

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. HAN-1225-WEB

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. B** im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit
Kellerräumen Nr. B

1/2 Anteil an dem Grundstück **Im Hirschkamp 29,29a**, 45731 Waltrop
im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 052/24**
zum Stichtag 10.11.2025

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Verkehrswert

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)

237.000 €

Marl, den 30.12.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Waltrop	8
2.2 Mikrolage Im Hirschkamp	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Flächen- und Massenangaben	23
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	26
3 WERTERMITTLUNG	27
3.1 Bewertungsmodell	28
3.2 Bodenwertermittlung	30
3.3 Sachwertermittlung	32
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	38
4 VERKEHRSWERT	39
4.1 Verfahrenswahl	39
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	40
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	42
5 ANLAGEN	43
5.1. Stadtplan	
5.2. Luftbild	
5.3. Katasterplan	
5.4. Bauzeichnungen	
5.5. Teilungserklärung	
5.6. Urkunden	
5.7. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Wohnung Nr. B im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Kellerräumen Nr. B	
Ortstermine	22.09.2025 und 10.11.2025	
Wertermittlungsstichtag	10.11.2025	
Objektadresse	Im Hirschkamp 29,29a 45731 Waltrop	
Gemarkung	Waltrop	
Flur/Flurstück	80 / 173	
Objektinformationen	Baujahr	1974
	Alter	51 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	29 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	1.008 m ²
	bebaute Fläche Gebäude	90 m ²
	Bruttogrundfläche	271 m ²
	Wohnfläche	108 m ²
	wohnliche Nutzfläche	10 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	230 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	108.000 €
	Bodenwert (Hinterland Miteigentumsanteil)	2.000 €
	Bodenwert anteilig	106.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	279.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	279.000 €
	Wertanpassung boG	- 41.850 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	- 150 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	237.000 €
Ermittelter Verkehrswert		237.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

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

Aktenzeichen: 022 K 052/24

Auftrag vom: 18.07.2025

Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 1/2stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Im Hirschkamp 29,29a, 45731 Waltrop
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. B im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Kellerräumen Nr. B
Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Objekt: Wohnung Nr. B im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Kellerräumen Nr. B

Grundbuch: Amtsgericht Recklinghausen
Grundbuch von Waltrop
Blatt Nr. 967

Kataster: Gemarkung Waltrop
Flur 80
Flurstück 173

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

Ortstermine: Der 1. Ortstermin hat stattgefunden am: 22.09.2025
Teilnehmer:
- der Sachverständige Tettenborn
Die Eigentümerin hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Bei dem Ortstermin wurde kein Zugang ermöglicht.
Bei dem Ortstermin war nur eine Besichtigung des Zugangs zu dem Wohnhaus möglich. Die Immobilie konnte bei dem Ortstermin ausschließlich von der Straße und dem Zugang zu der Haustür besichtigt werden. Der Garten oder die Rückseite konnten nicht besichtigt werden. Die Umgebung konnte in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Während der Besichtigung vor Ort herrschten durchschnittliche Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung.
Nach Absprache mit dem Gericht wurde ein weiterer Ortstermin angesetzt.

Der 2. Ortstermin hat stattgefunden am: 10.11.2025

Teilnehmer:

- der Sachverständige Tettenborn

Auch dieser Termin wurde trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) von der Eigentümerin nicht wahrgenommen und auf Klingelanforderung wurde nicht geöffnet. Die Immobilie konnte wiederum nur aus dem Straßenraum und dem Zugang zum Hauseingang besichtigt werden.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 10.11.2025

Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag des 2. Ortstermins.

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

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 18.07.2025

eingeholte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 01.08.2025
- Bewilligungsurkunde vom 23.07.1964
- Bewilligungsurkunde vom 02.09.2010
- Teilungserklärung vom 01.06.1973
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.06.1973
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.07.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 26.08.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 31.07.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 31.07.2025
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 29.07.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 30.07.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 29.07.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 31.07.2025
- Einsicht in die Bauakte am 27.08.2025

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 30.01.1974
- Rohbauabnahme vom 19.06.1974
- Schlussabnahme vom 07.11.1974
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.03.1973

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Teilungserklärung vom 01.06.1973

Vorbemerkung zu der Immobilie

Das Grundstück ist mit zwei Einfamilienhäusern bebaut und wurde nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in zwei ideelle Miteigentumsanteile aufgeteilt. Zu bewerten ist das im hinteren Teil des Grundstücks liegende Einfamilienhaus Im Hirschkamp 29a. Das Einfamilienhaus Im Hirschkamp 29 befindet sich im Fremdeigentum und ist nicht Bewertungsgegenstand. Das Einfamilienhaus Im Hirschkamp 29 ist augenscheinlich ungenutzt.

Hinweis zu dem Miteigentumsanteil A (Einfamilienhaus Hirschkamp 29 nicht bewertungsgegenstand)

Die Eigentümerin des anderen Miteigentumsanteils Im Hirschkamp 29 in den Teilungsplänen mit Nr. A bezeichnet hat ihre Absicht erklärt ihren Miteigentumsanteil zu veräußern, sodass ein potenzieller Ersteher in dem Verfahren bei einer Einigung beide Miteigentumsanteile erwerben könnte.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
ImmoWertA:	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
BauO NRW:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
WEG:	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
WFNG NRW	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
GEG:	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) - in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

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

- Literaturquellen:** In diesem Gutachten wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:
- Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
 - Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014
 - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015
 - Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de).
- Lizenzfreigaben:** Straßenlärm: "Daten der Kommunen und des Landes NRW © LANUV NRW, © EBA 2017, © Straßen.NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022) dl-de/by-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)" veröffentlicht unter: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>
- Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/)
- Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0. hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 76 Seiten, inklusive 7 Anlagen und 9 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Waltrop

Räumliche Einordnung:	<p>Die Stadt Waltrop, im Kreis Recklinghausen/ Regierungsbezirk Münster gelegen, ist eine Mittelstadt im nördlichen Ruhrgebiet in enger Nachbarschaft zu den Gemeinden/Städten Selm, Lünen (beide Kreis Unna), Dortmund (kreisfreie Stadt), Castrop-Rauxel und Datteln (beide Kreis Recklinghausen). Die verkehrsgünstige Lage der Stadt Waltrop (Autobahnen A2, A45) ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Großstädte Bochum, Dortmund und die Erholungsräume des Münsterlandes.</p> <p>Das Stadtgebiet hat heute eine Grundfläche von rd. 47 km².</p> <p>Mitte des Jahres 1979 schloss die Zeche Waltrop, damals mit Abstand der größte Arbeitgeber am Ort mit rund 2.000 Beschäftigten, ihre Werkstore.</p> <p>Aktuell entwickelt sich Waltrop jedoch durch die Ansiedlung größerer Logistikflächen auch zu einem Logistikstandort. Trotzdem ist der Strukturwandel auch in Waltrop zu spüren. Dies spiegelt sich in einer alternden Bevölkerung und einer im Landesvergleich überdurchschnittlichen Arbeitslosenquote wider.</p>
Demografie Waltrop:	<p>Waltrop ist die kleinste Stadt im Kreis Recklinghausen. Die Einwohneranzahl von Waltrop ist seit dem Jahr 2020 von 29.345 auf 29.272 (31.12.2024) zurückgegangen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von -0,25%.² Insgesamt ist die Einwohnerentwicklung seit Ende der 1990er Jahre rückläufig und stieg 2015 aufgrund der Zuwanderungspolitik wieder leicht an. Aktuell ist im Wesentlichen eine Seitwärtsbewegung erkennbar.</p> <p>Dieser Trend resultiert primär aus einem negativen natürlichen Saldo (mehr Sterbefälle als Geburten), der nur bedingt durch Zuzüge ausgeglichen werden kann. Die Prognosen, gestützt durch die statistischen Ämter, sehen eine Verringerung der jüngeren Bevölkerungsgruppen und einen signifikanten Anstieg der Zahl der Senioren (insbesondere der Hochbetagten) bis 2050.</p> <p>Nach Veröffentlichungen der Bertelsmann Stiftung / Wegweiser Kommune leben rd. 30.000 (Stand 2020) Einwohner in Waltrop und diese wird bis 2040 stabil bleiben. Der Altersquotient (über 65-jährige) wird dabei von 43% auf 59% ansteigen.</p> <p>Dies hat insbesondere Auswirkungen an die Anforderungen, die an den Wohnraum gestellt werden. Neben den wechselnden Ansprüchen an Wohnraum hat dies auch Folgen auf die Einkommensstruktur sowie auf das Konsumverhalten.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,2%; NRW: 7,7%; Kreis Recklinghausen: 8,6% (10/2025)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Waltrop 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. An das Schienennetz der Deutschen Bahn ist Waltrop nicht angeschlossen. Die nächsten Bahnhöfe sind in Lünen und Castrop-Rauxel.</p>

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

Immobilienmarkt:

Nach einer Phase der Korrektur zeigt der Markt im Großen und Ganzen wieder Anzeichen einer Stabilisierung und teils moderater Preissteigerungen. Nachdem die Preise in den Vorjahren (insbesondere 2023) zurückgegangen waren, verzeichnen die Kaufpreise für Wohnimmobilien, insbesondere für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser, in vielen Regionen wieder moderate Zuwächse (die Prognosen liegen für 2025 oft zwischen 1% und 4%).

Die größten Preisanstiege sind tendenziell in städtischen Lagen bzw. Metropolregionen zu beobachten, doch auch das Umland und Mittelstädte verzeichnen Zuwächse. Die Preise für hochwertige, energieeffiziente Neubauten zeigen sich robuster oder steigen stärker, während sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien stärker unter Preisdruck stehen können, da Energieeffizienz ein wichtiges Kaufkriterium ist. Das Angebot an Bestandsimmobilien ist oft begrenzt, da sich Kapitalanleger mit Verkäufen zurückhalten. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch.

Der Mietmarkt bleibt weiterhin angespannt. Die Mieten steigen kontinuierlich weiter, da der strukturelle Wohnungsmangel und hohe Bau- und Finanzierungskosten den Neubau bremsen, während die Nachfrage (auch durch Zuzug) hoch bleibt. Auffällig ist, dass die Mietdynamik in Mittelstädten und deren Umland teilweise stärker ist als in den Topstandorten selbst, was auf eine Verdrängungswirkung hindeutet.

Die Bauzinsen haben sich in den letzten Monaten in einem tendenziell stabilen Seitwärtstrend eingependelt. Für zehnjährige Darlehen liegen sie aktuell meist zwischen ca. 3,5% und 4% (Stand: Oktober 2025).

Kurz- bis mittelfristig wird eher mit einer Seitwärtsbewegung oder einem leichten Anstieg gerechnet, da die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen auf dem aktuellen Niveau hält und die hohe Staatsverschuldung für Aufwärtsdruck auf die langfristigen Renditen sorgen könnte.

Im Jahr 2024 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2.073 Grundstückskaufverträge vorgelegt (davon 1.694 für die weitere Auswertung geeignete Kauffälle), 5% mehr als im Vorjahr (2023: 1.983). Damit ist 2024 das zweitniedrigste Jahr der letzten zehn Jahre. Der Geldumsatz stieg um 13% auf 586,6 Mio. €, während der Flächenumsatz um 25% auf 323,3 Hektar sank.

Die Entwicklung der Kauffälle war regional unterschiedlich: In Oer-Erkenschwick (+20%), Waltrop (+19%), Castrop-Rauxel (+6%) und Herten (+3%) gab es Zuwächse. In Datteln stagnierte der Markt, in Haltern am See sank die Zahl der Kauffälle um 10%. Hier muss berücksichtigt werden, dass es im Jahr 2023 in Haltern am See einen starken Anstieg der Kauffälle gab, während in den anderen fünf Städten ein starker Rückgang festzustellen war.

Es wurden 662 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, 18% mehr als 2023. Dieser Teilmarkt macht 76% der Kauffälle und 61% des Geldumsatzes im Sektor der bebauten Grundstücke aus. Die Preise für Weiterverkäufe sanken leicht um 1%.

Beim Wohnungseigentum wurden 490 Kauffälle registriert, ein Anstieg um 23% gegenüber 2023. Die Preise stiegen hier im Durchschnitt um 4%.

2.2 Mikrolage Im Hirschkamp

Stadtteil Waltrop:	Waltrop hat keine definierten Stadtteile. Historisch besteht Waltrop aus dem Kernort bzw. der Bauerschaft Waltrop und sechs nach außen vorgelagerten alten Bauerschaften die zum Ort gehören. Das Grundstück befindet sich in der Hirschkampsiedlung.						
Zentralität:	Das Grundstück befindet sich südlich des Stadtzentrums von Waltrop. Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 1,5 km.						
Erreichbarkeit:	<p>Im Hirschkamp: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, einseitigen Parkbuchten, beidseitigen Geh- und Radwegen und Beleuchtung sowie Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem guten Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 6,8 km (B235) - Autobahn ca. 4,2 km (A2) - Bus ca. 0,8 km - Bahnanschluss ca. 13,3 km (Castrop-Rauxel) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Straße Im Hirschkamp. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine schwach frequentierte Wohnsammelstraße mit Tempolimit 30.</p> <p>Insgesamt normale ortstypische Erreichbarkeit des Standortes.</p>						
Umfeld:	Umgebung mit überwiegend offener I- und II-geschossiger Wohnbebauung überwiegend aus den 1960/1970er Jahren. Gebäude in konventioneller Bauart mit Satteldächern, Putz- und Klinkerfassaden; überwiegend baujahrestypischer Zustand. Es ist ausschließlich eine Wohnviertelprägung durch individuelle Bauweise.						
Infrastruktureinrichtungen:	In der Nähe ist ein eingeschränktes Angebot an Infrastruktureinrichtungen vorhanden (Discounter, Restaurants, (Levringhäuser Straße)). Ein erweitertes Angebot befindet sich in den umliegenden Stadtzentren Waltrop und Lünen bzw. in Dortmund.						
Bodenrichtwertniveau:	<p>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche 350 - 800 m²) (bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei)³</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>350 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>300 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>250 €/m²</td> </tr> </table> <p>Das Grundstück ist gebietsuntypisch mit zwei Einfamilienhäusern bebaut, die nach dem WEG in zwei Sondereigentume aufgeteilt wurden. Die Umgebung ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, sodass hier zur Lageeinordnung die gebietstypischen Bodenrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser angegeben werden.</p> <p>Bodenrichtwert hier 230 €/m²</p>	gute Lage:	350 €/m ²	mittlere Lage:	300 €/m ²	mäßige Lage:	250 €/m ²
gute Lage:	350 €/m ²						
mittlere Lage:	300 €/m ²						
mäßige Lage:	250 €/m ²						
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.						

³ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 39

2.3 Grundstück

Flurstück:	173
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit zwei Einfamilienhäusern und Nebengebäuden bebaut und nach dem WEG in 2 Sondereigentume aufgeteilt worden. Das zu bewertende Sondereigentum wird vermutlich als Einfamilienhaus von der Eigentümerin genutzt.
Größe:	1.008 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend rechteckig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 19 m, mittlere Tiefe ca. 54,5 m
Grundstücksausrichtung:	zur Westseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Ostseite ausgerichtet und an einen Weg angebunden
Bewuchs:	Das Grundstück war nicht zugänglich und von der Straße mit einem Tor und Gebäuden abgetrennt, so dass keine Besichtigungsmöglichkeit der Gartenflächen bestand. Soweit aus Luftbildern erkennbar, besteht die Gartenfläche aus einer Rasenfläche. Zum Schubkarrenweg stehen Nebengebäude.
Topografie:	eben - soweit recherchierbar
Parken:	auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	weitere Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser; der Garten ist vor Einblicken geschützt
Störeinflüsse:	Überdurchschnittliche Lärmbelastungen oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁴
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 26.08.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk An der Haard / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

⁴ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 13.12.2025

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er 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 Ickern Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 29.07.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. ⁵
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Einfamilienhauses nicht besonders gekennzeichnet ⁶ .
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁵ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>] ;abgerufen am 13.12.2025

⁶ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>]; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2025] abgerufen am 13.12.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

- Baurecht:** Darstellung im Flächennutzungsplan⁷ als Wohnbauflächen
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.⁸
Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung bzw. das Grundstück ist leicht überdurchschnittlich baulich genutzt. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.
Des Weiteren kann eine mögliche bauliche Entwicklung des Grundstücks nur mit Zustimmung der gesamten Eigentümergemeinschaft erfolgen.
- Besonderes Städtebaurecht:** Gemäß den Darstellungen des Internetportals des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen⁹.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

- Erschließungskosten:** Gemäß Bescheinigung der Stadt Waltrop vom 31.07.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
- Straßenbaubeiträge:** Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

- Baugenehmigungen:** Für die Bewertung wurde am 27.08.2025 die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen. Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:
- | | |
|---------------------------------|----------------|
| Baugenehmigung Nr. 14/74 | vom 30.01.1974 |
| Rohbauabnahme | vom 19.06.1974 |
| Schlussabnahme | vom 07.11.1974 |
| Abgeschlossenheitsbescheinigung | vom 14.03.1973 |

⁷ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/client?applicationId=6976&layers=OSM-Mapnik%3BGrenze+Emscher-Lippe%3BSatzung+%2F+Rechtskraft%3BAufstellungsbeschluss%3BEntwurf>]; abgerufen am 13.12.2025

⁸ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/client?applicationId=6976&layers=OSM-Mapnik%3BGrenze+Emscher-Lippe%3BSatzung+%2F+Rechtskraft%3BAufstellungsbeschluss%3BEntwurf>]; abgerufen am 13.12.2025

⁹ Quelle: [<https://www.bauleitplanung.nrw.de/?lang=de>]; abgerufen am 13.12.2025

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen soweit von außen zu erkennen augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann über Veränderungen im Gebäudeinneren keine Aussage gemacht werden.

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

Zu den Nebengebäuden im Garten, die in den Lageplänen zu dem Neubau des Einfamilienhauses Im Hirschkamp 29a noch nicht eingetragen waren, konnten keine Baugenehmigungsunterlagen eingesehen werden. Aufgrund des Umfangs wird davon ausgegangen, dass diese genehmigungspflichtig sind. In den öffentlich zugänglichen Katasterplänen sind diese Gebäude gestrichelt eingezeichnet, was ein Indiz dafür ist, dass diese für die Stadt Waltrop unbekannte Gebäude sind.

- Baulasten** Nach einem Schreiben der Stadt Waltrop vom 31.07.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.
- Behördliche Beanstandungen:** Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Waltrop vom 29.07.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Hinweise auf behördliche Beanstandungen innerhalb des Sondereigentums Einfamilienhaus Im Hirschkamp 29a konnten wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannt werden.
- Beurteilung:** Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt.
Inwieweit das Sondereigentum Einfamilienhaus Im Hirschkamp 29a der Baugenehmigung entspricht, konnte wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geprüft werden.

Baunebenrechtlich

- Denkmalschutz:** Nach einer Auskunft der Stadt Waltrop vom 30.07.2025 sind die Einfamilienhäuser Im Hirschkamp 29,29a nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt die Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen. Gleiches gilt für eine Denkmalbereichssatzung.
- 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

Grundbuch	Amtsgericht	Recklinghausen
	Grundbuch von	Waltrop
	Blatt Nr.	967
	letzte Änderung	vom 04.09.2024, Ausdruck vom 01.08.2025

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Waltrop

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	80	173	Gebäude- und Freifläche	1.008 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung B, im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss Nr. B des Aufteilungsplans mit Kellerräumen Nr. B. des Aufteilungsplans

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümerin: **lfd. Nr. 4:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1
gelöscht

lfd. Nr. 2
Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) an dem Grundstück Flur 80 Nr. 173 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Waltrop Flur 80 Nr. 174 (Band 60 Blatt 2185). Eingetragen am 21.08.1964 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 0914 hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt Waltrop Blatt 0968 übertragen am 06.09.1973.

lfd. Nr. 3
Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für eine natürliche Person. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 01.06.1973 eingetragen am 06.09.1973

lfd. Nr. 4
Rückauflassungsvormerkung für eine natürliche Person, geboren am 07.12.1954. Bezug: Bewilligung vom 02.09.2010 (UR-Nr. 197/2010, Notar xxx). Das Recht hat Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 5. Eingetragen am 19.08.2020.

lfd. Nr. 5

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall, löschar bei Nachweis des Todes, für eine natürliche Person, geboren am 07.12.1954. Bezug: Bewilligung vom 02.09.2010 (UR-Nr. 197/2010, Notar xxx. Das Recht hat Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 4. Eingetragen am 19.09.2020.

lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 052/24)

Hinweis Gerichtsauftrag:

Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung der eingetragenen Rechte. Eine Verwendung und die Werthöhe der zu bewertenden Rechte in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

Teilungserklärung:

Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 01.06.1973 eingeholt. Die Teilung erfolgte vor dem Bau des Einfamilienhauses Im Hirschkamp 29a. Es handelt sich um eine Teilung des Grundstücks innerhalb der Familie, sodass bezüglich der Gartennutzung keine detaillierten Vereinbarungen getroffen wurden. Diese stehen im Gemeinschaftseigentum. Die Teilung erfolgte im Wesentlichen in Bezug auf die beiden Einfamilienhäuser und die nördliche Garage, die dem Sondereigentum A zugeschrieben wurde.

Die beiden Einfamilienhäuser sind hinsichtlich der Instandhaltung und Pflege weitergehend autark und Schäden an dem Sondereigentum sind von dem jeweiligen Sondereigentümer auf eigene Kosten zu beheben.

Auch können die jeweiligen Eigentümer frei verfügen und sind hinsichtlich der Wirksamkeit ihrer Verfügungen nicht an die Zustimmung des anderen Sondereigentümers gebunden.

Das Vorkaufsrecht ist für beide Sondereigentümer gegenseitig eingetragen worden.

Für Details wird auf die Teilungserklärung in der Anlage zu dem Gutachten verwiesen.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:

Die Wohnung Nr. B im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Kellerräumen Nr. B wird augenscheinlich und nach Angaben der anderen Sondereigentümerin von der Eigentümerin des Sondereigentums genutzt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

Miet- oder Pachtverträge haben zur Bewertung nicht vorgelegen. Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, können hierzu keine weiteren Angaben gemacht werden.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Waltrop vom 31.07.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 WEG-Verwaltung

Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung konnte nicht recherchiert werden und es wird davon ausgegangen, dass keine WEG-Verwaltung vorhanden ist. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Größe der Eigentümergemeinschaft (2 Parteien) keine Rücklagen gebildet wurden. Üblicherweise werden in vergleichbar großen Eigentümergemeinschaften notwendige Reparaturen und die Aufteilung der Kosten direkt besprochen und beschlossen.

Gemäß Teilungserklärung kommt für die Instandhaltung des Sondereigentums der jeweilige Sondereigentümer auf, sodass hier eine Kostenumlage nur auf die Gartenflächen und Teile der Technik und der Hausanschlüsse anfallen kann.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Hinweis:	Die Baubeschreibung bezieht sich nur auf das zu bewertende Einfamilienhaus Im Hirschkamp 29a. Das andere Einfamilienhaus Im Hirschkamp 29 ist nicht Bewertungsgegenstand und auch nicht Gegenstand der Baubeschreibung.	
Gebäudeart:	Sondereigentum Wohnung Nr. B im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Kellerräumen Nr. B als Einfamilienhaus I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	
Größe:	rd. 108 m ² Wohnfläche rd. 10 m ² wohnliche Nutzungsfläche (Annahme) rd. 118 m ² Wohn- Nutzungsfläche	
tatsächliche Nutzung:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung nicht beschrieben werden – augenscheinlich geeignet für eine Wohnnutzung.	
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.06.1973.	
Baujahr:	um 1974 Das Baujahr des Einfamilienhauses Im Hirschkamp 29 (nicht Bewertungsgegenstand) wird mit <1945 angenommen.	
Umbauten/Erweiterungen:	Von außen sind keine Umbauten oder Erweiterungen erkennbar.	
Modernisierungen:	Von außen waren keine Modernisierungsmaßnahmen erkennbar.	
Instandhaltung:	Das Sondereigentum Wohnung Nr. B im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Kellerräumen Nr. B wurde - soweit erkennbar - nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden nicht konsequent durchgeführt. Von außen waren Schäden zu erkennen.	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Einspänner, kein Aufzug gemäß Planunterlagen	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben, Erdgeschoss liegt ca. 1 Stufe über Zugangsniveau - die Differenz wäre mit einer Rampe zu überwinden. Innerhalb des Einfamilienhauses gibt es eine Treppe. Gemäß den Planunterlagen sind Türen und Badezimmer nicht barrierearm, sondern mit bauzeittypischen Abmessungen.	
Stellplatz:	kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz	
Aufteilung lt. Plan:	Kellergeschoss:	Abstellen, Technik
	Erd-, Dachgeschoss:	Wohnen

2.6.1 Rohbau

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung allein auf äußerer Inaugenscheinnahme, den eingeholten Plänen, Baubeschreibungen und hier getroffenen Annahmen beruht.

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise- gemäß Baubeschreibung
Keller:	Wände - massives Mauerwerk – Annahme Decke - Betondecke - gemäß Baubeschreibung
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk - gemäß Baubeschreibung Decke - Betondecke - gemäß Baubeschreibung
Treppe:	Stahlbetontreppe mit aufbetonierten Keilstufen - gemäß Baubeschreibung
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl - gemäß Baubeschreibung
Dachabdichtung:	Betonpfannen
Gauben:	Schleppdachgauben mit Pfannendeckung und Zementfaserschindeln
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Putz und Faserzementschindeln

2.6.2 Ausbau

Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus von dem Einfamilienhaus können keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. In der Wertermittlung werden ein bauzeittypischer Zustand bzw. ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt.

Ausstattung

Haustür:	bauzeittypische Aluminiumrahmentür mit feststehendem Seitenteil mit Einfachverglasung und davor gelagertem nachträglichen Windfang
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Glasbausteine
Boden:	Laminat, PVC / Fliesen - Annahme
Wandoberflächen:	Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich Fliesen - Annahme
Deckenflächen:	Putz/gespachtelt, Anstrich, Tapeten - Annahme
Innentüren:	einfache Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme
Sanitäre Ausstattung	
Gäste-WC:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme und Plandarstellungen
Bad:	Bad mit Wanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme und Plandarstellungen
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme
Technische Ausstattung	
Energie:	Öl (lt. Baugenehmigungsunterlagen)
Heizung:	Öl Zentralheizung (lt. Baugenehmigungsunterlagen)
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang - Annahme
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage, in einem normalen Umfang - Annahme
Elektroinstallation:	normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation in einem normalen Umfang – Annahme

Kellergeschoss

Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz - Annahme
Wandoberflächen	Mauerwerk gestrichen/geputzt (ursprünglich) - Annahme
Deckenflächen	Betondecke schalrein entgratet - Annahme
Boden	Estrich - Annahme Beton / Estrich, Fliesen – Annahme

2.6.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	<p>Entwässerung – Anschluss an die öffentliche Kanalisation – Annahme</p> <p>Versorgung – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Annahme</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erdkabelanschluss – Annahme – Anschluss an die Telekommunikation – Annahme – Anschluss an das Kabelfernsehen – Annahme <p>Gemäß Angabe der Eigentümerin des Sondereigentums A erfolgt die Versorgung des Einfamilienhauses Im Hirschkamp 29a mit den Medien, Strom, Wasser, Abwasser von dem Einfamilienhaus Im Hirschkamp 29.</p>
Vorgarten:	<p>Der Vorgarten besteht aus einer Rasenfläche mit einem Pflegestau und vereinzelt Büschen und Sträuchern. Die befestigten Flächen sind mit Betonplatten befestigt, die teils uneben liegen.</p>
Garten:	<p>Der Garten konnte nicht besichtigt werden. Hier wird nach Luftbildern ebenfalls ein Zustand mit Pflegestau vermutet. Soweit auf Luftbildern erkennbar, könnte sich eine Teichanlage im Garten befinden.</p>

2.6.4 Nebengebäude

Nördlich an das Einfamilienhaus Im Hirschkamp 29 angrenzend ist eine Garage angebaut worden, die im Sondernutzungsrecht des Einfamilienhauses Im Hirschkamp 29 steht und nicht Bewertungsgegenstand ist. Die Garage ist zeitgleich mit dem Einfamilienhaus Im Hirschkamp 29a entstanden.

Auf den Luftbildern ist zu erkennen, dass sich mehrere Nebengebäude im Garten befinden. Zu diesen Nebengebäuden liegen keine Baugenehmigungsunterlagen vor und es ist nicht bekannt, wer diese erstellt hat und wer diese nutzt.

Dies sind

- zwei Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze
- Verlängerung der zulässiger Weise errichteten Garage
- möglicherweise Terrassenüberdachung an dem Wohnhaus Im Hirschkamp 29a

Diese Nebengebäude werden nachrichtlich erwähnt, bleiben wegen der geringen Datenlage dem Vorsichtsprinzip folgend jedoch außen vor.

2.6.5 Zustand und Beurteilung

- Zustand/Schäden:** Von außen war überwiegend ein einfacher, bauzeittypischer, seit langem unveränderter in Teilen vernachlässigter Zustand erkennbar, wobei nur eine Besichtigung von der Straße möglich war. Zu dem Zustand der Gartenseite können keine Aussagen gemacht werden. Hier wird ebenfalls ein einfacher in Teilen beschädigter Zustand angenommen. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können zu möglichen Schäden im inneren keine Angaben gemacht werden. Hier wird von einem bauzeittypischen, teils verwohnten, teils beschädigten Zustand ausgegangen.
- Bei der Ortsbesichtigung waren kleinere Schäden (beschädigte Fensterscheibe im Dachgeschoss) und ein beginnender Instandhaltungsstau im Bereich der Außenanlagen an dem zu bewertenden Einfamilienhaus erkennbar. Hierbei handelt es sich nur um die Schäden/Schwächen, die bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren. Eine abschließende Auflistung ist wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.
- Zusammenfassend ist ein weitestgehend ursprünglicher Zustand mit beginnendem Pflegestau erkennbar gewesen.
- Schadstoffe in den Baustoffen:** Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches und der Fassade verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.
- Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die ebenfalls asbesthaltig sind oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhalten. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden, und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Konkrete Hinweise konnten jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Dies unter anderem weil keine Innenbesichtigung möglich war. Von hier erfolgt nur der Hinweis!
- Energetische Situation:** Nennswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Einfamilienhaus Im Hirschkamp 29a durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Zu der Technik, insbesondere zu der Heiztechnik, kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Einschätzung abgegeben werden.
- Inwieweit die Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte wegen der nicht zugelassenen Ortsbesichtigung nicht geprüft werden.
- Bei der Heizung handelt es sich gemäß Bauantragsunterlagen um eine Ölzentralheizung, deren Austausch ab 2026 nur noch unter verschärften Bedingungen zugelassen wird.
- Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der geringen Datenlage kann keine Einschätzung zu der energetischen Situation abgegeben werden. Entsprechend des von außen erkennbaren Zustandes wird von einem einfachen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

- Drittverwendungsfähigkeit:** Nach den zur Verfügung stehenden Informationen und Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind das Einfamilienhaus und die Lage ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind nach Instandsetzung keine Einschränkungen erkennbar gewesen.
- Beurteilung:** Es handelt sich um ein kompakt und schnörkellos errichtetes Einfamilienhaus, das von der Kubatur und der Fassade unverändert ist. Die damaligen einfachen Architekturvorstellungen sind noch gut ablesbar.
Im Erdgeschoss befinden sich gemäß Planunterlagen Wohnräume, Küche und Gäste-WC und im Dachgeschoss sind die privaten Rückzugsbereiche wie Schlafzimmer und Badezimmer.
Zu der Ausstattung des Einfamilienhauses kann keine Aussage gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und überwiegend bauzeitliches Einfamilienhaus ohne erkennbare Modernisierungsmaßnahmen.

2.7 Flächen- und Massenangaben

Hinweis zu den Flächenangaben

Im Rahmen der Recherchen konnten nur die Ursprungspläne recherchiert werden. Diese sind teils nur rudimentär vermaßt und die in den Bauantragsunterlagen beiliegende Wohnflächenberechnung ist in Teilen nicht nachvollziehbar. Fehlende Maße wurden, soweit möglich, berechnet, ansonsten grafisch aus den Plänen herausgemessen. Dadurch kann es bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche und der Wohnfläche zu Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten kommen.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass das Einfamilienhaus nicht aufgemessen oder die Maßangaben kontrolliert werden konnten. Insgesamt sind die angegebenen Flächenangaben mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück **1.008 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Einfamilienhaus

Kellergeschoss	8,20 m	x	11,00 m	=	90 m ²
Erdgeschoss	8,20 m	x	11,00 m	=	90 m ²
Dachgeschoss	8,20 m	x	11,00 m	=	90 m ²
Summe BGF Einfamilienhaus gesamt (auf 1 m² gerundet)					271 m²

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen. Ein Abgleich mit dem Baubestand war nicht möglich, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde und das Grundstück nicht vollständig betreten werden konnte. 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.

2.7.3 Wohn-/Nutzungsfläche

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohn-/Nutzungsfläche nicht geprüft werden konnte. Dies wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „fehlende Innenbesichtigung“ berücksichtigt.

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss	
Wohnen	32,39 m ²
Esszimmer	10,77 m ²
Küche	10,96 m ²
Diele	6,56 m ²
WC	1,99 m ²
Abstellen	1,96 m ²
Flur	3,50 m ²
Zwischensumme	68,13 m²
Putzabzug (-3 %)	- 2,04 m ²
Summe Erdgeschoss	66,09 m²
Dachgeschoss	
Eltern	18,35 m ²
Kind	9,76 m ²
Badezimmer	10,46 m ²
Flur	3,50 m ²
Balkon 25%	1,33 m ²
Zwischensumme	43,40 m²
Putzabzug (-3 %)	- 1,30 m ²
Summe Dachgeschoss	42,09 m²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)	108,00 m²

Ermittlung der Nutzungsfläche

Dachgeschoss	
Boden	9,89 m ²
Summe Dachgeschoss	9,89 m²
Summe Nutzungsfläche gesamt (gerundet)	10,00 m²

Ein Teil des Dachgeschosses ist in den Plänen als Boden ausgewiesen und in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt. Diese Fläche wird als „Wfl. nicht nach LBO“ beschrieben, da hierfür keine Nutzungsänderung vorliegt. Vermutlich ist die Fläche wohnlich genutzt und wird nachfolgend wie Wohnfläche bewertet.

Die Immobilie wird nach dem Sachwertverfahren beurteilt, in dem die Wohn-/Nutzungsfläche eine untergeordnete Rolle zu Plausibilisierungszwecken einnimmt und somit im Rahmen dieser Wertermittlung ausreichend genau ist.

Für die weiteren Berechnungen werden die Wohn-/Nutzungsflächen auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

Eine Übernahme der angegebenen Wohn-/Nutzungsfläche 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.

Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren

Wohn-/Nutzungsflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.) / BGF = (118 m² / 271 m²) 0,44

Wohn-/Nutzungsflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.) / GF = (118 m² / 180 m²) 0,65

Mit den Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren kann die Wohn-/Nutzungsfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Die Wohn-/Nutzungsflächenfaktoren liegen in einem plausiblen unteren Bereich und zeigen eine tendenziell ineffiziente Bebauung.

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. Im laufenden Geschäftsjahr 2025 stabilisiert sich der Immobilienmarkt und in Teilen steigen die Preise wieder, abhängig von der Lage und der Immobilienart.

Ein Grund sind die stabilen Bauzinsen, die Finanzierungen kalkulierbarer machen. Steigende Mieten erhöhen den Druck, Eigentum zu erwerben, und gespartes Eigenkapital verbessert die Ausgangsposition vieler Käufer. Ein knappes Angebot trifft auf neue Kaufbereitschaft – das ist ein klassischer Preistreiber.

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. Immobilien, die älter als ca. 40 Jahre sind, bisher nicht grundlegend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, lassen sich nur mit überdurchschnittlichen Abschlägen am Markt platzieren. Zudem ist festzustellen, dass sich die Vermarktungsdauer deutlich verlängert hat.

Bei Renditeobjekten sinken die Renditen aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten. Diese werden jedoch durch die inflationsbedingt überproportional gestiegenen Mieten kompensiert, was den Markt in guten Vermietungsstandorten belebt. Eigentümer, die nicht verkaufen müssen, halten ihre Immobilien und der Markt hat deutlich an Volumen und Dynamik verloren.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien bzw. Immobilien in dieser Preisklasse als Alternative, geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus)

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1974 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- augenscheinlich bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an
- zu dem Sondereigentum gehört kein Stellplatz, die unbebauten Flächen befinden sich im Gemeinschaftseigentum

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- bei einem Umbau können eigene Anforderungen an Wohnräume umgesetzt werden

Bedrohungen:

- seit 2022 anhaltende Rezession mit schwacher Wirtschaftsphase, steigende Finanzierungszinsen
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe, Ölheizung kann nicht mehr getauscht werden
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung
- es konnte keine WEG-Verwaltung recherchiert werden – hier wird vermutet, dass es keine für das Objekt gibt, es konnten keine Informationen zu Rücklagen recherchiert werden – hier wird vermutet, dass keine Rücklagen gebildet wurden, keine Regelungen zu den Gartenflächen in der Teilungserklärung

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.

3 WERTERMITTLUNG

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

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

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

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

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

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

¹⁰ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Sondereigentum an einem Einfamilienhaus 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 aus dem vorläufigen Sachwert abgeleitet. Hierbei sind noch das Marktverhalten zum Wertermittlungsstichtag in Form von Marktangepasstungsfaktoren und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, um den Sachwert zu ermitteln. Aus dem marktangepassten Sachwert erfolgt dann die Ableitung des Verkehrswertes. Hierbei wird auch berücksichtigt, dass es sich um ein Sondernutzungsrecht an einem Einfamilienhaus handelt.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Sachwertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

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

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

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

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

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Sachwertmodell¹² pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden. Von außen war ein bauzeittypischer Zustand aus den 1970er Jahren erkennbar und Bauantragsunterlagen, die Umbauten oder Modernisierungen betreffen, die in jüngerer Vergangenheit durchgeführt wurden, konnten nicht gesichtet werden. Bei der Ortsbesichtigung waren keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen erkennbar.

Das Ursprungsbaujahr wird als Basis für die weitere Berechnung der Nutzungsdauern herangezogen.

Nutzungsdauern Einfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1974
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter der baulichen Anlagen	51 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	29 Jahre

¹² 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	80	173	Gebäude- und Freifläche	1.008 m ²

Gesamtgröße	1.008 m²
davon Hauptfläche	926 m ²
davon Hinterland	82 m ²

Bodenrichtwert 230 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	926 m ²		
Bodenwertansatz	230 €/m ²		
	230 €/m ² x	926 m ² =	212.980 €

Miteigentumsanteil	1 /	2	=	106.490 €
Rundung				- 490 €

Bodenwert anteilig 106.000 €

Grundstücksgröße Hinterland	82 m ²		
Bodenwertansatz Hinterland	51 €/m ²		
	51 €/m ² x	82 m ² =	4.182 €

Bodenwert (Hinterland) 4.182 €

Miteigentumsanteil Hinterland	1 /	2	=	2.091 €
Rundung				- 91 €

Bodenwert (Hinterland Miteigentumsanteil) 2.000 €

Zusammenstellung Bodenwert

Gesamtbodenwert rentierlicher Anteil	
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	106.000 €
Bodenwert (Hinterland)	2.000 €
Bodenwert rentierlicher Anteil	108.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Waltrop
Postleitzahl	45731
Ortsteil	Waltrop
Bodenrichtwertnummer	847
Bodenrichtwert	230 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01. 2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	50 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.

Das Grundstück ist mit ca. 54,5 m nicht tiefer als das Referenzgrundstück.

Nach einer Übersicht des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen konnte aus 80 Kauffällen ein durchschnittlicher Kaufpreis von 26% des Bodenrichtwerts (Spanne 22% bis 30%) abgeleitet werden¹³. Hierbei wurde eine Tiefe von 35 m herangezogen.

Unter Berücksichtigung, dass in dem vorliegenden Fall das Hinterland erst ab einer Tiefe von 50 m angesetzt wird, wird ein Wert von 22% des Bodenrichtwerts angesetzt. Die Grundstücksfläche, die über der Referenztiefe von 50 m hinausgeht beträgt ca. 82 m².

¹³ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 31

3.3 Sachwertermittlung

Einfamilienhaus			
Kostenkennwert			700 €/m ²
Bruttogrundfläche			271 m ²
Baupreisindex 2021	III / 2025	134,3	
Baupreisindex 2021	ø 2010	70,9	
	134,3 / 70,9 =	1,894	
	1,894 x 271 m ² x 700 €/m ² =		358.761 €
Alterswertminderungsfaktor Einfamilienhaus			
Alter		51 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor 51 Jahre / 80 Jahre =		0,64	- 229.607 €
Einfamilienhaus			129.154 €
<hr/>			
Außentreppe, Balkon, Windfang, Gaube		8.900 €	
Sonstige Bauteile	1,894 x	8.900 € =	16.857 €
<hr/>			
Außenanlagen	8% von	146.011 € =	11.681 €
Sachwert Außenanlagen			11.681 €
<hr/>			
Sachwert Einfamilienhaus			129.154 €
Sachwert sonstige Bauteile			16.857 €
Sachwert Außenanlagen			11.681 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			108.000 €
Zwischensumme			265.692 €
Rundung			308 €
vorläufiger Sachwert			266.000 €
<hr/>			
Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)			
Zuschlag	rd.	5% von 266.000 € =	13.300 €
Rundung			- 300 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert			279.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

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

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

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	2,0
Dach	ursprünglich	15%	2,0
Fenster- und Außentüren	ursprünglich	11%	2,0
Innenwände und -türen	konnte nicht besichtigt werden	11%	2,5
Decken und Treppen	konnte nicht besichtigt werden	11%	3,0
Fußböden	konnte nicht besichtigt werden	5%	2,0
Sanitäreinrichtungen	konnte nicht besichtigt werden, ein Badezimmer, Gäste-WC (gemäß Plan)	9%	2,5
Heizung	konnte nicht besichtigt werden	9%	2,0
Sonstige Technik	konnte nicht besichtigt werden	6%	2,0
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	2,2

Für die nicht besichtigten Bauteile wird ein üblicher Standard aus Erfahrungswerten angenommen. Das Risiko abweichender Ausstattungsmerkmale wird bei der Wertableitung mit einem Risikoabschlag berücksichtigt. Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird oftmals in Bezug auf das Baujahr ein bauzeittypischer, teils nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie vermutet.

Das vollunterkellerte Einfamilienhaus lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen

Typ 1.01 I-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss -

Anteil 100%

Der NHK-Typ des ausgebauten Dachgeschosses setzt einen Dremmel von 1,0 m voraus. Nach den vorliegenden Bauzeichnungen ist kein Dremmel vorhanden. Hier wird ein Abschlag von 6% vorgenommen und der Kostenkennwert dementsprechend korrigiert.

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert

700 €/m²

Baupreisindex 2021

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2021 (= 100) zum Wertermittlungstichtag von 134,3 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.

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 51 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Einfamilienhaus **0,64**

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. Hier werden nur die Bauteile angesetzt, die bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren, in den Bauantragsunterlagen beschrieben wurden oder auf den Luftbildern eindeutig sichtbar sind.

- Außentreppe, Balkon, Windfang, Gaube

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Werte 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 134,3 zu erhöhen.

Ansatz **16.857 €**

Außenanlagen

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

Die Außenanlagen können nicht abschließend beurteilt werden und müssen geschätzt werden. Es kann von Außenanlagen mit beginnendem Pflegestau ausgegangen werden. Die Außenanlagen befinden sich im Gemeinschaftseigentum.

Ansatz **8%**

Marktanpassung Waltrop gemäß Gutachterausschuss

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

Ein-/ Zweifamilienhäuser – Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehend (Basis Geschäftsjahr 2024).¹⁴

Ohne Lagedifferenzierung alle 6 Städte

Höhe vorläufiger Sachwert	250.000 €	Sachwertfaktor 1,18
	275.000 €	Sachwertfaktor 1,15
	300.000 €	Sachwertfaktor 1,11

¹⁴ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 52

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

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

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

Für alle Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Waltrop folgende Sachwertfaktoren (Auswertungszeitraum 2022 -2024) ausgewiesen¹⁵:

Höhe vorläufiger Sachwert	250.000 €	Sachwertfaktor 1,15
	275.000 €	Sachwertfaktor 1,12
	300.000 €	Sachwertfaktor 1,09

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

Mittelwert:	325.465 €	(StAb.: 149.156 €)
Bodenwertanteil:	36,1%	(StAb.: 13,3%)
Bodenrichtwert:	280 €/m ²	(StAb.: 36 €/m ²)
Grundstücksgröße	389 m ²	(StAb.: 164 m ²)
Bruttogrundfläche	247 m ²	(StAb.: 78 m ²)
NHK	1.366 €/m ²	(StAb.: 220 €/m ²)
Gebäudestandard	2,9	(StAb.: 0,5)
Restnutzungsdauer:	40 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.

¹⁵ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 57

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

Bodenrichtwertniveau: Das Bodenrichtwertniveau bei der Auswertung ist höher als das vorhandene Bodenrichtwertniveau. Dies lässt im Vergleich zu den ausgewerteten Kaufpreisen auf eine schwächere Lage schließen.	↓
Restnutzungsdauer: Die abgeleitete Restnutzungsdauer von 29 Jahren ist deutlich geringer als die durchschnittliche Restnutzungsdauer der ausgewerteten Gebäude. Dies lässt auf modernisierte, teilw. modernisierte oder jüngere Gebäude schließen, die in die Auswertung eingeflossen sind.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und überwiegend bauzeittypisches Einfamilienhaus ohne erkennbare Modernisierungsmaßnahmen.	↔
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend ursprünglicher Zustand mit beginnendem Pflegezustand erkennbar gewesen.	↓
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.	↓

Sonstiges

Objektart: Es handelt sich um ein Sondereigentum an einem Einfamilienhaus, mit deutlichen Einschränkungen im Bereich der Freiflächennutzung. Dies kann ein erhebliches Hemmnis darstellen.	↓↓
---	----

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

- ↑↑ deutliche Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutliche überdurchschnittliche Nachfrage
- ↑ Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine überdurchschnittliche Nachfrage
- ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen Einfamilienhaus 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:	279.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohn-/Nutzungsfläche	2.364 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.031 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohn-/Nutzungsfläche	1.449 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	632 €/m ²

Vergleichszahlen

Der Gutachterausschuss des Kreises Recklinghausen hat aus den Kaufpreisen des Jahres 2024 Durchschnittszahlen für den gesamten Kreis abgeleitet. Eine weitere Differenzierung nach Städten wurde nicht vorgenommen.

Durchschnittspreise 2024 nach Baujahresgruppen in Bezug auf alle Städte ¹⁶

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m², dem Alter entsprechender normaler Zustand

Baualterklasse	1950 - 1974
Kaufpreis	2.690 €/m ²
Gesamtkaufpreis.	404.000 €
Baualterklasse	1975 - 1994
Kaufpreis	3.030 €/m ²
Gesamtkaufpreis.	455.000 €

	Referenz	vorhanden	
Immobilienrichtwert			3.050 €/m ²
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0,0%
Wohnfläche	121 m ² - 150 m ²	108 m ²	10,2%
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0,0%
Keller	vorhanden	vorhanden	0,0%
Alter	34 Jahre	51	-9,9%
Grundstücksgröße	251 m ² - 400 m ²	1.008 m ²	5,6%
Immobilienpreis pro m ² für Wohn- Nutzfläche (gerundet 10 €/m ²)			3.200 €/m ²
Vergleichswert			380.000 €

Aufgrund der abweichenden Eigentumsform (Sondereigentum an einem Einfamilienhaus und Einfamilienhaus im Volleigentum) sind die Vergleichszahlen nicht direkt vergleichbar und werden hier als Orientierung angegeben.

¹⁶ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 49

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Die Höhe dieses Werteeinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

fehlende Innenbesichtigung	- 41.850 €
----------------------------	------------

Fehlende Innenbesichtigung

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben, wurde eine Innenbesichtigung an den beiden Ortsterminen nicht ermöglicht. Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt eine Bewertung nach äußerem Augenschein. Aus diesem Grund wurden in dem Gutachten mehrfach Annahmen getroffen, die auch wertrelevant sind. Hier besteht das Risiko, dass die in dem Gutachten getroffenen Annahmen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Des Weiteren besteht das Risiko, dass in dem Gebäude Bauschäden vorhanden sind, die nicht erkannt werden konnten. Dieses Risiko wird nachfolgend mit einem Risikoabschlag nach sachverständigem Ermessen gewürdigt.

Aufgrund des von außen bauzeittypischen Zustandes mit leichten Schäden und einem beginnenden Pflegestau in den Außenanlagen wird ein Risikoabschlag von 15% als angemessen erachtet.

Ansatz (Abschlag):	15% von 279.000 € =	- 41.850 €
---------------------------	---------------------	-------------------

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Sondereigentum an der Wohnung Nr. B im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Kellerräumen Nr. B und Nebengebäude und es sind überwiegend individuelle Motive, wie die aktuelle Lebenssituation, die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gebäudes und der Räumlichkeiten sowie die Sicherheit vor Mieterhöhungen oder Kündigungen, die den Kaufpreis mit prägen und nicht nur ökonomische Motive.

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

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	279.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 41.850 €
Sachwert	237.150 €
Rundung	- 150 €
Ermittelter Verkehrswert	237.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur Einfamilienhaus)	876 €/m ²
Flächenwert/m ² (Wfl./Nfl.)	2.008 €/m ²
Bodenwertanteil	90%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. B im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Kellerräumen Nr. B und Nebengebäude des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Im Hirschkamp 29,29a in 45731 Waltrop auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 10.11.2025 gerundet	237.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs)

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Waltrop, Blatt 967/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurden die Bewilligungsurkunden vom 23.07.1964 und vom 02.09.2010 eingeholt.

lfd. Nr. 1

gelöscht

lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) an dem Grundstück Flur 80 Nr. 173 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Waltrop Flur 80 Nr. 174 (Band 60 Blatt 2185). Eingetragen am 21.08.1964 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 0914 hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt Waltrop Blatt 0968 übertragen am 06.09.1973.

Nach der Bewilligungsurkunde ist die Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) beidseitig eingetragen worden. Das Grenzbebauungsrecht wird auch ausgeübt. Da die Garage, die die Grenzbebauung betrifft, im Sondernutzungsrecht des Einfamilienhauses Im Hirschkamp 29 steht, kann kein signifikanter Werteeinfluss erkannt werden. Es kann lediglich bei der Beleihung zu zeitlichen Verzögerungen und zu Rangnachteilen kommen, weshalb hier ein geringer Werteeinfluss berücksichtigt wird.

Belastung

1.000 €

lfd. Nr. 3

Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für eine natürliche Person. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 01.06.1973 eingetragen am 06.09.1973

Gemäß Angabe der Miteigentümerin ist der Berechtigte im September 2019 verstorben. Das Recht könnte gelöscht werden.

lfd. Nr. 4

Rückauffassungsvormerkung für eine natürliche Person, geboren am 07.12.1954. Bezug: Bewilligung vom 02.09.2010 (UR-Nr. 197/2010, Notar xxx). Das Recht hat Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 5. Eingetragen am 19.08.2020.

Die Rückauffassungsvormerkung kann nicht beurteilt werden, da die auslösenden Bedingungen und die juristische Gültigkeit nicht eindeutig bestimmt werden können, teils eine Einzelfallentscheidung ist und einer juristischen Prüfung bedarf. Die juristische Prüfung fällt nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen. Hierbei handelt es sich um eine Eintragung, die bei Fortbestehen zu einem erheblichen Wertverlust führen kann, ebenso aber auch im Verfahren oder im Nachhinein gelöscht oder nicht wirksam erklärt werden kann. In diesem Fall wird davon ausgegangen, dass die Eintragung im Verfahren untergeht. Im anderen Fall ist die Marktgängigkeit der Immobilie nicht gegeben und der Verkehrswert fällt auf einen symbolischen Wert.

Als Wiederkaufpreis wurden die zum Zeitpunkt des Wiederkaufes noch valutierenden Grundpfandrechte bestimmt. Da diese nicht bekannt sind, kann ein Werteeinfluss nicht bestimmt werden. Gemäß Angaben der Berechtigten, wird die Eintragung nach Abschluss des Verfahrens gelöscht. Dennoch besteht hier eine sogenannte Verschmutzung des Grundbuches. Empirisch abgeleitete Daten für derartige Rechte sind nicht bekannt, sodass eine Belastung geschätzt werden muss.

Belastung

1.000 €

Ifd. Nr. 5

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall, löscher bei Nachweis des Todes, für eine natürliche Person, geboren am 07.12.1954. Bezug: Bewilligung vom 02.09.2010 (UR-Nr. 197/2010, Notar xxx. Das Recht hat Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 4. Eingetragen am 19.09.2020.

Die Vorkaufsrechte werden für den Zweck des Gutachtens als wertneutral beurteilt und können im Rahmen der Zwangsversteigerung auch nicht ausgeübt werden. Bei einem Verkauf an einen Dritten, könnten die Vorkaufsrechte also in Anspruch genommen werden, sollte es im Rahmen des Verfahrens nicht untergehen. Dennoch besteht hier eine sogenannte Verschmutzung des Grundbuchs. Empirisch abgeleitete Daten für derartige Rechte sind nicht bekannt, sodass eine Belastung geschätzt werden muss.

Belastung**1.000 €****Ifd. Nr. 6**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 052/24)

Die Eintragungen der Zwangsversteigerung gehen im Verfahren unter und sind in dieser Wertermittlung somit wertneutral.

Auftragsgemäß wird der Werteeinfluss hier lediglich dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Das Sondereigentum B (Einfamilienhaus Im Hirschkamp 29a) wird augenscheinlich von der Eigentümerin (Namensidentität auf dem Klingelschild) 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 Waltrop vom 29.07.2025 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 Straße Im Hirschkamp aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 31.07.2025 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 29.07.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Waltrop vom 31.07.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

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

Marl, den 30.12.2025