

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. STE-0723-REH

für das mit einem Reihenendhaus mit einem I-geschossigen Anbau und Nebengebäude bebaute Grundstück

**Lohbuschstraße 13d**, 45731 Waltrop

im Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 054/22**

zum Stichtag 06.03.2023



**Ermittelter Verkehrswert**

**104.000 €**

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)

Marl, den 19.07.2023

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>AUF EINEN BLICK</b>	<b>3</b>
<b>1 ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
<b>2 BESTANDSANALYSE</b>	<b>7</b>
2.1 Makrolage Stadt Waltrop	7
2.2 Mikrolage Lohbuschstraße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	17
2.7 Flächen- und Massenangaben	23
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	26
<b>3 WERTERMITTLUNG</b>	<b>27</b>
3.1 Bewertungsmodell	28
3.2 Bodenwertermittlung	30
3.3 Sachwertermittlung	31
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	36
<b>4 VERKEHRSWERT</b>	<b>38</b>
4.1 Verfahrenswahl	38
<b>LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH</b>	<b>39</b>
<b>BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS</b>	<b>40</b>
<b>5 ANLAGEN</b>	<b>41</b>
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Bewilligung Urkunde Nr. 1081/2021	
5.7. Bewilligung Urkunde Nr. 833/2022	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

## AUF EINEN BLICK

---

<b>Bewertungsobjekt</b>	Reihenendhaus und Nebengebäude	
<b>Ortstermin</b>		06.03.2023
<b>Wertermittlungsstichtag</b>		06.03.2023
<b>Objektadresse</b>	Lohbuschstraße 13d 45731 Waltrop	
<b>Gemarkung</b>	Waltrop	
<b>Flur/Flurstück</b>	25 / 164	
<b>Objektinformationen</b>	Baujahr	1923
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1975
	Alter	100 Jahre
	fiktives Alter	48 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	32 Jahre
<b>Flächen</b>	Grundstücksgröße	389 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche (nur Reihenendhaus)	77 m <sup>2</sup>
	Geschossfläche (WGFZ)	136 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche	195 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	97 m <sup>2</sup>
	wohnliche Nutzfläche	19 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwerte</b>	Bodenrichtwert	260 €/m <sup>2</sup>
	angepasster Bodenwert	299 €/m <sup>2</sup>
	Bodenwert (absolut)	116.000 €
<b>gewähltes Verfahren</b>	vorläufiger marktangepasster Sachwert	294.000 €
<b>Wertbestimmendes Verfahren</b>	vorläufiger marktangepasster Sachwert	294.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 190.500 €
	Rundung	500 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	104.000 €
<b>Ermittelter Verkehrswert</b>		<b>104.000 €</b>

# 1 ALLGEMEINE ANGABEN

---

Auftraggeber:	Frau Anders Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen	
Aktenzeichen:	022 K 054/22	
Auftrag vom:	20.12.2022	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Reihenendhaus und Nebengebäude bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Reihenendhaus und Nebengebäude Lohbuschstraße 13d 45731 Waltrop	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Recklinghausen Waltrop 7160
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Waltrop 25 164
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - die Mieter, soweit anwesend - der Sachverständige Tettenborn  Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem eingeschränkten Umfang besichtigt werden. Die Räume waren teils so befüllt und zugestellt, dass nur eine eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit bestand. Dies in Bereichen von allen Geschossen, sodass trotz zugelassener Innenbesichtigung nicht alle Bauteile besichtigt werden konnten. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden mit Einverständnis der bei dem Ortstermin beteiligten Personen dem Gutachten beigelegt, sie dürfen jedoch keine Personen zeigen.	06.03.2023
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	06.03.2023

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

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 20.12.2022

**eingeholte Unterlagen**

- Grundbuchauszug vom 30.01.2023
- Bewilligungsurkunde vom 22.06.2021
- Bewilligungsurkunde vom 17.05.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.02.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 24.01.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 07.06.2023
- Auskunft zu den Baulasten vom 16.02.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 23.02.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.01.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 11.05.2023
- Einsicht in die Bauakte am 10.03.2023

**Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts**

- Baugenehmigung vom 11.09.1992
- Schlussabnahme vom 07.08.1998

**zur Verfügung gestellte Unterlagen**

- keine

**Hinweis zu den Unterlagen**

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

**Hinweis zu dem Aufbau des Gutachtens****Berücksichtigung von Bauschäden und Investitionsstau - externalisierendes Verfahren**

Bei der Wertermittlung wird das so genannte externalisierende Verfahren angewendet. Hierbei wird zunächst im ersten Schritt ein schaden- und mängelfreies Gebäude unterstellt, welches über die angesetzte wirtschaftliche Nutzungsdauer nutzbar ist. Es wird also ein fiktiv instand gesetztes Gebäude bewertet. Die geschätzten Kosten, die hierfür benötigt werden, werden bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im zweiten Schritt berücksichtigt. Die Kosten werden unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und eines Vorteilsausgleichs „neu für alt“ gewählt.

**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.<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> BGH Urteil (1966), in NJW 1968: 150-151.

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.

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 Schadensaufflistung 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.

### **Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung**

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- in der zum 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 86 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 30 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

## 2 BESTANDSANALYSE

### 2.1 Makrolage Stadt Waltrop

Die Stadt Waltrop, im Kreis Recklinghausen/ Regierungsbezirk Münster gelegen, ist eine Mittelstadt im nördlichen Ruhrgebiet in enger Nachbarschaft zu den Gemeinden/Städten Selm, Lünen (beide Kreis Unna), Dortmund (kreisfreie Stadt), Castrop-Rauxel und Datteln (beide Kreis Recklinghausen). Die verkehrsgünstige Lage der Stadt Waltrop (Autobahnen A2, A45) ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Großstädte Bochum, Dortmund und die Erholungsräume des Münsterlandes.

Das Stadtgebiet hat heute eine Grundfläche von 46,98 km<sup>2</sup>.

Mitte des Jahres 1979 schloss die Zeche Waltrop, damals mit Abstand der größte Arbeitgeber am Ort mit rund 2.000 Beschäftigten, ihre Werkstore.

Aktuell entwickelt sich Waltrop jedoch durch die Ansiedlung größerer Logistikflächen auch zu einem Logistikstandort. Trotzdem ist der Strukturwandel auch in Waltrop zu spüren. Dies spiegelt sich in einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang und einer im Landesvergleich überdurchschnittlichen Arbeitslosenquote wider.

#### Verkehrsanbindung:

Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Waltrop 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. An das Schienennetz der Deutschen Bahn ist Waltrop nicht angeschlossen. Die nächsten Bahnhöfe sind in Lünen und Castrop-Rauxel.

#### Demografie Waltrop:

Waltrop ist die kleinste Stadt im Kreis Recklinghausen. Die Einwohneranzahl von Waltrop ist von dem Jahr 2017 von 29.252 auf 29.429 (31.12.2022) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,61% (Zahlen für 2023 sind noch nicht veröffentlicht)<sup>2</sup>. Insgesamt ist die Einwohnerentwicklung seit Ende der 1990er Jahre rückläufig und stieg 2015 aufgrund der Zuwanderungspolitik wieder leicht an. Aktuell ist im Wesentlichen eine Seitwärtsbewegung erkennbar.

Bisher veröffentlichte Studien 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 wird jedoch mit einem Bevölkerungsrückgang im Ruhrgebiet und auch in Waltrop gerechnet. Nach der Internetseite des Kreises Recklinghausen ist im Stadtgebiet von Waltrop mit einem Bevölkerungsrückgang von -15% bis -20% von 2000 bis 2040 zu rechnen<sup>3</sup>.

Neben diesem Bevölkerungsrückgang wird in anderen Quellen ein Rückgang der Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der Gruppe der 18-Jährigen bis 65-Jährigen aufgeführt, während die Altersgruppe der über 65-Jährigen stark und der Hochbetagten (+80) besonders stark anwächst. Das Durchschnittsalter wird von 44,2 Jahren im Jahr 2006 auf 55,9 Jahren im Jahr 2025 ansteigen. Somit ist dies die stärkste Alterung der Bevölkerung im Vergleich zu den anderen kreisangehörigen Städten.

Dies hat insbesondere Auswirkungen an die Anforderungen, die an den Wohnraum gestellt werden. Neben den wechselnden Ansprüchen an Wohnraum hat dies auch Folgen auf die Einkommensstruktur sowie auf das Konsumverhalten.

<sup>2</sup> Quelle: [<https://www.landesdatenbank.nrw.de>]; abgerufen; am 22.11.2022

<sup>3</sup> Quelle: [<https://maps.regioplaner.de>] abgerufen am 10.03.2022

Arbeitslosenquote:	Bund: 5,7%; NRW: 7,2%; Kreis Recklinghausen: 8,1% (3/2023)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2022 = 100,2 (im Vergleich: 103,7 im Jahr 2007)
Immobilienmarkt:	<p>Seit 03/2020 prägte die Corona-Krise und seit 02/2022 prägt der Ukrainekrieg das soziale und wirtschaftliche Leben. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich erhöhter Inflationsraten und einer Rohstoffknappheit.</p> <p>Der Bulwiengesa-Immobilienindex 2022 stieg um 4,4% (Vorjahr 4,6%). Hierbei stieg das Segment der Wohnimmobilien gegenüber den Vorjahren immer noch. In erster Linie stiegen die Mieten, die Kaufpreise gaben leicht nach. Die Differenz zwischen Immobilienindex und Inflation wird deutlich negativ. 1a Handelsimmobilien hingegen sind seit nun mehr 5 Jahren rückläufig.</p> <p>Die Gutachterausschüsse berichten für das Geschäftsjahr 2022 überwiegend ebenfalls von steigenden Preisen. Hierbei konnte beobachtet werden, dass zum Jahresende 2022 die Anzahl der Kaufverträge deutlich zurückgegangen ist. Die steigenden Preise im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser können noch auf den Vertragsabschlüssen unter Bedingungen vor dem Ukraine-Krieg herrühren. Ertragsorientierte Immobilien zeigten überwiegend einen Seitwärtstrend und das Angebot in diesem Bereich hat sich vergrößert.</p> <p>Zum Wertermittlungsstichtag steigen die Baufinanzierungszinsen und die Zinsentwicklung wird sich auf einem Niveau von 3,5% bis 5,0% einpendeln. Im Vergleich zu vor dem Ukraine Krieg entspricht dies einer deutlichen Vielfachung. Des Weiteren sind die Zinsen im 10-Jahresbereich stark volatil. Fallende Zinsen auf ein Niveau von vor dem Ukrainekrieg sind nicht mehr zu erwarten. Zum Wertermittlungsstichtag steigt die Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt und die Stimmen mehren sich, dass der Immobilienboom vorbei ist. Verschärfend zu den bisherigen Einschnitten verunsichert insbesondere die Energiekrise und die hohen Inflationsraten die Verbraucher. Die Corona-Krise verliert immer mehr an Einfluss.</p> <p>Bei Objekten, die in der Corona-Krise noch gesucht waren (große Einfamilienhäuser außerhalb der Stadt), hat die Nachfrage deutlich abgenommen. Diese Objekte sind nur noch unter Preiszugeständnissen am Markt platzierbar. Gesucht sind jetzt zentrumsnahe kleinere jüngere Einfamilienhäuser mit einem kalkulierbaren Energieverbrauch.</p> <p>Der Immobilienmarkt hat spürbar an Dynamik verloren, ist aber noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die sich jedoch nicht mehr durchsetzen lassen.</p> <p>Die Essenz des Geschäftsjahres für den Immobilienmarkt 2021 stellt sich gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 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 fallend 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 Wohnimmobilien 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.</p>

Die Grundstücksmarktberichte 2023 geben die Situation auf dem Immobilienmarkt verzerrt da, da diese Expost erhoben werden. Dies bedeutet, dass das Jahr 2022 von Januar bis Dezember im Durchschnitt betrachtet wird, was aber aufgrund der unterjährigen stark unterschiedlichen Dynamik nicht die Situation zum Wertermittlungsstichtag wiedergibt. Der durchschnittliche Jahreszins 2022 betrug 2,65% am Ende des Jahres und war zum Wertermittlungsstichtag jedoch mit rd. 3,7% deutlich höher. Dies und die weiteren auf den Grundstücksmarkt einwirkenden Faktoren wie Inflation und Gesetzgebung haben einen deutlich dämpfenden Einfluss auf das Marktgeschehen zum Wertermittlungsstichtag. Somit werden die Auswertungen des Gutachterausschusses verzerrt. Nach ersten Veröffentlichungen, unter anderem von Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen<sup>4</sup> wird jedoch berichtet, dass seit der Hochphase 2021/2022 die Preise um rd. 20% gefallen sind.

Aktualisierte Daten des Gutachterausschusses sind noch nicht veröffentlicht worden.

---

<sup>4</sup> <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMW/SB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/Preisindex.html>

## 2.2 Mikrolage Lohbuschstraße

Stadtteil:	Waltrop hat keine definierten Stadtteile. Historisch besteht Waltrop aus dem Kernort bzw. der Bauerschaft Waltrop und sechs nach außen vorgelagerten alten Bauerschaften, die zum Ort gehören. Das zu bewertende Grundstück liegt in der neuen Kolonie Moselbach.								
Zentralität:	Das Grundstück befindet sich am nordöstlichen Stadtrand. Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 1,7 km.								
Erreichbarkeit:	<p>Lohbuschstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand mit Instandsetzungsbedarf und wurde augenscheinlich schon häufiger ausgebessert.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesstraße ca. 6,2 km (B235)</li> <li>- Autobahn ca. 6,1 km (A2)</li> <li>- Bus ca. 0,4 km</li> <li>- Bahnanschluss ca. 9,2 km (Lünen)</li> </ul> <p>Das Grundstück liegt direkt an der Lohbuschstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine Wohnsammelstraße mit Tempolimit 30 ohne nennenswerten Fremdverkehr.</p> <p><b>Insgesamt normale ortstypische Erreichbarkeit des Standortes.</b></p>								
Umfeld:	Umgebung mit überwiegend offener I- und II-geschossiger Wohnbebauung von vor 1945 bzw. aus den 1950/1960er Jahren. Gebäude in konventioneller Bauart mit Satteldächern, Putz- und Klinkerfassaden; baujahrestypischer oder vereinzelt modernisierter Zustand. Teilweise aus gleichartigen Wohnhäusern bestehend.								
Infrastruktureinrichtungen:	In der Nähe ist ein eingeschränktes Angebot an Infrastruktureinrichtungen vorhanden (Discounter, Restaurants). Ein erweitertes Angebot befindet sich in den umliegenden Stadtzentren Waltrop und Lünen bzw. in Dortmund.								
Bodenrichtwertniveau:	<p>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser - Grundstücksfläche: 250 - 500 m<sup>2</sup> mit einer Tiefe von bis zu 35 m beitragsfrei<sup>5</sup></p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>350 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>300 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>einfache Lage:</td> <td>250 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>260 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	gute Lage:	350 €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage:	300 €/m <sup>2</sup>	einfache Lage:	250 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert hier	260 €/m <sup>2</sup>
gute Lage:	350 €/m <sup>2</sup>								
mittlere Lage:	300 €/m <sup>2</sup>								
einfache Lage:	250 €/m <sup>2</sup>								
Bodenrichtwert hier	260 €/m <sup>2</sup>								
<b>Beurteilung</b>	Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.								

<sup>5</sup> Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2023; Seite 39

## 2.3 Grundstück

Flurstück:	164
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Reihenendhaus und einem Nebengebäude bebaut. Es wird als Einfamilienhaus genutzt, dass gemäß Angabe teilweise vermietet ist.
Größe:	389 m <sup>2</sup> Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück eine Teilfläche wurde ausparzeliert und mit Garagen bebaut Breite Straßenfront ca. 11 m, mittlere Tiefe ca. 26,5 m
Grundstücksausrichtung:	zur Südwestseite an eine öffentliche Straße normal angebunden; Garten ist zur Nordostseite ausgerichtet
Bewuchs:	stark verwilderter und vermüllter Garten, Neuanlage wird als erforderlich angesehen
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Mikroumfeld:	weitere Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser, kaum einsehbares Grundstück
Störeinflüsse:	Bei der Ortsbesichtigung konnten Lärmimmissionen von der angrenzenden Bahnstrecke wahrgenommen werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. <sup>6</sup> In ca. 90 m Luftlinie verläuft eine Bahntrasse. In der Lärmkarte des Eisenbahn-Bundesamtes ist das Grundstück mit einem Lärmpegel tagsüber von >55 dB, <= 59 dB (geringste Stufe) und nachts >45, dB<= 54 dB ausgewiesen <sup>7</sup> .

<sup>6</sup> Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 13.07.2023

<sup>7</sup> Quelle: [<https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/>]; abgerufen am 13.07.2023

<b>Bergbauliche Einwirkungen:</b>	<p>Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 24.01.2023 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit:</p> <p>Das zu bewertende Grundstück liegt über</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk An der Haard / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen</li> <li>- einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld</li> </ul> <p>und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.</p> <p>Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Waltrop Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die RAG Aktiengesellschaft, Essen.</p> <p>Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.</p>
<b>Altlasten:</b>	Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 30.01.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
<b>Schutzgebiete<sup>8</sup>:</b>	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.
<b>Starkregen:</b>	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück vollständig im Bereich des Reihenendhauses mit einer Wasserstandshöhe von 0,1 bis 0,5 m (geringste gekennzeichnete Stufe bei einem extremen Ereignis) gekennzeichnet <sup>9</sup> . Weiter westlich ist ein geschlossener Bereich mit einer Wasserstandshöhe von 0,5 m bis 1,0 m gekennzeichnet, was insgesamt auf eine Senke schließen lässt. Von hier erfolgt nur der Hinweis.
<b>Baugrund:</b>	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.
<b>Beurteilung</b>	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

<sup>8</sup> Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/>]; abgerufen am 13.07.2023

<sup>9</sup> Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 13.07.2023

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen.</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal des Kreises Recklinghausen 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>Gemäß den Darstellungen des Internetportals des Kreises Recklinghausen liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.</p>

### Erschließung

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

### Entwicklungszustand

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

### Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	<p>Gemäß Bescheinigung der Stadt Waltrop vom 07.06.2023 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.</p>
Straßenbaubeiträge:	<p>Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.</p>

### Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:	<p>Für die Bewertung wurde am 10.03.2023 die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen.</p> <p>In der Bauakte lagen zu dem gegenständlichen Reihenendhaus keine Pläne vor. Vermutlich wurde es zusammen mit anderen Genehmigungsvorgängen als Typenhaus genehmigt und die Unterlagen nicht in der Bauakte abgelegt. Gemäß Schreiben der Stadt Waltrop vom 23.02.2023 wurde das Gebäude mit Bauschein 48/1922 bewilligt. Weitere Daten zur Rohbauabnahme oder Schlussabnahme liegen nicht vor.</p> <p>Die Baugenehmigung zu dem Reihenendhaus datiert gemäß Angabe aus Dezember 1922, sodass von einer Fertigstellung 1923 ausgegangen werden kann.</p> <p>Bei der Akteneinsicht konnten die Bauantragsunterlagen zu der Garage und dem Hundezwinger gesichtet werden</p>
-------------------	---

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen zu der Garage und dem Hundezwinger vor:

Baugenehmigung Nr. 191/92	vom 11.09.1992
Schlussabnahme	vom 07.08.1998

Zu dem bauordnungsrechtlichen Status des Ausbaus von dem Spitzboden liegen keine Informationen vor. Der Spitzboden 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.

Des Weiteren wurde an dem 1-geschossigen Teil ein Anbau errichtet, zu dem keine Bauunterlagen recherchiert werden konnten. Dieser Anbau befindet sich in einem abgängigen Zustand.

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise erkannt werden, die gegen das Vorhandensein einer ursprünglichen Baugenehmigung sprechen würden.

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

**Baulasten:** Nach einem Schreiben der Stadt Waltrop vom 16.02.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

**Behördliche Beanstandungen:** Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Waltrop vom 23.02.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Das Reihenendhaus ist stark runtergekommen und vernachlässigt. Ob hier noch Verhältnisse für gesundes Wohnen gegeben sind, kann angezweifelt werden. Ob bei einer detaillierten Prüfung hier von Amtswegen eingeschritten werden würde (Gefahrenabwehr, gerichtetes Nutzungsverbot), kann nicht beurteilt werden, da es sich hierbei um eine juristische Frage handelt und in der Regel eine Einzelfallprüfung ist. Unabhängig davon, dass das Reihenendhaus in diesem Zustand nicht ordentlich vermietbar ist, könnte ein Vermietungsverbot in diesem Zustand als durchsetzbar angesehen werden.

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

## **Baunebenrechtlich**

**Energieausweis:** Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.

Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einen späteren Verkauf schon.

## 2.5 Privat-rechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuch

**Grundbuch**                      Amtsgericht                      Recklinghausen  
    Grundbuch von                      Waltrop  
    Blatt Nr.                              7160  
    letzte Änderung                      vom 20.12.2022, Ausdruck vom 30.01.2023

Bestandsverzeichnis:                      Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

<u>lfd. Nr.</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurst.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>
1	25	164	Gebäude- und Freifläche	389 m <sup>2</sup>

Dienstbarkeiten als Rechte  
im Bestandsverzeichnis:                      keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer:                      **lfd. Nr. 4:**  
    Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.  
    Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und  
Beschränkungen:                      **lfd. Nr. 1**  
    gelöscht

**lfd. Nr. 2**  
    Eigentumsübertragungsvormerkung für eine natürliche Person. Bezug: Bewilligung vom 22.06.2021 (UR-Nr. 1081/2021, Notar xxx, Waltrop). Eingetragen am 06.07.2021

**lfd. Nr. 3**  
    Auflassungsvormerkung für eine juristische Person. Bezug: Bewilligung vom 17.05.2022 (UR-Nr./ UVZ-Nr. 833/2022, Notar xxx, Waltrop). Das Recht hat Rang nach Abt. III Nr. 8. Eingetragen am 12.08.2022.

**lfd. Nr. 4**  
    Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
    (Amtsgericht Recklinghausen 022 K 054/22)

Hinweis Gerichtsauftrag:                      Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung der eingetragenen Rechte. Eine Verwendung und die Werthöhe der zu bewertenden Rechte in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.  
    Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

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: Das Reihenendhaus ist vermietet. Der Mieter hat an der Ortsbesichtigung nicht aktiv teilgenommen und auf Nachfrage nur rudimentäre Angaben zu dem Mietverhältnis gemacht. Demnach betrüge die vereinbarte Miete ungefähr 300 €. Ein Mietvertrag konnte auf Nachfrage nicht vorgelegt werden.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Waltrop vom 11.05.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

### **2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen**

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

## 2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Reihenendhaus als Einfamilienhaus II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden sowie einem I-geschossigen Anbau	
Größe:	rd. 97 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
tatsächliche Nutzung:	vermietetes Einfamilienhaus	
Baujahr:	Baujahr:	um 1923 (Fertigstellung)
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare Umbauten/Erweiterungen unbekannt: Anbau an dem 1-geschossigen Bauteil – nicht von dem Reihenendhaus zugänglich unbekannt: Umbau vermutlich ehemaliges Stallgebäude zum Badezimmer	
Modernisierungen:	Bei der Ortsbesichtigung konnten länger zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen erkannt werden, die jedoch schon wieder soweit abgenutzt und beschädigt sind, dass diese vollständig erneut durchgeführt werden müssen.	
Instandhaltung:	Das Reihenendhaus wurde augenscheinlich nicht im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt. Das Reihenendhaus ist stark vernachlässigt und vielfach beschädigt.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	normale Einfamilienhauserschließung mit internem Treppenhaus	
Stellplätze:	1 Garagenstellplatz	
E-Ladesäulen:	keine erkennbaren Ladesäulen	
Aufteilung:	KG:	Abstellen, Technik
	EG/DG/SB:	Wohnen

## 2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise
Gebäudetrennwand:	Vermutlich teilt sich das zu bewertende Reihenendhaus eine gemeinsame Gebäudetrennwand mit dem benachbarten Reihenhaus. Hierdurch kann es zu Schallbrücken kommen, die sich nur schwer beheben lassen.
Keller:	Wände - massives Mauerwerk Decke - örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk Decke - unbekannt, da abgehangen bei Holzbalkendecke Gefahr der Balkenkopffäule gegeben
Treppe KG-EG:	Betontreppe ohne Handlauf
Treppe EG-DG:	Holztreppe mit PVC-Belag, Holzgeländer und Holzhandlauf
Treppe DG-SB:	Holztreppe ohne Absturzsicherung
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht
Dachabdichtung:	Satteldach - Betonpfannen
Zwerchhaus:	Fassade mit Putz, Dacheindeckung Betondachpfannen
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zink- und Kupferblech
Fassade:	Putz

## 2.6.2 Ausbau

### Hinweis Verfahren

Hier wird das externalisierende Verfahren angewendet. Die oben beschriebene vorhandene Ausstattung bildet **nicht** die Grundlage der Bewertung. Bei den Parametern der Wertermittlung wird ein fiktiv modernisierter Zustand angenommen, da in dem jetzigen Zustand keine wirtschaftliche Nutzung gegeben ist und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Kosten der fiktiven Modernisierungsmaßnahmen werden bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt und eine Pauschale in Abzug gebracht.

### Wohnbereich

Haustür:	Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung in einem abgenutzten Zustand
Gartentür:	Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Glasbausteine, in einem abgenutzten, teils defekten Zustand
Sonnenschutz:	Rollläden, manuell bedienbar in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand - Funktion nicht geprüft
Boden:	Fliesen, Laminat, PVC, in einer einfachen Qualität und einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, tapeziert/Dekor, geputzt und Anstrich, Fliesen im Nassbereich, Klinker/Riemchen, in einer einfachen Qualität und einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Decke:	tapeziert und Anstrich, abgehangen mit Profilholz, mit integrierter Beleuchtung, in einer einfachen Qualität und einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Schiebetür, Holzzargen, in einer einfachen Qualität und einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand

**Sanitäre Ausstattung**

Bad:	Wanne (Whirlpool), Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser, in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herd, in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand

**Technische Ausstattung**

Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem abgenutzten Zustand
Warmwasser:	dezentral über Durchlauferhitzer in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand - Funktion nicht geprüft

**Kellergeschoss**

Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz in einem abgenutzten Zustand
Boden:	Estrich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, Fugenglattstrich, Fliesen im Nassbereich, vertäfelt, in einer einfachen Qualität und einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Decke:	Beton/schalrein und entgratet in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem bauzeitypischen/älteren, aber zweckmäßigen Zustand
Innentüren:	Holzlattentüren in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Sanitäre Ausstattung	Waschküche mit Anschlüssen für eine Waschmaschine
Abwasseranschlüsse im KG	Im Kellergeschoss befinden sich Abwasseranschlüsse bzw. ein Bodeneinlauf. 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 und Strom
Heizungsanlage:	zentraler Heizkessel in einem defekten/instandsetzungsbedürftigen Zustand
Elektro-Unterverteilung:	normale Anzahl an Sicherungsautomaten mit FI-Schalter in einem bauzeitypischen/älteren aber zweckmäßigen 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:	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:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonplatten und -pflaster befestigt. Der Vorgarten ist verwildert und hier wird eine Neuanlage als erforderlich angesehen.	
Garagenzufahrt/ Wege:	Die Garagenzufahrt und die Zuwegung sind mit Betonpflaster befestigt.	
Garten:	Der Garten ist insgesamt verwildert und hier ist eine Neuanlage erforderlich.	
Einfriedungen:	Einfriedungen sind möglicherweise vorhanden, jedoch bei der Ortsbesichtigung wegen des stark verwilderten Zustands nicht erkennbar. Die Einfriedungen sind abgänglich und stellen keinen Wert mehr dar.	

### 2.6.4 Nebengebäude

Auf dem Grundstück stehen mehrere Nebengebäude, die bis auf die Garage, alle in einem abgängigen Zustand sind. Bei der Ortsbesichtigung konnten die Nebengebäude nicht betreten werden, da

- der Garten so verwildert und zugewuchert ist
- die Gebäude teils bereits verfallen sind und möglicherweise Einsturzgefahr besteht
- die Gebäude mit Müll und Unrat zugestellt sind
- zu der Garage keine Zugangsmöglichkeit bestand, da diese verschlossen war

Hierbei handelt es sich um

- einen ehemaligen Hundezwinger bestehend aus einer Holz-Mauerwerkskonstruktion teilweise mit Fenserelementen und einem Pultdach aus Holz
- einen Anbau aus Mauerwerk mit Pultdach und Zementfaserwellendeckung
- einen Anbau aus Mauerwerk mit einem Pultdach und Kunststoffwellendeckung
- bei der Garage handelt es sich um eine Sickenblechgarage mit einem Schwingtor aus Stahlblech

Aufgrund des Zustandes der Nebengebäude wird - bis auf die Garage - von einem Rückbau der Nebengebäude ausgegangen. Die Kosten werden bei der Ableitung des Verkehrswerts unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Für die Garage wird bei der Herleitung des Sachwertes unter dem Punkt sonstige Bauteile eine Pauschale angesetzt.

## 2.6.5 Zustand und Beurteilung

- Zustand/Schäden: Der Umfang der notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist so umfangreich und erstreckt sich über alle Gewerke, dass die zu erwartenden Kosten der Instandsetzung möglichen Neubaukosten nur wenig nachstehen.
- Bei einer Sanierung besteht weiter ein nicht unerhebliches Kostenrisiko von bisher nicht erkannten Bauschäden und viele Arbeiten sind keine Standardarbeiten, sondern jeweils objektspezifische Lösungen.
- Im Allgemeinen ist es so, dass eine Sanierung alter Gebäude mit einem vergleichbaren Schadensumfang aus persönlichen Motiven erfolgt und nicht aus ökonomischen.
- Die Sanierung eines solchen Gebäudes in dieser Lage lässt sich nur mit einem erheblichen Aufwand an Eigenleistung darstellen, was auch dem Marktverhalten entspricht.
- Bei der Wertermittlung werden folgende Maßnahmen fiktiv unterstellt, um das Reihenendhaus über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können. Die übrigen wertrelevanten Parameter setzen die Durchführung dieser Arbeiten voraus.
- Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung folgende Maßnahmen erkennbar, die für eine weitere Nutzung durchgeführt werden müssen:
- Entrümpelung des Reihenendhauses und der Gartenfläche
  - vollständige Durchführung sämtlicher Schönheitsreparaturen
  - Sanierung des Badezimmers – Austausch aller Einbauten
  - Sanierung der Küche
  - Instandsetzung der Treppen
  - Erneuerung sämtlicher Innentüren
  - Reparatur bzw. ggf. Austausch der Fenster und Türen
  - Überarbeitung der technischen Installationen für Frischwasser, Abwasser und Strom nebst neuer Elektro-Unterverteilung
  - Erneuerung des Heizkessels
  - Überprüfung und ggf. Instandsetzung Heizkörper
  - Überprüfung und ggf. Instandsetzung des Daches; ggf. Dämmung des Daches
  - Instandsetzen und Streichen der Fassade
  - Neuanlage der Außenflächen
- Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein nicht mehr bewohnbarer Zustand erkennbar.
- 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.
- Schadstoffe in den Baustoffen: Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich der Dächer von den Nebengebäuden und im Bereich des Kamins 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. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.
- Ob weitere möglicherweise schadstoffbelastete Bauteile vorhanden sind, kann aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten bei der Ortsbesichtigung nicht ausgeschlossen werden.

<b>Energetische Situation:</b>	<p>Nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke/das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).</p> <p>Augenscheinlich ist der Heizkessel defekt und muss ggf. ausgetauscht werden. Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Dies gilt nicht, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind sowie für heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt (§72 (3) GEG). Weiter dürfen ab dem 01.01.2026 Heizkessel, die mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff beschickt werden, zum Zwecke der Inbetriebnahme in ein Gebäude nur noch unter bestimmten Bedingungen eingebaut oder in einem Gebäude aufgestellt werden (§72 (4) GEG).</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 daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.</p>
<b>Aktueller Hinweis:</b>	<p>Die Bundesregierung hat nach dem Wertermittlungsstichtag die Novellierung des GEG beschlossen. In der Novellierung haben sich die Anforderungen an Heizungsanlagen deutlich verschärft und kann unter Umständen in diesem Fall zu deutlichen höheren Investitionskosten führen (u.a. auch in nachträgliche Wärmedämmung des Reihenendhauses), wenn die Heizung nicht zeitnah ausgetauscht werden sollte. Von hier erfolgt nur der Hinweis, eine Bewertung kann wegen des Stichtagsprinzips nicht vorgenommen werden.</p>
<b>Drittverwendungsfähigkeit:</b>	<p>Das mit einem Reihenendhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück 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 nach Sanierung keine Einschränkungen erkennbar gewesen.</p>
<b>Beurteilung</b>	<p>Es handelt sich um ein schlicht gestaltetes Siedlungshaus aus Anfang des 20sten Jahrhunderts. Der vermutlich ehemalige Stall wurde zum Badezimmer umgebaut.</p> <p>Es handelt sich um ein Siedlungshaus, das in erster Linie nach funktionalen Gesichtspunkten entworfen wurde. Es ist für eine Familie ausgelegt und die Größe entspricht nur noch bedingt den heutigen Anforderungen und ist als klein einzuordnen. Das äußere Erscheinungsbild ist schlicht und kompakt, jedoch vernachlässigt. Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und einfach gestaltetes, jedoch instandsetzungsbedürftiges Wohnhaus.</p> <p>Die Ausstattung ist insgesamt abgängig und muss ersetzt werden.</p> <p>Insgesamt handelt es sich um ein Siedlungshaus mit einem kompromissbehafteten Grundrisszuschnitt und aktuell deutlichem Investitionsbedarf.</p>

## 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** **389 m<sup>2</sup>**

### 2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Baupläne zu der Ursprungsbebauung lagen nicht vor. Die BGF wurde anhand des örtlichen Aufmaßes ermittelt, bzw. durch plausible Annahmen ergänzt und mit den öffentlich zugänglichen Katasterplänen abgeglichen. Eine genaue Erfassung der BGF war örtlich nicht möglich.

#### Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Reihenendhaus

Kellergeschoss	6,40 m x	9,15 m =	59 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	6,40 m x	9,15 m =	59 m <sup>2</sup>
	2,10 m x	2,40 m =	5 m <sup>2</sup>
	2,90 m x	4,65 m =	13 m <sup>2</sup>
Summe Erdgeschoss			<u>77 m<sup>2</sup></u>
Dachgeschoss	6,40 m x	9,15 m =	<u>59 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe BGF gesamt</b>			<b>195 m<sup>2</sup></b>

#### Hinweis Spitzboden

Die BGF des ausgebauten Spitzbodens bleibt gemäß Erläuterungen zu der ImmoWertV außen vor. Hierfür erfolgt innerhalb des Sachwertverfahrens ein Zuschlag.

#### Hinweis Garage

Die Garage wird im Sachwertverfahren unter dem Punkt „Sonstige Bauteile“ berücksichtigt und bleibt bei der Berechnung der BGF unberücksichtigt.

### 2.7.3 Wohnfläche

Zu dem Objekt konnten keine Pläne recherchiert werden. Bei der Ortsbesichtigung wurde ein örtliches Flächenaufmaß erstellt. Aufgrund des vollgestellten und vermüllten Zustandes war nur ein überschlägiges Aufmaß möglich. Dies, weil nicht alle Wände und Flächen sichtbar waren und ein detailliertes Aufmaß nicht zumutbar war. Weiter ist das Reihenendhaus möbliert und es konnten nicht alle Raummaße genommen werden. Die fehlenden Raummaße wurden teils aus mehreren Zwischenmessungen errechnet oder mit plausiblen Annahmen ergänzt. Das Aufmaß erfolgte mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, daher kann die tatsächliche Wohnfläche abweichen.

#### Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss	Faktor			
Eingang	1,98 m x	1,33 m x	1,00 =	2,63 m <sup>2</sup>
Flur	2,00 m x	1,76 m x	1,00 =	3,53 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,74 m x	4,40 m x	1,00 =	16,45 m <sup>2</sup>
Kamin	0,84 m x	0,27 m x	-1,00 =	-0,23 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	5,95 m x	3,83 m x	1,00 =	22,78 m <sup>2</sup>
Flur	1,66 m x	1,60 m x	1,00 =	2,65 m <sup>2</sup>
Bad	2,31 m x	3,81 m x	1,00 =	8,81 m <sup>2</sup>
	1,73 m x	0,95 m x	1,00 =	1,64 m <sup>2</sup>
<b>Summe Erdgeschoss</b>				<b>58,26 m<sup>2</sup></b>
Dachgeschoss	Faktor			
Flur	2,01 m x	1,69 m x	1,00 =	3,40 m <sup>2</sup>
	2,01 m x	0,69 m x	-1,00 =	-1,38 m <sup>2</sup>
	0,75 m x	0,50 m x	-1,00 =	-0,37 m <sup>2</sup>
Zimmer Zwerchhaus	2,99 m x	3,86 m x	1,00 =	11,53 m <sup>2</sup>
Zimmer (*)	2,83 m x	3,67 m x	1,00 =	10,36 m <sup>2</sup>
Zimmer (*)	3,79 m x	3,95 m x	1,00 =	14,95 m <sup>2</sup>
Kamin	0,80 m x	0,26 m x	-1,00 =	-0,21 m <sup>2</sup>
<b>Summe Dachgeschoss</b>				<b>38,28 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnfläche gesamt (gerundet)</b>				<b>97,00 m<sup>2</sup></b>

#### Ermittlung der wohnlich ausgebauten Nutzfläche

Spitzboden	Faktor			
Spitzboden	6,00 m x	3,46 m x	1,00 =	20,76 m <sup>2</sup>
Treppe	0,71 m x	1,75 m x	-1,00 =	-1,24 m <sup>2</sup>
Kamin	1,10 m x	0,64 m x	-1,00 =	-0,70 m <sup>2</sup>
<b>Summe Spitzboden</b>				<b>18,82 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche gesamt (gerundet)</b>				<b>19,00 m<sup>2</sup></b>

Die mit (\*) gekennzeichneten Räume haben Dachschrägen. Hierbei werden Flächen unter 1 m nicht angerechnet und die Flächen zwischen 1 m und 2 m zu 50%. Da hier der Bereich der senkrechten Wand über 1 m hoch ist, wurde zwischen der gemessenen Höhe und 2 m gemittelt und ab der gemittelten Höhe gemessen.

Für die weiteren Berechnungen werden die Wohnflächen auf 1 m<sup>2</sup> gerundet.

#### Hinweis:

Eine Übernahme der angegebenen Wohnfläche 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.

## Wohnflächenfaktoren

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

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF =  $(97 \text{ m}^2 / 195 \text{ m}^2)$  0,50

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF =  $(97 \text{ m}^2 / 136 \text{ m}^2)$  0,71

Die Wohnflächenfaktoren liegen in einem plausiblen Bereich.

### 2.7.4 Anzahl der Stellplätze

#### Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage

1 Stk

## 2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine gute - jedoch im Vergleich zu den Vorjahren - abnehmende Nachfrage nach Immobilien, wobei die Krisenereignisse zum Wertermittlungsstichtag die Marktteilnehmer verunsichern und der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts abnimmt. Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene Objekte eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien.

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

### Stärken:

- konnten nicht erkannt werden

### Schwächen:

- in der Analyse wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag
- viele individuelle Einbauten und Oberflächenbeläge, die in die Jahre gekommen und beschädigt sind
- gemeinsame Gebäudetrennwand mit dem benachbarten Reihenhaus und somit Schallbrücken
- Grundrisschwächen wie Badezimmer im Erdgeschoss und nicht auf der Ebene der Schlafzimmer

### Chancen:

- Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- langfristige Altersabsicherung
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten bietet die Möglichkeit, das Reihenendhaus nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten – dies bedeutet, dass keine Substanzwerte von kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden
- trotz der Unzulässigkeit als Raum zum dauernden Aufenthalt bietet der Spitzboden ein gutes Nutzungspotenzial

### Bedrohungen:

- beginnende Befürchtungen vor einer Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung
- erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion
- der allgemeine Instandhaltungszustand in Verbindung mit den anstehenden Arbeiten beinhaltet ein erhebliches Risikopotenzial bezüglich der Kosten
- Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit besteht die Gefahr, dass Schäden bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt wurden
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Waltrop bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag hohe Baupreise und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag

### Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine schwache 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.<sup>10</sup>

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.

---

<sup>10</sup> § 194 BauGB

## 3.1 Bewertungsmodell

### 3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Reihenendhaus 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.

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.

#### Sachwertmodell

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 Modellparameter<sup>11</sup> 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 m<sup>2</sup> ausgewertet.)

<sup>11</sup> Grundstücksmarktbericht 2022 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop; Seite 76

### 3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

In der Wertermittlung wird das so genannte externalisierende Verfahren angewendet. Das heißt, es werden Instandsetzungs-, und Reparatur- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer haben. Diese wird hier nach fiktiv unterstellter Durchführung der notwendigen bzw. beschriebenen Maßnahmen mit 32 Jahren angenommen. Unter fiktiver Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergeben sich ein sogenanntes fiktives Baujahr und ein sogenanntes fiktives Alter der baulichen Anlagen. Die Modernisierungsmaßnahmen werden hier als notwendig angesehen, um die Immobilie wirtschaftlich nutzen zu können. Im aktuellen Zustand ist eine übliche wirtschaftliche Nutzung nicht gegeben.

#### Vereinfacht:

Hier werden Nutzungsdauern angenommen, die sich nach der fiktiv unterstellten Modernisierung theoretisch ergeben. Ohne diese Modernisierungen ist die unten ermittelte und angenommene Restnutzungsdauer nicht sachgerecht.

In der ImmoWertV Anlage 1<sup>12</sup> 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 1923 fertiggestellt. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 100 Jahren.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung und nach fiktiv unterstellter Modernisierung sachverständig vergeben für

- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - fiktiv unterstellt
- Modernisierung der Heizungsanlage - fiktiv unterstellt
- Modernisierung von Bädern - fiktiv unterstellt
- Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen fiktiv unterstellt
- wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung - fiktiv unterstellt

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein mittlerer Modernisierungsgrad (6-10 Punkte) (8 von 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 100 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 1 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 32 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 48 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1975, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

#### **Hinweis**

Die Restnutzungsdauern laufen nicht auf 0 aus, sondern hier wird davon ausgegangen, dass eine Immobilie immer eine gewisse wirtschaftliche Restnutzungsdauer hat, auch wenn diese gering ist. So ist zum Beispiel bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die Mindestrestnutzungsdauer bei einem Alter von  $\geq 80$  Jahren 12 Jahre, obwohl diese rechnerisch 0 ergibt.

#### Nutzungsdauern Reihenendhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2023
Baujahr	1923
tatsächliches Alter	100 Jahre
fiktives Baujahr	1975
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	48 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	32 Jahre

<sup>12</sup> 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.

<b>Grundstück</b>				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	25	164	Gebäude- und Freifläche	389 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>				<b>389 m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenrichtwert</b>				<b>260 €/m<sup>2</sup></b>
Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 15% (Grundstückstiefe)				
Korrektur (€/m <sup>2</sup> )		15% von	260 €/m <sup>2</sup> =	39 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwertansatz (€/m<sup>2</sup>) gerundet</b>				<b>299 €/m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil		389 m <sup>2</sup>		
Bodenwertansatz		299 €/m <sup>2</sup>		
		299 €/m <sup>2</sup> x	389 m <sup>2</sup> =	116.311 €
Rundung				- 311 €
<b>Bodenwert (rentierlicher Anteil)</b>				<b>116.000 €</b>

## BEGRÜNDUNG

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

### Lage und Wert

Gemeinde	Waltrop
Postleitzahl	45731
Ortsteil	Waltrop
Bodenrichtwertnummer	783
Bodenrichtwert	260 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

### Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschossflächenzahl	I
Tiefe	40 m

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

Das Grundstück ist mit einer mittleren Tiefe von 26,5 m nicht so tief wie das Referenzgrundstück. Nach der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabelle<sup>13</sup> ist hier ein Zuschlag von 19% angemessen.

Das Grundstück ist unvorteilhaft ausgerichtet und die Erschließung erfolgt von der Südwestseite, so dass die dem Garten zugewendeten Wohnräume nach Nordosten ausgerichtet sind.

Insgesamt wird hier eine Anpassung in Höhe von +15% als sachgerecht angesehen, um näherungsweise die einzelnen Bodenwertqualitäten zu berücksichtigen. Die Anpassung wird korrigierend bei dem Bodenrichtwert berücksichtigt und der Bodenwert aus dem so angepassten Bodenwert abgeleitet.

<sup>13</sup> 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.

<b>Reihenendhaus</b>			
Kostenkennwert			710 €/m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche			195 m <sup>2</sup>
Baupreisindex 2015	IV / 2022	154,7	
Baupreisindex 2015	ø 2010	90,1	
	154,7 / 90,1 =	1,717	
	1,717 x 195 m <sup>2</sup> x 710 €/m <sup>2</sup> =		237.719 €
Alterswertminderungsfaktor Reihenendhaus			
fiktives Alter		48 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor 48 Jahre / 80 Jahre =		0,6	- 142.631 €
<b>Reihenendhaus</b>			<b>95.088 €</b>

Garage (Sickenblechgarage)			1.500 €
Zwerchhaus			8.000 €
<b>Sonstige Bauteile</b>	1,717 x	9.500 € =	<b>16.312 €</b>

Außenanlagen	8%	von 95.088 € =	7.607 €
<b>Sachwert Außenanlagen</b>			<b>7.607 €</b>

Sachwert Reihenendhaus			95.088 €
Sachwert sonstige Bauteile			16.312 €
Sachwert Außenanlagen			7.607 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)			116.000 €
Zwischensumme			235.007 €
Rundung			- 7 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>			<b>235.000 €</b>
Marktanpassung (§7 (2) ImmoWertV)			
Zuschlag	rd.	25% von 235.000 € =	58.750 €
Rundung			250 €
<b>vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>			<b>294.000 €</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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.

In der Wertermittlung wird das so genannte externalisierende Verfahren angewendet. Die nachfolgende Beschreibung des Ausstattungsstandards unterstellt eine fiktive Instandsetzung vieler Bauteile. Die notwendigen Kosten werden bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

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

Bauteil	Anmerkung	Gewichtung	Standardstufe
Außenwände	ursprünglich	23%	1
Dach	ursprünglich	15%	1,7
Fenster- und Außentüren	modernisiert - länger zurückliegend	11%	2
Innenwände und -türen	modernisiert (fiktiv unterstellt)	11%	2,4
Decken und Treppen	ursprünglich	11%	1,9
Fußböden	modernisiert (fiktiv unterstellt)	5%	2,5
Sanitäreinrichtungen	modernisiert (fiktiv unterstellt), ein Badezimmer	9%	3,2
Heizung	modernisiert (fiktiv unterstellt)	9%	3
Sonstige Technik	modernisiert (fiktiv unterstellt)	6%	3
<b>Standardkennzahl</b>	<b>gewichteter Mittelwert</b>	<b>100%</b>	<b>2,00</b>

Zum Wertermittlungsstichtag herrscht ein nicht mehr bewohnbarer Zustand. In der Wertermittlung wird das so genannte externalisierende Verfahren angewendet und fiktive Modernisierungsmaßnahmen unterstellt. Unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich ein teilw. modernisierter Zustand, jedoch insgesamt konstruktiv ursprünglicher Zustand und somit eine unterdurchschnittliche Standardstufe. Der nicht mehr zeitgemäße Eindruck resultiert im Wesentlichen aus den Standards der Außenwände sowie des Daches, die hier nicht bei der fiktiven Modernisierung berücksichtigt wurden. Für diese Bauteile wird auch nach der fiktiven Modernisierung ein ursprünglicher Standard angenommen.

Das teilunterkellerte Reihenendhaus lässt sich in die Tabellen der NHK wie folgt einordnen

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| - NHK Typ 3.01 II-geschossig unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss - | gewichteter Anteil rd. 91% |
| - NHK Typ 3.23 I-geschossig mit Flachdach <sup>14</sup> -             | gewichteter Anteil rd. 9%  |

Der Spitzboden ist ausgebaut worden. Dies wird mit einem Zuschlag in Anlehnung an die Empfehlungen der AGVGA NRW berücksichtigt. Der Kostenkennwert wird auf 5 €/m<sup>2</sup> gerundet.

Ansatz Kostenkennwert

**710 €/m<sup>2</sup>**

### 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 48 Jahren ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Ansatz Alterswertminderungsfaktor Reihenendhaus

**0,60**

<sup>14</sup> Vorhanden ist ein nicht nutzbares und in der BGF nicht anrechenbares Satteldach/Pultdach. Bei der Gewichtung des Kostenkennwertes wird es als sachgerecht angesehen den Standard eines Flachdachs zu berücksichtigen.

## 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.

- Zwerchhaus
- Sickenblechgarage – hierbei wird berücksichtigt, dass die Sickenblechgarage nicht von innen besichtigt werden konnte

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 154,7 zu erhöhen.

Ansatz **16.312 €**

## Außenanlagen

Unter Berücksichtigung, dass die Kosten für eine Neuanlage der Außenanlagen bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt werden, kann hier von normal gepflegten Außenanlagen ausgegangen werden.

Ansatz **8%**

## Marktanpassung Waltrop 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).<sup>15</sup>

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

Höhe vorläufiger Sachwert	200.000 €	Sachwertfaktor 1,46
	225.000 €	Sachwertfaktor 1,41
	250.000 €	Sachwertfaktor 1,36

Für die Stadt Waltrop wurden Sachwertfaktoren aus den Kaufpreisen aus den Jahren 2010-2022 für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet<sup>16</sup>.

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

Höhe vorläufiger Sachwert	200.000 €	Sachwertfaktor 1,44
	225.000 €	Sachwertfaktor 1,40
	250.000 €	Sachwertfaktor 1,36

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.

<sup>15</sup> Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2023; Seite 54

<sup>16</sup> Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2023; Seite 57

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

### Allgemein

Marktdimension: Bedingt durch die aktuellen politischen Ereignisse und anziehenden Finanzierungszinsen, deren Konsequenzen zurzeit nicht absehbar sind, befindet sich der Markt im Umbruch. Dies beinhaltet einen erheblichen Unsicherheitsfaktor.	Wird hier nicht berücksichtigt, sondern in den boG.
Marktdimension: Geringes Angebot an vergleichbaren Objekten und abnehmende Nachfrage.	↓
Tendenz: In dem Bereich, in dem der vorläufige Sachwert liegt, sind mehr Kauffälle registriert, die unterhalb der Trendlinie liegen.	↓

### 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 ein Siedlungshaus mit einem kompromissbehafteten Grundrisszuschnitt und aktuell deutlichem Investitionsbedarf.	↓
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend war bei der Ortsbesichtigung ein nicht mehr bewohnbarer Zustand erkennbar. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	Wird hier nicht berücksichtigt, sondern in den boG.
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine schwache Marktgängigkeit erwartet.	↑↑

### Sonstiges

Vermietung: Das Reihenendhaus ist gemäß Angabe bei dem Ortstermin vermietet. Hier besteht ein Risiko, dass die Mietverhältnisse erschwert zu kündigen sind und einer zeitnahen Eigennutzung im Wege stehen.	↓↓
<b>HINWEIS:</b> Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als boG berücksichtigt.	
<b>gewählter Sachwertfaktor</b>	<b>rd. 1,25 bzw. rd. 25%</b>

- ↑↑ deutliche Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine deutliche überdurchschnittliche Nachfrage
- ↑ Erhöhung des Marktanpassungsfaktors - das zu bewertende Objekt hat eine überdurchschnittliche Nachfrage
- ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen Reihenendhaus 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.

marktangepasster vorläufiger Sachwert, auf 1.000 € gerundet:	294.000 €
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Wohnfläche	3.031 €/m <sup>2</sup>
Kennzahl vorläufiger marktangepasster Sachwert bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	1.508 €/m <sup>2</sup>
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Wohnfläche	1.835 €/m <sup>2</sup>
Kennzahl Gebäudefaktor (ohne Bodenwert) bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF)	913 €/m <sup>2</sup>

## Vergleichszahlen

### Durchschnittspreise 2022 nach Baujahresgruppen in Bezug auf alle Städte <sup>17</sup>

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Grundstücksfläche 250-500 m<sup>2</sup>

dem Alter entsprechender normaler Zustand

<u>Baualtersklasse</u>	<u>1950 - 1974</u> <sup>18</sup>
Ø Grundstücksfläche	350 m <sup>2</sup>
Ø Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Ø Preis / m <sup>2</sup> Wfl.	2.580 €/m <sup>2</sup>
Ø Gesamtpreis	323.000 €

## Immobilienpreiskalkulator

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschuss der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop hat einen Wert von 2.570 €/m<sup>2</sup> bzw. 250.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Die Abweichung ist unter Berücksichtigung der fiktiven Modernisierungsmaßnahmen plausibel.

<sup>17</sup> Grundstücksmarktbericht der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop 2023; Seite 49

<sup>18</sup> frühere Baualtersklassen wurden nicht ausgewertet

### 3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen, korrigierend zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Besonderheiten, die nicht typischerweise bei vergleichbaren Objekten vorhanden sind und vom üblichen Standard erheblich abweichen. Sie sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Die Höhe dieses Werteeinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

#### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)**

Altmerkmale und Schäden	- 106.700 €
Neuanlage Außenanlagen Rückbau Nebengebäude	- 15.000 €
Entrümpfung Gebäude	- 10.000 €
überdurchschnittliche Risiken	- 29.400 €
weitere Marktanpassung	- 29.400 €
<b>Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 190.500 €</b>

#### **Altmerkmale und Schäden**

In der Wertermittlung wird das sogenannte externalisierende Verfahren angewendet. Das heißt, es werden Instandsetzungs-, und Reparatur- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, auf die erzielbaren Mieten und auf den Liegenschaftszinssatz haben. Um diesen fiktiv unterstellten Zustand zu erreichen sind in diesem Fall umfangreiche Maßnahmen notwendig. Hier wird auf die Beschreibungen unter Punkt 2.6.5 verwiesen. Diese Maßnahmen ziehen sich durch nahezu alle Gewerke.

Nachfolgend kann eine Pauschale nur geschätzt werden, die die notwendigen Maßnahmen ermöglicht. 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. Hierbei handelt es sich nicht um die Kosten, sondern um eine Schätzung, die auch ein potenzieller Erwerber im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Da diese Kosten notwendiger Weise anfallen, um die Immobilie zu nutzen, werden sie nahezu in voller Höhe in Ansatz gebracht.

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

- Entrümpfung des Reihenendhauses und der Gartenfläche
- vollständige Durchführung sämtlicher Schönheitsreparaturen
- Sanierung des Badezimmers – Austausch aller Einbauten
- Sanierung der Küche
- Instandsetzung der Treppen
- Erneuerung sämtlicher Innentüren
- Reparatur bzw. ggf. Austausch der Fenster und Türen
- Überarbeitung der technischen Installationen für Frischwasser, Abwasser und Strom nebst neuer Elektro-Unterverteilung
- Erneuerung des Heizkessels
- Überprüfung und ggf. Instandsetzung Heizkörper
- Überprüfung und ggf. Instandsetzung des Daches; ggf. Dämmung des Daches
- Instandsetzen und Streichen der Fassade
- Neuanlage der Außenflächen

Nachfolgend kann eine Pauschale nur geschätzt werden, die die notwendigen Maßnahmen ermöglicht. 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. Hierbei handelt es sich nicht um die Kosten, sondern um eine Schätzung, die auch ein potenzieller Erwerber im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde.

HINWEIS zu den Kostenansätzen für die Instandsetzung

Die Kosten für die Instandsetzung/Modernisierung sind 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 **höher**. Diese Art von Immobilien richtet sich an Marktteilnehmer, die einen Anteil der Arbeiten in Eigenleistung erbringen.

**Ansatz (Abschlag):** - 106.700 €  
entspricht 1.100 €/m<sup>2</sup> Wfl

**Neuanlage Außenanlagen, Rückbau Nebengebäude**

Der Garten befindet sich in einem verwilderten Zustand. Hier wird eine Neuanlage als erforderlich angesehen. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Des Weiteren befindet sich Unrat auf dem Grundstück und die vorhandenen Nebengebäude bis auf die Garage sind abgängig.

**Ansatz (Abschlag):** - 15.000 €

**Entrümpelung Gebäude**

Bei der Ortsbesichtigung konnte erkannt werden, dass noch ein größerer Umfang von Möbeln und sonstigen nicht wertvollen Einrichtungsgegenständen sowie persönliche Sachen in dem Reihenendhaus vorhanden sind. Im Rahmen des Verfahrens kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Reihenendhaus leerräumt wird. Für dieses Risiko ist ein Abschlag gerechtfertigt, um die in dem Reihenendhaus und möglicherweise im Garten befindlichen Gegenstände entsorgen zu lassen.

**Ansatz (Abschlag):** - 10.000 €

**Überdurchschnittliche Risiken**

Das Reihenendhaus ist aufgrund des Zustandes mit überdurchschnittlichen Risiken behaftet. Unter anderem weil

- die Instandsetzungskosten nur grob überschläglich geschätzt werden konnten
- sich weitere notwendige Arbeiten bei einer detaillierten Untersuchung herausstellen könnten
- die Banken aufgrund des höheren Risikos mit höheren Zinsen reagieren

Aufgrund der vielen Risiken würde sich auch der Käuferkreis einschränken und risikoscheue Marktteilnehmer scheiden aus. Empirisch ausgewertete Daten liegen hierzu nicht vor, sodass hier ein pauschaler Abschlag geschätzt werden muss.

**Ansatz (Abschlag):** -10% von 294.000 € - 29.400 €

**Weitere Marktanpassung**

Die Auswertung der Sachwertfaktoren bezieht sich auf zwei Geschäftsjahre; in den letzten Jahren 2021 bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf ein Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben. Nach ersten Veröffentlichungen, unter anderem von Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen<sup>19</sup> wird jedoch belegt, dass seitdem die Preise um rd. 20% gefallen sind. Insbesondere ältere und energetisch unsanierte Gebäude haben zum Wertermittlungsstichtag deutliche Marktnachteile. Bei der Marktanpassung ist auch das absolute Wertniveau zu berücksichtigen.

**Ansatz (Abschlag):** -10% von 294.000 € - 29.400 €

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

## 4 VERKEHRSWERT

---

### 4.1 Verfahrenswahl

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

Des Weiteren spielt hier noch der Aufbau einer langfristigen Kapitalanlage als Altersabsicherung eine Rolle. Kurzfristige Ertragsaspekte, wie eine möglicherweise zu erzielende Miete, spielen hier eine untergeordnete Rolle.

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	294.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 190.500 €
<b>Sachwert</b>	<b>103.500 €</b>
Rundung	500 €
<b>Ermittelter Verkehrswert</b>	<b>104.000 €</b>

#### Plausibilisierung Sachwert

Flächenwert/m <sup>2</sup> BGF (nur Reihenendhaus)	533 €/m <sup>2</sup>
Flächenwert/m <sup>2</sup> (Wfl.)	1.072 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	112%

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Reihenendhaus und Nebengebäude bebauten Grundstücks Lohbuschstraße 13d in 45731 Waltrop auf

---

<b>VERKEHRSWERT</b>	zum Stichtag 06.03.2023 gerundet	<b>104.000 €</b>
---------------------	----------------------------------	------------------

---

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs)

#### Plausibilisierung des Wertes:

Der ermittelte Verkehrswert liegt unterhalb des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks. In der Vergangenheit wurden solche Immobilien häufig bei einem Niveau von ca. +20% über dem Bodenwert gehandelt. Aufgrund der gestiegenen Baukosten und gestiegenen Finanzierungskosten hat sich das Marktverhalten auch in diesem Bereich geändert. Es konnte beobachtet werden, dass bereits gekaufte baureife Grundstücke wieder an den Verkäufer zurückgegeben wurden, da unter den neuen Rahmenbedingungen das Bauvorhaben nicht mehr umgesetzt werden konnte. Aus diesem Grunde wird auch ein Verkehrswert unterhalb des Bodenwertes als sachgerecht angesehen.

# LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

---

## Grundbuch von Waltrop, Blatt 7160/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 22.06.2021 und vom 17.05.2022 eingeholt.

### lfd. Nr. 1

gelöscht

### lfd. Nr. 2

Eigentumsübertragungsvormerkung für eine natürliche Person. Bezug: Bewilligung vom 22.06.2021 (UR-Nr. 1081/2021, Notar xxx, Waltrop). Eingetragen am 06.07.2021

Die Eigentumsübertragungsvormerkung bzw. Auflassung wurde im Rahmen eines Kaufvertrages geschlossen. Die Auflassungsvormerkung ist ein sog. Sperrvermerk zu Gunsten des Käufers, dass nach Eintragung der Auflassungsvormerkung bis zum Eigentumsübergang (Eintragung des Käufers in der Abt. I im Grundbuch) keine wirksamen Eintragungen gemacht werden können, die dem Käufer schaden.

Ausnahme hiervon sind - wie in diesem Fall - Eintragungen der Zwangsvollstreckung, wenn diese aus einer vorhergehenden Rangstelle im Grundbuch betrieben werden.

Ein signifikanter Werteeinfluss kann aus der Eintragung nicht erkannt werden, da es eine übliche Eintragung im Rahmen eines Immobilienkaufes ist. Bedingt durch die Eintragung kann es jedoch zu zeitlichen Verzögerungen bei einem Kauffall kommen. Im Rahmen der Zwangsversteigerung wird davon ausgegangen, dass die Eintragung gelöscht wird.

**Belastung**

**0 €**

### lfd. Nr. 3

Auflassungsvormerkung für eine juristische Person. Bezug: Bewilligung vom 17.05.2022 (UR-Nr./ UVZ-Nr. 833/2022, Notar xxx, Waltrop). Das Recht hat Rang nach Abt. III Nr. 8. Eingetragen am 12.08.2022.

Die Auflassung wurde im Rahmen eines Kaufvertrages geschlossen. Die Auflassungsvormerkung ist ein sog. Sperrvermerk zu Gunsten des Käufers, dass nach Eintragung der Auflassungsvormerkung bis zum Eigentumsübergang (Eintragung des Käufers in der Abt. I im Grundbuch) keine wirksamen Eintragungen gemacht werden können, die dem Käufer schaden.

Ausnahme hiervon sind - wie in diesem Fall - Eintragungen der Zwangsvollstreckung, wenn diese aus einer vorhergehenden Rangstelle im Grundbuch betrieben werden.

Ein signifikanter Werteeinfluss kann aus der Eintragung nicht erkannt werden, da es eine übliche Eintragung im Rahmen eines Immobilienkaufes ist. Bedingt durch die Eintragung kann es jedoch zu zeitlichen Verzögerungen bei einem Kauffall kommen. Im Rahmen der Zwangsversteigerung wird davon ausgegangen, dass die Eintragung gelöscht wird.

**Belastung**

**0 €**

### lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen 022 K 054/22)

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

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

## BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

---

1. Bei der Ortsbesichtigung wurde ein Mieter angetroffen. Der Mietername wird dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Der Eigentümer hat keine Informationen zu dem Mietverhältnis gemacht. Wie lange das Mietverhältnis besteht wurde nicht genannt und die Miete beträgt 300 € monatlich.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Waltrop vom 23.02.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Lohbuschstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 07.06.2023 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 30.01.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Waltrop vom 11.05.2023 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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

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

Marl, den 19.07.2023

## 5 ANLAGEN

---