

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)**

Sachverständigenbüro Tettenborn

Veit Tettenborn

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

Verkehrswertgutachten

Nr. BUE-1123-UBG

für das unbebaute Grundstück, welches in Sondereigentume aufgeteilt wurde

Hachhausener Straße 10, 45711 Datteln

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 071/21**

zum Stichtag 11.10.2023



Ermittelter Gesamtverkehrswert

101.000 €

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

Einzelverkehrswerte:

Miteigentumsanteil Blatt 11315	8.128 €
Miteigentumsanteil Blatt 11316	13.445 €
Miteigentumsanteil Blatt 11317	3.623 €
Miteigentumsanteil Blatt 11318	7.913 €
Miteigentumsanteil Blatt 11319	9.512 €
Miteigentumsanteil Blatt 11320	12.542 €
Miteigentumsanteil Blatt 11321	12.434 €
Miteigentumsanteil Blatt 11322	12.224 €
Miteigentumsanteil Blatt 11323	9.790 €
Miteigentumsanteil Blatt 11324	7.401 €
Miteigentumsanteil Blatt 11325	997 €
Miteigentumsanteil Blatt 11326	997 €
Miteigentumsanteil Blatt 11327	997 €
Miteigentumsanteil Blatt 11328	997 €

Marl, den 29.11.2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
VORBEMERKUNGEN ZU DEM GUTACHTEN	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	5
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Datteln	8
2.2 Mikrolage Hachhausener Straße	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	17
2.6 Flächen- und Massenangaben	21
2.7 Beurteilung Marktgängigkeit	22
3 WERTERMITTLUNG	23
3.1 Bewertungsmodell	24
3.2 Bodenwertermittlung	24
3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	26
4 VERKEHRSWERT	28
4.1 Verfahrenswahl	28
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	29
AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES	30
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	31
5 ANLAGEN	32
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bewilligungsurkunde vom 13.02.2006	
5.6. Baulastunterlagen	
5.7. Auszug aus dem Bebauungsplan und textliche Festsetzungen	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	unbebautes Grundstück	
Ortstermin		11.10.2023
Wertermittlungsstichtag		11.10.2023
Objektadresse	Hachhausener Straße 10 45711 Datteln	
Gemarkung	Datteln	
Flur/Flurstück	35 / 1631	
Flächen	Grundstücksgröße	663 m²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	230 €/m²
	angepasster Bodenwert	207 €/m²
	Bodenwert (absolut)	137.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Vergleichswert (Bodenwert)	137.000 €
	Wertanpassung boG	- 36.350 €
	(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	
	Rundung	350 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet)	101.000 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert		101.000 €

Einzelverkehrswerte:

Miteigentumsanteil Blatt 11315	8.128 €
Miteigentumsanteil Blatt 11316	13.445 €
Miteigentumsanteil Blatt 11317	3.623 €
Miteigentumsanteil Blatt 11318	7.913 €
Miteigentumsanteil Blatt 11319	9.512 €
Miteigentumsanteil Blatt 11320	12.542 €
Miteigentumsanteil Blatt 11321	12.434 €
Miteigentumsanteil Blatt 11322	12.224 €
Miteigentumsanteil Blatt 11323	9.790 €
Miteigentumsanteil Blatt 11324	7.401 €
Miteigentumsanteil Blatt 11325	997 €
Miteigentumsanteil Blatt 11326	997 €
Miteigentumsanteil Blatt 11327	997 €
Miteigentumsanteil Blatt 11328	997 €

Vorbemerkungen zu dem Gutachten

Zu bewerten ist ein unbebautes Grundstück, auf dem ein Mehrfamilienhaus geplant war, das in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden sollte.

Die Aufteilung nach dem WEG ist bereits erfolgt und das unbebaute Grundstück besteht aus insgesamt 14 Miteigentumsanteilen, die wirtschaftlich jeweils eigenständige Einheiten sind. Die Baugenehmigung wurde am 15.06.2000 erteilt und die Abgeschlossenheitserklärung am 25.07.2000.

Die Baugenehmigung ist zwischenzeitlich infolge Fristablaufs erloschen und die Teilungserklärung hat grundsätzlich noch Wirkung.

Aufgrund des Zeitraums von 23 Jahren ist es fraglich, ob das geplante Mehrfamilienhaus in der Weise wie es 2000 beantragt und aufgeteilt wurde, erneut genehmigungsfähig ist, da sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen geändert haben und der Urheberschutz zu beachten ist. Hier besteht also durchaus die Möglichkeit, dass eine Neuplanung erforderlich ist und die Teilungserklärung nicht mehr zutrifft. Die Miteigentumsanteile wären dann ggf. zu prüfen und abzuändern. Die Neuplanung hat auch mögliche Auswirkungen auf weitere Rechte und Belastungen.

In dem Baulastenkataster sind Eintragungen vorhanden, die in direktem Zusammenhang mit dem geplanten Mehrfamilienhaus standen. Inwieweit diese auch für ein geändertes Bauvorhaben relevant sind oder abgeändert werden, ist zusammen mit einer möglichen Neuplanung mit dem zuständigen Bauordnungsamt abzustimmen.

Die Miteigentumsanteile sind demnach eher von theoretischer, aber rechtlich bindender Natur, praktisch jedoch nicht verwertbar. Eine Nutzung - weder wirtschaftlich noch praktisch - aus einem Miteigentumsanteil kann nicht erkannt werden. Die einzige wirtschaftliche Verwendung des Grundstücks wird als ein unbebautes Grundstück gesehen, dass als „Volleigentum“ vermarktet bzw. verwertet wird. Dies bedeutet, dass ein potenzieller wirtschaftlich denkender Käufer alle Miteigentumsanteile (1.000/1.000stel) erwerben würde.

Der genaue Umfang der möglichen baulichen Ausnutzung des Grundstücks kann nur in Zusammenhang mit einer konkreten Planung mit der Stadt Datteln abgestimmt werden. In dem Gutachten muss von plausiblen Annahmen ausgegangen werden, die von späteren konkreten Planungen in einem gewissen Umfang abweichen können.

Nachfolgend wird das Grundstück wie Volleigentum bewertet und informativ nach den Miteigentumsanteilen aufgeteilt. Ein Verkauf einzelner Miteigentumsanteile wird als nicht zielführend angesehen.

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber: Frau Hutmacher
 Amtsgericht Recklinghausen
 Reitzensteinstraße 17 - 21
 45657 Recklinghausen

Aktenzeichen: 022 K 071/21
 Auftrag vom: 12.07.2023

Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks. Das Grundstück ist in 10 Miteigentumsanteile für Wohneigentum und 4 Sondereigentume an Garagen aufgeteilt worden, die alle im Eigentum von zwei Eigentümern stehen. Es war offensichtlich geplant, ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück zu errichten und dieses in Eigentumswohnungen und Sondernutzungsrechte an Garagen aufzuteilen. Mit der Errichtung wurde jedoch nicht begonnen, so dass es sich faktisch um ein unbebautes Grundstück handelt.

Nach Rücksprache mit dem Gericht wird das Grundstück hier als unbebautes Grundstück ohne Berücksichtigung der Miteigentumsanteile bewertet und am Ende des Gutachtens erfolgt eine informative Aufteilung der einzelnen Miteigentumsanteile.

Die einzelnen Miteigentumsanteile sind in den Grundbuchblättern Datteln 11315 bis 11328 gebucht und ergeben in der Summe 1.000/1.000stel.

Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.

Objekt: unbebautes Grundstück
 Hachhausener Straße 10
 45711 Datteln

Grundbuch: Amtsgericht Recklinghausen
 Grundbuch von Datteln
 Blatt Nr. 11315-11328

Kataster: Gemarkung Datteln
 Flur 35
 Flurstück 1631

Eigentümer: Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
 Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Ortstermin: Der Ortstermin hat stattgefunden am: 11.10.2023
 Teilnehmer:
 - der Sachverständige Tettenborn

Die Eigentümer haben den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Bei dem Ortstermin konnte das Grundstück von der Straßenseite und von den öffentlich zugänglichen Flächen des benachbarten Grundstücks besichtigt werden. Das eigentliche Grundstück ist verwildert und nicht zugänglich.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 11.10.2023
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 12.07.2023

eingeholte Unterlagen

- Grundbuchauszüge vom 21.01.2021
- Bewilligungsurkunde vom 13.02.2006
- Teilungserklärung vom 30.11.2000
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.09.2020
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 25.09.2020
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 08.09.2020
- Auskunft zu den Baulasten vom 08.09.2020
- Mündliche Informationen zu den Baulasten am 27.11.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 21.08.2023
- Schreiben zu Baugenehmigungen vom 08.09.2020
- Schreiben zur Stallplatzablöseverpflichtung vom 18.08.2023

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.

Der Sachverständige war in der Vergangenheit (2021) bereits mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens des Objekts beauftragt worden. Auskünfte und Informationen aus dem vorherigen Gutachten werden in diesem Gutachten teils verwendet, wenn keine neueren Informationen vorliegen.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

Es 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.

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

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
- WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
- 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 60 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 4 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Datteln

Die Stadt Datteln liegt im nördlichen Ruhrgebiet im Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster. Im Kreis Recklinghausen liegt Datteln im östlichen Bereich und grenzt an Oer-Erkenschwick, Waltrop und Haltern am See. Über die Grenzen hinaus bekannt ist Datteln durch den größten Kanalknotenpunkt der Welt. Hier treffen vier Kanäle zusammen.

Überregional bekannte Unternehmen in Datteln sind Rheinzink und der Bauchemie-Produzent Deitermann. Weiter gibt es in Datteln die Vestische Caritas-Kliniken GmbH, die mit ca. 2.800 Beschäftigten eine der größten Arbeitgeberinnen in Datteln ist. Trotzdem ist der Strukturwandel des Ruhrgebiets auch in Datteln zu spüren. Dies spiegelt sich in einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang und einer im Landesvergleich überdurchschnittlichen hohen Arbeitslosenquote wider.²

Die Einwohneranzahl von Datteln ist von dem Jahr 2018 von 34.563 auf 34.876 (31.12.2022) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,91%.³

Verkehrsanbindung: Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Datteln 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.

Arbeitslosenquote: Bund: 5,8%; NRW: 7,4%; Kreis Recklinghausen: 8,2% (8/2023)

Kaufkraft: Kaufkraft 2022 = 91,6 (im Vergleich: 99,1 im Jahr 2007)

Immobilienmarkt: Der Ukrainekrieg prägt das soziale und wirtschaftliche Leben. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich erhöhter Inflationsraten, die sich nach einem Rekordanstieg wieder abschwächen, aber im Vergleich zu den Vorjahren immer noch auf einem hohen Niveau sind.

Der Bulwiengesa-Immobilienindex 2022 stieg um 4,4% (Vorjahr 4,6%). Hierbei stieg das Segment der Wohnimmobilien gegenüber den Vorjahren immer noch. In erster Linie stiegen die Mieten, die Kaufpreise gaben leicht nach. Die Differenz zwischen Immobilienindex und Inflation wird deutlich negativ. 1a Handelsimmobilien hingegen sind seit nun mehr 5 Jahren rückläufig.

Die Gutachterausschüsse berichten für das Geschäftsjahr 2022 überwiegend ebenfalls von steigenden Preisen. Hierbei konnte beobachtet werden, dass zum Jahresende 2022 die Anzahl der Kaufverträge deutlich zurückgegangen ist. Die steigenden Preise im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser können noch auf den Vertragsabschlüssen unter Bedingungen vor dem Ukraine-Krieg herrühren. Ertragsorientierte Immobilien zeigten überwiegend einen Seitwärtstrend und das Angebot in diesem Bereich hat sich vergrößert.

² Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Datteln#Geschichte, https://www.datteln.de/08_Wirtschaft/News.asp?db=544&form=report&orderby=fieldDatum&desc=true&searchfieldDatum.max=17.10.2017]

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

Zum Wertermittlungsstichtag sind die Baufinanzierungszinsen gestiegen und die Zinsentwicklung hat sich auf einem Niveau von 3,5% bis 4,25% eingependelt. Im Vergleich zu vor dem Ukraine Krieg entspricht dies einer deutlichen Vervielfachung. Fallende Zinsen auf ein Niveau von vor dem Ukrainekrieg sind nicht mehr zu erwarten. Zum Wertermittlungsstichtag steigt die Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt bezüglich der Energiepolitik der Bundesregierung und der Immobilienboom der letzten Jahre ist vorbei. Die Corona-Krise hat keinen spürbaren Einfluss mehr.

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

Insbesondere bei ertragsorientierten und zinsreagiblen Objekten haben die gestiegenen Finanzierungszinsen einen deutlichen Einfluss auf die Rendite und nach ersten Veröffentlichungen und Auswertungen geben die Preise nach.

Der Markt für Neubau Immobilien ist stark eingebrochen. Viele Bauträger, die Wohnbauprojekte entwickelt haben, befinden sich in finanziellen Schwierigkeiten.

Die Essenz des Geschäftsjahres für den Immobilienmarkt 2022 stellt sich gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop positiv dar. Im Jahr 2022 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 2.552 Grundstückskaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Gegenüber dem Jahr 2021 ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge wieder steigend, nachdem sie 2021 stark gefallen ist. Dem entgegen bezifferte sich der Geldumsatz auf 701,8 Millionen € (- 10%). Der Flächenumsatz ist stark gefallen und betrug 595,9 Hektar (-58%). In dem Sektor der 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.

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 vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen⁴ wird jedoch berichtet, dass seit der Hochphase 2021/2022 die Preise bis zu 20% gefallen sind. Erste Auswertungen von privaten Marktteilnehmern, insbesondere von überregional tätigen Maklern und Internetportalen, zeigen zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls Rückgänge bei den Preisen.

Aktualisierte Daten des Gutachterausschusses sind noch nicht veröffentlicht worden.

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

2.2 Mikrolage Hachhausener Straße

Stadtteil:	Datteln ist offiziell nicht in Stadtteile aufgeteilt, die eigenständige Rechte genießen. Stattdessen wurde das Stadtgebiet in 22 Stadtbezirke aufgeteilt, von denen der Stadtbezirk Hachhausen neben dem Stadtbezirk Stadtmitte zu den einwohnerstärksten gehört.								
Zentralität:	Das Grundstück befindet sich am westlichen Rand der Innenstadt, diese ist fußläufig in ca. 100 m zu erreichen. Es handelt sich um eine zentrale Lage in der Stadt Datteln.								
Erreichbarkeit:	Straße: vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie Baumbestand. Es handelt sich um eine Einbahnstraße mit Tempo 30. Entfernungen: - Bundesstraße ca. 0,7 km (B235) - Autobahn ca. 6 km (A2) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 11 km (Recklinghausen (HBF)) Das Grundstück liegt direkt an der Hachhausener Straße. Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Die Stellplatzsituation kann zeitweise aufgrund der innenstadtnahen Lage als angespannt bezeichnet werden. Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.								
Umfeld:	Straßenrandbebauung an der Hachhausener Straße bestehend aus weiteren kleineren Mehrfamilienhäusern, von denen das Erdgeschoss teilweise gewerblich genutzt wird. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Baujahren, von der Gründerzeit bis ca. 2010. Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem normalen und gepflegten Zustand. Die unterschiedlichen Fassaden und Baustile prägen ein typisches innerstädtisches Straßenbild.								
Infrastruktureinrichtungen:	Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen.								
Bodenrichtwertniveau:	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages GFZ ca. 1,0 - 1,5, Geschosse III - IV beitragsfrei (bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei)⁵ <table> <tr> <td>gute Lage:</td><td>300 €/m²</td></tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td><td>280 €/m²</td></tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td><td>250 €/m²</td></tr> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td><td>230 €/m²</td></tr> </table>	gute Lage:	300 €/m ²	mittlere Lage:	280 €/m ²	mäßige Lage:	250 €/m ²	Bodenrichtwert hier	230 €/m ²
gute Lage:	300 €/m ²								
mittlere Lage:	280 €/m ²								
mäßige Lage:	250 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	230 €/m ²								
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere zentrale Wohnlage bewertet.								

⁵ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2023; Seite 39

2.3 Grundstück

Flurstück:	1631
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist unbebaut und stark verwildert. Das Grundstück ist nach dem WEG in 10 Eigentumswohnungen und 4 Garageneinstellplätze aufgeteilt worden.
Größe:	663 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	rechteckig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 17 m, mittlere Tiefe ca. 38 m
Grundstücksausrichtung:	zur Südseite an eine öffentliche Straße normal angebunden; möglicher Garten ist zur Nordseite ausgerichtet
Bewuchs:	stark verwildertes Grundstück mit Pionierhölzern und Sträuchern, für eine Bebauung ist eine Rodung erforderlich
Topografie:	fällt zum Garten (Norden) ab
Parken:	je nach Planung auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	Lärm oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁶
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 25.09.2020 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Hohenzollern 3/ Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Lippe Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas GmbH, Essen. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

⁶ Quelle: [<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 20.10.2023

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 02.09.2020 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete ⁷ :	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des unbebauten Grundstückes mit einer Wasserstandshöhe von 0,5 m bis 4 m (geringe bis hohe gekennzeichnete Stufe bei einem extremen Ereignis) gekennzeichnet ⁸ . Von hier erfolgt nur der Hinweis, eine Bewertung erfolgt nicht. Bei einer baulichen Entwicklung sollte berücksichtigt werden, dass der nördliche Grundstücksbereich deutlich unterhalb des Straßenniveaus liegt.
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁷ Quelle: [Regionalplaner.de]; abgerufen am 20.10.2023

⁸ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 20.10.2023

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen Das Baurecht richtet sich nach Auskunft der Internetseite regioplaner.de nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - B-Plan Nr. 43a nördlich Hachhausener Straße zwischen Ahsener Straße und Ohmstraße in Kraft getreten am 12.02.1999. <u>Festsetzungen:</u> Nutzung MI Mischgebiete Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,6, GFZ 1,2 offene Bauweise, II bis III-geschossige Bebauung Geneigte Dächer (Pult- bzw. Satteldach) 40° bis 55° Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld. Entlang der östlichen Grundstücksfläche ist ein Teil der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger gekennzeichnet. Das gekennzeichnete Baufenster ist ca. 14 m breit und 16 m tief. Die benachbarte Bebauung Hachhausener Straße 12 hat jedoch eine Tiefe von 18 m und es besteht eine Anbauverpflichtung (siehe Punkt Baulasten). Ob hieraus auch eine Möglichkeit abgeleitet werden kann ebenfalls 18 m tief zu bauen, kann hier nicht abschließend geklärt werden, weil dafür eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich ist. Nach den Auszügen aus der Teilungserklärung war ein III-geschossiger Baukörper zzgl. ausgebautem Spitzboden von ca. 16,5 m x 17,0 m mit einer Gesamtwohnfläche von 657 m² geplant. Nach dem dargestellten Baufenster wäre nur eine bauliche Ausnutzung von WGFZ = 1,0 möglich ⁹. Sollte eine 18 m tiefe Bebauung möglich sein, ergibt sich eine bauliche Ausnutzung von WGFZ = 1,1 ¹⁰, die noch im Rahmen der zulässigen WGFZ von 1,2 liegt, diese jedoch auch nicht voll ausschöpfen kann. Ein Auszug aus dem Bebauungsplan ist als Anlage angehängen.
Sonstiges:	Die Baumschutzsatzung der Stadt Datteln ist zu beachten. Aufgrund des stark verwilderten Zustandes konnte das Grundstück nicht betreten werden und somit auch nicht erkannt werden ob schützenswerte Bäume auf dem Grundstück stehen. In dem Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine schützenswerten Bäume auf dem Grundstück vorhanden sind.
Besonderes Städtebaurecht:	Gemäß der im Internet veröffentlichten Übersicht zu weiteren Ortssatzungen der Stadt Datteln liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von weiteren städtebaulichen Satzungen.
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).

⁹ 663 m² / (14 m x 16 m x 3) = 1,0

¹⁰ 663 m² / (14 m x 18 m x 3) = 1,1

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Datteln vom 08.09.2020 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.
Ausgleichskosten Natur:	Kostenerstattungsbeiträge als Ausgleichskosten für Eingriffe in die Natur §§ 135a bis 135c BauGB (nach BNatSchG) werden für alte Baugrundstücke nicht erhoben. Nach Informationen der Stadt Datteln ist dies hier auch der Fall.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:	Nach einem Schreiben der Stadt Datteln vom 08.09.2020 wurde eine Baugenehmigung erteilt. - Baugenehmigung am 15.06.2000 für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Eigentumswohnungen - infolge Fristablauf erloschen - Antrag auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung der geplanten 10 Eigentumswohnungen an 25.07.2000 – erteilt - Bauvoranfrage zur Errichtung von 12-13 Fertiggaragen, weiteren Kfz-Stellplätzen am 23.04.2018 – negativ bescheinigt
Beurteilung:	Die Baugenehmigung ist inzwischen infolge Fristablaufs erloschen und es ist nicht davon auszugehen, dass das 2000 genehmigte Bauvorhaben in der geplanten Form umgesetzt werden kann. Dagegen sprechen inzwischen geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen und Urheberrecht. Insgesamt wird in dem Gutachten von einem mit einem Mehrfamilienhaus bebaubaren Grundstück ausgegangen. Gemäß Schreiben vom 18.08.2023 gibt es keine Stellplatzabläseverpflichtung.
Baulasten:	Nach einem Schreiben der Stadt Datteln vom 02.09.2020 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Blatt Nr. 671 lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

Gemarkung Datteln, Flur 35, Flurstück 1585

verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten der Grundstücke Gemarkung Datteln Flur 35, Flurstücke 1632, 1584, 1629, 1630, 1631 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Diese Eintragung **begünstigt** das zu bewertende Grundstück.

Blatt Nr. 671 lfd. Nr. 2

Diese Eintragung betrifft nicht das zu bewertende Grundstück, hier wird auf eine Bodenkontamination der östlichen Grundstücke eingegangen, die aus einer gewerblichen Nutzung (ehemalige Kfz-Werkstatt) eines ca. 45 m entfernten Grundstücks resultiert.

Blatt Nr. 675 lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

Gemarkung Datteln, Flur 35, Flurstücke 1629, 1630, 1631

verpflichtet sich, an das Gebäude auf dem Grundstück Gemarkung Datteln, Flur 35, Flurstück 1582, 1583 und 1581 (jetzt Flurstück 1731) in gleicher Weise anzubauen. Die Einhaltung eines Grenzabstands ist nicht zulässig.

Diese Eintragung **belastet** das zu bewertende Grundstück.

Blatt Nr. 675 lfd. Nr. 3

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

Gemarkung Datteln, Flur 35, Flurstück 1631 (ehem. Trennstück A von Flurstück 1586)

verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Gemarkung Datteln Flur 35, Flurstück 1630 (ehem. Trennstück B von Flurstück 1586) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Diese Eintragung **belastet** das zu bewertende Grundstück, wobei die Lage der belasteten Fläche nicht verzeichnet ist

Blatt Nr. 675 lfd. Nr. 4

Diese Eintragung betrifft nicht das zu bewertende Grundstück

Blatt Nr. 676 lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

Gemarkung Datteln, Flur 35, Flurstück 1632 (ehemalig 1578, 1579, 1580)

verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten der Grundstücke Gemarkung Datteln Flur 35, Flurstücke 1731 (ehem. 1581, 1582, 1583), 1584, 1732 (ehem. 1585, 1629), 1630, 1631 (ehem. 1586) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Diese Eintragung **begünstigt** das zu bewertende Grundstück.

Blatt Nr. 676 lfd. Nr. 2

Diese Eintragung ist gleichlautend zu der Eintragung Blatt Nr. 671 lfd. Nr. 2 und betrifft nicht das zu bewertende Grundstück.

Blatt Nr. 677 lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks

Gemarkung Datteln, Flur 35, Flurstück 1584

verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten der Grundstücke Gemarkung Datteln Flur 35, Flurstücke 1632 (ehemalig 1578, 1579, 1580) 1732 (ehemalig 1585 und 1629), 1630, 1631 (ehem. 1586) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Diese Eintragung **begünstigt** das zu bewertende Grundstück.

Blatt Nr. 677 lfd. Nr. 2

Diese Eintragung ist gleichlautend zu der Eintragung Blatt Nr. 671 lfd. Nr. 2 und betrifft nicht das zu bewertende Grundstück.

Beurteilung der Eintragungen

Die Eintragungen stehen teilw. in direktem Zusammenhang mit dem geplanten Mehrfamilienhaus, dessen Baugenehmigung durch Fristablauf erloschen ist. Gemäß telefonischer Auskunft vom 27.11.2023 der Stadt Datteln, würden diese Baulasten auch bei einer erneuten Bebauung erforderlich sein. Ob diese Baulasten ggf. geändert oder ergänzt werden müssten, hängt von dem zu planenden Mehrfamilienhaus ab.

Insgesamt sind die Baulasteneintragungen aufgrund der Anzahl und der zwischenzeitlich vielfach geänderten Flurstücksnummern erschwert nachzuvollziehen und die Änderungen sind nicht immer eindeutig.

Das zu bewertende Grundstück wird sowohl durch Baulasteneintragungen begünstigt als auch belastet.

Es bestehen Begünstigungen dadurch, dass der hintere Grundstücksteil über die benachbarten Grundstücke mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erreichbar ist.

Es bestehen Belastungen dahingehend, dass ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des nördlich angrenzenden Grundstücks besteht. Diese Eintragung ist zwar nicht in dem Katasterplan zu der Baulasteneintragung detailliert dargestellt, es besteht jedoch eine Eintragung bezüglich Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger im Bebauungsplan. Hier kann davon ausgegangen werden, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der östlichen Grundstücksgrenze liegen soll.

Die Eintragung, dass sich das neu zu planende Gebäude an die nun bestehende Kubatur und Form des benachbarten Mehrfamilienhauses Hachhausener Straße 12 angleichen muss, schränkt die freie Gestaltung des möglichen Mehrfamilienhauses ein. Hieraus resultieren erhöhte Planungskosten und Einschränkungen, die bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Die Begünstigungen und Belastungen aus den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden hier in Bezug auf die bauliche Ausnutzung des Grundstücks als überwiegend nachteilig bewertet.

Insbesondere der östliche Streifen, der außerhalb des Baufensters liegt, erschwert eine optimale Ausnutzung des Grundstücks. Da dies planungsrechtlich begründet ist, wird dies analog einer Anpassung mit einer abweichenden GFZ bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Datteln vom 21.08.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Hinweise auf behördliche Beanstandungen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Hinweis auf die Verkehrssicherungspflicht werden hier nicht gemacht, da die Instandhaltung des Bauzauns nur temporär ist.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch

Amtsgericht Recklinghausen
 Grundbuch von Datteln
 Blatt Nr. 11315 bis 11328
 letzte Änderung vom 25.06.2020, Ausdruck vom 21.01.2021

Die vorliegenden Grundbücher wurden in Bezug auf Lage und Eigentümer auf Gültigkeit verifiziert. Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass bis auf weitere mögliche Eintragungen bezüglich des Zwangsversteigerungsverfahrens keine weiteren Änderungen in den Grundbüchern vorgenommen wurden.

Blatt 11315

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 80,47/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Datteln

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	35	1631	Gebäude- und Freifläche	663 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans.

Blatt 11316

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 133,12/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Datteln

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	35	1631	Gebäude- und Freifläche	663 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans.

Blatt 11317

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 35,87/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Datteln

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	35	1631	Gebäude- und Freifläche	663 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans.

Blatt 11318

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 78,35/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Datteln

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	35	1631	Gebäude- und Freifläche	663 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans.

Blatt 11319

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 94,18/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Datteln

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	35	1631	Gebäude- und Freifläche	663 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans.

Blatt 11320

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 124,18/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Datteln

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	35	1631	Gebäude- und Freifläche	663 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans.

Blatt 11321

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 123,11/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Datteln

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	35	1631	Gebäude- und Freifläche	663 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans.

Blatt 11322

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 121,03/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Datteln

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	35	1631	Gebäude- und Freifläche	663 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 des Aufteilungsplans.

Blatt 11323

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 96,93/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Datteln

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	35	1631	Gebäude- und Freifläche	663 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 des Aufteilungsplans.

Blatt 11324

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 73,28/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Datteln

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	35	1631	Gebäude- und Freifläche	663 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 des Aufteilungsplans.

Blatt 11325

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 9,87/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Datteln

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	35	1631	Gebäude- und Freifläche	663 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 11 des Aufteilungsplans.

Blatt 11326

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 9,87/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Datteln

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	35	1631	Gebäude- und Freifläche	663 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 12 des Aufteilungsplans.

Blatt 11327

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 9,87/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Datteln

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	35	1631	Gebäude- und Freifläche	663 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 13 des Aufteilungsplans.

Blatt 11328

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. 9,87/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Datteln

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	35	1631	Gebäude- und Freifläche	663 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 14 des Aufteilungsplans.

Hinweis:

In allen Grundbuchblättern sind gleichlautende Eintragungen in Abt. I und Abt. II. Lediglich in den Grundbuchblättern 11323 und 11325 datiert die Eintragung Abt. II lfd. Nr. 2 unter der lfd. Nr. 3, weil die lfd. Nr. 2 gelöscht wurde.

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 2:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
- zu je ½ Anteil

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

lfd. Nr. 2 (lfd Nr. 3 im Blatt 11323 und 11325)
Erwerbsvormerkung für eine natürliche Person

lfd. Nr. 3
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Recklinghausen 022 K 071/21)

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 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.

Teilungserklärung: Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 30.11.2000 eingeholt.

In der Teilungserklärung wurden übliche Vereinbarungen getroffen. Ob die Teilungserklärung in der jetzigen Form noch verbindlich ist, kann seitens des Sachverständigen nicht geklärt werden, da dies eine juristische Frage ist. Die Grundlage der Teilungserklärung - das Mehrfamilienhaus - wurde nicht errichtet und die Baugenehmigung ist infolge Fristablauf erloschen und kann in der im Jahr 2000 genehmigten Form wahrscheinlich nicht erneut genehmigt werden, da sich die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen zwischenzeitlich geändert haben und der Urheberschutz zu beachten ist.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Das unbebaute Grundstück ist ungenutzt und in dem Zustand auch nicht wirtschaftliche nutzbar. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Flächen- und Massenangaben

2.6.1 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße wurde gemäß vorliegendem Grundbuchauszug angenommen und durch Abgleich mit der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

Grundstück **663 m²**

2.7 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungstichtag besteht eine im Vergleich zu den Vorjahren abnehmende Nachfrage nach Immobilien, weil die Krisenereignisse zum Wertermittlungstichtag 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.

Bei Renditenobjekten schwindet die Rendite aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten und Investoren verhalten sich abwartend bis sich der Markt auf das neue Finanzierungsniveau eingependelt hat. Der Immobilienmarkt ist noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die nur zeitverzögert nachgeben.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer zentrumsnaher unbebauter Grundstücke
- in der Analyse wurde das Umfeld als mittlere zentrale Wohnlage bewertet

Schwächen:

- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungstichtag
- steigende Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden eine Alternative zu Immobilien
- deutlicher Einbruch bei Bauträgerprojekten wegen hoher Baukosten und abnehmender Nachfrage
- bei der Planung sind umfangreiche Baulasten zu beachten
- vermutlich keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück möglich

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien

Bedrohungen:

- beginnende Befürchtungen vor einer Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Datteln bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungstichtag hohes Baupreisniveau und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungstichtag
- verlängerte Planungszeit aufgrund der Baulasten/Vorgaben im Bebauungsplan

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die das Grundstück 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.¹¹

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.

¹¹ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Unbebaute Grundstücke sind, so § 145 Abs. 1 BewG, Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden oder zur Nutzung vorgesehene Gebäude im Bau befindlich sind.

Der Bodenwert ist nach § 40 (1) ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§40 (2) ImmoWertV).

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung ist nach §16 (4) ImmoWertV bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	35	1631	Gebäude- und Freifläche	663 m ²
Gesamtgröße				663 m²
Bodenrichtwert				230 €/m²
Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von - 10% (Grundstücksausnutzung)				
Korrektur (€/m ²)		-10% von	230 €/m ² =	- 23 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet				207 €/m²
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil		663 m ²		
Bodenwertansatz		207 €/m ²		
		207 €/m ² x	663 m ² =	137.241 €
Rundung				- 241 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				137.000 €

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Datteln
Postleitzahl	45711
Ortsteil	Hachhausen
Bodenrichtwertnummer	133
Bodenrichtwert	230 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiete
Geschosszahl	II
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Tiefe	35 m

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

Bauliche Ausnutzung

Wie oben beschrieben wird durch das Planungsrecht und die Eintragungen im Baulastenverzeichnis eine optimale Ausnutzung des Grundstücks erschwert und die in dem Bebauungsplan angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Bebauungsplans nicht zu erreichen. Dies ist ein Nachteil gegenüber den übrigen Grundstücken in dem Gebiet, die diese Einschränkungen nicht haben und rechtfertigt in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten der WertR06 (alte Fassung) einen Abschlag (-9%).

Ausrichtung

Das Grundstück ist unvorteilhaft ausgerichtet und die Erschließung erfolgt von der Südseite der Straßenseite. Dies bedeutet, dass möglich Balkone entweder zur Straße ausgerichtet werden müssten oder zum nördlich gelegenen Garten. Beide Möglichkeiten sind nicht optimal.

Insgesamt wird hier eine Anpassung in Höhe von -10% als sachgerecht angesehen. Die Anpassung wird korrigierend bei dem Bodenrichtwert berücksichtigt und der Bodenwert aus dem so angepassten Bodenwert abgeleitet.

3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Rodung	- 11.500 €
Planerischer Mehraufwand	- 16.500 €
Aufhebung der Eigentümergeinschaft	- 1.500 €
Weitere Marktanpassung	- 6.850 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 36.350 €

Rodung

Wie beschrieben ist das Grundstück stark zugewachsen und verwildert. Um den Boden baulich nutzen zu können, sind die Sträucher und Büsche sowie die Bäume mit den Wurzeln zu entfernen. Der Bodenrichtwert, als Grundlage der oben ermittelten Werte, geht von einem bebaubaren Grundstück aus, sodass die Kosten des „Freimachens“ noch abgezogen werden müssen. Eine genaue Kalkulation ist hier nicht möglich, da hierfür zunächst der Bestand aufgenommen werden müsste, was den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen würde. Nach eingeholten überschläglichen Pauschalpreisen für das Roden, Fräsen und Egalisieren des bebaubaren Grundstücksteils wird hier eine Pauschale in Höhe von -11.500 € in Abzug gebracht.

Ansatz (Abschlag): **- 11.500 €**

Planerischer Mehraufwand

Das zu planende Gebäude muss an die bereits bestehende Giebelwand Hachhausener Straße 12 anschließen. Dies bedeutet einen planerischen Mehraufwand und schränkt die freie Gestaltung des Gebäudes ein. Hierbei entstehen Planungskosten, die zum jetzigen Zeitpunkt nur geschätzt werden können und mit größeren Unsicherheiten behaftet sind. Der Planungsmehraufwand wird hier mit 16.500 € geschätzt.

Ansatz (Abschlag): **- 16.500 €**

Aufhebung der Eigentümergeinschaft

Das Grundstück ist bereits in Wohnungs- und Sondereigentum aufgeteilt worden. Die Aufteilung basiert auf einem Bauantrag, der seine Gültigkeit verloren hat. Bei einem erneuten Bauantrag ist davon auszugehen, dass die bestehende Planung nicht übernommen werden kann (Urheberschutz und gesetzliche Änderungen). Somit wäre bei einer erneuten Planung entweder eine neue Teilungserklärung zu schaffen oder die bestehenden Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher wären zu schließen und neue anzulegen oder das Grundstück wäre zurück in Volleigentum zu wandeln. Hierbei entstehen Notar- und Gerichtskosten die hier nur geschätzt werden können.

Ansatz (Abschlag): **- 1.500 €**

Weitere Marktanpassung

Nach Angaben des statistischen Bundesamtes¹² sind die Baugenehmigungen für Neubauten bei Mehrfamilienhäusern von Januar bis Juni 2023 um 27% zurückgegangen. Zurückzuführen ist dies auf steigende Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen.

Auch die aktuellen Förderungen wie beispielsweise von der KfW hätten keinen eindeutigen Effekt auf die Anzahl der Baugenehmigungen. Pressemitteilungen¹³ berichten ebenfalls von zunehmenden Stornierungen bereits geplanter Projekte. Demnach wollen die Unternehmen der gesamtdeutschen Wohnungswirtschaft (GdW-Unternehmen) statt der ursprünglich für 2023 und 2024 geplanten 61.000 Wohnungen knapp 20.000 Wohnungen weniger bauen.

Weiter heißt es, dass im sozialen Wohnungsbau 1/5 der für 2023 und 2024 geplanten geförderten Wohnungen nicht realisiert werden. Aufgrund des insgesamt schwierig gewordenen Umfelds wird es als sachgerecht angesehen, eine weitere Marktanpassung vorzunehmen. Da hierzu noch keine empirisch abgeleiteten Daten vorliegen, muss diese geschätzt werden. Aufgrund der aktuellen rückläufigen Zahlen, zurückhaltender Investitionsbereitschaft wird hier in Bezug auf das bisherige Wertniveau ein Marktanpassungsabschlag von - 5% angesetzt. Dieser Abschlag berücksichtigt auch die gestiegenen Renditemöglichkeiten von alternativen Investitionsmöglichkeiten wie Festgeld oder Staatsanleihen.

Ansatz (Abschlag): 5% von 137.000 € **- 6.850 €**

¹² Pressemitteilung vom 18.08.2023

¹³ Quelle: [<https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/immobilien-zahl-neuer-wohnungen-wird-2023-stark-zurueckgehen/28928522.html>] vom 18.08.2023

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit Entwicklungspotenzial und der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Zusammenstellung

Bodenwert (rentierlicher Anteil)	137.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 36.350 €
Bodenwert	100.650 €
Rundung	350 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert	101.000 €

Plausibilisierung Bodenwert

Flächenwert/m ²	152 €/m ²
----------------------------	----------------------

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des nach dem WEG in 14 Mit-eigentumsanteile aufgeteilten unbebauten Grundstücks Hachhausener Straße 10 in 45711 Datteln auf

GESAMTVERKEHRSWERT	zum Stichtag 11.10.2023 gerundet	101.000 €
---------------------------	----------------------------------	------------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbücher von Datteln, Blatt 11315 bis 11328 / Abt. II

lfd. Nr. 1
gelöscht

lfd. Nr. 2 (lfd Nr. 3 im Blatt 11323 und 11325)
Erwerbsvormerkung für eine natürliche Person

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 13.02.2006 eingeholt. Demnach wurden alle Miteigentumsanteile an eine natürliche Person verkauft und zur Sicherung die Erwerbsvormerkung eingetragen. Hierbei handelt es sich um einen sogenannten Sperrvermerk. Weitere Eigentumsübertragungen sind - solange der Sperrvermerk Bestand hat - nicht möglich. Im Rahmen des Verkaufes wurde eine Kaufpreiszahlung mit Fristen vereinbart, die verstrichen sind. Ob eine Kaufpreiszahlung ganz oder teilweise erfolgt ist, konnte hier nicht recherchiert werden. Nachfolgend wird hier unterstellt, dass die eingetragenen Erwerbsvormerkungen gelöscht werden können. Nachfolgend wird für das Gericht ein Ersatzwert festgelegt, um die Eintragungen möglicherweise löschen zu lassen. Hierbei entstehen im Wesentlichen Gerichts- und Notarkosten.

Belastung je Eintragung

250 €

Insgesamt ergibt sich so ein Gesamtwerteinfluss von 3.500 € (14 x 250 €), was rd. 2,6% des unbelasteten Verkehrswerts entspricht und sachgerecht erscheint.

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

AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

Aktuell ist das Grundstück in 10 Sondernutzungsrechte an Wohneigentum und 4 Sondernutzungsrechte an Garagen aufgeteilt. Somit bestehen insgesamt 14 Eigentumsanteile an dem Grundstück, die nach einem 1.000stel Schlüssel aufgeteilt wurden. Ein Miteigentumsanteil an einem unbebauten Grundstück mit einer ungültigen Baugenehmigung ist auf dem Grundstücksmarkt nicht verkehrsfähig und hätte somit keinen Verkehrswert.

In dem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die bestehende Aufteilung nicht übernommen wird. Gemäß Rücksprache mit dem Gericht erfolgt hier ein Aufruf als wirtschaftliche Einheit, da der Gläubiger den Verzicht auf Einzelausgebote erklärt hat. Somit entsteht ein Ausgebot, dass alle Sondereigentume umfasst. Abschließend erfolgt hier eine informative Wertaufteilung der einzelnen Miteigentumsanteile, die nachrichtlichen Charakter hat und keine Verkehrswerte ausweist. Die Aufteilung erfolgt nach dem anteiligen Wert.

Ermittelter Gesamtverkehrswert		101.000 €
Miteigentumsanteil Blatt 11315	80,47/1.000stel von 101.000 € = *	8.128 €
Miteigentumsanteil Blatt 11316	133,12/1.000stel von 101.000 € =	13.445 €
Miteigentumsanteil Blatt 11317	35,87/1.000stel von 101.000 € =	3.623 €
Miteigentumsanteil Blatt 11318	78,35/1.000stel von 101.000 € =	7.913 €
Miteigentumsanteil Blatt 11319	94,18/1.000stel von 101.000 € =	9.512 €
Miteigentumsanteil Blatt 11320	124,18/1.000stel von 101.000 € =	12.542 €
Miteigentumsanteil Blatt 11321	123,11/1.000stel von 101.000 € =	12.434 €
Miteigentumsanteil Blatt 11322	121,03/1.000stel von 101.000 € =	12.224 €
Miteigentumsanteil Blatt 11323	96,93/1.000stel von 101.000 € =	9.790 €
Miteigentumsanteil Blatt 11324	73,28/1.000stel von 101.000 € =	7.401 €
Miteigentumsanteil Blatt 11325	9,87/1.000stel von 101.000 € =	997 €
Miteigentumsanteil Blatt 11326	9,87/1.000stel von 101.000 € =	997 €
Miteigentumsanteil Blatt 11327	9,87/1.000stel von 101.000 € =	997 €
Miteigentumsanteil Blatt 11328	9,87/1.000stel von 101.000 € =	997 €

(*) Der Wert des Miteigentumsanteil des Blattes 11315 wird abweichend zur kaufmännischen Rundung aufgerundet, um in der Summe den Verkehrswert zu erreichen. Die Abweichung bis zur erforderlichen Aufrundung beträgt 0,03 €.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Das unbebaute Grundstück ist stark zugewachsen und verwildert und eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks in dem jetzigen Zustand ist nicht gegeben.
2. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Datteln vom 21.08.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
3. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Hachhausener Straße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 02.09.2020 nicht mehr an.
4. Gemäß Auskunft der Stadt Datteln vom 18.08.2023 gibt es für das Grundstück keine Stellplatzablöseverpflichtung.
5. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 02.09.2020 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet

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 29.11.2023

5 ANLAGEN
