

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-155-23-HE

Grundstück:

**Westremstraße 10
45711 Datteln**

Flur 63

Flurstücke 257 und 262

Gemarkung Datteln

Grundbuchblatt 12337



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

022 K 038/23

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Datteln, Flur 63, Flurstücke 257 und 262, Westremstraße 10 in 45711 Datteln, für das Zwangsversteigerungsverfahren

Ortstermin:

Donnerstag, 26.10.2023, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

26. Oktober 2023

Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!

Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

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

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



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellbar und vereidigt sowie
qualifizierter Sachverständiger a. V.

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	Grundstückbeschreibungen:	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:	21
2.6.1	Bodenrichtwert:	21
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	22
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	23
3.0	Baubeschreibung:	24
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	25
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	28
3.3	Baulicher Zustand / Schäden:	29
3.4	Restnutzungsdauer:	31
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	32
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche:	34
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	35
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	39
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:	39
4.1.2	Sachwertberechnung:	40
4.2	Ermittlung des Ertragswerts:	41
4.2.1	Mietsondierung:	41
4.2.2	Bewirtschaftungskosten:	42
4.2.3	Liegenschaftszinssatz:	43
4.2.4	Ertragswertberechnung:	44
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	45
5.1	Ersatzwert der Eintragung lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs:	46
5.2	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	48
6.0	Fotoanlage:	49
7.0	Plananlage:	58

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 21.08.2023 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 12337, Gemarkung Datteln, Flur 63, Flurstücke 257 und 262, Westremstraße 10 in 45711 Datteln, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 26.10.2023 um 10:00 Uhr, ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit den Eigentümern, das zu bewertende Objekt besichtigt wurde. Das Gebäude konnte komplett von außen und innen in Augenschein genommen, sowie das Grundstück besichtigt werden.

Die Flurstücke 257 und 262 werden in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung als wirtschaftliche Einheit bewertet.

Vor Ort wurde festgestellt, dass vom Wohnraum aus eine Spindeltreppe in einen Kellerraum führt, der intern durch die Erdgeschosswohnung mitgenutzt wird. Eine diesbezügliche baurechtliche Genehmigung ist mir nicht bekannt geworden. Zudem erfüllt dieser Raum auch nicht die Anforderungen an einen Wohnraum, in Bezug auf die Belichtung und Belüftung. Dieser Raum wird in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung daher als Abstellraum berücksichtigt.

Beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Recklinghausen wurde von mir ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 01.09.2023 besorgt.

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

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 26.10.2023.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus ohne ausgebautem Dachgeschoss und zwei Pkw-Stellplätzen. Die Wohnung im Erdgeschoss wird durch die Eigentümer selbst bewohnt. Die Wohnung im Obergeschoss ist leerstehend. Ursprünglich wurde das Gebäude als Vierfamilienwohnhaus errichtet und durch den Eigentümer zu einem Zweifamilienhaus umgenutzt.

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 01.01.2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Datteln
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 01.09.2023
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 7) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 8) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 9) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 10) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 11) Einschlägige DIN-Normen:
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2016)
- 12) Einschlägige Fachliteratur:
 - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;

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

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

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

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

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur 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. Diese sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten ermittelten Daten (insbesondere der Markt-anpassungsfaktor/Sachwertfaktor, die Bodenrichtwerte, die abgeleiteten Liegen-schaftszinssätze 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 Grundstückbeschreibungen:

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 Südwesten der Stadt Datteln, im Bezirk „Im Winkel“ in unmittelbarer Nähe zum Dattelner Mühlenbach und ist ca. 3 km vom Stadtzentrum Datteln entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird von der Westremstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße des Flurstücks 257 beträgt 641 m² und die des Flurstücks 262 beträgt 83 m², in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 3,0 km von Datteln-Zentrum

ca. 7,3 km von der A2, Anschlussstelle Henrichenburg

ca. 10,5 km von der A43, Anschlussstelle Recklinghausen/Herten
ca. 8,0 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen
entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem vollständig unterkellerten zweigeschossigem Zweifamilienwohnhaus ohne ausgebautem Dachgeschoss bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen- und geschlossenen, ein- bis 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 kurzer Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich im Stadtzentrum 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.

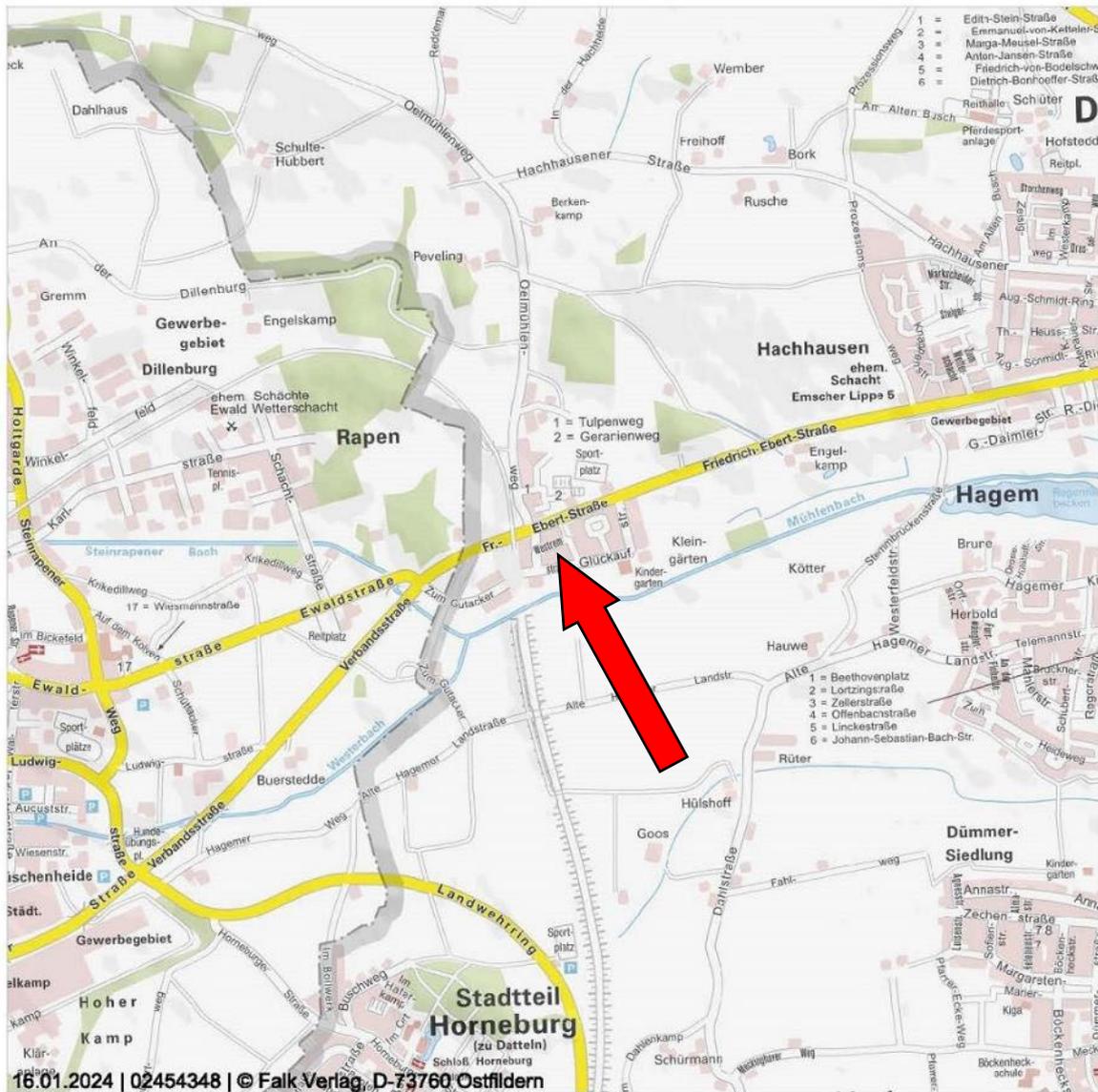
Flurstück 257: Das Flurstück ist zu ca. 22 % bebaut. Das Flurstück ist leicht trapezförmig geschnitten. Die mittlere Flurstücks Breite beträgt ca.30,00 m, die mittlere Flurstücks Tiefe beträgt ca. 22,00 m. Die Zuwegungen zum Hauseingangsbereich und zur Kelleraußentreppe sind gepflastert.

Flurstück 262: Das Flurstück ist nicht bebaut. Das Flurstück ist dreiecksförmig geschnitten. Im vorderen Bereich befindet sich eine gepflasterte Fläche für zwei Pkw-Stellplätze. Das Flurstück weist eine Breite zur Straßenfront von ca.7,00 m und eine Tiefe von ca. 21,00 m auf.

Der nicht bebaute und befestigte Grundstücksbereich ist mit Rasen gesät und mit Büschen und Bäumen bepflanzt. Der Außenbereich ist ungepflegt.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont
45711 Datteln, Westremstr. 10

16.01.2024 | 02454348 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern
 Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
 Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

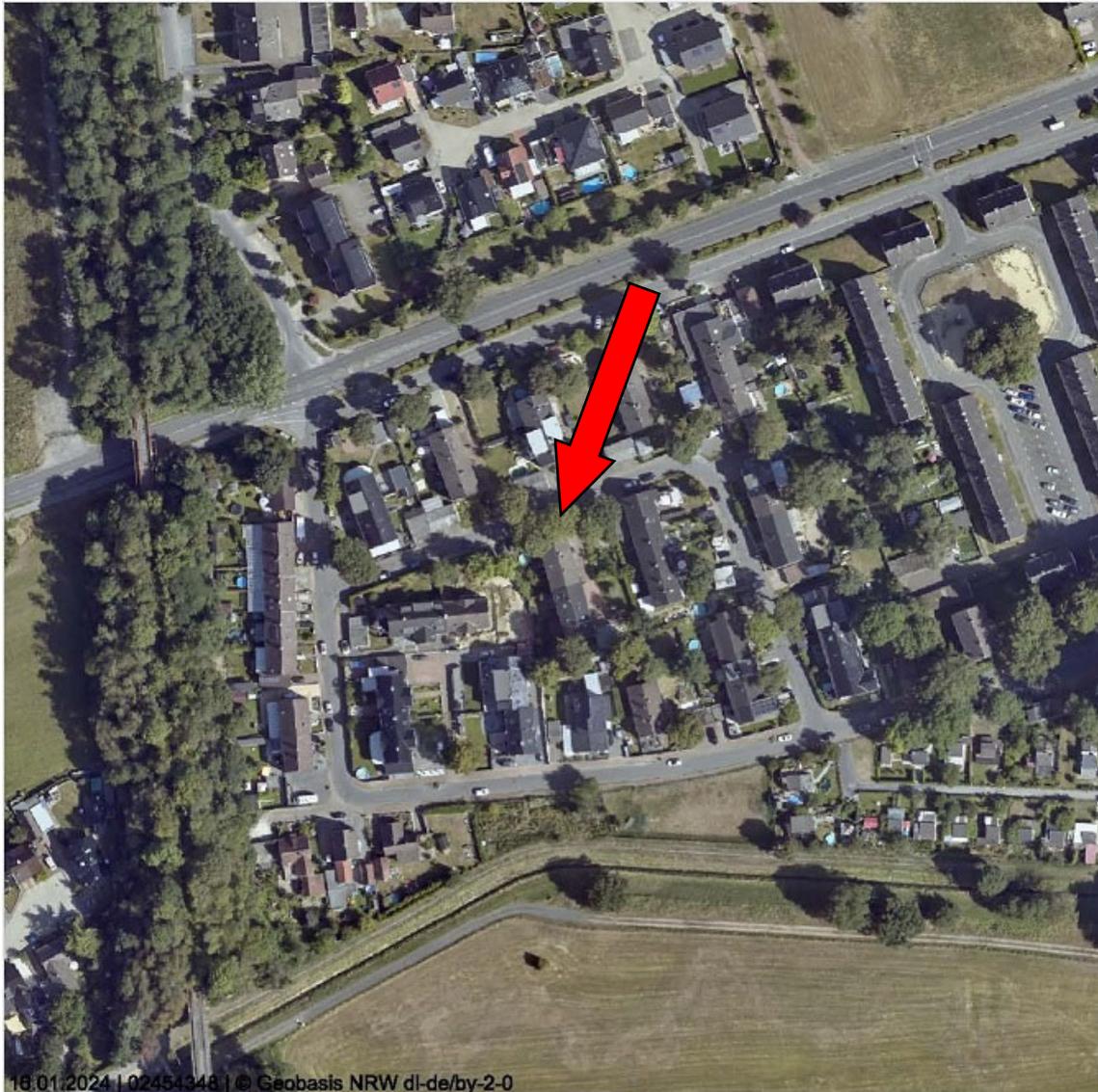
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzien.)
 Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland 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 02454348 vom 16.01.2024 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:



16.01.2024 | 02454348 | © Geobasis NRW dl-de/by-2-0

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

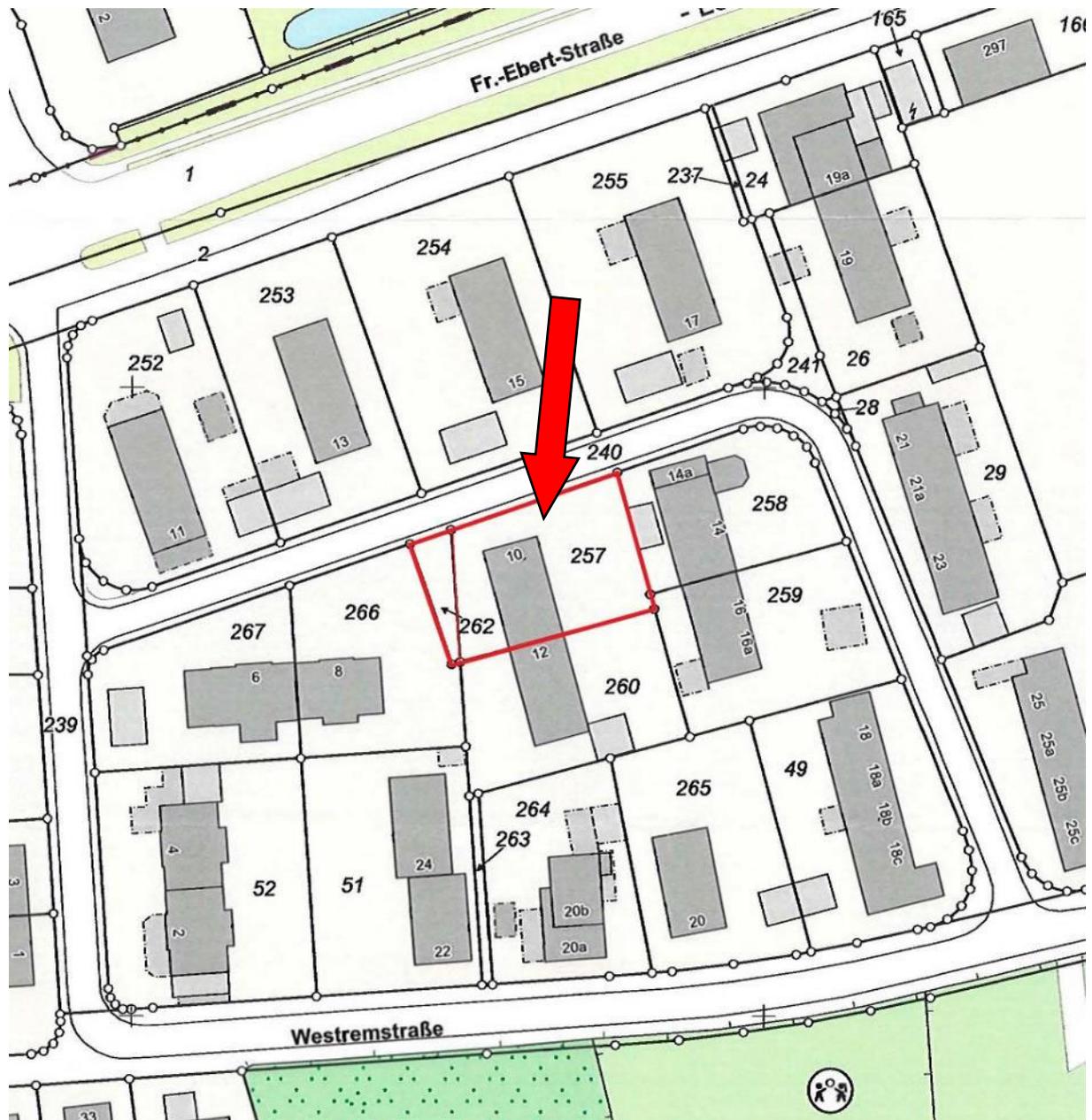
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02454348 vom 16.01.2024 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 beigelegt. Weitere Karten können im Internet unter:

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

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

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Datteln:	Blatt 12337
Gemarkung:	Datteln
Flur:	63
Flurstück:	257
Flurstücksgröße:	641 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Westremstraße 10
Flurstück:	262
Flurstücksgröße:	83 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Westremstraße 10

Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs:

Ifd. Nr. 1:

Flurstück 257 betreffend:

Grunddienstbarkeit -Geh-, Fahr- und Leitungsrechte- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Datteln Flur 063 Flurstück 260 zur Zeit eingetragen in Datteln Blatt 12345. Rang vor Abteilung III Nr. 1. Bezug: Bewilligung vom 01.02.2005/04.03.2005 (Notar in Krefeld, UR 118/05/UR 250/05) Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Eingetragen am 22. Juli 2005.

lfd. Nr. 2:

Flurstücke 257 und 262 betreffend:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 038/23). Eingetragen am 20.07.2023.

**Eintragung in Abteilung III
des Grundbuchs:**

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

Das Recht aus Abteilung II lfd.-Nr. 1 wird auftragsgemäß am Ende der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

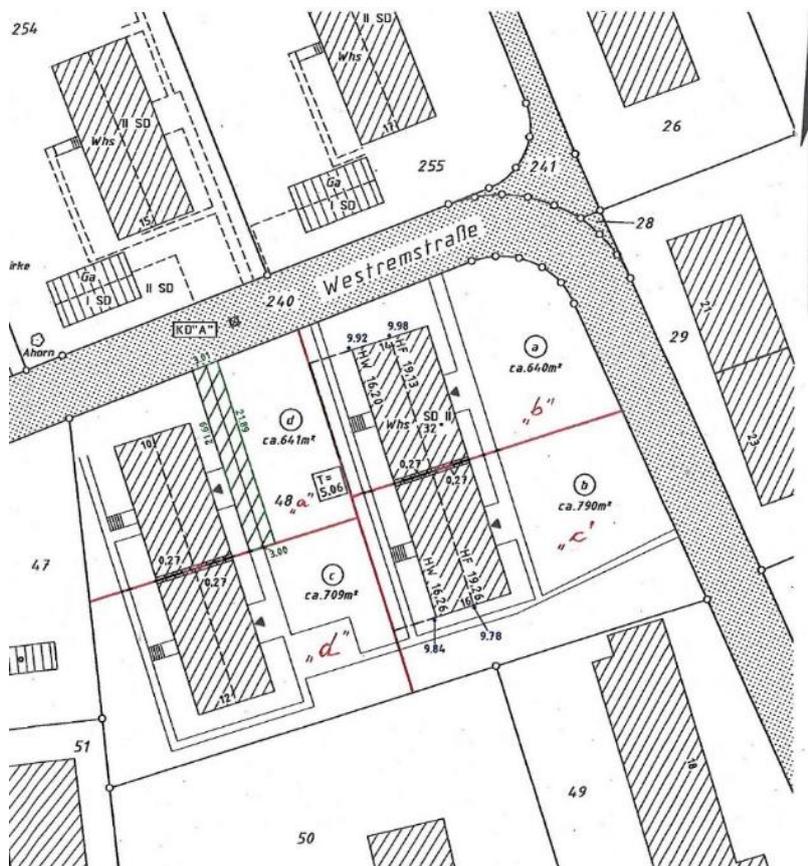
Flurstück 257 betreffend:

Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das Grundstück Datteln, Westremstraße 10, Gemarkung Datteln, Flur 63, Flurstück 257 (ehemalig 48"a") im Baulastenverzeichnis der Stadt Datteln folgende Eintragung erfolgte:

Baulastenverzeichnis von Datteln, Baulastenblatt Nr. 1059, Seite 1, Grundstück: Westremstraße 10, Gemarkung: Datteln, Flur: 63, Flurstück: 257:

Lfd. Nr. 1:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Datteln, Flur 63, Flurstück 257 verpflichtet sich, den im Lageplan grün schraffierten Teil seines Grundstücks zur Erschließung des Grundstücks Gemarkung Datteln, Flur 63, Flurstück 260 (ehemalig 48 „d“), mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Eingetragen am 24.02.2005.



Quelle: Stadt Datteln (Ausschnitt aus dem Baulastenplan)

Flurstück 262 betreffend:

Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das Grundstück Datteln, Westremstraße 10, Gemarkung Datteln, Flur 63, Flurstück 262 im Baulastenverzeichnis der Stadt Datteln keine Eintragung erfolgte.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, Team 70.11, Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Datteln, Flur 63, Flurstücke 257 und 262, Westremstraße 10 in Datteln zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass es sich bei dem Gebäude auf dem Grundstück Westremstraße 10 nicht um ein eingetragenes Baudenkmal handelt und es auch nicht Teil eines Denkmalbereiches ist.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln, Fachdienst 5.1, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt Westremstraße 10, 45711 Datteln nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert ist.

Erschließungskosten:

Laut Auskunft bei der Stadt Datteln wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück Datteln, Flur 63, Flurstücke 257 und 262, Lagebezeichnung: Westremstraße 10 über die Erschließungsanlage „Westremstraße“ erschlossen ist. Es handelt sich dabei um ein „vorhandene Anlage“ im Sinne § 242 Abs. 1 Baugesetzbuch. Eine Abrechnung der erstmaligen Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen nach dem BauGB ist daher nicht erfolgt. Der Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff. Baugesetzbuch fallen nicht an.

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

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

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut Auskunft der Stadt Datteln, Dezernat II Bauen und Stadtentwicklung, Fachdienst 6.1 - Stadtplanung liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 2 BauGB.

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

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Laut Auskunft der Stadt Datteln wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass zurzeit für das Objekt Westremstraße 10 in Datteln weder baubehördliche Beschränkungen noch Beanstandungen bestehen.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlenbergwerk Ewald Fortsetzung“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Steinkohlenbergwerk Ewald Fortsetzung“ 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 Berg-

werkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

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

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

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

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

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichsverfahren. 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, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten entnommen.

2.6.1 Bodenrichtwert:

Die Bodenrichtwerte gemäß § 193, Abs. 3 BauGB belaufen sich, laut Richtwertkarten vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten wie folgt:

205,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer zweigeschossigen Wohnbebauung und einer Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei.

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

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der Grundstückstiefe von rund 22 m des Bewertungsgrundstücks, gegenüber der Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstücks von 35 m wird sachverständigenseits ein Zuschlag, entsprechend der Kreuztabelle in Höhe von rund 15 %, auf den Bodenrichtwert vorgenommen.

Ausgehend von den in den Bodenrichtwertkarten ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwerten, die für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend sind, stelle ich den Bodenwert wie folgt fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2023: 205,00 €/m²

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert aufgrund der Grundstückstiefe des zu bewertenden Grundstücks, gemäß den Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht, in Höhe von rund 15 %

$$205,00 \text{ €/m}^2 \times 15 \% = + 30,75 \text{ €/m}^2$$

235,75 €/m²

rd. 236,00 €/m²

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

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück 257	641 m ²	236,00 €/m ²	151.276,00 €
Flurstück 262	83 m ²	236,00 €/m ²	19.588,00 €
			<hr/> 170.864,00 €

Gesamt-Bodenwert der Flurstücke 257 und 262 rund = 170.900,00 €

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: 01.01.2023

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

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

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 der beim Ortstermin anwesenden Personen 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 des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus ohne ausgebautes Dachgeschoss und zwei Pkw-Stellplätzen.

Das Wohnhaus ist, laut Bauakte, ca. 1955 in konventionell massiver Mauerwerksbauweise errichtet und in der Zeit von ca. 2005 bis 2007 in ein Zweifamilienwohnhaus umgebaut worden. Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und mit einem Satteldach, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist, versehen. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die äußeren Wandflächen sind verputzt. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt je Wohnung über eine Warmwasserzentralheizung mit gasbefeuertem Kessel und Warmwasserspeicher. Die Kesselanlagen befinden sich im Kellergeschoss. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt und mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen überwiegend dem Standard von teilrenovierten Wohnhäusern dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, zweigeschossig ohne ausgebautes Dachgeschoss
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1954, Umbau in Zweifamilienwohnhaus ca. 2005
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach damaliger statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk, verputzt

Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Geschossdecken:	Stahlbeton
Innenwände:	Mauerwerk
Treppen:	abgeschlossenes Treppenhaus, Stahlbeton, Kunststeinplatten, Stahlgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach, Eindeckung mit Betondachsteinen; das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Dachentwässerung:	über Rinnen- u. Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Lichtöffnungen Innentüren: Holz, tlw. Lichtöffnungen, Holzzargen
Oberböden:	Estrich, Fliesen, Textil
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, Fliesen, Fliesenspiegel
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, teilweise abgehängte Decke (OG)

Elektro-Installation:	eine geringe Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; die Elektrounterverteilungen befindet sich im Flur der Wohnungen, das Schalterprogramm besteht aus einem einfachen Standardprogramm
Sanitär-Installationen:	EG - Bad 1: Eckbadewanne, Waschbecken, wandhängendes WC mit Vorwandunterbauspülkasten EG - Bad 2: Eckbadewanne, Waschbecken, wandhängendes WC mit Vorwandunterbauspülkasten OG - Bad 1: Eckbadewanne, Waschbecken, wandhängendes WC mit Vorwandunterbauspülkasten EG - Bad 2: Eckbadewanne, Waschbecken, wandhängendes WC mit Vorwandunterbauspülkasten
Heizung:	Warmwasserzentralheizungen mit gasbeheiztem Kesseln, Kesselanlagen im KG, Warmwasserspeicher im KG, Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung:	über die Heizung
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Stromanschluss ist vorhanden
Besondere Ausstattung:	Einbauleuchten (OG)

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Zuwegung an der Vorderseite (Ostseite) des Wohnhauses (Flurstück 257) erfolgt über die gepflasterte Wegefläche von der Westremstraße aus zum überdachten Hauseingangsbereich. Die Zufahrt zu den gepflasterten Pkw-Stellplätzen (Flurstück 262) erfolgt direkt von der Westremstraße aus. Der nicht bebaute und befestigte Grundstücksbereich ist mit Rasen gesät und mit Büschen und Bäumen bepflanzt. Der Außenbereich ist sehr ungepflegt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus ohne ausgebautem Dachgeschoss und zwei Pkw-Stellplätzen.

Das Erdgeschoss teilt sich in Flur, zwei Bäder, Küche, Wohnraum und drei Räume auf. Im Keller befindet sich noch ein Abstellraum, welcher durch eine Spindeltreppe vom Wohnraum aus erschlossen wird.

Das Obergeschoss weist einen Flur, zwei Bäder, Küche und fünf Räume auf. Im Flur befindet sich eine Deckenluke mit Ausklapptreppe zum nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss befinden sich Flur, zwei Heizungskeller sowie weitere Kellerräume und eine Tür zur Kelleraußentreppe, welche auf die Rückseite des Wohnhauses führt.

Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Objekts dem heutigen Standard und ist als funktionell gut geplant zu bezeichnen. Alle Räumlichkeiten sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als normal bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden. Die lichten Raumhöhen konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung gemessen werden, sie liegen im Erdgeschoss bei ca. 2,49 m und im Obergeschoss bei ca. 2,48 m. Näheres ist der Fotoanlage sowie den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand / Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts, sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, 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 folgender Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

- Der gesamte Außenbereich ist sehr ungepflegt. (nachrichtlich)
- Die gepflasterten Zuwegungsflächen sind teilweise überwuchert.
- Ein Warmwasserspeicher im Kellergeschoss ist auf Dichtigkeit zu prüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen.
- Im Bereich der Kelleraußenwände konnten Feuchtigkeitsschäden erkannt werden.
- Die Elektroinstallationen, Elektrofeininstallationen, Heizungsinstallationen und Sanitärinstallationen sind fachgerecht zu prüfen und ggfls. instand zu setzen.
- Die Lichtöffnung der Hauseingangstür ist fachgerecht instand zu setzen.
- Das Treppenhaus ist teilweise putzer- und malermäßig fachgerecht instand zu setzen.
- Eine Fensterscheibe im Erdgeschoss ist fachgerecht instand zu setzen.
- Die dauerelastische Verfugung in den Bädern ist teilweise fachgerecht instand zu setzen.
- In den Außenwandflächen sind teilweise Risse vorhanden.
- Die Wand- und Deckenflächen sind teilweise tapezier- und malermäßig fachgerecht instand zu setzen.

- Um von dem Wohnraum im EG zum Gartenbereich zu kommen, fehlt eine Stufenanlage.
- Sämtliche in der Wohnung im Obergeschoss befindlichen Gegenstände sind fachgerecht zu entsorgen.
- In der Obergeschosswohnung sind sämtliche Wand-, Decken- und Bodenflächen fachgerecht instand zu setzen. Hier ist ein zum Teil erheblicher Schimmelpilzbefall erkennbar.
- Die Fußbodenheizung im Obergeschoss ist auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen.
- Im Kellergeschoss und dem Dachboden befinden sich Unrat, Gerümpel und Gegenstände die fachgerecht zu entsorgen sind.

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 **40.000,00 € - 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 ein vollständig unterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus ohne ausgebautem Dachgeschoss und zwei Pkw-Stellplätzen zu beurteilen, welches laut Bauakte ca. 1955 errichtet und ca. in den Jahren 2005 bis 2007 in ein Zweifamilienwohnhaus umgebaut wurde. 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 **24 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 konnten von mir im Rahmen des Orts-termins örtlich aufgemessen werden. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das zu bewertende Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 211 m², die sich wie folgt aufteilt:

Wohnung im Erdgeschoss:

Kellergeschoss:

Abstellraum:

$3,84 * 3,20 - (1,14)^2 * 3,14$	8,21 m ² x 1,00	<u>8,21 m²</u>
	Zwischensumme KG:	8,21 m ²

Erdgeschoss:

Flur:

$(6,52 + 6,06) / 2 * 1,17 + 2,52 * 1,23 + 0,27 * 1,86 + 2,52 * 1,23 + 0,32 * 0,96$	14,37 m ² x 1,00	14,37 m ²
--	-----------------------------	----------------------

Bad 1:

$2,39 * 1,58$	3,78 m ² x 1,00	3,78 m ²
---------------	----------------------------	---------------------

Küche:

$4,10 * 4,69 - 0,94 * 1,40$	17,91 m ² x 1,00	17,91 m ²
-----------------------------	-----------------------------	----------------------

Wohnen:

$3,93 * 3,44 + 0,31 * 3,21 + 3,77 * 1,92 + 2,59 * 1,38 - (1,14)^2 * 3,14 - 0,90 * 1,18 * 0,5$	20,71 m ² x 1,00	20,71 m ²
---	-----------------------------	----------------------

Raum 1:

$2,58 * 4,60$	11,87 m ² x 1,00	11,87 m ²
---------------	-----------------------------	----------------------

Raum 2:

$3,43 * 3,94$	13,51 m ² x 1,00	13,51 m ²
---------------	-----------------------------	----------------------

Raum 3:

$4,08 * 3,17 + 0,94 * 2,69$	15,46 m ² x 1,00	15,46 m ²
-----------------------------	-----------------------------	----------------------

Bad 2:

$2,36 * 1,56$	3,68 m ² x 1,00	<u>3,68 m²</u>
---------------	----------------------------	---------------------------

Zwischensumme EG: 101,29 m²

Zwischensumme KG und EG: 109,50 m²

Gesamt EG 110 m²

Wohnung im Obergeschoss:Flur:

$2,10 * 1,18 + 4,22 * 1,25 + 4,31 * 1,22$	13,01 m ² x 1,00	13,01 m ²
---	-----------------------------	----------------------

Bad 1:

$2,72 * 1,60$	4,35 m ² x 1,00	4,35 m ²
---------------	----------------------------	---------------------

Küche:

$4,13 * 4,72 - 1,41 * 2,55$	15,90 m ² x 1,00	15,90 m ²
-----------------------------	-----------------------------	----------------------

Raum 1:

$3,97 * 3,46$	13,74 m ² x 1,00	13,74 m ²
---------------	-----------------------------	----------------------

Raum 2:

$3,94 * 4,74 - 0,21 * 0,31 - 2,74 * 0,26$	17,90 m ² x 1,00	17,90 m ²
---	-----------------------------	----------------------

Raum 3:

$3,94 * 3,46 - 1,39 * 0,26$	13,27 m ² x 1,00	13,27 m ²
-----------------------------	-----------------------------	----------------------

Raum 4:

$3,94 * 3,44$	13,55 m ² x 1,00	13,55 m ²
---------------	-----------------------------	----------------------

Raum 5:

$4,13 * 4,67 - 1,42 * 2,51$	15,73 m ² x 1,00	15,73 m ²
-----------------------------	-----------------------------	----------------------

Bad 2:

$2,37 * 1,57$	3,72 m ² x 1,00	<u>3,72 m²</u>
---------------	----------------------------	---------------------------

Zwischensumme OG:	111,17 m ²
-------------------	-----------------------

Gesamt OG	<u>111 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 Zweifamilienwohnhauses.

Wohnhaus:

Kellergeschoss

$$15,99 * 8,865 = 141,75 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$15,99 * 8,865 = 141,75 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$15,99 * 8,865 = 141,75 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$15,99 * 8,865 = \underline{141,75 \text{ m}^2}$$

567,00 m²

567 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 Verzinsungsbeitrag 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 in der Stadt 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, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfahren angewandt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der Mietspiegel der Stadt Datteln vor.

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

4.1 Ermittlung des Sachwerts:

4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2010 = 100) auf den Wertermittlungsstichtag (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	=	80 Jahre			
Ursprungsbaujahr Haus / Umbau Haus	=	ca. 1955 / 2007			
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Haus	=	24 Jahre			
Gebäudeteil	Brutto- grundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungswert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß - 70 %	Gebäudewert zum Zeitwert
Haus	567 m ²	1.161,00 €/m ²	658.287,00 €		197.486,00 €
Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten					= 197.486,00 €
zzgl. Wert der besonderen Bauteile (zum Zeitwert):					+ 0,00 €
zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen sowie der gepflasterten und plattierten Freiflächen, der Zuwegung, einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt:					+ 4.000,00 €
					<hr/> 201.486,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert)					rund = 201.500,00 €

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 (Flurstücke 257 und 262)	170.900,00 €
Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	<u>201.500,00 €</u>
Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	372.400,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2023 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise bei Ein- und Zweifamilienhäusern oberhalb des Sachwerts liegen. Demgemäß wäre beim Sachwert ein theoretischer Zuschlag in Höhe von rund 18 % 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 weder einen Zuschlag noch einen Abschlag auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwands) für gerechtfertigt.

0 v. H.	von	372.400,00 €	<u>+/- 0,00 €</u>
		Summe:	372.400,00 €
abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:			<u>- 40.000,00 €</u>
			332.400,00 €
Sachwert nach Anpassung an die Marktlage:			<u>rd. 332.000,00 €</u>

4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

4.2.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt wird im Erdgeschoss von den Eigentümern selbst bewohnt und das Obergeschoss ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leerstehend, so dass kein Mietzins gezahlt wird.

Unter Berücksichtigung des BGB, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Datteln und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Datteln werden, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, folgende Nettokaltmieten als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

Lage:	Wohn- / Nutzfläche:	Nettokaltmiete:	
		[€/m ²]	[€/Monat]
Wohnung Erdgeschoss	110 m ²	5,35	588,50
Wohnung Obergeschoss	111 m ²	5,35	<u>593,85</u>
			1.182,35
Pkw-Stellplätze	2 Stück	35,00	<u>70,00</u>
			1.252,35
Gesamt		rund	1.252,00

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, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Haus	13,50 € / m ² Wohnfläche / Anno
Pkw-Stellplätze	102,00 € / Stück / Anno

Verwaltungskosten:

Haus	344,00 € / Stück / Anno
Pkw-Stellplätze	45,00 € / Stück / Anno

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

4.2.3 Liegenschaftszinssatz:

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

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

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

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 24 Jahren, der Größe und Lage des Bewertungsobjekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Datteln, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren von einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.2.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$1.252,00 \text{ €/ Monat} \times 12 \text{ Monate} = 15.024,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnhaus} \quad 13,50 \text{ €/m}^2 \times 221 \text{ m}^2 = 2.983,50 \text{ €}$$

$$\text{Pkw-Stellplätze} \quad 102,00 \text{ €/Stck.} \times 2 \text{ Stck.} = 204,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnhaus} \quad 344,00 \text{ €/Stck.} \times 2 \text{ Stck.} = 688,00 \text{ €}$$

$$\text{Pkw-Stellplätze} \quad 45,00 \text{ €/Stck.} \times 2 \text{ Stck.} = 90,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } 15.024,00 \text{ €} = 300,48 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad 4.265,98 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme rd.:} \quad 4.266,00 \text{ €} = - 4.266,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} \quad = \underline{10.758,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$170.900,00 \text{ €} \times 2,0 \% = - 3.418,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} \quad = \underline{7.340,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 24 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 18,91. Mithin ergibt sich:

$$7.340,00 \text{ €} \times 18,91 = 138.800,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert: (Flurstücke 257 und 262)} \quad = + 170.900,00 \text{ €}$$

$$= \underline{309.700,00 \text{ €}}$$

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

$$= - 40.000,00 \text{ €}$$

$$= \underline{269.700,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{270.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

Ermittelte Werte:

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage	=	332.000,00 €
Ertragswert	=	270.000,00 €

Die oben aufgeführten Werte zeigen eine 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 Zweifamilienhäusern von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Datteln, Flur 63, Flurstücke 257 und 262, Westremstraße 10 in 45711 Datteln von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 26. Oktober 2023, auf insgesamt

300.000,00 €
(dreihunderttausend Euro)

Dies entspricht ca. 1.357,00 € / m² Wohnfläche inklusive der Pkw-Stellplätze.

festgestellt.

5.1 Ersatzwert der Eintragung lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs:

Flurstück 257 betreffend:

Grunddienstbarkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Datteln Flur 63 Flurstück 260 zurzeit eingetragen in Datteln Blatt 12345. Rang vor Abteilung III Nr. 1. Bezug: Bewilligung vom 01.02.2005/04.03.2005 (Notar in Krefeld, UR 118/05/UR 250/05)

Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.

Eingetragen am 22. Juli 2005.

Auszug aus der Urkundenrolle Nr. 118/05:

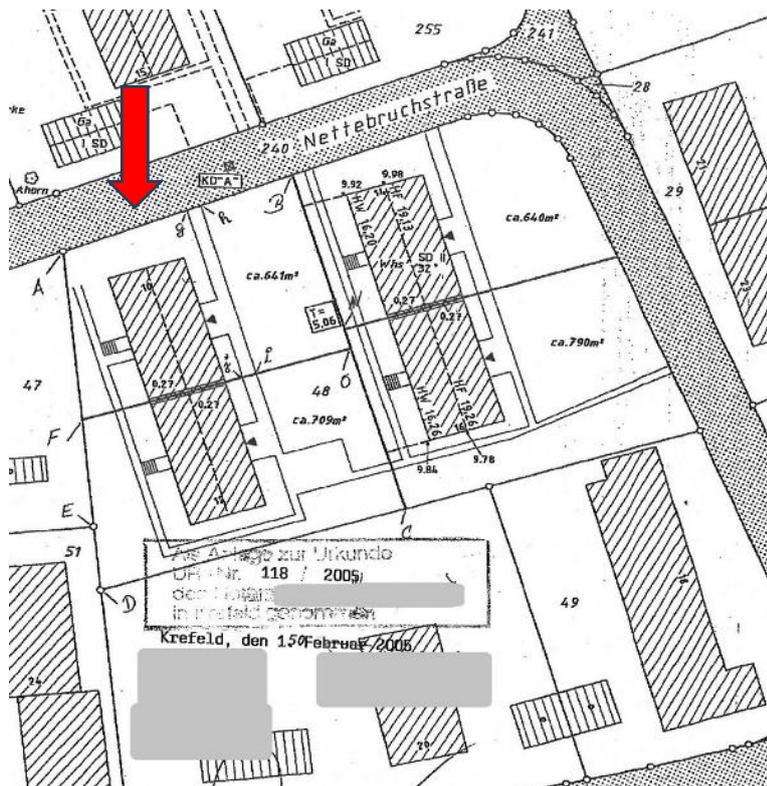
(12) Begründung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes

Der Verkäufer als Eigentümer der bei ihm verbleibenden Teilfläche (herrschender Grundbesitz), räumt dem jeweiligen Eigentümer der veräußerten Teilfläche (dienender Grundbesitz) das Recht mit dem Inhalt einer Grunddienstbarkeit ein.

- a) Die veräußerte Teilfläche jederzeit zu Begehen und mit Kraftfahrzeugen aller Art zu befahren, soweit nach den jetzt bestehenden tatsächlichen Gegebenheiten möglich, um von der öffentlichen Straße „Westrem“ auf die beim Verkäufer verbleibende Teilfläche zu gelangen und umgekehrt,
- b) Zum Zwecke der Ver- und Entsorgung des herrschenden Grundbesitzes in die veräußerte Teilfläche Leitungen aller Art, insbesondere für Strom, Wasser, Gas, Abwasser, Fernwärme, Telekommunikation, usw., zu verlegen, dort zu belassen und den Grundbesitz zum Zwecke der Unterhaltung, Reparatur und Erneuerung der Leitungen zu betreten oder durch beauftragte Dritte betreten zu lassen.

Die Ausübung der Grunddienstbarkeit betreffend des Wegerechts wird beschränkt auf die Fläche, die im anliegenden Lageplan mit den Buchstaben g-h-i-j-g umschrieben ist.

Das Recht des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks, die Wegefläche und die Ver- und Entsorgungsleitungen für gleiche Zwecke mitzubeneutzen, bleibt unberührt.



Die von diesem Recht betroffene Grundstücksfläche auf dem Flurstück 257, befindet sich im Zuwegungsbereich des Objekts Westremstraße 10. Die von dem Recht betroffene Fläche hat eine Größe von rund 66 m², welche in der nachfolgenden Berechnung zugrunde gelegt wird.

Unter Würdigung des Umfangs der Belastung und des dem Eigentümer verbleibenden Nutzens, wird sachverständig folgender Wert des Rechts ermittelt:

	Fläche:	Wertansatz:	
Flurstück 257	66 m ²	236,00 x 50 %	7.788,00 €
Ersatzwert des Rechts Abt. II Nr. 1.			= 7.800,00 €

5.2 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert)	300.000,00 € i. W.: dreihunderttausend €
Ersatzwert der Eintragung Ifd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs	7.800,00 € i. W.: siebentausendachthundert €

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 48 Seiten zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke des Auftrages, 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 25.01.2024
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.“