

# Gutachten

Unser Aktenzeichen: **AGR-150-23-HE**

Grundstück: **Sudetenstraße 13b  
45711 Datteln**  
Flur 32  
Flurstück 874  
Gemarkung Datteln  
Grundbuchblatt 5245



Auftraggeber: **Amtsgericht Recklinghausen  
Reizensteinstraße 17-21  
45657 Recklinghausen**

Geschäftsnummer: **22 K 4/23**

Zweck des Gutachtens: **Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des bebauten Grundstücks, Gemarkung Datteln, Flur 32, Flurstück 874, Sudetenstraße 13b in 45711 Datteln, für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.**

Ortstermin: **Mittwoch, 07.06.2023, 10:00 Uhr**

Wertermittlungstichtag/  
Qualitätsstichtag: **07. Juni 2023**

**Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!  
Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.**

**U. - H. SCHEIPER**

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN  
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR  
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN. ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.

**b.v.s** Mitglied im Landesverband  
Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.  
Sachverständige

WALDWEG 34  
D - 48163 MÜNSTER  
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180  
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303  
D - 44629 HERNE  
TEL. 0049 (0) 2323 9888963  
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW.SV-SCHEIPER.DE  
INFO@SV-SCHEIPER.DE  
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

IBAN:  
DE60 4005 0150 0034 3599 68  
SWIFT-BIC: WELADED1MST

<b>1.0</b>	<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	
<b>1.0</b>	<b>Inhaltsverzeichnis: .....</b>	<b>2</b>
1.1	Einleitung: .....	3
1.2	Grundlagen: .....	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen: .....	7
<b>2.0</b>	<b>Grundstückbeschreibung: .....</b>	<b>10</b>
2.1	Stadtplan: .....	12
2.2	Luftbild: .....	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte: .....	14
2.4	Grundbuch: .....	15
2.5	Behördliche Auskünfte: .....	16
2.6	Ermittlung der Bodenwerte: .....	19
2.6.1	Bodenrichtwert: .....	19
2.6.2	Bodenwertfeststellung: .....	20
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: .....	21
<b>3.0</b>	<b>Baubeschreibung: .....</b>	<b>22</b>
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts: .....	23
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung: .....	27
3.3	Baulicher Zustand/Schäden: .....	29
3.4	Restnutzungsdauer: .....	31
3.5	Berechnung der Wohnfläche: .....	32
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche: .....	33
<b>4.0</b>	<b>Wertermittlung des bebauten Grundstücks: .....</b>	<b>34</b>
4.1	Ermittlung des Sachwerts: .....	38
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen: .....	38
4.1.2	Sachwertberechnung: .....	39
4.2	Ermittlung des Ertragswerts: .....	40
4.2.1	Mietsondierung: .....	40
4.2.2	Bewirtschaftungskosten: .....	40
4.2.3	Liegenschaftszinssatz: .....	41
4.2.4	Ertragswertberechnung: .....	42
<b>5.0</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert): .....</b>	<b>43</b>
<b>6.0</b>	<b>Fotoanlage: .....</b>	<b>44</b>
<b>7.0</b>	<b>Baupläne: .....</b>	<b>59</b>

## 1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 03.04.2023 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 5245, Gemarkung Datteln, Flur 32, Flurstück 874, Sudetenstraße 13b in 45711 Datteln, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Mittwoch, den 07.06.2023 um 10:00 Uhr, ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit einer Miteigentümerin, das zu bewertende Objekt besichtigt wurde. Das Gebäude konnte komplett von außen und innen in Augenschein genommen, sowie das Grundstück besichtigt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der Spitzboden ausgebaut wurde. Aufgrund des Zugangs (schmale, steile Treppe zum Spitzboden) und des fehlenden zweiten Rettungswegs, wird der Spitzboden in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung lediglich als höherwertiger Abstellraum in der Mietermittlung berücksichtigt.

Beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Recklinghausen wurde von mir ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 21.04.2023 besorgt.

Des Weiteren wurden aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Datteln die dort vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen besorgt. Diese Zeichnungen konnten von mir im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden. Die Berechnung der Bruttogrundfläche sowie auch der Wohnfläche wird anhand des örtlichen Aufmaßes, sowie der vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte vorgenommen. Der Unterzeichner weist jedoch darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 07.06.2023.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine unterkellerte eingeschossige Einfamilien Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen, nicht unterkellertem Anbau. Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend (seit ca. 1,5 Jahren).

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat zum Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt im Gutachten nicht zentral, sondern an den jeweils entsprechenden Stellen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

## 1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen , in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Datteln
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 21.04.2023
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 7) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 8) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 9) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 10) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 11) Einschlägige DIN-Normen:  
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2016)
- 12) Einschlägige Fachliteratur:
  - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2018]: 8. Auflage;
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012 – Sachwertrichtlinie 2014 mit Normalherstellungskosten 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 2006 und ImmoWertV) in der zurzeit gültigen Fassung;
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten.

### **1.3 Sonstige Vorbemerkungen:**

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall, um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises, unter normaler Betrachtungsweise des Kaufpreises und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation, insgesamt zu bestätigen hat.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur soweit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen, ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) einer Liegenschaft, sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag, für die qualitative Bewertung des Grundstücks festzulegen.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden, rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise, oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien, lautet:

"Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.



Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte, liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Alle auf den anliegenden Fotos gegebenenfalls abgebildeten Hausratsgegenstände, Möbel und Inventar sind nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurde.

### **Besonderer Hinweis:**

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.), bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und der Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Sachwerts und Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere, die durch den zuständigen Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten ermittelten Daten (insbesondere der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor, die Bodenrichtwerte, die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze und der Mietspiegel der Stadt Datteln), die, soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

**„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“**

## 2.0 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der Kreisstadt Datteln. Datteln liegt im südlichen Bereich des Regierungsbezirks Münster, im bevölkerungsreichsten deutschen Landkreis (Kreis Recklinghausen) zwischen dem Ruhrgebiet und dem Münsterland. Die Stadt Datteln, mit einer Größe von ca. 66,1 Quadratkilometern, hat aktuell ca. 36.200 Einwohner und ein Einzugsgebiet für rund 617.000 Menschen im gesamten Kreis Recklinghausen.

Datteln ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher u. a. eine wichtige Bergbaustadt mit einer großen Zeche im Stadtgebiet, der Zeche Emscher-Lippe. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Datteln. Heute ist die Stadt Sitz einiger Behörden, Gerichte, Banken und Versicherungen, sowie Bildungseinrichtungen. Über die Grenzen hinaus, bekannt ist die Stadt durch das Kanalkreuz Datteln, bei dem der Dortmund-Ems-Kanal, der Datteln-Hamm-Kanal sowie der Wesel-Datteln-Kanal zusammengeführt werden. Die Stadt Datteln wurde am 01.01.1975 in den vergrößerten Kreis Recklinghausen eingegliedert und hat keine offiziellen Stadtteile, sondern ist aus Bauernschaften entstanden und in 22 Bezirke gegliedert. Angrenzend befinden sich die Städte Olfen, Selm, Waltrop, Castrop-Rauxel, Recklinghausen, Oer-Erkenschwick und Haltern. Datteln verfügt über keinen eigenen Bahnhof mehr, da dieser stillgelegt wurde. Die nächstgelegenen sind die in den Städten Recklinghausen und Castrop-Rauxel.

Das zu bewertende Grundstück liegt nord-östlich in der Stadt Datteln und ist ca. 1,5 km vom Stadtzentrum Datteln entfernt. Das Grundstück wird von der Sudetenstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, welche als Sackgasse ausgewiesen ist, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße des Flurstücks 874 beträgt 335 m<sup>2</sup>. Das Grundstück weist eine ebene Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront im Bereich des Wendehammers der Sudetenstraße auf. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 1,5 km von Datteln-Zentrum

ca. 6,0 km von der A2, Anschlussstelle Henrichenburg  
ca. 15,3 km von der A43, Anschlussstelle Kreuz Recklinghausen  
ca. 10,3 km von der A45 Anschlussstelle Dortmund-Nordwest  
ca. 19,4 km vom Bahnhof Haltern am See  
entfernt in ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einer unterkellerten eingeschossigen Einfamilien-doppelhaus-hälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen nicht unterkellerten Anbau bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer geschlossenen, ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser). Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

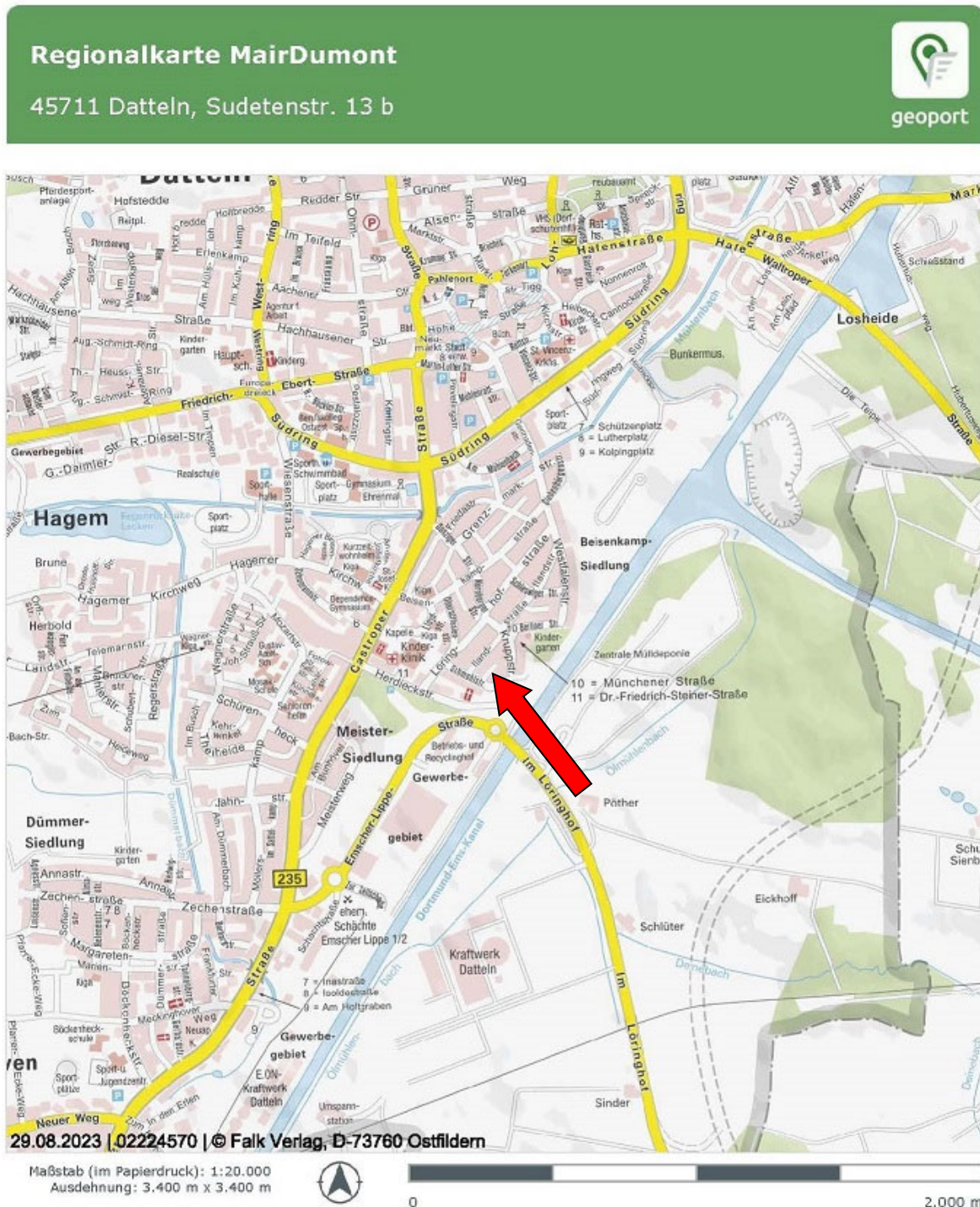
Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kurzer Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich im Stadtzentrum Datteln.

Das Objekt erhält laut vorliegenden Unterlagen von den Versorgungsunternehmen Gas, Wasser und Strom. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist zu ca. 22 % bebaut. Die Zuwegungsfläche von der Straße aus zum Hauseingang ist gepflastert. An der Rückseite des Anbaus befindet sich eine gepflasterte und überdachte Terrasse. Ein weiterer Teil des rückwärtigen Grundstücks ist ebenfalls gepflastert. Der restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksbereich hinter dem Haus ist mit Rasen begrünt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 19,00 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 16,00 m.

## 2.1 Stadtplan:



**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**  
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:300.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

## 2.2 Luftbild:

### Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45711 Datteln, Sudetenstr. 13 b



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000  
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0



200 m

#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

#### Datenquelle

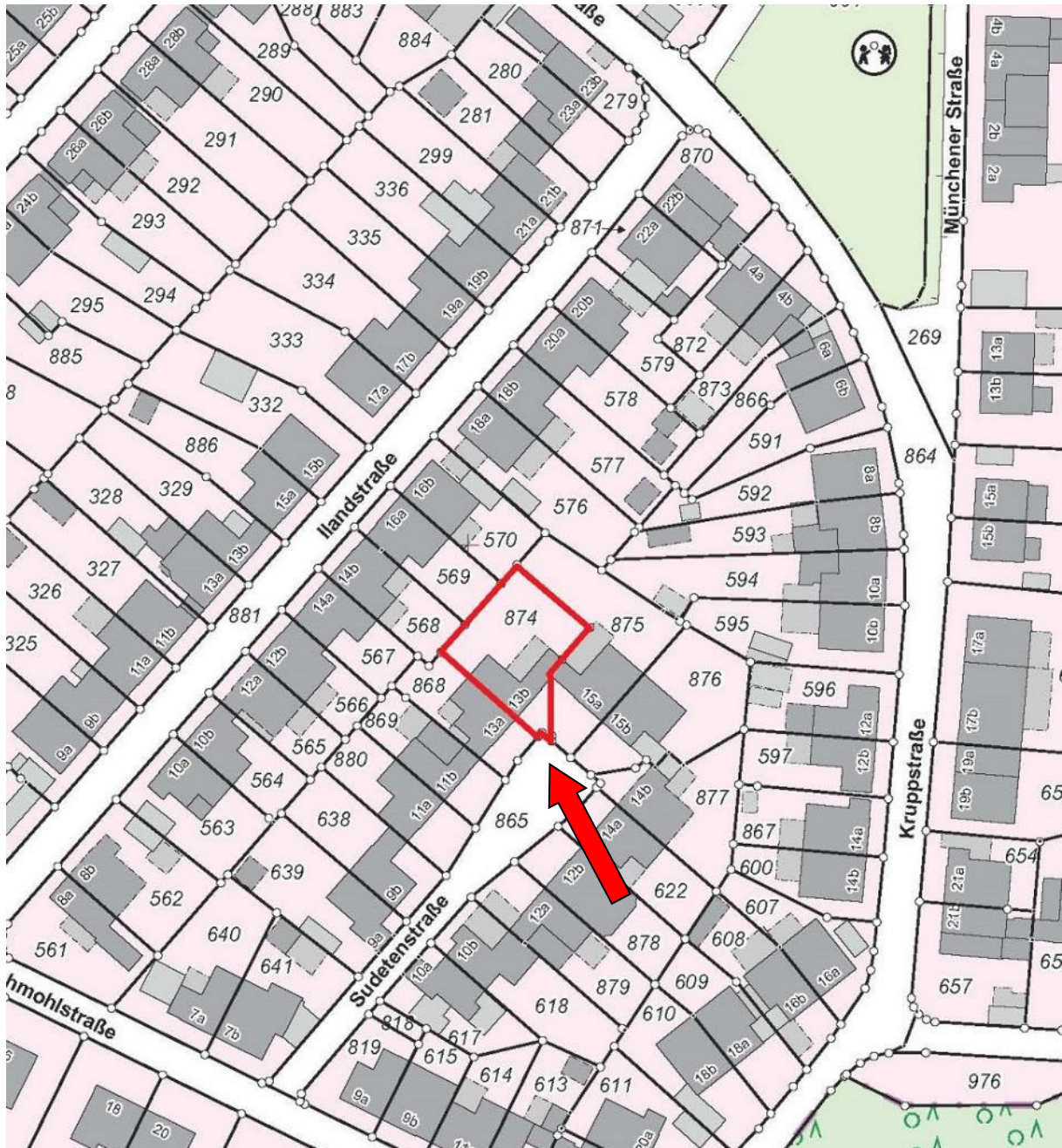
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02224570 vom 29.08.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

## 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Kreis Recklinghausen)

Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigefügt. Weitere Karten können im Internet unter:

<http://www.geoportal.nrw.de>

eingesehen werden. Hier ist neben einer Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

## 2.4 Grundbuch:

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Datteln:	5245
Gemarkung:	Datteln
Flur:	32
Flurstück:	874
Flurstücksgröße:	335 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Sudetenstraße 13 B

### Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:

#### lfd. Nr. 1:

wurde gelöscht

#### lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 4/23). Eingetragen am 06.03.2023.

### Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

## **2.5 Behördliche Auskünfte:**

### **Baulastenauskunft:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das Grundstück Datteln, Sudetenstraße 13b, Gemarkung Datteln, Flur 32, Flurstück 874 im Baulastenverzeichnis der Stadt Datteln keine Eintragung erfolgte.

### **Altlastenauskunft:**

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, Team 70.11, Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Datteln, Flur 32, Flurstück 874, Sudetenstraße 13b in Datteln zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

### **Denkmalschutz:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass es sich bei dem Gebäude auf dem Grundstück Sudetenstraße 13b nicht um ein eingetragenes Baudenkmal handelt und es auch nicht Teil eines Denkmalbereiches ist.

### **Wohnungsbindung:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln, Fachdienst 5.1, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt Sudetenstraße 13b, 45711 Datteln nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert ist.

### **Erschließungskosten:**

Laut Auskunft bei der Stadt Datteln, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück Datteln, Flur 32, Flurstück 874, Lage: Sudetenstraße 13b, 45711 Datteln über die öffentliche Anlage „Sudetenstraße“ erschlossen ist. Eine Abrechnung der erstmaligen Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen nach dem BauGB ist nicht erfolgt. Der Erschließungsbeitrag für das Flurstück 874 wurde vertraglich geregelt.

Maßnahmen nach § 8 KAG sind an dieser Erschließungsanlage derzeit weder absehbar noch geplant.



Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG werden von der Stadt Datteln nicht erhoben. Das Recht der Stadt Datteln, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen in dem hier behandelten Sinne sind, bleibt unberührt.

### **Planungsrechtliche Festsetzungen:**

Laut Auskunft der Stadt Datteln, Dezernat II Bauen und Stadtentwicklung, Fachdienst 6.1 - Stadtplanung liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 2 BauGB. Es liegt für diesen Bereich eine „Satzung der Stadt Datteln über die örtlichen Bauvorschriften für die Beisenkampsiedlung vom 22.10.2003 vor. Es gibt keinen vorbereitenden Aufstellungsbeschluss für die verbindliche Bauleitplanung. Es liegt kein Sanierungsgebiet gem. § 165 BauGB vor. Es gilt die Baumschutzsatzung vom 25.09.2007.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Datteln vom 11.06.2021 ist für diesen Bereich „Wohnbaufläche“ dargestellt.

### **Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:**

Laut Auskunft der Stadt Datteln, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass zurzeit keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zu dem Grundstück Datteln, Sudetenstraße 13b bestehen.

### **Bergbauauskunft:**

Nach schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Emscher-Lippe“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist eine Aktiengesellschaft in Essen.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadenverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage, wird jedoch mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Emscher-Lippe Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine GmbH in Essen.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfelds auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

## 2.6 Ermittlung der Bodenwerte:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) bezogen bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten entnommen.

### 2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 193 Abs. 3 BauGB beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, auf

**250,00 €/m<sup>2</sup>**

für das zu bewertende Grundstück, bei einer zweigeschossigen Wohnbaufläche mit einer Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2023) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

## 2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der geringen Grundstückstiefe gegenüber der Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstücks wird sachverständigenseits ein Zuschlag in Höhe von rund 17 % auf den Bodenrichtwert vorgenommen.

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert, wie folgt fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2023: 250,00 €/m<sup>2</sup>

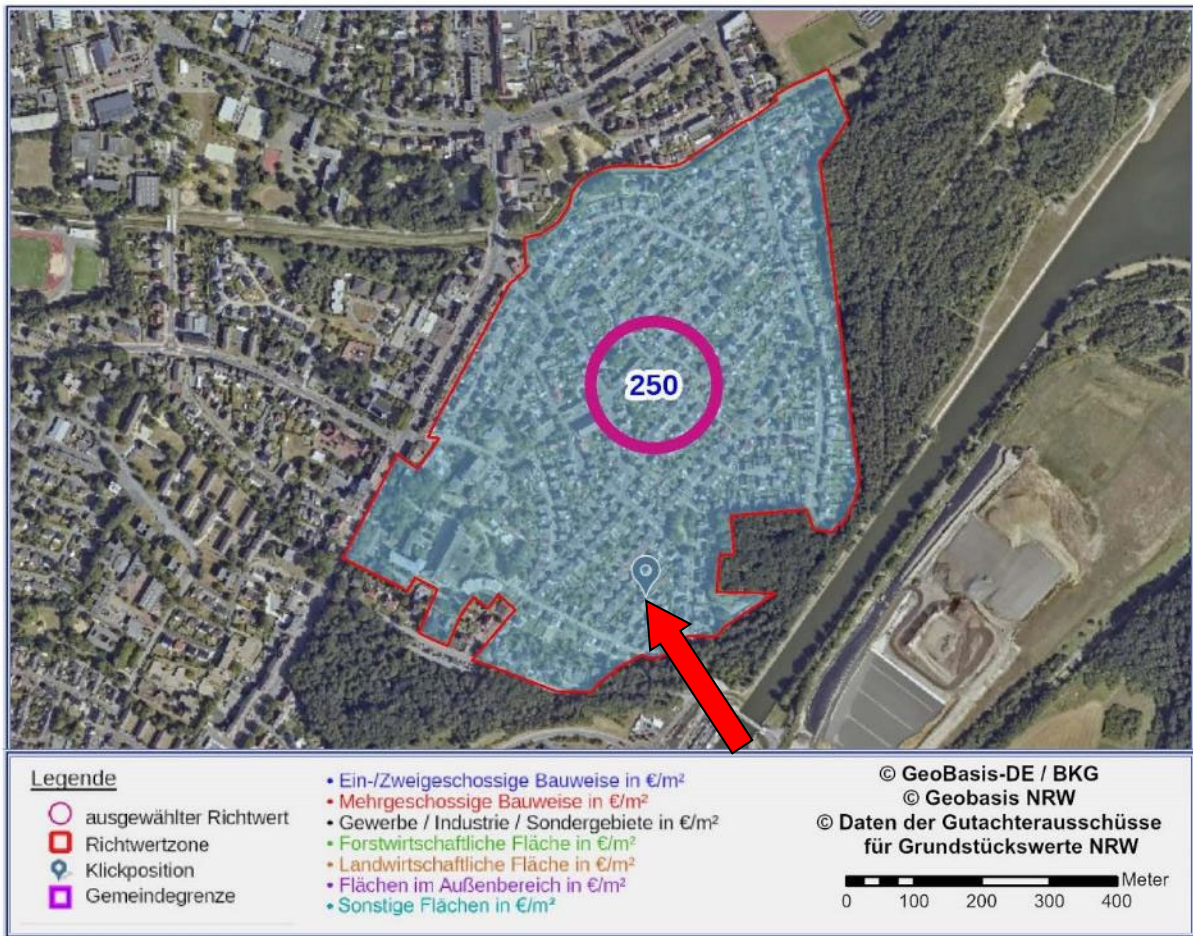
Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert aufgrund der Grundstückstiefe des zu bewertenden Grundstücks, gemäß den Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht, in Höhe von rund 17 %

$$\begin{array}{rcl}
 250,00 \text{ €/m}^2 & \times 17 \% & = & + 42,50 \text{ €/m}^2 \\
 & & & \hline
 & & & 292,50 \text{ €/m}^2 \\
 & & \text{rd.} & 293,00 \text{ €/m}^2
 \end{array}$$

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

	Fläche:	Wertansatz:	=	Bodenwert:
Flurstück: 874	335 m <sup>2</sup>	293,00 €/m <sup>2</sup>	=	98.155,00 €
<b>Bodenwert</b>		<b>rund</b>	<b>=</b>	<b><u>98.200,00 €</u></b>

## 2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



**Quelle:** © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>

**Aktualität:** 01.01.2023

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

### **3.0 Baubeschreibung:**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung, sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Aussagen der beteiligten Personen bei der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Herten.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und der Bauakte. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden, aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

### 3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine unterkellerte eingeschossige Einfamilienhausdoppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen, nicht unterkellertem Anbau. Das Einfamilienhaus wurde ursprünglich, laut Bauakte ca. 1910 in konventionell massiver Mauerwerksbauweise errichtet und ca. im Jahre 1951 wiederaufgebaut. Das Hauptgebäude ist unterkellert, der Anbau ist nicht unterkellert. Das Hauptgebäude ist mit einem Satteldach und der Anbau mit einem Walmdach versehen. Beide Dächer sind mit Tonziegeln gedeckt. Die Außenwandflächen sind im EG teilweise mit einem Wärmedämmputz verkleidet, ansonsten verputzt und teilweise gestrichen. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbaustand entsprechen überwiegend dem Standard von Wohnhäusern dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig mit Satteldach, Anbau: Walmdach
Unterkellerung:	Hauptgebäudeteil: vollständig unterkellert Anbau: nicht unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1910, Wiederaufbau ca. 1951 (laut Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte nach damaliger statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk, verputzt, gestrichen, tlw. Wärmedämmputz (EG), Kamin verschiefert
Geschossdecken:	Stahlbeton über KG
Wärmedämmung:	vermutlich gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung ist

	an den Außenwänden nachträglich augenscheinlich nicht angebracht worden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Zwischenwände in Leichtbauweise
Treppen:	Treppe zum KG: Beton (KG nur von außen durch den Garten zugänglich) Stufen vom Anbau zum Haupthaus: vier Stufen, gefliest mit Textilstufenmatten ohne Geländer Treppe zum DG: offene Treppe in Holzkonstruktion gestrichen mit Textilstufenmatten, Holzhandlauf Treppe zum Spitzboden: Holzkonstruktion mit Holzhandlauf, gestrichen (sehr steil)
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhl aus Holz, Satteldach mit Tonziegel, das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut, der Spitzboden ist ausgebaut (nicht zu Wohnzwecken) Anbau: Dachstuhl aus Holz als Walmdach mit Tonziegeln, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden (mechanisch), Dachlukenfenster, Dachfenster



Haustür:	Eingangstür: Kunststoff mit Lichtöffnung Gartentür: Kunststoff mit Lichtöffnung
Innentüren:	Holztüren, Holzzargen
Oberböden:	Laminat, Fliesen, Linoleum
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, Holzverkleidung, Fliesenspiegel, gefliest, im Sanitärbereich gefliest
Deckenverkleidungen:	Holzverkleidung, verputzt, tapeziert, gestrichen
Dachuntersichten:	im DG und Spitzboden: verkleidet mit Leichtbauplatten, verputzt, tapeziert, gestrichen
Elektro-Installation:	eine geringe Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; die Elektrounterverteilung befindet sich im Flur, das Schalterprogramm besteht aus einem einfachen Standardprogramm
Sanitär-Installationen:	WC im Anbau: bodenstehendes WC mit Spülkasten, Handwaschbecken Bad im Anbau: Badewanne, Dusche mit Trennwand, Waschbecken,
Rauchmelder:	vorhanden
Heizung:	Warmwasserzentralheizung mit gasbefeuertem Kessel, Kesselanlage im KG

Warmwasserbereitung:	über Heizung, Wassertank im KG
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Stromanschluss ist vorhanden
Besondere Ausstattung:	Einbauschränk (DG), Sat-Schüssel, Terrassenüberdachung Holzkonstruktion mit Welllichtplatten

### **3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:**

#### **Außenanlagen:**

Der Zugang zum Objekt erfolgt an der Vorderfassade. Der nicht überdachte Eingangsbereich befindet sich im Anbau. Die Fläche vor dem Objekt ist vollständig gepflastert. Das Grundstück ist im hinteren Bereich vollständig zu den Nachbarflurstücken eingefriedet. An der Rückseite des Anbaus befindet sich eine gepflasterte Terrasse. Die Terrasse ist mit einer Holzkonstruktion und Lichtstegplatten überdacht. Ein weiterer Teil des rückwärtigen Grundstücks ist ebenfalls gepflastert. Hier befindet sich ein Pool. Dieser Bereich ist zusätzlich mit einem Stahlgitterzaun vom restlichen Gartenbereich abgetrennt. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist mit Rasen gesät.

#### **Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine unterkellerte eingeschossige Einfamilien-doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen, nicht unterkellertem Anbau. Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend (seit ca. 1,5 Jahren).

Das Erdgeschoss teilt sich in Eingangsbereich, Bad, Flur, WC, Küche und Wohnraum auf. Der Eingangsbereich, Bad, WC und die Hälfte des Flurs befinden sich im Anbau. Die andere Hälfte des Flurs, die Küche und der Wohnraum befinden sich im Hauptgebäude. Vom Flur gelangt man über eine offene Treppe ins Dachgeschoss. Hier befinden sich ein Flur und zwei Räume vom Flur führt eine steile Treppe zum Spitzboden, wo sich ein Abstellraum befindet. Vom Eingangsbereich gelangt man zum rückwärtigen Grundstücksbereich sowie auf die gepflasterte und überdachte Terrasse und von dort in den Garten. Im Terrassenbereich befindet sich der Zugang zum Kellergeschoss. Hier sind zwei Kellerräume angeordnet. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Objekts nicht dem heutigen Standard und ist nicht als funktionell gut geplant zu bezeichnen. Der Wohnraum ist als gefangener Raum zu bezeichnen, da dieser nur über die Küche zu erschließen ist. Die Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als mittelmäßig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden. Die lichten Raumhöhen konnten

im Rahmen der Ortsbesichtigung gemessen werden, sie liegen im Erdgeschoss im Bad (Anbau) bei ca. 1,96 m, in der Küche (Haupthaus) bei ca. 2,46 m, im Raum 2 im Dachgeschoss bei ca. 2,51 m und im Spitzboden bei ca. 2,41 m. Näheres ist der Fotoanlage sowie den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

### 3.3 Baulicher Zustand/Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts, sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, sind dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen, oder überschlägigen Baupreisbildungen angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Eine unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt worden.

An dem zu bewertenden Objekt, konnte folgender Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene, oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

- Die Kellerwände weisen baujahresbedingte Feuchtigkeit auf.
- Die Heizung ist fachgerecht zu prüfen und gegebenenfalls instand zu setzen.
- Die Wand- und Decken- und Bodenflächen sind teilweise fachgerecht instand zu setzen.
- Die Außentüren sind fachgerecht instand zu setzen.
- Die noch im Haus befindlichen Hausratgegenstände sind fachgerecht zu entsorgen.
- Die Elektro- und Elektrofeininstallation ist zu prüfen und teilweise fachgerecht instand zu setzen.
- Die Rahmen der Dachflächenfenster sind fachgerecht instand zu setzen.
- Das Dach ist auf Undichtigkeit zu prüfen und ggfls. fachgerecht instand zu setzen. Die Feuchtigkeitsschäden im Dachgeschoss sind fachgerecht instand zu setzen.
- Der Pool im Garten ist fachgerecht zu entsorgen. (nachrichtlich)

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeich-

nenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer und der momentanen Marktlage, in Höhe von **25.000,00 € - ohne Obligo** - geschätzt, und in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt. Ein darüberhinausgehender Kostenansatz, wurde bei der Auswahl der Restnutzungsdauer, sowie des Liegenschaftszinssatzes mitberücksichtigt.

### 3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, wie folgt definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist eine unterkellerte eingeschossige Einfamilien-doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen nicht unterkellertem Anbau zu beurteilen. Das Haus wurde ca. 1910 errichtet und ca. 1951 wiederaufgebaut. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Gesamt-Restnutzungsdauer von noch maximal **20 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

### 3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden im Rahmen des Ortstermins aufgemessen. Die Berechnung der Wohnfläche wurde anhand dieses örtlichen Aufmaßes ermittelt. Ich weise jedoch darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 81 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

<b><i>Erdgeschoss:</i></b>	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u> (LH: unter 2,00 m) $2,73 * 2,59 * 0,5 - 0,91 * 1,24 * 0,5$	2,97 m <sup>2</sup> x 1,00	2,97 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u> (LH: unter 2,00 m) $2,84 * 2,23 * 0,5$	3,17 m <sup>2</sup> x 1,00	3,17 m <sup>2</sup>
<u>WC:</u> $0,84 * 1,17 - 1,17 * 0,31 * 0,5$	0,80 m <sup>2</sup> x 1,00	0,80 m <sup>2</sup>
<u>Flur:</u> $2,58 * 2,77 + 0,12 * 1,14 - 0,45 * 0,22 - (0,89 + 0,60) / 2 * 0,98$	6,45 m <sup>2</sup> x 1,00	6,45 m <sup>2</sup>
<u>Küche:</u> $2,97 * 5,02 + (1,07 + 0,49) / 2 * 1,12$	15,78 m <sup>2</sup> x 1,00	15,78 m <sup>2</sup>
<u>Wohnen:</u> $4,09 * 4,16 - 0,34 * 0,24$	16,93 m <sup>2</sup> x 1,00	16,93 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme EG:	46,10 m <sup>2</sup>
<b><i>Dachgeschoss:</i></b>		
<u>Flur:</u> $1,23 * 1,37$	1,69 m <sup>2</sup> x 1,00	1,69 m <sup>2</sup>
<u>Raum 1:</u> $3,57 * 4,30 + 1,79 * 1,50 - 0,88 * 0,50 - 0,88 * 0,59 * 0,5 - 3,57 * 0,61 * 0,5$	16,25 m <sup>2</sup> x 1,00	16,25 m <sup>2</sup>
<u>Raum 2:</u> $4,31 * 4,32 - 0,33 * 0,20 - 4,32 * 0,55 * 0,5$	17,37 m <sup>2</sup> x 1,00	17,37 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme DG:	35,31 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme gesamt	81,41 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt rund</b>	<b><u>81 m<sup>2</sup></u></b>



**Spitzboden:**Abst.:

$$9,79 * 2,68 - 0,89 * 0,52 - 2 * 9,79 * 0,25 - 2 * 0,83$$

$$* 9,79 * 0,5 - 0,89 * 0,82 * 0,5$$

$$12,39 \text{ m}^2 \times 1,00$$

$$\underline{12,39 \text{ m}^2}$$

Zwischensumme SB:

$$12,39 \text{ m}^2$$

**Gesamt SB rund**

$$\underline{\underline{12 \text{ m}^2}}$$

**3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:**

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2016) aus den vorliegenden Plänen sowie dem Katasterplan überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss des Hauses.

**Haus:***Kellergeschoss*

$$4,715 * 10,38$$

$$= 48,94 \text{ m}^2$$

*Erdgeschoss*

$$4,715 * 10,38 + 7,49 * 3,30$$

$$= 73,66 \text{ m}^2$$

*Dachgeschoss*

$$4,715 * 10,46$$

$$= \underline{49,32 \text{ m}^2}$$

$$171,92 \text{ m}^2$$

**rund**

$$\underline{\underline{172 \text{ m}^2}}$$

## 4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

### - Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten, zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken, können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren, herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags, oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale, der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

### - Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff. beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen. Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

**- Sachwertverfahren****§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (Ausgabe 2016) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen). Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertenden Objekt zum Teil entsprechen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere § 14 ImmoWertV) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfahren angewandt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der Mietspiegel für die Stadt Datteln vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Sachwertverfahrens bewertet und mittels des Ertragswertverfahrens plausibilisiert.

## 4.1 Ermittlung des Sachwerts:

### 4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2010 = 100) auf den Wertermittlungstichtag (2. Quartal 2023 = 177,9) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen Alters erfolgt gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung) linear.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Haus	=	80 Jahre
Ursprungsbaujahr Haus (Wiederaufbau)	=	ca. 1951
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Haus	=	20 Jahre

Gebäudeteil	Bruttogrundfläche	Herstellungswert pro m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche	Herstellungswert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Haus	172 m <sup>2</sup>	1.242,00 €/m <sup>2</sup>	213.624,00 €	- 75 %	53.406,00 €

Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten = 53.406,00 €

zzgl. Wert der besonderen Bauteile (zum Zeitwert): 0,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen sowie der gepflasterten Freiflächen, der Zuwegung, einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt: + 7.000,00 €

60.406,00 €

**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 60.400,00 €**

**4.1.2 Sachwertberechnung:**

Der zu ermittelnde Sachwert setzt sich zusammen aus den zuvor einzeln ermittelten Werten:

**a) des Bodenwerts****b) des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen** (zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/Instandhaltungsrückstau)

Bodenwert nach 2.6.2	98.200,00 €
Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	<u>60.400,00 €</u>
Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	158.600,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2023 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise im Preissegment von rund 150.000,00 € unterhalb des Sachwerts liegen. Demgemäß wäre beim Sachwert ein Zuschlag als Sachwertzuschlag (Marktanpassung), gemäß der veröffentlichten Tabelle im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten in Höhe von 57 % vorzunehmen. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der individuellen auf den Eigentümer zugeschnittenen persönlichen Gestaltung des Gebäudes, des vorgefundenen Zustands sowie der Lage des Objekts, hält der Unterzeichner jedoch einen Zuschlag auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwandes) in Höhe von rund 10 % für gerechtfertigt.

10 v. H. von 158.600,00 € + 15.860,00 €

Summe: 174.460,00 €

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -: - 25.000,00 €

149.460,00 €

**Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: rd. 149.000,00 €**

## 4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

### 4.2.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt steht seit ca. 1 ½ Jahren leer, so dass hier keine Mieteinnahmen vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung des BGB, des Mietspiegels der Stadt Datteln und der momentanen Angebotssituation auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herten wird, eine monatliche Objektmiete in Höhe von 550,00 €/Monat für das zu bewertende Objekt berücksichtigt und als nachhaltig erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

### 4.2.2 Bewirtschaftungskosten:

In der in Ansatz gebrachten Miete sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten. Sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

#### **Instandhaltungskosten:**

Haus 13,50 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche/Anno

#### **Verwaltungskosten:**

Haus 344,00 €/Stück/Anno

**Mietausfallwagnis:** 2,0 % des Jahresrohertrags



### 4.2.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten hat Liegenschaftszinssätze, gemäß § 21 ImmoWertV, ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht.

Der Grundstücksmarktbericht 2023 weist für Ein- und Zweifamilienhäuser keine Werte aus. Im Grundstücksmarktbericht 2022 wird für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz mit einer Spanne von 1,5 % bis 3,0 % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz und je besser die Lage, desto niedriger ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierter Zinssätze für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 14 Jahren, der Lage des Bewertungsobjekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Datteln, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren von einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

**4.2.4 Ertragswertberechnung:**

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$550,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 6.600,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Haus} \quad 13,50 \text{ €/m}^2 \times 81 \text{ m}^2 = 1.093,50 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Haus} \quad 344,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 344,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } 6.600,00 \text{ €} = 132,00 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } 1.569,50 \text{ €} =$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 1.570,00 \text{ €} \quad - 1.570,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} = 5.030,00 \text{ €}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$2,0 \% \text{ von } 98.200,00 \text{ €} = - 1.964,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = 3.066,00 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 16,35. Mithin ergibt sich:

$$3.066,00 \text{ €} \times 16,35 = 50.129,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert:} = + 98.200,00 \text{ €}$$

$$\underline{\hspace{10em}} 148.329,00 \text{ €}$$

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücks-

$$\text{merkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo :} = - 25.000,00 \text{ €}$$

$$= 123.329,00 \text{ €}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{123.000,00 \text{ €}}}$$

## 5.0 Verkehrswert (Marktwert):

### Ermittelte Werte

Sachwert	=	149.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage)
Ertragswert	=	123.000,00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen eine Differenz zwischen dem Sachwert und dem Ertragswert. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des marktangepassten Sachwerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Datteln, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Datteln, Flur 32, Flurstück 874, Sudetenstraße 13b in 45711 Datteln, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07. Juni 2023 auf insgesamt

**145.000,00 €**

(einhundertfünfundvierzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.790,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Spitzboden.

festgestellt. Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 43 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 19.09.2023

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

**Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!**

**„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“**