

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGMa-09-25-HE

Grundstück:

**An der Mühlenstege 20
45721 Haltern am See**

Flur 15

Flurstück 666

Gemarkung Stadt Haltern

Grundbuchblatt 6055 von Stadt Haltern



Auftraggeber:

Amtsgericht Marl
Adolf-Grimme-Straße 3
45768 Marl

Geschäftsnummer:

32 K 9/25

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Stadt Haltern, Flur 15, Flurstück 666, An der Mühlenstege 20 in 45721 Haltern am See, für das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Ortstermin:

Donnerstag, 26.06.2025, 14:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag: **26. Juni 2025**

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

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

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

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

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



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlicher Besteller und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.

WALDWEG 34

D - 48163 MÜNSTER

TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180

0049 (0) 251 719597

WESTRING 303

D - 44629 HERNE

0049 (0) 2323 9888963

FAX. 0049 (0) 2323 9579730

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

Steuernummer: 336/5180/3511

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

1.0 Inhaltsverzeichnis:

1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	3
1.2	Grundlagen:	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	7
2.0	Grundstückbeschreibung:	10
2.1	Stadtplan:	12
2.2	Luftbild:	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	14
2.4	Grundbuch:	15
2.5	Behördliche Auskünfte:	16
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	19
2.6.1	Bodenrichtwert:	19
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	20
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	21
3.0	Baubeschreibung:	22
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	23
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	26
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	27
3.4	Restnutzungsdauer:	28
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	29
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche:	30
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	31
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	35
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:	35
4.1.2	Sachwertberechnung:	36
4.2	Ermittlung des Ertragswerts:	37
4.2.1	Mietsondierung:	37
4.2.2	Bewirtschaftungskosten:	37
4.2.3	Liegenschaftszinssatz:	38
4.2.4	Ertragswertberechnung:	39
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	40
6.0	Fotoanlage:	41
7.0	Baupläne:	59

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Marl vom 06.05.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der **Zwangsvorsteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft**, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 6055 von Stadt Haltern, Gemarkung Stadt Haltern, Flur 15, Flurstück 666, An der Mühlenstege 20 in 45721 Haltern am See, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 26.06.2025 um 14:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem das zu bewertende Objekt gemeinsam mit zwei Miteigentümern sowie deren Rechtsbeistand besichtigt wurde. Das Gebäude konnte vollständig von innen sowie auch von außen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom zuständigen Amtsgericht Marl ein Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 08.04.2025 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurden aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Haltern am See die dort vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen sowie weitere Unterlagen, wie eine Baubeschreibung und Flächenberechnung, besorgt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis des örtlichen Aufmaßes sowie der vorliegenden Planunterlagen, die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt auf Basis der vorliegenden Planunterlagen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 26.06.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges und vollständig unterkellertes Einfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und zu Abstellzwecken ausgebautem Spitzboden sowie um eine Garage. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag seit ca. vier Jahren unbewohnt.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag ebenfalls nicht vor.

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

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

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- 3) Unterlagen aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Haltern am See
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Marl vom 08.04.2025
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023.
- 7) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl., S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 11) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Einschlägige DIN-Normen: DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 13) Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten.

14) Mietspiegel 2024 für freifinanzierten Wohnraum in der Stadt Haltern am See

15) Einschlägige Fachliteratur:

- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2018]: 8. Auflage;

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

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

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

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

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

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

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

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

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

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

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien, lautet:

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

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

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

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

Besonderer Hinweis:

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

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und der Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Sachwerts und Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten ermittelten Daten (insbesondere der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor, die Bodenrichtwerte und die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) sowie der Mietspiegel der Stadt Haltern am See, die, soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

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

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

2.0 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der Kreisstadt Recklinghausen. Haltern am See liegt im südlichen Bereich des Regierungsbezirks Münster, im bevölkerungsreichsten deutschen Landkreis (Kreis Recklinghausen) bzw. im nördlichen Ruhrgebiet. Die Kernstadt liegt nördlich der Lippe, andere Ortsteile liegen jedoch links der Lippe. Die Stadt Haltern am See, mit einer Größe von ca. 159,03 Quadratkilometern, hat aktuell ca. 38.000 Einwohner und ein Einzugsgebiet für rund 615.000 Menschen im gesamten Kreis Recklinghausen.

Haltern am See ist entgegen vielen anderen Ruhrgebietsstädten arm an Industrieansiedlungen. Eingebettet in den Naturpark Hohe Mark-Westmünsterland ist Haltern am See umgeben von Waldgebieten. Durch den Halterner Stausee (Stevertalsperre Haltern, 3,07 km²) und die Waldgebiete Haard, Borkenberge und Hohe Mark ist Haltern am See ein sehr beliebtes Naherholungsgebiet, welches durch seine Radfahrwege (Römer-Lippe-Route, Detmold, 100-Schlösser-Route) sowie durch die Halterner Seetage, das Drachenbootrennen und die Schlossfestspiele (Schloss Sythen) ebenfalls sehr bekannt ist. Erst seit 1929 gehört Haltern am See, mit seinen acht Stadtteilen, zum Kreis Recklinghausen. Im östlichen Bereich grenzt der Kreis Coesfeld und dann im Uhrzeigersinn die Städte Datteln, Oer-Erkenschwick, Marl und Dorsten sowie im westlichen Bereich der Kreis Borken an Haltern am See an.

Verkehrsmäßig ist Haltern am See an die A 43 und die A 52 sowie durch die Bahnstrecken des Rhein-Haard-Express (RE 2) und den Niers-Haars-Express (RE 42) erschlossen. In der näheren Umgebung befinden sich die Sportflughäfen Lüdinghausen-Borkenberge und Marl-Loehmühle.

Das zu bewertende Objekt liegt mittig in der Stadt Haltern am See, im Ortsteil Haltern Stadt und ist ca. 0,7 km vom Stadtzentrum Haltern am See entfernt. Das Objekt wird von der öffentlichen Nebenstraße „An der Mühlenstege“ verkehrsmäßig erschlossen, welche im Bereich des Bewertungsobjektes als Sackgasse ausgebildet ist. Die Grundstücksgröße beträgt 507 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 0,7 km von Haltern am See-Zentrum
- ca. 3,7 km von der A43, Anschlussstelle Haltern
- ca. 1,7 km vom Bahnhof Haltern am See
- ca. 2,7 km Seebad Haltern am See
- entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhaus und einer Garage bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, ein- bzw. zweigeschossigen Wohnbebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „gut“ zu bezeichnen.

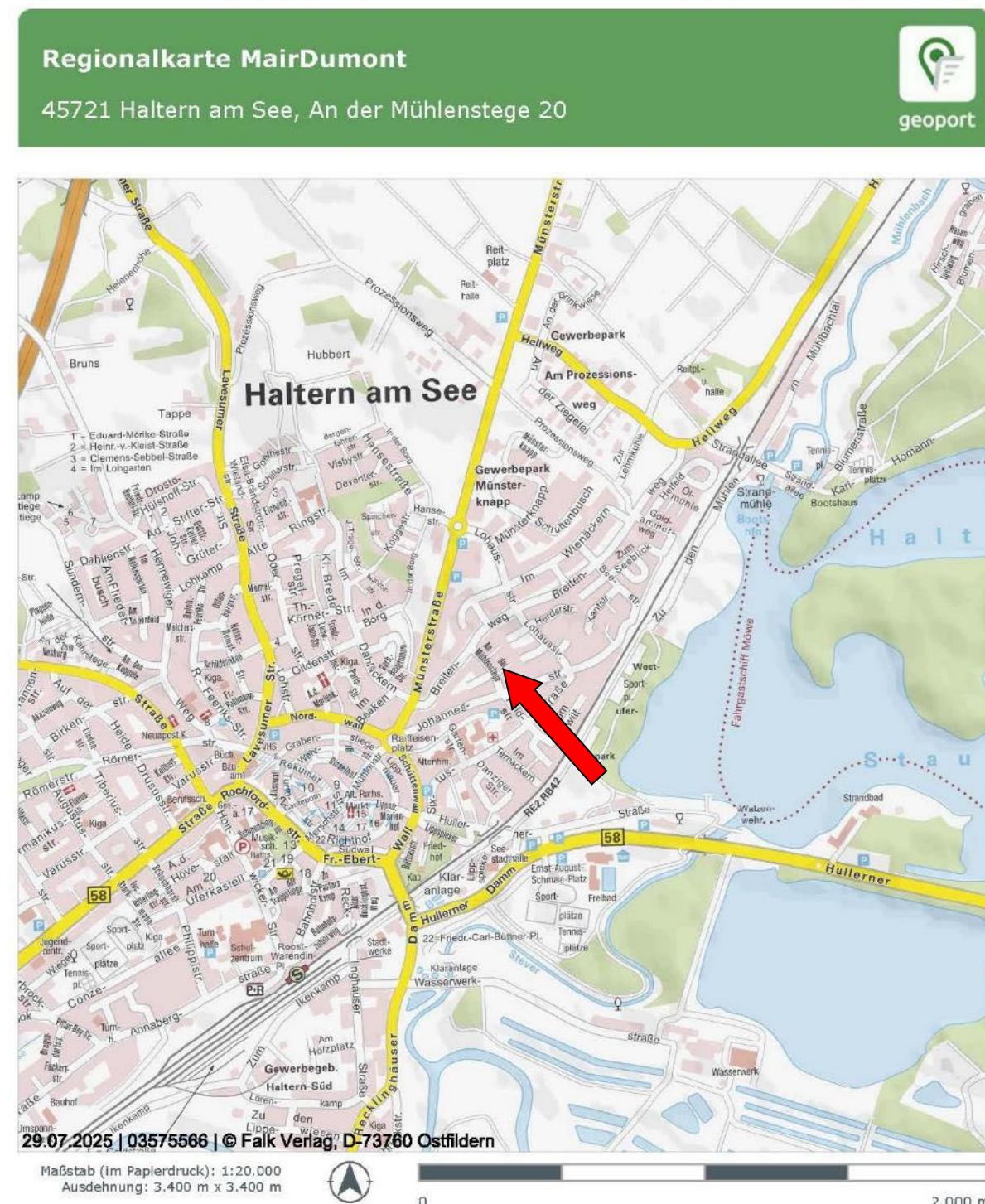
Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen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

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

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

Das Grundstück ist zu ca. 23 % bebaut. Die mittlere Breite des Grundstücks beträgt ca. 30 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 21 m.

2.1 Stadtplan:



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03575566 vom 29.07.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen
45721 Haltern am See, An der Mühlenstege 20

 geoport



29.07.2025 | 03575566 | © Geobasis NRW dl-de/by-2-0

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

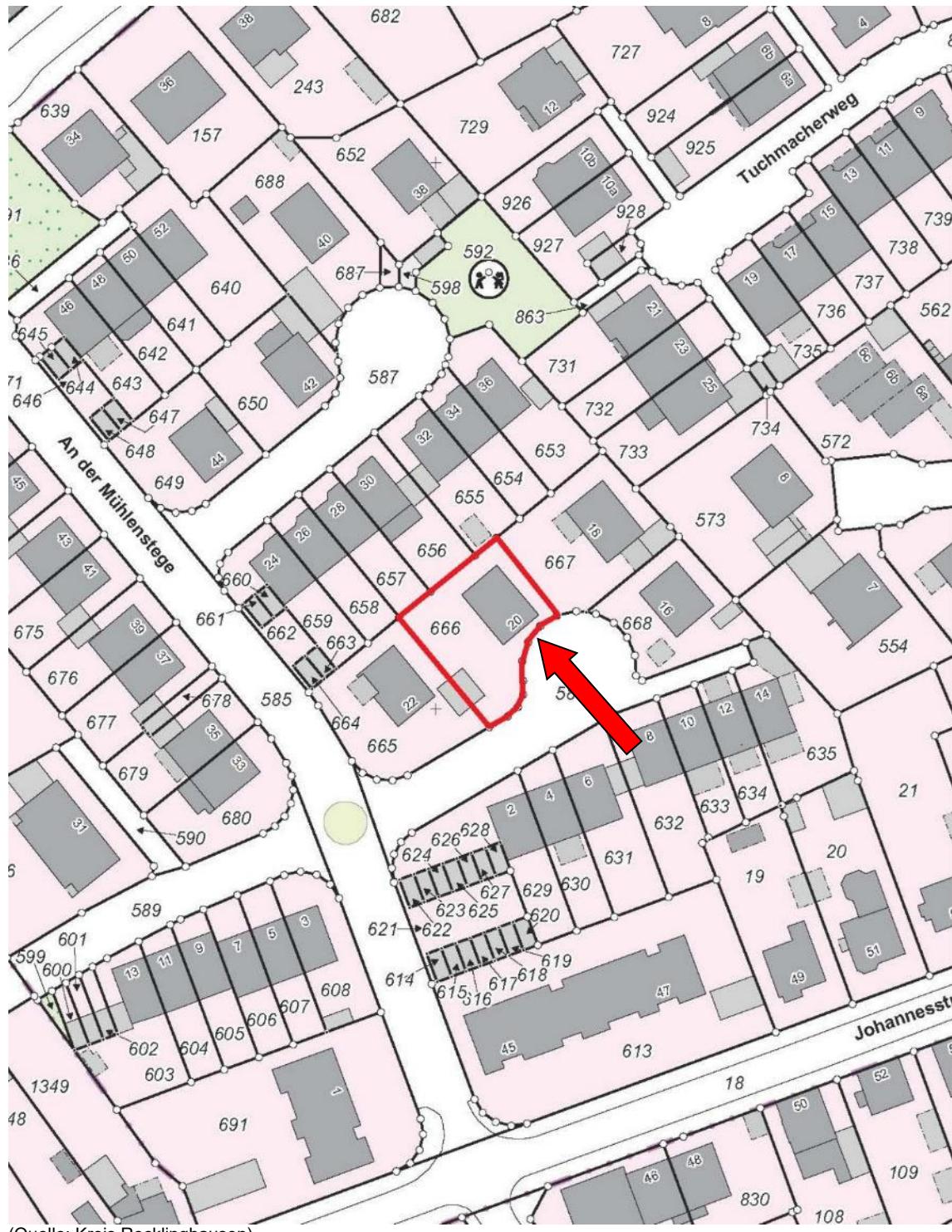
Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgerechte Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt,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

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

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03575566 vom 29.07.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHEIPER, WESTRING 303, 44629 HERNE
www.sv-scheiper.de

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



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

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

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

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 6055:

Grundbuch von Stadt Haltern:	Blatt 6055
Gemarkung:	Stadt Haltern
Flur:	15
Flurstück:	666
Flurstücksgröße:	507 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	An der Mühlenstege 20

Eintragungen in Abteilung II

des Grundbuchs 6055:

Ifd. Nr. 1:

wurde gelöscht

Ifd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Marl, 32 K 9/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Eintragungen in Abteilung III

des Grundbuchs 6055:

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

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Haltern am See, Fachbereich 63 Bauen, wird schriftlich bescheinigt, dass auf dem Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen Haltern am See, An der Mühlenstege 20, Gemarkung Haltern-Stadt, Flur 15, Flurstück 666, derzeit keine Baulast i.S. des § 85 BauO NRW eingetragen ist.

Erschließungskosten:

Nach Rückfrage bei der Stadt Haltern am See, Fachbereich Wirtschaftsbetriebe, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Haltern-Stadt, Flur 15, Flurstück 666, An der Mühlenstege 20, an einer öffentlichen Straße (Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB) liegt. Die Erschließungsanlage „An der Mühlenstege“ ist im Rahmen des Bebauungsplanes „An der Mühlenstege“ fertiggestellt worden. Ein Erschließungsbeitrag fällt nicht an. Auch Kanalanschlussbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) fallen nicht an. Weitere Maßnahmen nach dem KAG NRW sind derzeit nicht geplant.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt – Team 70.11 / Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Haltern-Stadt, Flur 15, Flurstück 666, An der Mühlenstege 20 in Haltern am See, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

Aufgrund multitemporaler Luftbild- und Kartenauswertungen liegen jedoch Informationen vor, dass das angefragte Grundstück Teil eines ehemaligen Webereibetriebes war, der von vor 1926 bis ca. 1975 betrieben wurde.

Webereien können sich durch den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (z. B. Schmier- und Betriebsstoffe, Schlichte- und Färbemittel, etc.) auszeichnen. Verunreinigungen des Bodens können daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

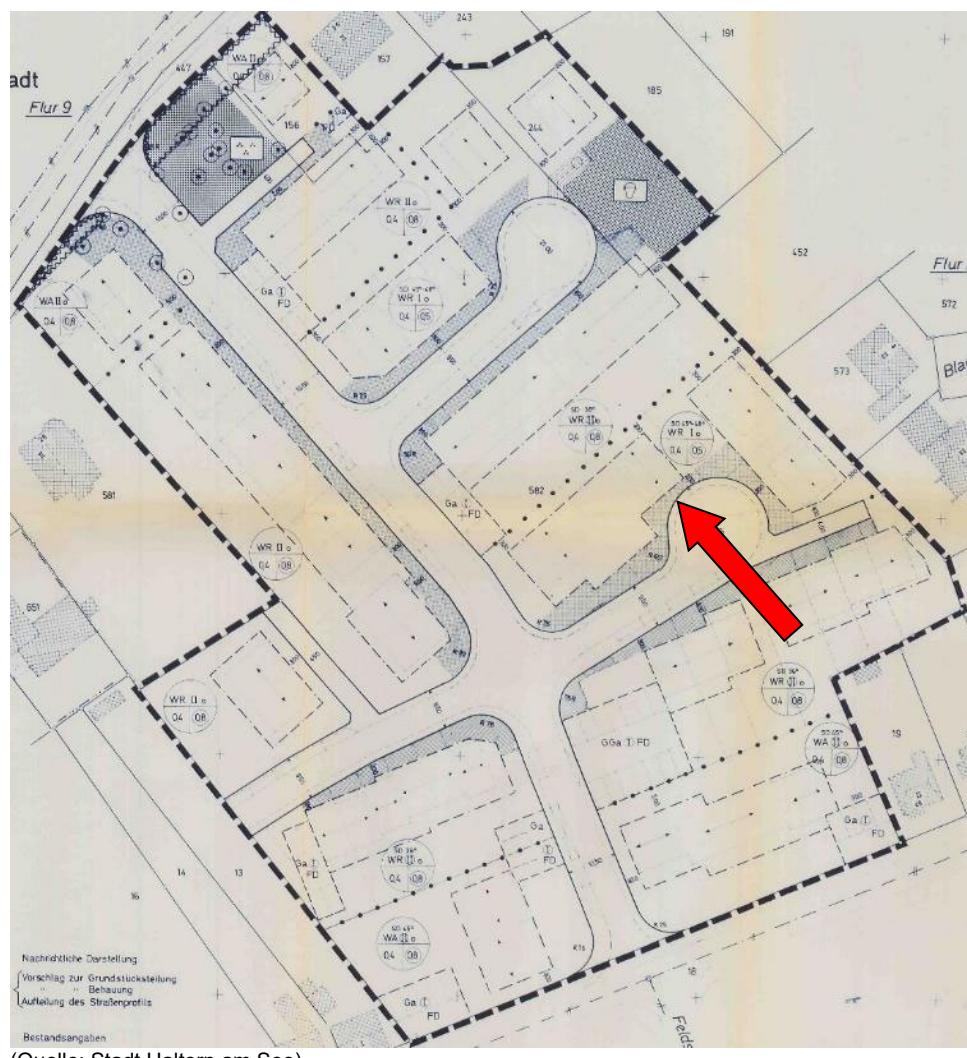
Hinsichtlich der künftigen Nutzung der Flächen ist anzumerken, dass bei Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden die untere Bodenschutzbehörde zwingend im Vorfeld zu beteiligen ist.

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Nach schriftlicher Auskunft von der Stadt Haltern am See, Fachbereich Bauen, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich des Grundstücks „An der Mühlenstege 20“ vorliegen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut Auskunft der Stadt Haltern am See, Fachbereich 61 – Planen und Wirtschaftsförderung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das angefragte Objekt An der Mühlenstege 20 der Bebauungsplan Nr. 23 „An der Mühlenstege“ existiert (Rechtskraft seit 30.09.1978). Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest. Es ist eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer geschossflächenzahl von 0,5 erlaubt. Satteldächer müssen eine Dachneigung von 45°-48° haben. Baugrenzen sind ebenfalls vorhanden.



(Quelle: Stadt Haltern am See)

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Haltern am See, Fachbereich Infrastruktur, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass keine Informationen vorliegen, dass das Objekt An der Mühlenstege 20 in Haltern am See, Flur 15, Flurstück 666, keine Informationen vorliegen, mit öffentlichen Fördermitteln gefördert wurde. Damit besteht auch keine Zweckbindung / Wohnungsbindung.

Denkmalschutz:

Laut Auskunft der Stadt Haltern am See, Fachbereich Infrastruktur, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für die Adresse An der Mühlenstege 20 in Haltern am See, Flur 15, Flurstück 666, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Objekte in die Denkmalliste Teil A: Baudenkmäler eingetragen sind.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft von der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück An der Mühlenstege 20 in Haltern am See, Gemarkung Haltern-Stadt, Flur 15, Flurstück 666, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hohemark“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Hohemark“ ist eine Firma in Essen.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage wird jedoch mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Auskunftsreich kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

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

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

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

2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, auf

500,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer zweigeschossigen Wohnbaufläche mit einer Grundstückstiefe von 30 m, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei. Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe von im Mittel ca. 21 m, gegenüber dem zonalen Bodenrichtwert mit einer Grundstückstiefe von 30 m, wird laut Kreuztabelle des Gutachterausschusses ein Zuschlag in Höhe von rund 12 % in Ansatz gebracht.

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert, wie folgt fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 500,00 €/m²

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der Grundstückstiefe, von rund 12 %

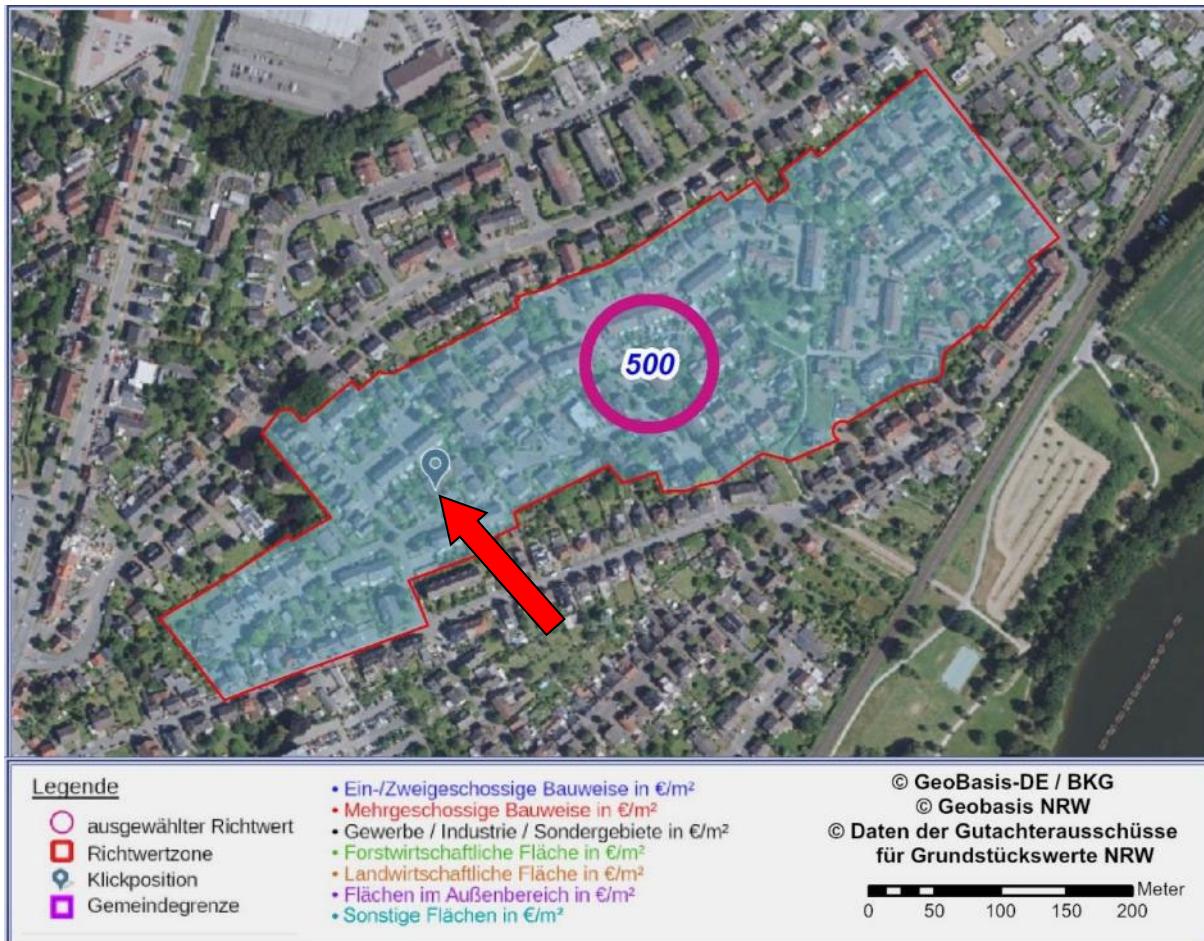
$$\begin{array}{rcl} 500,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \% & = & 60,00 \text{ €/m}^2 \\ & & \hline & & 560,00 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

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

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück: 666	507 m ²	x 560,00 €/m ²	= 283.920,00 €

Bodenwert: **rd. 283.900,00 €**

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:

**Quelle:**

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

Aktualität:

01.01.2025

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Aussagen der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer sowie die Bauakte.

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

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

3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges und vollständig unterkellertes Einfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und zu Abstellzwecken ausgebautem Spitzboden sowie um eine Garage. Das Wohnhaus wurde, laut Bauakte, ca. 1980 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Es ist vollständig unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Spitzboden ist zu Abstellzwecken nutzbar. Die Außenwandflächen sind mit einem Sparverblender versehen. Das Gebäude wird über die gasbefeuerte Zentralheizung, welche sich im Kellergeschoss befindet, versorgt. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls zentral über den Warmwassertank der Heizung. Die Innentüren sind aus Holz mit Holzzargen. Die Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung gefertigt sowie mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind überwiegend dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig zuzüglich zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und zu Abstellzwecken ausgebautem Spitzboden
Unterkellerung:	das Wohnhaus ist vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1980 (lt. Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Stahlbeton (lt. Bauakte)
Außenwände:	Mauerwerk zzgl. 2 cm Sparverblender
Geschossdecken:	Stahlbeton über dem KG und EG; Holzbalken über dem EG

Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk
Treppen:	Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Stahlgeländer vom KG bis DG; Holzkonstruktion mit Holzgeländer zum Spitzboden als Raumspartreppe
Dachkonstruktion/	
Dacheindeckung:	Satteldach aus Holz mit Eindeckung aus Betondachsteinen; das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut, der Spitzboden ist zu Abstellzwecken nutzbar; Rest unbekannt
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Haustür:	Holztür zzgl. feststehendem Seitenteil mit Glaseinsatz
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden; Dachflächenfenster aus Holz
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen; doppelflügelige Glastür im EG
Oberböden:	Estrich mit Textilboden bzw. Fliesen
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert und gestrichen; tlw. Korktapete

Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert und gestrichen; tlw. Korktapete; in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel in der Küche
Elektro-Installation:	baujahrtypische Elektroverteilung mit Sicherungsautomaten; das Schalterprogramm besteht aus einem normalen Standardprogramm
Sanitär-Installationen:	EG: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken DG: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Badewanne, Dusche und Waschbecken
Heizung:	Gaszentralheizung (Baujahr 2019), welche sich im Kellergeschoss befindet
Warmwasserbereitung:	erfolgt zentral über den im Kellergeschoss befindlichen Warmwasserspeicher
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Gas- und Stromanschluss sowie Telefon sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	tlw. Einbauleuchten, tlw. Einbauschränke, SAT-Schüssel, tlw. Gitter vor den Fenstern; eine elektronisch betriebene Kunststoffrolllade im EG

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Stahlbeton-Fertigteilgarage, welche laut Bauakte ca. 1980 aufgestellt wurde. Die Erschließung in die Garage erfolgt von der Straße aus über eine gepflasterte Wegefläche und einem Stahlschwingtor. Strom- und Lichtauslass in der Garage sind vorhanden. Auf dem Garagendach befindet sich die Satellitenschüssel des Wohnhauses. Der Zugang zum Eingang des Wohnhauses an der südöstlichen Giebelfassade erfolgt von der Straße aus über eine gepflasterte Wegefläche, welche stufenartig angelegt ist. An der nordöstlichen Fassadenseite des Wohnhauses befindet sich die Kelleraußentreppe mit 12 Stufen. Im Garten befindet sich ein Teich. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist teilweise mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt bzw. größtenteils verwildert.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges und vollständig unterkellertes Einfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und zu Abstellzwecken ausgebautem Spitzboden sowie um eine Garage. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag seit ca. vier Jahren unbewohnt. Das Erdgeschoss teilt sich auf in Windfang, WC, Küche und Wohn-/ Essraum. Über die offene Treppe vom Wohn-/ Essraum aus gelangt man in das Dachgeschoss, welches angeordnet ist in Flur, Bad und drei Schlafräume. Der zu Abstellzwecken nutzbare Spitzboden erreicht man über eine Raumspartreppe aus dem Schlafraum III. Über die offene Treppe vom Wohn-/ Essraum im Erdgeschoss gelangt man ebenfalls runter in das Kellergeschoss, hier befinden sich Flur, zwei Kellerräume, Heizungsraum und ein Waschraum. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Wohnhauses dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden. Die Raumhöhen wurden gemessen, sie liegen z.B. im Erdgeschoss bei ca. 2,52 m lichter Höhe bzw. im Dachgeschoss bei ca. 2,47 m lichter Höhe. Näheres ist der Fotoanlage sowie den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand/Schäden:

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

An dem zu bewertenden Objekt konnte im Rahmen des Ortstermins ein Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

- An den Wand- und Deckenflächen sind fachgerecht Tapezier- und Malerarbeiten durchzuführen.
- Der Textilboden ist fachgerecht zu erneuern.
- Der Kamin im Wohnzimmer ist fachgerecht instand zu setzen.
- Teilweise sind die Holzfenster fachgerecht schreinermäßig instand zu setzen.
Die Verglasung eines Dachflächenfenster ist zu erneuern.
- Die Rauchmelder fehlen.
- An einer Kelleraußenwand sind Feuchteschäden mit Schimmelpilzbefall erkennbar.
- Der alte Heizungskessel und Warmwassertank im Kellergeschoss sind fachgerecht zu entsorgen.
- An der Gartenfassade hat sich ein Regenfallrohr von der Regenrinne gelöst.
- Der Garten ist verwildert.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **65.000,- € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

3.4 Restnutzungsdauer:

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

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

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeföhrten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein eingeschossiges Einfamilienhaus sowie eine Stahlbeton-Fertiggarage zu beurteilen, welche beide laut Bauakte ca. 1980 errichtet wurden. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **36 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei dem Wohnhaus bzw. von 60 Jahren bei der Garage, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden dem örtlichen Aufmaß entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV). Das Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 147 m² (ohne Spitzboden) zzgl. 15 m² Abstellfläche im Spitzboden, die sich wie folgt aufteilt:

Wohnfläche Erdgeschoss	Faktor:	Fläche:
<u>Windfang:</u> 1,88 * 2,12	3,99 m ² x 1,00	3,99 m ²
<u>WC:</u> 1,71 * 1,80	3,08 m ² x 1,00	3,08 m ²
<u>Küche:</u> 3,94 * 2,58 – 0,35 * 0,61	9,95 m ² x 1,00	9,95 m ²
<u>Wohn-/ Esszimmer:</u> 7,98 * 8,45 + 1,72 * 0,76 – 2,77 * 0,28 – 0,87 * 0,80 – 1,12 * 2,40 – 1,15 * 1,12	63,29 m ² x 1,00	63,29 m ²
	Zwischensumme EG:	80,31 m ²

Wohnfläche Dachgeschoss

<u>Flur:</u> 1,28 * 3,32 + 1,36 * 0,88 + 1,94 * 0,12 + 3,42 * 1,23 + 0,75 * 0,95 * 0,5 – 0,82 * 1,23 * 0,5	9,74 m ² x 1,00	9,74 m ²
<u>Bad:</u> 3,40 * 1,74 + 2,50 * 0,96 – 0,81 * 1,74 * 0,5	7,61 m ² x 1,00	7,61 m ²
<u>Schlafen I:</u> 3,74 * 6,31 – 0,71 * 0,44 – 0,80 * 6,31 * 0,5	20,76 m ² x 1,00	20,76 m ²
<u>Schlafen II:</u> 3,41 * 4,81 – 0,82 * 4,81 * 0,5	14,43 m ² x 1,00	14,43 m ²
<u>Schlafen III:</u> 3,61 * 4,70 – 0,31 * 0,61 – 0,81 * 4,70 * 0,5 – 1,00 * 0,65	14,22 m ² x 1,00	14,22 m ²
	Zwischensumme DG:	66,76 m ²
	Wohnfläche rund	<u>147 m²</u>

Spitzboden	Faktor:	Fläche:
<u>Abstellraum I:</u>		
$3,69 * 8,45 - (0,67 + 0,69) * 8,45 - (0,94 + 0,89) *$ $8,45 * 0,5 - 0,46 * 0,72 * 0,5 - 0,45 * 0,46 * 0,5$	$11,69 \text{ m}^2 \times 1,00$	$11,69 \text{ m}^2$
<u>Abstellraum II:</u>		
$3,69 * 2,56 - (0,67 + 0,69) * 2,56 - (0,94 + 0,89) *$ $2,56 * 0,5 - 0,54 * 0,36$	$3,43 \text{ m}^2 \times 1,00$	$3,43 \text{ m}^2$
	Zwischensumme SB:	$15,12 \text{ m}^2$
	Abstellfläche rund	<u>15 m²</u>

3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2021) aus den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss des Wohnhauses sowie die Garage.

Haus:

Kellergeschoss

$$8,80 * 12,02 = 105,78 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$8,80 * 12,02 = 105,78 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$8,80 * 12,02 = \underline{\underline{105,78 \text{ m}^2}} \\ 317,34 \text{ m}^2$$

rd. 317 m²

Garage:

Erdgeschoss

$$3,12 * 5,50 = 17,16 \text{ m}^2$$

rd. 17 m²

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

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

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

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

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

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

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

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen. Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

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

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

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

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

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

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (Ausgabe 2021) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

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

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen). Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

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

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstücks-werte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertenden Objekt entsprechen.

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichti-gung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere § 14 ImmoWertV) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gut-achterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Cas-trop-Rauxel und in der Stadt Herten veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpas-sungsfaktoren) für Einfamilienhäuser vor. Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entspre-chend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfah-ren angewandt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücks-marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghau-sen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten abgeleiteten Liegenschafts-zinssätze sowie der Mietspiegel für die Stadt Haltern am See vor.

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

4.1 Ermittlung des Sachwerts:

4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Bau Preisindexes des statistischen Bundesamtes (2010 = 100) auf den Wertermittlungsstichtag (2. Quartal 2025 = 188,6) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen Alters erfolgt gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung) linear.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Haus	=	80 Jahre
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Doppelgarage	=	60 Jahre
Ursprungsbaujahr Haus u. Doppelgarage	=	ca. 1980
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Haus u. Doppelgarage	=	36 Jahre

Gebäudeteil	Brutto- grundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungs- wert insgesamt	Wertminde- rung aus Alter + Verschleiß	Gebäu dewert zum Zeitwert
Haus	317 m ²	1.669,00 €/m ²	529.073,00 €	- 55 %	238.083,00 €
Garage	17 m ²	462,00 €/m ²	7.854,00 €	- 40 %	4.712,00 €
Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten					= 242.795,00 €

zzgl. Wert der besonderen Bauteile (zum Zeitwert): Kelleraußentreppe + 2.000,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, der Zuwegung bzw. der gepflasterten Freiflächen einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt: + 9.500,00 €

 254.295,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 254.300,00 €

4.1.2 Sachwertberechnung:

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

a) des Bodenwerts

b) des Werts der baulichen und sonstigen

Anlagen (zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/Instandhaltungsrückstau)

Bodenwert nach 2.6.2	283.900,00 €
----------------------	--------------

Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	<u>254.300,00 €</u>
--	---------------------

Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	538.200,00 €
--	--------------

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2025 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise in Haltern am See, im Preissegment von über 500.000,00 €, leicht unterhalb des Sachwerts liegen (gemäß der veröffentlichten Tabelle im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen). Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der Untersuchungen des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittenen persönlichen Gestaltung des Gebäudes und des vorgefundenen Zustands und des Leerstands seit vier Jahren sowie der Lage des Objekts, hält der Unterzeichner einen Abschlag auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwandes) in Höhe von 5 % für gerechtfertigt. Mithin ergibt sich:

-5 %	v. H.	von	538.200,00 €	<u>26.910,00 €</u>
------	-------	-----	--------------	--------------------

Summe:	511.290,00 €
--------	--------------

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:	<u>- 65.000,00 €</u>
	446.290,00 €

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: **rd. 446.000,00 €**

4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

4.2.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag seit ca. vier Jahren, so dass kein Mietzins gezahlt wird.

Unter Berücksichtigung des BGB, des Mietspiegels der Stadt Haltern am See und der momentanen Angebotssituation auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Haltern am See, wird eine monatliche Objektmiete in Höhe von insgesamt 1.250,00 €/Monat (inklusive der Garage und Gartennutzung) für das zu bewertende Objekt berücksichtigt und als nachhaltig erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.2.2 Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten:

Wohnfläche EG+DG	14,00 €/m ² Wohnfläche/Anno
Abstellfläche SB	10,00 €/m ² Nutzfläche/Anno
Garage	106,00 €/Stück/Anno

Verwaltungskosten:

Haus	359,00 €/Stück/Anno
Garage	47,00 €/Stück/Anno

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

4.2.3 Liegenschaftszinssatz:

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten hat Liegenschaftszinssätze, gemäß § 21 ImmoWertV, ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden jedoch keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Ebenfalls wurden in der benachbarten Stadt Recklinghausen keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. In der Stadt Gelsenkirchen wird im Grundstücksmarktbericht 2025 für freistehende Einfamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 0,3 %, mit einer Standardabweichung von ± 1,9 %, angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierter Zinssätze für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Aufgrund der Lage des zu bewertenden Objekts, der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren, des vorgefundenen Zustands und des Leerstands seit vier Jahren, wie auch der Ausstattung und Beschaffenheit des Objekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Haltern am See, kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 %, ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.2.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$1.250,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 15.000,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnfläche EG+DG} \quad 14,00 \text{ €/m}^2 \times 147 \text{ m}^2 = 2.058,00 \text{ €}$$

$$\text{Abstellfläche SB} \quad 10,00 \text{ €/m}^2 \times 15 \text{ m}^2 = 150,00 \text{ €}$$

$$\text{Garage} \quad 106,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 106,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Haus} \quad 359,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 359,00 \text{ €}$$

$$\text{Garage} \quad 47,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 47,00 \text{ €}$$

$$\text{c) Mietausfallwagnis} \quad 2,0 \% \text{ von } 15.000,00 \text{ €} = 300,00 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } \underline{\underline{3.020,00 \text{ €}}} =$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 3.020,00 \text{ €} \quad - 3.020,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} \quad = \underline{\underline{11.980,00 \text{ €}}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$\text{Reinertrag/ Anno:} \quad 1,5 \% \text{ von } 283.900,00 \text{ €} = \underline{\underline{- 4.259,00 \text{ €}}} \\ = \underline{\underline{7.721,00 \text{ €}}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 27,66. Mithin ergibt sich:

$$7.721,00 \text{ €} \times 27,66 = 213.563,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert:} \quad = \underline{\underline{+ 283.900,00 \text{ €}}} \\ = \underline{\underline{497.463,00 \text{ €}}}$$

$$\text{abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo:} \quad = \underline{\underline{- 65.000,00 \text{ €}}} \\ = \underline{\underline{432.463,00 \text{ €}}}$$

Ertragswert: **rd. 432.000,00 €**

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

Ermittelte Werte

Sachwert	=	446.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage)
Ertragswert	=	432.000,00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen eine Differenz zwischen dem Sachwert und dem Ertragswert. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des marktangepassten Sachwerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Haltern am See, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Haltern-Stadt, Flur 15, Flurstück 666, An der Mühlenstege 20 in 45721 Haltern am See, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 26. Juni 2025, auf insgesamt

440.000,00 €
(vierhundertvierzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 2.716,00 €/m² Wohnfläche inkl. Abstellräume im Spitzboden und der Garage.

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

Das Gutachten umfasst 40 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zweck des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 04.08.2025

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

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!

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