

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. AHR-0225-EFH

für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück

Wichernstraße 6, 45701 Herten

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 054/24**

zum Stichtag 02.12.2024



Ermittelter Gesamtverkehrswert

432.000 €

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

Einzelverkehrswerte:

bebautes Grundstück (Blatt 10616)

426.300 €

Erschließungsfläche (Blatt 10619)

5.700 €

Marl, den 03.02.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Herten	7
2.2 Mikrolage Wichernstraße	9
2.3 Grundstück	10
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Flächen- und Massenangaben	24
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	27
3 WERTERMITTLUNG	28
3.1 Bewertungsmodell	29
3.2 Bodenwertermittlung	31
3.3 Sachwertermittlung	33
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	39
4 VERKEHRSWERT	41
4.1 Verfahrenswahl	41
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	42
AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES	45
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	46
5 ANLAGEN	47
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Wohnflächenberechnung	
5.7. Urkunden	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	freistehendes Einfamilienhaus	
Ortstermin		02.12.2024
Wertermittlungsstichtag		02.12.2024
Objektadresse	Wichernstraße 6 45701 Herten	
Gemarkung	Westerholt	
Flur/Flurstücke	22 / 197, 203	
Objektinformationen	Baujahr	1974
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1976
	wesentliche Umbauten	2013/14
	Alter	50 Jahre
	fiktives Alter	48 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	32 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	785 m ²
	bebaute Fläche (nur freistehendes Einfamilienhaus)	109 m ²
	Bruttogrundfläche	321 m ²
	Wohnfläche	161 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	300 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	213.000 €
	Bodenwert (Erschließung Miteigentumsanteil)	5.700 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	452.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	452.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 20.300 €
	Rundung	300 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	432.000 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert		432.000 €
	Einzelverkehrswerte:	
	bebautes Grundstück (Blatt 10616)	426.300 €
	Erschließungsfläche (Blatt 10619)	5.700 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Lünebrink Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen	
Aktenzeichen:	022 K 054/24	
Auftrag vom:	24.09.2024	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks.	
Objekt:	freistehendes Einfamilienhaus Wichernstraße 6 45701 Herten	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Recklinghausen Herten 10616 und 10619
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstücke	Westerholt 22 197, 203
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - die Eigentümer, aktiv teilgenommen hat die Eigentümerin - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem eingeschränkten Umfang besichtigt werden. Die Räume waren teils so befüllt und zugestellt, dass nur eine eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit bestand, sodass trotz zugelassener Innenbesichtigung nicht alle Bauteile besichtigt werden konnten. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnräume werden auf Wunsch der beteiligten Personen dem Gutachten nicht beigelegt.	02.12.2024
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	02.12.2024

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 24.09.2024

eingeholte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 20.10.2024
- Bewilligungsurkunden vom 24.07.1972
und vom 22.08.1972, 26.04.1973, 20.02.1973
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.10.2024
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 24.10.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 12.11.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 23.10.2024
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 23.10.2024
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 21.10.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 17.10.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 17.10.2024
- Einsicht in die Bauakte am 19.11.2024

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 29.06.1973
- Rohbauabnahme vom 17.09.1973
- Gebrauchsabnahme vom 19.04.1974

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Die Eigentümer haben 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.¹

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

Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen (Installationen Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde 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.

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 Schadensauffistung 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.

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

Mehrere Grundstücke

Die zu bewertende Immobilie besteht aus 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 in den Grundbüchern aufgeführten Grundstücke bezeichnet. 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.

Mehrere Grundbuchblätter

Hier zu bewerten ist ein Einfamilienhaus, das in mehreren Grundbuchblättern gebucht ist. Im Blatt 10616 ist das mit dem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück eingetragen und in dem Blatt 10619 das Wegegrundstück. Es wird hier als wirtschaftliche Einheit bewertet, da ein eigenständiger Verkauf der einzelnen Grundstücke keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen würde.

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
- 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
- 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 93 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 15 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Herten

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.

Herten besteht aus den 9 Stadtteilen: Scherlebeck, Langenbochum, Disteln, Paschenberg, Herten-Mitte, Herten-Südwest, Herten-Südost, Bertlich und dem größten Stadtteil Westerholt.

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.

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: Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Herten inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.
Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.
Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.

Demografie Herten: 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%.² 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 Kommune³ bestätigt die Daten und geht insgesamt ebenfalls von einer positiven Bevölkerungsentwicklung bis 2040 (+1,2% bezogen auf das Basisjahr 2020) aus.

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

³ 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 Wichernstraße

Stadtteil Westerholt:	Herten Westerholt liegt im westlichen Stadtgebiet von Herten und grenzt an die Stadt Gelsenkirchen sowie an die Hertener Stadtteile Bertlich, Langenbochum, Paschenberg und Mitte. Der Stadtteil ist historisch (Dorf Westerholt, Schloss Westerholt) geprägt und verfügt über eine eigene ortstypische Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie und Schulen im eingeschränkten Umfang.								
Zentralität:	Das Grundstück befindet sich ca. 500 m westlich des historischen Kerns von Westerholt. Bis zum Stadtzentrum von Herten sind es ca. 4,2 km.								
Erreichbarkeit:	<p>Wichernstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, einseitigem Gehweg und Beleuchtung. Einseitig grenzen die Grundstücke direkt an die Fahrbahn.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 5,0 km (B226) - Autobahn ca. 5,3 km (A52) - Bus 0,6 km - Bahnanschluss ca. 5,0 km (Herten) <p>Das Grundstück liegt in der zweiten Reihe und wird über einen Stichweg von der Wichernstraße erschlossen. Im Bereich des Gartens besteht jedoch fußläufig ein direkter Straßenzugang. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden.</p> <p>Die Stellplatzsituation ist begrenzt und ausgelastet.</p> <p>Es handelt sich um eine Anliegerstraße als Sackgasse mit Tempolimit 30.</p> <p>Insgesamt normale ortstypische Erreichbarkeit des Standortes mit eingeschränktem Stellplatzangebot.</p>								
Umfeld:	Umgebung mit überwiegend offener I- und II-geschossiger individueller Wohnbebauung aus den 1960/1970er Jahren und teilw. jüngerer Gebäude. Gebäude in konventioneller Bauart mit Satteldächern, Klinker- und Putzfassaden; überwiegend gehobene Bauweise in einem gepflegten und teils sanierten Zustand. Es ist ausschließlich eine Wohnviertelprägung durch individuelle Bauweise.								
Infrastruktureinrichtungen:	In der Nähe ist ein eingeschränktes Angebot an Infrastruktureinrichtungen vorhanden (Supermarkt, Gastronomie). Ein erweitertes Angebot befindet sich in den umliegenden Stadtzentren Herten und Gelsenkirchen-Buer.								
Bodenrichtwertniveau:	<p>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche 350 - 800 m²) (bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei) ⁴</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>340 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>270 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>240 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>300 €/m²</td> </tr> </table>	gute Lage:	340 €/m ²	mittlere Lage:	270 €/m ²	mäßige Lage:	240 €/m ²	Bodenrichtwert hier	300 €/m ²
gute Lage:	340 €/m ²								
mittlere Lage:	270 €/m ²								
mäßige Lage:	240 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	300 €/m ²								
Beurteilung:	Insgesamt wird das Umfeld als gute Wohnlage bewertet.								

⁴ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2024; Seite 40

2.3 Grundstück

Flurstücke:	197, 203
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Es wird von den Eigentümern genutzt.
Größe:	785 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor. Dies bedeutet, dass hier keine wirtschaftliche Nutzung eines Teilgrundstücks unabhängig vom jetzigen Grundstück festgestellt werden konnte. Eigenständig, jedoch nicht baulich nutzbar, ist das Wegegrundstück Flurstück 203, was bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt wird.
Zuschnitt Flurstück 197:	trapezförmig geschnittenes Grundstück Mittlere Breite ca. 21 m, mittlere Tiefe ca. 34 m
Grundstücksausrichtung:	Über einen privaten Stichweg an eine öffentliche Straße (Wichernstraße) angebunden. Der Stichweg ist ebenfalls Bewertungsgegenstand und wird hier als wirtschaftliche Einheit bewertet. Der Garten ist zur Südostseite ausgerichtet. Die Gartenseite grenzt an die Wichernstraße, hat hier jedoch nur einen Nebenzugang, der nicht befahren wird.
Bewuchs:	üblicher Bewuchs mit typischem Freizeitwert für ein Einfamilienhaus; jahreszeitlich bedingt mit Pflegebedarf
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	weitere Ein- und Zweifamilienhäuser nur von den Nachbargrundstücken theoretisch einsehbarer Garten, der jedoch mit Hecken abgeschirmt ist
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. ⁵

⁵ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 22.01.2025

Bergbauliche Einwirkungen:	<p>Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 24.10.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit:</p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt über</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Im Vest / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - Zinkerz und Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld Andrea E.ONn SE Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld <p>und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.</p> <p>Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Westerholt-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.</p> <p>Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.</p>
Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 17.10.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. ⁶
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des freistehenden Einfamilienhauses nicht gekennzeichnet. ⁷
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.

⁶ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 22.01.2025

⁷ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 22.01.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan⁸ als Wohnbauflächen</p> <p>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 (Einfügeeferfordernis) beurteilt.⁹</p> <p>Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	<p>Gemäß den Darstellungen des Internetportals des Kreises Recklinghausen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.</p>

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 ImmoWertV21).

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	<p>Gemäß Bescheinigung der Stadt Herten vom 12.11.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.</p>
Straßenbaubeiträge:	<p>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.</p>

⁸ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/shogun2-webapp/react-geo-baseclient/build/index.html?applicationId=13712&layers=OSM-Mapnik%3BLuftbilder+2024%3BGemeindegrenzen+NRW%3BGrenze+Emscher-Lippe>]; abgerufen am 22.01.2025

⁹ Quelle: [<https://www.o-sp.de/herten/karte>]; abgerufen am 22.01.2025

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Für die Bewertung wurde am 19.11.2024 die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung	vom 29.06.1973
Rohbauabnahme	vom 17.09.1973
Gebrauchsabnahme	vom 19.04.1974

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen von der Kubatur augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein. Im Nachhinein fanden Umbauten und Erweiterungen statt, die bei dem Bauordnungsamt nicht dokumentiert sind, bzw. die anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend geprüft werden können.

Dies sind

- Schließen des Luftraumes im Bereich der Diele
- Durchbrüche bzw. Teilabbruch von vermutlich statisch relevanten Innenwänden
- Anbau von Überdachungen an den Giebelseiten

Insgesamt werden die Abweichungen als heilbar bzw. geringfügig beurteilt, wobei es sich hierbei um eine sachverständige Einschätzung handelt. Eine abschließende Klärung, ob die baulichen Veränderungen nachträglich genehmigungsfähig sind, kann nur mittels einer Bauvoranfrage erfolgen, die nicht Gegenstand der Wertermittlung ist. Möglicherweise sind hierfür statische Nachweise erforderlich.

Eine Prüfung, ob die zum Wertermittlungsstichtag 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. Auch auf Nachfrage beim Ortstermin wurden keine gegenteiligen Angaben gemacht.

Baulasten Nach einem Schreiben der Stadt Herten vom 23.10.2024 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 23.10.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

An dieser Stelle ist jedoch auf die Um- und Anbauten zu verweisen, bei denen auch Innenwände entfernt wurden, bei denen nicht bekannt ist, ob diese für das statische System relevant sind und ob diese Baumaßnahme fachlich betreut wurde.

Beurteilung: Vereinzelt waren kleinere Abweichungen zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei der Ortsbesichtigung erkennbar. Inwieweit dies vom Bauordnungsamt verfolgt werden würde, bzw. zu Sanktionen führen würde, kann von hier nicht beurteilt werden. Insgesamt werden diese Abweichungen im Rahmen der Gutachterstellung als untergeordnet und heilbar beurteilt. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Einschätzung des Sachverständigen, die keinerlei rechtliche Bindung hat, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Um die Risiken der ungenehmigten Um- und Anbauten zu berücksichtigen, wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale berücksichtigt. In dem Gutachten wird von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt.

Baunebenrechtlich

- Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Herten vom 21.10.2024 ist das freistehende Einfamilienhaus nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das 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 Blatt Nr. 10616

Grundbuch Amtsgericht Recklinghausen
 Grundbuch von Herten
 Blatt Nr. 10616
 letzte Änderung vom 11.09.2024, Ausdruck vom 20.10.2024

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

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1 (10616)	22	197	Gebäude- und Freifläche	709 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 2 zu 1

Grunddienstbarkeit - Wege- und Fahrrecht - an dem Grundstück Gemarkung Westerholt Flur 22 Flurstück Nr. 203 eingetragen im Grundbuch von Herten Blatt 10619 Abt. II Nr. 3

lfd. Nr. 3 zu 1

Grunddienstbarkeit - Recht auf Verlegung, Haltung und Unterhaltung der Abwässer- und Versorgungsleitungen - an dem Grundstück Gemarkung Westerholt Flur 22 Flurstück Nr. 203 eingetragen im Grundbuch von Herten Blatt 10619 Abt. II Nr. 4

Abteilung I - Eigentümer:

lfd. Nr. 3.1 und lfd. Nr. 3.2:

Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
- zu je ½ Anteil

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen:

lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 5

gelöscht

lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 054/24)

2.5.2 Grundbuch Blatt Nr. 10619

Grundbuch Amtsgericht Recklinghausen
 Grundbuch von Herten
 Blatt Nr. 10619
 letzte Änderung vom 11.09.2024, Ausdruck vom 22.10.2024

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

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1 (10619)	22	203	Weg	76 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 2.2 bis 2.5:**
 Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
 Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
 - zu je 1/4 Anteil

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2**
 Rückauffassungsvormerkung aus dem im § 6 der Verträge vom 24.07/
 22.08.1972 vereinbarten Wiederkaufsrecht für die VEBA Aktiengesellschaft
 Berlin/Bonn, Verwaltungssitz Düsseldorf. Vorbehalten bleibt der Vorrang für
 Grundpfandrechte (Hypotheken oder Grundschulden) bis zum Höchstbe-
 trage von 250.000 DM - zweihundertfünfzigtausend Deutsche Mark - nebst
 bis zu zwölf vom Hundert Jahreszinsen und sonstigen Nebenleistungen. Mit
 Bezug auf die Bewilligungen vom 24.07./22.08.1972 eingetragen am
 08.05.1973 und umgeschrieben am 10.07.1980.

lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit auf Duldung von Bergwerkseinwirkungen unter Verzicht
auf Ersatz für Mindestwert des Grundstücks (einschließlich vorhandener
Baulichkeiten und Anlagen) bis zu zehn vom Hundert des Verkehrswertes
für den jeweiligen Eigentümer des Steinkohlenbergwerks "Im Vest"- derzei-
tige Eigentümerin Ruhrkohle Aktiengesellschaft in Essen - Berggrundbuch
von Gladbeck Blatt 6601. Vorbehalten bleibt der Vorrang für Grundpfand-
rechte (Hypotheken oder Grundschulden) bis zum Höchstbetrage von
250.000 DM - zweihundertfünfzigtausend Deutsche Mark - nebst bis zu
zwölf vom Hundert Jahreszinsen und sonstigen Nebenleistungen. Mit Bezug
auf die Bewilligungen vom 24.07./22.08.1972 und 26.04.1973 (mit Aus-
nahme der Vereinbarung über deren Bergwerksunternehmungen, § 7 Ziffer
2 e des Vertrages vom 24.07./22.08.1972 eingetragen am 08.05.1973 und
umgeschrieben am 10.07.1980.

lfd. Nr. 3

Grunddienstbarkeiten, bestehend je in einem Wege- und Fahrrecht für die
jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Westerholt Flur 22 Flur-
stück Nr. 197 (Herten Blatt 10616), Gemarkung Westerholt Flur 22 Flurstück
Nr. 204 (Herten Blatt 10618) mit unter sich gleichem Rang. Die Rechte sind
im Bestandsverzeichnis der herrschenden Grundstücke vermerkt. Vorbehal-
ten bleibt der Vorrang für Grundpfandrechte (Hypotheken oder Grundschul-
den) bis zum Höchstbetrage von 250.000 DM - zweihundertfünfzigtausend
Deutsche Mark - nebst bis zu zwölf vom Hundert Jahreszinsen und sonsti-
gen Nebenleistungen. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 20.02.1973 ein-
getragen am 08.05.1973 und umgeschrieben am 10.07.1980.

lfd. Nr. 4

Grunddienstbarkeiten, bestehend je in einem Recht auf Verlegung, Haltung und Unterhaltung der Abwässer- und Versorgungsleitungen für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Westerholt Flur 22 Flurstück Nr. 197 Herten Blatt 10616), Gemarkung Westerholt Flur 22 Flurstück Nr. 204 (Herten Blatt 10618) mit unter sich gleichem Rang. Die Rechte sind im Bestandsverzeichnis der herrschenden Grundstücke vermerkt. Vorbehalten bleibt der Vorrang für Grundpfandrechte (Hypotheken oder Grundschulden) bis zum Höchstbetrage von 250.000 DM - zweihundertfünfzigtausend Deutsche Mark - nebst bis zu zwölf vom Hundert Jahreszinsen und sonstigen Nebenleistungen. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 20.02.1973 eingetragen am 08.05.1973 und umgeschrieben am 10.07.1980.

lfd. Nr. 5

gelöscht

lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 054/24)

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 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.

2.5.3 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:

Das freistehende Einfamilienhaus wird von den Eigentümern genutzt. Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

Wohnungsbindung:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 17.10.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienhaus I-II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss Das Einfamilienhaus hat eine bauzeittypische asymmetrische Dachkonstruktion, sodass die nordwestliche Traufseite I-geschossig ist und die südöstliche Gartenseite II-geschossig.
Größe:	rd. 161 m ² Wohnfläche
tatsächliche Nutzung:	Einfamilienhaus
Baujahr:	um 1974 Die jetzigen Eigentümer haben das freistehende Einfamilienhaus 2013/14 erworben und in dem Zuge Umbaumaßnahmen, Erweiterungen und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Modernisierungen sind teilweise noch nicht abgeschlossen und Restarbeiten stehen noch aus. Zudem sind die Modernisierungsmaßnahmen aus den Jahren 2013/14 aufgrund mangelnder Instandhaltung teilweise bereits wieder überdurchschnittlich abgenutzt.
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 2013/14 Anbau der Überdachung an den Giebelseiten 2013/14 Umbau des Erdgeschosses und Obergeschosses
Modernisierungen:	erkennbare und genannte Modernisierungen 2013/14 Austausch des Heizungssystems von Öl auf Fernwärme 2013/14 Teilaustausch der Fenster 2013/14 Modernisierung Gäste-WC/Badezimmer/Küche Die Modernisierungen werden insbesondere bei der Ableitung der Restnutzungsdauer unter Punkt 3.1.3 berücksichtigt.
Instandhaltung:	Das freistehende Einfamilienhaus wurde - soweit erkennbar - im Zuge des Erwerbs umgebaut, jedoch wurden anschließend die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr durchgeführt.
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Erschließungstyp:	normale Einfamilienhauserschließung mit internem Treppenhaus
Stellplätze:	2 Garagenstellplätze
E-Ladesäulen:	keine Ladepunkte für E-Autos
Aufteilung:	KG: Abstellen, Technik Erd-, Obergeschoss: Wohnen

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive Bauweise mit ein-/zweischaligem Außenmauerwerk mit keinem oder geringem Wärmeschutz; nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. Ständerkonstruktionen	
Keller:	Wände -	massiv
	Decke -	Beton
Geschosse:	Wände -	massiv
	Decke -	Beton
Treppe	Stahltreppe mit Holzstufen und Stahlgeländer, Mipolamhandlauf in einer bauzeittypischen Qualität	
Dach:	konventionell gezimmertes Satteldach mit Dachziegeln und einer nicht genau bekannten Dachdämmung - augenscheinlich wurde das Dach in den letzten Jahren überarbeitet (ca. 10-20 Jahre)	
Regenentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Kupfer	
Fassade:	Putz, Verblendmauerwerk	

2.6.2 Ausbau

Wohnbereich

Haustür:	bauzeittypische Haustür aus Holz mit Einfachverglasung und Gitter in einer einfachen Qualität und einem bauzeittypischen Zustand	
Fenster:	Dachflächenfenster, Kunststofffenster (teilmodernisiert 2013) mit Isolierverglasung und manuellen und elektrischen Rollläden in einer mittleren Qualität und einem uneinheitlichen Zustand	
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett, Naturstein in einer überwiegend besseren Qualität und in einem uneinheitlichen Zustand	
Wand:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, tapeziert und Anstrich, Fliesenspiegel im Nassbereich in einer mittleren Qualität und in einem normalen, teils instandsetzungsbedürftigen Zustand	
Decke:	geputzt gestrichen, teilw. mit integrierter Beleuchtung in einer mittleren Qualität und in einem normalen Zustand	
Innentüren:	bauzeittypische Türen in Stahlzargen in einer einfachen bis mittleren Qualität in einem bauzeittypischen Zustand	
Sanitäre Ausstattung		
Gäste-WC:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Wandfliesen (modernisiert 2013) in einem guten Zustand	
Badezimmer:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Wanne, bodengleiche Dusche, hochwertige Wandoberflächen, Naturstein (modernisiert 2013) in einem guten Zustand	
Küche:	Anschlüsse für Wasser und Abwasser im Schrankbereich, Anschluss für E-Herd	
Sonstiges	Kamin ¹⁰ , Markise, Balkon, zwei Terrassenüberdachungen bzw. Überdachung der Kellertreppe aus einer Holzkonstruktion mit Doppelsteplatten aus Kunststoff	
Technische Ausstattung		
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang	
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage	
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation, normale Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen in einem normalen Zustand	

¹⁰ Informationen, ob der Kamin noch betriebsbereit ist und den aktuellen Feinstaubbestimmungen genügt, liegen nicht vor.

Kellergeschoss

Kellertür:	erneuerte Kellertür (ca. 2013)
Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem uneinheitlichen Zustand
Boden:	Beton/Estrich, Laminat
Wand:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, Fugenglattstrich mit Anstrich, Fliesenspiegel im Nassbereich
Decke:	Beton schalrein entgratet, geputzt gestrichen, mit Styroporelementen verkleidet
Innentüren:	leichte Türen in Stahlzargen
Sanitäre Ausstattung	
Waschküche:	Anschlüsse für Waschmaschine

Technische Anlagen

Energieträger:	Fernwärme
Heizungsanlage:	einfache Fern- oder Zentralheizung mit Warmwasserspeicher in einem normalen Zustand eingebaut 2013/14
Elektro-Unterverteilung:	Zählerschrank, FI-Schalter, geringe Anzahl an Sicherungsautomaten, in einem normalen Umfang. Die Elektro-Unterverteilung konnte bei der Ortsbesichtigung nicht vollständig besichtigt werden.
Sonstiges:	Hauswasseranlage für Gartenbewässerung
Abwasseranschlüsse im KG	Im Kellergeschoss befinden sich Abwasseranschlüsse bzw. ein Bodeneinlauf. Hier besteht die Gefahr, dass es bei einem Starkregen zu einem Rückstau kommen kann und Schmutzwasser in das Kellergeschoss eindringen könnte, sofern keine Hebeanlage oder Rückstauklappen eingebaut sind. Eine Hebeanlage oder Rückstauklappen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

Spitzboden nicht ausgebaut und auch nicht ausbaufähig

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 das Fernwärmenetz</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 das Fernwärmenetz		– Anschluss an die Telekommunikation
Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation										
Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung										
	– Erdkabelanschluss										
	– Anschluss an das Fernwärmenetz										
	– Anschluss an die Telekommunikation										
Vorgarten:	Die überwiegende Fläche wird als Garagenzufahrt genutzt und ist mit Betonpflaster befestigt. Die verbleibenden Flächen sind als Steingarten gestaltet.										
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. Zum Wohnhaus eine Terrasse, die mit Pflanzkübeln von der Gartenfläche getrennt ist.										
Einfriedungen:	Hecken, Stahlgitterzaun, Holzzaun, Gabionen, soweit erkennbar; der Garten ist von der Zufahrt nicht unkontrolliert begehbar.										

2.6.4 Nebengebäude

Doppelgarage	individuell errichtete Doppelgarage
Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise Wände - massives Mauerwerk Decke - Betondecke
Dach:	Flachdach
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, vermutlich bituminöse Abdichtung
Fassade:	Klinker/Putz
Boden:	Beton
Wand:	geputzt und Anstrich
Decke:	Beton schalrein entgratet
Tor:	motorisch angetriebene Garagentore
Nebentür:	Mehrzwecktür

Gartenhaus	Bei dem Gartenhaus handelt es sich um ein Fertigsystem, wie es vielfach im Handel erhältlich ist. Das Gartenhaus kann nicht von innen besichtigt werden. Von außen ist ein deutlicher Instandhaltungsstau erkennbar.
-------------------	--

2.6.5 Zustand und Beurteilung

- Zustand/Schäden: Bei dem letzten Eigentümerwechsel 2013/2014 wurden Umbau- und vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen sowie die Schönheitsreparaturen durchgeführt. Diese wurden jedoch in Teilbereichen nicht abgeschlossen und seit mehreren Jahren wurden die notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr im erforderlichen Umfang durchgeführt.
- Neben einer Vielzahl von kleineren notwendigen Maßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
 - teils erkennbar provisorisch erkennbare Reparaturen bzw. durchgeführte Instandsetzungsarbeiten
 - notwendige Befestigung der lockeren Treppenstufen - Unfallgefahr
 - ausstehende Restarbeiten im Bereich der Kellerfenster
 - teils individualisierte Innenausstattung
 - erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände
 - die Schönheitsreparaturen stehen an, unter anderem Abschleifen des Parketts
 - es befinden sich viele Gegenstände in dem Wohnhaus und in der Garage, hier besteht die Gefahr, dass diese nicht vollständig aus dem Haus entfernt werden
 - teils defekte Folienabdichtung im Bereich der Dachdämmung
 - unzureichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
 - Balkongeländer mit einem Instandhaltungsstau
- Zusammenfassend ist ein uneinheitlicher (altersgerechter, teils modernisierter, teils instandsetzungsbedürftiger) Zustand erkennbar gewesen.
- Um das Gebäude über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können, sind Investitionen erforderlich, die bei der Wertermittlung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.
- Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen **schadensfreien, altersgerechten Zustand** herzustellen. Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und weitere Parameter der Wertermittlung hätten. Bewertet wird der vorhandene Zustand, auch wenn der nicht mehr zeitgemäß ist. Faktisch gesehen steht eine grundsätzliche Modernisierung im größeren Umfang an.
- Schadstoffe in den Baustoffen: Konkrete Hinweise auf schadstoffbelastete Bauteile konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Hier ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass 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. Von hier erfolgt nur der Hinweis!
- Durchgreifende energetische Situation: Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem freistehenden Einfamilienhaus durchgeführt wurden, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Augenscheinlich wurde das Dach überarbeitet und gedämmt. Der Zeitpunkt ist nicht bekannt. 2013/14 wurde ein Teil der Fenster ausgetauscht. Im Übrigen ist ein bauzeittypischer Zustand bzw. vor längerem modernisierter Zustand vorhanden.

Baualterstypisch sind Wärmebrücken durch auskragende Betonbauteile vorhanden. Des Weiteren sind die verbauten Absperrventile im Kellergeschoss nicht mehr zulässig und müssen gegen Thermostatventile getauscht werden.

Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.

Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen in Teilen ertüchtigten Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

Anzumerken bleibt jedoch, dass der Kamin die Heizkosten deutlich entlasten kann. Bei dem Kamin wird davon ausgegangen, dass dieser die Feinstaubbestimmungen einhält. Gegenteilige Angaben lagen nicht vor.

Drittverwendungsfähigkeit: Das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind nach Instandsetzung keine Einschränkungen erkennbar gewesen.

Beurteilung: Es ist ein freistehendes Einfamilienhaus aus den 1970er Jahren mit einer bauzeittypischen Architekturform und Architektursprache. Bedingt durch das asymmetrische Dach ist gartenseitig eine II-geschossigkeit und im Bereich der Zufahrt eine I-geschossigkeit vorhanden.

Im Erdgeschoss befinden sich Wohnräume, Küche und Gäste-WC und im Dachgeschoss sind die privaten Rückzugsbereiche wie Schlafzimmer und Badezimmer.

Die Ausstattung ist in Teilen bei dem Kauf 2013/14 überarbeitet worden, seitdem jedoch wieder überdurchschnittlich abgenutzt und es waren noch Restarbeiten zu erkennen.

Insgesamt handelt es sich um ein repräsentatives Einfamilienhaus in einem uneinheitlichen Zustand mit Investitionsbedarf.

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 **785 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) freistehendes Einfamilienhaus

Kellergeschoss	11,49 m x	8,99 m =	103 m ²
	3,62 m x	1,50 m =	5 m ²
Summe Kellergeschoss			<u>109 m²</u>
Erdgeschoss	11,49 m x	8,99 m =	103 m ²
	3,62 m x	1,50 m =	5 m ²
Summe Erdgeschoss			<u>109 m²</u>
Dachgeschoss	11,49 m x	8,99 m =	<u>103 m²</u>
Summe BGF freistehendes Einfamilienhaus gesamt (auf 1 m² gerundet)			321 m²

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelgarage

Doppelgarage	6,99 m x	6,82 m =	48 m ²
Summe BGF Doppelgarage gesamt			48 m²

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

2.7.3 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss / Dachgeschoss

Wohnraum	34,10 m ²
Essraum	12,38 m ²
Arbeitsraum	16,21 m ²
Küche	8,85 m ²
Diele	19,06 m ²
WC	2,03 m ²
Schlafen 1	24,29 m ²
Schlafen 2	12,75 m ²
Schlafen 3	12,75 m ²
Bad	8,55 m ²
WC	2,46 m ²
Vorraum	3,38 m ²
Balkon	3,74 m ²
Summe Erdgeschoss / Dachgeschoss	160,55 m ²
Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)	161,00 m²

Die Wohnfläche wird auf Basis der eingeholten Bauantragsunterlagen ermittelt und stichprobenartig geprüft. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen im geringen Umfang vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden. Ein vollständiges Aufmaß war bei der Ortsbesichtigung nicht möglich, da das Einfamilienhaus möbliert ist und die Räume zugestellt waren. Die Wohnfläche ist tendenziell größer, da Wände entfernt wurden und der Luftraum über der Treppe geschlossen wurde. Diese Baumaßnahmen sind jedoch ungenehmigter Weise erfolgt, sodass diese Flächen unberücksichtigt bleiben.

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

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = (161 m² / 321 m²)

0,50

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = (161 m² / 212 m²)

0,76

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

Die Wohnflächenfaktoren liegen in einem plausiblen Bereich.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage

2 Stk

Gemäß Erkenntnissen sind die oben angeführten Stellplätze auf dem Grundstück 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. 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.

Stärken:

- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)
- in der Analyse wurde das Umfeld als gute Wohnlage bewertet

Schwächen:

- potenzielle Käufer achten vermehrt auf den energetischen Standard der Immobilie und in diesem Fall ist eine nachträgliche Wärmedämmung wegen der Klinkerfassade nur erschwert möglich
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungstichtag
- viele individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge
- nachträgliche Wärmedämmung wegen der Klinkerfassade nur erschwert möglich

Chancen:

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

Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- anstehende gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Herten bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- veralteter Genehmigungsstand und zwischenzeitliche Umbauten, die nicht dokumentiert sind

Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine normale bis 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.¹¹

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.

¹¹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein freistehendes 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 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 Modellparameter¹² 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 m² ausgewertet.)

¹² 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 ¹³ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 2 ¹⁴ ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben.

Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

Das Gebäude wurde um 1974 fertiggestellt. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 50 Jahren.

Bei baulichen Maßnahmen am Gebäude zur Instandhaltung oder Modernisierung ist das entscheidende Merkmal der Zeitpunkt, an dem die Maßnahmen durchgeführt wurden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist dadurch i. d. R. ein geringerer oder gar kein Vorteil mehr gegeben. Sofern Bauteile zum Stichtag noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, können auch hierfür Modernisierungspunkte eingeräumt werden.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sachverständig vergeben für

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - länger zurückliegend
- Modernisierung der Fenster und Außentüren - in Teilbereichen
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Modernisierung von Bädern - länger zurückliegend
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - länger zurückliegend, teils wieder überdurchschnittlich abgenutzt
- wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung - ungenehmigt

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein mittlerer Modernisierungsgrad (8,5 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 50 Jahren wird gemäß der Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 32 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 48 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1976, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern freistehendes Einfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2024
Baujahr	1974
tatsächliches Alter	50 Jahre
wesentliche Umbauten	2013/14
fiktives Baujahr	1976
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	48 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	32 Jahre

Doppelgarage

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

¹³ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

¹⁴ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

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 (10616)	22	197	Gebäude- und Freifläche	709 m ²
1 (10619)	22	203	Weg	76 m ²
Gesamtgröße				785 m²
davon Hauptfläche				709 m ²
davon Erschließung				76 m ²

Bodenrichtwert

300 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	709 m ²			
Bodenwertansatz	300 €/m ²			
	300 €/m ² x	709 m ²	=	212.700 €
Rundung				300 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				213.000 €

Grundstücksgröße Erschließung	76 m ²			
Bodenwertansatz Erschließung	150 €/m ²			
	150 €/m ² x	76 m ²	=	11.400 €
Bodenwert (Erschließung)				11.400 €

Miteigentumsanteil Erschließung	2 /	4tel	=	5.700 €
Rundung				0 €
Bodenwert (Erschließung Miteigentumsanteil)				5.700 €

Gesamtbodenwert				218.700 €
Bodenwert rentierlicher Anteil				213.000 €
Bodenwert (Erschließung)				5.700 €

(dieser Bodenwertanteil wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt)

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Herten
Postleitzahl	45701
Gemarkungsname	Westerholt
Ortsteil	Westerholt
Bodenrichtwertnummer	701
Bodenrichtwert	300 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m

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

Wegegrundstück

Streng genommen wäre auch eine direkte Erschließung von der Wichernstraße möglich, jedoch würde dies die gute Ausrichtung des Grundstücks stören und würde massive Umbaumaßnahmen erfordern, sodass die bestehende Situation als wirtschaftlichste Lösung angesehen wird und die bestehende Erschließungsstraße als notwendig bezeichnet wird.

Im Grundstücksmarktbericht für den Kreis Recklinghausen werden keine Anpassungsfaktoren für Wegeflächen veröffentlicht. In den Grundstücksmarktberichten der Nachbarstädte wurden teilweise Anpassungsfaktoren für notwendige Zufahrtsflächen veröffentlicht. In Gelsenkirchen wurde ein Anpassungsfaktor von 50% zum Bodenrichtwert genannt. Demnach ergibt sich ein angepasster Bodenwert von 150 €/m² für die notwendige Zufahrtsfläche.

Der notwendige Weg steht nur zu 2/4tel im Eigentum der Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks, sodass der Wert mit 2/4tel (50%) anzusetzen ist.

3.3 Sachwertermittlung

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

freistehendes Einfamilienhaus

Kostenkennwert			850 €/m ²
Bruttogrundfläche			321 m ²
Baupreisindex 2021	III / 2024	130,3	
Baupreisindex 2021	ø 2010	70,9	
	130,3 / 70,9 =	1,838	
	1,838 x 321 m ² x 850 €/m ² =		501.092 €
Alterswertminderungsfaktor freistehendes Einfamilienhaus			
fiktives Alter		48 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor 48 Jahre / 80 Jahre =		0,6	- 300.655 €
freistehendes Einfamilienhaus			200.437 €

Doppelgarage

Kostenkennwert			485 €/m ²
Bruttogrundfläche			48 m ²
Baupreisindex 2021	III / 2024	130,3	
Baupreisindex 2021	ø 2010	70,9	
	130,3 / 70,9 =	1,838	
	1,838 x 48 m ² x 485 €/m ² =		42.789 €
Alterswertminderungsfaktor 48 Jahre / 80 Jahre =		0,6	- 25.673 €
Doppelgarage			17.116 €

Sachwert bauliche Anlagen

Außentreppe, Balkon, Markise, Kamin, Terrassen- Kellerabgangüberdachung, Gartenhaus			14.000 €
Sonstige Bauteile	1,838 x	14.000 € =	25.732 €
Außenanlagen	8% von	243.285 € =	19.463 €
Sachwert Außenanlagen			19.463 €

Sachwert bauliche Anlagen	217.553 €
Sachwert sonstige Bauteile	25.732 €
Sachwert Außenanlagen	19.463 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	213.000 €
Zwischensumme	475.748 €
Rundung	252 €
vorläufiger Sachwert	476.000 €
Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)	
Abschlag	rd. - 5% von 476.000 € = - 23.800 €
Rundung	- 200 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert	452.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

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

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

Der Ausstattungsstandard wird in Anlehnung an die Anlage 4 ImmoWertV21 wie folgt angesetzt:

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	2
Dach	modernisiert - augenscheinlich	15%	3,6
Fenster- und Außentüren	teilweise modernisiert	11%	3
Innenwände und -türen	teilweise modernisiert (zeitgemäße Oberflächen)	11%	2,7
Decken und Treppen	ursprünglich	11%	3,2
Fußböden	modernisiert - länger zurückliegend	5%	3,5
Sanitäreinrichtungen	modernisiert - länger zurückliegend, ein Badezimmer, Gäste-WC	9%	3,8
Heizung	modernisiert	9%	2,9
Sonstige Technik	uneinheitlich	6%	2,9
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	2,9

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile ist ein uneinheitlicher (teils bauzeittypisch, teils modernisiert) Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie begutachtet.

Das vollunterkellerte freistehende Einfamilienhaus lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen ¹⁵

Typ 1.01 I-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss -	Anteil 32%
Typ 1.03 I-geschossig, unterkellert, Flachdach -	Anteil 3%
Typ 1.11 II-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss -	Anteil 65%

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert **850 €/m²**

Doppelgarage

Für die zeitgleich zu dem freistehenden Einfamilienhaus entstandene Doppelgarage wird ein Kostenkennwert in Anlehnung an die NHK 2010 Typ 14.1 angesetzt.

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

¹⁵ Bedingt durch das asymmetrische Dach lässt sich das Einfamilienhaus nicht eindeutig typisieren.

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.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen fiktivem Alter und Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 48 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor freistehendes Einfamilienhaus **0,6**

Wie unter Punkt 3.1.3 beschrieben wird die Nutzungsdauer für die Doppelgarage mit der Nutzungsdauer für das freistehende Einfamilienhaus gleichgesetzt.

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. Gemäß Sachwertmodell enthält der vorläufige Sachwert auch die Wertanteile für typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.

- Außentreppe, Balkon, Markise, Kamin, Terrassen-, Kellerabgangüberdachung, Gartenhaus

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.

Ansatz **25.732 €**

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).¹⁶

Ohne Lagedifferenzierung alle 6 Städte

Höhe vorläufiger Sachwert	400.000 €	Sachwertfaktor 1,03
	450.000 €	Sachwertfaktor 1,00
	500.000 €	Sachwertfaktor 0,97

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

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

Im Vergleich zu der Auswertung zu dem Grundstücksmarktbericht 2023 sind die Sachwertfaktoren deutlich gefallen.

Eine differenzierte Auswertung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konnte aufgrund der geringen Datenlage nicht durchgeführt werden.

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.

¹⁶ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2024; Seite 54

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: Geringes Angebot an vergleichbaren Objekten und steigende Nachfrage.	↓
Absolutes Wertniveau: Der vorläufige Sachwert liegt deutlich oberhalb des durchschnittlichen Sachwertes aus der Auswertung. Das erschwert die Erschwinglichkeit und engt somit die Käuferschicht ein. Je höher der Sachwert, desto geringer der Sachwertfaktor. Bedingt durch die Wertscala ausreichend berücksichtigt.	↔
Tendenz: In dem Bereich, in dem der vorläufige Sachwert liegt, sind nur noch wenige Kauffälle registriert. Hieraus erfolgt eine größere Unsicherheit.	↓
Bodenrichtwertniveau: Das Bodenrichtwertniveau bei der Auswertung ist niedriger als das vorhandene Bodenrichtwertniveau. Dies lässt im Vergleich zu den ausgewerteten Kaufpreisen auf eine bessere Lage schließen.	↑
Bodenwertanteil: Der Bodenwertanteil der ausgewerteten Kauffälle ist niedriger als der vorhandene Bodenwertanteil.	↓
Grundstücksgröße: Die Grundstücksgröße ist deutlich größer als die durchschnittliche Grundstücksgröße bei der Auswertung.	↓
Restnutzungsdauer: Die geschätzte Restnutzungsdauer von 32 Jahren ist geringer als die durchschnittliche Restnutzungsdauer der ausgewerteten Gebäude. Dies lässt auf modernisierte, teilw. modernisierte oder jüngere Gebäude schließen, die in die Auswertung eingeflossen sind.	↓
Ausstattungsstandard: Der Ausstattungsstandard ist vergleichbar mit der durchschnittlichen Ausstattungsstandards bei der Auswertung.	↔

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als gute 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 repräsentatives Einfamilienhaus in einem uneinheitlichen Zustand mit Investitionsbedarf.	↓
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein uneinheitlicher (altersgerechter, teils modernisierter, teils instandsetzungsbedürftiger) Zustand erkennbar gewesen.	↔
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale bis gute Marktgängigkeit erwartet.	↑

HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	rd. 0,95 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 freistehenden 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. Er ist insofern mit dem ermittelten vorläufigen Ertragswert oder anderen Marktindikatoren vergleichbar.

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	452.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche	2.807 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.409 €/m ²
Kennzahl Gebädefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche	1.484 €/m ²
Kennzahl Gebädefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	745 €/m ²

Vergleichszahlen

Durchschnittspreise 2023 nach Baujahresgruppen in Bezug auf alle Städte ¹⁷

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

<u>Baualtersklasse</u>	1950 – 1974
Ø Grundstücksfläche	550 m ²
Ø Wohnfläche	150 m ²
Ø Preis / m ² Wfl.	2.730 €/m ²
Ø Gesamtkaufpreis	410.000 €

<u>Baualtersklasse</u>	1975 -1994
Ø Grundstücksfläche	550 m ²
Ø Wohnfläche	150 m ²
Ø Preis / m ² Wfl.	3.100 €/m ²
Ø Gesamtkaufpreis	465.000 €

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen hat einen Wert von 2.760 €/m² bzw. 440.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Die Abweichung ist in dem Umfang plausibel.

Im Internet wird für das 3. Quartal 2024 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 2.877 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 2.587 €/m² bis 4.192 €/m². Die Angebotspreise sind nach dem Einbruch in Folge des Zinsschocks im Vergleich zu früheren Schwankungen relativ stabil geblieben. ¹⁸

Für ein Einfamilienhaus (Bestand) wurde von dem IVD 2024 für einen einfachen Wohnwert ein Preis von 240.000 €, für einen mittleren Wohnwert 270.000 €, für einen guten Wohnwert 350.000 €, einen sehr guten Wohnwert 375.000 € und einen Spitzenwert 425.000 € angegeben.

¹⁷ Grundstücksmarktbericht der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop 2024; Seite 51

¹⁸ Quelle: [https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/recklinghausen-kreis/herten/hauspreise?mapCenter=51.591714%2C7.120366%2C11.12457308078171]; abgerufen am 24.01.2025

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)	
Altmerkmale und Schäden	- 18.500 €
Risiko ungenehmigter An- und Umbauten	- 7.500 €
Bodenwert Erschließung	5.700 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 20.300 €

Altmerkmale und Schäden

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

Im Wesentlichen sind dies:

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- teils erkennbar provisorisch erkennbare Reparaturen bzw. durchgeführte Instandsetzungsarbeiten
- notwendige Befestigung der lockeren Treppenstufen - Unfallgefahr
- ausstehende Restarbeiten im Bereich der Kellerfenster
- teils individualisierte Innenausstattung
- erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände
- die Schönheitsreparaturen stehen an, unter anderem Abschleifen des Parketts
- es befinden sich viele Gegenstände in dem Wohnhaus und in der Garage, hier besteht die Gefahr, dass diese nicht vollständig aus dem Haus entfernt werden
- teils defekte Folienabdichtung im Bereich der Dachdämmung
- unzureichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Balkongeländer mit einem Instandhaltungsstau

Viele von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in dem Alterswertminderungsfaktor in Verbindung mit der gewählten Restnutzungsdauer und dem angesetzten Kostenkennwert berücksichtigt zu beurteilen. Darüber hinaus werden nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über den angesetzten Alterswertminderungsfaktor und den gewählten Kostenkennwert hinausgehen.

Die gewählte Pauschale beinhaltet keine durchgreifenden Modernisierungen, sondern stellt den geschätzten Kostenaufwand für die Instandsetzung in einen altersgerechten Zustand dar, was die geringen Modernisierungen beinhaltet, die bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Es handelt sich bei der Pauschale nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde.

Bei der Erstellung dieses Gutachtens ist es nicht möglich konkrete Angebote einzuholen oder aber positionsgenaue Kalkulationen einzelner Gewerke zu erstellen. Dies würde ja ein konkretes Konzept zur Beseitigung von Schäden oder Instandhaltungsrückständen usw. erfordern. Ein solches Konzept unterliegt den persönlichen Überlegungen eines Erwerbers und ist damit grundsätzlich nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB.

Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch eine auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig. In einem erhöhten Umfang werden die Kosten abgezogen, die aus gesetzlichen Vorgaben zeitnah umzusetzen sind.

Weitere möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer hätten.

Ansatz (Abschlag): **- 18.500 €**

Risiko ungenehmigter An- und Umbauten

Das Wohnhaus ist vermutlich ungenehmigter Weise angebaut und umgebaut worden. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass hieraus keine bauordnungsrechtlichen Konsequenzen entstehen, da die An- und Umbaumaßnahmen generell als genehmigungsfähig angenommen werden. In dem Katasterplan sind die Überdachungen gestrichelt eingezeichnet, sodass der Stadt die ungenehmigten Anbauten bekannt sein könnten. Dennoch wird hier eine Wertkorrektur vorgenommen, da es entgegen eines genehmigten An- und Umbaus einen Nachteil und ein Risiko darstellt. Hierzu liegen keine empirischen Daten vor, sodass dieser Abschlag hier nur geschätzt werden kann. Dies bedeutet, dass für die nachträgliche Legalisierung auch Planunterlagen und statische Berechnungen neu erstellt werden müssen.

Ansatz (Abschlag): **- 7.500 €**

Bodenwert Erschließungsfläche

Der Miteigentumsanteil an dem Bodenwert der Erschließungsfläche und des angrenzenden Miteigentumsanteils an der Grundfläche wurde bereits unter Punkt 3.2 beschrieben und die Berechnung wird hier noch mal angeführt.

Grundstückgröße Erschließung	76 m ²			
Bodenwertansatz Erschließung	150 €/m ²			
	150 €/m ² x	76 m ²	=	11.400 €
Bodenwert (Erschließung)				11.400 €
Miteigentumsanteil Erschließung	2 /	4tel	=	5.700 €
Rundung				0 €
Bodenwert (Erschließung Miteigentumsanteil)				5.700 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein freistehendes 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 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	452.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 20.300 €
Sachwert	431.700 €
Rundung	300 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert	432.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur freistehendes Einfamilienhaus)	1.347 €/m ²
Flächenwert/m ² (Wfl.)	2.683 €/m ²
Bodenwertanteil	49%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Wichernstraße 6 in 45701 Herten auf

GESAMTVERKEHRSWERT	zum Stichtag 02.12.2024 gerundet	432.000 €
---------------------------	----------------------------------	------------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Die vorhandenen wertrelevanten Belastungen beziehen sich ausschließlich auf das als Erschließungsfläche genutzte Grundstück Flurstück 203. Das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück 197 ist in Abt. II mit einem Zwangsversteigerungsvermerk belastet, der im Verfahren untergeht und somit keinen wertrelevanten Einfluss hat.

Grundbuch von Herten, Blatt 10616/ Abt. II

(mit dem Einfamilienhaus bebautes Grundstück)

lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 5

gelöscht

lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 054/24)

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

Grundbuch von Herten, Blatt 10619/ Abt. II

(als Erschließungsfläche genutztes Grundstück)

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 22.08.1972 eingeholt.

lfd. Nr. 1

Rückkaufsvormerkung aus dem im § 6 der Verträge vom 24. 07./22.08.1972 vereinbarten Wiederkaufsrecht für die VEBA Aktiengesellschaft Berlin/Bonn, Verwaltungssitz Düsseldorf. Vorbehalten bleibt der Vorrang für Grundpfandrechte (Hypotheken oder Grundschulden) bis zum Höchstbetrage von 250.000 DM - zweihundertfünfzigtausend Deutsche Mark- nebst bis zu zwölf von Hundert Jahreszinsen und sonstigen Nebenleistungen. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 24.07./22.08.1972 eingetragen am 08.05.1973 und umgeschrieben am 10.07.1980.

Beurteilung lfd. Nr. 1

Das Rückkaufsrecht ist infolge Fristablauf erloschen und könnte gelöscht werden. Möglicherweise entstehen hierbei Kosten, die nur geschätzt werden können.

Belastung

rd. 500 €

lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit auf Duldung von Bergwerkseinwirkungen unter Verzicht auf Ersatz für Mindestwert des Grundstücks (einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen) bis zu zehn vom Hundert des Verkehrswertes für den jeweiligen Eigentümer des Steinkohlenbergwerks "Im Vest"-derzeitige Eigentümerin Ruhrkohle Aktiengesellschaft in Essen- Berggrundbuch von Gladbeck Blatt 6601-. Vorbehalten bleibt der Vorrang für Grundpfandrechte (Hypotheken oder Grundschulden) bis zum Höchstbetrage von 250.000 DM - zweihundertfünfzigtausend Deutsche Mark- nebst bis zu zwölf vom Hundert Jahreszinsen und sonstigen Nebenleistungen. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 24.07./22.08.1972 und 26.04.1973 (mit Ausnahme der Vereinbarung über deren Bergwerksunternehmungen, § 7 Ziffer 2e des Vertrages vom 24.07./22.08.1972 eingetragen am 08.05.1973 und umgeschrieben am 10.07.1980

Beurteilung lfd. Nr. 2

Nach der Bewilligungsurkunde bezieht sich der Bergschädenminderwertverzicht auf bis zu 10% des Verkehrswertes, und dass für Bergschädensicherungskosten kein Ersatz verlangt werden kann.

Nach einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist der Bergbau in diesem Gebiet eingestellt und Einwirkungen aus dem Bergbau seien hier nicht mehr zu erwarten. Somit kann aus der Eintragung kein signifikanter Werteinfluss mehr erkannt werden. Es verbleibt jedoch ein geringes Restrisiko sowie die "Verschmutzung des Grundbuchs", und dass die Löschung möglicherweise Kosten verursacht.

Für das Gericht wird bei der Wertableitung ein geschätzter Betrag berücksichtigt.

Belastung**- 500 €****lfd. Nr. 3**

Grunddienstbarkeiten, bestehend je in einem Wege- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Westerholt Flur 22 Flurstück Nr. 197 (Herten Blatt 10616), Gemarkung Westerholt Flur 22 Flurstück Nr. 204 (Herten Blatt 10618) mit unter sich gleichem Rang. Die Rechte sind im Bestandsverzeichnis der herrschenden Grundstücke vermerkt. Vorbehalten bleibt der Vorrang für Grundpfandrechte (Hypotheken oder Grundschulden) bis zum Höchstbetrage von 250.000 DM -zweihundertfünfzigtausend Deutsche Mark- nebst bis zu zwölf vom Hundert Jahreszinsen und sonstigen Nebenleistungen. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 20.02.1973 eingetragen am 08.05.1973 und umgeschrieben am 10.07.1980.

lfd. Nr. 4

Grunddienstbarkeiten, bestehend je in einem Recht auf Verlegung, Haltung und Unterhaltung der Abwasser- und Versorgungsleitungen für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Westerholt Flur 22 Flurstück Nr. 197 Herten Blatt 10616), Gemarkung Westerholt Flur 22 Flurstück Nr. 204 (Herten Blatt 10618) mit unter sich gleichem Rang. Die Rechte sind im Bestandsverzeichnis der herrschenden Grundstücke vermerkt. Vorbehalten bleibt der Vorrang für Grundpfandrechte (Hypotheken oder Grundschulden) bis zum Höchstbetrage von 250.000 DM -zweihundertfünfzigtausend Deutsche Mark- nebst bis zu zwölf vom Hundert Jahreszinsen und sonstigen Nebenleistungen. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 20.02.1973 eingetragen am 08.05.1973 und umgeschrieben am 10.07.1980.

Beurteilung lfd. Nr. 3 und Nr. 4

Die Grunddienstbarkeiten unter der lfd. Nr. 3 und Nr. 4 sichern die Erschließung in der jetzigen Situation und sind gegenseitig eingetragen. Bei einem Wegfall der Rechte besteht die Möglichkeit direkt im Bereich der Wichernstraße anzuschließen, dies ist jedoch mit Wertverlusten verbunden.

In der jetzigen Situation kann hieraus kein Werteinfluss erkannt werden, da die Rechte gegenseitig eingetragen sind (im Bestandsverzeichnisses des Blattes 10616). Es verbleibt jedoch ein geringes Restrisiko sowie die "Verschmutzung des Grundbuchs".

Für das Gericht wird bei der Wertableitung ein geschätzter Betrag berücksichtigt.

Belastung

je Eintragung 500 €

- 1.000 €**lfd. Nr. 5**

gelöscht

lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 054/24)

Grundbuch von Herten, Blatt 10619/ Abt. II

lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 5

gelöscht

lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 054/24)

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

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

AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

Die beiden als selbstständig ausgewiesenen Grundstücke sind bis hier als wirtschaftliche Einheit bewertet worden. Ein Einzelverkauf der Erschließungsfläche erscheint hier nicht marktgerecht, da es für Wegeflächen keinen eigenständigen Immobilienmarkt gibt, zumal es sich hierbei auch nur um einen Miteigentumsanteil handelt. Einziger Käufer wäre der Eigentümer des mit dem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Flurstücks 204, Wichernstraße 4. Hierbei handelt es sich um einen bipolaren Markt, der nicht Grundlage eines Verkehrswerts sein kann. Weiter kann ein Verkauf der Wegefläche mit Wertverlusten für das Hauptgrundstück verbunden sein. Aus diesem Grund wird ein Aufruf als wirtschaftliche Einheit, was beide Grundstücke beschreibt, als wirtschaftlicher angesehen.

Für das Gericht erfolgt hier informativ die Aufteilung des Verkehrswerts

Der Wert des mit dem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 197) ergibt sich aus dem vorläufigen Verfahrenswert bzw. dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. In diesem Fall wird die bei der Verkehrswertableitung vorgenommene Rundung alleinig auf das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück angerechnet.

freistehendes Einfamilienhaus (ohne BOG)	452.000 €
Altmerkmale und Schäden	- 18.500 €
Risiko ungenehmigter An- und Umbauten	- 7.500 €
Rundung	300 €
freistehendes Einfamilienhaus	426.300 €

Der anteilige Wert der Erschließungsfläche wurde mit 5.700 € ermittelt.

Erschließungsfläche	5.700 €
----------------------------	----------------

Gesamtverkehrswert

freistehendes Einfamilienhaus	426.300 €
Erschließungsfläche	5.700 €
Gesamtverkehrswert	432.000 €

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Das freistehende Einfamilienhaus wird augenscheinlich von den Eigentümern 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 23.10.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
An dieser Stelle ist jedoch auf die Um- und Anbauten zu verweisen, bei denen auch Innenwände entfernt wurden, bei denen nicht bekannt ist, ob diese für das statische System relevant sind und ob diese Baumaßnahme fachlich betreut wurde.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Wichernstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 12.11.2024 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 17.10.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 17.10.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

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 03.02.2025

5 ANLAGEN
