

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-161-24-HE

Grundstück:

**Im Sattelkamp 4, Möllerskamp
45711 Datteln**

Flur 84

Flurstücke 41, 44 und 48

Gemarkung Datteln

Grundbuchblatt 4622



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

022 K 030/23

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Datteln, Flur 84, Flurstücke 41, 44 und 48, Im Sattelkamp 4, Möllerskamp in 45711 Datteln, für das Zwangsversteigerungsverfahren

Ortstermine:

Dienstag, 05.03.2024, 10:00 Uhr
Mittwoch, 27.03.2024, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

27. März 2024

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

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

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

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



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.

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

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

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

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

Steuernummer: 336/5180/3511

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

1.0 Inhaltsverzeichnis:

1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	3
1.2	Grundlagen:	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	7
2.0	Grundstückbeschreibung:	10
2.1	Stadtplan:	12
2.2	Luftbild:	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	14
2.4	Grundbuch:	15
2.5	Behördliche Auskünfte:	17
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	20
2.6.1	Bodenrichtwert:	20
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	21
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	22
3.0	Baubeschreibung:	23
3.1	Allgemeine Baubeschreibung:	24
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	27
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	29
3.4	Restnutzungsdauer:	30
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	31
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche:	32
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	33
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	37
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:	37
4.1.2	Sachwertberechnung:	38
4.2	Ermittlung des Ertragswerts:	39
4.2.1	Mietsondierung:	39
4.2.2	Bewirtschaftungskosten:	39
4.2.3	Liegenschaftszinssatz:	40
4.2.4	Ertragswertberechnung:	41
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	42
6.0	Fotoanlage:	43
7.0	Baupläne:	50

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 10.01.2024 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 4622, Gemarkung Datteln, Flur 84, Flurstücke 41, 44 und 48, Im Sattelkamp 4, Möllerskamp in 45711 Datteln, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Dienstag, den 05.03.2024 um 10:00 Uhr, ein Ortstermin statt. Bei diesem konnte das Grund- und Gebäudeeigentum nur von außen besichtigt werden. Am Mittwoch, den 27.03.2024 um 10:00 Uhr, fand ein zweiter Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit den Mietern, die zu bewertenden Räumlichkeiten besichtigt wurden. Das Gebäude konnte komplett von außen und innen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Die Mieter teilten mit, dass sie mit einer Veröffentlichung der allgemeinen Innenaufnahmen (Fotos) nicht einverstanden sind. Auf den, dem Gutachten als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen, sind daher nur Innenaufnahmen beigefügt, auf denen ein Instandhaltungsrückstau erkennbar ist.

Beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Recklinghausen wurde von mir ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 22.01.2024 besorgt.

Des Weiteren wurden aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Datteln die dort vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen besorgt. Diese Zeichnungen und Skizzen konnten von mir im Rahmen des Ortstermins von außen und innen auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden. Das Objekt wurde im Rahmen des Ortstermins örtlich aufgemessen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis des örtlichen Aufmaßes, die Berechnung der Bruttogrundfläche auf Basis des vorliegenden Pläne aus der Bauakte. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, der 27.03.2024.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes zweigeschossiges Reihenmittelhaus mit drei Pkw-Garagen auf einem separatem Garagengrundstück. Das Objekt ist vermietet und bewohnt.

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

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

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

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Datteln
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 22.01.2024
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023
- 7) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl., S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 11) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Einschlägige DIN-Normen:
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2016)

13) Einschlägige Fachliteratur:

- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2018]: 8. Auflage;
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen.
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen.
- Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

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

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

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

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

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

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

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

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

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

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien lautet:

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

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

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

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

Besonderer Hinweis:

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

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Sach- und Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten (insbesondere der Liegenschaftszins und der Sachwertfaktor) und der Mietspiegel der Stadt Datteln, die soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

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

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

2.0 Grundstückbeschreibung:

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

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

Das zu bewertende Objekt liegt im Süden der Stadt Datteln, im Bezirk „Hagem“. Das Bewertungsobjekt ist ca. 2,5 km vom Stadtzentrum Datteln entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird von der Straße Am Sattelkamp, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße des Flurstücks 41 beträgt 178 m², die des Flurstücks 44 beträgt 15 m² und die des Flurstücks 48 beträgt 289 m², in ebener Geländestruktur. Alle Flurstücke sind regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 2,5 km von Datteln-Zentrum

ca. 4,0 km von der A2, Anschlussstelle Henrichenburg

ca. 13,2 km von der A43, Anschlussstelle Recklinghausen/Herten

ca. 11,9 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Flurstück 41 ist mit einem vollständig unterkellerten zweigeschossigen Reihemittelhaus bebaut; das Flurstück 48 ist mit drei PKW-Garagen bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, ein- bzw. zweigeschossigen Wohnbebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

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

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

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

Flurstück 41: Das Flurstück ist zu ca. 37 % bebaut. Die mittlere Breite des Flurstücks beträgt ca. 7,50 m, die mittlere Tiefe des Flurstücks beträgt ca. 23,30 m.

Flurstück 44: Das Flurstück ist nicht bebaut. Die mittlere Breite des Flurstücks beträgt ca. 7,50 m, die mittlere Tiefe des Flurstücks beträgt ca. 2,00 m.

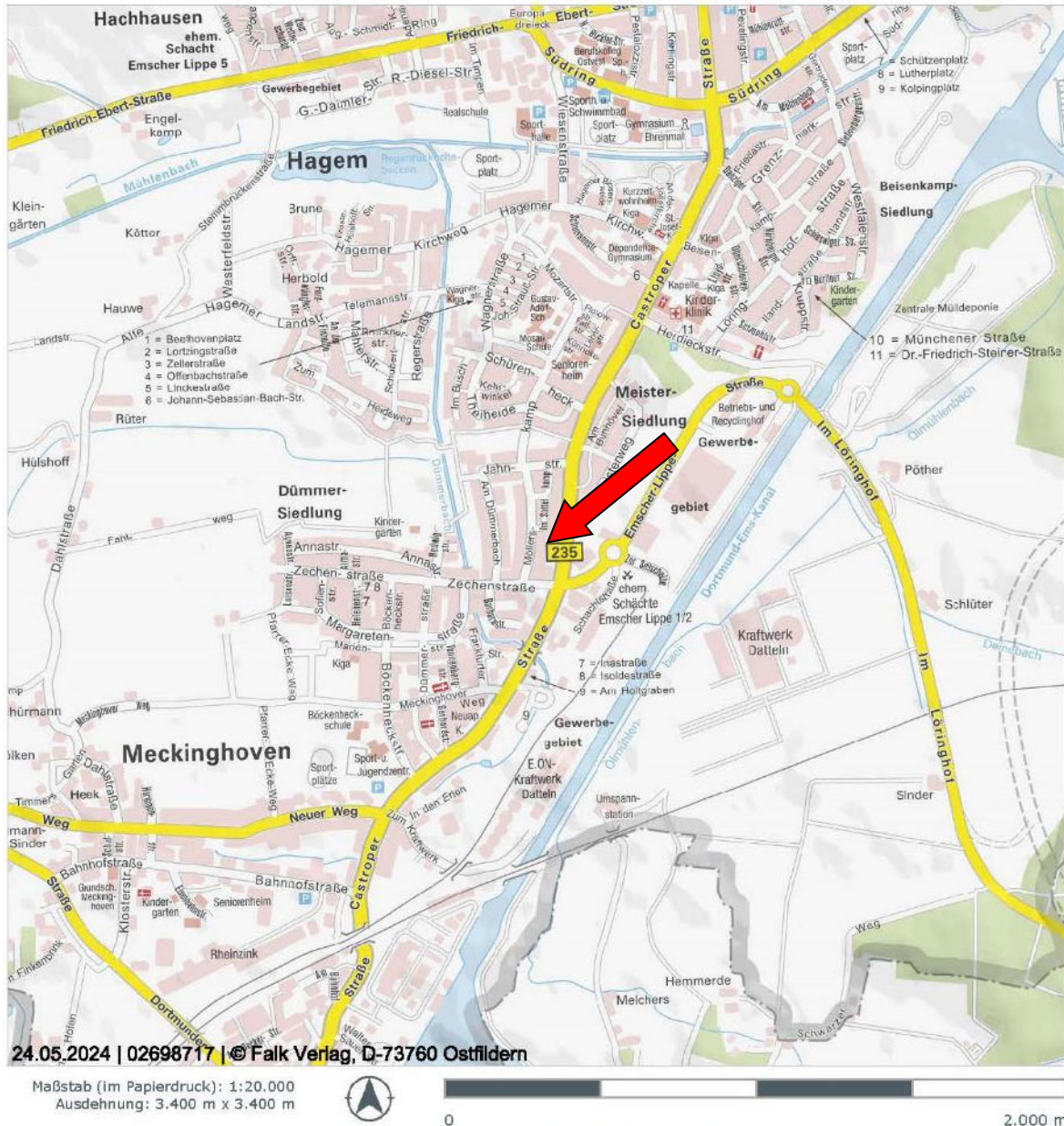
Flurstück 48 Das Flurstück ist zu ca. 21 % mit drei PKW-Garagen bebaut. Die mittlere Breite des Flurstücks beträgt ca. 12,80 m, die mittlere Tiefe des Flurstücks beträgt ca. 22,50 m. Die Zuwegung erfolgt über die angrenzenden Flurstücke und ist in Form von Geh- und Fahrrechten (Wegerecht), dinglich gesichert.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont
45711 Datteln, Im Sattelkamp 4



geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02698717 vom 24.05.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45711 Datteln, Im Sattelkamp 4



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



0



200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

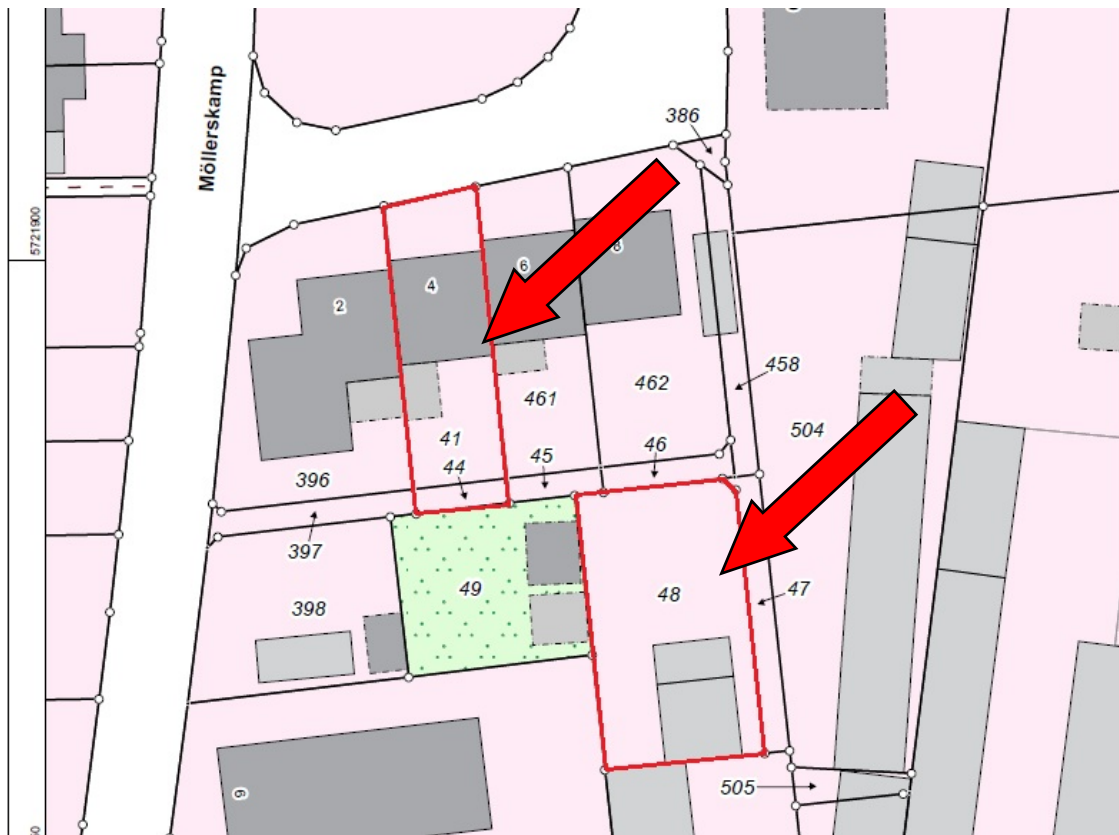
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02698717 vom 24.05.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Kreis Recklinghausen)

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

<http://www.geoportal.nrw>

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

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Datteln: Blatt 4622
Gemarkung: Datteln
Flur: 84

lfd. Nr. 1 bis. Nr. 6, Nr. 9 und Nr. 11:

wurden jeweils gelöscht

Lfd. Nr.	Flurstück:	Flurstück- größe:	Wirtschaftsart:	Lage:
7	41	178 m ²	Gebäude- und Freifläche	Im Sattelkamp 4
8	44	15 m ²	Gebäude- und Freifläche	Im Sattelkamp 4
10	48	289 m ²	Gebäude- und Freifläche	Möllerskamp

Zu lfd. Nr. 10

Grunddienstbarkeit an dem Grundstück Datteln Blatt 1735, eingetragen daselbst Abteilung II Nr. 7

Zu lfd. Nr. 10

Grunddienstbarkeit an dem Grundstück Datteln Blatt 4647, eingetragen daselbst Abteilung II Nr. 4

Zu lfd. Nr. 10

Grunddienstbarkeit an dem Grundstück Datteln Blatt 4699, eingetragen daselbst Abteilung II Nr. 2

Hinweis: Es handelt sich hierbei um Herrschvermerke, die als Grunddienstbarkeit in den jeweils belasteten Grundbüchern in Abteilung II eingetragen sind. Hier sind jeweils die Geh- und Fahrrechte eingetragen.

Eintragung in Abteilung II**des Grundbuchs:****lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 3:**

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 4:

Widerspruch gegen die Eigentumseintragung des momentanen Eigentümers zu Gunsten des vormaligen Eigentümers. Aufgrund einstweiliger Verfügung vom 11.0.2018 (Amtsgericht Recklinghausen 51 C 7/2018) eingetragen am 15.01.2018

lfd. Nr. 5 bis lfd. Nr. 6:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 30/23). Eingetragen am 12.05.2023.

Eintragung in Abteilung III**des Grundbuchs:**

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

Hinweis: Dem Unterzeichner wurde nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Recklinghausen mitgeteilt, dass Wegerechte zu Gunsten des Flurstücks 48 bestehen. Diese Belastungen sind für folgende Flurstücke in den folgenden Grundbüchern von Recklinghausen, Gemarkung Recklinghausen eingetragen:

Flurstück:	Grundbuchblatt:
386	12230
299	4699
504, 47	4674

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für die Grundstücke, Gemarkung Datteln, Flur 84, Flurstücke 41, 44 und 48 im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen erfolgten.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt / Team 70.11 Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Grundstücke Gemarkung Datteln, Flur 84, Flurstücke 41, 44 und 48, Im Sattelkamp 4, Möllerskamp in Recklinghausen, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

Denkmalschutz:

Der Unterzeichner hat bei der Stadt Recklinghausen - Fachbereich Bauordnung / Untere Denkmalbehörde – eine schriftliche Anfrage nach Auskunft, ob es sich um bei dem zu bewertenden Objekt um ein Baudenkmal gemäß § 2 Absatz 2 DSchG NRW handelt, erbeten. Eine Antwort lag dem Unterzeichner bei der Fertigstellung dieses Gutachtens noch nicht vor. Es wird aber unterstellt, dass das zu bewertende Objekt nicht dem Denkmalschutz unterliegt.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Im Sattelkamp 4, Möllerskamp in 45711 Datteln nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

Erschließungskosten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Datteln, ist das Grundstück Gemarkung Datteln, Flur 84, Flurstück 41, Lage: Im Sattelkamp 4, über die öffentliche Anlage „Im Sattelkamp“ erschlossen. Der Erschließungsbeitrag wurde vertraglich endgültig geregelt und fällt nicht mehr an.

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

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

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Datteln - Stadtplanung- liegt das zu bewertende Grundstück „Im Sattelkamp 4, Möllerskamp“, Flur 84, Flurstücke 41, 44 und 48 nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Art und Maß der baulichen Nutzung sind dementsprechend nicht festgesetzt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn sich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Flächennutzungsplan „Datteln-Süd“ (Neuaufstellung vom 03.02.2021) wird das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Bergbauauskunft:

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

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

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage wird mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Emscher-Lippe-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine GmbH in Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

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

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

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

2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen auf:

250,00 €/m²

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

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2024) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Das Flurstück 48 liegt, wie aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu entnehmen ist, nicht direkt an einer öffentlichen Straße, sondern ist umringt von Fremdgrundstücken. Diese besondere Lage nennt man auch Insellage, da das zu bewertende Flurstück 48 nur über ein fremdes Grundstück erreicht werden kann. Eine direkte Erschließung des zu bewertenden Flurstücks ist somit nicht gegeben. Bei dem Flurstück 48 handelt es sich um ein Garagengrundstück. Um diesen Umstand zu würdigen, wird nachfolgend ein Abschlag in Höhe von 50% auf den Bodenwert des Flurstücks 48 vorgenommen. Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwerten, der für die Flurstücke 41, 44 und 48 nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend sind, stelle ich den Bodenwert wie folgt fest:

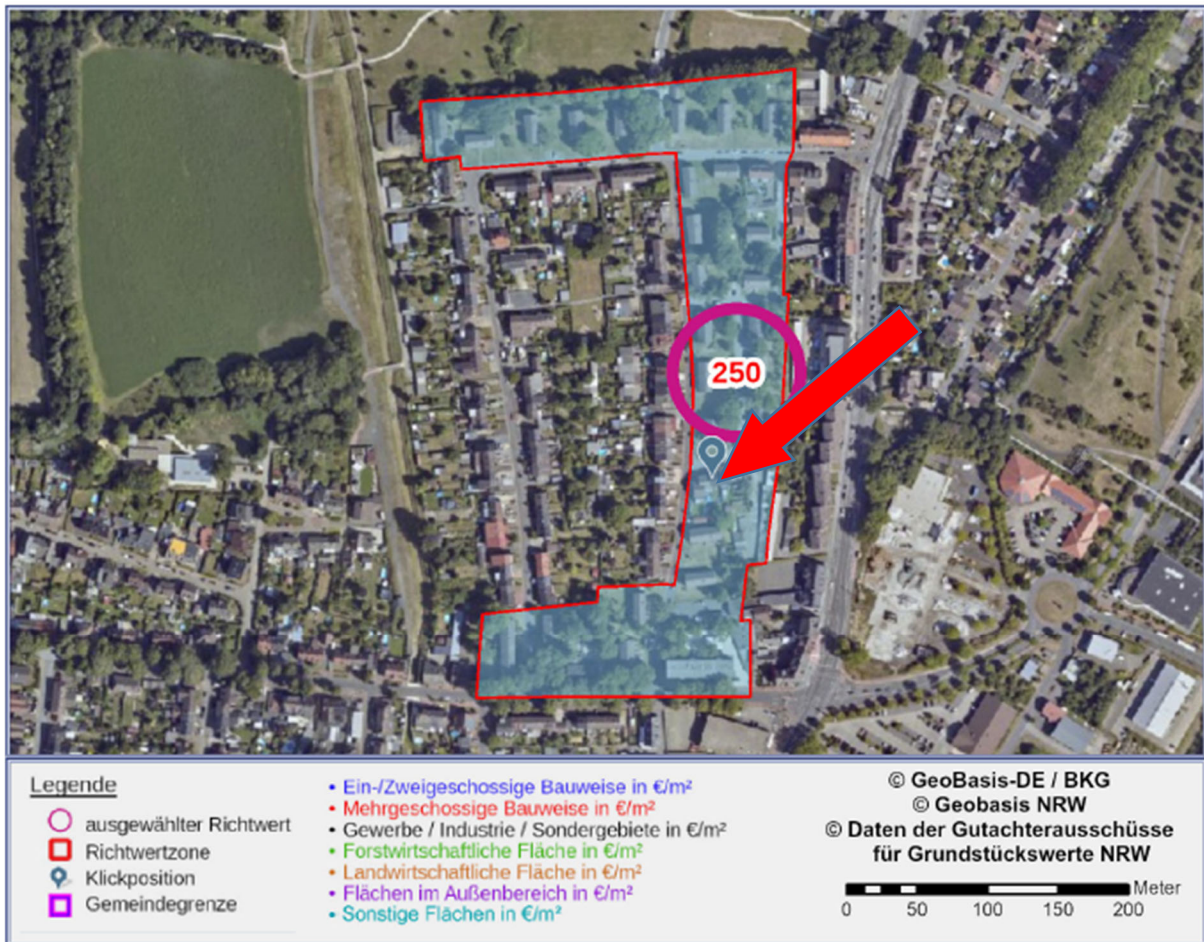
zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 250,00 €/m²

Kein Zu- oder Abschlag auf den Bodenrichtwert

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

Flurstück:	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
41	178 m ²	250,00 €/m ²	=	44.500,00 €
44	15 m ²	250,00 €/m ²	=	3.750,00 €
48	289 m ²	250,00 €/m ² x 50%	=	36.125,00 €
				84.375,00 €
Gesamt-Bodenwert der Flurstücke 41, 44 und 48				rund = <u>84.375,00 €</u>

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



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

Aktualität: 01.01.2024

Die Bodenrichtwertkarten können im Internet unter

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

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte sowie die durch einen Miteigentümer zur Verfügung gestellte Fotodokumentation.

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

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

3.1 Allgemeine Baubeschreibung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine vollständig unterkellertes zweigeschossiges Reihenmittelhaus und drei Garagen.

Das Wohnhaus ist, laut Bauakte, ca. 1957 in konventionell massiver Mauerwerksbauweise errichtet worden. Zwei der drei PKW-Garagen sind laut Bauakte 1974 errichtet worden. Im Jahre 1979 wurde laut Bauakte an die bestehenden Garagen eine dritte Garage angebaut. Das Haus hat ein Satteldach, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist. Das Dachgeschoss des Gebäudes ist nicht ausgebaut. In der Bauakte liegt jedoch eine Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses vom 06.07.1993 vor, die aber mit Schreiben vom 08.01.1996 erloschen ist. Die äußeren Wandflächen sind verputzt. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Warmwasserzentralheizung mit gasbefeuertem Kessel, welcher sich im Kellergeschoss befindet. Die Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen überwiegend dem Standard von Wohnhäusern dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, zweigeschossig
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1957
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach damaliger statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk, verputzt, gestrichen
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen

Geschossdecken:	Stahlbeton
Innenwände:	Mauerwerk
Treppen:	KG zum EG: Stahlbeton EG zum OG: Holz und Holzgeländer OG zum DG: Holz mit Textilbelag und Holzgeländer
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach, Eindeckung mit Betondachsteinen
Dachentwässerung:	über Rinnen- u. Fallrohre
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rollläden versehen
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Lichtöffnung Innentüren: Holzfüllungstüren, Holzzargen
Oberböden:	Fliesen, Laminat
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, Fliesen, Fliesenspiegel, Holzverkleidung, Riemchen
Deckenverkleidungen:	tapeziert, verputzt, gestrichen, Holzverkleidung, Styroporplatten

Elektro-Installation:	Elektronterverteilungen mit Sicherungsautomaten u. FI-Schaltern zu den einzelnen Schaltkreisen; Elektronterverteilungen sowie Schalter und Steckdosen in normaler Ausstattung
Sanitär-Installationen:	KG: WC EG: bodenstehendes WC, Waschbecken, Badewanne OG: bodenstehendes WC, Waschbecken, Dusche
Heizung:	Warmwasserzentralheizung mit gasbefeuertem Kessel, Kesselanlage im KG
Warmwasserbereitung:	Warmwasserspeicher
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Stromanschluss ist vorhanden
<p>Zwei der drei Garagen wurden ca. 1974 auf dem Flurstück 48 in konventioneller massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Ca. 1979 wurde eine weitere Garage an die vorhandenen Garagen angebaut. Diese wurde ebenfalls in konventioneller massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Die Garagen sind nicht unterkellert und sind mit einem vermutlich asbesthaltigen Pultdach versehen.</p>	
Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig mit Pultdach
Unterkellerung:	die Garagen sind nicht unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1974 und 1979

Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk, teils verputzt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Pultdach, mit Welleterniteindeckung laut Bauakte, <u>vermutlich asbesthaltig</u>
Dachentwässerung:	über Rinnen- und Fallrohre
Tore:	Stahlschwingtore
Oberböden:	Beton, Estrich

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Zuwegung an der Vorderseite (Nord-Ost) des Wohnhauses erfolgt über die platte Wegefläche sowie vier Stufen zum überdachten Hauseingangsbereich. Der Vorgarten ist größtenteils mit Rasen bewachsen und mit Hecken umgeben. Eine Fläche zum westlichen Nachbarn ist mit Kies befüllt.

Im rückwärtigen Bereich des zu bewertenden Objektes ist eine Terrasse vor der Küche angelegt, unter der sich auch der Kelleraußeneingang befindet. Die Terrasse ist mit Wellplatten überdacht. Über zwei Stufen ist ein gepflasterter Bereich vor der Kelleraußentreppe zu erreichen. In der hinteren Ecke des Gartens ist eine betonierte Fläche. Der Garten ist mit einem Mattenzaun umgeben. Ein Törchen führt an der Südseite des Gartens auf das Flurstück 49, welches einem Nachbarn gehört. Es gibt kein dinglich gesichertes Recht dieses Flurstück zum Gehen nutzen.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine vollständig unterkellertes zweigeschossiges Reihenmittelhaus sowie drei PKW-Garagen. Das Objekt ist vermietet und bewohnt.

Das Erdgeschoss teilt sich in zwei Flure, Bad, Wohn-/ Essraum und eine Küche auf. Vom Hauseingangsflur führt eine Treppe zum Obergeschoss, hier sind ebenfalls zwei Flure, ein Bad sowie drei weitere Zimmer angeordnet. Eines der Zimmer ist ein gefangener Raum und nur durch ein anderes Zimmer zu erreichen. Vom Flur führt eine Treppe ins nicht ausgebaute Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Flur, ein WC, ein Raum mit der Heizung, ein Waschkeller und ein weiterer Kellerraum.

Die räumliche Aufteilung nur eingeschränkt dem heutigen Standard und ist auch nur bedingt als funktionell geplant zu bezeichnen. Im Keller-, Erd- und Obergeschoss befinden sich gefangene Räume, welche nur über andere Räume zu erschließen sind. Alle Räumlichkeiten sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalen Maße vorhanden. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind im Erd- und Obergeschoss im normalen Maße vorhanden. Im Kellergeschoss wurden die Kellerfenster von innen verschlossen. Nach Angaben des Mieters drang durch diese Wasser ein.

Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand/Schäden:

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

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

- Die Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss sind augenscheinlich in einem schlechten Zustand. Die Holzrahmen haben augenscheinlich Feuchtigkeitsschäden und weisen vermutlich eine Schimmelbildung auf.
- Die Kellerfenster sind von innen verschlossen und mit Fensterkitt abgedichtet worden. Laut Aussage des Mieters drang durch diese Wasser ein.
- Im Bad im Obergeschoss ist die Wasserleitung vermutlich nach einem Schaden nicht fachgerecht instandgesetzt worden.
- An der Terrasse sind einige Fliesen beschädigt. Einige Fliesen sind locker oder fehlen ganz.
- Das Dach der Garage ist laut Bauakte mit Welleternitplatten gedeckt, diese können asbesthaltig sein. (nachrichtlich)
- Die nördlichste Garage hat an der Innenwand einen langen Riss.
-

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **30.000,00 € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

3.4 Restnutzungsdauer:

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

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

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist eine vollständig unterkellerte zweigeschossiges Reihenmittelhaus zu beurteilen, welches laut Bauakte ca. 1957 errichtet wurde. Augenscheinlich ist in den letzten 25 Jahren nur die Eingangstür und die Heizung modernisiert worden. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **19 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden im Rahmen des Ortstermins örtlich aufgemessen. Ich weise aber darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das zu bewertende Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 103 m², die sich wie folgt aufteilt:

<u>Erdgeschoss:</u>	Faktor:	Fläche:
<u>Diele:</u> 4,11 * 1,17 + 1,00 * 0,86 – 0,47 * 0,98 :2	5,44 m ² x 1,00	5,44 m ²
<u>Flur:</u> 1,25 * 1,39	1,74 m ² x 1,00	1,74 m ²
<u>Bad EG:</u> 1,40 * 2,66 – 0,31 * 0,52	3,56 m ² x 1,00	3,56 m ²
<u>Essen:</u> 4,37 * 3,56	15,56 m ² x 1,00	15,56 m ²
<u>Wohnen:</u> 3,47 * 3,75 + 0,15 * 2,43	13,38 m ² x 1,00	13,38 m ²
<u>Küche:</u> 3,72 * 3,40 – 1,20 * 0,25	12,35 m ² x 1,00	12,35 m ²
<u>Obergeschoss:</u>		
<u>Treppenhausflur:</u> 4,11 * 1,09	4,48 m ² x 1,00	4,48 m ²
<u>Flur:</u> 1,27 * 1,41	1,79 m ² x 1,00	1,79 m ²
<u>Bad OG:</u> 1,42 * 2,65 – 0,32 * 0,5	3,60 m ² x 1,00	3,60 m ²
<u>Eltern:</u> 4,37 * 3,55	15,51 m ² x 1,00	15,51 m ²
<u>Kinderzimmer links:</u> 3,48 * 3,75	13,05 m ² x 1,00	13,05 m ²
<u>Kinderzimmer rechts:</u> 3,75 * 3,41 – 1,20 * 0,25	12,49 m ² x 1,00	12,49 m ²
	Zwischensumme:	102,95 m ²
		<u>rd. 103,00 m²</u>

3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:

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

Haus

Kellergeschoss

$$7,57 * 8,50 = 64,35 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$7,57 * 8,50 = 64,45 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$7,57 * 8,50 = 64,45 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$7,57 * 8,50 = \underline{64,45 \text{ m}^2}$$

257,80 m²

rd. 258 m²

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

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

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

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

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

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

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

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen.

Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

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

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat.

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

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

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

4.1 Ermittlung des Sachwerts:

4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamts (2010 = 100) auf den Wertermittlungstichtag (4. Quartal 2023 = 179,1) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen Alters erfolgt gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung) linear.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Haus / Pkw-Garage	=	80 Jahre
Ursprungsbaujahr Haus/Anbau	=	ca. 1957
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Haus	=	13 Jahre

Gebäudeteil	Bruttogrundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungswert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Haus	258 m ²	1082,00 €/m ²	279.156,00 €	- 76,25 %	66.300,00 €

Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten = 66.300,00 €

zzgl. Wert der besonderen Bauteile (zum Zeitwert): Kelleraußentreppe, Vordach + 3.000,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, gepflasterte und plattierte Freiflächen, Terrassenüberdachung, Zuwegung, einschließlich Unterbau, Garagen, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt: + 20.000,00 €

89.300,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 89.300,00 €

4.1.2 Sachwertberechnung:

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

a) des Bodenwerts	
b) des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/Instandhaltungsrückstau)	
Bodenwert nach 2.6.2	48.250,00 €
Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	<u>89.300,00 €</u>
Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	137.550,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2024 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise bei Ein- und Zweifamilienhäusern als Reihenmittelhäusern oberhalb des Sachwerts liegen. Demgemäß wäre beim Sachwert ein theoretischer Zuschlag in Höhe von rund ca. 31 % als Sachwertzuschlag (in Form einer Marktanpassung), vorzunehmen. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittene persönliche Gestaltung, des allgemeinen Erscheinungsbilds, der Lage des Objekts, hält der Unterzeichner einen Zuschlag auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwands) in Höhe von rund 20 % für gerechtfertigt.

20 v. H.	von	137.550,00 €	+ 27.510,00 €
		Summe:	165.060,00 €
abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:			- 30.000,00 €
zzgl. Wert des Flurstücks 48: (Garagengrundstück)			<u>+ 36.125,00 €</u>
			171.185,00 €
Sachwert nach Anpassung an die Marktlage:			<u>rd. 171.000,00 €</u>

4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

4.2.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Die vereinbarte Kaltmiete liegt bei 900,00 € für das Objekt inklusive der drei Garagen. Im Rahmen des Ortstermins teilte der Mieter mit, dass er die monatliche Miete um 200,00 € aufgrund von Mängeln auf 700,00 € pro Monat gemindert hat.

Unter Berücksichtigung des BGB, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Datteln und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt im Kreis Recklinghausen wird, eine monatliche Objektmiete in Höhe von 750,00 €/Monat für das zu bewertende Objekt einschließlich der drei PKW-Garagen als nachhaltig erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.2.2 Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten:

Haus	13,80 € / m ² Wohnfläche / Anno
Pkw-Garage	104,00 € / Stück / Anno

Verwaltungskosten:

Haus	351,00 € / Stück / Anno
Pkw-Garage	46,00 € / Stück / Anno

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

4.2.3 Liegenschaftszinssatz:

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

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen und im Kreis Recklinghausen haben keine Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt, die dem zu bewertenden Objekt entsprechen.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Gelsenkirchen hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024, für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 0,4 % mit einer Standardabweichung von $\pm 1,8$ % ausgewiesen. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Der zuvor aufgeführte Liegenschaftszinssatz gilt als marktorientierter Zinssatz für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten, Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 19 Jahren beim Wohnhaus, der Größe und Lage des Bewertungsobjekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Recklinghausen, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren von einem Liegenschaftszinssatz von 1,25 % ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.2.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$750,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 9.000,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnhaus} \quad 13,80 \text{ €/m}^2 \times 103 \text{ m}^2 = 1.421,40\text{€}$$

$$\text{PKW-Garage} \quad 104,00 \text{ €/Stck.} \times 3 \text{ Stck.} = 312,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnhaus} \quad 351,00 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ Stck.} = 351,00 \text{ €}$$

$$\text{PKW-Garage} \quad 46,00 \text{ €/Stck.} \times 3 \text{ Stck.} = 138,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } 9.000,00 \text{ €} = 180,00 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad \underline{2.402,40 \text{ €}}$$

$$\text{Zwischensumme rd.:} \quad 2.402,00\text{€} = - 2.402,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} \quad = \underline{6.598,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung (anrechenbare Wohnbaufläche):

$$84.375,00 \text{ €} \times 1,25\% = - 1.055,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} \quad = \underline{5.543,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 19 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,25 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 16,81. Mithin ergibt sich:

$$5.543,00 \text{ €} \times 16,81 = 93.178,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Gesamt-Bodenwert (Flurstück 41, 44 und 48):} \quad = + 84.375,00 \text{ €}$$

$$= \underline{177.553,00 \text{ €}}$$

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

$$= - 30.000,00 \text{ €}$$

$$= \underline{147.553,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{148.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

Ermittelte Werte:

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage	=	171.000,00 €
Ertragswert	=	148.000,00 €

Die oben aufgeführten Werte zeigen eine geringe Differenz zwischen dem Sach- und Ertragswert. In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, des bestehenden Mietverhältnisses, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Datteln, Flur 84, Flurstücke 41, 44 und 48, Im Sattelkamp 4, Möllerskamp in 45711 Datteln, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 22. August 2023, auf insgesamt

165.000,00 €

(einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

Dies entspricht ca. 1.602,00 € / m² Wohnfläche inklusive der drei Pkw-Garagen.

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

Das Gutachten umfasst 42 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 07.06.2024

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

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!

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