

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 eines Erbbaurechts

Nr. HEM-0723-EBR

für das mit einer Doppelhaushälfte und mehreren Nebengebäuden bebaute Erbbaurecht

Hochstraße 27a, 45661 Recklinghausen

im Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 010/16**

zum Stichtag 17.05.2023



Ermittelter Verkehrswert (§74a ZVG) des Erbbaurechts **280.152 €**

(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsrealast, ohne Belastungen aus der Abt. II des Grundbuches)

Ermittelter Verkehrswert (§194 BauGB) des Erbbaurechts **236.000 €**

(mit Berücksichtigung der Erbbauzinsrealast, ohne Belastungen aus der Abt. II des Grundbuches)

Marl, den 28.07.2023

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-----------|
| AUF EINEN BLICK | 3 |
| GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE GEMÄß §74A ZVG UND §194 BAUGB | 4 |
| 1 ALLGEMEINE ANGABEN | 5 |
| 2 BESTANDSANALYSE | 9 |
| 2.1 Makrolage Stadt Recklinghausen | 9 |
| 2.2 Mikrolage Hochstraße | 11 |
| 2.3 Grundstück | 12 |
| 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation | 14 |
| 2.5 Privat-rechtliche Situation | 17 |
| 2.6 Bauliche Anlagen | 20 |
| 2.7 Flächen- und Massenangaben | 26 |
| 2.8 Beurteilung Marktgängigkeit | 28 |
| 3 WERTERMITTLUNG | 29 |
| 3.1 Bewertungsmodell | 30 |
| 3.2 Bodenwertermittlung | 33 |
| 3.3 Sachwertermittlung fiktives Volleigentum | 35 |
| 3.4 Einfluss Erbbaurecht | 40 |
| 3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | 42 |
| 4 VERKEHRSWERTE | 43 |
| 4.1 Verfahrenswahl | 43 |
| 4.2 VERKEHRSWERT §194 BauGB | 43 |
| 4.3 Wertermittlung nach §74a ZVG | 44 |
| LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH | 46 |
| BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS | 48 |
| 5 ANLAGEN | 49 |
| 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung | |
| 5.2. Stadtplan | |
| 5.3. Luftbild | |
| 5.4. Katasterplan | |
| 5.5. Bauzeichnungen Wohnhaus | |
| 5.6. Wohnflächenberechnung | |
| 5.7. Urkunde vom 14.07.1938 | |
| 5.8. Urkunde 223/98 | |
| 5.9. Urkunde 167/2009 | |
| 5.10. Urkunde 29/2013 | |
| 5.11. Urkunde 193/2014 vom 14.11.2014 | |
| 5.12. Baulastunterlagen Blatt 28 | |
| 5.13. Fotos der Ortsbesichtigung | |

AUF EINEN BLICK

| | | |
|---|--|----------------------|
| Bewertungsobjekt | Doppelhaushälfte und Nebengebäude | |
| Ortstermin | | 17.05.2023 |
| Wertermittlungsstichtag | | 17.05.2023 |
| Objektadresse | Hochstraße 27a 45661 Recklinghausen | |
| Gemarkung | Recklinghausen | |
| Flur/Flurstück | 536 / 48 | |
| Objektinformationen | Baujahr | 1932 |
| | Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr) | 1967 |
| | wesentliche Umbauten | 1966, 1983 |
| | Alter | 91 Jahre |
| | fiktives Alter | 56 Jahre |
| | Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| | Restnutzungsdauer | 24 Jahre |
| Flächen | Grundstücksgroße | 658 m ² |
| | bebaute Fläche (nur Erbbaurecht - Doppelhaushälfte) | 125 m ² |
| | Geschossfläche (WGFZ) | 226 m ² |
| | Bruttogrundfläche | 267 m ² |
| | Wohnfläche | 173 m ² |
| Bodenwerte | Bodenrichtwert | 235 €/m ² |
| | angepasster Bodenwert | 228 €/m ² |
| | Bodenwert (absolut) | 105.232 € |
| | Bodenwert (Gartenland Miteigentumsanteil) | 5.232 € |
| | Bodenwertanteil des Erbbaurechts | 9.730 € |
| gewähltes Verfahren | vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts | 289.000 € |
| Wertbestimmendes Verfahren | vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts | 289.000 € |
| | Wertanpassung boG | -52.850 € |
| | (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) | |
| | Rundung | -150 € |
| | Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) | 236.000 € |
| Ermittelter Verkehrswert (§194 BauGB) des Erbbaurechts | | 236.000 € |

Gegenüberstellung der Werte gemäß §74a ZVG und §194 BauGB

Gegenüberstellung der Werte gemäß §74a ZVG und §194 BauGB

| Wert des Erbbaurechts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a ZVG | Verkehrswert des Erbbaurechts gem. § 194 BauGB |
|---|---|
| Ausgangswert | Ausgangswert |
| Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts 280.152 € | Ermittelter Verkehrswert des Erbbaurechts 236.000 € |
| Abschlag wg. §§5 und 7 ErbbauRG (Zustimmungserfordernis) -7.500 € | |
| Zwischenwert 272.652 € | |
| Barwert der gesicherten Erbbauzinsen (Erbbauzinsreal-last) | |
| 17,07 x -2.056,00 € = -35.096 € | |
| 17,07 x -530,50 € = -9.056 € | |
| -44.152 € | |
| Verkehrswert § 74a ZVG 228.500 € | Verkehrswert §194 BauGB 236.000 € |
| (mit Berücksichtigung der Erbbauzinsreal-last ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs) | (mit Berücksichtigung der Erbbauzinsreal-last ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs) |
| Sonstige Lasten und Beschränkungen aus Abt. II 0 € | Sonstige Lasten und Beschränkungen aus Abt. II 0 € |
| "Barpreis" 228.500 € | Verkehrswert §194 BauGB 236.000 € (mit Berücksichtigung der Erbbauzinsreal-last mit Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs) |

Der Unterschied zwischen dem Verkehrswert nach §194 BauGB und dem Verkehrswert nach §74a ZVG ergibt sich aus Einfluss der Zustimmungserfordernis aus §§ 5/7 ErbbauRG in Höhe von 7.500 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

| | | |
|------------------------------|---|--|
| Auftraggeber: | Herr Lünebrink Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen | |
| Aktenzeichen: | 022 K 010/16 | |
| Auftrag vom: | 10.02.2023 | |
| Auftrag: | Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und mehreren Nebengebäuden bebauten Erbbaurechts. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins. | |
| Objekt: | Doppelhaushälfte und Nebengebäude Hochstraße 27a 45661 Recklinghausen | |
| Grundbuch: | Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr. | Recklinghausen Recklinghausen 8564 |
| Kataster: | Gemarkung Flur Flurstück | Recklinghausen 536 48 |
| Eigentümer des Erbbaurechts: | Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor. | |
| Ortstermin: | Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - der Erbbauberechtigte - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem eingeschränkten Umfang besichtigt werden. Nicht zu besichtigen war die Wohnung im Erdgeschoss, da die Nutzer über den Termin nicht informiert wurden und die Garagen. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnräume werden auf Wunsch der beteiligten Personen dem Gutachten nicht beigelegt. | 17.05.2023 |
| Stichtag: | Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung. | 17.05.2023 |

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

- Auftrags schreiben des Amtsgerichts vom 10.02.2023

eingeholte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 13.03.2023
- Bewilligungsurkunde vom 28.07.1998
- Bewilligungsurkunde vom 03.08.2009
- Bewilligungsurkunde vom 12.02.2013
- Bewilligungsurkunde vom 14.11.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.06.2016
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 10.03.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 13.03.2023
- Auskunft zu den Baulasten vom 06.06.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 28.03.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 20.03.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 13.03.2023
- Schriftliche Auskunft zum Baurecht vom 23.06.2016
- Schreiben zu Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahmen vom 09.03.2023
- Einsicht Bauakte am 24.07.2023

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Die Eigentümer haben trotz schriftlicher Aufforderung keinerlei Objektunterlagen oder Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Diese mussten daher von hier beschafft werden.

Der Sachverständige war in der Vergangenheit (2016 und 2019) bereits mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens des Erbbaurechts beauftragt worden. Auskünfte und Informationen aus dem vorherigen Gutachten werden in diesem Gutachten teils verwendet, wenn keine neueren Informationen vorliegen. Es handelt sich hierbei um eine Aktualisierung des Gutachtens von 2016. Aufgrund des Zeitraumes (7 Jahre) wurden viele Informationen und Auskünfte erneut angefragt.

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.

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

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.

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
- Erbbaurechtsgesetz:** Erbbaurechtsgesetz – (Gesetz über das Erbbaurecht – Erbbaurechtsgesetz) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 01.10.2013 I 3719.
- 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 Wertermittlungstichtag 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.

Besonderer Hinweis Erbbaurecht in der Zwangsversteigerung:

Im Rahmen der Zwangsversteigerung kann die Verpflichtung zur Zahlung der Erbbauzinsen unter bestimmten Voraussetzungen untergehen. In diesem Fall wären die Erbbauzinsen oder ein Teil der Erbbauzinsen nicht mehr von dem künftigen Ersteher zu zahlen und es würde ein „erbbauzinsfreies Erbbaurecht“ entstehen. Bei einer üblichen Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB bleibt die Verpflichtung zur Zahlung der Erbbauzinsen bestehen. Für diesen „üblichen“ Fall werden die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten ausgewertet.

In diesem Gutachten wird zunächst aus Gründen der besseren Verständlichkeit der Verkehrswert nach §194 BauGB ermittelt um eine Vergleichbarkeit mit den zugänglichen Vergleichsdaten herzustellen. Im Anschluss an die Verkehrswertermittlung wird der Wert für das Gericht nach §74 ZVG ermittelt, in dem ein Wert ohne die Erbbauzinsrealast ermittelt wird, also für den Fall, dass die Erbbauzinsen oder ein Teil der Erbbauzinsen untergehen und die Pflicht zur Zahlung der Erbbauzinsen oder einen Teil der Erbbauzinsen entfällt. Da dies ein wirtschaftlicher Vorteil für den Ersteher ist, sind die Werte nach §74 ZVG höher. Die Beurteilung, ob die Erbbauzinsen oder ein Teil der Erbbauzinsen im Verfahren untergehen, hängt von der Rangstelle ab, aus der das Verfahren betrieben wird, und wird vom Gericht beurteilt.

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 111 Seiten, inklusive 13 Anlagen und 18 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Recklinghausen

Recklinghausen ist eine Kreisstadt im Ruhrgebiet und Sitz des gleichnamigen Kreises, des bevölkerungsreichsten Kreises Deutschlands. Die Stadt gliedert sich in 18 Stadtteile.

In der Landesplanung ist Recklinghausen als Mittelzentrum ausgewiesen.

Wirtschaftlich befindet sich die Stadt in einem Strukturwandel. Nachdem der Bergbau eingestellt wurde, wandelt sich Recklinghausen in eine Einkaufs- und Dienstleistungsstadt.

Die Einwohneranzahl von Recklinghausen ist von dem Jahr 2017 von 113.360 auf 110.714 (31.12.2022) zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang von -2,33%. (Zahlen für 2023 sind noch nicht veröffentlicht.). Die von der Stadt Recklinghausen in Auftrag gegebene Studie (Demografiebericht für den Kreis Recklinghausen 2000 – 2010 – 2020 – 2030) sowie weitere Studien beschreiben eine rückläufige Einwohnerzahl und eine alternde Bevölkerung, wobei die Studien (Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Zensus 2011 – IT-NRW,) teilweise aufeinander aufbauen und schon älter sind. Aktuellere Studien liegen nicht vor. Bedingt durch die Einwanderungspolitik in den Jahren 2015 und 2016 und den Ukrainekrieg haben sich die Daten verschoben, insgesamt kann jedoch von einer weiter abnehmenden Einwohnerzahl ausgegangen werden.

Infolge dieser Verschiebungen in der Struktur der Bevölkerung der Stadt Recklinghausen verändern sich auch die Anforderungen an den Wohnraum.

| | |
|-----------------------|---|
| Arbeitslosenquote: | Bund: 5,5%; NRW: 7,1%; Kreis Recklinghausen: 8% (5/2023) |
| Kaufkraft: | Kaufkraft 2022 = 98,2 (im Vergleich: 101,7 im Jahr 2007) |
| Räumliche Einordnung: | Recklinghausen Stadt liegt im südlichen Bereich des Kreises Recklinghausen und grenzt an die Städte Marl, Herten, Herne, Castrop-Rauxel und Oer-Erkenschwick. Recklinghausen gehört mit zu den mittelgroßen Städten im Ruhrgebiet. Als Teilgebiet der Rhein-Ruhr-Metropolregion zählt das Ruhrgebiet zu den größten Ballungsräumen innerhalb von Europa. |
| Verkehrsanbindung: | Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Recklinghausen inmitten eines dichten und leistungsstarken Verkehrsnetzes und ist gut in die Metropolregion Rhein-Ruhr eingebunden. 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. |
| Immobilienmarkt: | Seit 03/2020 prägte die Corona-Krise und seit 02/2022 prägt der Ukrainekrieg das soziale und wirtschaftliche Leben. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich erhöhter Inflationsraten und einer Rohstoffknappheit. 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.

Zum Wertermittlungsstichtag steigen die Baufinanzierungszinsen und die Zinsentwicklung wird sich auf einem Niveau von 3,5% bis 4,0% einpendeln. Im Vergleich zu vor dem Ukraine Krieg entspricht dies einer deutlichen Vervielfachung. Des Weiteren sind die Zinsen im 10-Jahresbereich stark volatil. Fallende Zinsen auf ein Niveau von vor dem Ukrainekrieg sind nicht mehr zu erwarten. Zum Wertermittlungsstichtag steigt die Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt und die Stimmen mehren sich, dass der Immobilienboom vorbei ist. Verschärfend zu den bisherigen Einschnitten verunsichert insbesondere die Energiekrise und die hohen Inflationsraten die Verbraucher. Die Corona-Krise verliert immer mehr an Einfluss.

Bei Objekten, die in der Corona-Krise noch gesucht waren (große Einfamilienhäuser außerhalb der Stadt), hat die Nachfrage deutlich abgenommen. Diese Objekte sind nur noch unter Preiszugeständnissen am Markt platzierbar. Gesucht sind jetzt zentrumsnahe kleinere jüngere Einfamilienhäuser mit einem kalkulierbaren Energieverbrauch.

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

Der Immobilienmarkt in Recklinghausen zeigte sich im Geschäftsjahr 2022 zweigeteilt. Der Jahresanfang war noch von der Niedrigzinsphase geprägt während zum Jahresende die Anzahl der Kaufverträge aufgrund der deutlich gestiegenen Zinsen zurückgegangen ist. Insgesamt wurde 835 notariell beurkundete Kaufverträge vorgelegt. Dies sind 5% weniger als 2021. Der Rekordgeldumsatz von 2021 wurde nochmals übertroffen und 2022 markiert mit 302 Mio. € einen neunten Höchstwert.

Die Preise für unbebaute und bebaute Grundstücke zogen in nahezu allen Segmenten erneut an, wobei bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zwei Jahrgänge zusammengefasst wurden. Gegenüber den Preisen 2020/2021 sind die Preise 2021/2022 um 24% gestiegen. Auch bei den Eigentumswohnungen konnten Preissteigerungen festgestellt werden.

Der überwiegende Anteil der Marktteilnehmer sind Privatleute. Für intentionelle Anleger spielt Recklinghausen kaum eine Rolle.

Die Grundstücksmarktberichte 2023 geben die Situation auf dem Immobilienmarkt verzerrt da, da diese Expost erhoben werden. Dies bedeutet, dass das Jahr 2022 von Januar bis Dezember im Durchschnitt betrachtet wird, was aber aufgrund der unterjährigen stark unterschiedlichen Dynamik nicht die Situation zum Wertermittlungsstichtag wiedergibt. Der durchschnittliche Jahreszins 2022 betrug 2,65% am Ende des Jahres und war zum Wertermittlungsstichtag jedoch mit rd. 3,7% deutlich höher. Dies und die weiteren auf den Grundstücksmarkt einwirkenden Faktoren wie Inflation und Gesetzgebung haben einen deutlich dämpfenden Einfluss auf das Marktgeschehen zum Wertermittlungsstichtag. Somit werden die Auswertungen des Gutachterausschusses verzerrt. Nach ersten Veröffentlichungen, unter anderem von Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen² wird jedoch berichtet, dass seit der Hochphase 2021/2022 die Preise um rd. 20% gefallen sind.

Aktualisierte Daten des Gutachterausschusses sind noch nicht veröffentlicht worden.

² <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/Preisindex.html>

2.2 Mikrolage Hochstraße

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|------------|----------------------|----------------|----------------------|--------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Stadtteil Grullbad: | Der Stadtteil Grullbad liegt südlich im Stadtgebiet von Recklinghausen und grenzt an die Stadt Herne sowie an die Stadtteile Süd, Hochlarmark, Hillerheide. In dem Stadtteil befinden sich sowohl Wohnviertel als auch Gewerbegebiete. Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind an der Bochumer Straße zu erreichen und im Süden befindet sich ein Bahnanschluss (Recklinghausen-Süd). | | | | | | | | |
| Zentralität: | Im Ortsteil Grullbad an der Verbindungsstraße von Recklinghausen nach Herne. Bis zum Stadtzentrum Recklinghausen sind es ca. 5 km. | | | | | | | | |
| Erreichbarkeit: | <p>Hochstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie vereinzelt Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem guten Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 4,6 km (B225) - Autobahn ca. 2,5 km (A2), ca. 1,5 km (A43) - Bus fußläufig erreichbar - U-Bahn 3,5 km (Herne) - Bahnanschluss ca. 4,5 km (Recklinghausen HBF) <p>Das Erbbaurecht liegt direkt an der Hochstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden.</p> <p>Es handelt sich um eine Nebenstraße mit Verbindungscharakter, stärker frequentiert mit Tempolimit 50.</p> <p>Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p> | | | | | | | | |
| Umfeld: | Straßenrandbebauung an der Hochstraße bestehend aus Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern/Doppelhaushälften. Teilweise typengleiche Häuser, von denen eine Vielzahl bereits umgebaut worden sind. | | | | | | | | |
| Infrastruktureinrichtungen: | Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schulen, Kindergärten, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind in ausreichendem Umfang in der Nachbarschaft (insbesondere Bochumer Straße) vorhanden. Ein erweitertes Angebot ist in dem gut erreichbaren Stadtzentrum von Recklinghausen und Herne verfügbar. | | | | | | | | |
| Bodenrichtwertniveau: | <p>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m² beitrags- und abgabenfrei)³</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>390 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>320 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>230 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>235 €/m²</td> </tr> </table> | gute Lage: | 390 €/m ² | mittlere Lage: | 320 €/m ² | mäßige Lage: | 230 €/m ² | Bodenrichtwert hier | 235 €/m ² |
| gute Lage: | 390 €/m ² | | | | | | | | |
| mittlere Lage: | 320 €/m ² | | | | | | | | |
| mäßige Lage: | 230 €/m ² | | | | | | | | |
| Bodenrichtwert hier | 235 €/m ² | | | | | | | | |
| Beurteilung | Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet. | | | | | | | | |

³ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2023; Seite 30

2.3 Grundstück

| | |
|-------------------------|---|
| Flurstück: | 48 |
| Bauliche Nutzung: | Das Erbbaurecht ist mit einer Doppelhaushälfte und mehreren Nebengebäuden bebaut. Es wird familienintern von 2 Parteien genutzt. |
| Größe: | 658 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor. Die Doppelhaushälfte liegt zentral auf dem Grundstück. |
| Zuschnitt: | trapezförmig geschnittenes Grundstück; Breite Straßenfront ca. 10 m, mittlere Tiefe ca. 59 m |
| Grundstücksausrichtung: | zur Westseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Ostseite ausgerichtet |
| Bewuchs: | üblicher Bewuchs mit typischem Freizeitwert für ein Zweifamilienhaus |
| Topografie: | eben - soweit erkennbar |
| Parken: | auf dem Grundstück und auf der Straße möglich |
| Mikroumfeld: | Ein- und Mehrfamilienhäuser / Doppelhaushälften |
| 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 Erbbaurecht mit einem maximalen Lärmpegel (tagsüber) von >55, <= 74dB bis ab 75db (überwiegend mittlere Belastung) ausgewiesen ⁴ . Der Gartenbereich ist nicht so stark betroffen wie der Vorgarten. In ca. 135 m Luftlinie verläuft eine Bahntrasse. In der Lärmkarte des Eisenbahn-Bundesamtes ist das Grundstück teilw. mit einem Lärmpegel nachts von >45 dB, <= 49 dB (geringste Stufe) ausgewiesen ⁵ . Bahngeräusche waren bei der Ortsbesichtigung nicht bemerkbar. |

⁴ Quelle: [<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 14.07.2023

⁵ Quelle: [<https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/>]; abgerufen am 14.07.2023

| | |
|-----------------------------------|---|
| Bergbauliche Einwirkungen: | <p>Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 10.03.2023 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit:</p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt über</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Recklinghausen 3 / TUI Immobilien Services GmbH, Hannover - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld <p>und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.</p> <p>Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Westerholt-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.</p> <p>Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.</p> |
| Altlasten: | <p>Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 20.03.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.</p> |
| Schutzgebiete⁶: | <p>Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.</p> |
| Starkregen: | <p>In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Erbbaurecht im Bereich der Doppelhaushälfte nicht gekennzeichnet⁷.</p> |
| Baugrund: | <p>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.</p> |
| Beurteilung | <p>Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.</p> |

⁶ Quelle: [regioplaner.de]; abgerufen am 14.07.2023

⁷ Quelle: [https://www.geoportal.de/map.html] abgerufen am 14.07.2023

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

| | |
|-----------------------|--|
| Baurecht: | Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen Das Baurecht richtet sich nach einer Auskunft des Planungsamtes vom 23.06.2016 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügenderfordernis) beurteilt. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Das Baurecht wurde in dem Internetportal des Kreises Recklinghausen am 14.07.2023 verifiziert. |
| Informelle Planungen: | Informationen zu möglichen Planabsichten gingen aus den zur Verfügung stehenden Informationen nicht hervor und konnten auch nicht recherchiert werden. Gemäß Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 09.03.2023 sind keine Sanierungsmaßnahmen oder Entwicklungsmaßnahmen geplant. |

Erschließung

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

Abgabenrechtlich

| | |
|----------------------|---|
| Erschließungskosten: | Gemäß Bescheinigung der Stadt Recklinghausen vom 13.03.2023 fallen für das zu bewertende Erbbaurecht keine Erschließungskosten mehr an. |
| Straßenbaubeiträge: | Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an. |

Bauordnungsrechtlich

| | |
|-------------------|--|
| Baugenehmigungen: | Nach Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 28.03.2023 liegen Genehmigungsunterlagen vor. Am 24.07.2023 wurde die Bauakte erneut eingesehen. Demnach wurde die Doppelhaushälfte und die Nebengebäude zusammen mit den benachbarten Häusern genehmigt. <ul style="list-style-type: none"> - Baugenehmigung vom 17.06.1932 - Errichtung von 12 Kleinhäusern mit Stallgebäude - Baugenehmigung vom 06.05.1966 - Errichtung eines Anbaus sowie Umbau des vorhandenen Wohnhauses - Schlussbescheinigung vom 05.09.1967 - BS 862/70 vom 10.08.1970 zur Errichtung eines Garagengebäudes mit einer Box für Pkw - BS 862/70 Schlussabnahme vom 06.04.1971 - BS 472/81 BS vom 29.7.1981 zum Umbau des vorhandenen Wohnhauses - BS 472/81 Schlussabnahmeschein vom 07.06.1983 - -AZ 61/3-2013-0398 vom 25.02.2015 Baugenehmigung zur Errichtung eines Abstellraumes für Gartengeräte u.ä. sowie Nutzungsänderung eines Garagenraumes in einen Materialraum für mobile Fußpflege - AZ 61/3-2013-0398 keine Schlussabnahme |
|-------------------|--|

Vom Sachverständigen recherchierte Baudaten:

- AZ 61/3-2013-0397 Bauvoranfrage zur Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes mit 2 WE zwecks Wohnflächenvergrößerung
- AZ 61/3-2013-0397 Ablehnung vom 13.02.2014 (Stellungnahme vom 02.08.2013)

Diese geplante Aufstockung entspricht den Bauplänen der Bauvoranfrage mit dem AZ 61/3-2013-0397. Der Bauvoranfrage folgte ein ablehnender Bescheid.

Zwischen den genehmigten Baumaßnahmen 1983 und dem Wertermittlungsstichtag erfolgten Umbauten, die nicht dokumentiert sind. Ob diese Genehmigungspflichtig sind, kann von hier nicht beurteilt werden. Das Bauordnungsamt hat Kenntnis von den Umbaumaßnahmen. Nach Anfang der 2010er Jahren erfolgen Ortsbesichtigungen seitens des Bauordnungsamtes und es wurden bauordnungsrechtliche Verfahren eingeleitet, die abgeschlossen wurden.

Beurteilung:

Das als Materialraum für die mobile Fußpflege genehmigte Hofgebäude (ehemalige Garage) östlich des Wohnhauses wird als Freizeitraum für die Familie genutzt. Hier wird die genehmigte Nutzung als Lagerraum als nachhaltige Nutzung angenommen.

Des Weiteren ist die Brüstungshöhe in den Kinderzimmern nicht ausreichend. Dies lässt sich baulich jedoch beheben. Hierfür wird bei der Wertabteilung ein Abschlag vorgenommen.

Ansonsten wird nach den hier vorliegenden und recherchierten Unterlagen im Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand des Zweifamilienhauses ausgegangen.

Insgesamt ist der bauordnungsrechtliche Status als ungeordnet zu beurteilen.

Baulasten:

Nach einem Schreiben der Stadt Recklinghausen vom 06.06.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Baulasten: Gemäß Bescheinigung des Fachbereichs Planen, Umwelt, Bauen vom 06.06.2023 sind auf dem Grundstück folgende Baulasten eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 5045

- Zulasten des Flurstücks 47
- Zugunsten des Flurstücks 48

„Zur Sicherung der Überbauung der Grundstücksgrenze mit dem Abstellschuppen und Sicherung der erforderlichen Abstandsflächen im Bereich der nördlichen Außenwand des Abstellschuppens auf dem Flurstück 48 verpflichte ich mich die im Lageplan grün schraffierten Flächen auf dem Flurstück 47 dauernd von oberirdischen baulichen Anlagen in der erforderlichen Breite freizuhalten und diese Fläche nicht auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandsflächen anzurechnen.“

Baulastenblatt Nr. 28 lfd. Nr. 1

- Zulasten des Flurstücks 49
- Zugunsten des Flurstücks 48

„Zur Sicherung des südlichen Bauwuchs von 3,00 m Breite für das Flurstück 48, verpflichten wir uns, einen Grundstücksstreifen von 65 cm Breite entlang unserer nördlichen Grundstücksgrenze in Tiefe des Gebäudes Hochstr. 27 a ständig frei und unüberbaut zu lassen; mit Ausnahme von Stellplätzen bzw. Garagen.“

Baulastenblatt Nr. 28 lfd. Nr. 1

- Zulasten des Flurstücks 49
- Zugunsten des Flurstücks 48

„Zur Sicherung des südlichen Bauwuchs von 3,00 m Breite im Bereich der der südlichen Außenwand des Materiallagers auf dem Flurstück 48, verpflichten wir uns, die im Lageplan grün schraffierte Fläche auf dem Flurstück 49 dauernd von oberirdischen baulichen Anlagen in einer Tiefe von 3,00 m freizuhalten und diese Fläche nicht auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandsflächen anzurechnen.“

Der Lageplan zu den Baulasteneintragungen ist als Anlage dem Gutachten beigelegt.

Beurteilung der Baulasten: Die Übernahme der Abstandsfläche begünstigt das zu bewertende Grundstück in der Art und Weise, dass die genehmigte Bebauung (ohne Aufstockung) errichtet werden konnte. Dieser Vorteil wird in den Parametern des Sachwertverfahrens berücksichtigt. Insbesondere bei dem Ansatz der realisierten BGF, die ohne die Baulasteneintragung nicht möglich wäre.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 28.03.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig.

An dieser Stelle ist jedoch auf den nicht genehmigten Umbau und Erweiterung des Dachgeschosses hinzuweisen, von dem die Bauaufsichtsbehörde vermutlich keine Kenntnis hat. Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde der realisierte Umfang des Umbaus des Dachgeschosses dargestellt und seitens des Bauordnungsamts abgelehnt.

Überbau Der Anbau an die Garage zur nördlichen Grundstücksgrenze überbaut das benachbarte Grundstück Hochstraße 27 Flurstück 47. Der Anbau ist in den Katasterplänen nicht eingezeichnet und kann somit nicht genau erfasst werden. Die Überbauung ist minimal und ein Werteeinfluss kann hier nicht erkannt werden.

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

Baunebenrechtlich

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 Erbbaugrundbuch

| | | |
|------------------------|-----------------|---|
| Erbbaugrundbuch | Amtsgericht | Recklinghausen |
| | Grundbuch von | Recklinghausen |
| | Blatt Nr. | 8564 |
| | letzte Änderung | vom 04.05.2016, Ausdruck vom 13.03.2023 |

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
Erbbaurecht, das auf dem im Grundbuch Recklinghausen Blatt 1536 Abt. 2 Nummer 69 verzeichneten Grundstück

| lfd. Nr. | Flur | Flurst. | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
|----------|------|---------|-------------------------|--------------------|
| 1 | 536 | 48 | Gebäude- und Freifläche | 658 m ² |

für die Zeit von 109 Jahren seit dem 24.08.1938 eingetragen ist. Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung des Erbbaurechts sowie zu seiner Belastung mit einer Hypothek, Grund oder Rentenschuld sowie zu einer Reallast. Als Eigentümer des Grundstücks ist die Stadt Recklinghausen im Grundbuch eingetragen.

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 2.1 und 2.2:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
- zu je ½ Anteil

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1**
Ein Erbbauzins von jährlich 27,64 - siebenundzwanzig 64/100 - Reichsmark für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 536 Nr. 48 Gemarkung Recklinghausen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 14.07.1938 eingetragen am 24.08.1938 und umgeschrieben am 13.01.1976.

lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3
gelöscht

lfd. Nr. 4
Ein weiterer Erbbauzins von jährlich 3.262,36 DM (dreitausendzweihundertzweiundsechzig 36/100 Deutsche Mark) für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Gemäß Bewilligung vom 28. Juli 1998 - UR. Nr. 223/98 Notar xxx in Recklinghausen - eingetragen am 12.10.1998.

lfd. Nr. 5

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer weiteren Erbbauzinsreallast für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Gemäß Bewilligung vom 28.07.1998 – UR. NR. 223/98 Notar xxx in Recklinghausen - eingetragen am 12.10.1998.

lfd. Nr. 6

Weiterer Erbbauzins in Höhe von 179,99 (einhundertneunundsiebzig 99/100) € für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Bezug: Bewilligung vom 03.08.2009 (UR-Nr. 167/2029, Notar xxx Herne). In teilweiser Umschreibung, der Vormerkung Abt. II Nr. 5 im Range dieser Last eingetragen am 24.09.2009.

lfd. Nr. 7

Weiterer Erbbauzins in Höhe von 201,11 € (zweihunderteins 11/100 €) für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Bezug: Bewilligung vom 12.02.2013 (UR-Nr. 29/2013, Notar xxx Recklinghausen). In teilweiser Umschreibung der Vormerkung Abt. II Nr. 5 in deren Rang eingetragen am 20.02.2013.

lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen 022 K 010/16)

Erbbauerechtsvertrag

In dem Erbbauerechtsvertrag wurden im Wesentlichen übliche Vereinbarungen getroffen. Lediglich im Bereich der Anpassungsmöglichkeit wurde vereinbart, dass Werterhöhungen dinglich gesichert werden, Minderungen jedoch nur schuldrechtlich.

Des Weiteren ist in dem ursprünglichen Erbbauerechtsvertrag vereinbart, dass Vermietungen oder Verpachtungen sowie die Ausübung einer gewerblichen Nutzung nur mit schriftlicher Zustimmung des Erbbauerechtsgebers zulässig sind. Gleiches gilt für die baulichen Veränderungen und Erweiterungen. Solche Vereinbarungen liegen zur Bewertung nicht vor. Da es sich hierbei um Schriftverkehr handelt, der zwischen dem Erbbauerechtsgeber und dem Erbbauerechtsnehmer stattfindet, können diese Vereinbarungen auch nicht ausgeschlossen werden.

Hinweis zu den Erbbauzinsen: Aus den Eintragungen ergeben sich folgende dinglich gesicherte Erbbauzinsen:

| Lfd. Nr. | | | |
|----------|------------|------------|--------------------------|
| 1 | 27,64 RM | entspricht | 7,10 € |
| 4 | 3262,36 DM | entspricht | 1.668,02 € |
| 6 | | | 179,99 € |
| 7 | | | 201,11 € |
| | | | <u>2.056,22 €</u> |

Seit der letzten Anpassung im Februar 2013 hat sich der Verbraucherpreisindex als Nachfolger des in dem Erbbauerechtsvertrag genannten Preisindex für die Lebenshaltung der 4-Personen-Haushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittleren Einkommen Basis 1991 um 25,8% erhöht, sodass der Erbbauerechtsgeber gemäß der Änderung des Erbbauerechtsvertrags vom 28.07.1998 das Recht hätte, den Erbbauzins im gleichen Verhältnis anzupassen. Daraus ergebe sich zum Wertermittlungsstichtag ein neuer Erbbauzins in Höhe von

2.056,22 € zzgl. 25,8% = 2.586,72 €
bzw. ein weiterer Erbbauzins in Höhe von
2.586,72 € - 2.056,22 € = 530,50 € rd. 531 €.

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Hierbei können auch die im Rahmen des Erbbaurechts eingetragenen Belastungen in der Abt. II wie die Erbbauzinsen und die vertraglichen Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag untergehen, wenn die Zwangsversteigerung aus einer Stelle betrieben wird, die den Erbbaurechtseintragungen vor gehen und keine besonderen Vereinbarungen getroffen wurden (Stillhalteabkommen). Das Erbbaurecht selbst bleibt immer bestehen (§ 25 ErbbauRG). Dies bedeutet, dass es sich unabhängig der Verpflichtung zur Zahlung von Erbbauzinsen auch nach der Zwangsversteigerung um ein Erbbaurecht handelt, das zeitlich befristet ist. Es kann jedoch passieren, dass der Erbbauberechtigte keine Erbbauzinsen mehr zahlen muss, dann entsteht ein erbbauzinsfreies Erbbaurecht. In dem Gutachten wird zunächst der Verkehrswert nach §74a ZVG ermittelt (erbbauzinsfreies Erbbaurecht) und anschließend der Verkehrswert nach §194 BauGB. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

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: Die Wohnung im Dachgeschoss und in Teilen des Erdgeschosses wird von den Erbbauberechtigten genutzt. Die Wohnung links im Erdgeschoss wird von Familienangehörigen genutzt. Gemäß Angabe gibt es keinen Mietvertrag und es wird auch keine Miete gezahlt.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 13.03.2023 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: | Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus teilunterkellert I-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und einem I-geschossigen Anbau – zum Garten II-geschossige Bauweise | |
| Größe: | rd. 173 m ² Wohnfläche | |
| tatsächliche Nutzung: | Zweifamilienhaus | |
| Abgeschlossenheit: | Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen | |
| Baujahr: | Baujahr: | um 1932 |
| Umbauten/Erweiterungen: | 1966 seitlicher Anbau Zweifamilienhaus 1970 Doppelgarage 1983 Umbau Zweifamilienhaus 2015 Abstellraum neben der Doppelgarage und Umnutzung einer Garage in ein Lager | |
| Modernisierungen: | erkennbare und genannte Modernisierungen: unbek. Wärmedämmverbundsystem (teilw.) unbek. Austausch Fenster (teilw.) 2021 Austausch der Fenster (teilw.) Die Modernisierungen haben nur noch reduzierte Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese teilweise schon wieder in die Jahre gekommen bzw. beschädigt sind und nicht konsequent an dem Gesamtgebäude durchgeführt wurden. | |
| Instandhaltung: | Die Doppelhaushälfte wurde überwiegend im notwendigen Umfang gepflegt jedoch wurden die notwendigen Reparaturen, Instandsetzungen, Instandhaltungen nicht in allen Bereichen konsequent durchgeführt. | |
| Barrierefreiheit: | Wohnung EG ist barrierearm zu erreichen | |
| Erschließungstyp: | je Wohnung ein eigener Zugang | |
| Stellplätze: | 2 Garagenstellplätze | |
| Aufteilung: | Kellergeschoss | Teilkeller, Technik |
| | Erdgeschoss | Wohnung 1 und Teile Wohnung 2 |
| | Dachgeschoss | Wohnung 2 |

2.6.1 Rohbau

| | | |
|-------------------|---|------------------------------|
| Konstruktion | massive konventionelle Bauweise | |
| Gebäudetrennwand | Nach den Planunterlagen teilt sich die zu bewertende Doppelhaushälfte eine gemeinsame Gebäudetrennwand mit der benachbarten Doppelhaushälfte. Hierdurch kann es zu Schallbrücken kommen, die sich nur schwierig beheben lassen. | |
| Keller | Wände - | massives Mauerwerk |
| | Decke - | örtlich gegossene Betondecke |
| Geschosse | Wände - | massives Mauerwerk |
| | Decke - | Betondecke |
| Dach | konventionell gezimmerter Dachstuhl Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht | |
| Dachdichtung | Satteldach - | Dachpfannen |
| Regenentwässerung | vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech | |
| Fassade | Putz (Wärmedämmverbundsystem) / Klinker (Riemchen) / Faserzementplatten / Schiefer | |

2.6.1 Ausbau

Wohnungen

| | |
|-----------------|---|
| Haustüren | je Wohneinheit eine Aluminiumhaustür mit Lichtausschnitt |
| Fenster | Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus unterschiedlichen Baujahren |
| Wandoberflächen | uneinheitlich, Putz, Anstrich, Tapeten, tlw. Verkleidungen Nassbereich – gefliest |
| Deckenflächen | uneinheitlich, Putz, Anstrich, Tapeten |
| Boden | uneinheitlich, Kunststoffbelag, Laminat, Fliesen, Natursteinplatten |
| Innentüren | Holztüren, in Holzumfassungszarge einschlagend / Glastüren |
| Treppe | Betonwerksteintreppe / Stahlgeländer und Stahlhandlauf |
| Heizung | Heizkörper (uneinheitlich) mit Thermostatventil |
| Sanitär | KG: Duschbad / Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasser, Dusche EG: keine Innenbesichtigung OG: Badezimmer mit Einbauwanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser |
| Küche | je Wohnung Anschlüsse für Spüle, Spülmaschine und E-Herd |
| Sonstiges | Dachterrasse, Vordächer |

Kellergeschoss

| | |
|-----------------|--|
| Wandoberflächen | Mauerwerk gestrichen (ursprünglich) |
| Deckenflächen | schalrein entgratet, gestrichen |
| Boden | uneinheitlich, Estrich, Fliesen |
| Türen | Kelleraußentür / Holztür mit Einfachverglasung |

Sonstiges

Vordach an der Rückseite des Zweifamilienhauses
Dachgauben/Flachdachgauben
großzügige Terrasse im Bereich der Garagen
Kelleraußentreppe

Technik

| | |
|---------------------------|---|
| Haustechnik | normaler Standard |
| Heizung | Zentralheizung mit Warmwasserspeicher im Wohnhaus ca. 30 Jahre alt; Gasbrennöfen für das Lagergebäude (Hofgebäude) |
| Energie | Gas |
| Wärmeübertragung | Heizkörper mit Thermostatventil |
| Warmwasserversorgung | zentral |
| Elektroinstallation | einfacher bis normaler Standard – augenscheinlich noch ausreichende Anzahl an Steckdosen und Brennstellen /Unterputzinstallation. Aufputzinstallation im Keller |
| Abwasseranschlüsse im KG: | Im Kellergeschoss befindet sich ein Duschbad und Waschmaschinenanschlüsse. 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. Hebeanlage oder Rückstauklappen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. |
| Elektroanlagen | normaler Standard |

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.

Seit der letzten Ortsbesichtigung 2019 wurden gemäß Angabe 2021 Kunststofffenster im Wohnbereich ausgetauscht. Weitere größerer Modernisierungsmaßnahmen haben nicht stattgefunden. Die bereits 2019 notwendigen Reparaturen an dem Wärmedämmverbundsystem haben nicht stattgefunden.

2.6.2 Außenanlagen

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--|--------------|---|------------|---|--|---------------------|--|--|--|--------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Technische Außenanlagen: | Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt. | | | | | | | | | | | | |
| Ver- und Entsorgung: | <table> <tr> <td>Entwässerung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Kanalisation</td> </tr> <tr> <td>Versorgung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Erdkabelanschluss</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an die Telekommunikation</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an das Kabelfernsehen</td> </tr> </table> | Entwässerung | – Anschluss an die öffentliche Kanalisation | Versorgung | – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung | | – Erdkabelanschluss | | – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung | | – Anschluss an die Telekommunikation | | – Anschluss an das Kabelfernsehen |
| Entwässerung | – Anschluss an die öffentliche Kanalisation | | | | | | | | | | | | |
| Versorgung | – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung | | | | | | | | | | | | |
| | – Erdkabelanschluss | | | | | | | | | | | | |
| | – Anschluss an die öffentliche Gasversorgung | | | | | | | | | | | | |
| | – Anschluss an die Telekommunikation | | | | | | | | | | | | |
| | – Anschluss an das Kabelfernsehen | | | | | | | | | | | | |
| Vorgarten | Der Vorgarten zwischen Garagen und Zweifamilienhaus ist von einer großzügigen Terrasse geprägt. Die Flächen sind mit Natursteinplatten und grobem Kies befestigt. Die verbleibenden Flächen sind mit Rasen und Gestaltungsgrün bepflanzt. | | | | | | | | | | | | |
| Garagenzufahrt/ Wege | Die Garagenzufahrt und die Zuwegung sind mit Betonsteinen befestigt. | | | | | | | | | | | | |
| Garten | überwiegend Rasenflächen | | | | | | | | | | | | |
| Einfriedungen | Mauerwerk, Hecken, Stahlgitterzaun, Kunststoffzaun | | | | | | | | | | | | |
| Beurteilung | Die Außenanlagen wirken insgesamt aufwendig und ansprechend gestaltet. Gemäß Angabe wurden die Außenanlagen ca. 2012 erneuert. | | | | | | | | | | | | |

2.6.3 Nebengebäude

Die Garagen und der seitliche Abstellraum konnten bei dem Ortstermin am 17.05.2023 nicht erneut besichtigt werden.

| | |
|------------|---|
| Garage | <p>Stahlbetonfertiggarage (Doppelgarage) mit seitlichem Anbau / Spritzputzfassade / manuell betriebene Schwingtore aus Sickenblech / Flachdach mit Bitumendichtung</p> <p>Die Garagen entsprechen den Abmessungen und sind für heutige Verhältnisse als ausreichend groß zu beurteilen.</p> |
| Hofgebäude | Fassade waagerechte Holzverkleidung / Giebel mit Schiefer verkleidet / Dacheindeckung Dachpfannen / Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Kupfer / Überdachung unterseitig mit Holzverkleidung und Einbauleuchten / Kunststofffenster mit Isolierverglasung |

2.6.4 Zustand und Beurteilung

| | |
|--------------------------------|--|
| Zustand/Schäden: | <p>Die Wohnung im Dachgeschoss wurde vermutlich Anfang der 2010er Jahre nach dem Eigentümerwechsel überarbeitet. Zu dem Zustand der Wohnung Erdgeschoss kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden.</p> <p>Trotz des überwiegend gepflegten Zustandes waren folgende Schwächen bei der Ortsbesichtigung erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frostabplatzung im Bereich des Wärmedämmverbundsystems - unzureichende Brüstungshöhe im Bereich des Kinderzimmers - Fertigstellen der Verfugungen im Bereich der Klinkerriemchen/Natursteinfassadenelemente - Instandhaltungsstau im Bereich der Holzfassade Hofgebäude - nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch - Heizkessel und Warmwasserspeicher am Ende der üblichen Nutzungsdauer <p>Zusammenfassend ist mit Ausnahme des Wärmedämmverbundsystems ein weitestgehend altersgerechter Zustand erkennbar gewesen.</p> <p>Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen schadenfreien, altersgerechten Zustand herzustellen. Möglicherweise notwendige Modernisierungen, 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.</p> |
| Schadstoffe in den Baustoffen: | <p>Schadstoffe in den Baustoffen: Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich der Fassade verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.</p> |
| Energetische Situation: | <p>Die Doppelhaushälfte wurde teilweise mit Wärmedämmverbundsystem verkleidet. Durchgreifende energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.</p> <p>Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Dies gilt nicht, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind sowie für heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt (§72 (3) GEG). Weiter dürfen ab dem 01.01.2026 Heizkessel, die mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff beschickt werden, zum Zwecke der Inbetriebnahme in ein Gebäude nur noch unter bestimmten Bedingungen eingebaut oder in einem Gebäude aufgestellt werden (§72 (4) GEG). Augenscheinlich handelt es sich um einen Niedertemperaturkessel.</p> <p>In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Alters ein Austausch des Heizkessels in näherer Zukunft notwendig sein könnte und es sollten diesbezügliche Rückstellungen gebildet werden.</p> |

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

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

Aktueller Hinweis:

Die Bundesregierung hat nach dem Wertermittlungsstichtag die Novellierung des GEG beschlossen. In der Novellierung haben sich die Anforderungen an Heizungsanlagen deutlich verschärft und kann unter Umständen in diesem Fall zu deutlichen höheren Investitionskosten führen (u.a. auch in nachträgliche Wärmedämmung des Gebäudes), 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 einer Doppelhaushälfte und mehreren Nebengebäuden bebaute Erbbaurecht 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 keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Die Doppelhaushälfte ist auch gut als Einfamilienhaus nutzbar. Hierfür sind Umbaumaßnahmen erforderlich.

Beurteilung

Das äußere Erscheinungsbild zur Hochstraße ist einfach gestaltet, zum Garten entspricht es einer mediterran angelehnten Architektursprache. Das ursprüngliche Gebäude und die Garagen haben eine Klinkerriemchenfassade. Der Giebel ist mit Klinkerriemchen und Faserzementschindeln verkleidet. Die Gartenfassade ist verputzt (Wärmedämmverbundsystem) und mit Vor- und Rücksprüngen gegliedert. Die Fenster und Türen sind in der Gartenfassade mit Sandsteinfliesen eingefasst.

Die Erdgeschosswohnung konnte nicht besichtigt werden. Gemäß Planangaben handelt sich um eine 3-Zimmer- Küche-Bad-Wohnung mit gefangenen Räumen.

Die Wohnung Dachgeschoss hat im Erdgeschoss einen eigenen Eingangsbereich mit Treppenhaus. Hier liegen im ehemaligen Stallbereich zwei weitere Schlafräume, die hintereinander angeordnet sind. Im Dachgeschoss werden von einem zentralen Flur 3 Zimmer, Küche und Bad erschlossen.

Die Ausstattung in der Dachgeschoss-Wohnung entspricht den aktuellen Anforderungen an Wohnraum und ist mit Materialien mittlerer Qualität erstellt.

Insgesamt handelt es sich um einen teils kompromissbehafteten und improvisiert wirkenden Grundrisszuschnitt in einer uneinheitlichen Architektursprache.

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 **658 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 Ortsbesichtigung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelhaushälfte

| | | | |
|-------------------------|----------|-----------|--------------------------|
| Kellergeschoss | 8,96 m x | 4,00 m = | 36 m ² |
| | 2,56 m x | 1,27 m = | 3 m ² |
| | 1,10 m x | 1,90 m = | 2 m ² |
| Summe Kellergeschoss | | | 41 m ² |
| Erdgeschoss | 8,96 m x | 10,99 m = | 98 m ² |
| | 2,56 m x | 1,27 m = | 3 m ² |
| Anbau | 2,56 m x | 9,25 m = | 24 m ² |
| Summe Erdgeschoss | | | 125 m ² |
| Obergeschoss | 8,96 m x | 10,99 m = | 98 m ² |
| | 2,56 m x | 1,27 m = | 3 m ² |
| Summe Obergeschoss | | | 101 m ² |
| Summe BGF gesamt | | | 267 m² |

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Nebengebäude

| | | | |
|--------------------------------------|----------|----------|-------------------------|
| Garage | 7,64 m x | 5,88 m = | 45 m ² |
| Hofgebäude | 6,05 m x | 7,10 m = | 43 m ² |
| Summe BGF Nebengebäude gesamt | | | 88 m² |

Hinweis Nebengebäude

Die Nebengebäude werden im Sachwertverfahren unter dem Punkt „Sonstige Bauteile“ berücksichtigt und sind hier nur informativ in der BGF Berechnung aufgeführt.

2.7.3 Wohnfläche

Ein örtliches Flächenmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohnfläche geringfügig abweichen.

Ermittlung der Wohnfläche

| Doppelhaushälfte | |
|---|-----------------------------|
| Wohnung 1 (Erdgeschoss) | 72,10 m ² |
| Wohnung 2 (Erdgeschoss und Dachgeschoss) | 100,69 m ² |
| Summe Doppelhaushälfte | <u>172,79 m²</u> |
| Summe Wohnfläche gesamt (gerundet) | 173,00 m² |

Die Nutzfläche für das Hofgebäude wurde mit 22,71 m² angegeben. Die Nutzfläche wird nur informativ angegeben.

Die Immobilie wird nach dem Sachwertverfahren beurteilt, in dem die Wohnfläche eine untergeordnete Rolle zu Plausibilisierungszwecken einnimmt und somit im Rahmen dieser Wertermittlung übernommen werden kann.

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

Wohnflächenfaktoren

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

| | |
|---|------|
| Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF | |
| - Kennzahl Wfl. / BGF = (173 m ² / 267 m ²) | 0,65 |
| Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF) | |
| - Kennzahl Wfl. / GF = (173 m ² / 226 m ²) | 0,77 |

Die Wohnflächenfaktoren liegen in einem plausiblen Bereich.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

| | |
|---------------------------|-------|
| Stellplätze in der Garage | 2 Stk |
|---------------------------|-------|

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine gute - jedoch im Vergleich zu den Vorjahren - abnehmende Nachfrage nach Immobilien, wobei die Krisenereignisse zum Wertermittlungsstichtag 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.

Auch haben sich die Suchkriterien deutlich geändert. Insbesondere ältere größere und in der Regel energieintensive Objekte mit einem erhöhten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf sind nur noch mit erhöhten Preisabschlägen auf dem Markt zu platzieren. Stark nachgefragt hingegen sind jüngere, energetisch, berechenbare und kleinere Ein und Zweifamilienhäuser.

Stärken:

- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)
- die Wohnung im Erdgeschoss/Dachgeschoss entspricht den aktuellen Anforderungen an Wohnraum

Schwächen:

- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet
- gemeinsame Gebäudetrennwand mit der benachbarten Doppelhaushälfte und somit Schallbrücken
- Grundrisschwächen wie gefangene Räume
- vermutlich altlastenbelastete Fassade im Giebelbereich
- die verbleibende Laufzeit des Erbbaurechts mit rd. 24 Jahren könnte ein Hemmnis darstellen
- es handelt sich um ein Erbbaurecht – Erbbaurechte sind nicht so stark gesucht wie vergleichbare Volleigentume, da es sich hierbei nicht um „echtes Eigentum“ handelt, sondern nur um Eigentum auf Zeit

Chancen:

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

Bedrohungen:

- beginnende Befürchtungen vor einer Rezession/abschwächendes Wirtschaftswachstum
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung der Wohnung Erdgeschoss
- erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Recklinghausen bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag hohe Baupreise und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene bis normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.

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

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

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

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

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.

Erbbaurecht

Erbbaurechtskoeffizienten gemäß § 23 ImmoWertV dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse. Erbbaurechtskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des fiktiven Volleigentums ermittelt. Der Erbbaurechtskoeffizient ergibt sich aus dem Verhältnis vom Kaufpreis zum Wert des fiktiven Volleigentums, jeweils bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Hierbei ist der Wert des fiktiven Volleigentums gleich dem marktangepassten vorläufigen Sachwert des fiktiven Volleigentums.

Bei der Ableitung des Erbbaurechtskoeffizienten wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt⁹:

- vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums gemäß Sachwertverfahren nach ImmoWertV und bei Berücksichtigung der Modellparameter des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Sachwertmodell der AGVGA.NRW, Beschreibung weiter unten)
- Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren unter Punkt 5.1.3 (hier Anwendung der Mittelwerte)
- keine zusätzliche Marktanpassung (der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts)
- Kaufpreise wurden auf ihre Eignung geprüft und auf ein schadenfreies Objekt normiert

⁹ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2023; Seite 61

Der Wert des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des fiktiven Volleigentums wird unter Berücksichtigung des Sachwertmodells ermittelt:

Sachwertmodell¹⁰

Die Auswertung entsprechender Kauffälle durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgt auf der Grundlage des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (Sachwertmodell der AGVGA.NRW).

Die wesentlichen Modellparameter des Sachwertmodells sind nachfolgend zusammengestellt:

- Kaufpreis: bereinigter, auf ein schadenfreies Objekt normierter Kaufpreis (Der Kaufpreis enthält auch typische Nebengebäude wie Garage, Gartenhäuser etc.)
- Herstellungskosten: NHK 2010
- Korrekturfaktor: 1,05 für Zweifamilienhäuser
- Gebäudestandard: nach Standardmerkmalen und Standardstufen gem. Sachwertmodell der AGVGA.NRW
- Baunebenkosten: in den NHK 2010 enthalten
- Bezugsmaßstab: Bruttogrundfläche (BGF)
- Dremmel, Spitzboden: Berücksichtigung entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW
- Besonders zu erfassende Bauteile: werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 7 des Sachwertmodells oder nach Literaturangaben bzw. Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaikanlagen, Wintergärten sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten.
- Baupreisindex: Preisindex des Statistischen Bundesamtes
- Baujahr: ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer: Differenz Gesamtnutzungsdauer – Alter, bei Modernisierungen: Verlängerung entsprechend dem Modell der AGVGA.NRW, ≥ 20 Jahre - keine Neubauten
- Alterswertminderung: linear
- Außenanlagen: Der Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erfolgt als Zeitwert bis maximal 14.000 EUR.
- Bodenwertberechnung aus Bodenrichtwerten (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen.)

¹⁰ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2023; Seite 41,42,72

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.

In der ImmoWertV Anlage 1 ¹² ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben. Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

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

Das Gebäude wurde um 1932 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 91 Jahren.

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

- Modernisierung der Fenster und Außentüren - teilweise und zu unterschiedlichen Zeitpunkten
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - im geringen Umfang
- Wärmedämmung der Außenwände - teilweise
- Modernisierung von Bädern - teilweise
- Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen teilweise

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein mittlerer Modernisierungsgrad (6 - 10 Punkte) (6 von 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 91 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 1 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 24 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 56 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1967, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Doppelhaushälfte entspricht der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages.

Nutzungsdauern Doppelhaushälfte

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Stichjahr der Wertermittlung | 2023 |
| Baujahr | 1932 |
| tatsächliches Alter | 91 Jahre |
| wesentliche Umbauten | 1966, 1983 |
| fiktives Baujahr | 1967 |
| Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| fiktives Alter der baulichen Anlagen | 56 Jahre |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 24 Jahre |

Für das Hofgebäude und die Garage werden nach dem Sachwertmodell pauschalisierte Werte angenommen.

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

¹² Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

3.2 Bodenwertermittlung

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

| Grundstück | | | | |
|--|------|------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Lfd. Nr. | Flur | Flurst. | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
| 1 | 536 | 48 | Gebäude- und Freifläche | 658 m ² |
| Gesamtgröße | | | | 658 m² |
| davon rentierlicher Anteil auf 1 m ² gerundet | | | | 440 m ² |
| davon selbstständige Teilfläche | | | | 218 m ² |
| Bodenrichtwert | | | | 235 €/m² |
| Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von - 3% (Grundstückstiefe) | | | | |
| Korrektur (€/m ²) | | -3% von | | 235 €/m ² = |
| | | | | -7 €/m ² |
| Bodenwertansatz (€/m²) gerundet | | | | 228 €/m² |
| Grundstücksgröße rentierlicher Anteil | | 440 m ² | | |
| Bodenwertansatz | | 228 €/m ² | | |
| | | 228 €/m ² x | | 440 m ² = |
| | | | | 100.320 € |
| Rundung | | | | - 320 € |
| Bodenwert (rentierlicher Anteil Hauptfläche) | | | | 100.000 € |
| Grundstücksgröße Gartenland | | 218 m ² | | |
| Bodenwertansatz Gartenland | | 24 €/m ² | | |
| | | 24 €/m ² x | | 218 m ² = |
| | | | | 5.232 € |
| Bodenwert (Gartenland) | | | | 5.232 € |
| Zusammenstellung Bodenwert | | | | |
| Gesamtbodenwert rentierlicher Anteil | | | | |
| Bodenwert (rentierlicher Anteil Hauptfläche) | | | | 100.000 € |
| Bodenwert (Gartenland) | | | | 5.232 € |
| Bodenwert rentierlicher Anteil | | | | 105.232 € |

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Gemeinde | Recklinghausen |
| Postleitzahl | 45661 |
| Gemarkungsname | Recklinghausen |
| Ortsteil | Grullbad |
| Bodenrichtwertnummer | 1076 |
| Bodenrichtwert | 235 €/m ² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2023 |

Beschreibende Merkmale

| | |
|---------------------|--|
| Entwicklungszustand | baureifes Land |
| Beitragszustand | beitragsfrei |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Geschosszahl | I-II |
| Tiefe | 35 m |
| Bemerkung | Bitte "Örtliche Fachinformationen" beachten! |

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

Breite Straßenfront ca. 10 m, mittlere Tiefe ca. 59 m

Das Grundstück ist mit einer mittleren Tiefe von rd. 59 m tiefer als das Referenzgrundstück. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Vorgarten mit einer Tiefe von rd. 26,5 m überdurchschnittlich tief ist.

Gemäß der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabelle¹³ ist hier ein Abschlag von 3% bis zu einer Tiefe von 40 m angemessen. Ab 40 m erfolgt in der Regel die Einordnung in eine andere Bewertungsstufe (Grundstücksqualität), z.B. Gartenland in Wohngebieten. Nach einer Auswertung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden Gartenlandflächen im Stadtgebiet in dem Grundstücksmarktbericht 2023 mit ca. 10% des jeweiligen beitrags- und abgabenfreien Bodenrichtwertes gehandelt.

Der bebaute Teil mit einer Grundstückstiefe von ca. 40 m wird hier auf eine Fläche von 440 m² geschätzt die verbleibende Fläche von 218 m² wird hier als hausnahes Gartenland (Vorgarten/Hinterland) bewertet.

¹³ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2023; Seite 31

3.3 Sachwertermittlung fiktives Volleigentum

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

| Doppelhaushälfte | | | |
|--|----------------|----------------------|----------------------------------|
| Kostenkennwert | | | 975 €/m ² |
| Bruttogrundfläche | | | 267 m ² |
| Baupreisindex 2015 | I / 2023 | 158,9 | |
| Baupreisindex 2015 | ø 2010 | 90,1 | |
| | 158,9 / 90,1 = | 1,764 | |
| | 1,764 x | 267 m ² x | 975 €/m ² = 459.213 € |
| Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte | | | |
| fiktives Alter | | 56 Jahre | |
| Gesamtnutzungsdauer | | 80 Jahre | |
| Alterswertminderungsfaktor 56 Jahre / 80 Jahre = 0,7 | | | -321.449 € |
| Doppelhaushälfte | | | 137.764 € |
| | | | |
| Dachgaube, Kelleraußentreppe, Terrasse, Vordach Gartenseite | | | 7.000 € |
| Doppelgarage/Anbau | | | 11.500 € |
| Hofgebäude | | | 9.000 € |
| Sonstige Bauteile | 1,764 x | 27.500 € = | 48.510 € |
| | | | |
| Außenanlagen | 8% | von 137.764 € = | 11.021 € |
| Sachwert Außenanlagen | | | 11.021 € |
| | | | |
| Sachwert Doppelhaushälfte | | | 137.764 € |
| Sachwert sonstige Bauteile | | | 48.510 € |
| Sachwert Außenanlagen | | | 11.021 € |
| Bodenwert (fiktives Volleigentum) | | | 105.232 € |
| Zwischensumme | | | 302.527 € |
| Rundung | | | 0 € |
| vorläufiger Sachwert (fiktives Volleigentum) | | | 302.527 € |
| | | | |
| Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV) | | | |
| Zuschlag | rd. | 20% von 302.527 € = | 60.505 € |
| Rundung | | | - 32 € |
| vorläufiger marktangepasster Sachwert (fiktives Volleigentum) | | | 363.000 € |

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. 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 | teilweise modernisiert | 23% | 2,5 |
| Dach | länger zurückliegend | 15% | 2 |
| Fenster- und Außentüren | uneinheitlich | 11% | 2,5 |
| Innenwände und -türen | teilw. modernisiert (zeitgemäße Oberflächen) | 11% | 3 |
| Decken und Treppen | teilweise modernisiert | 11% | 3 |
| Fußböden | zeitgemäße Oberflächen | 5% | 3 |
| Sanitäreinrichtungen | modernisiert, ein Badezimmer (je Wohnung) | 9% | 3 |
| Heizung | veraltet | 9% | 2 |
| Sonstige Technik | teilweise modernisiert | 6% | 3 |
| Standardkennzahl | gewichteter Mittelwert | 100% | 2,6 |

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird oftmals in Bezug auf das Baujahr ein altersgerechter Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie begutachtet. Die ursprüngliche Architektur ist durch mehrere An- und Umbauten mehrfach verändert worden, sodass hier unterschiedliche NHK-Typen angesetzt werden. Hier wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Erdgeschosswohnung nicht besichtigt werden konnte.

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

- | | |
|--|----------------------------|
| - NHK Typ 2.13 II-geschossig unterkellert, Flachdach - | gewichteter Anteil rd. 46% |
| - NHK Typ 2.21 I-geschossig nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss - | gewichteter Anteil rd. 45% |
| - NHK Typ 2.23 I-geschossig nicht unterkellert, Flachdach - | gewichteter Anteil rd. 9% |

Zu bewerten ist ein Zweifamilienhaus und hier erfolgt ein Zuschlag von 5%. Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert **975 €/m²**

Baupreisindex 2015

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2015 (= 100) zum Wertermittlungsstichtag 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 56 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte **0,7**

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.

- Dachgaube, Kelleraußentreppe, Terrasse, Vordach Gartenseite
- Doppelgarage/Anbau
- Hofgebäude

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

Ansatz **48.510 €**

Außenanlagen

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

Ansatz **8%**

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

Marktanpassung Recklinghausen 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.

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus geeigneten Kaufverträgen aus den Geschäftsjahren 2021 bis 2022 durchschnittliche Sachwertfaktoren für die Stadt Recklinghausen ausgewertet¹⁴:

Für alle Gebäudearten (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) hat die Auswertung ergeben, dass ein gesicherter mathematischer Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten nicht nachweisbar ist. Die Sachwertfaktoren für diese Gebäudearten werden deshalb als Mittelwerte angegeben.

| | | |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|
| Doppelhaushälften / Reihenendhäuser | Sachwertfaktor | 1,36 (+/- 0,28) |
| | Vorjahr | 1,28 (+/- 0,22) |

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

| | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| Vorläufiger Sachwert: | 282.222 € | (291.407 €) |
| Wohnfläche: | 138 m ² | (142 m ²) |
| Restnutzungsdauer: | 43 Jahre | (44 Jahre) |
| Bodenrichtwert: | 240 €/m ² | (234 €/m ²) |

(in den Klammern sind die Zahlen aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 informativ aufgeführt)

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.

¹⁴ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2023; Seite 42

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Beurteilungen und vorgefundenen Grundstücksmerkmale wird der Sachwertfaktor wie folgt bestimmt:

Allgemein

| | |
|--|---|
| Absolutes Wertniveau: Der vorläufige Sachwert liegt deutlich im Bereich des durchschnittlichen Sachwertes aus der Auswertung. | ↔ |
| Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche der ausgewerteten Kauffälle liegt oberhalb der vorhandenen Wohnfläche. Größere Objekte rechtfertigen größere Marktanpassungsabschläge | ↓ |
| Restnutzungsdauer Die Restnutzungsdauer von 24 Jahren ist kürzer als die durchschnittliche Restnutzungsdauer der ausgewerteten Kauffälle. | ↓ |
| Gebäudealter: Die Immobilie ist mit einem ursprünglichen Baujahr von 1932 im Verhältnis zu den ausgewerteten Kauffällen relativ alt, wurde jedoch in Teilen modernisiert. | ↔ |
| Bodenrichtwertniveau: Das Bodenrichtwertniveau bei der Auswertung ist vergleichbar mit dem des vorhandenen Bodenrichtwertniveaus. | ↔ |
| Grundstücksgröße: Die Grundstücksgröße der ausgewerteten Kauffälle ist kleiner als die vorhandene Grundstücksgröße. Weiter ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude zentral auf dem Grundstück steht. | ↓ |

Beurteilungen aus der Analyse

| | |
|---|---|
| Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet. | ↓ |
| Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt. | ↔ |
| Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um einen teils kompromissbehafteten und improvisiert wirkenden Grundrisszuschnitt in einer uneinheitlichen Architektursprache. | ↓ |
| Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist mit Ausnahme des Wärmedämmverbundsystems ein weitestgehend altersgerechter Zustand erkennbar gewesen. | ↑ |
| Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene bis normale verhaltene bis normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird. | ↔ |

Sonstiges

| | |
|---|---|
| Laufzeit des Erbbaurechtes: Die verbleibende Laufzeit des Erbbaurechtes wird mit 24 Jahren als kurz beurteilt und könnte sich als Hemmnis herausstellen. | ↓ |
|---|---|

| | |
|--|---------------------------------|
| HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt. | |
| gewählter Sachwertfaktor | rd. 1,2 bzw. rd. 20% |

| | |
|----|--|
| ↑↑ | 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 Doppelhaushälfte 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 anderen Marktindikatoren vergleichbar.

| | |
|--|------------------------|
| marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet: | 363.000 € |
| Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche | 2.098 €/m ² |
| Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) | 1.360 €/m ² |
| Kennzahl Gebädefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche | 1.490 €/m ² |
| Kennzahl Gebädefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) | 965 €/m ² |

Vergleichszahlen

Bei der zeitlichen Aufstellung der Vergleichspreise ist insbesondere in den letzten Jahren ein deutlicher Preisanstieg feststellbar. Im Grundstücksmarktbericht 2023 wurden Durchschnittswerte aus den Jahren 2021/2022 für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser angegeben¹⁵. Die Preise sind in den letzten 10 Jahren um 88% gestiegen.

bis 1949

| | |
|--------------------------|---|
| Anzahl der Verkaufsfälle | 26 |
| Ø Baujahr | 1916 |
| Ø Bodenrichtwert | 210 €/m ² |
| Ø Grundstücksgröße | 477 m ² |
| Ø Wohnfläche | 132 m ² |
| Ø Bruttogrundfläche | 282 m ² |
| Ø Gesamtkaufpreis | 266.385 € |
| Ø Gebäudewert WF | 2.049 €/m ² (Standardabweichung +/- 736 €/m ²) |

Die Kenndaten sind mit dem zu bewertenden Objekt nicht direkt vergleichbar, da die Eigentumsform unterschiedlich ist und Anpassungsfaktoren nicht ermittelt wurden. Als Orientierung sind die Werte geeignet. An anderer Stelle wurden Gebädefaktoren¹⁶ für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser angegeben: Es wurde eine Formel angegeben, um den Gebädefaktor objektspezifisch in Bezug auf das Baujahr zu ermitteln¹⁷.

Bezogen auf die Wohnfläche (Wfl.)

$$y = 0,2892x^2 - 14,06x + 1200$$

$$x = \text{tatsächliches Baujahr} - 1900 \quad 1932 - 1900 = 32$$

$$y = 1.046 \text{ €/m}^2$$

Bezogen auf die BGF

$$y = 0,1334x^2 - 6,374x + 567,7$$

$$x = \text{tatsächliches Baujahr} - 1900 \quad 1932 - 1900 = 32$$

$$y = 500 \text{ €/m}^2$$

Die Vergleichsdaten schwanken deutlich und sind nur bedingt aussagefähig.

¹⁵ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2023; Seite 35,36

¹⁶ Gebädefaktoren sind modifizierte Kaufpreise, bei denen der Bodenwertanteil herausgerechnet wurde.

¹⁷ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2023; Seite 38

3.4 Einfluss Erbbaurecht

Nach den Regeln der ImmoWertV wurde bisher ein fiktives Volleigentum bewertet. Die Eigenschaft, dass es sich um ein bebautes Erbbaurecht handelt, ist bis hierhin noch nicht berücksichtigt. Nach der Vorgehensweise der ImmoWertV wird an dieser Stelle der Werteeinfluss des Erbbaurechts berücksichtigt.

Im ersten Schritt wird der Bodenwert vom Wert des fiktiven Volleigentums abgezogen. An Stelle des Bodenwerts tritt der sog. Erbbaurechtsvorteil. Dieser ergibt sich aus der Differenz der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen Erbbauzinsen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise aus der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzinsen.

Regelmäßig wird die Basis der ersten Erbbauzinsen als prozentualer Anteil des Bodenwertes, der aus dem Bodenrichtwert abgeleitet wurde, vereinbart. Um einen Wertverlust der Erbbauzinsen zu vermeiden, werden sogenannte Wertsicherungsklauseln (Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses) vereinbart.

Hat sich nun der Bodenrichtwert und somit der angemessene Erbbauzins mehr erhöht, als die Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses ermöglicht, ergibt sich für den Erbbaurechtsnehmer ein wirtschaftlicher Vorteil. Dieser besteht aus der Differenz der Zinsen, die er zum Wertermittlungsstichtag zahlen müsste, wenn er ein neues Erbbaurecht abschließt (marktübliche Erbbauzinsen) und den Zinsen, die er aktuell zahlt (tatsächliche Erbbauzinsen).

Die angemessenen Erbbauzinsen ergeben sich aus dem Bodenwert und dem üblichen Erbbauzinssatz zum Wertermittlungsstichtag. Der Zinssatz, der mit dem Erbbaurecht neu vereinbart wurde, wird hier auf 3% geschätzt. Der Barwertfaktor aus der Restlaufzeit des Erbbaurechts von 24 Jahren und einem Zinssatz von 3% ergibt 17,07.

Da in dem Grundbuch eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer weiteren Erbbauzinsrealast für den jeweiligen Grundstückseigentümer eingetragen ist, wird hier auch die mögliche Zinserhöhung berücksichtigt.

Da dieser Vor-, ggf. Nachteil in der Regel auch zukünftig besteht, wird er kapitalisiert.

| | | | |
|---|--------------|--|----------------|
| marktübliche Erbbauzinsen | | | |
| übliche Erbbauzinsen | 3,00% | | |
| Bodenwert | 105.232 € | | |
| angemessene Erbbauzinsen 3% von 105.232 € | | | 3.157 € |
| dinglich gesicherte Erbbauzinsen | 2.056 € | | |
| <u>schuldrechtlich mögl. Erbbauzinserhöhung</u> | <u>531 €</u> | | |
| vertraglich mögliche Erbbauzinsen | 2.587 € | | |
| dinglich gesicherter Erbbauzins | | | <u>2.587 €</u> |
| Erbbaurechtsvorteil in Höhe von | | | 570 € |

Erbbaurechtsvorteil kapitalisiert über die Restlaufzeit des Vertrages

| | | | |
|--|-------|---------|----------------|
| Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von | | | |
| 24 Jahren und einem Zinssatz von | 3,00% | = | 17,07 |
| | | 17,07 x | 570 € = |
| | | | 9.730 € |
| <u>Rundung</u> | | | <u>0 €</u> |
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts | | | 9.730 € |

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

| | |
|---|------------------|
| vorläufiger marktangepasster Sachwert (fiktives Volleigentum) | 363.000 € |
| ./. Bodenwert (fiktives Volleigentum) | -105.232 € |
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts | 9.730 € |
| finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts | <u>267.498 €</u> |

Marktanpassung Erbbaurecht

Der Gutachterausschuss in der Stadt Recklinghausen hat **Erbbaurechtsfaktoren** ermittelt¹⁸, die das Verhältnis von Volleigentum zu Erbbaurechten wiedergeben. Das Modell wurde unter Punkt 3.1.2 bereits beschrieben.

Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

| Objektart | Erbbaurechtsfaktor | Anzahl der Fälle | Anzahl der Geschäftsjahre | Marktangepasster vorl. Sachwert des fiktiven Volleigentums | Restlaufzeit des Erbbaurechtes | Restnutzungsdauer des Wohnhauses | Bodenrichtwert |
|------------------------------|--------------------|------------------|---------------------------|--|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Ein- und Zwei Familienhäuser | 1,08 | 16 | 2 | 286.089 € | 48 | 34 | 250 €/m ² |
| Standardabweichung | ± 0.18 | | | +/- 120.298 € | +/- 16 | +/- 12 | +/- 56 €/m ² |
| Min. | | | | 147.217 € | 27 | 16 | 190 €/m ² |
| Max. | | | | 668.117 € | 73 | 55 | 420 €/m ² |

Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts

| | | | | |
|---|----|-----|-------------|------------------|
| finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts | | | | 267.498 € |
| Marktanpassung | 8% | von | 267.498 € = | 21.400 € |
| Rundung | | | | 102 € |
| vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts | | | | 289.000 € |

| | |
|--|------------------------|
| vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts, auf 1.000 € gerundet: | 289.000 € |
| Kennzahl vorl. marktange. Sachwert des Erbbaurechts bezogen auf die Wohnfläche | 1.671 €/m ² |
| Kennzahl vorl. marktange. Sachwert des Erbbaurechts bezogen auf die BGF | 1.082 €/m ² |

¹⁸ Grundstücksmarktbericht für die Stadt Recklinghausen 2023; Seite 59

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen, 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 | - 9.500 € |
| Weitere Marktanpassung | - 43.350 € |
| Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 52.850 € |

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.4 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- Frostabplatzung im Bereich des Wärmedämmverbundsystems
- unzureichende Brüstungshöhe im Bereich des Kinderzimmers
- Fertigstellen der Verfürgungen im Bereich der Klinkerriemchen/Natursteinfassadenelemente
- Instandhaltungsstau im Bereich der Holzfassade Hofgebäude
- nicht ausreichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeitypisch
- Heizkessel und Warmwasserspeicher am Ende der üblichen Nutzungsdauer

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

Bei der angesetzten Pauschale handelt es sich 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 einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

Ansatz (Abschlag): **- 9.500 €**

Weitere Marktanpassung

Die Auswertung der Sachwertfaktoren bezieht sich auf zwei Geschäftsjahre; in den letzten Jahren 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. Nach ersten Veröffentlichungen, unter anderem vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen¹⁹ wird jedoch beschrieben, dass seitdem die Preise 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 weiteren Marktanpassung wird auch das bisherige Preisniveau berücksichtigt. Hierbei ist es so, das höhere Werte höhere Abschläge rechtfertigen.

Ansatz (Abschlag): -15% von 289.000 € **- 43.350 €**

¹⁹ <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/Preisindex.html>

4 VERKEHRSWERTE

4.1 Verfahrenswahl

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

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

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

4.2 VERKEHRSWERT §194 BauGB

Zusammenstellung

| | |
|--|------------------|
| vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts | 289.000 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV) | - 52.850 € |
| Sachwert des Erbbaurechts | 236.150 € |
| Rundung | - 150 € |
| Ermittelter Verkehrswert des Erbbaurechts | 236.000 € |

Plausibilisierung Sachwert

| | |
|---|------------------------|
| Flächenwert/m ² BGF (nur Doppelhaushälfte) | 884 €/m ² |
| Flächenwert/m ² (Wfl.) | 1.364 €/m ² |

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und mehreren Nebengebäuden bebauten Erbbaurechts Hochstraße 27a in 45661 Recklinghausen auf

VERKEHRSWERT des Erbbaurechts zum Stichtag 17.05.2023 gerundet **236.000 €**

(unter Berücksichtigung der Erbbauzinsrealast)

4.3 Wertermittlung nach §74a ZVG

Hier ist der Verkehrswert im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu ermitteln. Hierbei können auch die im Rahmen des Erbbaurechts eingetragenen Belastungen in Abt. II wie die Erbbauzinsen und die vertraglichen Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag untergehen, wenn die Zwangsversteigerung aus einer Stelle betrieben wird, die den Erbbaurechtseintragungen vorgehen und keine besonderen Vereinbarungen getroffen wurden (Stillhalteabkommen). Das Erbbaurecht selbst bleibt immer bestehen (§ 25 ErbbauRG). Dies bedeutet, dass es sich unabhängig der Verpflichtung zur Zahlung von Erbbauzinsen auch nach der Zwangsversteigerung um ein Erbbaurecht handelt, dass zeitlich befristet ist. Es kann jedoch passieren, dass der Erbbauberechtigte keine Erbbauzinsen mehr zahlen muss, dann entsteht ein erbbauzinsfreies Erbbaurecht.

Ob die Erbbauzinsen im Rahmen des Verfahrens untergehen, kann von hier nicht beurteilt werden und liegt auch nicht im Kompetenzbereich des Sachverständigen. Für das Gericht ist es jedoch erforderlich, dass erbbauzinsfreie Erbbaurecht zu ermitteln um die eingetragenen Rechte in der Abt. II des Grundbuches würdigen zu können.

Um den Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts zu ermitteln, sind verschiedene Verfahrensschritte notwendig.

4.3.1 Kalkulatorischer Wert von Gebäude und Außenanlagen

Als Zwischenwert wird hier zunächst der **kalkulatorische Wert von Gebäude und Außenanlagen** für die nachfolgenden Berechnungen ermittelt. Es handelt sich hierbei um den Wert unabhängig von dem Bodenwertanteil und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Der ermittelte Verkehrswert nach § 194 BauGB wird um diese Werte bereinigt.

| | |
|--|------------------|
| kalkulatorischer Wert von Gebäude und Außenanlagen | |
| Ermittelter Verkehrswert des Erbbaurechts | 236.000 € |
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts | -9.730 € |
| kalkulatorischer Wert von Gebäude und Außenanlagen (Erbbaurecht) | 226.270 € |

4.3.2 Barwert der Erbbauzinsrealast

Sollten die gesicherten Erbbauzinsen im Verfahren untergehen, entsteht hier für den Erbbaurechtsnehmer ein Vorteil. Nachfolgend werden auch die gesicherten Erbbauzinsen kapitalisiert und als Vorteil in die Wertermittlung eingestellt. Da in dem Grundbuch eine Vormerkung eingetragen wurde, sind auch die möglichen Erbbauzinserhöhungen zu berücksichtigen, auch wenn diese noch nicht durchgesetzt wurden. Die Erbbauzinsen sind unter Punkt 2.5.1 ausführlich beschreiben.

| | | | | |
|--|-----------------------|--------------|---------|--------------------|
| Lfd. Nr. | | | | |
| 1 | 27,64 RM entspricht | 7,10 € x | 17,07 = | 121,20 € |
| 4 | 3262,36 DM entspricht | 1.668,02 € x | 17,07 = | 28.473,10 € |
| 6 | | 179,99 € x | 17,07 = | 3.072,43 € |
| 7 | | 201,11 € x | 17,07 = | 3.432,95 € |
| Summe dinglich gesicherte Erbbauzinsen | | | | 35.099,68 € |
| gerundet | | | | 35.100 € |
| durch Vormerkung mögliche Erhöhungen | | | | |
| | | 530,50 € x | 17,07 = | 9.055,70 € |
| gerundet | | | | 9.056 € |
| Summe Erbbauzinsen | | | | 44.156,00 € |

4.3.3 Barwert des Erbbaurechtsvorteils

Wie bei der Wertermittlung nach §194 BauGB ist auch hier ein Erbbaurechtsvorteil vorhanden, da der Ersterher gegenüber einem Neuabschluss einen Zinsvorteil aus dem Vertrag hat. Dieser wurde unter Punkt 3.2 detailliert berechnet und als Bodenwertanteil des Erbbaurechts ausgewiesen.

Bodenwertanteil des Erbbaurechts **9.730 €**

4.3.4 Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts

Der Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts errechnet sich wie folgt:

| | |
|--|------------------|
| Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts | |
| kalkulatorische Wert von Gebäude und Außenanlagen (Erbbaurecht) gerundet | 226.270 € |
| Barwert der dinglichen Erbbauzinsreallast | 44.152 € |
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts | 9.730 € |
| Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts | 280.152 € |

4.3.5 Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG/Barpreis

Das Zwischenergebnis ist der Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG. Der Barpreis ergibt sich, wenn die Erbbauzinsen weiterhin zu zahlen sind. Somit erlischt der Vorteil „Barwert der dinglichen Erbbauzinsreallast“.

Sofern der Erbbauzins untergeht, hat der Erbbaurechtsgeber einen wirtschaftlichen Schaden. Er kann eine Wiedereinsetzung der Erbbauzinsen nicht dadurch verlangen, dass er die notwendige Zustimmung (§5 ErbbauRG) nicht gibt. Er kann jedoch verlangen, dass notwendige Zustimmungen gerichtlich ersetzt werden müssen (§5 ErbbauRG). Dies kann für den Erbbaurechtsnehmer mit Kosten und einem erhöhten Zeitverlust verbunden sein. Dieses Risiko ist eine Besonderheit im Rahmen der Zwangsversteigerung und wird nachfolgend geschätzt.

Abschlag Zustimmung aus §§ 5/7 ErbbauRG **- 7.500 €**

Der Unterschied zwischen dem Verkehrswert nach §194 BauGB und dem Verkehrswert nach §74a ZVG ergibt sich aus dem Einfluss der Zustimmungserfordernis aus §§ 5/7 ErbbauRG als Besonderheit im Rahmen der Zwangsversteigerung.

| | |
|--|------------------|
| Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts | 280.152 € |
| Abschlag wg. §§5 und 7 ErbbauRG (Zustimmungserfordernis) | -7.500 € |
| Ermittelter Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts §74a ZVG | 272.652 € |
| abzüglich Zahlungsbeträgen nach §§ 50/51 ZVG | |
| Barwert der dinglichen Erbbauzinsreallast | -44.152 € |
| "Barpreis" | 228.500 € |

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 8564/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurden die Bewilligungsurkunden vom 28.07.1998, 03.08.2009 und vom 12.02.2013 eingeholt.

lfd. Nr. 1

Ein Erbbauzins von jährlich 27,64 - siebenundzwanzig 64/100 - Reichsmark für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 536 Nr. 48 Gemarkung Recklinghausen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbevollmächtigung vom 14.07.1938 eingetragen am 24.08.1938 und umgeschrieben am 13.01.1976.

Der Wert der Eintragung ergibt sich aus dem kapitalisierten Erbbauzins.

$$27,64 \text{ RM entspricht} \quad 7,10 \text{ €} \times \quad 17,07 = \quad 121,20 \text{ €}$$

lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3

gelöscht

lfd. Nr. 4

Ein weiterer Erbbauzins von jährlich 3.262,36 DM (dreitausendzweihundertzweiundsechzig 36/100 Deutsche Mark) für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Gemäß Bewilligung vom 28. Juli 1998 - UR. Nr. 223/98 Notar xxx in Recklinghausen - eingetragen am 12.10.1998.

Der Wert der Eintragung ergibt sich aus dem kapitalisierten Erbbauzins.

$$3262,36 \text{ DM} \quad \text{entspricht} \quad 1.668,02 \text{ €} \times \quad 17,07 = \quad 28.473,07 \text{ €}$$

lfd. Nr. 5

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer weiteren Erbbauzinsreallast für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Gemäß Bewilligung vom 28.07.1998 – UR. NR. 223/98 Notar xxx in Recklinghausen - eingetragen am 12.10.1998.

Der Wert der Eintragung ergibt sich aus dem schuldrechtlich möglichen kapitalisierten Erbbauzins.

$$530,50 \text{ €} \times \quad 17,07 = \quad 9.055,70 \text{ €}$$

lfd. Nr. 6

Weiterer Erbbauzins in Höhe von 179,99 (einhundertneunundsiebzig 99/100) € für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Bezug: Bewilligung vom 03.08.2009 (UR-Nr. 167/2029, Notar xxx Herne). In teilweiser Umschreibung, der Vormerkung Abt. II Nr. 5 im Range dieser Last eingetragen am 24.09.2009.

Der Wert der Eintragung ergibt sich aus dem kapitalisierten Erbbauzins.

$$179,99 \text{ €} \times \quad 17,07 = \quad 3.072,43 \text{ €}$$

lfd. Nr. 7

Weiterer Erbbauzins in Höhe von 201,11 € (zweihunderteins 11/100 €) für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Bezug: Bewilligung vom 12.02.2013 (UR-Nr. 29/2013, Notar xxx Recklinghausen). In teilweiser Umschreibung der Vormerkung Abt. II Nr. 5 in deren Rang eingetragen am 20.02.2013.

Der Wert der Eintragung ergibt sich aus dem kapitalisierten Erbbauzins

$$201,11 \text{ €} \times 17,07 = 3.432,95 \text{ €}$$

lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen 022 K 010/16)

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

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

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnung im Erdgeschoss ist im verwandtschaftlichen Verhältnis vermietet, wobei keine Miete gezahlt wird und auch kein Mietvertrag geschlossen wurde. Im Zweifel könnte hier konkludentes Handeln unterstellt werden. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe mehr betrieben. Zuvor wurde in dem Hofgebäude eine mobile Fußpflege betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 28.03.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig.
Jedoch konnten bei der Ortsbesichtigung Abweichungen zu den Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) festgestellt werden.
 - Brüstungshöhe im Kinderzimmer nicht ausreichend
für Details wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Hochstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 13.03.2023 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 20.03.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Recklinghausen vom 13.03.2023 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 28.07.2023

5 ANLAGEN
