

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. BRA-0225-RMH

für das mit einem Reihemittelhaus und einer Garage bebaute Grundstück

**Herner Straße 50**, 45699 Herten

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 050/24**

zum Stichtag 02.12.2024



**Ermittelter Gesamtverkehrswert**

**342.000 €**

**Einzelverkehrswerte:**

Reihemittelhaus

339.500 €

Garage

2.500 €

Marl, den 28.02.2025

# Inhaltsverzeichnis

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>AUF EINEN BLICK</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>1 ALLGEMEINE ANGABEN</b>                               | <b>4</b>  |
| <b>2 BESTANDSANALYSE</b>                                  | <b>8</b>  |
| 2.1 Makrolage Stadt Herten                                | 8         |
| 2.2 Mikrolage Herner Straße                               | 10        |
| 2.3 Grundstück  | 11        |
| 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation                       | 13        |
| 2.5 Privat-rechtliche Situation                           | 16        |
| 2.6 Bauliche Anlagen                                      | 18        |
| 2.7 Flächen- und Massenangaben                            | 22        |
| 2.8 Beurteilung Marktgängigkeit                           | 25        |
| <b>3 WERTERMITTLUNG</b>                                   | <b>26</b> |
| 3.1 Bewertungsmodell                                      | 27        |
| 3.2 Bodenwertermittlung                                   | 29        |
| 3.3 Sachwertermittlung                                    | 31        |
| 3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | 37        |
| <b>4 VERKEHRSWERT</b>                                     | <b>39</b> |
| 4.1 Verfahrenswahl  | 39        |
| <b>AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES</b>                | <b>39</b> |
| <b>BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS</b>    | <b>40</b> |
| <b>5 ANLAGEN</b>  | <b>41</b> |
| 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung                       |           |
| 5.2. Stadtplan  |           |
| 5.3. Luftbild   |           |
| 5.4. Katasterplan   |           |
| 5.5. Bauzeichnungen                                       |           |
| 5.6. Baulastunterlagen                                    |           |
| 5.7. Fotos der Ortsbesichtigung                           |           |

## AUF EINEN BLICK

---

|                                       |   |                      |
|---------------------------------------|---|----------------------|
| <b>Bewertungsobjekt</b>               | Reihenmittelhaus und Garage                       |                      |
| <b>Ortstermin</b>                     |   | 02.12.2024           |
| <b>Wertermittlungsstichtag</b>        |   | 02.12.2024           |
| <b>Objektadresse</b>                  | Herner Straße 50<br>45699 Herten                  |                      |
| <b>Gemarkung</b>                      | Herten  |                      |
| <b>Flur/Flurstücke</b>                | 75 / 904, 907                                     |                      |
| <b>Objektinformationen</b>            | Baujahr   | 2008                 |
|                                       | Alter   | 16 Jahre             |
|                                       | Gesamtnutzungsdauer                               | 80 Jahre             |
|                                       | Restnutzungsdauer                                 | 64 Jahre             |
| <b>Flächen</b>                        | Grundstücksgröße                                  | 153 m <sup>2</sup>   |
|                                       | bebaute Fläche (nur Reihenmittelhaus)             | 56 m <sup>2</sup>    |
|                                       | Bruttogrundfläche                                 | 172 m <sup>2</sup>   |
|                                       | Wohnfläche  | 117 m <sup>2</sup>   |
| <b>Bodenwerte</b>                     | Bodenrichtwert                                    | 270 €/m <sup>2</sup> |
|                                       | angepasster Bodenwert                             | 300 €/m <sup>2</sup> |
|                                       | Bodenwert (absolut)                               | 41.000 €             |
| <b>gewähltes Verfahren</b>            | vorläufiger marktangepasster Sachwert             | 339.000 €            |
| <b>Wertbestimmendes Verfahren</b>     | vorläufiger marktangepasster Sachwert             | 339.000 €            |
|                                       | Wertanpassung boG                                 | 2.500 €              |
|                                       | (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) |                      |
|                                       | Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)                 | 342.000 €            |
| <b>Ermittelter Gesamtverkehrswert</b> |   | <b>342.000 €</b>     |
|                                       | <b>Einzelverkehrswerte:</b>                       |                      |
|                                       | Reihenmittelhaus                                  | 339.500 €            |
|                                       | Garage  | 2.500 €              |

# 1 ALLGEMEINE ANGABEN

---

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

Aktenzeichen: 022 K 050/24

Auftrag vom: 10.10.2024

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

Objekt: Reihenmittelhaus und Garage

Grundbuch: Amtsgericht Recklinghausen  
Grundbuch von Herten  
Blatt Nr. 21299

Kataster: Gemarkung Herten  
Flur 75  
Flurstücke 904, 907

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

Ortstermin: Der Ortstermin hat stattgefunden am: 02.12.2024  
Teilnehmer:  
- der Eigentümer  
- der Sachverständige Tettenborn  
Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die Garage wurde bei dem Ortstermin nicht besichtigt.  
Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnräume werden auf Wunsch der beteiligten Personen dem Gutachten **nicht** beigelegt

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 02.12.2024  
Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 10.10.2024

**eingeholte Unterlagen**

- Grundbuchauszug vom 04.11.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.10.2024
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 18.03.2021
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 06.12.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 05.03.2021
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 04.11.2024
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 04.11.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 26.02.2021
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 30.10.2024
- Auskunft zu wohnaufsichtsrechtlichen Verfahren vom 04.11.2024
- Einsicht in die Bauakte am 17.03.2021

**Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts**

- Baugenehmigung vom 07.09.2007
- Schlussabnahme vom 15.04.2008

**zur Verfügung gestellte Unterlagen**

- keine

**Hinweis zu den Unterlagen**

Das Sachverständigenbüro war in der Vergangenheit (2021) bereits mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens der Immobilie beauftragt worden. Das Verfahren wurde damals eingestellt. Auskünfte und Informationen aus dem vorherigen Gutachten werden in diesem Gutachten teils verwendet, wenn keine neueren Informationen vorliegen.

Der Eigentümer hat trotz schriftlicher Aufforderung keinerlei Objektunterlagen oder Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Diese mussten daher von hier beschafft werden.

**Vorbemerkungen zum Gutachten**

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen gemäß Inaugenscheinnahme während des Ortstermins, aus Nachforschungen in den verfügbaren Bauakten und ggf. ergänzend durch Auskünfte des Eigentümers, Auftraggebers oder sonstigen Nutzers erfolgten. 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 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 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.

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

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.

### **Mehrere Grundstücke**

Die zu bewertende Immobilie besteht aus 2 Grundstücken, im Sinne des formalen Grundstücksbegriffs. Hierunter wird ein vermessener und näher bezeichneter Teil der Erdoberfläche verstanden, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes mit einer eigenen Nr. als Grundstück geführt wird. Um in dem Gutachten eine bessere Verständlichkeit zu erreichen, wird das Synonym Grundstück verwendet, was alle im Grundbuch aufgeführten Grundstücke bezeichnet.

Das Reihenmittelhaus und Garage sind sowohl räumlich als auch rechtlich getrennt und somit zwei wirtschaftliche Einheiten. Ein Einzelverkauf der beiden Immobilien erscheint möglich, jedoch ist es empfehlenswert die beiden Grundstücke zusammen zu verkaufen. Für das Gericht erfolgt eine Einzelbewertung der jeweils unter einer lfd. Nr. im Grundbuch gebuchten Grundstücke am Ende des Gutachtens.

### **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.

### **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
- 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
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

**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 62 Seiten, inklusive 7 Anlagen und 6 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

## 2 BESTANDSANALYSE

---

### 2.1 Makrolage Stadt Herten

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Räumliche Einordnung: | <p>Die Stadt Herten in Westfalen, im Kreis Recklinghausen/ Regierungsbezirk Münster gelegen, ist eine Mittelstadt im nördlichen Ruhrgebiet in enger Nachbarschaft zu den Städten Marl im Norden, Recklinghausen im Osten, Herne im Süden sowie Gelsenkirchen im Westen.</p> <p>Herten besteht aus den 9 Stadtteilen: Scherlebeck, Langenbochum, Disteln, Paschenberg, Herten-Mitte, Herten-Südwest, Herten-Südost, Bertlich und dem größten Stadtteil Westerholt.</p> <p>Herten war, gemessen an der Fördermenge die größte Bergbaustadt Europas. Der Wegfall der Industriearbeitsplätze wirkt sich auch auf eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vergleich zu dem Bund oder Nordrhein-Westfalen aus. Zudem trifft ein deutlich spürbarer demografischer Wandel auf den anhaltenden Strukturwandel. Dies bedeutet weniger Einwohner in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld.</p>  |
| Arbeitslosenquote:    | Bund: 6%; NRW: 7,5%; Kreis Recklinghausen: 8,4% (12/2024)   |
| Kaufkraft:            | Kaufkraft 2023 = 87,3 (im Vergleich: 98,5 im Jahr 2007)   |
| Verkehrsanbindung:    | <p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Herten 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>   |
| Demografie Herten:    | <p>Die Einwohneranzahl von Herten ist seit dem Jahr 2019 von 61.791 auf 62.473 (31.12.2023) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,10% <sup>2</sup>. Seit dem Tiefststand im Jahr 2013 mit rund 60.500 Einwohnern steigt die Bevölkerungszahl aufgrund der hohen Zuwanderung von Schutzsuchenden seit einigen Jahren wieder an. Ende 2022 lebten in Herten rd. 62.500 Menschen, eine Zunahme von 3,1% gegenüber 2013. Insgesamt hat Herten jedoch seit dem Jahr 2000 einen Bevölkerungsrückgang von 6,7% zu verzeichnen. Die Prognose der Stadt Herten geht davon aus, dass die Bilanz der räumlichen Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren weiterhin positiv ausfallen wird. Dabei wird die Bevölkerungsgruppe der über 60-Jährigen deutlich zunehmen, während im Gegenzug die Altersgruppe der unter 30-Jährigen abnehmen wird. Diese Entwicklung wird sich auch auf die Nachfrage und die Anforderungen an den Wohnraum auswirken. Die aktuelle Studie der Bertelsmann-Stiftung Wegweiser Kommune<sup>3</sup> bestätigt die Daten und geht insgesamt ebenfalls von einer positiven Bevölkerungsentwicklung bis 2040 (+1,2% bezogen auf das Basisjahr 2020) aus.</p> |

<sup>2</sup> Quelle: [<https://www.landesdatenbank.nrw.de/>]; abgerufen am 08.07.2023

<sup>3</sup> Quelle: [<https://www.wegweiser-kommune.de/daten/anteile-der-altersgruppen-1-1+demografie-bevoelkerungsstand+herten+2020-2040+tabelle>]; Stand 12/24

## Immobilienmarkt:

Nahezu alle Studien zu den Immobilienmarktberichten für das Jahr 2023 berichten von nachgebenden Immobilienpreisen. So zeigt der Bulwiengesa-Immobilienindex, dass im Jahr 2023 nach 18 Jahren steigender Tendenz eine Stagnierung folgt. Hierbei ist zu bemerken, dass bei Wohnungsimmobilien ein Seitwärtstrend zu bemerken ist, während die Gewerbeimmobilien nachgegeben haben. Der vdp-Index berichtet von fallenden Preisen in allen Marktsegmenten. Konsens besteht dahingehend, dass die Immobilienpreise insgesamt nachgegeben haben, während die Mieten bedingt durch die Inflation gestiegen sind. Für kapitalstarke Anleger bedeutet dies steigende Rendite, während bedingt durch die gestiegenen Finanzierungskosten bei einem hohen Fremdfinanzierungsanteil die Renditen schwinden. Erschwerend kommen die historisch hohen Baukosten und Personalengpässe hinzu, die zu hohen Herstellungskosten und zu einer schwachen Bautätigkeit führen könnten.

Der Grundstücksmarktbericht 2024 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop stellt das Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen als marktrückläufig dar.

Im Jahr 2023 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 1.983 (Vorjahr 2.552) Grundstückskaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Gegenüber dem Jahr 2021 ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge um 22% zurückgegangen. Dem Trend folgend betrug der Geldumsatz 519,9 Mio. € (Vorjahr 701,8 Mio. € bzw. - 26%). Der Flächenumsatz stieg dagegen um 9% auf 432 Hektar. Damit folgt Herten dem Bundes- und Landestrend, wobei in allen Sektoren rückläufige Preise zu verzeichnen waren. Im Bereich der Wohnimmobilien ist auf Kreisebene ein Preisrückgang in allen Kategorien (bebaute Grundstücke -9%, Eigentumswohnungen - 10%) zu verzeichnen.

## 2.2 Mikrolage Herner Straße

|                             |  |            |                      |                |                      |              |                      |                     |                      |
|-----------------------------|--|------------|----------------------|----------------|----------------------|--------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Stadtteil Herten Süd-Ost:   | Der Stadtteil Herten Süd-Ost ist ein statistischer Bezirk bestehend aus Teilen von Herten Süd und Hertener Mark und liegt im südlichen Bereich des Stadtgebiets, und grenzt östlich an die Stadt Recklinghausen, südlich an Herne und westlich an Gelsenkirchen.   |            |                      |                |                      |              |                      |                     |                      |
| Zentralität:                | Am Rande des Ortsteils Herten Süd-Ost an der Verbindungsstraße von Herten Süd-Ost nach Herne/ Wanne -Eickel.   |            |                      |                |                      |              |                      |                     |                      |
| Erreichbarkeit:             | <p>Herner Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, beidseitigen Parkbuchten, beidseitigen Geh- und Radwegen und Beleuchtung sowie altem Baumbestand und neu angepflanzten Bäumen.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesstraße ca. 5,5 km (B226,B227)</li> <li>- Autobahn ca. 2,5 km (A2)</li> <li>- Bus fußläufig erreichbar</li> <li>- Bahnanschluss ca. 7,3 km (Recklinghausen HBF)</li> </ul> <p>Das Grundstück liegt direkt an der Herner Straße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden.</p> <p>Es handelt sich je nach Abschnitt um eine Anlieger-, Landes-, Verbindungsstraße, teilweise stark frequentiert.</p> <p><b>Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</b></p> |            |                      |                |                      |              |                      |                     |                      |
| Umfeld:                     | Straßenrandbebauung an der Herner Straße bestehend aus einer uneinheitlichen Bebauung - aus Mehrfamilienhäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie vereinzelt Wohn- und Geschäftshäusern, die etwas entfernt liegen. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Bauepochen, teilweise handelt es sich auch um junge Gebäude. Direkt gegenüber liegt der Volkspark Katzenbusch.   |            |                      |                |                      |              |                      |                     |                      |
| Infrastruktureinrichtungen: | Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind teilw. in der Nachbarschaft (insbesondere Herner Straße) vorhanden. Ein erweitertes Angebot ist in dem gut erreichbaren Stadtzentren von Herten und Recklinghausen verfügbar.   |            |                      |                |                      |              |                      |                     |                      |
| Bodenrichtwertniveau:       | <p>Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150-300 m<sup>2</sup>) (bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei)<sup>4</sup></p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>340 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>270 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>240 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>270 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table>  | gute Lage: | 340 €/m <sup>2</sup> | mittlere Lage: | 270 €/m <sup>2</sup> | mäßige Lage: | 240 €/m <sup>2</sup> | Bodenrichtwert hier | 270 €/m <sup>2</sup> |
| gute Lage:                  | 340 €/m <sup>2</sup>   |            |                      |                |                      |              |                      |                     |                      |
| mittlere Lage:              | 270 €/m <sup>2</sup>   |            |                      |                |                      |              |                      |                     |                      |
| mäßige Lage:                | 240 €/m <sup>2</sup>   |            |                      |                |                      |              |                      |                     |                      |
| Bodenrichtwert hier         | 270 €/m <sup>2</sup>   |            |                      |                |                      |              |                      |                     |                      |
| Beurteilung:                | Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.   |            |                      |                |                      |              |                      |                     |                      |

<sup>4</sup> Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2024; Seite 40

## 2.3 Grundstück

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Flurstücke:                | 904, 907   |
| Bauliche Nutzung:          | Das Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus und einer Garage bebaut. Es wird von dem Eigentümer genutzt.   |
| Größe:                     | 153 m <sup>2</sup><br>Es liegen zwei wirtschaftlich selbstständige Teilflächen vor (vgl. Punkt 3.2).   |
| Zuschnitt:                 | trapezförmig geschnittenes Grundstück; die nordöstliche Grundstücksgrenze folgt dem Straßenverlauf<br>Breite Straßenfront ca. 5,30 m, mittlere Tiefe ca. 25,80 m   |
| Grundstücksausrichtung:    | zur Nord-Ostseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Süd-Westseite ausgerichtet.   |
| Bewuchs:                   | üblicher ortstypischer Bewuchs   |
| Topografie:                | eben - soweit erkennbar  |
| Parken:                    | auf dem Garagengrundstück und den Parkbuchten an der Straße möglich  |
| Mikroumfeld:               | nur von den angrenzenden Nachbarn einsehbares Grundstück   |
| Störeinflüsse:             | In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück teilw. mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >55 dB(A) bis ≤ 59 dB(A) (geringe Belastung) / nachts (ohne Belastung) ausgewiesen. <sup>5</sup><br>Insbesondere die zur Straße orientierten Räume sind von den Lärm- und Staubimmissionen der Straße beeinträchtigt.<br>Der Gartenbereich ist nicht betroffen.   |
| Bergbauliche Einwirkungen: | Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 18.03.2021 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit:<br>Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Ewald / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen</li> <li>- einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld</li> </ul> und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. |

<sup>5</sup> Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 08.02.2025

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

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

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass diese Informationen nach wie vor zutreffend sind.

|                    |  |
|--------------------|--|
| Altlasten:         | Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 26.02.2021 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Es wird davon ausgegangen, dass diese Informationen nach wie vor zutreffend sind.   |
| Schutzgebiete:     | Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. <sup>6</sup>   |
| Starkregen:        | In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Reihenmittelhauses mit einer Wasserstandshöhe von 0,3 m bis 0,5 m (geringste gekennzeichnete Stufe bei einem extremen Ereignis) gekennzeichnet. Die Herner Straße ist als Fließweg bei einem Starkregenereignis gekennzeichnet. <sup>7</sup><br>Aufgrund der immer häufiger auftretenden extremen Wetterlagen, können sich bedingt aus der Lage Nachteile in Bezug auf Versicherungsbeiträge und mögliche Verschärfungen bei Neubauten ergeben. |
| Baugrund:          | Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.  |
| <b>Beurteilung</b> | Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt. Auf die Wasserstandshöhe bei einem Starkregenereignis wurde hingewiesen.  |

<sup>6</sup> Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 08.02.2025

<sup>7</sup> Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>]; abgerufen am 08.02.2025

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### Bauplanungsrechtlich

- Baurecht:** Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan <sup>8</sup> als gemischte Flächen ausgewiesen.  
Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal des Kreises Recklinghausen nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt. <sup>9</sup> Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann hier nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.
- Besonderes Städtebaurecht:** Gemäß den Darstellungen des Internetportals des Kreises Recklinghausen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

### Erschließung

Das zu bewertende Flurstück Nr. 907 (mit dem Reihenmittelhaus bebaute Flurstück) 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.

Das Garagengrundstück (Flurstück 907) ist ein Inselgrundstück und über die Flurstücke 908 und 397 erreichbar. Diese Grundstücke stehen zumindest im Miteigentum des Eigentümers des Reihenmittelhauses und der Garage, sind jedoch nicht Gegenstand des Verfahrens. Dies bedeutet, sollte der Zuschlag ohne die Miteigentumsanteile an den Flurstücken 908 und 397 erfolgen, wäre die Garage nicht erschlossen. Ob in diesem Fall von einem Notwegerecht Gebrauch gemacht werden könnte, ist eine juristische Frage, die im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht beantwortet werden kann. Diese Besonderheit wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

### Entwicklungszustand

Das mit dem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach tatsächlichen Eigenschaften baulich nutzbar. Somit besteht baureifes Land (§3 ImmoWertV).  
Bei dem Garagengrundstück ist die Erschließung nicht gesichert.

### Abgabenrechtlich

- Erschließungskosten:** Gemäß Bescheinigung der Stadt Herten vom 06.12.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
- Straßenbaubeiträge:** Die Frage nach offenen Beiträgen nach § 8 KAG NRW wurde im Schreiben zu den Erschließungsbeiträgen nicht beantwortet. Telefonisch wurde im Rahmen eines anderen Gutachtens der allgemeine Hinweis gegeben, dass Kosten nach § 8 KAG in der Stadt Herten in der Regel nicht mehr anfallen. Die Landesregierung hat ein Förderprogramm für Kommunen aufgelegt, das eine 100%ige Förderung von Maßnahmen nach KAG ermöglicht. Die Kommunen sind angehalten, diese Förderung in Anspruch zu nehmen. Solange dieses Förderprogramm besteht, würden auch keine Beiträge nach § 8 KAG anfallen.

<sup>8</sup> Quelle: [<https://www.regioplaner.de/planung/bebauungsplaene>]; abgerufen am 08.02.2025

<sup>9</sup> Quelle: [<https://www.regioplaner.de/planung/bebauungsplaene>]; abgerufen am 08.02.2025

**Bauordnungsrechtlich**

## Baugenehmigungen:

Für die Bewertung wurde am 17.03.2021 die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen. Weiter liegen nach Auskunft der Stadt Herten vom 04.11.2024 folgende Genehmigungsunterlagen vor:

|                |                |
|----------------|----------------|
| Baugenehmigung | vom 07.09.2007 |
| Schlussabnahme | vom 15.04.2008 |

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich - soweit auf Basis des Umfangs der Ortsbesichtigung prüfbar - weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

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.

## Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Herten vom 05.03.2021 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

**Baulasten Blatt Nr. 3955**Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Herten, Herner Str. – Gemarkung Herten, Flur 75, Flurstück 907 – verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks

Herten, Herner Str. 48 – Gemarkung Herten, Flur 75, Flurstück 905 mit den erforderlichen Rechten zum Haben und Halten der gemeinsam genutzten Abwasseranlage gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauO NW zu belasten.

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) grün umrandet, die geplante Abwasseranlage ist grün markiert dargestellt.

Eingetragen am 27.08.2007.

Nr. 2

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Herten, Herner Str. – Gemarkung Herten, Flur 75, Flurstück 907 – verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks

Herten, Herner Str. 50 – Gemarkung Herten, Flur 75, Flurstück 904 mit den erforderlichen Rechten zum Haben und Halten der gemeinsam genutzten Abwasseranlage gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauO NW zu belasten.

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) grün umrandet, die geplante Abwasseranlage ist grün markiert dargestellt.

Eingetragen am 27.08.2007.

Nr. 3

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Herten, Herner Str. – Gemarkung Herten, Flur 75, Flurstück 907 – verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks

Herten, Herner Str. 50 – Gemarkung Herten, Flur 75, Flurstück 904 mit einem i.S.v. § 51 Abs. 1 BauO NW notwendigen Pkw-Stellplatz zu belasten und dessen Benutzung sicherzustellen (§ 51 Abs. 3 BauO NRW)

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan (Anlage 2) grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.

Eingetragen am 27.08.2007.

Nr. 4

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Herten, Herner Str. – Gemarkung Herten, Flur 75, Flurstück 907 – verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks

Herten, Herner Str. 50a – Gemarkung Herten, Flur 75, Flurstück 903 mit den erforderlichen Rechten zum Haben und Halten der gemeinsam genutzten Abwasseranlage gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauO NW zu belasten.

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) grün umrandet, die geplante Abwasseranlage ist grün markiert dargestellt.

Eingetragen am 27.08.2007.

Nr. 5

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Herten, Herner Str. – Gemarkung Herten, Flur 75, Flurstück 907 – verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks

Herten, Herner Str. – Gemarkung Herten, Flur 75, Flurstück 906 mit den erforderlichen Rechten zum Haben und Halten der gemeinsam genutzten Abwasseranlage gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauO NW zu belasten.

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) grün umrandet, die geplante Abwasseranlage ist grün markiert dargestellt.

Eingetragen am 27.08.2007.

**Baulasten Blatt Nr. 3957**Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Herten, Herner Str. 50 – Gemarkung Herten, Flur 75, Flurstück 904 – verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks

Herten, Herner Str. 50a – Gemarkung Herten, Flur 75, Flurstück 903 mit den erforderlichen Rechten zum Haben und Halten der gemeinsam genutzten Abwasseranlage gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauO NW zu belasten.

Die belasteten Flächen sind im anliegenden Lageplan grün umrandet, die geplanten Abwasseranlagen sind grün markiert dargestellt.

Eingetragen am 27.08.2007.

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Beurteilung der Baulasten:  | <p>Die Baulasten Baulastenblatt Nr. 3955 lfd. Nr. 1, lfd. Nr. 2, lfd. Nr. 4, und lfd. Nr. 5 und Baulasten Blatt Nr. 3957 Nr. 1 regeln die gemeinsame Abwasseranlage und dienen somit auch dem zu bewertenden Grundstück. Wesentliche Einschränkungen können hieraus nicht erkannt werden. Die Baulasten werden als wertneutral beurteilt.</p> <p>Die Baulast Baulastenblatt Nr. 3955 lfd. Nr. 3 sichert die bauordnungsrechtliche Notwendigkeit des Stellplatzes. Beide Flurstücke stehen im Eigentum des Eigentümers. Ein signifikanter Werteeinfluss kann auch hier nicht erkannt werden.</p> |
| Behördliche Beanstandungen: | Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 04.11.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.   |
| Beurteilung:                | Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.   |

## Baunebenrechtlich

**Denkmalschutz:** Nach einer Auskunft der Stadt Herten vom 04.11.2024 ist das Reihenmittelhaus nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen. Gleiches gilt für eine Denkmalschutzsatzung.

**Energieausweis:** Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.  
Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

## 2.5 Privat-rechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuch

|                  |                 |   |
|------------------|-----------------|---|
| <b>Grundbuch</b> | Amtsgericht     | Recklinghausen                          |
|                  | Grundbuch von   | Herten                                  |
|                  | Blatt Nr.       | 21299                                   |
|                  | letzte Änderung | vom 02.09.2024, Ausdruck vom 04.11.2024 |

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

| lfd. Nr. | Flur | Flurst. | Wirtschaftsart und Lage | Größe              |
|----------|------|---------|-------------------------|--------------------|
| 1        | 75   | 904     | Gebäude- und Freifläche | 136 m <sup>2</sup> |
| 2        | 75   | 907     | Gebäude- und Freifläche | 17 m <sup>2</sup>  |

**Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:** keine Eintragung

**Abteilung I - Eigentümer:** **lfd. Nr. 2:**  
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu dem Eigentümer liegen dem Amtsgericht vor.

**Abt. II - Lasten und Beschränkungen:** **lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2**  
gelöscht  
**lfd. Nr. 3**  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 050/24)

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

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

## 2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Das Reihenmittelhaus wird von dem Eigentümer genutzt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 30.10.2024 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. Hinweise zu Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) wurden nicht gemacht.

## 2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

## 2.6 Bauliche Anlagen

|                         |   |        |
|-------------------------|---|--------|
| Gebäudeart:             | Reihenmittelhaus als Einfamilienhaus<br>3-geschossig mit teilw. nicht ausgebautem 2. Obergeschoss   |        |
| Größe:                  | rd. 117 m <sup>2</sup> Wohnfläche<br>rd. 22 m <sup>2</sup> sonstige Flächen (Abstellen im 2. Obergeschoss)<br>rd. 139 m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche   |        |
| tatsächliche Nutzung:   | Einfamilienhaus   |        |
| Baujahr:                | um 2008   |        |
| Umbauten/Erweiterungen: | Umbauten oder Erweiterungen konnten bei dem Ortstermin nicht erkannt werden.  |        |
| Modernisierungen:       | Modernisierungen konnten bei dem Ortstermin nicht erkannt werden.   |        |
| Instandhaltung:         | Das Reihenmittelhaus wurde - soweit erkennbar - ausreichend gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/-haltungen wurden durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung waren lediglich kleinere Gebrauchspuren erkennbar. |        |
| Barrierefreiheit:       | nicht gegeben   |        |
| Erschließungstyp:       | normale Einfamilienhauserschließung mit internem Treppenhaus  |        |
| Stellplätze:            | 1 Garagenstellplatz   |        |
| Aufteilung:             | EG/1. OG/2. OG:   | Wohnen |

### 2.6.1 Rohbau

|                    |   |
|--------------------|---|
| Konstruktion:      | massive Bauweise mit ein-/zweischaligem Außenmauerwerk, zeitgemäßem Wärmeschutz nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. Ständerkonstruktionen |
| Geschosse:         | Wände - massiv<br>Decke - Beton   |
| Treppe             | Betontreppe mit Fliesenbelag und Holzhandlauf in einer besseren Qualität  |
| Dach:              | Pulldach mit Betondachsteinen und einer Aufsparrendämmung; Holz nicht auf Schädlingsbefall untersucht   |
| Regenentwässerung: | innenliegende Entwässerung  |
| Fassade:           | Wärmedämmverbundsystem  |

### 2.6.2 Ausbau

|                        |  |
|------------------------|--|
| Haustür:               | bauzeittypische Haustür aus Kunststoff und Isolierverglasung in einer normalen Qualität und einem guten Zustand                                  |
| Fenster:               | Kunststofffenster mit Isolierverglasung und überwiegend elektrischen Rollläden, Dachflächenfenster in einer mittleren Qualität und gutem Zustand |
| Boden:                 | Teppich, Fliesen, Beton (Dachraum) in einer mittleren Qualität und in einem guten Zustand  |
| Wand:                  | geputzt/gespachtelt und Anstrich, tapeziert und Anstrich, Fliesenspiegel im Nassbereich in einer mittleren Qualität und in einem guten Zustand   |
| Decke:                 | geputzt gestrichen, geputzt gestrichen tapeziert in einer mittleren Qualität und in einem guten Zustand  |
| Innentüren:            | normale Türen, Ganzglastür in Holzzargen in einer mittleren Qualität in einem guten Zustand  |
| Sanitäre Ausstattung   |  |
| Gäste WC:              | wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Wandfliesen, Fliesen in einem guten Zustand                       |
| Badezimmer:            | wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Dusche, Wanne, Wandfliesen, Fliesen in gutem Zustand              |
| Küche:                 | Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss, offene Küche  |
| Technische Ausstattung |  |
| Wärmeübertragung:      | Heizkörper mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung im Erdgeschoss in einem normalen Umfang   |
| Warmwasser:            | von der Zentralheizung   |
| Elektroinstallation :  | Unterputzinstallation, zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen in einem guten Zustand   |

#### Technische Anlagen

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Energieträger:           | Gas   |
| Heizungsanlage:          | Niedertemperatur- oder Brennwertkessel aus dem Baujahr in einem normalen Zustand                        |
| Elektro-Unterverteilung: | Zählerschrank (zeitgemäß), FI-Schalter, zeitgemäße Anzahl an Sicherungsautomaten, in einem guten Umfang |
| Sonstiges:               | Satellitenschüssel  |

#### Hinweis

Die obige Baubeschreibung ist nur skizzenhaft und dient zur Orientierung. Als Anlage 1 ist das Protokoll der Ortsbesichtigung als detaillierte Baubeschreibung angehängt, das die Konstruktion, Ausstattung und Qualität sowie die Schäden ausführlicher wiedergibt. 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.  |              |   |            |   |  |                     |  |  |  |                                      |
| Ver- und Entsorgung:     | <table> <tr> <td>Entwässerung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Kanalisation</td> </tr> <tr> <td>Versorgung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Erdkabelanschluss</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an die Telekommunikation</td> </tr> </table> | Entwässerung | – Anschluss an die öffentliche Kanalisation | Versorgung | – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung |  | – Erdkabelanschluss |  | – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung |  | – Anschluss an die Telekommunikation |
| Entwässerung             | – Anschluss an die öffentliche Kanalisation  |              |   |            |   |  |                     |  |  |  |                                      |
| Versorgung               | – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung  |              |   |            |   |  |                     |  |  |  |                                      |
|                          | – Erdkabelanschluss  |              |   |            |   |  |                     |  |  |  |                                      |
|                          | – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung   |              |   |            |   |  |                     |  |  |  |                                      |
|                          | – Anschluss an die Telekommunikation   |              |   |            |   |  |                     |  |  |  |                                      |
| Vorgarten:               | nicht vorhanden, das Einfamilienhaus grenzt direkt an den Gehsteig an  |              |   |            |   |  |                     |  |  |  |                                      |
| Garagenzufahrt/ Wege:    | Die Garagenzufahrt und die Zuwegung sind mit Betonpflaster befestigt.  |              |   |            |   |  |                     |  |  |  |                                      |
| Garten:                  | Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbeeten am Randbereich. Anpflanzungen oder eine Gartengestaltung, die über das übliche Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden.  |              |   |            |   |  |                     |  |  |  |                                      |
| Einfriedungen:           | Stahlgitterzaun  |              |   |            |   |  |                     |  |  |  |                                      |

### 2.6.4 Nebengebäude

Die Garage wurde bei der Ortsbesichtigung nicht besichtigt. Nach äußerem Augenschein handelt es sich um eine Fertiggarage.

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Einzelgarage</b> | Fertigarage im Betonwerk hergestellt und in einem Stück angeliefert    |
| Konstruktion:       | Fertigsystem<br>Wände -Beton - Annahme<br>Decke - Betondecke - Annahme |
| Dachabdichtung:     | konnte nicht besichtigt werden, vermutlich bituminöse Abdichtung       |
| Fassade:            | Beton  |
| Boden:              | Beton/Beschichtung (werkseitig) - Annahme                              |

## 2.6.5 Zustand und Beurteilung

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Zustand/Schäden:               | <p>Die notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden durchgeführt und das Reihenmittelhaus befindet sich in einem bauzeit-typischen Zustand. Modernisierungen oder durchgreifende Sanierungen waren bisher nicht erforderlich.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung waren folgende Schwächen erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinere Restarbeiten stehen noch an</li> <li>- kleinere Beschädigungen und Gebrauchsspuren</li> <li>- Spuren von eindringender Feuchtigkeit im Bereich des Dachflächenfensters</li> <li>- teils stehen die Schönheitsreparaturen an</li> </ul> <p>Zusammenfassend ist ein weitestgehend gepflegter und instandgehaltener Zustand erkennbar gewesen.</p> <p>Schäden, die einen Abzug bei der Wertableitung rechtfertigen würden, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.</p> |
| Schadstoffe in den Baustoffen: | <p>Hinweise bezüglich Schadstoffe in den Baustoffen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.</p>  |
| Energetische Situation:        | <p>Nennenswerte energetische Maßnahmen, die an dem Reihenmittelhaus durchgeführt wurden, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar und auch noch nicht erforderlich. Es kann von einem baujahrestypischen energetischen Zustand ausgegangen werden, der jedoch unter den aktuellen energetischen Anforderungen liegt.</p> <p>Augenscheinlich handelt es sich um einen Niedertemperatur-Heizkessel aus der Bauzeit. Dennoch kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass mittelfristig ein Austausch des Heizkessels aufgrund des Alters notwendig sein könnte und es sollten diesbezügliche Rückstellungen gebildet werden.</p> <p>Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem zeitgemäßen bzw. bauzeittypischen Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.</p>                                    |
| Drittverwendungsfähigkeit:     | <p>Das mit einem Reihenmittelhaus und einer Garage bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine Drittverwendung mit einer anderen Nutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine allgemeine Nutzung durch einen Dritten werden keine Einschränkungen erkannt und das Reihenmittelhaus und die Garage sind somit für die breite Masse geeignet.</p>  |
| Beurteilung:                   | <p>Es handelt sich um ein klassisch aufgeteiltes Reihenmittelhaus, in dem die Wohn-/Essräume im Erdgeschoss und die privaten Rückzugsräume wie Schlafräume und Badezimmer in den Obergeschossen sind. Das Reihenmittelhaus ist nicht unterkellert und zum Wertermittlungsstichtag wird ein Teil des 2. Obergeschosses als Abstellfläche genutzt. Bedingt durch die Dachform (nach innen geneigte Pultdächer) sind die Räume im 2. Obergeschoss vollwertig nutzbar. Diese Dachform ist jedoch pflegeintensiver.</p> <p>Die Ausstattung entspricht den bauzeittypischen und zeitgemäßen Anforderungen und trifft den Geschmack der breiten Masse. Es handelt sich überwiegend um Standardmaterialien.</p> <p>Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und individuell gestaltetes Reihenmittelhaus im bauzeittypischen Zustand.</p>                  |

## 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** **153 m<sup>2</sup>**

### 2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

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

|   |          |           |                          |
|---|----------|-----------|--------------------------|
| Erdgeschoss   | 5,25 m x | 10,62 m = | 56 m <sup>2</sup>        |
| 1. Obergeschoss   | 5,25 m x | 11,12 m = | 58 m <sup>2</sup>        |
| 2. Obergeschoss   | 5,25 m x | 11,12 m = | 58 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe BGF Reihenmittelhaus gesamt (auf 1 m<sup>2</sup> gerundet)</b> |          |           | <b>172 m<sup>2</sup></b> |

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 Ortsbeachtung 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 Garage**

Die Garage wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt und bleibt bei der Berechnung der BGF unberücksichtigt.

### 2.7.3 Wohnfläche

#### Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Diele/Garderobe (EG)                                | 4,00 m <sup>2</sup>         |
| WC (EG)   | 1,70 m <sup>2</sup>         |
| Kochen (EG)   | 8,00 m <sup>2</sup>         |
| Essen Wohnen (EG)                                   | 31,00 m <sup>2</sup>        |
| Flur (1. OG)  | 4,00 m <sup>2</sup>         |
| Bad (1. OG)   | 7,50 m <sup>2</sup>         |
| Schlafen (1. OG)                                    | 14,50 m <sup>2</sup>        |
| Abstellen (1. OG)                                   | 3,50 m <sup>2</sup>         |
| Kind (1. OG)  | 17,50 m <sup>2</sup>        |
| Flur (2. OG)  | 4,00 m <sup>2</sup>         |
| Kind (2. OG)  | 21,50 m <sup>2</sup>        |
| Summe Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss | 117,20 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)</b>           | <b>117,00 m<sup>2</sup></b> |

#### Ermittlung der Nutzungsfläche

sonstige Nutzfläche

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Technik (2. OG)                               | 5,00 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum (2. OG)                           | 17,00 m <sup>2</sup>       |
| Summe sonstige Nutzfläche                     | 22,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe Nutzungsfläche gesamt (gerundet)</b> | <b>22,00 m<sup>2</sup></b> |

Ein örtliches Flächenaufmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen. Die Wohnfläche wird auf Basis der eingeholten Bauantragsunterlagen (Flächenangaben in den Plänen) ermittelt und stichprobenartig geprüft. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden. Bei den Angaben in den Plänen ist jedoch aufgefallen, dass diese sehr überschlägig gerundet wurden. Weiter ist nicht bekannt, inwieweit die Oberflächen berücksichtigt wurden.

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 werden die Wohnflächen auf 1 m<sup>2</sup> gerundet.

#### Hinweis:

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

## Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF =  $(117 \text{ m}^2 / 172 \text{ m}^2)$

0,68

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

Die Wohnflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund der im 2. Obergeschoss liegenden Abstellräume, können sie dennoch als plausibel angesehen werden.

### 2.7.4 Anzahl der Stellplätze

#### **Anzahl der Stellplätze**

---

Stellplätze in der Garage

1 Stk

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

## 2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallenen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Dennoch ist der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei und Preissteigerungen wie in der Niedrigzinsphase sind nicht mehr zu erwarten. Generell gilt, dass gut erhaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Der Markt hat deutlich an Volumen und Dynamik verloren.

### Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien bzw. Immobilien in dieser Preisklasse bzw. dieses Baujahres als Alternative
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)
- mit einem Baujahr von 2008 ein relativ junges Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag stärkere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem geringen Modernisierungsrisiko stärker nachgefragt sind als ältere Gebäude mit einem hohen Modernisierungsrisiko

### Schwächen:

- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet
- Grundrisschwächen wie keinen Keller
- direkt angrenzend an der Herner Straße, die Immissionen verursacht

### Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien

### Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Herten bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- Erschließung der Garagen ist nicht gesichert

### Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Stärken und Chancen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine gute Marktgängigkeit erwartet.

### 3 WERTERMITTLUNG

---

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

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>10</sup> § 194 BauGB

## 3.1 Bewertungsmodell

### 3.1.1 Verfahrenswahl

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

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

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

### 3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

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

Um die Sachwertfaktoren anwenden zu können, sind die Modellparameter<sup>11</sup> einzuhalten.

- 
- bereinigter, normierter Kaufpreis  
(enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garage, Gartenhäuser, etc.)
  - Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02) als Bezugsmaßstab
  - Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 der ImmoWertV vom 14.07.2021)
  - Regionalfaktor gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV: Ein Regionalfaktor ist nicht abgeleitet worden, als Regionalfaktor ist der Faktor 1,0 zu verwenden.
  - Baupreisindex: Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes
  - Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach AGVGA Modellgröße, keine ausstattungsabhängigen Differenzierungen
  - modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgrad gemäß Anlage 4 des Modells der AGVGA
  - lineare Alterswertminderung
  - Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile: gemäß Anlage 7 des Modells der AGVGA bzw. Literaturangaben, Erfahrungswerte
  - Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz
  - Bodenwert aus Bodenrichtwert abgeleitet  
(Es wurden nur Verkäufe mit Bodenwerten < 220.000 € ausgewertet.)
  - marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße  
(Es wurden nur Verkäufe mit Grundstücksflächen < 750 m<sup>2</sup> ausgewertet.)

<sup>11</sup> Grundstücksmarktbericht 2024 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop; Seite 80

### 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 Sachwertmodell <sup>12</sup> pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Zum Wertermittlungsstichtag befand sich die Immobilie in einem weitestgehend baulich unveränderten Zustand, sodass das Ursprungsbaujahr als Basis für die weitere Berechnung der Nutzungsdauern herangezogen werden kann.

#### Nutzungsdauern Reihenmittelhaus

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Stichjahr der Wertermittlung      | 2024     |
| Baujahr                           | 2008     |
| Gesamtnutzungsdauer               | 80 Jahre |
| Alter der baulichen Anlagen       | 16 Jahre |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 64 Jahre |

#### Garage

Die Garage wird mit einem Pauschalbetrag in der Wertermittlung berücksichtigt und somit nehmen die Nutzungsdauern der Garage keine werterelevante Rolle ein.

<sup>12</sup> Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

## 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        | 75   | 904     | Gebäude- und Freifläche | 136 m <sup>2</sup> |
| 2        | 75   | 907     | Gebäude- und Freifläche | 17 m <sup>2</sup>  |

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>Gesamtgröße</b>                                       | <b>153 m<sup>2</sup></b> |
| davon rentierlicher Anteil auf 1 m <sup>2</sup> gerundet | 136 m <sup>2</sup>       |
| davon selbstständige Teilfläche                          | 17 m <sup>2</sup>        |

**Bodenrichtwert** **270 €/m<sup>2</sup>**

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 11% (Grundstückstiefe)

|                               |         |                        |                     |
|-------------------------------|---------|------------------------|---------------------|
| Korrektur (€/m <sup>2</sup> ) | 11% von | 270 €/m <sup>2</sup> = | 30 €/m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|---------|------------------------|---------------------|

**Bodenwertansatz (€/m<sup>2</sup>) gerundet** **300 €/m<sup>2</sup>**

|   |                        |                      |                 |
|---|------------------------|----------------------|-----------------|
| Grundstücksgröße rentierlicher Anteil   | 136 m <sup>2</sup>     |                      |                 |
| Bodenwertansatz                         | 300 €/m <sup>2</sup>   |                      |                 |
|   | 300 €/m <sup>2</sup> x | 136 m <sup>2</sup> = | 40.800 €        |
| Rundung                                 |                        |                      | 200 €           |
| <b>Bodenwert (rentierlicher Anteil)</b> |                        |                      | <b>41.000 €</b> |

### BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2024 wie folgt ausgewiesen:

#### Lage und Wert

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Gemeinde                      | Herten               |
| Postleitzahl                  | 45699                |
| Ortsteil                      | Herten Süd-Ost       |
| Bodenrichtwertnummer          | 617                  |
| Bodenrichtwert                | 270 €/m <sup>2</sup> |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2024           |

**Beschreibende Merkmale**

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Entwicklungszustand | baureifes Land |
| Beitragszustand     | beitragsfrei   |
| Nutzungsart         | Mischgebiete   |
| Geschosszahl        | III            |
| Tiefe               | 35 m           |

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

Der Bodenrichtwert ist für eine mehrgeschossige Bebauung ausgewiesen worden und wird hier auch für eine individuelle Bauweise als sachgerecht angenommen.

Das Grundstück ist mit einer mittleren Tiefe von rd. 26 m nicht so tief wie das Referenzgrundstück.

Nach der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabelle<sup>13</sup> ist hier ein Zuschlag von rd. 11% angemessen. Hierbei gilt die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Kreuztabelle sowohl für den individuellen Wohnungsbau als auch für den Geschosswohnungsbau.

Der Bodenrichtwert bezieht sich nur auf das mit dem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück. Die Garage auf dem Flurstück 907 wird bei der Ableitung des Verkehrswerts pauschal inkl. Bodenwertanteil berücksichtigt.

---

<sup>13</sup> Grundstücksmarktbericht für den Kreis Recklinghausen für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop 2024; Seite 36

### 3.3 Sachwertermittlung

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

|  |   |                     |                      |
|--|---|---------------------|----------------------|
| <b>Reihenmittelhaus</b>                              |   |                     |                      |
| Kostenkennwert                                       |   |                     | 830 €/m <sup>2</sup> |
| Bruttogrundfläche                                    |   |                     | 172 m <sup>2</sup>   |
| Baupreisindex 2021                                   | III / 2024  | 130,3               |                      |
| Baupreisindex 2021                                   | ø 2010  | 70,9                |                      |
|  | 130,3 / 70,9 =                                      | 1,838               |                      |
|  | 1,838 x 172 m <sup>2</sup> x 830 €/m <sup>2</sup> = |                     | 263.110 €            |
| Alterswertminderungsfaktor Reihenmittelhaus          |   |                     |                      |
| Alter  | 16 Jahre  |                     |                      |
| Gesamtnutzungsdauer                                  | 80 Jahre  |                     |                      |
| Alterswertminderungsfaktor 16 Jahre / 80 Jahre = 0,2 |   |                     | - 52.622 €           |
| <b>Reihenmittelhaus</b>                              |   |                     | <b>210.488 €</b>     |
|  |   |                     |                      |
| Markise  |   | 1.200 €             |                      |
| <b>Sonstige Bauteile</b>                             | 1,838 x   | 1.200 € =           | <b>2.206 €</b>       |
|  |   |                     |                      |
| Außenanlagen   | 8% von  | 212.694 € =         | 17.016 €             |
| <b>Sachwert Außenanlagen</b>                         |   |                     | <b>17.016 €</b>      |
|  |   |                     |                      |
| Sachwert Reihenmittelhaus                            |   |                     | 210.488 €            |
| Sachwert sonstige Bauteile                           |   |                     | 2.206 €              |
| Sachwert Außenanlagen                                |   |                     | 17.016 €             |
| Bodenwert (rentierlicher Anteil)                     |   |                     | 41.000 €             |
| Zwischensumme  |   |                     | 270.710 €            |
| Rundung  |   |                     | 290 €                |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                          |   |                     | <b>271.000 €</b>     |
| Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)                    |   |                     |                      |
| Zuschlag   | rd.   | 25% von 271.000 € = | 67.750 €             |
| Rundung  |   |                     | 250 €                |
| <b>vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>         |   |                     | <b>339.000 €</b>     |

## BEGRÜNDUNGEN

### Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt, die als Anlage 4 zur ImmoWertV angefügt wurden. Die NHK 2010 weisen Kostenkennwerte je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer aus. Sie werden entsprechend dem vorgefundenen Ausstattungsstandard von einfach (Stufe 1) bis stark gehoben (Stufe 5) angesetzt. Die mittlere Stufe (3) entspricht hierbei einem zeitgemäßen Gebäude (nach 1995) in durchschnittlicher Ausstattungsqualität.

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

| Bauteil                 | Anmerkung  | Gewichtung  | Standardstufe |
|-------------------------|--|-------------|---------------|
| Außenwände              | aus der Bauzeit  | 23%         | 3,3           |
| Dach                    | aus der Bauzeit  | 15%         | 3,6           |
| Fenster- und Außentüren | aus der Bauzeit  | 11%         | 3,4           |
| Innenwände und -türen   | aus der Bauzeit  | 11%         | 2,9           |
| Decken und Treppen      | aus der Bauzeit  | 11%         | 3,2           |
| Fußböden                | aus der Bauzeit  | 5%          | 3,0           |
| Sanitäreinrichtungen    | bauzeittypisch und zeitgemäß, ein Badezimmer, Gäste-WC | 9%          | 3,0           |
| Heizung                 | aus der Bauzeit  | 9%          | 3,2           |
| Sonstige Technik        | aus der Bauzeit  | 6%          | 3             |
| <b>Standardkennzahl</b> | <b>gewichteter Mittelwert</b>                          | <b>100%</b> | <b>3,2</b>    |

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird oftmals in Bezug auf das Baujahr ein altersgerechter Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie begutachtet.

Das nicht unterkellerte Reihenmittelhaus lässt sich nicht eindeutig in die Tabellen der NHK einordnen.<sup>14</sup> Hilfsweise wird der

Typ 3.33 II-geschossig, nicht unterkellert, Flachdach - Anteil 100%  
angewendet.

Dass das Reihenmittelhaus III-geschossig ist wird mit einem Abschlag von 10% gewürdigt. Dieser Abschlag würdigt auch, dass ein Teil des 2. Obergeschoss nicht vollwertig ausgebaut wurde.

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

Ansatz Kostenkennwert **830 €/m<sup>2</sup>**

### Baupreisindex 2021

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2021 (= 100) zum Wertermittlungsstichtag von 130,3 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.

<sup>14</sup> Bedingt durch das nach innen geneigte Pultdach lässt sich das Reihenmittelhaus nicht eindeutig typisieren. Als Grundlage wird hier ein Flachdach angenommen.

### Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen tatsächlichem Alter und Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem tatsächlichen Alter von 16 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Reihemittelhaus **0,2**

### 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.

- Markise

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 130,3 zu erhöhen.

Die Garage wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Ansatz **2.206 €**

### Außenanlagen

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

Ansatz **8%**

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

### Marktanpassung Herten 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 2023)<sup>15</sup>

Ohne Lagedifferenzierung alle 6 Städte

|                           |           |                     |
|---------------------------|-----------|---------------------|
| Höhe vorläufiger Sachwert | 250.000 € | Sachwertfaktor 1,16 |
|                           | 275.000 € | Sachwertfaktor 1,13 |
|                           | 300.000 € | Sachwertfaktor 1,11 |

<sup>15</sup> Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2024; Seite 54

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

|                    |                        |                                |
|--------------------|------------------------|--------------------------------|
| Mittelwert:        | 272.357 €              | (StAb.: 126.041 €)             |
| Bodenwertanteil:   | 38,6%                  | (StAb.: 13,4%)                 |
| Bodenrichtwert:    | 266 €/m <sup>2</sup>   | (StAb.: 44 €/m <sup>2</sup> )  |
| Grundstücksgröße   | 369 m <sup>2</sup>     | (StAb.: 149 m <sup>2</sup> )   |
| Bruttogrundfläche  | 239 m <sup>2</sup>     | (StAb.: 83 m <sup>2</sup> )    |
| NHK                | 1.349 €/m <sup>2</sup> | (StAb.: 202 €/m <sup>2</sup> ) |
| Gebäudestandard    | 2,8                    | (StAb.: 0,5)                   |
| Restnutzungsdauer: | 36 Jahre               | (StAb.: 16 Jahre)              |

Im Vergleich zu den Auswertungen zu dem Grundstücksmarktbericht 2023 sind die Sachwertfaktoren deutlich gefallen.

Für alle Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Herten folgende Sachwertfaktoren (Auswertungszeitraum 2021-2023) ausgewiesen:

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| 250.000 € | Sachwertfaktor 1,16 |
| 275.000 € | Sachwertfaktor 1,14 |
| 300.000 € | Sachwertfaktor 1,12 |

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

|                    |                        |                                |
|--------------------|------------------------|--------------------------------|
| Mittelwert:        | 273.970 €              | (StAb.: 118.157 €)             |
| Bodenwertanteil:   | 41,2%                  | (StAb.: 14,2%)                 |
| Bodenrichtwert:    | 224 €/m <sup>2</sup>   | (StAb.: 43 €/m <sup>2</sup> )  |
| Grundstücksgröße   | 410 m <sup>2</sup>     | (StAb.: 155 m <sup>2</sup> )   |
| Bruttogrundfläche  | 247 m <sup>2</sup>     | (StAb.: 76 m <sup>2</sup> )    |
| NHK                | 1.187 €/m <sup>2</sup> | (StAb.: 218 €/m <sup>2</sup> ) |
| Gebäudestandard    | 2,6                    | (StAb.: 0,6)                   |
| Restnutzungsdauer: | 33 Jahre               | (StAb.: 16 Jahre)              |

Für Reihenmittelhäuser für alle 6 Städte wurden folgende Sachwertfaktoren ausgewertet.

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| 250.000 € | Sachwertfaktor 1,21 |
| 275.000 € | Sachwertfaktor 1,18 |
| 300.000 € | Sachwertfaktor 1,16 |

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

|                    |                        |                                |
|--------------------|------------------------|--------------------------------|
| Mittelwert:        | 209.463 €              | (StAb.: 79.524 €)              |
| Bodenwertanteil:   | 35,2%                  | (StAb.: 13,1%)                 |
| Bodenrichtwert:    | 276 €/m <sup>2</sup>   | (StAb.: 50 €/m <sup>2</sup> )  |
| Grundstücksgröße   | 265 m <sup>2</sup>     | (StAb.: 103 m <sup>2</sup> )   |
| Bruttogrundfläche  | 217 m <sup>2</sup>     | (StAb.: 67 m <sup>2</sup> )    |
| NHK                | 1.253 €/m <sup>2</sup> | (StAb.: 161 €/m <sup>2</sup> ) |
| Gebäudestandard    | 2,7                    | (StAb.: 0,5)                   |
| Restnutzungsdauer: | 35 Jahre               | (StAb.: 15 Jahre)              |

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

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

### Allgemein

|  |    |
|--|----|
| Marktdimension:<br>Geringes Angebot an vergleichbaren Objekten und abnehmende Nachfrage.   | ↔  |
| Absolutes Wertniveau:<br>Der vorläufige Sachwert liegt im Bereich bzw. in Bezug auf Reihenmittelhäuser deutlich oberhalb des durchschnittlichen Sachwertes aus der Auswertung. Das erschwert die Er-schwinglichkeit und engt somit die Käuferschicht ein. Je höher der Sachwert, desto ge-ringer der Sachwertfaktor. | ↓  |
| Tendenz:<br>In dem Bereich, in dem der vorläufige Sachwert liegt, ist eine deutliche Streuung vor-handen.  | ↔  |
| Gebäudealter:<br>Die Immobilie ist mit einem ursprünglichen Baujahr von 2008 im Verhältnis zu den aus-gewerteten Kauffällen relativ jung.  | ↑↑ |
| Bodenwertanteil:<br>Der Bodenwertanteil der ausgewerteten Kauffälle ist deutlich höher als der vorhandene Bodenwertanteil. Dieser ist mit rd. 15% unterdurchschnittlich.   | ↑↑ |
| Ausstattungsstandard:<br>Der Ausstattungsstandard ist mit 3,2 deutlich oberhalb des durchschnittlichen Ausstat-tungsstandards bei der Auswertung.  | ↑↑ |

### Beurteilungen aus der Analyse

|   |   |
|---|---|
| Lage/Umfeld:<br>Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.   | ↓ |
| Grundstück:<br>Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.  | ↔ |
| Grundriss/Aufteilung:<br>Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt:<br>Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und individuell gestaltetes Reihen-mittelhaus im bauzeittypischen Zustand.                           | ↔ |
| Konzept/Schäden:<br>Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt:<br>Zusammenfassend ist ein weitestgehend gepflegter und instandgehaltener Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung. | ↑ |
| Marktgängigkeit:<br>Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine gute Marktgängigkeit erwartet.  | ↑ |

|   |  |
|---|--|
| <b>HINWEIS:</b> Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abwei-chend, werden als boG berücksichtigt. |  |
| <b>gewählter Sachwertfaktor</b>   | <b>rd. 1,25</b> bzw.<br><b>rd. 25%</b> |

- ↑↑ deutliche Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutliche überdurchschnittliche Nachfrage
- ↑ Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine überdurchschnittliche Nachfrage
- ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen Reihenmittelhaus 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.

|  |                        |
|--|------------------------|
| marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:                           | 339.000 €              |
| Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche              | 2.897 €/m <sup>2</sup> |
| Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) | 1.966 €/m <sup>2</sup> |
| Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche                     | 2.547 €/m <sup>2</sup> |
| Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)        | 1.728 €/m <sup>2</sup> |

## Vergleichszahlen

### Durchschnittspreise 2023 nach Baujahresgruppen in Bezug auf alle Städte <sup>16</sup>

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

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| <u>Baualtersklasse</u> | 1995-2009              |
| Kaufpreis              | 2.710 €/m <sup>2</sup> |
| Gesamtkaufpreis.       | 325.000 €              |

Das Baujahr liegt im oberen Grenzbereich, sodass hier auch die jüngere Baualtersklasse angegeben wird.

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| <u>Baualtersklasse</u> | 2010-2021              |
| Kaufpreis              | 2.800 €/m <sup>2</sup> |
| Gesamtkaufpreis.       | 336.000 €              |

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen hat einen Wert von 2.990 €/m<sup>2</sup> bzw. 350.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Die Abweichung ist unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale plausibel.

Für ein Reihenhaus (Bestand) wurde vom IVD 2024 für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 260.000 €, für einen mittleren Wohnwert 300.000 € und für einen guten Wohnwert 330.000 € angegeben.

<sup>16</sup> Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2024; Seite 51

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)</b> |                |
|---|----------------|
| Garage  | 10.000 €       |
| Abschlag fehlende Erschließung Garage                                 | - 7.500 €      |
| <b>Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>     | <b>2.500 €</b> |

#### Altmerkmale und Schäden

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

Im Wesentlichen sind dies:

- kleinere Restarbeiten stehen noch an
- kleinere Beschädigungen und Gebrauchsspuren
- Spuren von eindringender Feuchtigkeit im Bereich des Dachflächenfensters
- teils stehen die Schönheitsreparaturen an

Die oben aufgeführten Merkmale/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in dem Alterswertminderungsfaktor in Verbindung mit der gewählten Restnutzungsdauer und dem angesetzten Kostenkennwert berücksichtigt und bauzeittypisch zu beurteilen. Besondere Abschläge sind hier nicht erforderlich.

**Ansatz (Abschlag):** **0 €**

#### Garage

Bisher unberücksichtigt ist die Garage auf dem Flurstück 907. Hierbei handelt es sich um eine Fertiggarage auf einem separaten Grundstück.

Nach Angaben des Gutachterausschusses werden in Bezug auf alle 6 Städte Garagen um den Mittelwert von 7.500 € in einer Spanne von +/- 3.800 €/m<sup>2</sup> gehandelt.<sup>17</sup> Bei den Verkäufen handelt es sich nicht um selbstständige Kaufverträge. Die Garagen werden im Zusammenhang mit Ein- und Zweifamilienhäusern verkauft. Die ermittelten Werte weisen eine große Streubreite auf. Die Streubereiche resultieren aus Unterschieden in der Art der Garagen, dem Alter, der Ausstattungsmerkmale und der Lage. Zur Beurteilung des Einzelfalles können deshalb erhebliche Zu- oder Abschläge erforderlich werden.

Der Wert der Garage wird hier bestehend aus einem Bodenwertanteil auf Basis des Bodenrichtwerts und einem Anteil sowie Lieferung, Bauplatzvorbereitung (jeweils alterswertgemindert) für die Fertiggarage bestimmt.

17 m<sup>2</sup> x 270 €/m<sup>2</sup> (Bodenwertanteil) + 5.400 € (Garagenanteil)

**Ansatz (Zuschlag): gerundet** **+ 10.000 €**

<sup>17</sup> Grundstücksmarktbericht der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop 2024; Seite 61

**Abschlag fehlende Erschließung Garage**

Wie unter Punkt 2.4 wird die Garage über die Flurstücke 908 und 397 erschlossen, die nicht Gegenstand des Verfahrens sind. Demnach entsteht in dem Verfahren ein Inselgrundstück für die Garage, die nur über Fremdgrundstücke angefahren werden kann.

Um die Garage dennoch nutzen zu können, wäre entweder ein Notwegerecht juristisch durchzusetzen oder mit den anderen Eigentümern der Flurstücke 908 und 397 privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen, die ggf. im Grundbuch einzutragen sind. Diese Einschränkungen und Risiken rechtfertigen einen Risikoabschlag. Empirisch ausgewertete Daten hierzu liegen nicht vor, sodass ein Abschlag sachverständig geschätzt werden muss.

**Ansatz (Abschlag):**

**- 7.500 €**

## 4 VERKEHRSWERT

### 4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Reihenmittelhaus und Garage und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mit prägen und nicht nur ökonomische Motive. Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

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

#### Zusammenstellung

|  |                  |
|--|------------------|
| vorläufiger marktangepasster Sachwert                          | 339.000 €        |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV) | 2.500 €          |
| <b>Sachwert</b>  | <b>341.500 €</b> |
| Rundung  | 500 €            |
| <b>Ermittelter Gesamtverkehrswert</b>                          | <b>342.000 €</b> |

#### Plausibilisierung Sachwert

|   |                        |
|---|------------------------|
| Flächenwert/m <sup>2</sup> BGF (nur Reihenmittelhaus) | 1.983 €/m <sup>2</sup> |
| Flächenwert/m <sup>2</sup> (Wfl.)                     | 2.923 €/m <sup>2</sup> |
| Bodenwertanteil                                       | 12%                    |

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Reihenmittelhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Herner Straße 50 in 45699 Herten auf

|                           |                                  |                  |
|---------------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>GESAMTVERKEHRSWERT</b> | zum Stichtag 02.12.2024 gerundet | <b>342.000 €</b> |
|---------------------------|----------------------------------|------------------|

### AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

Die beiden als selbstständig ausgewiesenen Grundstücke sind bis hier als wirtschaftliche Einheit bewertet worden. Ein Einzelverkauf erscheint ebenfalls möglich. Bei einem Einzelverkauf ist jedoch zu beachten, dass das Reihenmittelhaus ohne einen zugehörigen Stellplatz auf einen eingeschränkten Interessentenkreis trifft. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass dann Verhältnisse geschaffen werden, die dem Bauordnungsrecht entgegenstehen. Es kann also mit Wertverlusten verbunden sein. Aus diesem Grund wird ein Aufruf als wirtschaftliche Einheit, was beide Grundstücke beschreibt, als wirtschaftlicher angesehen. Da sich der Abschlag für die fehlende Erschließung der Garage nur auf die Garage bzw. das Flurstück 907 bezieht, ist dies auch nur bei diesem Grundstück in Abzug zu bringen.

Nachfolgend werden die Werte einzelner Grundstücke ausgewiesen.

|  |           |
|--|-----------|
| Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 904 (Reihenmittelhaus)                               | 339.500 € |
| Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 907 (Garage - Abschlag fehlende Erschließung Garage) | 2.500 €   |
| Gesamtverkehrswert   | 342.000 € |

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

---

1. Das Reihenmittelhaus und die Garage werden augenscheinlich von dem Eigentümer genutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 04.11.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Herner Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 06.12.2024 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 26.02.2021 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 30.10.2024 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. Hinweise zu Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) wurden nicht gemacht.

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

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

Marl, den 28.02.2025

## 5 ANLAGEN

---