

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

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

Veit Tettenborn

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. NEU-1123-EFH

für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage bebaute Grundstück

Zehlendorfer Straße 3, 45699 Herten

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 061/22**

zum Stichtag 12.06.2023



Ermittelter Verkehrswert

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

404.000 €

Marl, den 10.11.2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Herten	7
2.2 Mikrolage Zehlendorfer Straße	9
2.3 Grundstück	10
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5 Privat-rechtliche Situation	14
2.6 Bauliche Anlagen	16
2.7 Flächen- und Massenangaben	23
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	26
3 WERTERMITTLUNG	27
3.1 Bewertungsmodell	28
3.2 Bodenwertermittlung	31
3.3 Sachwertermittlung	32
3.4 Ertragswertermittlung	38
3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	45
4 VERKEHRSWERT	48
4.1 Verfahrenswahl	48
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	49
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	54
5 ANLAGEN	55
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Urkunde	
5.7. Auskunft Erschließungskosten	
5.8. Sterbetafel	
5.9. Kommunikationszahlen und Versicherungsbarwerte	
5.10. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage	
Ortstermin		12.06.2023
Wertermittlungsstichtag		12.06.2023
Objektadresse	Zehlendorfer Straße 3 45699 Herten	
Gemarkung	Herten	
Flur/Flurstück	45 / 173	
Objektinformationen	Baujahr	1962
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1968
	Abschluss der Sanierung	1984
	Alter	61 Jahre
	fiktives Alter	55 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	25 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	1.165 m ²
	bebaute Fläche (nur Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)	255 m ²
	Bruttogrundfläche	368 m ²
	Wohnfläche	181 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	300 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	350.000 €
1. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	547.000 €
2. Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	500.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	547.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 142.550 €
	Rundung	- 450 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	404.000 €
Ermittelter Verkehrswert		404.000 €

1 ALGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Frau Hutmacher Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen		
Aktenzeichen:	022 K 061/22		
Auftrag vom:	11.04.2023		
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.		
Objekt:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Zehlendorfer Straße 3 45699 Herten		
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Recklinghausen Herten 6860	
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Herten 45 173	
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.		
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: 12.06.2023 Teilnehmer: - der Mieter - eine Maklerin - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnräume werden auf Wunsch der beteiligten Personen dem Gutachten nicht beigelegt		
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	12.06.2023	
	Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.		

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

- Auftrags schreiben des Amtsgerichts vom 11.04.2023

eingeholte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 10.05.2023
- Bewilligungsurkunde vom 02.10.1961
- Bewilligungsurkunde vom 16.10.2019
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.05.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 08.05.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 09.05.2023
- Auskunft zu den Baulasten vom 10.05.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 09.05.2023
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 11.05.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 09.05.2023

Einsicht in die Bauakte am 31.05.2023

- Baugenehmigung vom 27.10.1961
- Rohbauabnahme vom 18.06.1962
- Gebrauchsabnahme vom 29.12.1962
- Nutzungsänderung und Erweiterung Baugenehmigung vom 18.02.1982
- Schlussabnahme (mängelbehaftet) vom 02.05.1984
- Schlussabnahme (Mängelbeseitigung) vom 20.01.1986

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 85 Seiten, inklusive 10 Anlagen und 15 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Herten

Die Stadt Herten in Westfalen, im Kreis Recklinghausen/ Regierungsbezirk Münster gelegen, ist eine Mittelstadt im nördlichen Ruhrgebiet in enger Nachbarschaft zu den Städten Marl im Norden, Recklinghausen im Osten, Herne im Süden sowie Gelsenkirchen im Westen.

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

Herten war, gemessen an der Fördermenge, die größte Bergbaustadt Europas. Der Wegfall der Industriearbeitsplätze wirkt sich auch auf eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vergleich zu dem Bund oder Nordrhein-Westfalen aus. Zudem trifft ein deutlich spürbarer demografischer Wandel auf den anhaltenden Strukturwandel. Dies bedeutet weniger Einwohner in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld.

Arbeitslosenquote: Bund: 5,5%; NRW: 7,2%; Kreis Recklinghausen: 8,1% (6/2023)

Kaufkraft: Kaufkraft 2022 = 87,3 (im Vergleich: 98,5 im Jahr 2007)

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

Demografie Herten: Die Einwohneranzahl von Herten ist von dem Jahr 2018 von 61.669 auf 61.910 (31.12.2022) angewachsen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von 0,39%.² Hierbei erhöht sich spürbar die Bevölkerungsgruppe der über 60-Jährigen, wobei im Gegenzug die Altersgruppe der unter 30-Jährigen abnimmt. Diese Entwicklung wird sich auch auf die Nachfrage und auf die Anforderungen an Wohnraum auswirken.

Immobilienmarkt: Der Ukrainekrieg prägt das soziale und wirtschaftliche Leben. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich erhöhter Inflationsraten, die sich nach einem Rekordanstieg wieder abschwächen, aber im Vergleich zu den Vorjahren immer noch auf einem hohen Niveau sind.
Der Bulwiengesa-Immobilienindex 2022 stieg um 4,4% (Vorjahr 4,6%). Hierbei stieg das Segment der Wohnimmobilien gegenüber den Vorjahren immer noch. In erster Linie stiegen die Mieten, die Kaufpreise gaben leicht nach. Die Differenz zwischen Immobilienindex und Inflation wird deutlich negativ. 1a Handelsimmobilien hingegen sind seit nun mehr 5 Jahren rückläufig.
Die Gutachterausschüsse berichten für das Geschäftsjahr 2022 überwiegend ebenfalls von steigenden Preisen. Hierbei konnte beobachtet werden, dass zum Jahresende 2022 die Anzahl der Kaufverträge deutlich zurückgegangen ist. Die steigenden Preise im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser können noch auf den Vertragsabschlüssen unter Bedingungen vor dem Ukraine-Krieg herrühren. Ertragsorientierte Immobilien zeigten überwiegend einen Seitwärtstrend und das Angebot in diesem Bereich hat sich vergrößert.

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

Zum Wertermittlungstichtag sind die Baufinanzierungszinsen gestiegen und die Zinsentwicklung hat sich auf einem Niveau von 3,5% bis 4,25% eingependelt. Im Vergleich zu vor dem Ukraine Krieg entspricht dies einer deutlichen Vervielfachung. Fallende Zinsen auf ein Niveau von vor dem Ukrainekrieg sind nicht mehr zu erwarten. Zum Wertermittlungstichtag steigt die Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt bezüglich der Energiepolitik der Bundesregierung und der Immobilienboom der letzten Jahre ist vorbei. Die Corona-Krise hat keinen spürbaren Einfluss mehr.

Der Immobilienmarkt hat spürbar an Dynamik verloren, ist aber noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die sich jedoch nicht mehr durchsetzen lassen.

Insbesondere bei ertragsorientierten und zinsreagiblen Objekten haben die gestiegenen Finanzierungszinsen einen deutlichen Einfluss auf die Rendite und nach ersten Veröffentlichungen und Auswertungen geben die Preise nach.

Die Essenz des Geschäftsjahres für den Immobilienmarkt 2022 stellt sich gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop positiv dar. Im Jahr 2022 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 2.552 Grundstückskaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Gegenüber dem Jahr 2021 ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge wieder steigend, nachdem sie 2021 stark gefallen ist. Dem entgegen bezifferte sich der Geldumsatz auf 701,8 Millionen € (- 10%). Der Flächenumsatz ist stark gefallen und betrug 595,9 Hektar (-58%). In dem Sektor der Wohnimmobilien war auf Kreisebene in allen Klassen ein Preisanstieg bemerkbar. Die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser stieg um 6% und die Preise sind um 10% gestiegen. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 hat sich die Anzahl der Kauffälle bei Eigentumswohnungen um 11% erhöht und die Preise haben um 18% anzogen.

2.2 Mikrolage Zehlendorfer Straße

Stadtteil Paschenberg:	Paschenberg ist umgeben von anderen Stadtteilen in Herten. In dem Stadtteil leben ca. 6.360 ³ Einwohner (Stand 31.12.2022). Die Zeche Schlägel und Eisen prägte Jahrzehnte den Stadtteil.								
Zentralität:	Das Grundstück befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Herten. Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 1,1 km.								
Erreichbarkeit:	Zehlendorfer Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand. Entfernungen: - Bundesstraße ca. 5,0 km (B225) - Autobahn ca. 4,7 km (A2) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 0,9 km (Herten) Das Grundstück liegt direkt an der Zehlendorfer Straße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Die Stellplatzsituation ist begrenzt. Es handelt sich um eine „Zone 30“, die als Sackgasse ausgebildet. Insgesamt normale zentrale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.								
Umfeld:	Direkte Umgebung mit überwiegend offener I- und II-geschossiger Wohnbebauung, teilw. Neubauten bzw. sanierte Wohnhäuser. In Sichtweite auch bis zu VII-geschossige Wohnbebauung aus der Wiederaufbauphase. Insgesamt überwiegend zentrumsnahe teils gemischte Wohnviertelprägung.								
Infrastruktureinrichtungen:	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 Herten und im Bereich der Zufahrtsstraßen ins Stadtzentrum zu erreichen.								
Bodenrichtwertniveau:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche 350 - 800 m²) (bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei)⁴ <table> <tr> <td>gute Lage:</td><td>340 €/m²</td></tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td><td>270 €/m²</td></tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td><td>240 €/m²</td></tr> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td><td>300 €/m²</td></tr> </table>	gute Lage:	340 €/m ²	mittlere Lage:	270 €/m ²	mäßige Lage:	240 €/m ²	Bodenrichtwert hier	300 €/m ²
gute Lage:	340 €/m ²								
mittlere Lage:	270 €/m ²								
mäßige Lage:	240 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	300 €/m ²								
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere bis gute Wohnlage bewertet.								

³ <https://www.herten.de/service/aemter-und-institutionen/statistik-demografie.html>; abgerufen am 31.10.2023

⁴ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2023; Seite 39

2.3 Grundstück

Flurstück:	173
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage bebaut. Es wird als Vermietungsobjekt genutzt.
Größe:	1.165 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend trapezförmig geschnittenes Grundstück; die nördliche Grundstücksgrenze folgt dem Straßenverlauf Breite Straßenfront ca. 32,4 m, mittlere Tiefe ca. 36,5 m
Grundstücksausrichtung:	zur Nordseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Südseite ausgerichtet
Bewuchs:	üblicher Bewuchs mit typischem Freizeitwert für ein Einfamilienhaus mit überdurchschnittlichen Treppenanlagen
Topografie:	fällt nach Süden und Westen ab
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	Weitere teils repräsentative Einfamilienhäuser: Grundstück ist nur von den benachbarten Einfamilienhäusern einsehbar.
Störeinflüsse:	Lärm oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁵
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 08.05.2023 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Schlägel und Eisen / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

⁵ Quelle: [<https://www.umgebungsplaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 31.10.2023

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

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

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 09.05.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete ⁶ :	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung nicht gekennzeichnet ⁷ .
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁶ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 31.10.2023

⁷ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 31.10.2023

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen. Das Baurecht richtet sich nach Auskunft der Internetseite Regioplaner.de nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - Nr. 9a Berliner Viertel, westlicher Teil in Kraft getreten am 25.02.1964. <u>Festsetzungen:</u> Nutzung WR reines Wohngebiet Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4, GFZ 0,4 Baugrenzen sind für das zu bewertende Grundstück nicht eingetragen. Augenscheinlich werden die in dem Bebauungsplan festgesetzten Parameter eingehalten. Es wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt. Ein Erweiterungspotenzial konnte im Rahmen der Ortsbeachtung nicht erkannt werden. Textliche Festsetzungen wurden nicht getroffen.
Besonderes Städtebaurecht:	Gemäß Auskunft der Stadt Herten liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von weiteren städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Herten vom 09.05.2023 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:	Für die Bewertung wurde die örtliche Bauakte am 30.05.2023 des Bauordnungsamtes eingesehen. <u>Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:</u> Baugenehmigung Bauschein Nr. H-249/61 vom 27.10.1961 Rohbauabnahme vom 18.06.1962 Gebrauchsabnahme vom 29.12.1962
-------------------	--

Nutzungsänderung und Erweiterung

Baugenehmigung H-15/81	vom 18.02.1982
Schlussabnahme (mängelbehaftet)	vom 02.05.1984
Schlussabnahme (Mängelbeseitigung)	vom 20.01.1986

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

Abweichungen konnten im Bereich des Kellergeschosses festgestellt werden. Zum Wertermittlungstichtag ist im Bereich des Kellergeschosses ein zusätzliches Bad vorhanden, das nicht in den Plänen verzeichnet ist.

Eine Prüfung, ob das Gebäude in allen Punkten den aktuellen normativen Anforderungen (Brandschutz u.a.) entspricht, erfolgte nicht, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Insgesamt werden die Abweichungen als heilbar bzw. geringfügig eingestuft, sodass der Bestand der Baugenehmigung nicht als gefährdet angesehen wird. Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung ohne juristische Prüfung. Eine abschließende Klärung, ob die baulichen Veränderungen nachträglich genehmigungsfähig ist, kann nur mittels einer Bauvoranfrage erfolgen, die nicht Gegenstand der Wertermittlung ist.

Baulasten: Nach einem Schreiben der Stadt Herten vom 10.05.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 09.05.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Die Zugangstür von der Garage zum Wohnhaus besteht aus einer einfachen Zimmertür und ist in der Art und Weise nicht zulässig. Des Weiteren fehlt die hierfür erforderliche Abgasstufe, sodass keine Abgase aus der Garage in das Wohnhaus eindringen können.

Weitere Hinweise auf behördliche Beanstandungen konnten bei der Ortsbesichtigung - mit Ausnahme der Erweiterung des Kellergeschosses - nicht erkannt werden.

Beurteilung Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Herten vom 11.05.2023 ist das Gebäude Zehlendorfer Straße 3 nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen. Gleiches gilt für eine Denkmalbereichssatzung.

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

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

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Recklinghausen
	Grundbuch von	Herten
	Blatt Nr.	6860
	letzte Änderung	vom 17.01.2023, Ausdruck vom 10.05.2023

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

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	45	173	Gebäude- und Freifläche	1.165 m²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 5:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen:

lfd. Nr. 1

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Stadt Herten. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 02.10.1961 zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3 eingetragen am 15.12.1961 und umgeschrieben am 05.01.1979.

lfd. Nr. 2

gelöscht

lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung) für die Stadt Herten. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 02.10.1961 zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2 eingetragen am 15.12.1961 und umgeschrieben am 05.01.1979.

lfd. Nr. 4 bis lfd. Nr. 12

gelöscht

lfd. Nr. 13

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht), löscher bei Nachweis des Todes, für eine natürliche Person, geboren am 17.06.1940. Bezug: Bewilligung vom 26.10.2019 (UR-Nr. 16/2019, Notarin xxx, Herten). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 14. Eingetragen am 16.01.2020.

lfd. Nr. 14

Befristete Rückkauflassungsvormerkung für eine natürliche Person, geboren am 17.06.1940.

Bezug: Bewilligung von 26.10.2019 (UR-Nr. 16/2019, Notarin xxx, Herten). Die Vormerkung hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 13. Eingetragen am 16.01.2020)

lfd. Nr. 15

Eigentumsübertragungsvormerkung zur Sicherung eines insolvenzrechtlichen Rückgewährungsanspruchs für den Insolvenzverwalter Herrn Dr. xxx. Eingetragen aufgrund einstweiliger Verfügung vom 16.12.2020 (...), Landgericht Bochum) an 05.01.2021.

lfd. Nr. 16

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 061/22)

Hinweis Gerichtsauftrag:

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

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

Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden:

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

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist an zwei Parteien vermietet. Mietverträge konnten nicht recherchiert werden und wurden von dem Eigentümer auch auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.

Wohnungsbindung:

Nach einer telefonischen Auskunft der Stadt Herten vom 25.09.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung I-geschossig mit nicht nutzbarem Dachgeschoss	
Größe:	rd. 181 m ² Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (beide Einheiten sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet)	
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen jedoch mit einer Tür im Dielenbereich miteinander verbunden.	
Baujahr:	Baujahr:	um 1962
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare, genannte oder recherchierte Umbauten und Erweiterungen 1982 Anbau Kellergeschoss und Terrasse	
Modernisierungen:	Der Eigentümer hat an der Ortsbesichtigung nicht teilgenommen und konnte nicht nach den Zeitpunkten der Modernisierungen befragt werden. Erkennbar war jedoch: unk. Einbau eines Klimasplitgerätes 1982 Austausch der Fenster Die Modernisierungen haben nur noch minimale Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen sind bzw. die vor kurzem durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vom Volumen als untergeordnet zu beurteilen bzw. defekt sind.	
Instandhaltung:	Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde augenscheinlich nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt. Vermutlich fanden die letzten größeren Instandhaltungsmaßnahmen zeitgleich mit der Erweiterung des Kellergeschosses/Anbau der Terrasse zwischen 1982 bis 1984 statt. Seitdem wurden die Schönheitsreparaturen in Teilbereichen durchgeführt, jedoch zeichnet sich zum Wertermittlungsstichtag ein größerer Instandhaltungsstau ab.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	normale Einfamilienhauserschließung mit internem Treppenhaus zum Kellergeschoss	
Stellplätze:	2 Garagenstellplätze	
E-Ladesäulen:	keine Ladesäulen	
Aufteilung:	Kellergeschoss:	Abstellen, Technik, Gemeinschaftsräume, teilw. wohnlich und zu Hobbyzwecken ausgebaut
	Erdgeschoss:	Wohnen
	Dachgeschoss:	nicht nutzbar und nicht begehbar

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive Bauweise und Leichtbauwände mit ein-/zweischaligem Außenmauerwerk mit keinem oder geringem Wärmeschutz
Keller:	Wände - massiv Decke - Beton
Geschosse:	Wände - massiv Decke - Balkenlage - bei Holzbalkendecke Gefahr der Balkenkopffäule gegeben
Treppe	Betontreppe mit Fliesenbelag mit Stahlhandlauf in einer mittleren Qualität
Dach:	konventionell gezimmertes Satteldach (nicht nutzbar) mit Faserzementplatten und keiner bis geringen Dachdämmung, ggf. Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht
Regenentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
Fassade:	Verblendmauerwerk (teilw. nachträglich gestrichen)

2.6.2 Ausbau

Hinweis:	Offensichtlich wurde das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 1982 erweitert und in diesem Zuge vermutlich auch nahezu kernsaniert. Der Begriff bauzeittypisch bezieht sich in diesem Fall auf den Zeitpunkt der Sanierung 1982.
----------	--

Wohnbereich Hauptwohnung

Haustür:	modernisierte Haustür (modernisiert ca. 1982) aus Holz mit Seitenteil und Bleiverglasung in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Fenster:	Holzfenster (modernisiert 1982) mit Isolierverglasung/Bleiverglasung und manuellen Rollläden, elektrischen Rollläden in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Fliesen, Parkett in einer mittleren Qualität und in einem bauzeittypischen Zustand
Wand:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, Fliesenspiegel im Nassbereich, Seidentapete in einer uneinheitlichen Qualität und in einem bauzeittypischen Zustand
Decke:	tapeziert und gestrichen, vertäfelt in einer teilw. besseren Qualität und in einem uneinheitlichen Zustand
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen in einer mittleren Qualität in einem bauzeittypischen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Gäste WC:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kaltwasser, Wandfliesen, Fliesen (modernisiert 1982) in einem bauzeittypischen jedoch individualisierten Zustand
Badezimmer:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Dusche, Wanne, Wandfliesen, Fliesen (modernisiert 1982) in einem bauzeittypischen Zustand (farbige Objekte)
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss
Sonstiges:	Terrasse
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang und Zustand
Warmwasser	zentral über Heizungsanlage
Elektroinstallation	Unterputzinstallation, bauzeittypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen in einem normalen Zustand

Kellergeschoss Hauptwohnung

Das Kellergeschoss ist teilweise zu Hobbyzwecken ausgebaut sowie an das Heizungssystem angeschlossen.

Kellertür:	Mehrzwecktür in einem abgenutzten Zustand
Fenster:	Holzfenster (modernisiert ca. 1982) mit Isolierverglasung in einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Fliesen
Wand:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, verkleidet, Vorsatzschale
Decke:	verkleidet, Beton gestrichen in einer einfachen Qualität und in einem bauzeittypischen Zustand
Innentüren:	Zimmertüren in Holzzargen
Sanitäre Ausstattung Bad:	Stand WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Dusche, Wand- und Bodenfliesen, in einem bauzeittypischen Zustand (farbige Objekte)

Wohnbereich Einliegerwohnung

Haustür:	modernisierte Haustür (modernisiert ca. 1982) aus Holz in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Fenster:	Holzfenster (modernisiert 1982) mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeittypischen Zustand
Boden:	Fliesen in einer mittleren Qualität und in einem bauzeittypischen Zustand
Wand:	tapeziert, geputzt/gespachtelt und Anstrich, Fliesenspiegel im Nassbereich Qualität und in einem bauzeittypischen Zustand
Decke:	abgehangen in normale Qualität und in einem uneinheitlichen Zustand
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen in mittlerer Qualität in einem bauzeittypischen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Badezimmer:	Stand WC mit Aufsatzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Wanne, Wandfliesen, Bodenfliesen in einem bauzeittypischen Zustand (gemäß Beschreibung)
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang und Zustand
Warmwasser	zentral über Heizungsanlage
Elektroinstallation	Unterputzinstallation, bauzeittypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen in einem normalen Zustand

Technische Anlagen

Energieträger:	Fernwärme
Heizungsanlage:	einfache Fern- oder Zentralheizung in einem bauzeittypischen Zustand und defektem Klimaspplitgerät
Elektro-Unterverteilung:	modernisiert Zäblerschrank, FI-Schalter, ausreichende Anzahl an Sicherungsautomaten in einem normalen Umfang
Abwasseranschlüsse im KG	Im Kellergeschoss befinden sich Abwasseranschlüsse bzw. ein Bodeneinlauf. Hier besteht die Gefahr, dass es bei einem Starkregen zu einem Rückstau kommen kann und Schmutzwasser in das Kellergeschoss eindringen könnte, sofern keine Hebeanlage oder Rückstauklappen eingebaut sind. Eine Hebeanlage oder Rückstauklappen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

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:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an das Fernwärmenetz – Anschluss an die Telekommunikation
Vorgarten:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit kleinteiligem Natursteinpflaster befestigt. Die verbleibenden Flächen sind mit Gestaltungsgrün bepflanzt.	
Garten:	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbereichen im Randbereich, älterem gekappten Baumbestand, einer überdurchschnittlich breiten, geschwungenen, die Gestaltung dominierenden Treppe mit schmiedeeisernem Geländer. Am Fuß der Treppe eine Terrasse aus kleinteiligem Natursteinpflaster. Das Grundstück hat eine Hanglage. Mit Stützmauern wurde das Grundstück abgefangen, um eine annähernd horizontale Gartenebene zu schaffen. Im Bereich des aufgehenden Kellermauerwerks ist erkennbar, dass der Terrassenbelag im Dickbettmörtel liegt, der teils deutlich schadhaft ist. Das aufgehende Mauerwerk ist teils vermoost bzw. mit Flechten bewachsen. Terrasse und Treppe mit Fliesenbelag, der teils deutliche Frostschäden hat und schadhaft ist.	
Einfriedungen:	Stützmauern und Stahlgitterzaun	

2.6.4 Nebengebäude

Doppelgarage	individuell errichtete Doppelgarage	
Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise	
	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	vermutlich Holzbalkendecke - Gefahr der Balken- kopffäule gegeben!
Dach:	Pulldach – gleich dem Dach des Einfamilienhauses	
Dachabdichtung:	Faserzementwellen	
Fassade:	Klinker	
Boden:	Beton	
Wand:	gefließt	
Decke:	abgehangen	
Tor:	motorisch angetriebenes Garagentor	
Nebentür:	Zugangstür zum Wohnbereich – ohne Abgasstufe	

Gartenhaus	Bei dem kleinen Gartenhaus handelt es sich um ein Fertigsystem zum Abstellen, wie es vielfach im Handel erhältlich ist.
-------------------	---

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Offensichtlich wurde das Einfamilienhaus bei dem Eigentümerwechsel 1981/1982 von dem damaligen Käufer zu einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung umgebaut und im Kellerbereich erweitert. In dem Zuge wurden vermutlich auch umfangreiche Sanierungsarbeiten vorgenommen, sodass von einer eingeschränkten Kernsanierung ausgegangen werden kann. Detaillierte Informationen hierzu lagen nicht vor, da der Eigentümer nicht der damalige Bauherr war und auch nicht an der Ortsbesichtigung teilgenommen hat.

Seitdem fanden jedoch nur noch die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen statt und bei der Ortsbesichtigung waren neben einer Vielzahl von kleineren notwendigen Maßnahmen auch größere Schäden erkennbar.

- Offensichtliche Dachundichtigkeiten und eindringende Feuchtigkeit im Wohnbereich und in Bereich der Garage. Gemäß Angaben sei die Dachhaut mit Bitumenbahnen abgedichtet worden und im Wohnbereich stehen noch die Schönheitsreparaturen aus. Im Bereich der Garage würde weiter Wasser eindringen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Faserzementdach, das vermutlich asbestbelastet ist.
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- rissiger Betonboden im Bereich der Garage
- teils offensichtlich defekte Rollläden
- Rissbildungen im Deckenbereich Essbereich
- teils unfachmännisch lackierte Fenster
- teils lockerer Fliesenbelag und lose Fugen
- Beschädigungen im Parkett und im Wandbereich in Folge eindringender Feuchtigkeit
- im Kellerbereich eindringende Feuchtigkeit hinter der Vorsatzschale
- gemäß Angabe kommt es infolge Undichtigkeiten im Bereich der Terrasse zu Wassereintritten im Kellergeschoss
- teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- teils beschädigte Türblätter
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau erkennbar
- nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Fernwärmeübergabestation und Warmwasserspeicher am Ende der üblichen Nutzungsdauer
- deutliche Frostschäden im Bereich an der Terrasse und Treppe in Form von abgeplatzten und losen Fliesen
- Feuchtigkeitsspuren und Aussalungen im Bereich des Kellerhalses

Zusammenfassend ist ein bauzeittypischer in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen.

Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen **schadenfreien, altersgerechten Zustand** herzustellen. Die notwendigen Modernisierungsmaßnahme, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und weitere Parameter der Wertermittlung hätten. Bewertet wird der vorhandene Zustand, auch wenn der nicht mehr zeitgemäß ist. Faktisch gesehen steht eine grundsätzliche Modernisierung im größeren Umfang an.

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

In diesem Fall gibt es Undichtigkeiten im Dachbereich und das Dach wurde teilweise schon mit Bitumenbahnen provisorisch abgedichtet, sodass kurz- bis mittelfristig der Austausch der Dachhaut ansteht und hier mit erhöhten Kosten zu rechnen ist.

Energetische Situation: Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke/das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).

Baualterstypisch sind Wärmebrücken durch Wandnischen vorhanden.

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

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

Aktueller Hinweis: Die Bundesregierung diskutiert zum Wertermittlungsstichtag die Novellierung des GEGs. In der Novellierung haben sich die Anforderungen an Heizungsanlagen deutlich verschärft und kann unter Umständen in diesem Fall zu deutlich höheren Investitionskosten führen (u.a. auch in nachträgliche Wärmedämmung des Gebäudeensembles), wenn die Heizung nicht zeitnah ausgetauscht werden sollte. Von hier erfolgt nur der Hinweis, eine Bewertung kann wegen des Stichtagsprinzips nicht vorgenommen werden.

Drittverwendungsfähigkeit: Das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage 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.

Die Einliegerwohnung ist auch von der Hauptwohnung zugänglich und kann auch in die Hauptwohnung integriert werden.

Beurteilung

Es handelt sich um ein für das Baujahr großes und repräsentativ gestaltetes Einfamilienhaus mit bauzeittypischen Elementen auf einem größeren Grundstück. Offensichtlich wurde das Einfamilienhaus bei dem Eigentümerwechsel 1981/1982 von dem damaligen Käufer umgebaut und im Kellerbereich erweitert. Hierbei wurden teilweise Bauteile verbaut, die aus der Mode gekommen und nicht geschmacksneutral sind. Bei dem Umbau und der Sanierung wurde auch eine die Gartengestaltung dominierende Treppe errichtet.

Im Zuge des Umbaus ist eine Einliegerwohnung entstanden und somit verfügt die Hauptwohnung nur über ein Schlafzimmer und ist für Familien mit Kindern nicht geeignet. Die Einliegerwohnung ist direkt mit der Hauptwohnung verbunden und könnte dieser wieder zugeschlagen werden. Somit könnte wieder ein weiteres Schlafzimmer entstehen.

Alle Wohnräume befinden sich im Erdgeschoss und somit ist ein altengerechtes Wohnen gut möglich. In diesem Fall könnte die Einliegerwohnung als Wohnung für häusliche Pflege herangezogen werden. Nicht altengerecht zugänglich ist der Garten, der deutlich unterhalb des Niveaus Erdgeschoss liegt.

Die Ausstattung stammt überwiegend aus der Zeit der Erweiterung und des Umbaus und erfüllt nicht mehr die Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Dies betrifft insbesondere das Badezimmer und das Gäste-WC.

Die Boden-/ Wandoberflächen und Deckenflächen sind teilweise nicht geschmacksneutral und hier besteht ein erhöhter Instandsetzungsbedarf im Bereich der Schönheitsreparaturen.

Insgesamt handelt es sich um ein auf Repräsentation ausgelegtes Einfamilienhaus mit einer in die Jahre gekommenen und teils schadhafte Ausstattung.

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

1.165 m²

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

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 Ortsbeichtigung 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. Die in den Plänen nicht verzeichnete Fläche des Bades im Kellergeschoss wird anhand der örtlich genommenen Innenmaße geschätzt.

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken (Grundlagen zu der ImmoWertV 2 (4))

In den Grundlagen zu der ImmoWertV 2. Brutto-Grundfläche (5) heißt es: "Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen."

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Kellergeschoss 1962	7,80 m x	5,05 m =	39 m ²
	3,49 m x	-0,63 m =	- 2 m ²
Anbau 1982	1,74 m x	4,37 m =	8 m ²
	4,27 m x	4,10 m =	17 m ²
	1,80 m x	-1,38 m =	- 2 m ²
	7,81 m x	5,97 m =	47 m ²
Bad (nicht planerisch dargestellt) 1982	2,90 m x	1,90 m =	6 m ²
Summe Kellergeschoss			<u>113 m²</u>
Erdgeschoss 1962	19,99 m x	13,67 m =	273 m ²
1962	12,20 m x	-2,63 m =	- 32 m ²
1962	7,57 m x	1,88 m =	14 m ²
Summe Erdgeschoss			<u>255 m²</u>
Summe BGF gesamt			368 m²
gewichtetes mittleres Baujahr			1966

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelgarage

Doppelgarage	6,25 m	x	5,95 m	=	37 m ²
Summe BGF Doppelgarage gesamt					37 m²

Hinweis

Das mittlere Baujahr ergibt sich als Durchschnittswert aus den gewichteten Flächenanteilen der unterschiedlichen Baujahre.

2.7.3 Wohnfläche

Ein örtliches Flächenaufmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen. Die Wohnfläche wird auf Basis der Bauantragsunterlagen zu dem Umbau und Erweiterung aus dem Jahr 1982 ermittelt. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden. Das Kellergeschoss wurde in dem Bauantrag 1982 nicht als Wohnfläche deklariert und bleibt bei der Wohnflächenberechnung außen vor, obwohl es in Teilen zu Hobbyzwecken ausgebaut wurde und im Kellergeschoss ein Badezimmer vorhanden ist.

Bei der Stichprobenkontrolle wurde festgestellt, dass der Flur im Bereich der Kellertreppe fehlerhaft berechnet wurde. Diese Flächenangabe wird anhand der Maße in den Plänen korrigiert.

Ermittlung der Wohnfläche

Hauptwohnung					
Windfang					5,70 m ²
Garderobe					3,10 m ²
WC					2,15 m ²
Flur					8,95 m ²
Essen					13,77 m ²
Küche					12,26 m ²
Wohnen					38,44 m ²
Kaminecke					10,51 m ²
Diele					10,20 m ²
Bad					10,56 m ²
Schlafen					27,03 m ²
Summe Hauptwohnung					142,69 m ²
Einliegerwohnung					
Diele					4,47 m ²
Bad					5,31 m ²
Wohnen/Schlafen					15,70 m ²
Kochen					7,87 m ²
Abstellen					4,50 m ²
Summe Einliegerwohnung					37,85 m ²
Summe Wohnfläche gesamt					181,00 m²

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohnfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

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

Wohnflächenfaktoren

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

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = $(181 \text{ m}^2 / 368 \text{ m}^2)$ 0,49

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = $(181 \text{ m}^2 / 255 \text{ m}^2)$ 0,71

Die Wohnflächenfaktoren liegen in einem plausiblen Bereich.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze**Anzahl der Stellplätze**

Stellplätze in der Garage	2 Stk
Stellplätze im Freien	1 Stk

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungstichtag besteht eine gute - jedoch im Vergleich zu den Vorjahren - abnehmende Nachfrage nach Immobilien, wobei die Krisenereignisse zum Wertermittlungstichtag die Marktteilnehmer verunsichern und der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts abnimmt. Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene Objekte eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien.

Stärken:

- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus, das auch altengerecht umgebaut werden kann und über eine Einliegerwohnung verfügt) Die Einliegerwohnung kann sowohl für Pflegekräfte als auch für Familienangehörige genutzt werden.
- in der Analyse wurde das Umfeld als mittlere bis gute Wohnlage bewertet
- großes Grundstück

Schwächen:

- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungstichtag
- steigende Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden eine Alternative zu Immobilien
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungstichtag
- viele individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen sind
- Grundrisschwächen wie Hauptwohnung mit rd. 143 m² Wohnfläche und nur einem Schlafzimmer
- nachträgliche Wärmedämmung wegen der Klinkerfassade nur erschwert möglich
- technisch teils deutlich veraltet
- vermutlich altlastenbelastete Dachhaut, die defekt ist und provisorisch abgedichtet wurde
- seit langem keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an

Chancen:

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

Bedrohungen:

- anstehende gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht
- beginnende Befürchtungen vor einer Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- in Teilbereichen wurde das Einfamilienhaus abweichend von der Genehmigungsplanung errichtet
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Herten bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungstichtag hohes Baupreisniveau und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln

Beurteilung

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

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁸

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.

⁸ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 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. Sowohl das Einfamilienhaus als auch die Einliegerwohnung sind vermietet, weshalb hier zusätzlich das Ertragsverfahren berechnet wird. Der Ertragswert wird nur stützend gerechnet und bildet regelmäßig die untere Grenze ab. Für den Preis wäre auch ein Investor bereit die Immobilie zu erwerben.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Hinweis zu den Modellen

Die ImmoWertV ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Nach dem Grundsatz der Modellkonformität (§10 ImmoWertV) ist in der Übergangszeit bis zur Veröffentlichung der daraus abgeleiteten wertrelevanten Daten oder bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen noch das jeweilige, bisher gültige Modell zu verwenden, auch wenn dies auf veraltete Normen abstellt.

Sachwertmodell

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 Modellparameter⁹ 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)
- Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden
- Baupreisindex: Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach AGVGA Modellgröße, keine ausstattungsabhängigen Differenzierungen
- modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgrad gem. Anlage 4 des Modells der AGVGA
- lineare Alterswertminderung
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile gem. 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.)

⁹ Grundstücksmarktbericht 2023 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop; Seite 76

Ertragswertmodell

Für die Ableitung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden Verkäufe aus den letzten 2 Jahren ausgewertet¹⁰.

Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes: AGVGA-NRW (Stand 21.06.2016)

- ungedämpfter Bodenwert, erhebliche Abweichungen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen.
- Bodenwert aus Bodenrichtwert abgeleitet, separat (selbstständig) nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten.
- Bewirtschaftungskosten gemäß Ertragswertmodell
- Berechnung der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) und Berechnung der Nutzfläche nach DIN 277 (Netto-Grundfläche) als Bezugsmaßstab; Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptnutzflächen (z. B. zentrale Treppenräume)
- Modernisierungsmaßnahmen werden in der Restnutzungsdauer nach dem Ertragswertmodell der AGVGA.NRW Anlage 2 berücksichtigt.
- Gesamtnutzungsdauer nach Ansatz nach Anlage 1 zum Ertragswertmodell. Wohnhäuser, auch Mischnutzung, 80 Jahre, Geschäfts- und Bürogebäude 70 Jahre, sonstige Gewerbegebäude 50 Jahre.
- Restnutzungsdauer Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, bei Modernisierungen modifizierte Restnutzungsdauer, bei Wohngebäuden Anpassung nach Anlage 2 zum Ertragswertmodell.
- Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Mieten sind für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge in der Berechnung der Liegenschaftszinssätze maßgeblich und damit eine Modellkomponente. Weicht der tatsächlich einkommende Ertrag von dem marktüblichen Ertrag signifikant ab, so ist die Abweichung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

¹⁰ Grundstücksmarktbericht 2023 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 Sachwertmodell ¹¹ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde vermutlich im Rahmen des Umbaus und der Erweiterung saniert. Im Rahmen der Sanierung wurden augenscheinlich umfangreiche Arbeiten durchgeführt, sodass hier annähernd von einer Kernsanierung ausgegangen werden kann. Bei einer Kernsanierung kann laut Anlage 2 ImmoWertV die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Bei der Sanierung wurden einzelne Bauteile belassen. Da die Sanierung schon länger zurückliegt, wird hier das fiktive Baujahr auf Basis des Zeitpunktes der Sanierung berechnet. Der gewählte Ansatz in Höhe von 80% berücksichtigt auch den inzwischen wieder teils instandsetzungsbedürftigen Zustand.

Zeitpunkt der Sanierung	1984
Restnutzungsdauer nach Sanierung 80% von 80 Jahren	64 Jahre
Ablauf der Nutzungsdauer nach Sanierung	2048
Jahr der Wertermittlung	2023
Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag aufgrund der Sanierung	25 Jahre
= wirtschaftliche Restnutzungsdauer	

Nutzungsdauern Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Stichjahr der Wertermittlung	2023
Baujahr	1962
tatsächliches Alter	61 Jahre
Abschluss der Sanierung	1984
gewichtetes mittleres Baujahr	1966
fiktives Baujahr	1968
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. Bewertet werden hier der bei der Ortsbesichtigung erkennbare Zustand und die daraus folgende Restnutzungsdauer.

Hinweis

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

Doppelgarage

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

¹¹ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	45	173	Gebäude- und Freifläche	1.165 m ²
Gesamtgröße				1.165 m²

Bodenrichtwert

300 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	1.165 m ²			
Bodenwertansatz	300 €/m ²			
	300 €/m ² x	1.165 m ² =		349.500 €
Rundung				500 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				350.000 €

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2023 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Herten
Postleitzahl	45699
Ortsteil	Paschenberg
Bodenrichtwertnummer	537
Bodenrichtwert	300 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	reines Wohngebiet
Geschosszahl	I
Tiefe	35 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.

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung			
Kostenkennwert			1.120 €/m ²
Bruttogrundfläche			368 m ²
Baupreisindex 2015	II / 2023	158,9	
Baupreisindex 2015	ø 2010	90,1	
	158,9 / 90,1 =	1,764	
	1,764 x 368 m ² x 1.120 €/m ² =		727.050 €
Alterswertminderungsfaktor Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung			
fiktives Alter	55 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor 55 Jahre / 80 Jahre = 0,69			- 501.665 €
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung			225.385 €
Doppelgarage			
Kostenkennwert			485 €/m ²
Bruttogrundfläche			37 m ²
Baupreisindex 2015	II / 2023	158,9	
Baupreisindex 2015	ø 2010	90,1	
	158,9 / 90,1 =	1,764	
	1,764 x 37 m ² x 485 €/m ² =		31.655 €
Alterswertminderungsfaktor 55 Jahre / 80 Jahre = 0,69			- 21.842 €
Doppelgarage			9.813 €
Sachwert bauliche Anlagen			235.198 €
Kelleraußentreppe		1.875 €	
Sonstige Bauteile	1,764 x	1.875 € =	3.308 €
Außenanlagen	8% von	235.198 € =	18.816 €
Sachwert Außenanlagen			18.816 €
Sachwert bauliche Anlagen			235.198 €
Sachwert sonstige Bauteile			3.308 €
Sachwert Außenanlagen			18.816 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			350.000 €
Zwischensumme			607.322 €
Rundung			0 €
vorläufiger Sachwert			607.322 €
Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)			
Abschlag	rd.	-10% von 607.322 € =	- 60.732 €
Rundung			410 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert			547.000 €

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%	2,3
Dach	ursprünglich und teils fiktiv instandgesetzt	15%	2,5
Fenster- und Außentüren	modernisiert - länger zurückliegend	11%	2,3
Innenwände und -türen	modernisiert - länger zurückliegend	11%	2,7
Decken und Treppen	uneinheitlich	11%	3,2
Fußböden	modernisiert - länger zurückliegend	5%	3,0
Sanitäreinrichtungen	modernisiert - länger zurückliegend, mehrere Badezimmer, Gäste-WC	9%	2,8
Heizung	modernisiert - länger zurückliegend	9%	2,8
Sonstige Technik	länger zurückliegend	6%	3
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	2,6

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird oftmals in Bezug auf den Zeitpunkt der Sanierung ein mittelmäßiger bis instandsetzungsbedürftiger, teils nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie begutachtet.

Hier werden einzelne Modernisierungselemente (Austausch der Dachhaut) fiktiv angenommen und die hierfür notwendigen Kosten bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abschlägig berücksichtigt.

Das teilunterkellerte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen¹²

- NHK Typ 1.03 I-geschossig unterkellert, Flachdach - gewichteter Anteil rd. 25%
- NHK Typ 1.23 I-geschossig mit Flachdach - gewichteter Anteil rd. 75%

Zu bewerten ist ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und hier erfolgt in Anlehnung an die SW-RL ein Zuschlag von 5%.

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert

1.120 €/m²

Garage

Für die zeitgleich zu dem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung entstandene Garage wird ein Kostenkennwert in Anlehnung an die NHK 2010 Typ 14.1 angesetzt.

Ansatz Kostenkennwert (Garage)

485 €/m²

¹² Vorhanden ist ein nicht nutzbares und in der BGF nicht anrechenbare Pultdächer. Bei der Gewichtung des Kostenkennwertes wird es als sachgerecht angesehen den Standard eines Flachdachs zu berücksichtigen.

Baupreisindex 2015

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2015 (= 100) zum Wertermittlungstichtag von 158,9 aus. Die NHK 2010 beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Für 2010 wurde ein durchschnittlicher Baukostenindex von 90,1 (2015=100) ermittelt. Die NHK 2010 werden auf die Wertverhältnisse am Stichtag aktualisiert.

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 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage **0,69**

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

Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und nicht erfasste Bauteile)

In der BGF, die als Basis der Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen wird, sind folgende Bauteile nicht enthalten und werden in der Sachwertberechnung nachfolgend berücksichtigt. Gemäß Sachwertmodell enthält der vorläufige Sachwert auch die Wertanteile für typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.

- Kelleraußentreppe
- Gartenhaus

Ausgangsbasis der Kostenansätze für die sonstigen Bauteile sind Zeitwerte in Bezug auf das Jahr 2010. Um die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wiederzugeben, ist der Zeitwert noch mit dem Quotienten des durchschnittlichen Baukostenindex von 90,1 (2015=100) zum Wertermittlungstichtag und dem Baukostenindex von 158,9 zu erhöhen.

Ansatz **3.308 €**

Bauteile wie beispielsweise die aufwendige und die Gartengestaltung dominierende Treppe in den Garten, werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

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 - mit Ausnahme der Gartentreppe - wirken insgesamt normal beschaffen. Des Weiteren sind nach dem Sachwertmodell Anschlusskosten von 8.000 € zu berücksichtigen.

Ansatz **8%**

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

Marktanpassung Herten gemäß Gutachterausschuss

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

Vergleichbare Ein- und Zweifamilienhäuser sind in der Auswertung der Marktanpassungsfaktoren nicht berücksichtigt, da die Grundstücksgröße mit 1.165 m² und der Bodenwertanteil mit 350.000 € zu groß bzw. zu hoch sind. Des Weiteren wird das Preisniveau des vorläufigen Sachwerts nicht mehr von den Sachwertfaktoren für die Stadt Herten erfasst. Die Marktanpassungsfaktoren werden hier zur Orientierung angeführt.

freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser (Basis Geschäftsjahr 2022).¹³

Ohne Lagedifferenzierung alle 6 Städte

Höhe vorläufiger Sachwert	500.000 €	Sachwertfaktor 1,14
	höhere Werte wurden nicht ausgewertet.	

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

Mittelwert:	459.124 €	(StAb.: 158.526 €)
Bodenwertanteil:	37,8%	(StAb.: 13,2%)
Bodenrichtwert:	291 €/m ²	(StAb.: 30 €/m ²)
Grundstücksgröße	532 m ²	(StAb.: 143 m ²)
Bruttogrundfläche	322 m ²	(StAb.: 84 m ²)
NHK	1.442 €/m ²	(StAb.: 228 €/m ²)
Gebäudestandard	3,1	(StAb.: 0,6)
Restnutzungsdauer:	45 Jahre	(StAb.: 18 Jahre)

Für die Stadt Herten wurden Sachwertfaktoren aus den Kaufpreisen aus den Jahren 2020-2022 für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet¹⁴.

Alle Gebäudearten (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Ein- und Zweifamilienhäuser)

Höhe vorläufiger Sachwert	450.000€	Sachwertfaktor 1,15
	500.000 €	Sachwertfaktor 1,12
	höhere Werte wurden nicht ausgewertet	

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

Mittelwert:	257.767 €	(StAb.: 104,837 €)
Bodenwertanteil:	39,8%	(StAb.: 13,9%)
Bodenrichtwert:	199 €/m ²	(StAb.: 37 €/m ²)
Grundstücksgröße	408 m ²	(StAb.: 152 m ²)
Bruttogrundfläche	246 m ²	(StAb.: 70 m ²)
NHK	1.089 €/m ²	(StAb.: 189 €/m ²)
Gebäudestandard	2,6	(StAb.: 0,6)
Restnutzungsdauer:	35 Jahre	(StAb.: 16 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.

¹³ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2023; Seite 54

¹⁴ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2023; Seite 57

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

Allgemein

Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich teilw. auf zwei Geschäftsjahre; in 2021 bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf einem Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben.	Wird hier nicht berücksichtigt, sondern in den boG.
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.	↓↓
Bodenrichtwertniveau: Das Bodenrichtwertniveau bei der Auswertung ist geringer als das vorhandene Bodenrichtwertniveau. Dies lässt im Vergleich zu den ausgewerteten Kaufpreisen auf eine bessere Lage schließen.	↑
Gebäudealter: Die Immobilie ist mit einem ursprünglichen Baujahr von 1962 im Verhältnis zu den ausgewerteten Kauffällen relativ alt.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere bis gute Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein auf Repräsentation ausgelegtes Einfamilienhaus mit einer in die Jahre gekommenen und teils schadhafte Ausstattung.	↓
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein bauzeittypischer in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↓
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.	↓

Sonstiges

Drittverwendung: Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist sowohl als altengerechtes Einfamilienhaus mit Wohnung für Pflegepersonal als auch als Einfamilienhaus für eine Familie oder als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung geeignet. Ggf. sind Umbaumaßnahmen erforderlich.	↑
HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	rd. 0,9 bzw. rd. -10%

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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	547.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche	3.022 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.486 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche	1.088 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	535 €/m ²

Vergleichszahlen

Durchschnittspreise 2022 nach Baujahresgruppen in Bezug auf alle Städte ¹⁵

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

Baualtersklasse	1950 – 1974
Ø Grundstücksfläche	550 m ²
Ø Wohnfläche	150 m ²
Ø Preis / m ² Wfl.	3.020 €/m ²
Ø Gesamtkaufpreis	453.000 €

Immobilienpreiskalkulator

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschuss der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop hat einen Wert von 2.940 €/m² bzw. 530.000 € (Grundstücksgröße max. 1.000 m²) für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Die Abweichung ist unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale plausibel.

¹⁵ Grundstücksmarktbericht der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop 2023; Seite 49

3.4 Ertragswertermittlung

Im Folgenden wird die Ertragswertberechnung für das zu bewertende Objekt zur Plausibilisierung durchgeführt, da die Auswertung der Marktanpassungsfaktoren einen hohen Spielraum zulässt. Erläuterungen der Eingaben finden sich im Anschluss.

3.4.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Hauptwohnung	W	143,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,90 €/m ²	986,70 €
Einliegerwohnung	W	38,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	7,20 €/m ²	273,60 €
		181,0 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 6,96 €/m²	1.260,30 €

Stellplätze

Art des Stellplatzes	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Anzahl	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Stellplätze in der Garage	GA	2 Stk	0,00 €/St	0,00 €	45,00 €/St	90,00 €
Stellplätze im Freien	Stpl	2 Stk	0,00 €/St	0,00 €	15,00 €/St	30,00 €
		4 Stk	ø 0,00 €/St	0,00 €	ø 30,00 €/St	120,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	1.260,30 €
marktübliche Mieterträge Doppelgarage	90,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	1.380,30 €

marktüblicher jährlicher Rohertrag 1.380,30 € x 12 **rd. 16.564 €**

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

Der maßgebliche Rohertrag wird aus den marktüblichen Mieten abgeleitet, die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag in vergleichbaren Objekten durchschnittlich erzielbar sind. Es handelt sich hierbei um Mieten, die viele Nutzer zum Wertermittlungsstichtag und über eine mittelfristige Mietdauer bereit wären zu zahlen. Die nachhaltige Erzielbarkeit soll ausschließen, dass eine kurzfristig über oder unter dem Marktniveau liegende Miete in die Ertragswertberechnung einfließt und das Ergebnis verfälscht.

Bei Wohnimmobilien orientiert sich die marktübliche Miete daher maßgeblich an der ortsüblichen Vergleichsmiete, welche als Mischung von Neu- und Bestandsmieten von örtlichen Vertretern der Mieter und der Vermieter festgestellt wird. Hierbei ist anzumerken, dass die Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, deren Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am Wohnungsmarkt und aus den jeweiligen Verhandlungserfolgen des Mieters bzw. des Vermieters.

Tatsächliche Mieten

Informationen zu den Mieten wurden von keiner Partei zur Verfügung gestellt und konnten auch nicht recherchiert werden.

Tabellenmietspiegel Stadt Herten

(Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Herten 2023/2024)

Der Mietspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau ab zwei Wohneinheiten. Bei vermieteten, freistehenden Einfamilienhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 10% möglich.

Die Mietwerte in der Tabelle beziehen sich auf eine normale Wohnlage, die für den überaus größten Teil des Stadtgebietes gegeben ist. Abweichungen zur normalen Wohnlage, z.B. bei guten oder einfachen Wohnlagen, bewirken Zu- bzw. Abschläge bei den Mietwerten, die mit +/-10% beziffert werden können.

Die Wohnungsgröße ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV). Für die angegebenen Mietwerte werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen. Bei Kleinwohnungen bis zu 50 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwands für Sanitäranlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5% und bei großen Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag möglich.

Baugruppe	6
Baujahr	1961 – 1970 modernisiert
Spanne	5,50 €/m ² bis 6,46 €/m ²
Mittelwert	5,98 €/m ²

In diesem Fall sind Zuschläge für den Gebäudetyp (Einfamilienhaus) und die Lage gerechtfertigt. Nach den Definitionen im Mietspiegel handelt es sich um eine gute Wohnlage. Abschläge sind für die Hauptwohnung in Bezug auf die Größe erforderlich.

Hauptwohnung

Mittelwert rd. 6,00 €/m² zzgl. 20% (Wohnlage+ Einfamilienhaus) und abzgl. -5% (Größe) **6,90 €/m²**

Einliegerwohnung

Mittelwert rd. 6,00 €/m² zzgl. 20% (Wohnlage+ Einfamilienhaus) **7,20 €/m²**

Baugruppe	4
Baujahr	1948 - 1960 modernisiert
Spanne	5,07 €/m ² bis 5,59 €/m ²
Mittelwert	5,33 €/m ²

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung werden keine Einfamilienhäuser zur Miete angeboten, sodass der Umkreis deutlich erweitert werden muss. Die Angebotsmieten liegen alle deutlich über den Mieten des Mietspiegels, wobei sich hierunter auch Angebotsmieten aus anderen Städten befinden. Aus den aktuellen Mietangeboten kann hier nicht mit hinreichender Genauigkeit eine Angebotsmiete abgeleitet werden. Alternativ wurde das Angebot an Mietwohnungen analysiert. In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 61 m² bis 119 m² und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer 6,09 €/m² bis 9,72 €/m² im Mittel 7,47 €/m².

Mittlere Angebotsmiete (Wohnung) **7,47 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte marktübliche Miete als marktüblicher Rohertrag angesetzt, wie sie oben dargestellt ist. Für die Garage wird eine marktübliche Miete von 45 €/Stk. und für den offenen Stellplatz von 15 €/Stk. angesetzt.

Ansatz Wohnungsmieten	Hauptwohnung	6,90 €/m²
	Einliegerwohnung	7,20 €/m²
Ansatz Stellplätze	Garagenstellplatz	45 €/St.
	Stellplatz im Freien	15 €/St.

Hinweis

Dies ist kein Mietwertgutachten. Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt für Zwecke der Wertermittlung auf der Grundlage, wie sie auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze Anwendung findet.

3.4.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag					16.564 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten					
Instandhaltung					
Wohnflächen	181 m²	x	13,50 €/m²	=	2.444 €
Doppelgarage	2 Stk	x	102,00 €/St	=	204 €
offene Stellplätze	2 Stk	x	102,00 €/St	=	204 €
					<u>2.852 €</u>
Verwaltung					
Wohnflächen	2 WE	x	344 €/WE	=	688 €
Doppelgarage	2 Stk	x	45,00 €/St	=	90 €
offene Stellplätze	2 Stk	x	45,00 €/St	=	90 €
					<u>868 €</u>
Mietausfallwagnis					
Wohnflächen	2,00% von		15.124 €	=	302 €
Doppelgarage	2,00% von		1.080 €	=	22 €
offene Stellplätze	2,00% von		360 €	=	7 €
					<u>331 €</u>
Summe der Bewirtschaftungskosten					- 4.051 €
entspricht ca. 24% des jährlichen Rohertrages					
jährlicher Reinertrag					12.513 €
abzgl. Bodenwertverzinsung					
	1,50% von	350.000 €		=	- 5.250 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen					7.263 €
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,50%					
				=	20,72
Ertrag der baulichen Anlagen		7.263 €	x	20,72	= 150.489 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)					350.000 €
Zwischensumme					500.489 €
Rundung					-489 €
vorläufiger Ertragswert					500.000 €
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV					
Abschlag	0,00% von	500.000 €		=	0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert					500.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind für den Eigentümer regelmäßig anfallende Kosten, die notwendig sind, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes zu gewährleisten. Bei den maßgeblichen Bewirtschaftungskosten im Rahmen des Ertragswertmodells handelt es sich um Kosten, die mit ihrem langfristigen Durchschnittswert berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten können hiervon deutlich abweichen, da sie aufgrund von unregelmäßig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen großen jährlichen Schwankungen unterworfen sind. Gemäß Grundstücksmarktbericht werden diese nach der ImmoWertV angesetzt.

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	13,50 €/m²
	Garagenstellplatz	102 €/Stk
	offener Stellplatz	102 €/Stk
Verwaltungskosten	Wohnung	344 €/Stk
	Garage/Einstellplatz	45 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen und Stellplätze vom Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **24%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwert ergibt sich aus der Bodenwertermittlung. Als rentierlicher Bodenwert wird der Wert der gesamten Grundstücksfläche angesetzt. Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche ist nicht vorhanden. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 25 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **25 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden für das Jahr 2022 keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.¹⁶ Zur Orientierung werden die Liegenschaftszinssätze für Ein und Zweifamilienhäuser der umliegenden Gutachterausschüsse angeführt.

Dorsten, Gladbeck, Marl ¹⁷	1,3% +/- 0,7% (Dorsten), 0,8% +/- 1,1% (Gladbeck), 0,9% +/- 0,8% (Marl)
Stadt Recklinghausen	k.A.
Gelsenkirchen ¹⁸	0,94% (-2,51% bis 4,52%)
Herne ¹⁹	0,5% bis 2,0%

¹⁶ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2023; Seite 59

¹⁷ Grundstücksmarktbericht Dorsten Gladbeck Marl 2023; Seite 85

¹⁸ Grundstücksmarktbericht Gelsenkirchen 2023; Seite 84

¹⁹ Grundstücksmarktbericht Herne 2023; Seite 78

Unter Beobachtung der tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt:

Grundsätzlich gilt, dass ein geringerer Liegenschaftszinssatz zu einem höheren Ertragswert führt!

Allgemein

Lage: Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins.	↔
Restnutzungsdauer: Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszins.	↓
Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich auf mehrere Geschäftsjahre; in 2021 bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf ein Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben.	wird bei der Ableitung des Verkehrswerts besonders berücksichtigt

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere bis gute Wohnlage bewertet.	↓
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein auf Repräsentation ausgelegtes Einfamilienhaus mit einer in die Jahre gekommenen und teils schadhaften Ausstattung.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein bauzeittypischer in Teilen schadhafter Zustand erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.	↑

Sonstiges

Drittverwendung: Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist sowohl als altengerechtes Einfamilienhaus mit Wohnung für Pflegepersonal als auch als Einfamilienhaus für eine Familie oder als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung geeignet. Ggf. sind Umbaumaßnahmen erforderlich.	↓
--	---

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 1,5% und einer Restnutzungsdauer von $n = 25$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	1,5%
---	------

- ↑↑ deutlich höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich höheres Risiko
 ↑ höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein überdurchschnittliches Risiko
 ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen Einfamilienhaus ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
 ↓ geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein geringeres Risiko
 ↓↓ deutlich geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich geringeres Risiko

Zusätzliche Marktanpassung

Das Marktgeschehen wird bereits durch die Einbeziehung der marktüblichen Kosten und Erlöse aus dem Grundstück sowie mit dem Liegenschaftszinssatz angemessen berücksichtigt. Eine weitere Anpassung an den Grundstücksmarkt kann entfallen. Eine weitere Anpassung an die konjunkturelle Lage erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nicht berücksichtigt sind. Insofern ist dieser Wert zum direkten Preisvergleich mit anderen Verfahrensergebnissen oder sonstigen verfügbaren Marktdatensatz geeignet.

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	500.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	30,52
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	2.762 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	829 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	408 €/m ²

Diese Kennzahlen werden verzerrt, da die Erträge der Doppelgarage und des Stellplatzes mit eingerechnet sind. Zur Plausibilisierung werden die Erträge der Doppelgarage und des Stellplatzes herausgerechnet. Hierbei werden die monatlichen bzw. jährlichen Erträge um die Bewirtschaftungskosten bereinigt und mit dem Barwertfaktor multipliziert. Bei dieser Berechnung handelt es sich nicht um den Wert der Doppelgarage und des Stellplatzes.

ohne Doppelgarage, offener Stellplatz	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert ohne Doppelgarage, offener Stellplatz	483.486 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	31,97
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	2.671 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	737 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	363 €/m ²

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
Altmerkmale und Schäden	- 72.500 €
weitere Marktanpassung	- 54.700 €
aufwendige Außentreppe	7.500 €
teilweise zu Hobbyzwecken ausgebauten Kellergeschoss	4.500 €
Vermietungsabschlag	- 27.350 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 142.550 €

Altmerkmale und Schäden

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

- Offensichtliche Dachundichtigkeiten und eindringende Feuchtigkeit im Wohnbereich und in Bereich der Garage. Gemäß Angaben sei die Dachhaut mit Bitumenbahnen abgedichtet worden und im Wohnbereich stehen noch die Schönheitsreparaturen aus. Im Bereich der Garage würde weiter Wasser eindringen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Faserzementdach, das vermutlich asbestbelastet ist.
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- rissiger Betonboden im Bereich der Garage
- teils offensichtlich defekte Rollläden
- Rissbildungen im Deckenbereich Essbereich
- teils unfachmännisch lackierte Fenster
- teils lockerer Fliesenbelag und lose Fugen
- Beschädigungen im Parkett und im Wandbereich in Folge eindringender Feuchtigkeit
- im Kellerbereich eindringende Feuchtigkeit hinter der Vorsatzschale
- gemäß Angabe kommt es infolge Undichtigkeiten im Bereich der Terrasse zu Wassereintritten im Keller-geschoss
- teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- teils beschädigte Türblätter
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau erkennbar
- nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Fernwärmeübergabestation und Warmwasserspeicher am Ende der üblichen Nutzungsdauer
- deutliche Frostschäden im Bereich an der Terrasse und Treppe in Form von abgeplatzten und losen Fliesen
- Feuchtigkeitsspuren und Aussalzen im Bereich des Kellerhalses

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

In diesem Fall fällt die Instandsetzung der Dachfläche besonders ins Gewicht. Da es sich hierbei wahrscheinlich um eine asbestbelastete Dachhaut handelt, ist eine übliche Instandsetzung nicht möglich und die Dachhaut ist auszutauschen. Hierbei wird nur der Austausch der Dachhaut kalkuliert und keine weitere Modernisierungsmaßnahmen, da dies in den übrigen Parametern der Wertermittlung nicht berücksichtigt ist.

Die gewählte Pauschale beinhaltet keine durchgreifenden Modernisierungen, sondern stellt den geschätzten Kostenaufwand für die Instandsetzung in einen altersgerechten Zustand dar. 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. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an das Gebäude abhängt. 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 oder aus baulicher Erforderlichkeit zeitnah umzusetzen sind.

Des Weiteren ist hier das vorhandene Preisniveau zu berücksichtigen. Dabei ist es erfahrungsgemäß so, dass bei geringeren Immobilienwerten geringere Preisabschläge vorgenommen werden als bei hochwertigen Immobilien.

Die tatsächlichen Kosten, um das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 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, Miete, Liegenschaftszins und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Ansatz (Abschlag): **- 72.500 €**

Weitere Marktanpassung

Die Auswertung der Sachwertfaktoren bezieht sich auf zwei Geschäftsjahre; in 2021 bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab dem 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf ein Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben. Nach ersten Veröffentlichungen, unter anderem vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen²⁰ wird jedoch belegt, dass seitdem die Preise um bis zu 20% gefallen sind. Private Analysten wie beispielsweise Makler berichten ebenfalls von Preisrückgängen, die jedoch moderater ausfallen. Insbesondere ältere und energetisch unsanierte Gebäude haben zum Wertermittlungstichtag deutliche Marktnachteile. Bei der Marktanpassung ist auch das absolute Wertniveau zu berücksichtigen.

Ansatz (Abschlag): 10% von 547.000 € **- 54.700 €**

Aufwendige Außentreppe

Von der Terrasse zum Garten gibt es eine Außentreppe mit aufwendiger Gestaltung, die über das Übliche hinausgeht und die in den angesetzten Parametern bisher noch nicht berücksichtigt wird. Unter der Voraussetzung, dass die Treppe instandgesetzt wird, wird hier ein marktüblicher Mehrwert geschätzt.

Ansatz (Zuschlag): **+ 7.500 €**

²⁰ <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/Preisindex.html>

Teilweise zu Hobbyzwecken ausgebauter Kellergeschoss

Bisher unberücksichtigt ist das teilweise zu Hobbyzwecken ausgebauter Kellergeschoss, welches an dieser Stelle berücksichtigt wird. Hier war in einzelnen Räumen bei der Ortsbesichtigung ein höherer als durchschnittlicher Standard vorhanden, was nachfolgend mit einer geschätzten Pauschale berücksichtigt wird. Diese Pauschale berücksichtigt auch eine auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“ und berücksichtigt, inwieweit der Markt diesen besseren Standard honorieren würde.

Ansatz (Zuschlag): **+ 4.500 €**

Vermietungsabschlag

Vermietete eigennutzungsfähige Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden zu geringeren Preisen gehandelt als unvermietete Objekte. Grundsätzlich werden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Eigentumswohnungen vorrangig zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Ist das Haus oder die 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 Einliegerwohnung kaum einen Einfluss hat, wird hier ein Wertabschlag von -5% als angemessen angesehen.

Ansatz (Abschlag): 5% von 547.000 € **- 27.350 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage 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 Wertermittlungstichtag 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.

Der Unterschied zwischen dem vorläufigen marktangepassten Sachwert und dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert beträgt rd. 9%.

Der Ertragswert wurde nur stützend gerechnet und bildet regelmäßig die untere Grenze ab. Für den Preis wäre auch ein Investor bereit, die Immobilie zu erwerben. Maßgebend sind hier allerdings die Eigennutzer, die einen höheren auf Substanzwerte basierenden Preis zahlen.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert	547.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 142.550 €
Sachwert	404.450 €
Rundung	-450 €
Ermittelter Verkehrswert	404.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)	1.098 €/m ²
Flächenwert/m ² (Wfl.)	2.232 €/m ²
Bodenwertanteil	87%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage bebauten Grundstücks Zehlendorfer Straße 3 in 45699 Herten auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 12.06.2023 gerundet	404.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Herten, Blatt 6860/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurden die Bewilligungsurkunden vom 02.10.1961 und vom 16.10.2019 eingeholt.

lfd. Nr. 1

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Stadt Herten. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 02.10.1961 zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3 eingetragen am 15.12.1961 und umgeschrieben am 05.01.1979.

In der Urkunde wird der Verkauf des Grundstücks von der Stadt Herten an die damaligen Grundstückskäufer an Bedingungen geknüpft, die die Errichtung des Einfamilienhauses betreffen. Ein Bezug oder eine eindeutige Formulierung, unter welchen Voraussetzungen das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, wurde vertraglich nicht festgelegt.

Im Rahmen des Verfahrens wird das Vorkaufsrecht als nicht signifikant wertbeeinflussend eingestuft, da keine Anhaltspunkte dafür erkannt werden können, dass die Stadt Herten das Vorkaufsrecht ausüben könnte. Es verbleibt eine so genannte Verschmutzung des Grundbuchs und bei einer Beleihung könnte es zu zeitlichen Verzögerungen bzw. zu Abschlügen führen. Des Weiteren könnten Gebühren bezüglich der Löschung anfallen.

Belastung

- 250 €

lfd. Nr. 2

gelöscht

lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung) für die Stadt Herten. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 02.10.1961 zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2 eingetragen am 15.12.1961 und umgeschrieben am 05.01.1979.

Die Baubeschränkung bezieht sich auf die Verordnung „Berliner Viertel“ vom 15.06.1961 konnte nicht recherchiert werden. In dem Archiv des Amtsblattes sind die Gestaltungsvorschriften zu dem Berliner Viertel unter dem Punkt E sonstige Bekanntmachungen nicht abgedruckt. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Gestaltungsvorschriften von der bestehenden Bebauung eingehalten werden. Es verbleibt eine sogenannte Verschmutzung des Grundbuchs und bei einer Beleihung könnte es zu zeitlichen Verzögerungen bzw. zu Abschlügen führen. Des Weiteren könnten Gebühren bezüglich der Löschung anfallen.

Belastung

- 250 €

lfd. Nr. 4 bis lfd. Nr. 12

gelöscht

lfd. Nr. 13

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht), löschar bei Nachweis des Todes, für eine natürliche Person, geboren am 17.06.1940. Bezug: Bewilligung vom 26.10.2019 (UR-Nr. 16/2019, Notarin xxx, Herten). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 14. Eingetragen am 16.01.2020.

Hinweis zu dem Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht wird zum Wertermittlungstichtag nicht ausgeübt. Stattdessen ist die Immobilie an zwei Parteien vermietet. Die Vermietung wird von dem Wohnungsrecht jedoch nicht gedeckt und somit bestehen zwei Zweckbindungen an einem Objekt. Zum einen das Wohnungsrecht und zum anderen die Mietverträge. Welche dieser beiden Vereinbarungen nun Vorrang hat und ob hierdurch schuldrechtliche Schadensansprüche geltend werden können, ist eine juristische Frage und kann von dem Sachverständigen nicht geklärt werden. An dieser Stelle wird das Wohnungsrecht so bewertet, als ob die Mietverhältnisse nicht bestehen würden.

Das Wohnungsrecht (Wohnungsrecht im § 1093 BGB) bezeichnet die Berechtigung, eine Immobilie oder einen Teil davon bewohnen zu dürfen, ohne selbst Eigentümer zu sein. Das Wohnungsrecht entzieht also dem jetzigen und künftigen Eigentümer die uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der Immobilie, da die Berechtigte das dinglich gesicherte Recht hat in dem Einfamilienhaus zu wohnen.

Wertrelevante Eckdaten aus der Bewilligungsurkunde

- lebenslanges kostenfreies Wohnungsrecht an allen Räumen des aufstehenden Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers

Zu der Doppelgarage wurden keine explizierten Angaben gemacht. Da das Wohnungsrecht jedoch ausdrücklich unter Ausschluss des Eigentümers vereinbart wurde und an allen Räumen des aufstehenden Gebäudes eingeräumt wurde, wird hier unterstellt, dass sich das Wohnungsrecht auch auf die Garage erstreckt.

Schuldrechtlich wird vereinbart:

Die Ausübung des Wohnungsrechts kann Dritten nicht überlassen werden. Das Wohnungsrecht erlischt, wenn die Berechtigte die Wohnung - gleich aus welchem Grund - auf Dauer nicht mehr nutzen kann.

Die Berechtigte hat die Schönheitsreparaturen in der Wohnung auf ihre Kosten durchzuführen. Die auf den Grundbesitz entfallenden Nebenkosten einschließlich aller sonstigen öffentlichen und privaten Lasten hat die Berechtigte anteilig zu tragen. Der Übertragungsnehmer darf Umbauarbeiten oder sonstige Veränderungen der Wohnung nur mit Zustimmung der Berechtigten vornehmen.

Demnach wäre eine Vermietung nicht möglich und hier besteht ein Widerspruch zu der Situation zum Wertermittlungstichtag. Warum die Berechtigte ihr Wohnungsrecht nicht ausübt, ist nicht bekannt.

Da die Berechtigte das Wohnungsrecht an allen Räumen hat, wird ihr Anteil an den Grundbesitz entfallenden Nebenkosten einschließlich aller sonstigen öffentlichen und privaten Lasten mit 100% gewertet.

Die Instandhaltungspflicht bezieht sich nur auf die Schönheitsreparaturen, sodass die Instandhaltung, Reparatur und Modernisierung alleinig in den Verantwortungsbereich des Eigentümers fallen.

In Bezug auf die Wirtschaftlichkeit ist das vereinbarte Wohnungsrecht mit einem lebenslangen, unkündbaren kostenlosen Mietverhältnis vergleichbar.

Auf die Dauer des Wohnungsrechts kann der Eigentümer das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage nicht selber bewohnen und nicht vermieten. Er kann demnach keinen Eigennutzen oder Erträge aus dem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage ziehen und dies ist ein Nachteil für ihn.

Der Werteeinfluss des Wohnungsrechts für den Eigentümer setzt sich im Wesentlichen aus drei Faktoren zusammen. Der geldwerte Nachteil der Eigentümer und der zu erwartenden Dauer des Rechts. Abschließend ist noch eine weitere Marktanpassung vorzunehmen, weil sich, bedingt durch den eingetragenen Nießbrauch, der Käuferkreis und somit das Marktumfeld deutlich reduziert.

Gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen ist die Berechtigte am 17.06.1940 geboren und zum Wertermittlungstichtag 82,99 Jahre alt (83 Jahre). Die Berechtigte hat noch eine statistische Lebenserwartung von 7,6 rd. 8 Jahren. In dieser Zeit können von dem Eigentümer keine Erträge aus der Immobilie erzielt werden.

Die Marktteilnehmer, die das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage sofort selbst nutzen wollen, scheiden aus. Die Marktteilnehmer, die die Immobilie selber nutzen wollen und der Berechtigten einen Ersatz anbieten wollen, gehen mehrere Risiken ein, wie beispielsweise, dass

- ein höherer Ersatzwert verhandelt wird, weil die Berechtigte in einer guten Verhandlungsposition ist
- die Verhandlungen mit der Berechtigten noch längere Zeit in Anspruch nimmt
- keine Einigung erzielt wird und die Berechtigte das Wohnungsrecht ausübt

Diese Risiken würde ein Marktteilnehmer mittels eines Risikoabschlags einpreisen.

Umfang des Wohnungsrechts

Das Wohnungsrecht ist unentgeltlich und bezieht sich auf die gesamte Immobilie. Bezüglich der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten ist es mit einem Mietverhältnis vergleichbar. Dies bedeutet bis auf die Schönheitsreparaturen und die üblichen Nebenkosten fallen alle Kosten zu Lasten des Eigentümers. Dies sind die in dem Ertragswertverfahren beschriebenen Bewirtschaftungskosten.

jährlicher Vorteil für den Eigentümer

a) Übernahme der Bewirtschaftungskosten durch die Berechtigte	0 €
b) Übernahme von Lasten § 1047 BGB durch den Eigentümer	- 3.897 €
	- 3.897 €

jährlicher Nachteil für den Eigentümer

a) entgangene Mieterträge	- 16.384 €
b) Übernahme von Lasten durch den Eigentümer	0 €
	- 16.384 €

Kapitalisierung des Rechts in Bezug auf das belastete Grundstück

Da dieser Nachteil über die zu erwartende Lebensdauer der Berechtigten besteht, wird er mit den Kommuntationszahlen und dem Versicherungsbarwert einer lebenslänglich, vorschüssig zahlbaren Rente nach der Sterbetafel 2019/2021 kapitalisiert.

Leibrentenbarwertfaktor (2019/2021) für eine Frau monatlich vorschüssig
bei einem Alter von 83 Jahren und einem Zinssatz von 1,5% (12) äy = 7,162

Kapitalisierung der Summe Nachteil für den Eigentümer
kapitalisierter Ertragsausfall = -16.564 € x 7,162 = -118.631 €

Weitere Marktanpassung

Die bisherige Ermittlung des Geldwertes von dem Wohnungsrecht ist eine rein wirtschaftliche Betrachtung. Bisher unberücksichtigt ist das Marktverhalten. Falls der Berechtigte länger die Wohnung nutzt, als die Statistik dies vorsieht, und dem künftigen Eigentümer (Übernehmer) möglicherweise noch Kosten entstehen (außergewöhnliche Instandhaltung), würde ein potentieller Käufer einen Risikoabschlag in seine Kaufpreisüberlegungen einfließen lassen. Empirisch abgeleitete Daten bezüglich des Einflusses von Nutzungsrechten gibt es nicht, da in dieser Art belastete Objekte auf dem Grundstücksmarkt nicht gehandelt werden. Hier muss ein Abschlag aus sachverständigem Ermessen erfolgen.

Nach der Literatur sind Abschläge bei derartig belasteten Immobilien von bis zu 50% keine Seltenheit.

Bei der Gewichtung werden folgende Faktoren berücksichtigt:

Umfang der Einschränkung

Das Wohnungsrecht bezieht sich auf das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage und ist unter dem Ausschluss des Eigentümers eingeräumt worden. Der künftige Eigentümer hätte auf die Dauer des Wohnungsrechts keinen Nutzen von dem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.

Die Einschränkung wird als deutliche Markteinschränkung bewertet.

Dauer

Die Berechtigte ist zum Wertermittlungstichtag rd. 83 Jahre alt und hat noch eine statistische Lebenserwartung von rd. 8 Jahren. Das Wohnungsrecht erlischt spätestens mit dem Tode der Berechtigten oder wenn die Berechtigte nicht mehr in der Immobilie wohnt. Demgegenüber steht, dass die statistische Lebenserwartung auf Zahlen der Vergangenheit beruht, und dass sich die Lebenserwartung stetig erhöht.

Dies wird als mittleres Risiko und als mittlere Markteinschränkung bewertet.

Laufende Kosten

Der künftige Eigentümer hat während der Dauer des Wohnungsrechts die Kosten der Instandhaltung und Verwaltung zu tragen. Der Zustand von dem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage ist teils instandsetzungsbedürftig, sodass kurz bis mittelfristig mit Kosten zu rechnen ist.

Dies wird als deutliche Markteinschränkung bewertet.

Objektart

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, das in erster Linie von Familien und Eigennutzern gesucht wird. Für eine Familie ist das bestehende Wohnungsrecht ein Nachteil, der über den wirtschaftlichen Nachteil hinausgehen kann. Dies schränkt den Käuferkreis ein.

Dies wird als deutliche Markteinschränkung bewertet.

Lage und Markt

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, befindet sich in einer mittleren bis guten Lage. Die Immobilie ohne das Wohnungsrecht hat eine verhaltene Marktgängigkeit und es gibt auch Alternativen, die nicht mit einem Wohnungsrecht belastet sind.

Dies wird als deutliche Markteinschränkung gewertet.

Aufgrund dieser überwiegend markthemmenden Argumente wird hier ein weiterer Abschlag von 20% des vorläufigen marktangepassten Ertragswerts als sachgerecht angesehen.

Werteinfluss Wohnungsrecht

kapitalisierter Ertragsausfall	=	- 117.342 €
weitere Marktanpassung = -20% von 500.000 €	=	- 100.000 €
Werteinfluss Wohnungsrecht gesamt		- 217.342 €

Der Werteinfluss des Wohnungsrechts gesamt wird auf 1.000 € gerundet.

Belastung **- 217.000 €**

Ifd. Nr. 14

Befristete Rückauflassungsvormerkung für eine natürliche Person, geboren am 17.06.1940.

Bezug: Bewilligung von 26.10.2019 (UR-Nr. 16/2019, Notarin xxx, Herten). Die Vormerkung hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 13. Eingetragen am 16.01.2020)

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

Belastung

0 €

Ifd. Nr. 15

Eigentumsübertragungsvormerkung zur Sicherung eines insolvenzrechtlichen Rückgewährungsanspruchs für den Insolvenzverwalter Herrn Dr. xxx. Eingetragen aufgrund einstweiliger Verfügung vom 16.12.2020 (...), Landgericht Bochum) an 05.01.2021.

Hier wird davon ausgegangen, dass die Eintragung bezüglich des Rückgewährungsanspruchs bei Abschluss des Verfahrens gelöscht wird und weitere Kosten diesbezüglich nicht entstehen.

Belastung

0 €

Ifd. Nr. 16

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 061/22)

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

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

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Das Einfamilienhaus und die Einliegerwohnung sind vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Detaillierte Angaben zu dem Mietverhältnis konnten nicht recherchiert werden und wurden auch von dem Eigentümer auf Nachfrage nicht gemacht.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 09.05.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Zehlendorfer Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 09.05.2023 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 09.05.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer telefonischen Auskunft der Stadt Herten vom 25.09.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

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

Marl, den 10.11.2023

5 ANLAGEN
