9,00 m =	32 m ²
Summe BGF Garage gesamt			32 m²

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen.

Hinweis Spitzboden

Die BGF des ausgebauten Spitzbodens bleibt gemäß Erläuterungen zu der ImmoWertV außen vor. Hierfür erfolgt innerhalb des Sachwertverfahrens ein Zuschlag.

2.7.3 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

<u>Erdgeschoss</u>		
Erdgeschoss x BGF 81 m ² x Faktor 0,72		58,32 m ²
Dachgeschoss x BGF 81 m ² x Faktor (reduziert wegen Dachschrägen) 0,65		52,65 m ²
Summe Erdgeschoss		110,97 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)		
		111,00 m²

Ein örtliches Flächenaufmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche abweichen.

Für die zu bewertende Doppelhaushälfte konnten keine zutreffenden Pläne recherchiert werden oder wurden zur Verfügung gestellt. Auch wurde keine Innenbesichtigung für die Erstellung dieses Gutachtens zugelassen. Somit kann die Wohnfläche nur anhand von üblichen Koeffizienten überschlägig geschätzt werden. Diese Vorgehensweise hat für diese Immobilie (Doppelhaushälfte mit Garage und Carport) eine ausreichende Genauigkeit, weil die Immobilie nach dem Sachwertverfahren beurteilt wird und die Wohnfläche nur eine untergeordnete Rolle zur Plausibilisierung spielt.

Ein örtliches Aufmaß konnte 2019 ebenfalls nicht mit ausreichender Genauigkeit erstellt werden, da die Wohnungen möbliert (teils mit Schrankwänden) waren und somit nicht alle Maße genommen werden konnten.

Die Wohnfläche wird anhand der oberirdischen Geschossflächen ermittelt und mit einem Faktor multipliziert. In dem Faktor werden berücksichtigt, die Konstruktion der Doppelhaushälfte, die Nutzung und die Größe der Doppelhaushälfte sowie die Dachart Satteldach mit Gauben.

Der ausgebaute Spitzboden bleibt bei dieser Betrachtung außen vor, da er nicht als Wohnraum genutzt werden kann. Diese Räume erfüllen nicht die Anforderungen an Räume für den dauernden Aufenthalt nach der Landesbauordnung (LBO-NW).

Diese Wohnfläche bezieht sich auf die Nutzung als Zweifamilienhaus. Bei der Nutzung als Einfamilienhaus würde sich die Wohnfläche erhöhen, da teilweise das Treppenhaus mit angerechnet werden könnte.

Hinweis zur Wohnfläche im Spitzboden

Zu dem Ausbau des Spitzboden konnten keine Genehmigungspläne recherchiert werden. Somit handelt es sich streng genommen nicht um Wohnfläche, sondern um wohnlich genutzte Nutzungsflächen/Abstellflächen. Auf die Fläche wird hingewiesen, aber in der weiteren Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt, da diese Fläche auch in der BGF nicht berücksichtigt ist.

Die Immobilie wird nach dem Sachwertverfahren beurteilt, in dem die Wohnfläche eine untergeordnete Rolle zu Plausibilisierungszwecken einnimmt und somit im Rahmen dieser Wertermittlung ausreichend genau ist. Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

Eine Übernahme der angegebenen Wohnfläche für andere Zwecke wie beispielsweise in Kauf- oder Mietverträgen oder zur Nebenkostenabrechnung ist **nicht zulässig** und **wird untersagt**. In diesen Fällen wird empfohlen, ein zweckgebundenes Aufmaß anfertigen zu lassen.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

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

Gemäß recherchierten Informationen sind die oben angeführten Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. In der Garagenzufahrt ist generell ein weiterer Abstellplatz möglich, jedoch wird hier die Zufahrt zur Garage blockiert und dieser ist bauordnungsrechtlich auch nicht anrechenbar.

Der Carport ist gemäß Auskunft der Stadt Datteln nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig und bleibt bei der Wertermittlung außen vor. Bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wird eine Pauschale (zusammen mit dem Gartenhaus) berücksichtigt, die den Rückbau abdecken soll.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nachdem sich auf dem Immobilienmarkt in der zweiten Jahreshälfte 2023 und in der ersten Jahreshälfte 2024 rückläufige Tendenzen zeigten, sind ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen erkennbar. Die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Dennoch ist der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei und Preissteigerungen wie in der Niedrigzinsphase sind nicht mehr zu erwarten. Generell gilt: Gut erhaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien sind gefragter als vernachlässigte Immobilien. Ältere Immobilien, die bisher nicht grundlegend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, lassen sich nur mit überdurchschnittlichen Abschlägen am Markt platzieren. Zudem ist festzustellen, dass sich die Vermarktungsdauer verlängert hat.

Stärken:

- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)
- alternative Nutzung als Einfamilienhaus

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1915 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- viele individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen sind - gemäß Erkenntnissen aus 2019
- vermutlich gemeinsame Gebäudetrennwand mit der benachbarten Doppelhaushälfte und somit Schallbrücken
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug in der Dachgeschosswohnung

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- bei einer Vermietung einer Wohnung könnte die Finanzierungslast deutlich gesenkt werden
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, die Doppelhaushälfte nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden
- trotz der Unzulässigkeit als Raum zum dauernden Aufenthalt bietet der Spitzboden ein gutes Nutzungspotenzial

Bedrohungen:

- seit 2022 anhaltende Rezession mit erhöhten Unsicherheiten für die Wirtschaft andauernde Rezession/schwache Wirtschaftsphase
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Datteln bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum, Datteln gehört zu den schwächeren Lagen im Kreis
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand bzw. veralteter Wissensstand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung / Modernisierung

Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹⁰

Es handelt sich hierbei um einen objektiven bzw. allgemeingültigen Wert, den das Grundstück für jedermann hat. Er ist intersubjektiv nachvollziehbar und nachprüfbar. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als allgemeingültige Bewertungsregeln in Deutschland zu berücksichtigen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen für vergleichbare Objekte vorliegt und oder objektspezifische Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Es ist vornehmlich für Eigentumswohnungen und standardisierte Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet und bildet das Standardverfahren für die Bodenwertermittlung. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle von oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dem Käufer kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Dies ist zum Beispiel bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken der Fall. Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden sind.

Das Sachwertverfahren ist dagegen bei bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und die Kaufentscheidung nach persönlichen Motiven erfolgt. Weitere Aspekte sind die Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen umsetzen zu können, der Aufbau einer Kapitalanlage (Alterssicherung) und die Sicherheit vor Mietkündigungen und Mieterhöhungen. Dies gilt vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Der jeweils ermittelte Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert) ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen und ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, welche aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind. Hierbei ist die Modellkonformität zu beachten (§10 ImmoWertV). Nur ein identischer Weg zur Ableitung des jeweils vorläufigen Verfahrenswerts führt zur richtigen Anwendung des jeweiligen Marktanpassungsfaktors.

Abweichungen oder objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die im jeweils vorläufigen Wert noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren mittels Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV), soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren noch nicht berücksichtigt sind.

¹⁰ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Doppelhaushälfte und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mitprägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle. Mieteinnahmen aus Vermietung der zweiten Wohnung können jedoch bei der Finanzierung mit herangezogen werden.

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem marktangepassten Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Sachwertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

Im Grundstücksmarktbericht des Kreises Recklinghausen für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop wurden Sachwertfaktoren ausgewiesen.

Um die Sachwertfaktoren anwenden zu können, sind die Modellparameter¹¹ einzuhalten.

- bereinigter, normierter Kaufpreis
(enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garage, Gartenhäuser, etc.)
- Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02) als Bezugsmaßstab
- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 der ImmoWertV vom 14.07.2021)
- Regionalfaktor gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV: Ein Regionalfaktor ist nicht abgeleitet worden, als Regionalfaktor ist der Faktor 1,0 zu verwenden.
- Baupreisindex: Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, gem. Anlage 1 der ImmoWertV 2021
- modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgrad gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021
- lineare Alterswertminderung
- Berücksichtigung von Besonderheiten und Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern gem. Anlage 5 des historischen Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand: 07.2017)
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile gemäß Anlage 7 des Modells der AGVGA bzw. Literaturangaben, Erfahrungswerten
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz
- Bodenwert aus Bodenrichtwert abgeleitet
(Es wurden nur Verkäufe mit Bodenwerten < 220.000 € ausgewertet.)
- marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
(Es wurden nur Verkäufe mit Grundstücksflächen < 750 m² ausgewertet.)

¹¹ Grundstücksmarktbericht 2025 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop; Seite 77

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes orientiert sich i. d. R. an der Differenz zwischen dem Gebäudealter und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer. Durchgeführte oder unterlassene Modernisierungen oder Sanierungen haben einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer, sodass ggf. die Restnutzungsdauer anzupassen ist und ein sogenanntes fiktives Baujahr errechnet wird.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden. In der Wertermittlung werden Modernisierungen angenommen und ein Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2 von max. 20 Punkten) und eine angemessene Restnutzungsdauer von 20 Jahren geschätzt. Das Risiko, dass ein abweichender Zustand tatsächlich vorhanden ist, wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Nutzungsdauern Doppelhaushälfte

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Fertigstellung	1915
tatsächliches Alter	110 Jahre
Wiederaufbau	1953
fiktives Baujahr	1965
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	60 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre

Nutzungsdauern Garage

Baujahr	1991
tatsächliches Alter	34 Jahre
fiktives Baujahr	1991
Gesamtnutzungsdauer	54 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	34 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre

Hinweis Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer läuft nicht auf 0 aus, sondern hier wird davon ausgegangen, dass eine Immobilie immer eine gewisse wirtschaftliche Restnutzungsdauer hat, auch wenn diese gering ist. So ist zum Beispiel bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die Mindestrestnutzungsdauer bei einem Alter von ≥ 80 Jahren 12 Jahre, obwohl diese rechnerisch 0 ergibt.

Sowohl das tatsächliche Baujahr als auch das Baujahr des Wiederaufbaus liegen länger als 70 Jahre zurück, sodass es keinen Unterschied macht, ob das tatsächliche Baujahr oder das Baujahr des Wiederaufbaus als Berechnungsbasis herangezogen wird.

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

Die übrigen Nebengebäude sind ungenehmigt errichtet und sind auch nachträglich nicht genehmigungsfähig. Hier wird von einem Rückbau ausgegangen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt daher 0 Jahre.

3.2 Bodenwertermittlung

In Anbetracht der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte sowie einer nicht zu erwartenden Qualitätsverbesserung durch eine unmittelbare Vergleichswertermittlung des Gutachters erfolgt die Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert. Der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit als zutreffend beurteilt.

Grundstück				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	80	243	Gebäude- und Freifläche	482 m ²
Gesamtgröße				482 m²
Bodenrichtwert				205 €/m²
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil		482 m ²		
Bodenwertansatz		205 €/m ²		
		205 €/m ² x		482 m ² =
Rundung				190 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				99.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Datteln
Postleitzahl	45711
Ortsteil	Dümmer
Bodenrichtwertnummer	71
Bodenrichtwert	205 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01. 2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m

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

Aufgrund des geringen Bodenrichtwertniveaus und des sich wieder belebenden Immobilienmarktes (Bodenrichtwert seit 2022 unverändert) wird hier jedoch auf eine Anpassung verzichtet, da sich die Argumente gegenseitig aufheben.

3.3 Sachwertermittlung

Im Folgenden wird die Sachwertberechnung für das zu bewertende Objekt durchgeführt. Erläuterungen der Eingaben finden sich im Anschluss.

Doppelhaushälfte			
Kostenkennwert			820 €/m ²
Bruttogrundfläche			243 m ²
Baupreisindex 2021	I / 2025	132,6	
Baupreisindex 2021	ø 2010	70,9	
		$132,6 / 70,9 =$	1,870
		$1,870 \times 243 \text{ m}^2 \times 820 \text{ €/m}^2 =$	372.616 €
Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte			
fiktives Alter		60 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor 60 Jahre / 80 Jahre =		0,75	-279.462 €
Doppelhaushälfte			93.154 €
Garage			
Kostenkennwert			485 €/m ²
Bruttogrundfläche			32 m ²
Baupreisindex 2021	I / 2025	132,6	prüfen
Baupreisindex 2021	ø 2010	70,9	
		$132,6 / 70,9 =$	1,870
		$1,870 \times 32 \text{ m}^2 \times 485 \text{ €/m}^2 =$	29.022 €
Alterswertminderungsfaktor 60 Jahre / 80 Jahre = 0,75			
Garage			7.255 €
Sachwert bauliche Anlagen			100.409 €
Kellertreppe, Gauben, Eingangstreppe		12.300 €	
Sonstige Bauteile		$1,870 \times 12.300 \text{ €} =$	23.001 €
Außenanlagen	7%	von 123.410 € =	8.639 €
Sachwert Außenanlagen			8.639 €
Sachwert bauliche Anlagen			100.409 €
Sachwert sonstige Bauteile			23.001 €
Sachwert Außenanlagen			8.639 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			99.000 €
Zwischensumme			231.049 €
Rundung			-49 €
vorläufiger Sachwert			231.000 €
Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)			
Zuschlag	rd.	5% von 231.000 € =	11.550 €
Rundung			450 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert			243.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt, die als Anlage 4 zur ImmoWertV angefügt wurden. Die NHK 2010 weisen Kostenkennwerte je m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer aus. Sie werden entsprechend dem vorgefundenen Ausstattungsstandard von einfach (Stufe 1) bis stark gehoben (Stufe 5) angesetzt. Die mittlere Stufe (3) entspricht hierbei einem zeitgemäßen Gebäude (nach 1995) in durchschnittlicher Ausstattungsqualität.

Zur Berücksichtigung von Instandhaltungs- und Modernisierungsstau werden an dieser Stelle durchschnittliche Annahmen getroffen und im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) entsprechende Wertkorrekturen vorgenommen (Vorteilsausgleich).

Der Ausstattungsstandard wird in Anlehnung an die Anlage 4 ImmoWertV wie folgt angesetzt. Die Angaben basieren auch auf Erkenntnisse bei der Ortsbesichtigung 2019:

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	2,0
Dach	ursprünglich	15%	2,0
Fenster- und Außentüren	veraltet aber noch funktional	11%	1,8
Innenwände und -türen	veraltet aber noch funktional	11%	2,5
Decken und Treppen	ursprünglich	11%	3,0
Fußböden	konnte nicht besichtigt werden	5%	2,5
Sanitäreinrichtungen	uneinheitlich, ein Badezimmer je Wohnung und im Kellergeschoss	9%	2,5
Heizung	normaler Standard	9%	3,0
Sonstige Technik	ursprünglich, teils veraltet	6%	1,5
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	2,3

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird ein altersgemäßer, teils nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard mit einer Tendenz zu einem Instandhaltungs- und Investitionsstau für die Bestandsimmobilie unterstellt.

Die vollunterkellerte Doppelhaushälfte lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen

Typ 2.01 I-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss - Anteil 100%

Zu bewerten ist ein Zweifamilienhaus und hier erfolgt ein Zuschlag von 5%. Des Weiteren ist der Spitzboden ausgebaut worden. Dies wird mit einem Zuschlag in Anlehnung an die Empfehlungen der AGVGA NRW berücksichtigt, da es dem Marktverhalten entspricht, auch für ungenehmigte Ausbauten einen Wert beizumessen. Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert **820 €/m²**

Garage

Für die zulässigerweise errichtete Garage wird ein Kostenkennwert in Anlehnung an die NHK 2010 Typ 14.01 angesetzt.

Ansatz Kostenkennwert (Garage) **485 €/m²**

Baupreisindex 2021

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2021 (= 100) zum Wertermittlungstichtag von 132,6 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 70,9 (2021=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag umgerechnet.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen fiktivem Alter und Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 60 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte **0,75**

Wie oben beschrieben wird die Restnutzungsdauer für die Garage mit der Restnutzungsdauer der Doppelhaushälfte gleichgesetzt. Aus der geänderten Gesamtnutzungsdauer ergibt sich für die Nebengebäude ein abweichender Alterswertminderungsfaktor von:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Garage **0,75**

HINWEIS Gartenhäuser/Carport

Die übrigen Nebengebäude und der Carport bleiben außen vor, da diese unzulässiger Weise errichtet wurden und auch nachträglich nicht genehmigungsfähig sind.

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

In der BGF, die als Basis der Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen wird, sind folgende Bauteile nicht enthalten und werden in der Sachwertberechnung nachfolgend berücksichtigt.

- Kellertreppe, Gauben, Eingangstreppe

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Zeitwerte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindex von 70,9 (2021=100) zum Wertermittlungsstichtag und dem Baukostenindex von 132,6 zu erhöhen.

Ansatz **23.001 €**

Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen werden i. d. R. mit einem ausstattungsbezogenen Zuschlag in Höhe von 5% bis 10% der Herstellungskosten der Gebäude berücksichtigt. Dabei wird unterstellt, dass sich der Wert der Außenanlagen proportional zum Gebäudewert verhält. Zu den Außenanlagen zählen neben den sichtbaren Anlagen auch solche Anlagen, wie z.B. die im Erdreich verlegten technischen Außenanlagen wie Rohre und Leitungen.

Die Außenanlagen können nicht abschließend beurteilt werden und müssen geschätzt werden. Es kann von normalen Außenanlagen ausgegangen werden.

Ansatz **7%**

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

Marktanpassung Datteln gemäß Gutachterausschuss

Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ stellt den Ausgangswert dar, der keinerlei Marktbezug beinhaltet. In der Regel ist dieser Wert nicht mit dem zu ermittelnden Verkehrswert, der aus dem Marktgeschehen abzuleiten ist, identisch. Der vorläufige Sachwert ist daher an den Markt anzupassen. Dies erfolgt mittels des Sachwertfaktors als Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens. Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis aus realisierten Kaufpreisen und den ihnen gegengerechneten vorläufigen Sachwerten dar. Sie sind vom örtlichen Gutachterausschuss unter Angabe der Modellkomponenten abzuleiten.

Ein-/ Zweifamilienhäuser – Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehend (Basis Geschäftsjahr 2024).¹²

Ohne Lagedifferenzierung alle 6 Städte

Höhe vorläufiger Sachwert	225.000 €	Sachwertfaktor 1,22
	250.000 €	Sachwertfaktor 1,18

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

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

Im Vergleich zu den Auswertungen zum Grundstücksmarktbericht 2023 sind die Sachwertfaktor wieder gestiegen.

Für Doppelhaushälften wurden auf Kreisebene folgende Sachwertfaktoren ausgegeben¹³:

Ohne Lagedifferenzierung alle 6 Städte

Höhe vorläufiger Sachwert	225.000 €	Sachwertfaktor 1,18
	250.000 €	Sachwertfaktor 1,14

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

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

Für alle Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Datteln folgende Sachwertfaktoren (Auswertungszeitraum 2022 -2024) ausgewiesen¹⁴:

Höhe vorläufiger Sachwert	225.000 €	Sachwertfaktor 1,16
	250.000 €	Sachwertfaktor 1,12

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

Mittelwert:	254.623 €	(StAb.: 126.535 €)
Bodenwertanteil:	41,5%	(StAb.: 13,9%)
Bodenrichtwert:	248 €/m ²	(StAb.: 29 €/m ²)
Grundstücksgröße	372 m ²	(StAb.: 143 m ²)
Bruttogrundfläche	229 m ²	(StAb.: 97 m ²)
NHK	1.328 €/m ²	(StAb.: 248 €/m ²)
Gebäudestandard	2,6	(StAb.: 0,6)
Restnutzungsdauer:	32 Jahre	(StAb.: 17 Jahre)

Bei der Interpretation des Sachwertfaktors ist zu berücksichtigen, dass dieser in der Regel einen statistischen Trend darstellt. Das heißt, die Zahlen, die der Auswertung zugrunde gelegt wurden, haben eine gewisse Streuung, die je nach Datenmaterial und Auswertungsmethodik um den angegebenen Wert abweicht. Frei interpretiert handelt es sich um eine durchschnittliche Marktanpassung, die in Bezug auf das zu bewertende Objekt noch angepasst werden muss.

¹² Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 52

¹³ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 54

¹⁴ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 55

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Beurteilungen und vorgefundenen Grundstücksmerkmale wird der Sachwertfaktor wie folgt bestimmt. Dabei ist berücksichtigt, dass bei der Analyse der Argumentationsfelder auch Merkmale doppelt aufgeführt werden:

Allgemein

Tendenz: In dem Bereich, in dem der vorläufige Sachwert liegt, sind mehr Kauffälle registriert, die unterhalb der Trendlinie liegen.	↓
Bodenrichtwertniveau: Das Bodenrichtwertniveau bei der Auswertung ist höher als das vorhandene Bodenrichtwertniveau. Dies lässt im Vergleich zu den ausgewerteten Kaufpreisen auf eine schwächere Lage schließen.	↓
Bodenwertanteil: Der Bodenwertanteil der ausgewerteten Kauffälle ist vergleichbar mit dem vorhandenen Bodenwertanteil.	↔
Grundstücksgröße: Die Grundstücksgröße ist größer als die durchschnittliche Grundstücksgröße bei der Auswertung.	↓
Restnutzungsdauer: Die geschätzte Restnutzungsdauer von 20 Jahren ist deutlich geringer als die durchschnittliche Restnutzungsdauer der ausgewerteten Gebäude. Dies lässt auf modernisierte, teilw. modernisierte oder jüngere Gebäude schließen, die in die Auswertung eingeflossen sind.	↓
Ausstattungsstandard: Der Ausstattungsstandard ist mit 2,3 unterhalb des durchschnittlichen Ausstattungsstandards bei der Auswertung.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.	↓
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um eine konventionelle Doppelhaushälfte aus den 1950er Jahren, deren nachhaltige Nutzung eher als Einfamilienhaus gesehen wird.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit einer Tendenz zu einem Instandhaltungs- und Investitionsstau zu vermuten.	↓
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet.	↔

Sonstiges

Fehlender Außenbezug: Die Obergeschosswohnung verfügt über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Marktnachteil herausstellen.	↓
Drittverwendung: Das Zweifamilienhaus eignet sich gut als Einfamilienhaus	↑↑

HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	rd. 1,05 bzw. rd. 5%

- ↑↑ deutliche Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutliche überdurchschnittliche Nachfrage
- ↑ Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine überdurchschnittliche Nachfrage
- ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einer durchschnittlichen Doppelhaushälfte ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
- ↓ Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine schwächere Nachfrage
- ↓↓ deutliche Reduzierung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutlich schwächere Nachfrage

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die objektspezifischen Besonderheiten des Objektes (boG) nicht berücksichtigt sind. Er ist insofern mit dem ermittelten vorläufigen Ertragswert oder anderen Marktindikatoren vergleichbar.

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	243.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche	2.189 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.000 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche	1.297 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	593 €/m ²

Vergleichszahlen

Durchschnittspreise 2023 nach Baujahresgruppen in Bezug auf alle Städte ¹⁵

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, Grundstücksfläche 250-500 m², dem Alter entsprechender normaler Zustand, Grundstücksfläche 350 m², Wohnfläche 125 m²

Baualtersklasse	1950 - 1974 (ältere Baualtersklassen wurden nicht veröffentlicht)
Kaufpreis	2.310 €/m ²
Gesamtkaufpreis.	289.000 €

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen hat einen Wert von 1.980 €/m² bzw. 220.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Die Abweichung ist unter Berücksichtigung, dass in dem Wert des Immobilienpreiskalkulators kein Wertanteil der Garage und des ausgebauten Spitzbodens enthalten ist, plausibel.

¹⁵ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 49

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen oder unterjährige konjunkturelle Entwicklungen, korrigierend zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Besonderheiten, die nicht typischerweise bei vergleichbaren Objekten vorhanden sind und vom üblichen Standard erheblich abweichen. Sie sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizumisst. Die Höhe dieses Werteeinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

fehlende Innenbesichtigung	-24.300 €
Rückbaukosten Gartenhütte und Carport	-2.500 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-26.800 €

Fehlende Innenbesichtigung

Wie unter Punkt 2.6.5 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung 2019 erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- Türen im Dachgeschoss defekt
- Modernisierungstau im Bereich der Badezimmer
- Rissbildung im Fliesenbelag
- Instandhaltungstau im Bereich der Schönheitsreparaturen Dachgeschosswohnung
- teilweise sichtbare Spuren von eindringender Feuchtigkeit im Bereich des Kellergeschosses
- Spuren eindringender Feuchtigkeit im Bereich der Dachflächenfenster
- veraltete Elektroinstallation
- teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- teils Innentüren mit nicht ausreichender Kopfhöhe

Bei den oben angeführten Altmerkmalen und Schäden handelt es sich um Feststellungen bei der Gutachterstellung aus dem Jahr 2019, die inzwischen 6 Jahre zurückliegen. Eine erneute Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass der aktuelle mögliche Schadensumfang nicht bekannt ist und es als sachgerecht angesehen wird, dies in dem Abschlag für die fehlende Innenbesichtigung zu berücksichtigen.

Aufgrund des von außen erkennbaren normal gepflegten Zustandes und unter Berücksichtigung des vorläufigen Verfahrensergebnisses wird ein Risikoabschlag von 10% als angemessen erachtet. Dieser Abschlag berücksichtigt auch, dass zur Gutachterstellung 2019 eine Innenbesichtigung stattfinden konnte und dass die Baugenehmigungsunterlagen lückenhaft sind. In diesem Abschlag sind die oben beschriebenen Altmerkmale und Schäden, die bei der Gutachterstellung 2019 erkannt werden konnten, berücksichtigt.

Ansatz (Abschlag): 10% von 243.000 € **- 24.300 €**

Rückbaukosten Gartenhütte und Carport

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben sind die Nebengebäude im Garten und der Carport unzulässiger Weise errichtet worden und eine nachträgliche Baugenehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden. An dieser Stelle werden die Kosten für einen Rückbau abgezogen.

Hierbei werden folgende Faktoren mit einkalkuliert.

- kleine Gebäude aus Holz mit einem Risiko an Schadstoffen (Holzschutzmittel) und sortengleichen Materialien

Ansatz (Abschlag): **- 2.500 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Doppelhaushälfte und Nebengebäude und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mit prägen und nicht nur ökonomische Motive.

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle. Mieteinnahmen aus Vermietung der zweiten Wohnung können jedoch bei der Finanzierung mit herangezogen werden

Der Verkehrswert dieser Immobilienart wird nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarkts und nach der allgemeinen Lehrmeinung aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Marktanpassungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert	243.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	-26.800 €
Sachwert	216.200 €
Rundung	-200 €
Ermittelter Verkehrswert	216.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur Doppelhaushälfte)	889 €/m ²
Flächenwert/m ² (Wfl.)	1.946 €/m ²
Bodenwertanteil	46%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebauten Grundstücks Zechenstraße 56a in 45711 Datteln auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 19.05.2025 gerundet	216.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Erdgeschosswohnung wird augenscheinlich von der Miteigentümerin (Namensidentität auf dem Klingelschild) genutzt. Vermutlich steht die Dachgeschosswohnung leer. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben. Die gewerbliche Nutzung (Fahrradreparatur) wurde augenscheinlich aufgegeben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Datteln vom 08.05.2025 wurde eine Anhörung bezüglich des Carports und des Gartenhauses am 13.05.2025 mit AZ: 330-25-10 an die Eigentümer versendet. Beide Anlagen wurden ohne Genehmigung errichtet, sind jedoch mit den Ausmaßen und der Positionierung weder zulässig noch genehmigungsfähig.
 In dem Schreiben heißt es „Gemäß historischen Luftbildern ist der Carport zwischen 1993 und 1997 errichtet worden. Die Gartenlaube, welche auf Grundlage Ihrer Größe von mehr als 30 m³ an der Grundstücksgrenze unzulässig ist, wurde gemäß historischen Luftbildern zwischen 1997 und 2002 errichtet. Auf Grundlage dieser zeitlichen Einordnung war und ist die Errichtung dieser beiden Gebäude unzulässig und stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß §86 BauO NRW dar.“
 Des Weiteren wird hier noch mal auf den vermutlich unzulässigerweise erfolgten Ausbau des Spitzbodens verwiesen. Weitere möglicherweise vorhandene behördliche Beanstandungen können aufgrund der nicht zugelassen Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Zechenstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 07.02.2025 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 18.03.2019 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Datteln vom 31.01.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert.

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

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbe-
merkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 30.06.2025