

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)**

Sachverständigenbüro Tettenborn

Veit Tettenborn

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

Verkehrswertgutachten

Nr. FUN-0725-DHH

für das mit einer Doppelhaushälfte und mehreren Nebengebäuden bebaute Grundstück

Eichenstraße 46, 45711 Datteln

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 055/24**

zum Stichtag 19.05.2025



Ermittelter Gesamtverkehrswert

331.000 €

Einzelverkehrswerte:

Ifd. Nr. 1 Flurstück 163 (Doppelhaushälfte)
Ifd. Nr. 2 Flurstück 232 (Gartenfläche)

306.160 €
24.840 €

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	9
2.1 Makrolage Stadt Datteln	9
2.2 Mikrolage Eichenstraße	11
2.3 Grundstück	12
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5 Privat-rechtliche Situation	17
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Flächen- und Massenangaben	25
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	27
3 WERTERMITTlung	28
3.1 Bewertungsmodell	29
3.2 Bodenwertermittlung	31
3.3 Sachwertermittlung	32
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	38
4 VERKEHRSWERT	40
4.1 Verfahrenswahl	40
AUFTeilung DES GESAMTVERKEHRSWERTES	41
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	42
5 ANLAGEN	43
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Wohnflächenberechnung	
5.7. Auszug aus dem Bebauungsplan und textliche Festsetzungen	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Doppelhaushälfte und Nebengebäude	
Ortstermin	19.05.2025	
Wertermittlungsstichtag	19.05.2025	
Objektadresse	Eichenstraße 46 45711 Datteln	
Gemarkung	Datteln	
Flur/Flurstücke	40 / 163, 232	
Objektinformationen	Baujahr Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr) wesentliche Umbauten Alter fiktives Alter Gesamtnutzungsdauer Restnutzungsdauer	1965 1970 1976 60 Jahre 55 Jahre 80 Jahre 25 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße bebaute Fläche (nur Doppelhaushälfte) Bruttogrundfläche Wohnfläche wohnliche Nutzfläche	584 m ² 115 m ² 454 m ² 171 m ² 13 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert Bodenwert (absolut)	270 €/m ² 158.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	377.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) Rundung Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	377.000 € - 45.850 € - 150 € 331.000 €

Ermittelter Gesamtverkehrswert **331.000 €**

Einzelverkehrswerte:

Ifd. Nr. 1 Flurstück 163 (Doppelhaushälfte)	306.160 €
Ifd. Nr. 2 Flurstück 232 (Gartenfläche)	24.840 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Lünebrink Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen		
Aktenzeichen:	022 K 055/24		
Auftrag vom:	04.03.2025		
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und mehreren Nebengebäuden bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.		
Objekt:	Doppelhaushälfte und Nebengebäude Eichenstraße 46 45711 Datteln		
Grundbuch:	Amtsgericht	Recklinghausen	
	Grundbuch von	Datteln	
	Blatt Nr.	3373	
Kataster:	Gemarkung	Datteln	
	Flur	40	
	Flurstücke	163, 232	
Eigentümerin:	Ifd. Nr. 4.1, 4.2, 4.3.1, 4.3.2, 4.4: Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.		
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am:		19.05.2025
	Teilnehmer:		
	- ein Miteigentümer, der gleichzeitig Mieter ist		
	- ein weiterer Miteigentümer		
	- Ehefrau eines Miteigentümers (Zutritt zu dem Haus wurde verweigert)		
	- Freundin der Ehefrau (Zutritt zu dem Haus wurde verweigert)		
	- drei Miteigentümerinnen		
	- der Sachverständige Tettenborn		
	Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Während der Besichtigung vor Ort herrschten durchschnittliche Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung.		

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 19.05.2025
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 04.03.2025

eingeholte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 28.03.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.03.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 07.04.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 27.03.2025
- Auskunft zu den Baulisten vom 25.03.2025
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 27.03.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 28.03.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.03.2025
- Bauakte am 27.03.2025

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 16.03.1964
- Rohbauabnahme vom 09.09.1964
- Schlussabnahme vom 13.07.1965
- Baugenehmigung vom 17.07.1975
- Schlussabnahme vom 15.07.1976

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Exposé zu einem Nachbarhaus
- Exposé zu einer vergleichbaren Immobilie
- Schreiben des Rechtsanwalts vom 05.05.2025
- Kopien von den Plänen aus der Bauzeit
- Baubeschreibung vom 14.08.1963
- Wohnflächenberechnung vom 14.08.1963
- Schlussabnahmeschein Einbau eines Kinderzimmers vom 15.07.1976
- Pläne Einbau des Kinderzimmers im Dachgeschoss vom 28.05.1975
- Schriftverkehr zu dem Einbau eines Kinderzimmers vom 28.05.1975
- Informationen zu der Vermietung Wohnung Obergeschoss

Für die zur Verfügung gestellten Unterlagen wird unterstellt, dass diese richtig und vollständig sind. Teilweise lagen die zur Verfügung gestellten Unterlagen nur auszugsweise vor.

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 Schadensauflistung sind Spezialkenntnisse und -untersuchungen erforderlich, die im Rahmen einer üblichen Wertermittlung nicht erbracht werden können. Hierfür ist i. d. R. ein Bauschadengutachter einzubeziehen.

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

Mehrere Grundstücke

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

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
ImmoWertA:	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
BauO NRW:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
WoFlV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
WFNG NRW	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
GEG:	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) <ul style="list-style-type: none"> - in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Literaturquellen: In diesem Gutachten werden insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen:
 Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln
 Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014
 Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015
 Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2024, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de).

Lizenzf freigaben: Straßenlärm: "Daten der Kommunen und des Landes NRW © LANUV NRW, © EBA 2017, © Straßen.NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022) dl-de/by-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)" veröffentlicht unter: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>
 Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de)
 Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0. hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 61 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 9 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Datteln

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

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

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

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

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

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

2.2 Mikrolage Eichenstraße

Stadtteil Hötting:	Hötting ist ein eigenständiger Stadtteil von Datteln mit 3.422 Einwohnern (Stand: 31.05.2025). Er besteht aus verschiedenen Siedlungsgebieten, die sich im Laufe der Zeit entwickelt haben. Hötting liegt im nordöstlichen Teil des Stadtgebiets und bietet eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie an die umliegenden Naherholungsgebiete. Hötting ist vorwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.								
Zentralität:	Zentral im Ortsteil Hötting an einer Wohnsammelstraße. Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 2,5 km.								
Erreichbarkeit:	Eichenstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Doppelhaushälfte ist über eine Stichstraße mit einer Asphaltoberfläche und einseitigem Gehweg zu erreichen. Die Gärten grenzen teilw. direkt an den Stichweg. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand mit Instandsetzungsbedarf und wurde augenscheinlich schon häufiger ausgebessert, der Stichweg befindet sich in einem mittleren bis mäßigen Erhaltungszustand.								
Entfernung:	<table border="0"> <tr> <td>- Bundesstraße</td><td>ca. 0,8 km (B235)</td></tr> <tr> <td>- Autobahn</td><td>ca. 8,2 km (A2)</td></tr> <tr> <td>- Bus</td><td>ca. 0,5 km</td></tr> <tr> <td>- Bahnanschluss</td><td>ca. 14,5 km (Recklinghausen HBF) Datteln selbst hat keinen Bahnhof</td></tr> </table>	- Bundesstraße	ca. 0,8 km (B235)	- Autobahn	ca. 8,2 km (A2)	- Bus	ca. 0,5 km	- Bahnanschluss	ca. 14,5 km (Recklinghausen HBF) Datteln selbst hat keinen Bahnhof
- Bundesstraße	ca. 0,8 km (B235)								
- Autobahn	ca. 8,2 km (A2)								
- Bus	ca. 0,5 km								
- Bahnanschluss	ca. 14,5 km (Recklinghausen HBF) Datteln selbst hat keinen Bahnhof								
Umfeld:	Das Grundstück liegt direkt an der Eichenstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine schwach frequentierte Wohnsammelstraße mit Tempolimit 30. Die Stichstraße ist eine Sackgasse. Insgesamt normale ortstypische Erreichbarkeit des Standortes.								
Infrastruktureinrichtungen:	Umgebung mit überwiegend offener I- und II-geschossiger Wohnbebauung aus den 1950/1960er Jahren und Mehrfamilienhausbebauung. Gebäude in konventioneller Bauart; überwiegend baujahrestypischer Zustand. Es ist ausschließlich eine Wohnviertelprägung durch Reihenbauweise und Typenbauweise. In Sichtweite schließt eine gewerbliche Bebauung an und in unmittelbarer Umgebung befinden sich ein Kindergarten / eine Schule.								
Bodenrichtwertniveau:	Die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen sind im Stadtzentrum von Datteln und im Bereich der Zufahrtsstraßen ins Stadtzentrum zu erreichen. In der unmittelbaren Nachbarschaft ein ausgedünntes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.								
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.								

³ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 39

2.3 Grundstück

Flurstücke:	163, 232
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und mehreren Nebengebäuden bebaut. Es wird von einem Miteigentümer zu Wohnzwecken genutzt und eine Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt.
Größe:	584 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor. Das ausparzelierte Flurstück 232 war offensichtlich mal als Parkplatz geplant und vollwertig in das Gesamtgrundstück integriert.
Zuschnitt:	trapezförmig geschnittenes Grundstück; die nördliche und östliche Grundstücksgrenze folgen den Straßenverläufen mittlere Breite Straßenfront ca. 14,5 m, Tiefe ca. 30 m
Grundstücksausrichtung:	zur Nord - und Ostseite an öffentliche Straßen normal angebunden Garten ist zur Westseite ausgerichtet, Erschließung erfolgt von der Ostseite
Bewuchs:	Üblicher Bewuchs mit typischem Freizeitwert für ein Einfamilienhaus, teils mit Palmen bepflanzt. Hier wird auf das Protokoll in der Anlage verwiesen.
Sonstiges:	Aufstellfläche für einen Swimmingpool
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	weitere Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser; der Garten ist weitestgehend vor Einblicken geschützt
Störeinflüsse:	Überdurchschnittliche Lärmbelastungen oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁴

⁴ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 24.07.2025

Bergbauliche Einwirkungen: Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 07.04.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit:

Das zu bewertende Grundstück liegt über

- Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Hohenzollern 22 / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen

und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

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

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten: Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 27.03.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Schutzgebiete: Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.⁵

Starkregen: In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich der Doppelhaushälften nicht gekennzeichnet.⁶

Baugrund: Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.

Beurteilung Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁵ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 24.07.2025

⁶ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2025] abgerufen am 24.07.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Flächennutzungsplan ⁷ als Wohnbauflächen Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal des Kreises Recklinghausen ⁸ nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans – Bebauungsplan Nr. 5 „Hötting Nord“ in Kraft getreten am 22.12.1963. <u>Festsetzungen:</u> Nutzung WR reines Wohngebiet Maß der baul. Nutzung GRZ 0,4, GFZ 0,7 II-geschossige Bebauung (zwingend), Satteldach 33° Dachneigung Baulinien und Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld. In den textlichen Festsetzungen wird beschrieben, dass Stallungen für Hunde, Schafe, Schweine, Ziegen und Wirtschaftsgebäude aller Art sowie Lager und Nebenräume mit Ausnahme von Kleingerätenabstellräumen im reinen Wohngebiet unzulässig sind. Augenscheinlich werden die in dem Bebauungsplan festgesetzten Parameter von der Doppelhaushälfte und der Garage eingehalten. Es wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt. Ein Erweiterungspotenzial konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Im Nachhinein wurde noch ein Wintergarten angebaut und ein Nebengebäude im Garten errichtet. Gemäß Amtsblatt der Stadt Datteln vom 27.11.2020 ist ein erneuter Aufhebungs- und Aufstellungsbeschluss zu dem B-Plan gefasst worden.
Besonderes Städtebaurecht:	Gemäß den Darstellungen des Internetportals des Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von weiteren städtebaulichen Sitzungen.

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

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

Abgabenrechtlich	
Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Datteln vom 27.03.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

⁷ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/client?applicationId=6976&layers=OSM-Mapnik%3BGrenze+Emscher-Lippe%3BSatzung%2F+Rechtskraft%3BAufstellungsbeschluss%3BEntwurf>]; abgerufen am 24.07.2025

⁸ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/client?applicationId=6976&layers=OSM-Mapnik%3BGrenze+Emscher-Lippe%3BSatzung%2F+Rechtskraft%3BAufstellungsbeschluss%3BEntwurf>]; abgerufen am 24.07.2025

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:

Am 27.03.2025 wurde die digitale Bauakte des Kreises Recklinghausen zur Verfügung gestellt. Demnach wurde die Doppelhaushälfte und die Nebengebäude genehmigt. Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage

Baugenehmigung	vom 16.03.1964
Rohbauabnahme	vom 09.09.1964
Schlussabnahme	vom 13.07.1965

Errichtung eines Kinderzimmers im Dachgeschoss

Baugenehmigung Bauschein Nr. 172	vom 17.07.1975
Schlussabnahme	vom 15.07.1976

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.

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

In der unmittelbaren Nachbarschaft wurden die Dachgeschosse ausgebaut, sodass hier ebenfalls die Möglichkeit gesehen wird, das Dachgeschoss auszubauen. Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung.

Zwischenzeitlich wurden die Wände zwischen dem Wohnzimmer und dem Essraum im Erdgeschoss entfernt. Zu dieser Maßnahme konnten keine Baugenehmigungsunterlagen gesichtet werden. Ob dies statisch geprüft wurde ist nicht bekannt. In den Plänen zur Statik sind die Wände als tragende Wände eingezeichnet.

Im Nachhinein wurde noch ein Wintergarten in einfachster Art und Weise angebaut und ein Nebengebäude im Garten errichtet, das gemäß den textlichen Festsetzungen nicht zulässig ist.

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.

Auf einen besonderen Wertzu- oder -abschlag für die ungenehmigten Bauteile wird verzichtet und sie werden als wertneutral beurteilt.

Baulisten

Nach einem Schreiben der Stadt Datteln vom 25.03.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulistenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Datteln vom 27.03.2025 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 wird jedoch auf die ungenehmigten Umbauten (Entfernen von einer Innenwand, Errichtung eines Wintergartens) und augenscheinlich zu groÙe Nebengebäude hingewiesen, von denen die Bauaufsichtsbehörde vermutlich keine Kenntnis hat.

Beurteilung:

Insgesamt wird in dem Gutachten von einem ursprünglich genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen mit nachträglichen ungenehmigten Umbauten (im geringen Umfang) angenommen. 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 Gutachtenerstellung als untergeordnet und heilbar beurteilt. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Einschätzung des Sachverständigen, die keinerlei rechtliche Bindung hat, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Auf einen besonderen Wertabschlag wird hier verzichtet.

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 Datteln vom 28.03.2025 ist die Doppelhaushälfte nicht in der Denkmalliste eingetragen und es befinden sich keine eingetragenen Denkmäler in der Nähe, deren Umgebungsschutz sich auf das Grundstück auswirken könnte.

Energieausweis:

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

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

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr. letzte Änderung	Recklinghausen Datteln 3373 vom 26.09.2024, Ausdruck vom 28.03.2025
------------------	--	--

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Ifd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	40	163	Gebäude- und Freifläche	492 m ²
2	40	232	Gebäude- und Freifläche	92 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümerin: **Ifd. Nr. 4.1, 4.2, 4.3.1, 4.3.2, 4.4:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **Ifd. Nr. 1**
gelöscht
Ifd. Nr. 2
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 055/24)
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

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

Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden: keine gültigen Eintragungen vorhanden

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:	<p>Die Erdgeschosswohnung ist ungenutzt und wurde zuletzt von dem Erblasser genutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.</p> <p>Die Obergeschosswohnung ist seit September 1993 an einen jetzigen Mit-eigentümer vermietet. Gemäß Angaben wurde der Mietvertrag seinerzeit mündlich geschlossen und die Miterben damals davon in Kenntnis gesetzt. Die Miete beläuft sich gemäß Angaben auf 575 € inklusive Nebenkosten.</p> <p>Da es sich hierbei um ein persönliches Mietverhältnis handelt, wird die Marktüblichkeit geprüft und bleibt ggf. unberücksichtigt.</p>
Wohnungsbindung:	<p>Eine Anfrage an die Stadtverwaltung Datteln Fachdienst Soziales bezüglich des Bestehens einer Wohnungsbindung vom 26.03.2025 wurde trotz mehrfacher Nachfrage bis zum Rechercheabschluss, den 25.07.2025, nicht beantwortet. In der 3. Abt. des Grundbuches (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) sind keine Eintragungen vorhanden, sodass davon ausgegangen wird, dass keine Belegungsbindung besteht.</p>

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus, II-geschossig mit teilw. ausgebau-tem Dachgeschoss und mehrere Nebengebäude		
Größe:	170,92 m ² Wohnfläche 12,65 m ² sonstige Flächen 183,57 m ² Wohn- und Nutzungsfläche		
tatsächliche Nutzung:	Zweifamilienhaus		
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen - zusätzlich gibt es ein Kinderzimmer und Bad im Dachgeschoss.		
Baujahr:	um 1965		
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 1976 Teilausbau Dachgeschoss unbek. Anbau Wintergarten		
Modernisierungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Modernisierungen unbek. Einbau eines Klimasplittgerätes (Mieterseits) 2004 Austausch des Heizsystems ca. 1992 Austausch der Verglasung ca. 1990 Überarbeitung WC Erdgeschoss ca. 1990 Überarbeitung Badezimmer Obergeschoss		
	Die überwiegend länger zurückliegenden Modernisierungen haben nur noch minimale Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen sind und im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden und vom Volumen als untergeordnet zu beurteilen sind.		
Instandhaltung:	Die Doppelhaushälfte wurde - soweit erkennbar - im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhal-tungen wurden durchgeführt. Notwendige Instandhaltungen (Austausch defekter Bauteile), die keine Mo-dernisierungsmaßnahmen (z.B. Verbesserung der Energieeffizienz oder des Wasserverbrauchs, Verbesserung der Wohnqualität) darstellen, haben in der Regel keinen signifikanten Einfluss auf die Parameter der Wertermitt-lung.		
Barrierefreiheit:	nicht gegeben		
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Einspänner, kein Aufzug		
Stellplätze/Stellplatz:	1 Garagenstellplatz/ 3 Stellplätze, wovon einer die Garagenzufahrt blockiert		
E-Ladesäulen:	keine Ladepunkte für E-Autos		
Aufteilung:	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik	
	Erdgeschoss	1 Wohnung	
	Obergeschoss	1 Wohnung	
	Dachgeschoss	nachträglich eingebautes Kinderzimmer, Bad	

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive Bauweise mit ein-/zweischaligem Außenmauerwerk, mit keinem oder geringem Wärmeschutz, massive tragende Innenwände, nicht tragende Innenewände	
Keller:	Wände -	massiv
	Decke -	Beton
Geschosse:	Wände -	massiv
	Decke -	Beton
Treppe	Kunststeinstufen und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf in einer mittleren Qualität	
Dach:	konventionell gezimmertes Satteldach mit Betondachsteinen und keiner bis geringer Dachdämmung - Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht	
Regenentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Putz	

2.6.2 Ausbau

Wohnbereich

Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung (Bleiverglasung), nachgerüsteter Isolierverglasung und manuellen oder elektrischen Rollläden in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem in die Jahre gekommenen Zustand	
Boden:	Teppich, Laminat, Fliesen, Parkett, entfernter Bodenbelag in einer einfachen bis mittleren Qualität und in einem uneinheitlich Zustand	
Wand:	tapeziert und Anstrich, Dekortapete, Fliesenspiegel im Nassbereich, mit Paneelen verkleidet in einer einfachen bis mittleren Qualität und in einem uneinheitlichen Zustand	
Decke:	geputzt gestrichen, abgehängt mit Paneelen, teilweise mit integrierter Beleuchtung in einer einfachen bis mittleren Qualität und in einem normalen/gepflegten Zustand	
Innentüren:	leichte Türen in Holzzargen in einer mittleren Qualität in einem bauzeittypischen Zustand	
Sonstiges:	geschlossene Terrassenfläche /Wintergarten im Bereich der Erdgeschosswohnung Balkon im Bereich der Obergeschosswohnung	

Sanitäre Ausstattung

WC EG:	wandhängendes WC, Waschtisch mit Kaltwasser, Wandfliesen, Fliesen in einem normalen/gepflegten Zustand
Badezimmer EG:	Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Dusche, Wandfliesen, Fliesen in einem in die Jahre gekommenen Zustand
WC OG:	Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kaltwasser, Wandfliesen, Fliesen (teilmodernisiert) in einem normalen/gepflegten Zustand
Badezimmer OG:	Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Dusche (teilmodernisiert) in einem normalen/gepflegten Zustand
Küche EG:	Wandarmatur, E-Herdanschluss
Küche OG:	Wandarmatur, Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss

Technische Ausstattung

Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem bauzeittypischen Umfang
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation, bauzeittypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe in einem in die Jahre gekommenen Zustand

Treppenhaus/Kellergeschoss

Haustür:	bauzeittypische Haustür aus Holz mit seitlichen Glasbausteinen und in einer einfachen Qualität und einem in die Jahre gekommenen Zustand
Kellertür:	bauzeittypische Kellertür in einem bauzeittypischen Zustand
Fenster:	Glasbausteine, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz in einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Fliesen
Wand:	tapeziert und Anstrich, Fugenglattstrich mit Anstrich, Fliesen spiegel im Nassbereich
Decke:	geputzt gestrichen
Innentüren:	leichte Türen in Eckzarge
Sanitäre Ausstattung	
WC KG:	Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kaltwasser, Wandfliesen, Fliesen in einem in die Jahre gekommenen Zustand
Waschküche:	mehrere Waschmaschinenschlüsse, Ausgussbecken mit Kalt und Warmwasser, Dusche

Technische Anlagen

Energieträger:	Fernwärme
Heizungsanlage:	Fernheizung mit Warmwasserspeicher (2004)
Elektro-Unterverteilung:	Zählerschrank (älter), FI-Schalter, geringe Anzahl an Sicherungsautomaten, in einem unzureichenden Umfang
Klimaanlagen	Klimasplitgerät in der Obergeschosswohnung
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.

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:	<ul style="list-style-type: none"> Entwässerung – Anschluss an die öffentliche Kanalisation Versorgung – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an das Fernwärmennetz – Anschluss an das Gasnetz - gemäß Angabe stillgelegt – Anschluss an die Telekommunikation
Vorgarten:	Der Vorgarten besteht aus einer Rasenfläche und einem Baum. Die Gestaltung der Vorgartenfläche ist insgesamt zweckmäßig. Im Vorgartenbereich sind drei Stellplätze angelegt, wovon einer die Garage blockiert.
Garagenzufahrt/ Wege:	Die Garagenzufahrt und die Zuwegung sind mit Betonpflaster befestigt.
Garten:	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit zentralen Pflanzbeeten und Pflanzbeeten am Randbereich. Ein Teil des Gartens ist zum Aufstellen eines Pools geeignet und befestigt worden. Des Weiteren ist im Bereich des Giebels eine Fläche mit Rasengittersteinen befestigt worden. Auf dem Grundstück älterer Baumbestand und Palmen, für Details wird auf das Protokoll in der Anlage verwiesen.
Einfriedungen:	Hecken/Sträucher, Jägerzaun - soweit erkennbar

2.6.4 Nebengebäude

Garage	individuell errichtete unterkellerte Garage
Konstruktion:	<ul style="list-style-type: none"> massive konventionelle Bauweise Wände -massives Mauerwerk Decke - Betondecke
Dach:	Flachdach
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, vermutlich bituminöse Abdichtung
Fassade:	Putz
Boden:	Beton mit Grube
Wand:	geputzt und Anstrich
Decke:	Beton schalrein entgratet
Tor:	motorisch angetriebenes Garagentor
Nebentür:	Mehrzwecktür
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Sonstiges:	älterer Heizkörper mit Absperrventil, Ausgussbecken mit Kaltwasser, Hauswasseranlage

Gartenhaus	Es handelt sich um ein Fertigsystem, wie es vielfach im Handel erhältlich ist.
Konstruktion:	Fertighaussystem aus Holz
Dach:	Satteldach aus Holz
Dachabdichtung:	bituminöse Abdichtung
Fassade:	Holz, Holzfester mit Einfachverglasung

Seitlich angebaut weitere kleinere Schuppen und ein Freisitz aus Holz. Zum Gartenhaus, Freisitz und Schuppen konnten keine Baugenehmigungsunterlagen recherchiert werden und diese liegen außerhalb des Baufensters und die textlichen Festsetzungen schließen Nebengebäude weitestgehend aus (Vgl. Punkt 2.4).

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Die Doppelhaushälfte befindet sich überwiegend in einem ursprünglichen Zustand. Nennenswerte Modernisierungen oder Veränderungen bis auf den Austausch der Heizungstechnik, die noch einen positiven Einfluss auf die Marktängigkeit haben, haben bis zum Wertermittlungsstichtag nicht stattgefunden. Die Doppelhaushälfte ist zum Wertermittlungsstichtag 55 Jahre alt und zum Wertermittlungsstichtag stehen Modernisierungsarbeiten an.

Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung Maßnahmen erkennbar, die für eine weitere ordentliche Nutzung durchgeführt werden müssen:

Bei der Ortsbesichtigung waren folgende Schwächen erkennbar:

- veraltete Elektro-Unterverteilung mit einer unzureichenden Anzahl an Sicherungsautomaten, mögliche Nachrüstpflicht bei Veränderungen an der elektrischen Anlage
- beschädigte Verglasung im Bereich der Kellerfenster
- Austausch der einfachverglasten Holzfenster, Holzfenster entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen - ursprüngliche Beschlagtechnik und Holzrolllade, Instandsetzung von gebrochenen Glasscheiben, Instandsetzung der Rollläden
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt
- Instandhaltungsstau im Bereich des Parketts
- Rissbildung im Treppenhaus
- Rissbildung im Garagenboden
- unzureichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss

Insbesondere die einfachverglasten Holzfenster aus der Bauzeit sind für eine Bestandsimmobilie unterdurchschnittlich und kommen im Marktumfeld nur noch selten vor. Das gleiche gilt für die Elektro-Unterverteilung mit wenigen Sicherungsautomaten und veraltetem FI-Schalter.

Zusammenfassend war ein weitestgehend ursprünglicher Zustand erkennbar.

Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen **schadenfreien, 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. Mittel- und langfristig steht die Wärmedämmung des Daches und der Fassade sowie der Austausch der Fenster in den Wohnungen an.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bei Gebäuden bis in die 1990er Jahre hinein wurden teilweise Baumaterialien verwendet, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsschädlich eingestuft werden. Konkrete Hinweise auf diese Baustoffe konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.

veraltete Installationen:

Aufgrund des Baujahres besteht die Möglichkeit, dass die Elektroinstallation zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr den Anforderungen entspricht. Bei Arbeiten an der Elektroinstallation (Nachziehen von Stromleitungen, Ertüchtigung der Rauminstallation, Austausch der Stromzähler etc.) kann der Bestandsschutz verloren gehen, sodass umfangreichere Arbeiten erforderlich werden (Austausch von stoffummantelten Leitungen, nachträgliche Absicherung durch FI-Schalter, Verlegung des Stromzählers). Eine abschließende Beurteilung ist nicht möglich, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt. Auch bei einer Wiederinbetriebnahme des Gasanschlusses ist mit einem erhöhten Kostenaufwand zu rechnen (neue Abnahme).

Energetische Situation:	<p>Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an der Doppelhaushälfte durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.</p> <p>Ob die Wärmedämmung im Bereich des Daches den aktuellen Anforderungen entspricht, konnte nicht überprüft werden und die Beurteilung liegt nicht im Fachgebiet des Sachverständigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen (§47 GEG) nicht erfüllt sind.</p> <p>In diesem Fall wird aus bewertungstechnischen Gründen die Nachdämmpflicht aufgrund der für ein Zweifamilienhaus relativ kurzen Restnutzungsdauer nicht beachtet, da sich der Aufwand nicht wirtschaftlich darstellen lässt. Ein potenzieller Käufer würde die Immobilie durchgreifend modernisieren und in diesem Zuge auch das Dach dämmen. Bewertet wird hier aber der bei der Ortsbesichtigung vorgefundene Zustand, auch wenn dieser nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Anforderungen genügt.</p> <p>Baualtertypisch sind Wärmebrücken durch Wandnischen und auskragende Betonbauteile vorhanden.</p> <p>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.</p> <p>Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen nicht mehr zeitgemäßen Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierten Gebäudetechnik mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.</p>
Drittverwendungsfähigkeit:	<p>Das mit einer Doppelhaushälfte und mehreren Nebengebäuden bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind nach Instandsetzung keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Alternativ zu einer Nutzung als Zweifamilienhaus bietet sich auch die Nutzung als größeres Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus an. Eine gewerbliche Nutzung ist bei der Festsetzung im Bebauungsplan als im reinen Wohngebiet regelmäßig nicht möglich.</p>
Beurteilung:	<p>Typische Zweifamilienhausbauweise aus den 1960er Jahren, die im Wesentlichen den architektonischen Vorstellungen der Wiederaufbauphase entspricht. Es handelt sich um eine einfache, schnörkellose Gestaltung mit einer bauzeittypischen Bauweise.</p> <p>Die beiden Wohnungen werden über ein kleines Treppenhaus erschlossen und je Geschoss ist eine etwa identisch geschnittene Wohnung vorhanden. Das WC und das Badezimmer sind getrennt. Im Dachgeschoss sind ein einzelnes Zimmer und ein weiteres Bad, die keiner Wohnung direkt zugeordnet sind.</p> <p>Die Ausstattung stammt überwiegend aus der Bauzeit und erfüllt in Teilen nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Dies betrifft insbesondere die technische Ausstattung, die Fenster und in Teilen die Bäder. Insgesamt handelt es sich um eine zweckmäßige und überwiegend bauzeittypische Doppelhaushälfte mit geringen in die Jahre gekommenen Modernisierungmaßnahmen.</p>

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück	584 m²
-------------------	--------------------------

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelhaushälfte

Kellergeschoß	10,87 m x	9,99 m =	109 m ²
	4,73 m x	1,39 m =	7 m ²
Summe Kellergeschoß			115 m ² 115 m ²

Erdgeschoß	10,87 m x	9,99 m =	109 m ²
	4,73 m x	1,39 m =	7 m ²
Summe Erdgeschoß			115 m ² 115 m ²

Obergeschoß	10,87 m x	9,99 m =	109 m ²
	4,73 m x	1,39 m =	7 m ²
Summe Obergeschoß			115 m ² 115 m ²

Dachgeschoß	10,87 m x	9,99 m =	109 m ²
-------------	-----------	----------	--------------------

Summe BGF Doppelhaushälfte gesamt (auf 1 m² gerundet) **454 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 Ortsbeurteilung 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 Wohn-/Nutzungsfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Wohnfläche	
Erdgeschoss	85,46 m ²
Obergeschoss	85,46 m ²
Summe Wohnfläche	170,92 m ²
Summe Wohnfläche gesamt	170,92 m²

Ermittlung der Nutzungsfläche

Nutzungsfläche	
Dachgeschoß	
Kinderzimmer im Dachgeschoß	12,65 m ²
Summe Nutzungsfläche gesamt	12,65 m²

Die Wohn-/Nutzungsfläche wird auf Basis der eingeholten Bauantragsunterlagen angenommen und die Berechnung stichprobenartig geprüft. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden.

Der Freisitz und der Balkon sind in der Wohnflächenberechnung unberücksichtigt und die in den Bauantrag angegebene Wohnfläche der Erd- und Obergeschosswohnung von 83,43 m² wird um die Fläche des Freisitzes/Balkons ergänzt, wobei diese Flächen nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) mit 25% der Grundfläche angerechnet werden ((3,51 m + 0,175 m + 2,33 m) x 1,35 m x 0,25).

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

Wohn-/Nutzungsflächenfaktor bezogen auf die BGF

$$- \text{Kennzahl } (Wfl. + Nfl.) / BGF = (171 \text{ m}^2 / 454 \text{ m}^2) \quad 0,38$$

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

$$- \text{Kennzahl } (Wfl. + Nfl.) / GF = (171 \text{ m}^2 / 230 \text{ m}^2) \quad 0,74$$

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnflächen gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Als Gesamtwohnfläche werden nur die Flächen der Wohnungen angenommen, da ansonsten bedingt durch den Teilausbau des Dachgeschoßes die Faktoren verzerrt werden. Die Wohnflächenfaktoren liegen in einem plausiblen Bereich.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage	1 Stk
Stellplätze im Freien	2 Stk

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

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:

- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)

Schwächen:

- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungstichtag, bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an
- individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen sind

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- bei einer Vermietung einer Wohnung könnte die Finanzierungslast deutlich gesenkt werden
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, die Doppelhaushälfte nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden
- mögliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss - Bauvoranfrage erforderlich

Bedrohungen:

- seit 2022 anhaltende Rezession mit erhöhten Unsicherheiten für die Wirtschaft/schwache Wirtschaftsphase
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Datteln bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein Risikopotenzial bezüglich der Kosten
- ungenehmigte Nebengebäude im Gartenbereich

Beurteilung

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

3 WERTERMITTlung

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁹

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.

⁹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

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

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

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

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Sachwertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025

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

Um die Sachwertfaktoren anwenden zu können, sind die Modellparameter¹⁰ einzuhalten.

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

¹⁰ Grundstücksmarktbericht 2025 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop; Seite 77

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

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

In der ImmoWertV Anlage 2¹¹ 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 1965 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 60 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 Teipunkte) werden nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sachverständig vergeben für

- Modernisierung der Heizungsanlage - länger zurückliegend
- Modernisierung von Bädern - in Teilbereichen
- Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - in Teilbereichen

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (3 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 60 Jahren wird gemäß der Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 55 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1970, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Doppelhaushälfte

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1965
tatsächliches Alter	60 Jahre
wesentliche Umbauten	1976
fiktives Baujahr	1970
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	55 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre

Faktisch gesehen würde ein potenzieller Erwerber umfangreichere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchführen, um das Gebäude längerfristig nutzen zu können. Nach Durchführung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen würden sich auch die Restnutzungsdauer und das fiktive Baujahr signifikant verändern. Im Gegenzug müssten die geschätzten Kosten bei der Verkehrswertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden. Bewertet werden hier der bei der Ortsbesichtigung erkennbare Zustand und die daraus folgende Restnutzungsdauer.

Garage

Die Garage wird mit einem Pauschalbetrag in der Wertermittlung berücksichtigt und somit nehmen die Nutzungsdauern der Garage keine werterelevante Rolle ein. Zu den übrigen Nebengebäuden konnten keine Baugenehmigungsunterlagen recherchiert werden. Diese bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

¹¹ 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	40	163	Gebäude- und Freifläche	492 m ²
2	40	232	Gebäude- und Freifläche	92 m ²
Gesamtgröße				584 m²

Bodenrichtwert

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	584 m ²
Bodenwertansatz	270 €/m ²
	270 €/m ² x
	584 m ² =
<u>Rundung</u>	<u>320 €</u>
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	158.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Datteln
Postleitzahl	45711
Ortsteil	Hötting
Bodenrichtwertnummer	25
Bodenrichtwert	270 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01. 2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	reines Wohngebiet
Geschosszahl	II
Tiefe	30 m

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

3.3 Sachwertermittlung

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

Doppelhaushälfte

Kostenkennwert	685 €/m ²
Bruttogrundfläche	454 m ²

Baupreisindex 2021	I / 2025	132,6
Baupreisindex 2021	ø 2010	70,9
	132,6 / 70,9 =	1,870
	1,870 x 454 m ² x 685 €/m ² =	581.308 €

Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte	
fiktives Alter	55 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alterswertminderungsfaktor 55 Jahre / 80 Jahre = 0,69	- 401.103 €
Doppelhaushälfte	180.205 €

Garage, Balkon, Außentreppe	13.100 €
Sonstige Bauteile	1,870 x 13.100 € = 24.497 €

Außenanlagen	7% von 204.702 € =	14.329 €
Sachwert Außenanlagen	14.329 €	

Sachwert Doppelhaushälfte	180.205 €
Sachwert sonstige Bauteile	24.497 €
Sachwert Außenanlagen	14.329 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	158.000 €
Zwischensumme	377.031 €
Rundung	- 31 €
vorläufiger Sachwert	377.000 €

Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)	
Abschlag	rd.
Rundung	0 % von 377.000 € =
vorläufiger marktangepasster Sachwert	377.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

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

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

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

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	1,5
Dach	ursprünglich	15%	2,2
Fenster- und Außentüren	ursprünglich	11%	2,3
Innenwände und -türen	ursprünglich	11%	2,1
Decken und Treppen	ursprünglich	11%	3,0
Fußböden	bauzeittypisch	5%	2,0
Sanitäreinrichtungen	teilweise modernisiert, ein Badezimmer, WC	9%	2,8
Heizung	ca. 20 Jahre alt, normaler Standard	9%	2,8
Sonstige Technik	bauzeittypisch	6%	2,3
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	2,2

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird oftmals in Bezug auf das Baujahr ein bauzeittypischer, teils nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie begutachtet.

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

Typ 2.12 II-geschossig, unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss	Anteil 96%
Typ 2.13 II-geschossig, unterkellert, Flachdach	Anteil 4%

Zu bewerten ist ein Zweifamilienhaus und hier erfolgt ein Zuschlag von 5%. Des Weiteren wird berücksichtigt, dass ein Teil des Dachgeschosses ausgebaut ist und sich der Kostenkennwert dementsprechend erhöht.

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert	685 €/m ²
-----------------------	----------------------

Baupreisindex 2021

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

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen fiktivem Alter und Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 55 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte

0,69

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.

- Garage, Balkon, Außentreppen

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 Baukostenindexes von 70,9 (2021=100) zum Wertermittlungsstichtag und dem Baukostenindex von 132,6 zu erhöhen.

Ansatz

24.497 €

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. Besonderheit sind die Palmen, die in dem Garten stehen.

Ansatz

7%

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

Marktanpassung Datteln gemäß Gutachterausschuss

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

Ein-/ Zweifamilienhäuser – Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehend (Basis Geschäftsjahr 2024).¹²
Ohne Lagedifferenzierung alle 6 Städte

Höhe vorläufiger Sachwert	350.000 €	Sachwertfaktor 1,06
	375.000 €	Sachwertfaktor 1,03
	400.000 €	Sachwertfaktor 1,01

¹² Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 52

Hierzu wurden folgende statistische Kennwerte veröffentlicht:

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

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

Für Doppelhaushälften wurden auf Kreisebene folgende Sachwertfaktoren ausgegeben¹³:

Ohne Lagedifferenzierung alle 6 Städte

Höhe vorläufiger Sachwert	350.000 €	Sachwertfaktor 1,04
	375.000 €	Sachwertfaktor 1,02
	400.000 €	Sachwertfaktor 1,00

Hierzu wurden folgende statistische Kennwerte veröffentlicht:

Mittelwert:	280.348 €	(StAb.: 110.641 €)
Bodenwertanteil:	40,3%	(StAb.: 14,8%)
Bodenrichtwert:	268 €/m ²	(StAb.: 40 €/m ²)
Grundstücksgröße	387 m ²	(StAb.: 134 m ²)
Bruttoproduktfläche	237 m ²	(StAb.: 71 m ²)
NHK	1.411 €/m ²	(StAb.: 243 €/m ²)
Gebäudestandard	2,7	(StAb.: 0,5)
Restnutzungsdauer:	35 Jahre	(StAb.: 17 Jahre)

Für alle Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Datteln folgende Sachwertfaktoren ausgewiesen (Auswertungszeitraum 2022-2024)¹⁴:

350.000 €	Sachwertfaktor 1,00
375.000 €	Sachwertfaktor 0,97
400.000 €	Sachwertfaktor 0,95

Hierzu wurden folgende statistische Kennwerte veröffentlicht:

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

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

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

¹³ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 54

¹⁴ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 55

Allgemein

Marktentwicklung	Die Auswertung basiert auf Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024. In jüngerer Vergangenheit sind wieder steigende Immobilienpreise bemerkbar.	↑↑
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 ist dies ausreichend berücksichtigt.	↔
Tendenz:	In dem Bereich, in dem der vorläufige Sachwert liegt, sind mehr Kauffälle registriert, die unterhalb der Trendlinie liegen.	↓
Bodenrichtwertniveau:	Das Bodenrichtwertniveau bei der Auswertung ist niedriger als das vorhandenen Bodenrichtwertniveau. Dies lässt auf eine schwächere Lage der ausgewerteten Objekte schließen.	↑
Grundstücksgröße:	Die Grundstücksgröße ist deutlich größer als die durchschnittliche Grundstückgröße bei der Auswertung.	↓
Restnutzungsdauer:	Die geschätzte Restnutzungsdauer von 25 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 mit 2,2 unterhalb des durchschnittlichen Ausstattungsstandards bei der Auswertung.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld:	Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück:	Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung:	Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um eine zweckmäßige und überwiegend bauzeittypische Doppelhaushälfte mit geringen in die Jahre gekommenen Modernisierungsmaßnahmen.	↓
Konzept/Schäden:	Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend war ein weitestgehend ursprünglicher Zustand erkennbar. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↓
Marktgängigkeit:	Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet.	↔

Sonstiges

Vermietung:	Die Obergeschosswohnung in dem Zweifamilienhaus ist langfristig vermietet. Hier besteht ein Risiko, dass das Mietverhältnis erschwert zu kündigen ist und einer zeitnahen Eigenutzung im Wege stehen.	↓
Drittverwendung:	Das Zweifamilienhaus eignet sich auch als Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus	↑

HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.

gewählter Sachwertfaktor

rd. 1,0 bzw.
rd. 0%

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	377.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohn-/Nutzungsfläche	2.050 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	831 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohn-/Nutzungsfläche	1.191 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	483 €/m ²

Vergleichszahlen

Durchschnittspreise 2024 nach Baujahresgruppen in Bezug auf alle Städte¹⁵

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

Baualtersklasse	1950 - 1974
Kaufpreis	2.310 €/m ²
Gesamtkaufpreis.	283.000 €

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen hat einen Wert von 1.770 €/m² bzw. 330.000 € bei einer einfachen Ausstattung und für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Bei der Auswertung wird darauf verwiesen, dass die Eigenschaften der Immobilie stark vom örtlichen Immobilienrichtwert abweichen. Die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sollte sachverständig eingeschätzt werden. Bei einer mittleren Ausstattung wurde ein Wert von 2.090 bzw. 380.000 € ausgewiesen.

¹⁵ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2025; Seite 49

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Altmerkmale und Schäden	- 27.000 €
Vermietungsabschlag	- 18.850 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 45.850 €

Altmerkmale und Schäden

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

Im Wesentlichen sind dies:

- veraltete Elektro-Untererteilung mit einer unzureichenden Anzahl an Sicherungsautomaten, mögliche Nachrüstpflicht bei Veränderungen an der elektrischen Anlage
- beschädigte Verglasung im Bereich der Kellerfenster
- Austausch der einfachverglasten Holzfenster, Holzfenster entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen - ursprüngliche Beschlagtechnik und Holzrolllade, Instandsetzung von gebrochenen Glasscheiben, Instandsetzung der Rolladen
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerem nicht mehr durchgeführt
- Instandhaltungsstau im Bereich des Parketts
- Rissbildung im Treppenhaus
- Rissbildung im Garagenboden
- unzureichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss

Viele von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in dem Alterswertminderungsfaktor in Verbindung mit der gewählten Restnutzungsdauer und dem angesetzten Kostenkennwert berücksichtigt oder als Bagatellschäden (beschädigte Verglasung im Bereich der Kellerfenster, Rissbildung im Treppenhaus, Rissbildung im Garagenboden, u.A.) 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. Diese unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ange setzte Pauschale berücksichtigt einen 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.

Die tatsächlichen Kosten, um die Doppelhaushälfte auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, sind um ein Vielfaches höher. Die höheren Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten hätten wiederum einen Einfluss auf die in der Wertermittlung angesetzten Parameter wie Restnutzungsdauer, Kostenkennwert, Sachwertfaktor, und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Ansatz (Abschlag):

- 27.000 €

Vermietungsabschlag

Vermietete eigennutzungsfähige Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden zu geringeren Preisen gehandelt als unvermietete Objekte. Vorrangig werden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Sind das Haus oder eine Wohnung zum Zeitpunkt der Veräußerung vermietet, stellt dies eine Belastung bzw. ein Risiko für den potenziellen Käufer der Immobilie dar. Wegen der geringeren Nachfrage nach derart belasteten Objekten reagiert der Markt darauf üblicherweise mit Wertabschlägen. In der Literatur werden nach Auswertungen von Grundstücksmarktberichten Abschläge in einer Spanne von 5% bis 10% benannt. Da in diesem Fall die Vermietung der Obergeschosswohnung einen geringeren Einfluss hat, als wäre das Gesamtobjekt oder die Erdgeschosswohnung vermietet, wird hier ein Wertabschlag von -5% als angemessen angesehen. Des Weiteren wird berücksichtigt, dass die vereinbarte Miete deutlich unter der ortsüblichen Miete liegt und dass es nur einen mündlichen Mietvertrag gibt. Inwieweit im Rahmen des Verfahrens ein Sonderkündigungsrecht gegenüber dem Miteigentümer durchgesetzt werden kann, ist eine juristische Frage, die im Rahmen des Gutachtens nicht beantwortet werden kann.

Ansatz (Abschlag):

5% von 377.000€

- 18.850 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

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

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

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

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert	377.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 45.850 €
Sachwert	331.150 €
Rundung	-150 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert	331.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur Doppelhaushälfte)	729 €/m ²
Flächenwert/m ² (Wfl./Nfl.)	1.800 €/m ²
Bodenwertanteil	48%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und mehreren Nebengebäuden bebauten Grundstücks Eichenstraße 46 in 45711 Datteln auf

GESAMTVERKEHRSWERT zum Stichtag 19.05.2025 gerundet

331.000 €

AUFTeilung des Gesamtverkehrswertes

Die als selbstständig ausgewiesenen Grundstücke sind bis hier als wirtschaftliche Einheit bewertet worden. Ein Einzelverkauf der einzelnen Grundstücksteile erscheint hier nicht marktgerecht, da es für sie keinen Markt gibt. Aus diesem Grund wird ein Aufruf als wirtschaftliche Einheit empfohlen. Für das Gericht werden nachfolgend die Werte der einzelnen Grundstücke ausgewiesen, die einen symbolischen Charakter haben. Hierbei ergibt sich der Wert des Flurstücks 232 (geplante Parkbucht) aus dem Bodenrichtwert und der Grundstücksgröße. Die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Wert des Flurstücks 232 ergibt dann den Wert des bebauten Grundstücksteils, dem Flurstück 163.

Lfd. Nr. 2 Flurstück 232

Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche mit einer Größe von 92 m², die am nördlichen Rand des Grundstücks liegt und offensichtlich mal als Parkbucht der Eichenstraße geplant war. Diese Fläche ist zum Wertermittlungstichtag vollständig in das Hauptgrundstück Flurstück 163 integriert und es handelt sich nur um eine in dem Katasterplan dargestellte Trennung, die örtlich nicht vorhanden ist. Diese wird mit dem Bodenrichtwert angesetzt.

$$92 \text{ m}^2 \times 270 \text{ €/m}^2 = 24.840 \text{ €}$$

Verkehrswert	331.000 €
<u>Wert lfd. Nr. 2 Flurstück 232</u>	<u>- 24.840 €</u>
Wert lfd. Nr. 1 Flurstück 163	306.160 €

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Obergeschosswohnung ist an einen Miteigentümer vermietet. Der Mietername wird dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Das Mietverhältnis besteht seit langen, einen schriftlichen Mietvertrag gäbe es nicht. Vereinbart ist eine Bruttowarmmiete.
Die Erdgeschosswohnung wurde zuletzt von dem Erblasser genutzt und ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Datteln vom 27.03.2025 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Jedoch konnten bei der Ortsbesichtigung Abweichungen zu den Vorgaben im Bebauungsplan festgestellt werden.
 - nicht genehmigte Nebengebäude im GartenFür Details wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.
4. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Eichenstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 27.03.2025 nicht mehr an.
5. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 27.03.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
6. Eine Anfrage an die Stadtverwaltung Datteln Fachdienst Soziales bezüglich des Bestehens einer Wohnungsbindung vom 26.03.2025 wurde trotz mehrfacher Nachfrage bis zum Rechercheabschluss, den 25.07.2025, nicht beantwortet. In der 3. Abt. des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) sind keine Eintragungen vorhanden, sodass davon ausgegangen wird, dass keine Belegungsbindung besteht.

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

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

Marl, den 29.07.2025