

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

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

Veit Tettenborn

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

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. PLE-0524-DHH

für das mit einer Doppelhaushälfte und einem Garagen-/Stallgebäude bebaute Eckgrundstück

Engelbertstraße 15, 45739 Oer-Erkenschwick

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 035/23**

zum Stichtag 15.01.2024



Ermittelter Verkehrswert

312.000 €

Marl, den 08.05.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Oer-Erkenschwick	7
2.2 Mikrolage Engelbertstraße	9
2.3 Grundstück	10
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	17
2.7 Flächen- und Massenangaben	23
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	26
3 WERTERMITTLUNG	27
3.1 Bewertungsmodell	28
3.2 Bodenwertermittlung	30
3.3 Sachwertermittlung	31
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	37
4 VERKEHRSWERT	40
4.1 Verfahrenswahl	40
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	41
5 ANLAGEN	42
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte	
5.6. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte	
5.7. Auskunft Erschließungskosten	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Doppelhaushälfte und Garagen-/Stallgebäude	
Ortstermin		15.01.2024
Wertermittlungsstichtag		15.01.2024
Objektadresse	Engelbertstraße 15 45739 Oer-Erkenschwick	
Gemarkung	Oer-Erkenschwick	
Flur/Flurstück	65 / 582	
Objektinformationen	Baujahr	1953
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1974
	wesentliche Umbauten	1980, 2011
	Alter	71 Jahre
	fiktives Alter	50 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	30 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	684 m ²
	bebaute Fläche (nur Doppelhaushälfte)	79 m ²
	Bruttogrundfläche	316 m ²
	Wohnfläche	124 m ²
	wohnliche Nutzfläche	31 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	210 €/m ²
	angepasster Bodenwert	242 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	166.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	394.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Sachwert	394.000 €
	Wertanpassung boG	- 81.661 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	- 339 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	312.000 €
Ermittelter Verkehrswert		312.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Lünebrink Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen	
Aktenzeichen:	022 K 035/23	
Auftrag vom:	13.11.2023	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einem Garagen-/Stallgebäude bebauten Eckgrundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Doppelhaushälfte und Garagen-/Stallgebäude Engelbertstraße 15 45739 Oer-Erkenschwick	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Recklinghausen Oer-Erkenschwick 3451
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Oer-Erkenschwick 65 582
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - die Miteigentümerin - die Mieter der Erdgeschosswohnung - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnräume werden auf Wunsch der beteiligten Personen dem Gutachten nicht beigelegt	15.01.2024
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	15.01.2024

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

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 13.11.2023

eingeholte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 08.12.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.12.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 07.12.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 04.12.2023
- Email zu den ausstehenden Beträgen vom 02.05.2024
- Auskunft zu den Baulasten vom 04.12.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 04.12.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 13.12.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 12.12.2023
- Auskunft zum Baurecht vom 17.01.2024
- digitale Bauakte am 16.01.2024

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 16.04.1952
- Rohbauabnahme vom 30.06.1952
- Gebrauchsabnahme vom 28.02.1953
- Errichtung eines Stallgebäudes Baugenehmigung vom 20.08.1955
- Neubau einer Garage Baugenehmigung vom 22.06.1976
- Schlussabnahme vom 24.11.1976
- Aufstockung und Umbau Baugenehmigung vom 22.05.1980
- Rohbauabnahme vom 12.08.1980
- Schlussabnahme vom 10.12.1980

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Mietvertrag (auszugsweise) vom 30.06.2012
- Bescheid für Grundbesitzabgaben 2023
- Grundrisse und Schnitte (Fotos schlecht leserlich) ohne Datum

Hinweis zu den Unterlagen

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

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

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

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

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
- ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- WFNG NRW Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Verwendung des Gutachtens

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

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 64 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 15 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Oer-Erkenschwick

Oer-Erkenschwick liegt im Kreis Recklinghausen und im Regierungsbezirk Münster und ist ausschließlich von weiteren Städten des Kreises umschlossen. Oer-Erkenschwick gehört mit ca. 31.400 Einwohnern zu den kleineren Städten im Ruhrgebiet. Die Kernstadt Oer-Erkenschwicks gliedert sich in die Ortsteile Oer im Westen, Klein-Erkenschwick im Norden, Groß-Erkenschwick im Süden und Rapen im Osten.

Nach dem Ende des Steinkohlebergbaus hat sich Oer-Erkenschwick von einem Bergbau- zu einem Wohnstandort entwickelt. Doch der Wegfall der Industriearbeitsplätze wirkt sich auch auf eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vergleich zu dem Bund oder Nordrhein-Westfalen aus. Zudem trifft ein deutlich spürbarer demografischer Wandel auf den anhaltenden Strukturwandel. Dies bedeutet weniger Einwohner in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld.

Oer-Erkenschwick ist eine Stadt der Auspendler. Ca. 7.800 Einwohner fahren in eine andere Stadt zum Arbeiten, während nur 2.500 Menschen zum Arbeiten nach Oer-Erkenschwick fahren.

Arbeitslosenquote: Bund: 5,7%; NRW: 7,2%; Kreis Recklinghausen: 8,1% (12/2023)

Kaufkraft: Kaufkraft 2023 = (83,3) (im Vergleich: 96,6 im Jahr 2007)²

Verkehrsanbindung: Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Oer-Erkenschwick inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes. Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt. Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur. Oer-Erkenschwick hat keinen eigenen Anschluss an das Schienennetz. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Marl und Recklinghausen und in weiteren Städten in der Umgebung

Demografie Oer-Erkenschwick: Die Einwohneranzahl von Oer-Erkenschwick ist von dem Jahr 2019 von 31.442 auf 31.838 (31.12.2023) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,26%.³ Bisher veröffentlichte Studien zur Demografie wie beispielsweise von der Bertelsmann-Stiftung oder des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) sind inzwischen veraltet und werden nicht mehr weiter gepflegt. Aktuellere Auswertungen liegen nicht vor, werden aber aktuell erarbeitet. Insgesamt kann jedoch weiter von einem Rückgang und einer durchschnittlich älter werdenden Bevölkerung ausgegangen werden.

² Die Daten in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr. Zum Wertermittlungsstichtag sind diese noch nicht aktualisiert.

³ Quelle: [<https://www.landesdatenbank.nrw.de>]; abgerufen am 08.07.2023

Immobilienmarkt:

Der Nahostkonflikt und der Ukrainekrieg prägen das soziale und wirtschaftliche Leben in Deutschland und Europa. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich von hohen Zinsen und Energiepreisen sowie erhöhter Inflationsraten. Die wirtschaftlichen Aussichten trüben sich zunehmend ein und sowohl Investoren als auch Endverbraucher sind verunsichert und verhalten sich abwartend. Nahezu alle Studien zu den Immobilienmarktberichten für das Jahr 2023 berichten von nachgebenden Immobilienpreisen.

So zeigt der Bulwiengesa-Immobilienindex, dass im Jahr 2023 nach 18 Jahren steigender Tendenz eine Stagnierung folgt. Hierbei ist zu bemerken, dass bei Wohnungsimmobiliën ein Seitwärtstrend zu bemerken ist, während die Gewerbeimmobiliën nachgegeben haben. Der vdp-Index berichtet von fallenden Preisen in allen Marktsegmenten. Konsens besteht dahingehend, dass die Immobilienpreise insgesamt nachgegeben haben, während die Mieten bedingt durch die Inflation gestiegen sind. Für kapitalstarke Anleger bedeutet dies steigende Rendite, während bedingt durch die gestiegenen Finanzierungskosten bei einem hohen Fremdfinanzierungsanteil die Renditen schwinden. Erschwerend kommen die historisch hohen Baukosten und Personalengpässe hinzu, die zu hohen Herstellungskosten und zu einer schwachen Bautätigkeit führen könnten.

Hinweis:

Der Wertermittlungsstichtag ist der 15.01.2024. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2024 noch nicht veröffentlicht, sodass die Bewertung auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts 2023 erfolgt.

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

Für das Geschäftsjahr 2023 liegen zum Wertermittlungsstichtag noch keine Daten vor, es kann jedoch von einem zurückgehenden Kaufverhalten und fallenden Immobilienpreisen ausgegangen werden.

2.2 Mikrolage Engelbertstraße

Stadtteil Klein-Erkenschwick: Klein-Erkenschwick liegt neben dem Stimberg-Stadion im Südwesten und der Halde im Südosten, der Stimbergpark mit Freibad am Fuße des Stimbergs im Norden. Das Rathaus liegt unmittelbar an der Grenze, jedoch schon in Groß-Erkenschwick, wo auch das Gymnasium und am Ostrand der Stadtpark liegen. Es handelt sich vorwiegend um einen Wohnstandort.

Zentralität: Am südlichen Rande des Ortsteils Klein-Erkenschwick in direkter Nachbarschaft des Stimbergstadions.

Erreichbarkeit: Engelbertstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Oberfläche aus Betonpflaster, Parkmöglichkeiten im Straßenraum und Beleuchtung sowie neu angepflanzten Bäumen. Die Gärten grenzen direkt an die Straße. Es handelt sich um eine Spielstraße mit den Verkehrsfluss hindernden baulichen Maßnahmen im Straßenraum. Die Straße befindet sich in einem neuwertigen Zustand.

Glück-Auf-Straße: Vollausgebaute Straße mit einer Oberfläche aus Betonpflaster, Parkmöglichkeiten im Straßenraum und Beleuchtung. Die Gärten grenzen direkt an die Straße. Es handelt sich um eine Spielstraße. Die Straße befindet sich in einem neuwertigen Zustand.

Entfernungen:

- Bundesstraße ca. 7,3 km (B235)
- Autobahn ca. 7,5 km (A43)
- Bus ca. 0,6 km
- Bahnanschluss ca. 6,1 km (Recklinghausen HBF)

Das Eckgrundstück liegt direkt an der Engelbertstraße und der Glück-Auf-Straße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. In unmittelbarer Nähe befindet sich noch der öffentliche Parkplatz des Stimberg-Stadions. Es handelt sich um eine schwach frequentierte Wohnsammelstraße als Spielstraße.

Insgesamt eingeschränkte bis normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.

Umfeld: Umgebung mit überwiegend offener I- und II-geschossiger Wohnbebauung aus den 1950/1960er Jahren, teilweise jüngere Gebäude. Gebäude in konventioneller Bauart mit Satteldächern, Klinker- und Putzfassaden; teilw. baujahrestypischer, teilw. modernisierter Zustand. Es ist ausschließlich eine Wohnviertelprägung. Direkt angrenzend ist das Stimbergstadion und am Ende der Engelbertstraße entsteht eine neue Feuerwache.

Infrastruktureinrichtungen: Die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen sind im Bereich der Stimbergstraße und im Bereich der Zufahrtsstraßen zu erreichen.

Bodenrichtwertniveau⁴ : Doppelhaushälften und Reihenhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m² beitrags- und abgabefrei⁵

gute Lage: 320 €/m²

mittlere Lage: 250 €/m²

mäßige Lage: 230 €/m²

Bodenrichtwert hier 210 €/m²

Beurteilung Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.

⁴ Die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2024 waren zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht, sodass hier die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2023 angeführt werden.

⁵ Grundstücksmarktbericht für den Kreis Recklinghausen 2023; Seite 39

2.3 Grundstück

Flurstück:	582
Bauliche Nutzung:	Das Eckgrundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einem Garagen-/Stallgebäude bebaut. Es wird als Zweifamilienhaus genutzt.
Größe:	684 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die südöstliche und südwestliche Grundstücksgrenze folgen den Straßenverläufen Breite Straßenfront (Engelbertstraße) ca. 18 m, mittlere Tiefe ca. 35 m
Grundstücksausrichtung:	Zur Südwest- und Südostseite an zwei öffentliche Straßen normal angebunden, Garten ist zur Westseite ausgerichtet.
Bewuchs:	Üblicher Bewuchs mit typischem Freizeitwert für ein Einfamilienhaus. Auf dem Grundstück befindet sich ein Erdhügel, der gemäß Angabe noch aus der Neuanlage der Stellplätze stammt.
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	von zwei öffentlichen Straßen und den Nachbargrundstücken gut einsehbares Grundstück, umgeben von weiteren 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 Eckgrundstück nicht gekennzeichnet. ⁶ Temporär kann es bedingt durch die Nähe zum Stadion zu Lärmimmissionen bei Veranstaltungen kommen.
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 07.12.2023 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Eckgrundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Ewald Fortsetzung / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

⁶ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 05.04.2024

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er 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 Ewald Fortsetzung Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 13.12.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete ⁷ :	Das zu bewertende Eckgrundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Eckgrundstück im Bereich der Doppelhaushälfte nicht gekennzeichnet. ⁸ Die Engelbertstraße mit einer Wasserstandshöhe von 0,1 m bis 0,5 m (geringste gekennzeichnete Stufe bei einem extremen Ereignis) und die Glück-Auf-Straße sind als Fließweg gekennzeichnet. Von hier erfolgt nur der Hinweis, ein Einfluss auf die Bewertung hat dies nicht.
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁷ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 05.04.2024

⁸ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 05.04.2024

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen.</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Oer-Erkenschwick vom 17.01.2024 nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt. Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.</p>
Besonderes Städtebaurecht:	<p>Informationen zu möglichen Planabsichten gingen aus den zur Verfügung stehenden Informationen nicht hervor und konnten auch nicht recherchiert werden.</p>

Erschließung

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

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	<p>Gemäß Bescheinigung der Stadt Oer-Erkenschwick vom 04.12.2023 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.</p>
Straßenbaubeiträge:	<p>Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an. Gemäß Auskunft vom 04.12.2023 sind die in dem Bescheid vom 29.11.2023 geforderten Kosten für die Verbesserung der Engelbertstraße noch nicht bezahlt worden.</p> <p>Die Landesregierung hat ein Förderprogramm für Kommunen aufgelegt, das eine 100%Förderung der Maßnahmen nach KAG ermöglicht. Die Kommunen sind angehalten die Förderung in Anspruch zu nehmen. Gemäß telefonischer Angabe der Stadt Oer-Erkenschwick sind die Maßnahmen vor Inkrafttreten der aktuellen Förderungen der Landesregierung geplant und umgesetzt worden, sodass die Förderung der Landesregierung in diesem Fall nicht greift.</p> <p>Mit Email vom 02.05.2024 wurde seitens der Stadt Oer-Erkenschwick mitgeteilt, dass für die Engelbertstraße und die Glück-Auf-Straße insgesamt 15.181 € anfallen.</p>

Bauordnungsrechtlich**Baugenehmigungen:**

Am 16.01.2024 wurde die digitale Bauakte von der Stadt Oer-Erkenschwick zur Verfügung gestellt.

Demnach wurde die Doppelhaushälfte und das Garagen-/Stallgebäude zusammen mit den benachbarten Häusern (6 Kleinsiedlungshäuser) genehmigt. Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Errichtung von 6 Kleinsiedlungshäusern

Baugenehmigung Bauschein Nr. 30/52	vom 16.04.1952
Rohbauabnahme	vom 30.06.1952
Gebrauchsabnahme	vom 28.02.1953

Errichtung eines Stallgebäudes

Baugenehmigung Bauschein Nr. 454/55	vom 20.08.1955
-------------------------------------	----------------

Neubau einer Garage (Doppelgarage)

Baugenehmigung Bauschein Nr. 140/1976	vom 22.06.1976
Schlussabnahme	vom 24.11.1976

Aufstockung und Umbau

Baugenehmigung Bauschein Nr. 62/1980	vom 22.05.1980
Rohbauabnahme	vom 12.08.1980
Schlussabnahme	vom 10.12.1980

Die Pläne und Schreiben sind schlecht bzw. nicht lesbar.

Die eingeholten Bauantragsunterlagen für die Doppelhaushälfte stimmen von der Kubatur augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein. Im Nachhinein wurde das Dachgeschoss ausgebaut, was beim Bauordnungsamt nicht dokumentiert ist. Des Weiteren fanden im Bereich des Stallgebäudes Anbauten statt, die gemäß Aktenlage ebenfalls nicht beantragt wurden.

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

Das Dachgeschoss wurde augenscheinlich ungenehmigter Weise zu Wohnzwecken ausgebaut. Er erfüllt jedoch in mehreren Punkten (Lichte Höhe, Belichtung, 2. Rettungsweg, Zugang) nicht die Anforderungen an Räume für den dauernden Aufenthalt und kann so nicht als Wohnfläche eingestuft werden. Eine nachträgliche Genehmigung hätte vermutlich keine Aussichten auf Erfolg. In diesem Fall wird die Fläche als wohnlich ausgebaute Nutzfläche bewertet.

Die Anbauten an das Stallgebäude sind zum Wertermittlungsstichtag sanierungsbedürftig und gemäß eingeholter Bauakte auch nicht genehmigt. Hierfür wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Pauschale für den Rückbau berücksichtigt.

Baulasten:

Nach einem Schreiben der Stadt Oer-Erkenschwick vom 04.12.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Oer-Erkenschwick vom 04.12.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine behördlichen Beschränkungen.

Hinweise auf behördliche Beanstandungen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

Bei der Ortsbesichtigung konnten Abweichungen zu den recherchierten Plänen und Baugenehmigungen festgestellt werden. Dies sind der nicht dokumentierte Dachgeschossausbau und die Erweiterungen am Stallgebäude. Für beide Verfahren werden keine Erfolgsaussichten für eine nachträgliche Genehmigung gesehen. Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Beurteilung:

Insgesamt wird in dem Gutachten von einem ursprünglich genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen mit nachträglichen ungenehmigten Umbauten angenommen.

Inwieweit die nicht dokumentierten Änderungen vom Bauordnungsamt verfolgt werden, bzw. zu Sanktionen führen würde, kann von hier nicht beurteilt werden.

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 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr. letzte Änderung	Recklinghausen Oer-Erkenschwick 3451 vom 05.06.2023, Ausdruck vom 08.12.2023										
Bestandsverzeichnis:	Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte											
	<table> <thead> <tr> <th><u>lfd. Nr.</u></th> <th><u>Flur</u></th> <th><u>Flurst.</u></th> <th><u>Wirtschaftsart und Lage</u></th> <th><u>Größe</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>65</td> <td>582</td> <td>Gebäude- und Freifläche</td> <td>684 m²</td> </tr> </tbody> </table>		<u>lfd. Nr.</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurst.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>	2	65	582	Gebäude- und Freifläche	684 m ²
<u>lfd. Nr.</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurst.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>								
2	65	582	Gebäude- und Freifläche	684 m ²								
Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:	keine Eintragung											
Abteilung I - Eigentümer:	<p>lfd. Nr. 3.1 und 3.2 Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor. - zu je ½ Anteil</p>											
Abt. II - Lasten und Beschränkungen:	<p>lfd. Nr. 1 gelöscht</p> <p>lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 035/23)</p>											
Hinweis Gerichtsauftrag:	Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). 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:	Zum Wertermittlungsstichtag ist die Wohnung im Erdgeschoss familienintern vermietet und die Obergeschosswohnung wird von der Miteigentümerin genutzt. Für die Bewertung wurde der Mietvertrag (Formularvertrag) auszugsweise (Seite 1 und Seite 8) zur Verfügung gestellt.
Vertragsabschluss:	30.06.2012
Mietbeginn:	01.07.2012
Mietdauer:	unbestimmte Zeit
vereinbarte Miete:	380 € - inkl. 50 € für die Vermietung der Garage
vereinbarte Mietfläche:	nicht bekannt
Kautions:	nicht bekannt
Sonstiges:	In dem Vertrag wurde vereinbart, dass der Mieter ein Wohnrecht auf Lebzeiten hat, und dass das Mietverhältnis nicht vom Vermieter gekündigt werden kann.

Hinweis zu dem Wohnrecht

Bei der Vereinbarung zu dem Wohnrecht handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung, die in der Regel nicht für einen Dritten gilt, da das Wohnrecht nicht im Grundbuch dinglich gesichert ist.

Wohnungsbindung:	Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Oer-Erkenschwick vom 12.12.2023 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.
------------------	---

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	
Größe:	rd. 124 m ² Wohnfläche rd. 31 m ² sonstige Flächen (wohnlich genutzt) rd. 155 m ² Wohn- und Nutzfläche	
tatsächliche Nutzung:	Zweifamilienhaus	
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen	
Baujahr:	um 1953	
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 1980 Aufstockung und Ausbau 2011 Ausbau des Dachgeschosses (keine Genehmigungsunterlagen vorhanden)	
Modernisierungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Modernisierungen 2011 Modernisierung der Wohnungen Die Modernisierungen haben nur noch reduzierte Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da sie im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden.	
Instandhaltung:	Die Doppelhaushälfte wurde gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden überwiegend durchgeführt.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Einspänner, kein Aufzug	
Stellplätze:	2 Garagenstellplätze, 2 offene Stellplätze	
Aufteilung:	Kellergeschoss:	Abstellen, Technik, Gemeinschaftsräume
	Erdgeschoss:	1 Wohnung
	Ober-, Dachgeschoss:	1 Wohnung

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive Bauweise mit ein-/zweischaligem Außenmauerwerk, einem nicht zeitgemäßen Wärmeschutz, nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. Ständerkonstruktionen
Gebäudetrennwand:	Lt. Planunterlagen teilt sich die zu bewertende Doppelhaushälfte eine gemeinsame Gebäudetrennwand mit der benachbarten Doppelhaushälfte. Dadurch kann es zu Schallbrücken kommen, die sich nur schwer beheben lassen.
Keller:	Wände - massiv Decke - Beton
Geschosse:	Wände - massiv Decke - Beton
Treppe KG-EG	Betontreppe mit Edelstahlhandlauf in einer einfachen Qualität
Treppe EG-OG	Holztreppe mit Holzstufen mit Laminat und Holzgeländer mit Holzhandlauf in einer mittleren Qualität
Treppe OG-DG	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf in einer einfachen Qualität
Dach:	konventionell gezimmertes Satteldach mit Betondachsteinen und einer vermutlich in die Jahre gekommenen Dachdämmung; Holz nicht auf Schädlingsbefall untersucht
Regenentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus unterschiedlichen Materialien
Fassade:	Verkleidung mit Faserzementplatten, verputzt und gestrichen

2.6.2 Ausbau

Wohnbereich

Haustür:	modernisierte Haustür in einer mittleren Qualität und einem normalen/gepflegten Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und manuellen Rollläden, elektrischen Rollläden in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem in die Jahre gekommenen Zustand
Boden:	Teppich, Laminat, Kork, Fliesen in einer mittleren Qualität und in einem normalen/gepflegten Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, Fliesenspiegel im Nassbereich in einer mittleren Qualität und in einem normalen/gepflegten Zustand
Decke:	geputzt, gestrichen, tapeziert, vertäfelt, teilw. mit integrierter Beleuchtung in einer mittleren Qualität und in einem normalen/gepflegten Zustand
Innentüren:	leichte Türen in Holzzargen in einer mittleren Qualität und in einem normalen/gepflegten Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Gäste-WC Obergeschoss:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Wandfliesen, Fliesen (modernisiert 2011) in einem normalen/gepflegten Zustand
Badezimmer Dachgeschoss:	Dusche, Badewanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Wandfliesen, Fliesen (modernisiert 2011) in einem normalen/gepflegten Zustand
Badezimmer Erdgeschoss:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, Dusche, Wandfliesen, Bodenfliesen (modernisiert 2011) in einem normalen/gepflegten Zustand
Küchen:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss
Sonstiges:	Kamin
Technische Ausstattung	
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang
Warmwasser:	Zentral über die Heizungsanlage
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation, zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausläs- sen in einem normalen/gepflegten Zustand

Räume im Dachgeschoss: Die Räume erfüllen nicht die Anforderungen an Räume für den dauernden Aufenthalt.

Treppenhaus/Kellergeschoss

Kellertür: modernisierte Kellertür aus Kunststoff (ca. 2011) in einem normalen/gepflegten Zustand

Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem uneinheitlichen Zustand

Boden: Beton/Estrich

Wand: geputzt/gespachtelt und Anstrich, Fugenglattstrich mit Anstrich

Decke: Beton, schalrein entgratet und teilw. gestrichen

Türen: ursprüngliche Holzlattentüren bzw. Mehrzwecktür zum Heizungsraum

Sanitäre Ausstattung

 Bad: zurückgebaut, nicht nutzbar

 Waschküche: Waschmaschinenanschluss

Abwasseranschlüsse im KG: Im Kellergeschoss befinden sich Abwasseranschlüsse. Hier besteht die Gefahr, dass es bei einem Starkregen zu einem Rückstau kommen kann und Schmutzwasser in das Kellergeschoss eindringen könnte, sofern keine Hebeanlage oder Rückstauklappen eingebaut sind. Eine Hebeanlage oder Rückstauklappen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

Technische Anlagen

Energieträger: Gas

Heizungsanlage: elektronisch gesteuerte Zentralheizung (2011) mit Solarthermie in einem normalen/gepflegten Zustand

Elektro-Unterverteilung: Zählerschrank (zeitgemäß), FI-Schalter, zeitgemäße Anzahl an Sicherungsautomaten in einem normalen Umfang

Hinweis

Die obige Baubeschreibung ist nur skizzenhaft und dient zur Orientierung. Als Anlage 1 ist das Protokoll der Ortsbesichtigung als detaillierte Baubeschreibung angehängt, das die Konstruktion, Ausstattung und Qualität sowie die Schäden ausführlicher wiedergibt. Auf diese wird hier ausdrücklich hingewiesen! Bei Widersprüchen zwischen den Beschreibungen hat die detaillierte Baubeschreibung Vorrang.

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.												
Ver- und Entsorgung:	<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 wird optisch von den Stellplätzen geprägt. Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die verbleibenden Flächen sind Rasenflächen mit Pflanzstreifen am Randbereich. Der Vorgarten geht unbegrenzt in den eigentlichen Garten über.												
Garten:	Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche und einem Erdhügel mit einem Baum (aus der Bauzeit der offenen Stellplätze) sowie Bambus im Randbereich. Die Terrasse ist mit Pflanzkübeln eingegrenzt und mit Betonpflaster befestigt. Daneben noch ein Beet mit Holzeinfassung.												
Einfriedungen:	Holzzaun (teilw.), Hecken												

2.6.4 Nebengebäude

Garagen-/Stallgebäude	<p>individuell errichtetes Nebengebäude</p> <p>Bei dem Nebengebäude handelt es sich um ein ehemaliges Stallgebäude mit Garage, an das 2 Systemgaragen und eine Überdachung angebaut wurden.</p>
Konstruktion:	<p>massive konventionelle Bauweise/Systembauweise</p> <p>Wände - massives Mauerwerk/Stahlstützen mit Gasbeton</p> <p>Decke - Betondecke/Holzbalkendecke</p>
Dach:	Satteldach/Pulldach
Dachabdichtung:	Satteldach mit Dachsteinen, Pulldach konnte nicht besichtigt werden, augenscheinlich bituminöse Abdichtung, Überdachung aus Doppelstegplatten (defekt)
Fassade:	Putz
Boden:	Beton
Wand:	Rohbau, geputzt und Anstrich
Decke:	Beton schalrein entgratet und Anstrich
Tor:	manuell und motorisch zu betätigende Garagentore
Nebentür:	Mehrzwecktür
Fenster:	Dachflächenfenster und uneinheitliche Fenster

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Bei dem letzten Eigentümerwechsel 2011 wurde das Zweifamilienhaus überarbeitet (Modernisierungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen), wobei Restarbeiten noch ausstehen. In diesem Zuge wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut.</p> <p>Der Zustand der Wohnungen ist zweigeteilt. Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten und in Bezug auf die letzte Modernisierung zeitgemäßen Zustand. Bei der Obergeschosswohnung stehen noch vereinzelte Restarbeiten aus, wobei hier in Teilen auch wieder Beschädigungen erkennbar waren.</p> <p>Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung folgende Maßnahmen erkennbar, die für eine weitere ordentliche Nutzung erforderlich sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fertigstellung des Eingangsbereiches/Treppe - Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt - teils unfachmännisch - Fertigstellung von Restarbeiten Wohnung Obergeschoss/Dachgeschoss (Fußleisten, Elektroinstallation) - sichtbare Spuren in Folge eines Feuchtigkeitsschadens im Dachgeschoss am Dachflächenfenster (Obergeschoss und Dachgeschoss) - Fertigstellung begonnene Arbeiten im Kellergeschoss (Wand/Decke/Boden, Fenster) - sichtbare Spuren von eindringender Feuchtigkeit im Kellergeschoss - Rückbau der Überdachung an dem Garagen-/Stallgebäude - Abtragen des Erdhügels im Gartenbereich - Sanierung des Kellerhalses im Bereich der Außentreppe <p>Zusammenfassend ist in Bezug auf den letzten Eigentümerwechsel ein weitestgehend altersgerechter teilmodernisierter Zustand mit vereinzelten Rest- und Fertigstellungsarbeiten erkennbar gewesen.</p> <p>Um das Gebäude über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können, sind Investitionen erforderlich, die bei der Wertermittlung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale reduziert (Vorteilsausgleich „neu für alt“) berücksichtigt werden.</p>
Schadstoffe in den Baustoffen:	<p>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>Genauere Angaben, welche Bauteile im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen 2011 energetisch ertüchtigt wurden, lagen nicht vor. Die Heizungstechnik (Kessel und Warmwasserspeicher) wurden ausgetauscht und mit einer Solarthermie ergänzt.</p> <p>Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.</p> <p>Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierter Gebäudetechnik mit den daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.</p>

- Hinweis:** Die Bundesregierung hat zum Wertermittlungsstichtag die Novellierung des GEGs beschlossen. In der Novellierung haben sich die Anforderungen an Heizungsanlagen deutlich verschärft und es kann unter Umständen in diesem Fall zu deutlich höheren Investitionskosten führen (u.a. auch in nachträgliche Wärmedämmung/neue Fenster/Mindestanteil regenerative Energien), wenn die Heizung nicht zeitnah ausgetauscht werden sollte. Von hier erfolgt nur der Hinweis.
- Drittverwendungsfähigkeit:** Das mit einer Doppelhaushälfte und einem Garagen-/Stallgebäude bebaute Eckgrundstück 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 neben den teilweise gefangenen Räumen/Durchgangszimmer keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Neben der Nutzung als Zweifamilienhaus ist nach Durchführung von Umbaumaßnahmen auch eine Nutzung als Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus vorstellbar. Dies erweitert die Marktfähigkeit.
- Beurteilung:** Es ist eine kompakt gestaltete Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus aus den 1950er Jahren, das 1980 aufgestockt wurde. Die Aufstockung erfolgte mit bauzeittypischen Materialien, die heute aus der Mode gekommen sind. Je Geschoss wird eine Wohnung erschlossen und die Wohnung im Obergeschoss erstreckt sich in das Dachgeschoss. Die Grundrisse sind teils unvorteilhaft. So ist das Badezimmer der Erdgeschosswohnung nur über die Küche zu erreichen und im Obergeschoss ist kein Bad vorhanden. Dies befindet sich in dem unzulässigerweise ausgebauten Dachgeschoss. Bedingt durch die nachträglich eingebaute Treppe entsteht wiederum ein Durchgangszimmer.
- Die Ausstattung ist bei dem letzten Eigentümerwechsel überwiegend modernisiert worden, wobei noch Restarbeiten ausstehen. Hierbei wurde überwiegend auf Standardbaumaterialien zurückgegriffen. Augenscheinlich wurde der Großteil der Arbeiten in Eigenleistung durchgeführt und ist teilweise nicht fachgerecht hergestellt bzw. nicht fertiggestellt worden.
- Insgesamt handelt es sich um eine zweckmäßige Zweifamiliendoppelhaushälfte mit leichten Grundrissmängeln.

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 **684 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	8,60 m x	9,20 m =	79 m ²
Erdgeschoss	8,60 m x	9,20 m =	79 m ²
Obergeschoss	8,60 m x	9,20 m =	79 m ²
Dachgeschoss	8,60 m x	9,20 m =	79 m ²
Summe BGF Doppelhaushälfte gesamt			316 m²

2.7.3 Wohn-/Nutzfläche

Ein örtliches Flächenmaß wurde auftragsgemäß nicht erstellt, daher kann die tatsächliche Wohn-/Nutzfläche geringfügig abweichen.

Die Wohn-/Nutzfläche wird auf Basis der recherchierten Pläne und recherchierten Flächenberechnungen sowie teilw. aufgemessenen Flächen ermittelt. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Das Dachgeschoss wurden ausgebaut und hier wurde ein örtliches Aufmaß erstellt.

Zu dem Ausbau des Dachbodens konnten keine Genehmigungspläne recherchiert werden. Somit handelt es sich streng genommen nicht um Wohnfläche, sondern um wohnlich genutzte Nutzflächen/Abstellflächen, da keine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit erkannt werden kann. Hierbei werden Flächen unter 1 m nicht angerechnet und die Flächen zwischen 1 m und 2 m zu 50%.

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.

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss		Faktor			
Flur	1,50 m x	2,00 m x	0,97 =		2,91 m ²
Bad	1,40 m x	3,03 m x	0,97 =		4,12 m ²
Küche	3,00 m x	3,03 m x	0,97 =		8,82 m ²
./ Kamin	-0,35 m x	0,35 m x	0,97 =		-0,12 m ²
Essen	3,60 m x	4,09 m x	0,97 =		14,28 m ²
Wohnen	3,60 m x	4,49 m x	0,97 =		15,68 m ²
Zimmer	4,50 m x	3,45 m x	0,97 =		15,06 m ²
./ Kamin	-0,35 m x	0,35 m x	0,97 =		-0,12 m ²
	2,24 m x	0,12 m x	0,97 =		0,26 m ²
Summe Erdgeschoss					60,89 m ²
Obergeschoss lt. Bauantrag					62,81 m ²
Summe Obergeschoss					62,81 m ²
Summe Wohnfläche gesamt gerundet					124,00 m²

Ermittlung der sonstigen Fläche (wohlich genutzt)

Dachgeschoss		Faktor			
Flur	2,69 m x	0,80 m x	1,00 =		2,15 m ²
	0,95 m x	1,45 m x	1,00 =		1,38 m ²
Kind	3,16 m x	4,08 m x	1,00 =		12,89 m ²
	0,90 m x	1,19 m x	1,00 =		1,07 m ²
Bad	2,42 m x	1,44 m x	1,00 =		3,48 m ²
	1,78 m x	0,73 m x	1,00 =		1,30 m ²
Eltern	3,93 m x	2,29 m x	1,00 =		9,00 m ²
	1,42 m x	0,44 m x	-1,00 =		-0,63 m ²
Summe Dachgeschoss					30,64 m ²
Summe Nutzfläche gesamt (gerundet)					31,00 m²

Für die weiteren Berechnungen werden die Wohn-/Nutzflächen auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

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

Wohn-/Nutzflächenfaktoren

Mit den Wohn-/Nutzflächenfaktoren kann die Wohn-/Nutzfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden.

Wohn-/Nutzflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.) / BGF = $(155 \text{ m}^2 / 316 \text{ m}^2)$ 0,49

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

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.) / GF = $(155 \text{ m}^2 / 237 \text{ m}^2)$ 0,65

Die Wohn-/Nutzflächenfaktoren liegen im unteren Bereich der plausiblen Spanne. Aufgrund der geringen Wohnfläche und dem dementsprechend hohen Anteil an Konstruktionsfläche und den nicht als Wohnfläche anrechenbaren Anteil für Treppen, können sie dennoch als plausibel angesehen werden.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind folgende Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage	2 Stk
Stellplätze im Freien	2 Stk

In dem Nebengebäude sind drei Garagen vorhanden. Eine Garage ist jedoch nur über den Garten zu erreichen, was als unpraktikabel und nicht nachhaltig beurteilt wird. In der Wertermittlung werden zwei Garagen berücksichtigt.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine abnehmende Nachfrage nach Immobilien, da die Krisenereignisse zum Wertermittlungsstichtag die Marktteilnehmer verunsichern und der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei ist. Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 30 Jahre sind und bisher nicht durchgreifend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, sind nur noch mit überdurchschnittlichen Abschlägen auf dem Markt zu platzieren. Der Immobilienmarkt ist noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die nur zeitverzögert nachgeben. Hierdurch verlängert sich die Vermarktungsdauer. Immobilienbesitzer, die nicht verkaufen müssen, halten die Immobilie, und der Markt hat deutlich an Volumen und Dynamik verloren.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Doppelhaushälften als Alternative
- gesuchte Objektklasse (Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)
- die Doppelhaushälfte wurde zum Wertermittlungsstichtag den Anforderungen an Wohnraum angepasst, größere Investitionen neben den Instandsetzungen sind bei einem Eigentümerwechsel nicht zwingend nötig

Schwächen:

- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- gemeinsame Gebäudetrennwand mit der benachbarten Doppelhaushälfte und somit Schallbrücken
- Grundrisschwächen wie gefangene Räume
- vermutlich altlastenbelastete Fassade im Obergeschoss

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- bei einer Vermietung einer Wohnung könnte die Finanzierungslast deutlich gesenkt werden
- trotz der Unzulässigkeit als Raum zum dauernden Aufenthalt bietet das Dachgeschoss ein gutes Nutzungspotenzial

Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- veralteter Genehmigungsstand und zwischenzeitliche Um- und Ausbauten, die nicht dokumentiert sind
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Oer-Erkenschwick bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln

Beurteilung

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

3 WERTERMITTLUNG

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

Es handelt sich hierbei um einen objektiven bzw. allgemeingültigen Wert, den das Grundstück für jedermann hat. Er ist intersubjektiv nachvollziehbar und nachprüfbar. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als allgemeingültige Bewertungsregeln in Deutschland zu berücksichtigen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen für vergleichbare Objekte vorliegt und oder objektspezifische Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Es ist vornehmlich für Eigentumswohnungen und standardisierte Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet und bildet das Standardverfahren für die Bodenwertermittlung. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle von oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dem Käufer kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Dies ist zum Beispiel bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken der Fall. Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden sind.

Das Sachwertverfahren ist dagegen bei bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und die Kaufentscheidung nach persönlichen Motiven erfolgt. Weitere Aspekte sind die Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen umsetzen zu können, der Aufbau einer Kapitalanlage (Alterssicherung) und die Sicherheit vor Mietkündigungen und Mieterhöhungen. Dies gilt vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Der jeweils ermittelte Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert) ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen und ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, welche aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind. Hierbei ist die Modellkonformität zu beachten (§10 ImmoWertV). Nur ein identischer Weg zur Ableitung des jeweils vorläufigen Verfahrenswerts führt zur richtigen Anwendung des jeweiligen Marktanpassungsfaktors.

Abweichungen oder objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die im jeweils vorläufigen Wert noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren mittels Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV), soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren noch nicht berücksichtigt sind.

⁹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

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

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

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

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

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.

Der Stichtag ist der 15.01.2024. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2024 noch nicht veröffentlicht, sodass auf die Ausführungen in dem Grundstücksmarktbericht 2023 zurückgegriffen wird.

Im Grundstücksmarktbericht des Kreises Recklinghausen für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop wurden Sachwertfaktoren ausgewiesen. Um die Sachwertfaktoren anwenden zu können, sind die Modellparameter¹⁰ einzuhalten.

- bereinigter, normierter Kaufpreis
(enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garage, Gartenhäuser, etc.)
- Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02) als Bezugsmaßstab
- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 der ImmoWertV vom 14.07.2021)
- Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden
- Baupreisindex: Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach AGVGA Modellgröße, keine ausstattungsabhängigen Differenzierungen
- modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgrad gem. Anlage 4 des Modells der AGVGA
- lineare Alterswertminderung
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile gem. Anlage 7 des Modells der AGVGA bzw. Literaturangaben, Erfahrungswerten
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz
- Bodenwert aus Bodenrichtwert abgeleitet
(Es wurden nur Verkäufe mit Bodenwerten < 220.000 € ausgewertet.)
- marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
(Es wurden nur Verkäufe mit Grundstücksflächen < 750 m² ausgewertet.)

¹⁰ Grundstücksmarktbericht 2023 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop; Seite 76

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

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

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

In der ImmoWertV Anlage 2¹¹ ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben. Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

Das Gebäude wurde um 1953 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 71 Jahren.

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

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

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - lange zurückliegend
- Modernisierung der Fenster und Außentüren - überwiegend lange zurückliegend
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - im geringen Umfang
- Modernisierung der Heizungsanlage - länger zurückliegend
- Modernisierung von Bädern - länger zurückliegend
- Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - länger zurückliegend

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein mittlerer Modernisierungsgrad (6 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 71 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 50 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1974, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Doppelhaushälfte

Stichjahr der Wertermittlung	2024
Baujahr	1953
tatsächliches Alter	71 Jahre
wesentliche Umbauten	1980, 2011
fiktives Baujahr	1974
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	50 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre

Garagen-/Stallgebäude

Die oben angesetzten Nutzungsdauern werden auch für die Garagen übernommen, da hier eine wirtschaftliche Einheit besteht und dies auch in Bezug auf die Restnutzungsdauer als sachgerecht angesehen wird.

¹¹ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Der Stichtag ist der 15.01.2024. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bodenrichtwerte 2024 noch nicht veröffentlicht, weshalb hier auf die Bodenrichtwerte 2023 zurückgegriffen wird.

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	65	582	Gebäude- und Freifläche	684 m ²
Gesamtgröße				684 m²

Bodenrichtwert

210 €/m²

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 15% (Grundstückstiefe)

Korrektur (€/m ²)	15% von	210 €/m ² =	32 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			242 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	684 m ²		
Bodenwertansatz	242 €/m ²		
	242 €/m ² x	684 m ² =	165.528 €
Rundung			472 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			166.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Oer-Erkenschwick
Postleitzahl	45739
Ortsteil	Klein-Erkenschwick
Bodenrichtwertnummer	222
Bodenrichtwert	210 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Tiefe	45 m

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

Das Grundstück ist mit einer mittleren Tiefe von 35 m nicht so tief wie das Referenzgrundstück. Nach der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabelle¹² ist hier ein Zuschlag von 15% angemessen. Hierdurch wird die abweichende Geschosszahl ausreichend berücksichtigt.

INFORMATIV: Der Bodenrichtwert 2024 ist auf demselben Niveau geblieben.

¹² Grundstücksmarktbericht für den Kreis Recklinghausen 2023; Seite 35

3.3 Sachwertermittlung

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

Doppelhaushälfte

Kostenkennwert	715 €/m ²
Bruttogrundfläche	316 m ²

Baupreisindex 2015	IV / 2023	161,3	
Baupreisindex 2015	ø 2010	90,1	
	161,3 / 90,1 =	1,790	
	1,790 x 316 m ² x 715 €/m ² =		404.433 €

Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte

fiktives Alter 50 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor 50 Jahre / 80 Jahre = 0,63 - 254.793 €

Doppelhaushälfte 149.640 €

Vordach/Außentreppe/Kellertreppe 4.500 €

Garagen/Stallgebäude 14.500 €

Sonstige Bauteile 1,790 x 19.000 € = 34.010 €

Außenanlagen 6% von 149.640 € = 8.978 €

Sachwert Außenanlagen 8.978 €

Sachwert Doppelhaushälfte 149.640 €

Sachwert sonstige Bauteile 34.010 €

Sachwert Außenanlagen 8.978 €

Bodenwert (rentierlicher Anteil) 166.000 €

Zwischensumme 358.628 €

Rundung 0 €

vorläufiger Sachwert 358.628 €

Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)

Zuschlag rd. 10% von 358.628 € = 35.863 €

Rundung - 491 €

vorläufiger marktangepasster Sachwert 394.000 €

BEGRÜNDUNGEN

Kostenkennwerte

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

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

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

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	2
Dach	modernisiert - länger zurückliegend	15%	2,5
Fenster- und Außentüren	veraltet aber noch funktional, gering modernisiert	11%	2,5
Innenwände und -türen	modernisiert - länger zurückliegend	11%	2,9
Decken und Treppen	modernisiert - länger zurückliegend	11%	3,1
Fußböden	modernisiert - länger zurückliegend	5%	2,5
Sanitäreinrichtungen	modernisiert - länger zurückliegend, ein Badezimmer EG, Gäste-WC OG und Badezimmer DG	9%	3
Heizung	modernisiert - länger zurückliegend mit Solarthermie	9%	3
Sonstige Technik	modernisiert - länger zurückliegend	6%	3
Standardkennzahl	gewichteter Mittelwert	100%	2,6

(die länger zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen beziehen sich auf die Maßnahmen im Jahr 2011)

Im Gesamteindruck und unter Berücksichtigung der Gewichtung einzelner Bauteile wird oftmals in Bezug auf das Baujahr ein altersgerechter mit vereinzelt teils nicht fertiggestellten Modernisierungsmaßnahmen Ausstattungsstandard für die Bestandsimmobilie begutachtet.

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

- NHK Typ 2.11 II-geschossig unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss

Der NHK-Typ des ausgebauten Dachgeschosses setzt einen Drempel von 1,0 m voraus. Nach den vorliegenden Bauzeichnungen ist jedoch kein Drempel vorhanden. Hier wird im Sinne der Modellkonformität ein reduzierter Abschlag von 5% vorgenommen und der Kostenkennwert dementsprechend korrigiert.

Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m² gerundet.

Ansatz Kostenkennwert

715 €/m²

Baupreisindex 2015

Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude einen Baukostenindex bezogen auf das Bezugsjahr 2015 (= 100) zum Wertermittlungstichtag von 161,3 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 umgerechnet.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß der ImmoWertV linear angenommen. Er ermittelt sich aus dem Quotienten zwischen fiktivem Alter und Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer ist modellkonform mit 80 Jahren anzunehmen. Bei einem fiktiven Alter von 50 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Doppelhaushälfte **0,63**

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.

- Vordach/Außentreppe/Kellertreppe
- Garagen-/Stallgebäude

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 161,3 zu erhöhen.

Ansatz **34.010 €**

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 tendenziell insgesamt einfach beschaffen.

Ansatz **6%**

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

Marktanpassung Oer-Erkenschwick 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.

Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (Basis Geschäftsjahr 2022).¹³

Ohne Lagedifferenzierung alle 6 Städte – die Faktoren sind nahezu unverändert zu den Werten 2021

Höhe vorläufiger Sachwert	350.000 €	Sachwertfaktor 1,21
	375.000 €	Sachwertfaktor 1,18
	400.000 €	Sachwertfaktor 1,15

¹³ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2023; Seite 54

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht:

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

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

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

Höhe vorläufiger Sachwert	350.000 €	Sachwertfaktor 1,16
	375.000 €	Sachwertfaktor 1,12
	400.000 €	Sachwertfaktor 1,09

Hierzu wurden folgende statistische Kenndaten veröffentlicht (Oer-Erkenschwick):

Mittelwert:	320.594 €	(StAb.: 113.900 €)
Bodenwertanteil:	31,4%	(StAb.: 12,6%)
Bodenrichtwert:	211 €/m ²	(StAb.: 34 €/m ²)
Grundstücksgröße	392 m ²	(StAb.: 157 m ²)
Bruttogrundfläche	262 m ²	(StAb.: 80 m ²)
NHK	1.192 €/m ²	(StAb.: 204 €/m ²)
Gebäudestandard	3,0	(StAb.: 0,5)
Restnutzungsdauer:	45 Jahre	(StAb.: 19 Jahre)

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

¹⁴ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2023; Seite 57

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

Allgemein

Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich teilw. auf mehrere Geschäftsjahre; 2021 bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab dem 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf einem Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben.	Wird hier nicht berücksichtigt, sondern in den boG.
Gebäudealter: Die Immobilie ist mit einem ursprünglichen Baujahr von 1953 im Verhältnis zu den ausgewerteten Kauffällen relativ alt.	↓
Grundstücksgröße: Die vorhandene Grundstücksgröße ist mit 684 m ² deutlich größer als die durchschnittliche Grundstücksgröße bei der Auswertung.	↓

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 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um eine zweckmäßige Zweifamiliendoppelhaushälfte mit leichten Grundrissmängeln.	↓
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist in Bezug auf den letzten Eigentümerwechsel ein weitestgehend altersgerechter teilmodernisierter Zustand mit vereinzelt Rest- und Fertigstellungsarbeiten erkennbar gewesen.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet.	↔

Sonstiges

Vermietung: Die Erdgeschosswohnung in dem Zweifamilienhaus ist langfristig vermietet. Hier besteht ein Risiko, dass das Mietverhältnis erschwert zu kündigen ist und einer zeitnahen Eigennutzung im Wege stehen.	Wird hier nicht berücksichtigt, sondern in den boG.
Drittverwendung: Das Zweifamilienhaus ist nach Umbaumaßnahmen auch als Einfamilienhaus gut nutzbar	↑

HINWEIS: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
gewählter Sachwertfaktor	rd. 1,1 bzw. rd. 10%

- ↑↑ deutliche Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutliche überdurchschnittliche Nachfrage
- ↑ Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine überdurchschnittliche Nachfrage
- ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einer 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 dem ermittelten vorläufigen Ertragswert oder anderen Marktindikatoren vergleichbar.

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	394.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche	2.542 €/m ²
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.247 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche	1.471 €/m ²
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	722 €/m ²

Vergleichszahlen

Durchschnittspreise 2022 nach Baujahresgruppen in Bezug auf alle Städte ¹⁵

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Grundstücksfläche 250-500 m²

dem Alter entsprechender normaler Zustand

<u>Baualtersklasse</u>	<u>1950 - 1974</u>
Ø Grundstücksfläche	350 m ²
Ø Wohnfläche	125 m ²
Ø Preis / m ² Wfl.	2.580 €/m ²
Ø Gesamtkaufpreis	323.000 €

<u>Baualtersklasse</u>	<u>1975 - 1994</u>
Ø Grundstücksfläche	350 m ²
Ø Wohnfläche	125 m ²
Ø Preis / m ² Wfl.	2.920 €/m ²
Ø Gesamtkaufpreis	365.000 €

Der Immobilienpreiskalkulator¹⁶ des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen hat einen Wert von 2.180 €/m² bzw. 338.000 € in Bezug auf das tatsächliche Baujahr und einen Wert von 2.380 €/m² bzw. 367.000 € in Bezug auf das fiktive Baujahr für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Die Abweichung ist unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale, insbesondere der Grundstücksgröße und der Nebengebäude, plausibel.

¹⁵ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2023; Seite 49

¹⁶ Quelle:[<https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>]; abgerufen am 06.05.2024.

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen oder unterjährige konjunkturelle Entwicklungen, korrigierend zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Besonderheiten, die nicht typischerweise bei vergleichbaren Objekten vorhanden sind und vom üblichen Standard erheblich abweichen. Sie sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen 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	- 7.500 €
weitere Marktanpassung	- 39.400 €
Vermietungsabschlag	- 27.580 €
Abgaben nach dem KAG	- 15.181 €
Rückbau am Garagen-/Stallgebäude	- 1.000 €
Zuschlag Zweifamilienhaus	9.000 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 81.661 €

Altmerkmale und Schäden

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

- Fertigstellung des Eingangsbereiches/Treppe
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt - teils unfachmännisch
- Fertigstellung von Restarbeiten Wohnung Obergeschoss/Dachgeschoss (Fußleisten, Elektroinstallation)
- sichtbare Spuren in Folge eines Feuchtigkeitsschadens im Dachgeschoss am Dachflächenfenster (Obergeschoss und Dachgeschoss)
- Fertigstellung begonnene Arbeiten im Kellergeschoss (Wand/Decke/Boden, Fenster)
- sichtbare Spuren von eindringender Feuchtigkeit im Kellergeschoss
- Rückbau der Überdachung an dem Garagen-/Stallgebäude
- Abtragen des Erdhügels im Gartenbereich
- Sanierung des Kellerhalses im Bereich der Außentreppe

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

Bei der Erstellung dieses Gutachtens ist es nicht möglich konkrete Angebote einzuholen oder aber positionsgenaue Kalkulationen einzelner Gewerke zu erstellen. Dies würde ja ein konkretes Konzept zur Beseitigung von Schäden oder Instandhaltungsrückständen usw. erfordern. Ein solches Konzept unterliegt den persönlichen Überlegungen eines Erwerbers und ist damit grundsätzlich nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB.

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“.

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

HINWEIS zu den Kostenansätzen für die Instandsetzung

Die Kosten für die Instandsetzung/Modernisierung sind sehr restriktiv angesetzt und berücksichtigen einen großen Anteil an Eigenleistung. Dies entspricht auch dem Marktverhalten, bei vergleichbaren Immobilien. Sollten alle Arbeiten von Fachfirmen durchgeführt werden, sind die Kosten um ein **Vielfaches höher** und können durch die zu erwartende marktübliche Miete nicht unter ökonomischen Gesichtspunkten wieder erwirtschaftet werden. Diese Art von Immobilien richtet sich an Marktteilnehmer, die einen überwiegenden Anteil der Arbeiten in Eigenleistung erbringen.

Ansatz (Abschlag): **- 7.500 €**

Weitere Marktanpassung

Die Auswertung der Sachwertfaktoren bezieht sich auf mehrere Geschäftsjahre; 2021 bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau von ca. 1,0% bis 1,5% vorhanden, die ab dem 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf einem Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben. Nach ersten Veröffentlichungen, unter anderem vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen¹⁷ wird jedoch belegt, dass seitdem die Preise deutlich gefallen sind.

Bei der weiteren Marktanpassung wird auch das bisherige Preisniveau berücksichtigt. Hierbei ist es so, dass höhere Werte höhere Abschläge rechtfertigen.

Plausibilisierung des Ansatzes:

Zum Wertermittlungstichtag betragen die Finanzierungszinsen ca. 3,5% im 10-Jahresbereich. Bei einer 100% Finanzierung zzgl. 8,5% Nebenkosten für das Grundstück ergibt sich bei einem vorläufigen marktanangepassten Sachwert von 427.490 €¹⁸ eine Finanzierungslast von 14.962 € jährlich.

Zum Vergleich: Bei einem durchschnittlichen Zinssatz in den Jahren 2021/2022 von geschätzt 1,5% ergibt eine Finanzierungslast von 6.412 € jährlich. Die Finanzierungslast hat sich um den Faktor 2,3 erhöht. Dies wirkt sich auch auf die Finanzierungsmöglichkeiten potenzieller Käufer aus, deren Kreis deutlich schrumpft. zum Wertermittlungstichtag liegen noch keine örtlichen Daten vor und hier muss ein Abschlag geschätzt werden.

Ansatz (Abschlag): 10% von 394.000 € **- 39.400 €**

Vermietungsabschlag

Vermietete oder teilw. vermietete eigennutzungsfähige Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden zu geringeren Preisen gehandelt als unvermietete Objekte. Grundsätzlich werden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Eigentumswohnungen vorrangig zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Sind das Haus oder die Wohnung zum Zeitpunkt der Veräußerung vermietet, stellt dies eine Belastung bzw. ein Risiko für den potenziellen Käufer der Immobilie dar. Wegen der geringeren Nachfrage nach derart belasteten Objekten reagiert der Markt darauf üblicherweise mit Wertabschlägen. In der Literatur werden nach Auswertungen von Grundstücksmarktberichten Abschläge in einer Spanne von 5% bis 10% benannt. In diesem Fall ist die kleinere Erdgeschosswohnung mit Gartenzugang unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet und es wird ein Wertabschlag von - 7% als angemessen angesehen.

Ansatz (Abschlag): 7% von 394.000 € **- 27.580 €**

¹⁷ <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/Preisindex.html>

¹⁸ 394.000 € zzgl. 8,5% Nebenkosten - die tatsächlichen Gesamtkosten werden durch die besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale geringfügig verzerrt, sind jedoch für den Vergleich hinreichend genau.

Rückbau am Garagen-/Stallgebäude

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben ist das Überdach an dem Garagen-/Stallgebäude nicht genehmigt und in einem schadhaften Zustand. Hier wird der Rückbau kalkuliert und die Kosten für einen Abbruch abgezogen.

Das Volumen und die Abbruchkosten können hier nur grob überschläglich, jedoch mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, geschätzt werden.

Ansatz (Abschlag): **- 1.000 €**

Abschlag KAG

Wie unter Punkt 2.4 beschrieben stehen noch Abgaben nach dem KAG für die Erneuerung der Straße aus. Mit Email vom 02.05.2024 wurde seitens der Stadt Oer-Erkenschwick mitgeteilt, dass für die Engelbertstraße und die Glück-Auf-Straße insgesamt 15.181 € anfallen. Diese Kosten werden vollumfänglich abgezogen, da diese nicht abwendbar sind und zeitnah anfallen.

Ansatz (Abschlag): **- 15.181 €**

Zuschlag Zweifamilienhaus

Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus, was einen höheren Kostenaufwand bezüglich der technischen Installationen hat. Nachfolgend wird ein marktgerechter Zuschlag geschätzt.

Ansatz (Zuschlag): **+ 9.000 €**

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

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

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

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

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Sachwert	394.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 81.661 €
Sachwert	312.339 €
Rundung	- 339 €
Ermittelter Verkehrswert	312.000 €

Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m ² BGF (nur Doppelhaushälfte)	987 €/m ²
Flächenwert/m ² (Wfl./Nfl.)	2.013 €/m ²
Bodenwertanteil	53%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einem Garagen-/Stallgebäude bebauten Eckgrundstücks Engelbertstraße 15 in 45739 Oer-Erkenschwick auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 15.01.2024 gerundet	312.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Erdgeschosswohnung ist vermietet und die Obergeschosswohnung wird von der Miteigentümerin genutzt. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.07.2012 und die Miete beträgt 380 € monatlich, hierin enthalten ist die Miete für eine Garage in Höhe von 50 €.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Oer-Erkenschwick vom 04.12.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
Jedoch konnten bei der Ortsbesichtigung Abweichungen zu den Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NW) festgestellt werden.
 - nicht genehmigter Ausbau des Dachgeschosses mit einem für die Wohnung erforderlichen Raum (Bad) - die Anforderungen für Räume des dauernden Aufenthalts nach BauO NW werden nicht erfüllt
 - nicht genehmigter Anbau am Garagen-/StallgebäudeFür Details wird auf den Punkt 2.4 verwiesen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten öffentlichen Engelbertstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 04.12.2023 nicht mehr an. Es stehen jedoch Abgaben nach dem KAG an, die seitens der Stadt Oer-Erkenschwick noch nicht bekannt wurden. Diese sind bei dem Versteigerungstermin zu berücksichtigen.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 13.12.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Oer-Erkenschwick vom 12.12.2023 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.

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

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

Marl, den 08.05.2024

5 ANLAGEN
