

# Gutachten

Unser Aktenzeichen:

**AGR-168-24-HE**

Grundstück:

**Schorfheide 12, 12a**

**45711 Datteln**

Flur 12

Flurstücke 32, 33 und 34

Gemarkung Ahsen

Wohnungsgrundbücher Blatt 14733, 14734,  
14735 und 14736



**Auftraggeber:**

Amtsgericht Recklinghausen  
Reitzensteinstraße 17-21  
45657 Recklinghausen

**Geschäftsnummer:**

**22 K 7/24**

**Zweck des Gutachtens:**

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der Miteigentumsanteile an dem bebauten Grundstück, Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstücke 32, 33 und 34, Schorfheide 12, 12a in 45711 Datteln, verbunden mit den Sondereigentumen an den Wohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 der Aufteilungspläne, für das Zwangsversteigerungsverfahren

**Ortstermin:**

Dienstag, 19.11.2024, 10:00 Uhr

**Wertermittlungsstichtag/**

**Qualitätsstichtag:**

**19. November 2024**

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

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

**U. - H. SCHEIPER**

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN  
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR  
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

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

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



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



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

WALDWEG 34  
D - 48163 MÜNSTER  
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180  
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303  
D - 44629 HERNE  
TEL. 0049 (0) 2323 9888963  
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

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

Steuernummer: 336/5180/3511

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

## **1.0 Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.0</b>	<b>Inhaltsverzeichnis: .....</b>	<b>2</b>
1.1	Einleitung: .....	4
1.2	Grundlagen: .....	8
1.3	Sonstige Vorbemerkungen: .....	10
<b>2.0</b>	<b>Grundstücksbeschreibung: .....</b>	<b>13</b>
2.1	Stadtplan: .....	16
2.2	Luftbild: .....	17
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte: .....	18
2.4	Wohnungsgrundbücher: .....	19
2.5	Behördliche Auskünfte: .....	27
2.6	Ermittlung des Bodenwerts: .....	36
2.6.1	Bodenrichtwert: .....	36
2.6.2	Bodenwertfeststellung: .....	37
2.7	Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten: .....	40
<b>3.0</b>	<b>Baubeschreibung: .....</b>	<b>41</b>
3.1	Allgemeine Baubeschreibung: .....	42
3.2	Ausstattungsbeschreibung Wohnungseigentums Nr. 1: .....	46
3.3	Ausstattungsbeschreibung Wohnungseigentums Nr. 2: .....	48
3.4	Ausstattungsbeschreibung Wohnungseigentums Nr. 3: .....	49
3.5	Ausstattungsbeschreibung Wohnungseigentums Nr. 4: .....	50
3.6	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung: .....	53
3.7	Baulicher Zustand/Schäden: .....	57
3.8	Restnutzungsdauer: .....	60
3.9	Berechnung der Wohnflächen: .....	61
<b>4.0</b>	<b>Wertermittlung der zu bewertenden Wohnungseigentume: .....</b>	<b>67</b>
4.1	Ermittlung des Ertragswerts: .....	71
4.1.1	Mietsondierung: .....	71
4.1.2	Bewirtschaftungskosten: .....	72
4.1.3	Liegenschaftszinssatz: .....	72
4.1.4	Ertragswertberechnungen: .....	74

<b>5.0</b>	<b>Verkehrswerte (Marktwerte):</b> .....	<b>78</b>
5.1	Verkehrswert (Marktwert) WE 1 ohne Sicherheitsabschlag:.....	78
5.2	Verkehrswert (Marktwert) WE 1 mit Sicherheitsabschlag: .....	79
5.3	Verkehrswert (Marktwert) WE 2 ohne Sicherheitsabschlag:.....	80
5.4	Verkehrswert (Marktwert) WE 2 mit Sicherheitsabschlag: .....	81
5.5	Verkehrswert (Marktwert) WE 3 ohne Sicherheitsabschlag:.....	82
5.6	Verkehrswert (Marktwert) WE 3 mit Sicherheitsabschlag: .....	83
5.7	Verkehrswert (Marktwert) WE 4 ohne Sicherheitsabschlag:.....	84
5.8	Verkehrswert (Marktwert) WE 4 mit Sicherheitsabschlag: .....	85
5.9	Zusammenstellung der ermittelten Werte: .....	86
<b>6.0</b>	<b>Fotoanlage:</b> .....	<b>87</b>
<b>7.0</b>	<b>Baupläne:</b> .....	<b>148</b>

## 1.1 Einleitung:

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 22.08.2024 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für den 297/1.000 Miteigentumsanteil (Wohnungsgrundbuchblatt 14733), für den 132/1000 Miteigentumsanteil (Wohnungsgrundbuchblatt 14734), für den 126/1000 Miteigentumsanteil (Wohnungsgrundbuchblatt 14735) und für den 262/1000 Miteigentumsanteil (Wohnungsgrundbuchblatt 14736) an dem bebauten Grundstück, Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstück 32, 33 und 34, Schorfheide 12, 12a in 45711 Datteln, ein schriftliches Gutachten über die Verkehrswerte (Marktwerte) der vorbezeichneten Versteigerungsobjekte zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Dienstag, den 19.11.2024, um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem die zu bewertenden Wohnungen und Garagen zusammen mit dem Eigentümer, dem Zwangsverwalter sowie den jeweiligen Mietern besichtigt wurden. Alle Räumlichkeiten waren frei zugänglich. Die Gebäude konnten von außen und innen in Augenschein genommen sowie die Grundstücke besichtigt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Raumaufteilung der Wohnungen Nr. 1 und Nr. 4 nicht der Aufteilung gemäß der Teilungserklärung entspricht. In der nachfolgenden Verkehrswertermittlung (Marktwermittlung) wird daher nur die Aufteilung gemäß Teilungserklärung berücksichtigt und unterstellt, dass diese Aufteilung auch zukünftig hergestellt wird.

Da sich die Wohnungen teilweise über beide Wohnhäuser Schorfheide 12 und 12a erstrecken ist hier von einer wirtschaftlichen Einheit der Gebäude auszugehen.

Über den Kellerbereich des Altbaus Schorfheide 12a liegen keine Planunterlagen vor. Die Räumlichkeiten im Kellergeschoss sind laut Teilungserklärung keiner der zu bewertenden Wohnungen zugeordnet. Bei den Räumlichkeiten handelt es sich daher aus sachverständiger Sicht um Gemeinschaftseigentum.

Laut Auskunft der Stadt Datteln unterliegt die Wohnung Nr. 4, respektive die der Wohnung Nr. 4 zugeordneten Sondernutzungsrechte, auf Grund ihrer Lage im pla-

nungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB, einer privilegierten Nutzung. Hierdurch ist der Personenkreis potenzieller Käufer, erheblich eingeschränkt. Näheres hierzu obliegt der Entscheidung der Bauordnungsbehörde der Stadt Datteln. Es ist daher sehr wahrscheinlich, dass die Nutzung der Sondernutzungsrechte an den Pferdeställen sowie sonstigen Gebäuden, durch eine nicht privilegierte Person zur Folge haben kann, dass die Nutzung untersagt werden könnte und die baulichen Anlagen sogar zurückzubauen wären. Eine Drittverwendung der baulichen Anlagen außerhalb der privilegierten Nutzung ist aus sachverständiger Sicht, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht möglich.

Dem Unterzeichner ist nicht bekannt geworden, wem die Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohnhäuser sowie der Reithalle und die jeweils dazugehörigen Wechselrichter gehören (Eigentumsverhältnisse).

Die Reithalle auf dem Flurstück 32 (Sondernutzungsrecht der zu bewertenden Wohnung Nr. 4) befindet sich zu einem Teil auf dem Flurstück 30, laut Darstellung der Flurkarte und stellt somit einen Überbau dar. Dieser ist durch einen Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis aller vorliegenden Grundbücher, dinglich abgesichert.

Als weitere Unterlage wurde von mir beim Amtsgericht Recklinghausen je ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 12.09.2024 sowie die Teilungserklärung (schriftlicher Teil) besorgt. Die Plananlage der Teilungserklärung wurde beim Grundbuchamt eingesehen und Fotos der zu bewertenden Sondereigentume gefertigt.

Die Zeichnungen der zu bewertenden Wohnungseigentume aus der Teilungserklärung konnte von mir im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden.

Die Berechnung der Wohnfläche wird mittels der Maße aus dem vor Ort angefertigten Aufmaß vorgenommen. Der Unterzeichner weist jedoch darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 19.11.2024.

**WE Nr. 1:**

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans), welche sich im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss des zweigeschossigen Wohnhauses Schorfheide 12a befindet und mit dem zweigeschossigen Wohnhaus Schorfheide 12 eine wirtschaftliche Einheit bildet. Mit dieser Einheit sind keine Sondernutzungsrechte verbunden. Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 ist leerstehend.

**WE Nr. 2:**

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 2 des Aufteilungsplans), welche sich im Erdgeschoss des zweigeschossigen Wohnhauses Schorfheide 12 befindet und mit dem zweigeschossigen Wohnhaus Schorfheide 12a eine wirtschaftliche Einheit bildet. Mit dieser Einheit sind keine Sondernutzungsrechte verbunden. Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 wird durch die Mutter des Eigentümers unentgeltlich genutzt.

**WE Nr. 3:**

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 3 des Aufteilungsplans), welche sich im Obergeschoss des zweigeschossigen Wohnhauses Schorfheide 12 befindet und mit dem zweigeschossigen Wohnhaus Schorfheide 12a eine wirtschaftliche Einheit bildet. Mit dieser Einheit sind keine Sondernutzungsrechte verbunden. Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 ist vermietet.

**WE Nr. 4:**

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 4 des Aufteilungsplans), welche sich im Dachgeschoss und Spitzboden beider zweigeschossiger Wohnhäuser Schorfheide 12 und 12a befindet sowie zwei Garagen, Waschküche und Abstellraum im Erdgeschoss. Des Weiteren sind dieser Wohneinheit Sondernutzungsrechte laut dem Sondernutzungsplan (Reithalle mit Boxen, Silo mit Schuppen, Reiterklausen mit Stallungen, Stallungen, Sattelkammer mit Lager, Stroh- und Mistlager) zugeordnet. Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 ist durch den Eigentümer selbst genutzt.

Gemäß der vorliegenden Auskunft der Stadt Datteln über die baubehördlichen Beschränkungen/Beanstandungen (siehe Seite 30 bis 34 des Gutachtens), sind etliche baulichen Anlagen, an denen die Wohnung Nr. 4 ein Sondernutzungsrecht inne hat, baurechtlich nicht genehmigt, aber vorhanden. Unter Berücksichtigung der vorherigen Ausführungen zur planungsrechtlichen Situation (§ 35 BauGB, einer privilegierten Nutzung) und des sich daraus ergebenden eingeschränkten Käuferkreises, werden die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude und baulichen Anlagen nachfolgend bei der Ertragswertermittlung nicht durch einen Miet-/ Pachtansatz berücksichtigt. Vielmehr wird das sich hieraus ergebende Risiko einer Nutzungsunter-sagung oder Rückbauverfügung in Form eines Sicherheitsabschlags berücksichtigt. Da die vom Sondernutzungsrecht betroffenen baulichen Anlagen dem Wohnungsei-gentum Nr. 4 in Form eines Sondernutzungsrechte und nicht eines Sondereigentums zugordnet wurden, erstreckt sich der Sicherheitsabschlag aus sachverständiger Sicht auf die gesamte WEG (alle Wohnungseigentume). Aus Sicht des Unterzeichners wird diesbezüglich empfohlen, hier eine juristische Prüfung/ Würdigung dieser be-sonderen Situation vorzunehmen/ einzuholen. Dies ist ausdrücklich nicht Aufgabe und Gegenstand des vorliegenden Verkehrswertgutachtens!

Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt fünf Wohneinheiten.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungs-weise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Zum Wertermittlungsstich-tag/Qualitätsstichtag lagen dem Unterzeichner kein bedarfs- bzw. verbrauchsorien-tierte Energieausweis vor. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zum Teil zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonsti-ge Anlagen.

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

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

## 1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten.
- 3) Grundbuchauszüge der Wohnungseigentume des Amtsgerichts Recklinghausen jeweils vom 12.09.2024.
- 4) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 5) Baunutzungsverordnung in der jeweils aktuellen Fassung
- 6) Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils aktuellen Fassung
- 7) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 8) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 9) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 10) Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage 2004
- 11) Unterlagen des Zwangsverwalters aus den Verfahren 022 L 001-004/24
- 12) Kopie der Teilungserklärung inklusive Fotos der Zeichnungen für die zu bewertenden Sondereigentume.
- 13) Einschlägige DIN-Normen:  
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 14) Einschlägige Fachliteratur:

- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2019]: 9. Auflage;
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012 – Sachwertrichtlinie 2014 mit Normalherstellungskosten 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 2006 und ImmoWertV) in der zurzeit gültigen Fassung;
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten.

### **1.3 Sonstige Vorbemerkungen:**

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

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

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

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) von Wohnungseigentumen 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 Wohnungs- bzw. Teileigentums festzulegen.

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

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 Bewertungsobjektes, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurden.

**Besonderer Hinweis:**

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

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des 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 Liegenschaftszins) und der Mietspiegel der Stadt Datteln, die soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

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

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

## 2.0 Grundstücksbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der Kreisstadt Datteln. Datteln liegt im südlichen Bereich des Regierungsbezirks Münster, im bevölkerungsreichsten deutschen Landkreis (Kreis Recklinghausen) zwischen dem Ruhrgebiet und dem Münsterland. Die Stadt Datteln, mit einer Größe von ca. 66,1 Quadratkilometern, hat aktuell ca. 36.200 Einwohner und ein Einzugsgebiet für rund 617.000 Menschen im gesamten Kreis Recklinghausen.

Datteln ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher u. a. eine wichtige Bergbaustadt mit einer großen Zeche im Stadtgebiet, der Zeche Emscher-Lippe. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Datteln. Heute ist die Stadt Sitz einiger Behörden, Gerichte, Banken und Versicherungen, sowie Bildungseinrichtungen. Über die Grenzen hinaus, ist die Stadt bekannt durch das Kanalkreuz Datteln, bei dem der Dortmund-Ems-Kanal, der Datteln-Hamm-Kanal sowie der Wesel-Datteln-Kanal zusammengeführt werden. Die Stadt Datteln wurde am 01.01.1975 in den vergrößerten Kreis Recklinghausen eingegliedert und hat keine offiziellen Stadtteile, sondern ist aus Bauernschaften entstanden und in 22 Bezirke gegliedert. Angrenzend befinden sich die Städte Olfen, Selm, Waltrop, Castrop-Rauxel, Recklinghausen, Oer-Erkenschwick und Haltern. Datteln verfügt über keinen eigenen Bahnhof mehr, da dieser stillgelegt wurde. Die nächstgelegenen sind die in den Städten Recklinghausen und Castrop-Rauxel.

Das zu bewertende Objekt liegt im Norden der Stadt Datteln, im Stadtteil Ahsen. Das Bewertungsobjekt ist ca. 5,9 km vom Stadtzentrum Datteln entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird von der Schorfheide, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße des Flurstücks 32 beträgt 11.220 m<sup>2</sup>, die des Flurstücks 33 beträgt 3.416 m<sup>2</sup> und die des Flurstücks 34 beträgt 2.687 m<sup>2</sup>, in ebener Geländestruktur. Alle Flurstücke sind unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:2000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 5,9 km von Datteln-Zentrum

ca. 11,6 km von der A2, Anschlussstelle Henrichenburg

ca. 14,7 km von der A43 und A 42, Anschlussstelle Kreuz Marl Nord  
ca. 13,2 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen  
entfernt in ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit zwei zweigeschossigen Wohnhäusern, einem eingeschossigen Wohnhausanbau sowie diversen Stallungen, Sattelkammer / Lager, Reiterstube mit Boxen, Silo, Reithalle und Stroh-, Mistlager bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus einer offenen, ein- bis zweigeschossigen Außenbereichsbebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, für den Außenbereich als „normal“ zu bezeichnen.

Die Nachbarorte, sind 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 Stadtteilzentrum von Ahsen sowie im Stadtzentrum von Datteln.

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

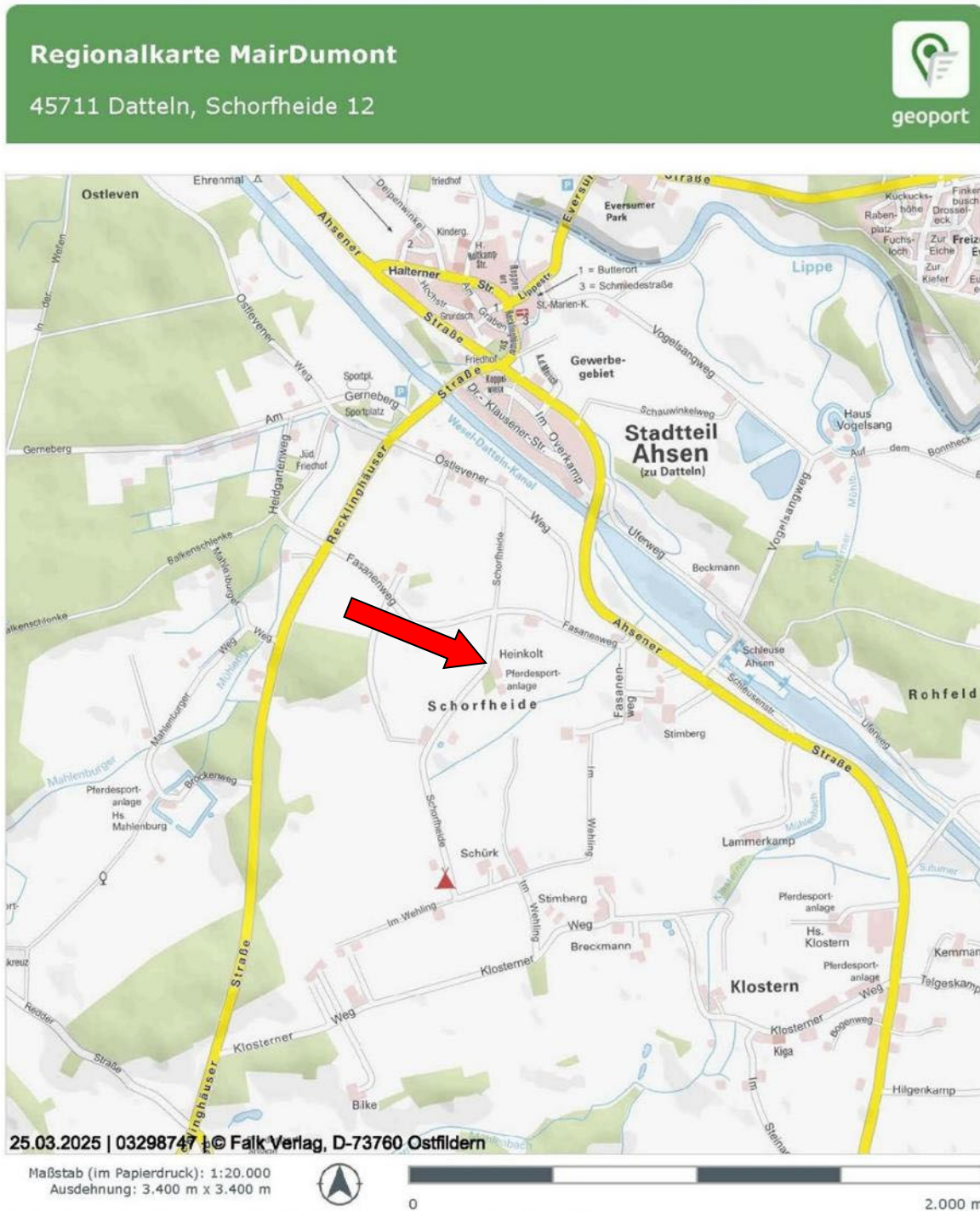
Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in die Bauakte eingetragenen Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs sowie der Baulasten, nicht bekannt geworden.

Die Abmessungen der Flurstücke sowie deren Bebauung ergeben sich wie folgt:  
Flurstück 32: Das Flurstück ist zu ca. 27 % bebaut. Das Flurstück ist unregelmäßig geschnitten. Die mittlere Flurstücks Breite liegt zwischen 50,00 m und 180,00 m, die mittlere Flurstücks Tiefe liegt zwischen 40,00 m und 70,00 m. Die Zuwegung erfolgt von der Straße „Schorfheide“.

*Flurstück 33:* Das Flurstück ist zu ca. 5 % bebaut. Das Flurstück ist trapezförmig geschnitten. Die mittlere Flurstücks Breite beträgt ca. 60,00 m, die mittlere Flurstücks Tiefe beträgt ca. 54,00 m. Die Zuwegung erfolgt von der Straße „Schorfheide“.

*Flurstück 34:* Das Flurstück ist nicht bebaut. Das Flurstück ist trapezförmig geschnitten. Die mittlere Flurstücks Breite beträgt ca. 90,00 m, die mittlere Flurstücks Tiefe beträgt ca. 32,00 m. Die Zuwegung erfolgt über das Flurstück 33.

## 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

## 2.2 Luftbild:



25.03.2025 | 03298747 | © Geobasis NRW dl-de/by-2-0

Maßstab (Im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue 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

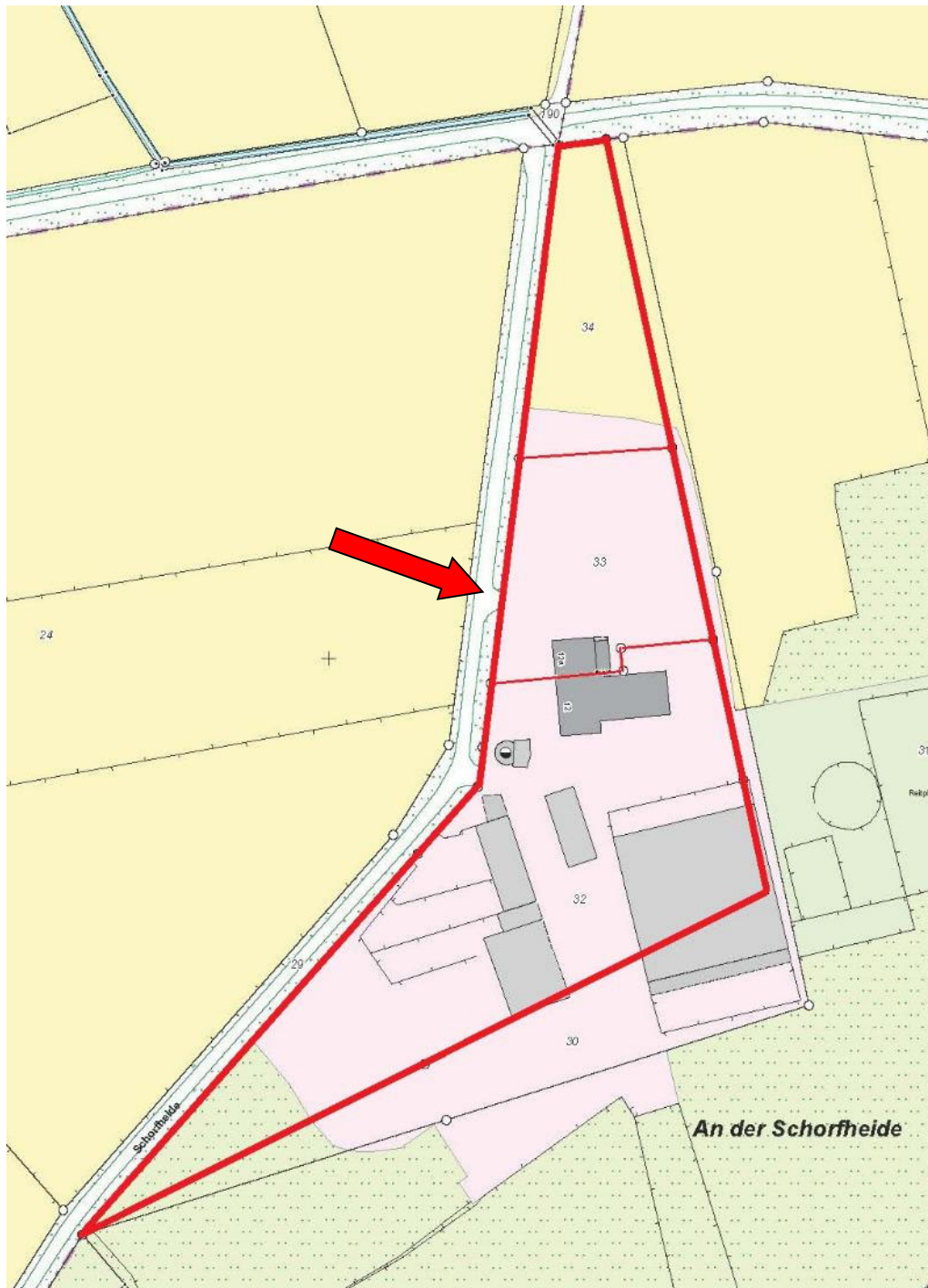
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03298747 vom 25.03.2025 auf [www.geoport.de](http://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

Seite 1

### 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Kreis Recklinghausen)

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

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

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

## 2.4 Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher:

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs 14733:

#### Lfd.-Nr. 1:

297 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Grundbuch von Datteln:	Blatt 14733
Gemarkung:	Ahsen
Flur:	12

Flurstücke:	Flurstückgrößen:	Wirtschaftsart:	Lage:
32	11.220 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Schorfheide 12
33	3.416 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche	Schorfheide 12 A
34	2.687 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Schorfheide 12

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss sowie des Dachgeschoss / Obergeschoss des Hauses gelegenen Wohnung Nr. 1 nebst einem Vorratsraum im Erdgeschoss sowie einer Dachterrasse im Obergeschoss / Dachgeschoss gekennzeichneten Wohnung.

Für den Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 14733 bis 14737).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondereigentumsrechte begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligung vom 14.04.2022 (UVZ-Nr. 165/2022, Notarin, Waltrop).

Von Blatt 1153 hierher übertragen am 12.08.2022.

#### Lfd.-Nr. 2 / zu 1:

Grunddienstbarkeit (Überbauduldungspflicht) in Datteln Blatt 1153 auf Nr. 25 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 16; hier vermerkt am 12.08.2022.

**Eintragungen in Abteilung II des  
Wohnungsgrundbuchs 14733:****Ifd. Nr. 1:**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung, Betreibung und Unterhaltung einer 10 kv-Station sowie Versorgungsleitungsrecht) für eine Aktiengesellschaft in Essen. Bezug: Bewilligung vom 14.10.2009 (UR.-Nr. 111/09, Notar, Recklinghausen). Eingetragen am 21.10.2009 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Datteln Bl. 1153 hierher übertragen am 12.08.2022.

**Ifd. Nr. 2:**

Bedingte und befristete Rückauflassungsvormerkung.

Bezug: Bewilligung vom 11.04.2017 (UR.-Nr. 132/2017. Notar, Haltern am See). Eingetragen am 29.08.2017 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Datteln Blatt 1153 hierher übertragen am 12.08.2022.

**Ifd. Nr. 3:**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 7/24). Eingetragen am 11.03.2024.

**Ifd. Nr. 4:**

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 L 1/24). Eingetragen am 21.03.2024.

**Eintragungen in Abteilung III des  
Wohnungsgrundbuchs 14733:**

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

Die Rechte aus Abteilung II unter der Ifd.-Nr. 1 und Ifd.-Nr. 2 werden in einem separaten Schreiben bewertet.

**Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs 14734:**Lfd.-Nr. 1:

132 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Grundbuch von Datteln: Blatt 14734  
Gemarkung: Ahsen  
Flur: 12

Flurstücke:	Flurstückgrößen:	Wirtschaftsart:	Lage:
32	11.220 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Schorfheide 12
33	3.416 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche	Schorfheide 12 A
34	2.687 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Schorfheide 12

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss des Hauses gelegenen Wohnung Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung nebst Terrasse im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 2 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 14733 bis 14737).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondereigentumsrechte begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligung vom 14.04.2022 (UVZ-Nr. 165/2022, Notarin, Waltrop).

Von Blatt 1153 hierher übertragen am 12.08.2022.

Lfd.-Nr. 2 / zu 1:

Grunddienstbarkeit (Überbauduldungspflicht) in Datteln Blatt 1153 auf Nr. 25 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 16; hier vermerkt am 12.08.2022.

**Eintragungen in Abteilung II des  
Wohnungsgrundbuchs 14734:**

**Ifd. Nr. 1:**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung, Betreuung und Unterhaltung einer 10 kv-Station sowie Versorgungsleitungsrecht) für eine Aktiengesellschaft in Essen. Bezug: Bewilligung vom 14.10.2009 (UR.-Nr. 111/09, Notar, Recklinghausen). Eingetragen am 21.10.2009 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Datteln Bl. 1153 hierher übertragen am 12.08.2022.

**Ifd. Nr. 2:**

Bedingte und befristete Rückauflassungsvormerkung.

Bezug: Bewilligung vom 11.04.2017 (UR.-Nr. 132/2017, Notar, Haltern am See). Eingetragen am 29.08.2017 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Datteln Blatt 1153 hierher übertragen am 12.08.2022.

**Ifd. Nr. 3:**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 7/24). Eingetragen am 11.03.2024.

**Ifd. Nr. 4:**

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 L 1/24). Eingetragen am 21.03.2024.

**Eintragungen in Abteilung III des  
Wohnungsgrundbuchs 14734:**

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

Die Rechte aus Abteilung II unter der Ifd.-Nr. 1 und Ifd.-Nr. 2 werden in einem separaten Schreiben bewertet.

**Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs 14735:**Lfd.-Nr. 1:

126 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Grundbuch von Datteln: Blatt 14735  
Gemarkung: Ahsen  
Flur: 12

Flurstücke:	Flurstückgrößen:	Wirtschaftsart:	Lage:
32	11.220 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Schorfheide 12
33	3.416 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche	Schorfheide 12 A
34	2.687 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Schorfheide 12

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss / Obergeschoss des Hauses gelegenen Wohnung Nr. 3 nebst Balkon im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 14733 bis 14737).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondereigentumsrechte begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligung vom 14.04.2022 (UVZ-Nr. 165/2022, Notarin, Waltrop).

Von Blatt 1153 hierher übertragen am 12.08.2022.

Lfd.-Nr. 2 / zu 1:

Grunddienstbarkeit (Überbauduldungspflicht) in Datteln Blatt 1153 auf Nr. 25 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 16; hier vermerkt am 12.08.2022.

**Eintragungen in Abteilung II des  
Wohnungsgrundbuchs 14735:**

**lfd. Nr. 1:**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung, Betreibung und Unterhaltung einer 10 kv-Station sowie Versorgungsleitungsrecht) für eine Aktiengesellschaft in Essen. Bezug: Bewilligung vom 14.10.2009 (UR.-Nr. 111/09, Notar, Recklinghausen). Eingetragen am 21.10.2009 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Datteln Bl. 1153 hierher übertragen am 12.08.2022.

**lfd. Nr. 2:**

Bedingte und befristete Rückkauflassungsvormerkung.

Bezug: Bewilligung vom 11.04.2017 (UR.-Nr. 132/2017. Notar, Haltern am See). Eingetragen am 29.08.2017 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Datteln Blatt 1153 hierher übertragen am 12.08.2022.

**lfd. Nr. 3:**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 7/24). Eingetragen am 11.03.2024.

**lfd. Nr. 4:**

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 L 1/24). Eingetragen am 21.03.2024.

**Eintragungen in Abteilung III des  
Wohnungsgrundbuchs 14735:**

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

Die Rechte aus Abteilung II unter der lfd.-Nr. 1 und lfd.-Nr. 2 werden in einem separaten Schreiben bewertet.

## Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchs 14736:

### Lfd.-Nr. 1:

262 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Grundbuch von Datteln:	Blatt 14736
Gemarkung:	Ahsen
Flur:	12

Flurstücke:	Flurstückgrößen:	Wirtschaftsart:	Lage:
32	11.220 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Schorfheide 12
33	3.416 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche	Schorfheide 12 A
34	2.687 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Schorfheide 12

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Spitzboden / Dachgeschoss des Hauses gelegenen Wohnung mit Balkon sowie Trockenraum, Garage Nr. 1, Garage Nr. 2, Waschküche und Abstellraum im Erdgeschoss und den Räumen im Spitzboden bestehend aus Flur, Gast 1, Gast 2 und Abstellraum im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

Für den Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 14733 bis 14737).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondereigentumsrechte begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligung vom 14.04.2022 (UVZ-Nr. 165/2022, Notarin, Waltrop).

Von Blatt 1153 hierher übertragen am 12.08.2022.

### Lfd.-Nr. 2 / zu 1:

Grunddienstbarkeit (Überbauduldungspflicht) in Datteln Blatt 1153 auf Nr. 25 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 16; hier vermerkt am 12.08.2022.

**Eintragungen in Abteilung II des  
Wohnungsgrundbuchs 14736:**

**lfd. Nr. 1:**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung, Betreuung und Unterhaltung einer 10 kv-Station sowie Versorgungsleitungsrecht) für eine Aktiengesellschaft in Essen. Bezug: Bewilligung vom 14.10.2009 (UR.-Nr. 111/09, Notar, Recklinghausen). Eingetragen am 21.10.2009 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Datteln Bl. 1153 hierher übertragen am 12.08.2022.

**lfd. Nr. 2:**

Bedingte und befristete Rückauflassungsvormerkung.

Bezug: Bewilligung vom 11.04.2017 (UR.-Nr. 132/2017. Notar, Haltern am See). Eingetragen am 29.08.2017 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Datteln Blatt 1153 hierher übertragen am 12.08.2022.

**lfd. Nr. 3:**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 7/24). Eingetragen am 11.03.2024.

**lfd. Nr. 4:**

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 L 1/24). Eingetragen am 21.03.2024.

**Eintragungen in Abteilung III des  
Wohnungsgrundbuchs 14736:**

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

Die Rechte aus Abteilung II unter der lfd.-Nr. 1 und lfd.-Nr. 2 werden in einem separaten Schreiben bewertet.

## 2.5 Behördliche Auskünfte:

### Baulastenauskunft:

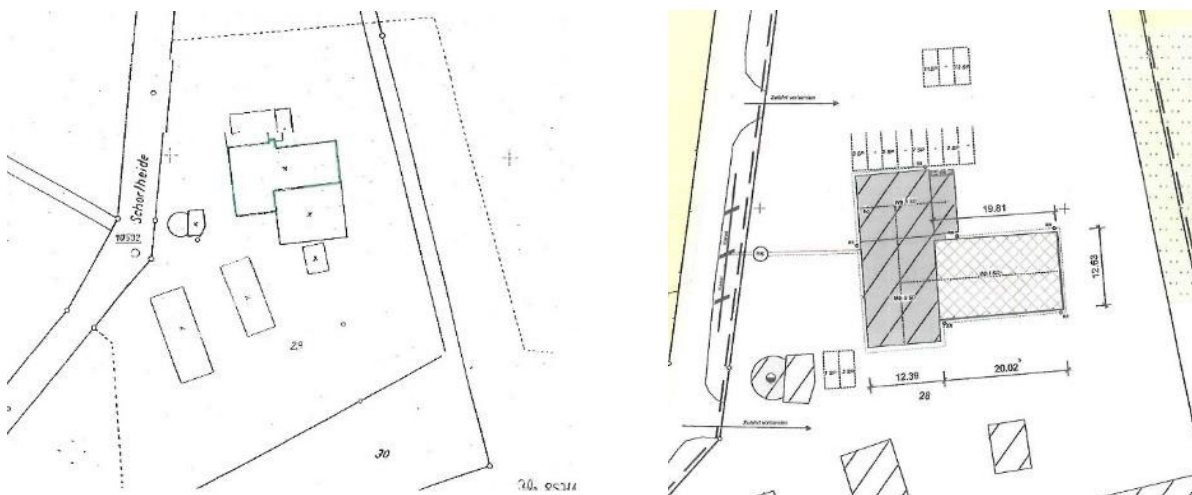
Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen Datteln, Schorfheide 12, Gemarkung Ahsen, Flur 12, **Flurstück 32** im Baulastenverzeichnis der Stadt Datteln folgende Eintragungen erfolgt sind.

### Baulastenblatt Nr. 857:

Baulastenverzeichnis von Datteln, Baulastenblatt Nr. 857, Seite 1, Grundstück Schorfheide 12, Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstück 32:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstück 32, verpflichtet sich, keine Neubebauung für die aufgegebenen Nutzung der Tenne und des Schweinestalls vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich.  
Eingetragen am 16.11.99.

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstück 32, verpflichtet sich, keine Neubebauung für die aufgegebenen Nutzung des Heubodens vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 g BauGB).  
Eingetragen am 04.02.2022.



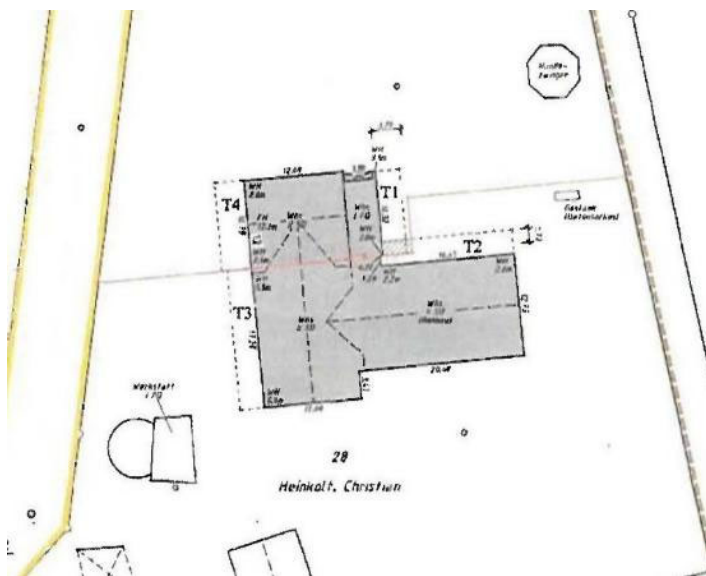
Quelle: Stadt Datteln (Auszug aus dem Baulastenblatt 857/1 und 857/2)

**Baulastenblatt Nr. 1526:**

Baulastenverzeichnis von Datteln, Baulastenblatt Nr. 1526, Seite 1, Grundstück Schorfheide 12, Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstück 33:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstück 33, verpflichtet sich, für das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstück 33, die nach § 6 BauO NRW erforderliche Abstandfläche mit den Maßen: 3,70 m x 1,70 m, auf sein Grundstück zu übernehmen (siehe grün schraffierte Fläche im beiliegenden Lageplan).

Eingetragen am 31.03.2023.



Quelle: Stadt Datteln (Auszug aus dem Baulastenblatt 1526)

Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen Datteln, Schofheide 12a, Gemarkung Ahsen, Flur 12, **Flurstück 33** im Baulastenverzeichnis der Stadt Datteln folgende Eintragung erfolgt ist.

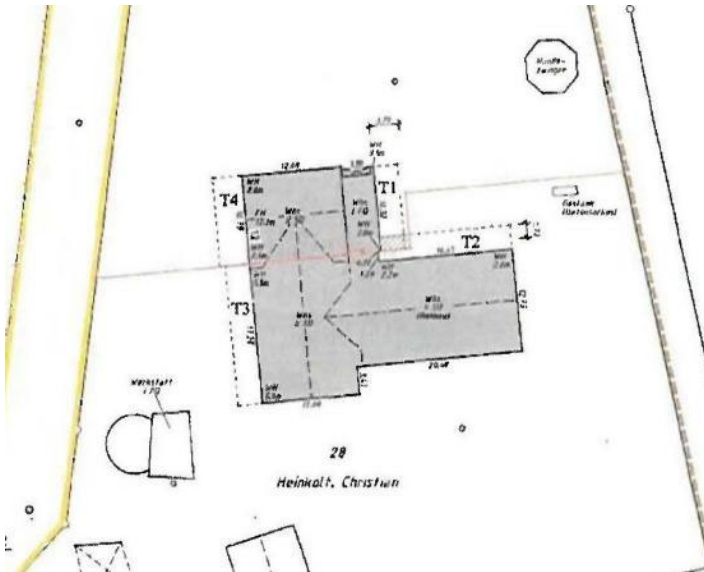
**Baulastenblatt Nr. 1526:**

Baulastenverzeichnis von Datteln, Baulastenblatt Nr. 1526, Seite 1, Grundstück Schorfheide 12, Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstück 32:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstück 33, verpflichtet sich, für das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstück 33, die nach § 6 BauO NRW erforderliche Abstandfläche

mit den Maßen: 3,70 m x 1,70 m, auf sein Grundstück zu übernehmen (siehe grün schraffierte Fläche im beiliegenden Lageplan).

Eingetragen am 31.03.2023.



Quelle: Stadt Datteln (Auszug aus dem Baulastenblatt 1526)

Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen Datteln, Schofheide, Gemarkung Ahsen, Flur 12, **Flurstück 34** im Baulastenverzeichnis der Stadt Datteln keine Eintragung erfolgte.

#### **Altlastenauskunft:**

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt / Team 70.11 Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Grundstücke Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstücke 32 und 34, Schorfheide 12, sowie Flurstück 33, Schorfheide 12a in Datteln zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet sind.

#### **Denkmalschutz:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass es sich bei den Gebäuden auf den Flurstücken 32 und 33 nicht um eingetragene Baudenkmäler handelt und sie auch nicht Teil eines Denkmalbereiches sind. Auf den Flurstücken befindet sich kein bekanntes Bodendenkmal. Ebenso befinden sich keine eingetragenen Denkmäler in der Nähe, deren Umgebungsschutz sich auf die Flurstücke auswirken könnte.

**Erschließungskosten:**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Datteln, liegen die Flurstücke Gemarkung Datteln, Flur 12, Flurstücke 32, 33 und 34, Lage: Schorfheide 12, 12a an dem Weg im Außenbereich „Schorfheide“ in Datteln. Da es sich derzeit um Grundstücke im unbeplanten Außenbereich handelt, werden keine Erschließungskosten erhoben.

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

**Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:**

Laut Auskunft der Stadt Datteln, wurde dem Unterzeichner zu dem Grundstück Datteln, Schorfheide 12, Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstücke 32, 33 und 34 folgendes mitgeteilt:

Für das vorgenannte Objekt liegen folgende Genehmigungen vor:

1. Geräteschuppen und Keller genehmigt 30.05.1903, schlussabgenommen 18.12.1903
2. Neubau Wohnhaus und Änderung des alten Wohnhauses in Stallungen genehmigt 15.12.1907, schlussabgenommen 03.08.1907.
3. Bau eines Stallgebäudes genehmigt 28.05.1932, schlussabgenommen 16.09.1933
4. Bau eines Hühnerstalls genehmigt 02.04.1937, schlussabgenommen 21.07.1938
5. Errichtung einer Scheune genehmigt 14.07.1955, schlussabgenommen 24.01.1961
6. Errichtung einer Doppelgarage genehmigt 11.09.1959, schlussabgenommen 29.11.1960
7. Umbau des Wohnhauses genehmigt 22.02.1961, schlussabgenommen 09.01.1969
8. Neubau eines Schweinestalls genehmigt 25.07.1978, schlussabgenommen 08.05.1984

Folgende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen liegen vor:

In der folgenden Tabelle sind die bereits genehmigten, aber noch nicht abgenommenen Vorhaben:

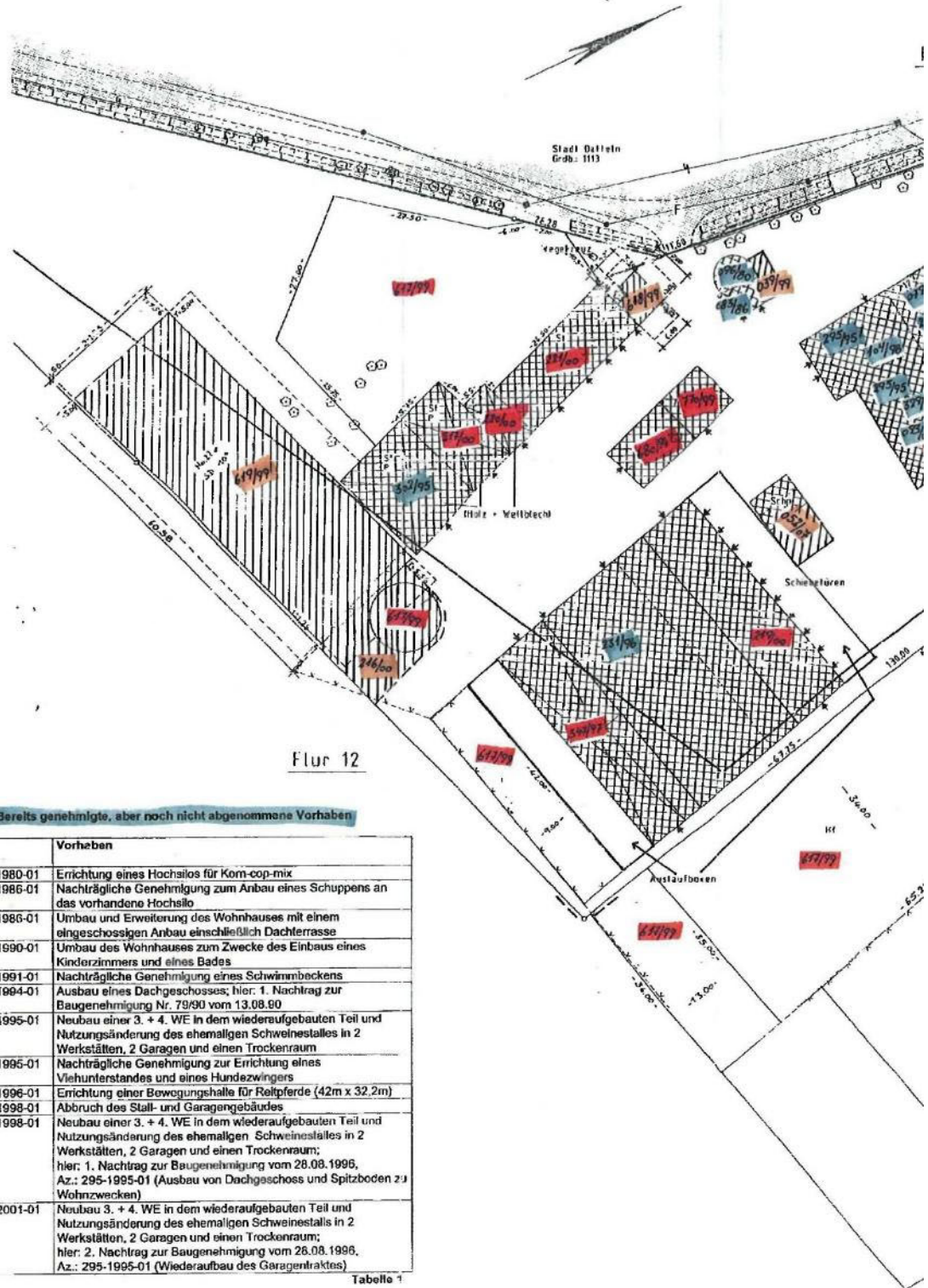
Lfd. Nr.	Az.:	Vorhaben
1	096-1980-01	Errichtung eines Hochsilos für Korn-cop-mix
2	083-1986-01	Nachträgliche Genehmigung zum Anbau eines Schuppens an das vorhandene Hochsilo
3	164-1986-01	Umbau und Erweiterung des Wohnhauses mit einem eingeschossigen Anbau einschließlich Dachterrasse
4	079-1990-01	Umbau des Wohnhauses zum Zwecke des Einbaus eines Kinderzimmers und eines Bades
5	125-1991-01	Nachträgliche Genehmigung eines Schwimmbeckens
6	231-1994-01	Ausbau eines Dachgeschosses; hier: 1. Nachtrag zur Baugenehmigung Nr. 79/90 vom 13.08.90
7	295-1995-01	Neubau einer 3. + 4. WE in dem wiederaufgebauten Teil und Nutzungsänderung des ehemaligen Schweinestalles in 2 Werkstätten, 2 Garagen und einen Trockenraum
8	302-1995-01	Nachträgliche Genehmigung zur Errichtung eines Viehunterstandes und eines Hundezwingers
9	231-1996-01	Errichtung einer Bewegungshalle für Reitpferde (42m x 32,2m)
10	329-1998-01	Abbruch des Stall- und Garagengebäudes
11	104-1998-01	Neubau einer 3. + 4. WE in dem wiederaufgebauten Teil und Nutzungsänderung des ehemaligen Schweinestalles in 2 Werkstätten, 2 Garagen und einen Trockenraum; hier: 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 28.08.1996, Az.: 295-1995-01 (Ausbau von Dachgeschoss und Spitzboden zu Wohnzwecken)
12	093-2001-01	Neubau 3. + 4. WE in dem wiederaufgebauten Teil und Nutzungsänderung des ehemaligen Schweinestalls in 2 Werkstätten, 2 Garagen und einen Trockenraum; hier: 2. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 28.08.1996, Az.: 295-1995-01 (Wiederaufbau des Garagentraktes)

Tabelle 1

In der folgenden Tabelle sind die nicht genehmigten, aber bereits ausgeführten Vorhaben:

Lfd. Nr.	Az.:	Vorhaben
1	880-1994-01	Nachträgliche Genehmigung zur Nutzungsänderung von Teilen einer Scheune in einen Pferdestall mit 7 Boxen
2	347-1997-01	Nachträgliche Genehmigung für die Erweiterung der Pferdebewegungshalle mit einer ca. 10,3m tiefen Abschleppung nach Süden
3	616-1999-01	Errichtung von zwei Reitplätzen
4	617-1999-01	Nachträgliche Genehmigung von vier Freilaufflächen für Pferde und einem Longierzirkel
5	770-1999-01	Nachträgliche Genehmigung für die Nutzungsänderung von Teilen einer Scheune in Aufenthaltsräume für Reiter
6	217-2000-01	Nachträgliche Genehmigung eines Pferdestalles mit 12 Boxen
7	219-2000-01	Nachträgliche Genehmigung zur Nutzungsänderung der Abstellfläche für landwirtschaftliche Maschinen in Außenpferdeboxen und Errichtung einer Freilauffläche für Pferde
8	220-2000-01	Nachträgliche Genehmigung einer Sattelkammer
9	221-2000-01	Nachträgliche Genehmigung für die Nutzungsänderung einer Scheune und Lagerhalle in einen Pferdestall mit 12 Boxen, eine Werkstatt und einen Abstellraum

Tabelle 2

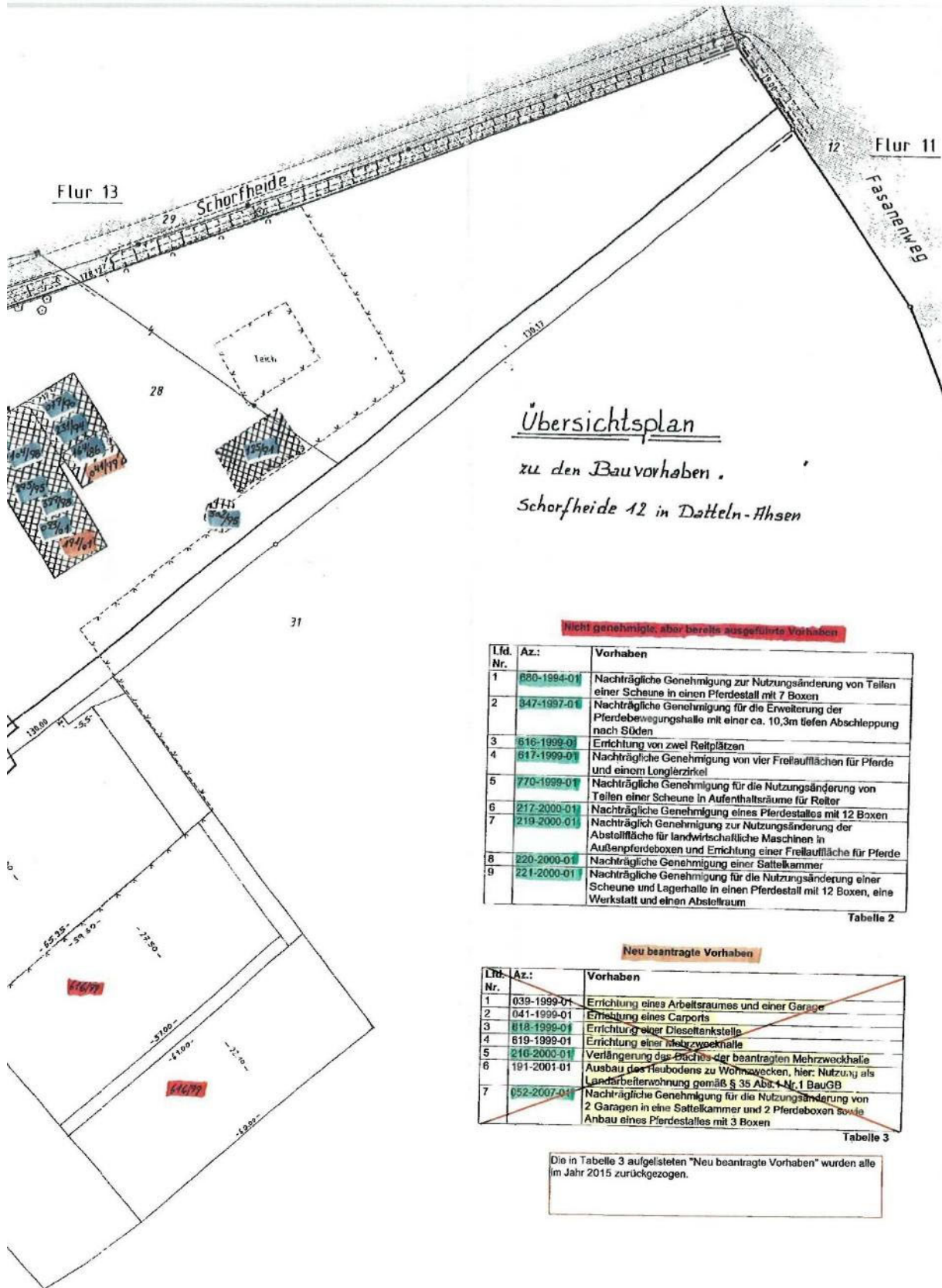


**Bereits genehmigte, aber noch nicht abgenommene Vorhaben**

Lfd. Nr.	Az.:	Vorhaben
1	096-1980-01	Errichtung eines Hochsilos für Korn-cop-mix
2	083-1986-01	Nachträgliche Genehmigung zum Anbau eines Schuppens an das vorhandene Hochsilo
3	164-1986-01	Umbau und Erweiterung des Wohnhauses mit einem eingeschossigen Anbau einschließlich Dachterrasse
4	079-1990-01	Umbau des Wohnhauses zum Zwecke des Einbaus eines Kinderzimmers und eines Bades
5	125-1991-01	Nachträgliche Genehmigung eines Schwimmbeckens
6	231-1994-01	Ausbau eines Dachgeschosses; hier: 1. Nachtrag zur Baugenehmigung Nr. 79/90 vom 13.08.90
7	295-1995-01	Neubau einer 3. + 4. WE in dem wiederaufgebauten Teil und Nutzungsänderung des ehemaligen Schweinstalles in 2 Werkstätten, 2 Garagen und einen Trockenraum
8	302-1995-01	Nachträgliche Genehmigung zur Errichtung eines Viehunterstandes und eines Hundezwingers
9	231-1996-01	Errichtung einer Bewegungshalle für Reitpferde (42m x 32,2m)
10	329-1998-01	Abbruch des Stall- und Garagengebäudes
11	104-1998-01	Neubau einer 3. + 4. WE in dem wiederaufgebauten Teil und Nutzungsänderung des ehemaligen Schweinstalles in 2 Werkstätten, 2 Garagen und einen Trockenraum; hier: 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 28.08.1996, Az.: 295-1995-01 (Ausbau von Dachgeschoss und Spitzboden zu Wohnzwecken)
12	093-2001-01	Neubau 3. + 4. WE in dem wiederaufgebauten Teil und Nutzungsänderung des ehemaligen Schweinstalles in 2 Werkstätten, 2 Garagen und einen Trockenraum; hier: 2. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 28.08.1996, Az.: 295-1995-01 (Wiederaufbau des Garagentraktes)

Tabella 1

Quelle: Stadt Datteln, Übersichtsplan Teil 1



Übersichtsplan  
zu den Bauvorhaben.  
Schorfheide 12 in Datteln-Ahßen

**Nicht genehmigte, aber bereits ausgeführte Vorhaben**

Lfd. Nr.	Az.:	Vorhaben
1	880-1994-01	Nachträgliche Genehmigung zur Nutzungsänderung von Teilen einer Scheune in einen Pferdestall mit 7 Boxen
2	847-1997-01	Nachträgliche Genehmigung für die Erweiterung der Pferdebewegungshalle mit einer ca. 10,3m tiefen Abschleppung nach Süden
3	616-1998-01	Erichtung von zwei Reitplätzen
4	617-1999-01	Nachträgliche Genehmigung von vier Freilaufflächen für Pferde und einem Longierzirkel
5	770-1999-01	Nachträgliche Genehmigung für die Nutzungsänderung von Teilen einer Scheune in Aufenthaltsräume für Reiter
6	217-2000-01	Nachträgliche Genehmigung eines Pferdestalles mit 12 Boxen
7	219-2000-01	Nachträglich Genehmigung zur Nutzungsänderung der Abstellfläche für landwirtschaftliche Maschinen in Außenpferdeboxen und Errichtung einer Freilauffläche für Pferde
8	220-2000-01	Nachträgliche Genehmigung einer Sattelkammer
9	221-2000-01	Nachträgliche Genehmigung für die Nutzungsänderung einer Scheune und Lagerhalle in einen Pferdestall mit 12 Boxen, eine Werkstatt und einen Abstellraum

Tabelle 2

**Neu beantragte Vorhaben**

Lfd. Nr.	Az.:	Vorhaben
1	039-1999-01	<del>Erichtung eines Arbeitsraumes und einer Garage</del>
2	041-1999-01	<del>Erichtung eines Carports</del>
3	618-1999-01	<del>Erichtung einer Diesellokstation</del>
4	619-1999-01	<del>Erichtung einer Mehrzweckhalle</del>
5	210-2000-01	<del>Verlängerung des Daches der beantragten Mehrzweckhalle</del>
6	191-2001-01	<del>Ausbau des Neubodens zu Wohnzwecken, hier: Nutzung als Landarbeiterwohnung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</del>
7	052-2007-01	<del>Nachträgliche Genehmigung für die Nutzungsänderung von 2 Garagen in eine Sattelkammer und 2 Pferdeboxen sowie Anbau eines Pferdestalles mit 3 Boxen</del>

Tabelle 3

Die in Tabelle 3 aufgelisteten "Neu beantragte Vorhaben" wurden alle im Jahr 2015 zurückgezogen.

Quelle: Stadt Datteln, Übersichtsplan Teil 2

Auf Grund der vorliegenden Auskunft über baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen wird in Bezug auf das Wohnungseigentum Nr. 4 betreffenden Einschränkungen und Risiken, nachfolgend ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

**Planungsrechtliche Festsetzungen:**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Datteln liegen die Objekte Schorfheide 12, 12a in 45711 Datteln: Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstücke 32, 33 und 34 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich dementsprechend nach § 34 BauGB.

Ebenso gibt es keinen vorbereitenden Aufstellungsbeschluss für die verbindliche Bauleitplanung, es liegt kein Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB und kein städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 Bau GB vor.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Datteln vom 11.06.2021 ist für den betroffenen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

**Wohnungsbindung:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Schorfheide 12, 12a, 45711 Datteln nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert ist.

**Bergbauauskunft:**

Nach schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg, liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Emscher-Lippe-Nordeld“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Emscher-Lippe-Nordeld“ ist eine Aktiengesellschaft 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 Auskunftsgebiet kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Auswirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Auswirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

## 2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 40 (2) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

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

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen 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 Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten entnommen.

### 2.6.1 Bodenrichtwert:

#### Flurstücke 32 und 33:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, auf

**140,00 €/m<sup>2</sup>**

für das zum Teil zu bewertende Grundstück, bei einer eingeschossigen Wohnbebauung für bebaute Flächen im Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 750 – 1000 m<sup>2</sup>, beitragsfrei.

### **Flurstück 32, 33 und 34:**

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, auf

**8,00 €/m<sup>2</sup>**

für das zum Teil zu bewertende Grundstück, für Grünland, Fläche der Land- und Forstwirtschaft.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2024) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

### **2.6.2 Bodenwertfeststellung:**

Auf den Flurstücken 32 und 33 wird eine fiktive Fläche von rund 1.250 m<sup>2</sup> als Fläche für Wohnen im Außenbereich genutzt und somit mit dem ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich angesetzt. Die Flächen für die Reithalle mit Stallungen ca. 1.851 m<sup>2</sup>, den Silo mit Schuppen ca. 66 m<sup>2</sup>, die Reiterstube mit Stallungen ca. 191 m<sup>2</sup> sowie die Stallungen, das Lager / Sattelkammer und das Stroh- und Mistlager zusammen mit ca. 764 m<sup>2</sup> werden sachverständigenseits mit dem hälftigen zonalen Bodenwert für bebaute Flächen im Außenbereich ermittelt. Die restliche Fläche der Flurstücke 32 und 33 sowie die Fläche des Flurstücks 34 von 13.532 m<sup>2</sup> wird mit dem ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert für Grünland angesetzt.

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:

Flurstücke 32 und 33:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 140,00 €/m<sup>2</sup>

Flurstücke 32, 33 und 34:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 8,00 €/m<sup>2</sup>

keine konjunkturelle Anpassung auf die zonalen Bodenrichtwerte

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

Flurstücke:	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
32, 33 und 34				
Wohnen				
im Außenbereich	1.250 m <sup>2</sup>	140,00 €/m <sup>2</sup>	=	175.000,00 €
Bebauung				
im Außenbereich	2.541 m <sup>2</sup>	140,00 €/m <sup>2</sup> x 50 %	=	177.870,00 €
Grünland	13.532 m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	=	108.256,00 €
Gesamtbodenwert Flurstücke 32, 33 und 34:				461.126,00 €

**Wohnung Nr. 1:**

Für den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem Grundstück ergibt sich somit folgender Bodenwertanteil:

$$297/1.000 \quad \times 461.126,00 \text{ €} \quad = \quad 136.954,42 \text{ €}$$

**Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 1 rund 136.950,00 €**

**Wohnung Nr. 2:**

Für den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem Grundstück ergibt sich somit folgender Bodenwertanteil:

$$132/1.000 \quad \times 461.126,00 \text{ €} \quad = \quad 60.868,63 \text{ €}$$

**Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 2 rund 60.870,00 €**

**Wohnung Nr. 3:**

Für den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem Grundstück ergibt sich somit folgender Bodenwertanteil:

$$126/1.000 \quad \times 461.126,00 \text{ €} \quad = \quad 58.101,88 \text{ €}$$

**Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 3 rund 58.100,00 €**

**Wohnung Nr. 4:**

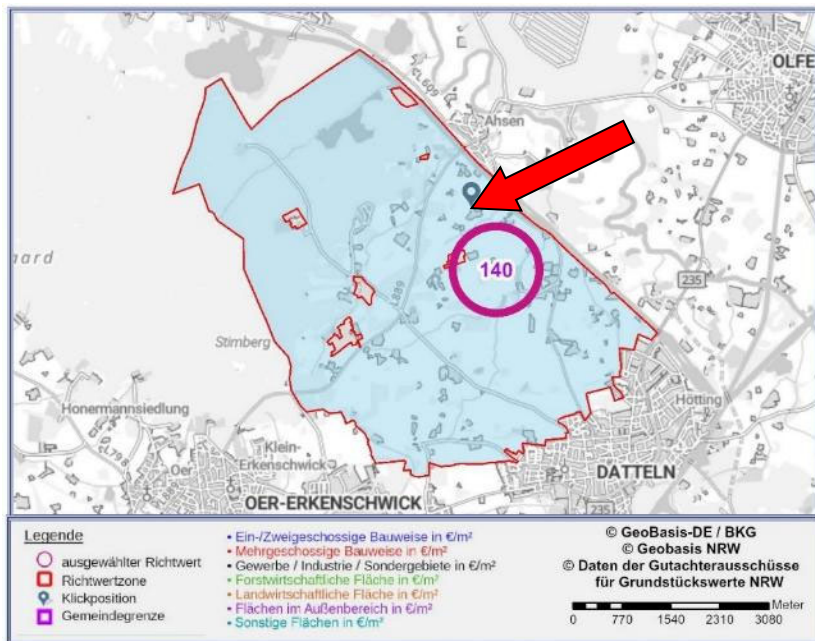
Für den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem Grundstück ergibt sich somit folgender Bodenwertanteil:

$$262/1.000 \quad \times 461.126,00 \text{ €} \quad = \quad 120.815,01 \text{ €}$$

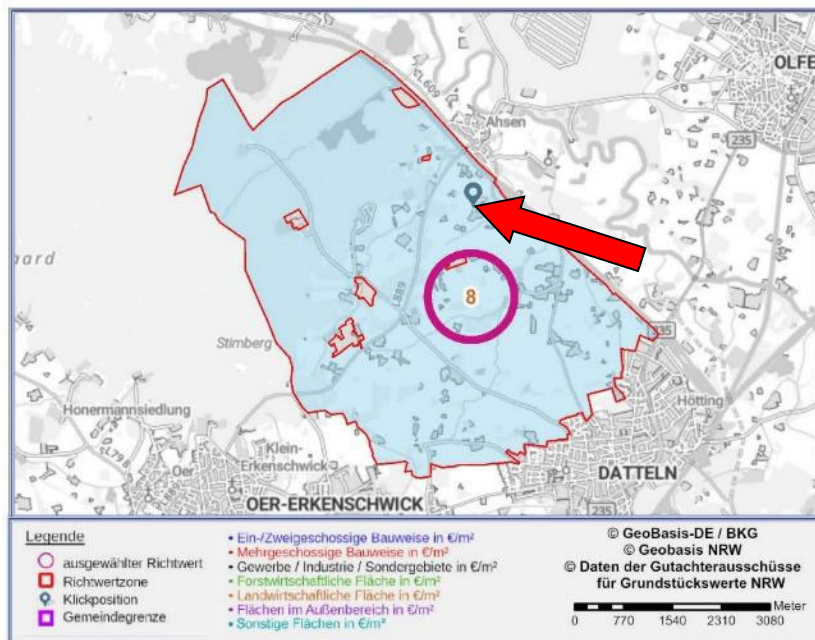
**Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 4 rund 120.820,00 €**

## 2.7 Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten:

### Wohnen im Außenbereich:



### Grünland:



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 sowie die vorliegenden Unterlagen aus der Teilungserklärung und 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 und den Angaben während des Ortstermins sowie die 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 vonseiten des Unterzeichners daher empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

### 3.1 Allgemeine Baubeschreibung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um vier Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 1 bis Nr. 4 der Aufteilungspläne), welche sich im Erd-, Ober-, Dachgeschoss und Spitzboden der zweigeschossigen Wohnhäuser Schorfheide 12 und 12a befinden.

#### Wohnhaus Schorfheide 12, 12a betreffend:

Die zweigeschossigen Wohnhäuser sind in konventioneller, massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Laut Bauakte sind seit ca. 1903 verschiedene Gebäude errichtet, verändert, neugebaut und umgebaut worden (Baujahre 1903, 1907, 1932, 1937, 1955, 1959, 1961 1978, 1980, 1986, 1990, 1991, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 und 2001). Das Gebäude ist im Bereich des Altbaus (Schorfheide 12a) vollständig unterkellert. Der Neubau (Schorfheide 12) ist nicht unterkellert. Die Dachgeschosse sind zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Spitzboden ist nur teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut. Die äußeren Wandflächen sind verklinkert. Die Dachflächen der Satteldächer sind mit Tonziegeln gedeckt. Die zu bewertenden Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 4 werden über eine Warmwasserzentralheizung mit gasbefeuertem Kessel beheizt, welche sich Erdgeschoss des Neubaus (Schorfheide 12) befindet. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand der hier zu bewertenden Wohnungseigentume sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

#### Wohnhäuser Schorfheide 12 und 12a:

Art und Zweck der Baulichkeit:	zweigeschossige Wohnhäuser Dachgeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut, Spitzböden tlw. zu Wohnzwecken ausgebaut insgesamt fünf Wohneinheiten
Bauweise:	massive Mauerwerksbauweise
Unterkellerung:	Altbau: unterkellert Neubau: nicht unterkellert

Baujahre:	laut Bauakte sind folgende Daten vorhanden: Ursprungsbaujahr ca. 1903 Umbau und Erweiterung Wohnhaus ca. 1986 Ausbau Spitzboden ca. 2000 Bewegungshalle ca. 1996 Unterstand ca. 1995 Stallungen ca. 2000 Freilaufflächen ca. 1999 Festmistlager ca. 2006 Doppelgarage ca. 1959 Silo ca. 1980 (lt. Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatten nach damaligen statischen Berechnungen
Außenwände:	Mauerwerk, Klinker, verputzt, gestrichen, tlw. Schieferverkleidung
Wärmedämmung:	gemäß den jeweiligen zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Bestimmungen. Zum Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag lag dem Unterzeichner keine bedarfs- bzw. verbrauchsorientierte Energieausweise für die Gebäude Schorfheide 12, 12a vor.
Innenwände:	Mauerwerk; Zwischenwände teilweise in Leichtbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton mit Estrich

Treppen:	Schorfheide 12: abgeschlossenes Treppenhaus, Stahlbeton, gefliest tlw. mit Stufenmatten, Handlauf Schorfheide 12a: offene Treppen, Holz, Textilbelag, Holzgeländer, massiv, Kunststeinplatten, Handlauf
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Holzkonstruktion, Satteldächer mit Tonziegeln gedeckt; die Dachgeschosse sind teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut
Dachentwässerung:	über Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, Holzdachflächenfenster
Türen:	Holztüren, Holzzargen, tlw. Stahltüren
Hauseingangstür:	Haus 12: Kunststofftür mit Glaseinsätzen und feststehendem Seitenteil mit Glaseinsätzen, Klingelanlage Haus 12a: Kunststofftür mit Glaseinsatz, Briefkasten und Klingel, Eingangstür mit zwei feststehenden Seitenelementen mit Glaseinsätzen, Kunststofftür mit Glaseinsätzen
Hausanschlüsse:	Trinkwasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über Kleinkläranlage; Strom-, Telefonanschluss sind vorhanden

Heizung:	Warmwasserzentralheizung mit gasbefeuertem Kessel, Baujahr ca. 2006, Kesselanlage befindet sich im Erdgeschoss, Flüssiggastank im Gartenbereich
Warmwasserversorgung:	über Heizung
Besondere Ausstattung:	keine
Garage:	zweiflüglige Holztore

### 3.2 Ausstattungsbeschreibung Wohnungseigentums Nr. 1:

#### **Teilbereich 1:**

Wohnungstür:	Kunststoffeingangstür mit Glaseinsatz, Eingangstür mit zwei feststehenden Seitenelementen mit Glaseinsatz
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, Glastür
Oberböden:	Estrich, Laminat, Parkett, Fliesen
Deckenverkleidung:	verputzt, tapeziert, gestrichen, Holzdecke, tlw. verkleidet mit Leichtbauplatten, verputzt, tapeziert, gestrichen
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, Kratzputz, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel in der Küche
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Sprossentrennung, Rollläden, tlw. elektrisch
Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist nicht vorhanden; die Elektrounterverteilung befindet sich innerhalb der Wohnung; das Schalterprogramm ist als einfach zu bezeichnen
Sanitär-Installationen:	Bad: Waschbecken, wandhängendes WC mit Vorwandeinbauspülkasten, Dusche mit Kunststofftrennwand

	Bad: wandhängendes WC mit Vorwand- einbauspülkasten, Badewanne, Dusche mit Kunststofftrennwand, Waschbecken
Rauchmelder:	sind nicht vorhanden
Besondere Ausstattung:	Einbauleuchten, Gegensprechanlage, of- fener Kamin
<b>Teilbereich 2:</b>	
Wohnungstür:	Holztür mit Holzzargen, Türspion
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen
Oberböden:	Estrich, Laminat, Fliesen
Deckenverkleidung/ bzw Dachuntersichten:	verputzt, tapeziert, gestrichen
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, im Sanitär- bereichen gefliest
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Holzdachflächenfenster
Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhan- den; die Elektrounterverteilung befindet sich innerhalb der Wohnung; das Schalt- erprogramm ist als normal zu bezeichnen
Sanitär-Installationen:	wandhängendes WC mit Vorwandeinbau- spülkasten, Badewanne mit Glasdusch- wandaufsatz, Waschbecken
Rauchmelder:	sind nicht vorhanden

### 3.3 Ausstattungsbeschreibung Wohnungseigentums Nr. 2:

Wohnungstür:	Holztür mit Holzzargen, Türspion
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Glaseinsatz,
Oberböden:	Estrich, Laminat, Fliesen
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, Holzdecke
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel in der Küche
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; die Elektrounterverteilung befindet sich innerhalb der Wohnung; das Schalterprogramm ist als normal zu bezeichnen
Sanitär-Installationen:	Bad: wandhängendes WC mit Vorwand-einbauspülkasten, Badewanne, Dusche und Waschbecken WC: wandhängendes WC mit Vorwand-einbauspülkasten und Waschbecken
Rauchmelder:	sind nicht vorhanden
Besondere Ausstattung:	Einbauleuchten

### 3.4 Ausstattungsbeschreibung Wohnungseigentums Nr. 3:

Wohnungstür:	Holztür mit Holzzargen, Türspion
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Glaseinsatz,
Oberböden:	Estrich, Laminat, Fliesen
Deckenverkleidungen:	verputzt, gestrichen
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; die Elektrounterverteilung befindet sich innerhalb der Wohnung; das Schalterprogramm ist als normal zu bezeichnen
Sanitär-Installationen:	Bad: wandhängendes WC mit Vorwand-einbauspülkasten, Badewanne, Dusche und Waschbecken WC: wandhängendes WC mit Vorwand-einbauspülkasten und Waschbecken
Rauchmelder:	sind nicht vorhanden

### 3.5 Ausstattungsbeschreibung Wohnungseigentums Nr. 4:

#### **Teilbereich rechts:**

Wohnungstür:	Holztür mit Holzzarge, Türspion
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Glaseinsatz,
Treppen:	interne Treppe zum Kinderzimmer: massiv, gefliest mit Stufenmatten interne Treppe zum Spitzboden: offene Holzterrasse mit Stufenmatten und Holzgeländer
Oberböden:	Estrich, Holzdielenboden, Fliesen
Deckenverkleidungen:	tlw. abgehängte Decken, verputzt, tapeziert, gestrichen
Dachuntersichten:	verkleidet mit Leichtbauplatten, verputzt, tapeziert, gestrichen
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel in der Küche
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, Holzdachflächenfenster
Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; die Elektrounterverteilung befindet

sich innerhalb der Wohnung; das Schalterprogramm ist als normal zu bezeichnen

Sanitär-Installationen:

Bad: wandhängendes WC mit Vorwandunterbauspülkasten, Badewanne, Dusche mit Glastrennwand und Waschbecken

WC: wandhängendes WC mit Vorwandunterbauspülkasten, Eckwaschbecken

WC (Spitzboden): wandhängendes WC mit Vorwandunterbauspülkasten, Waschbecken

Rauchmelder:

sind nicht vorhanden

Besondere Ausstattung:

Einbauleuchten, Einbauschränk (Spitzboden)

***Teilbereich links:***

Wohnungstür:

Holztür mit Holzzarge

Innentüren:

Holztüren mit Holzzargen

Oberböden:

Estrich, Fliesen

Deckenverkleidungen:

verputzt, tapeziert, gestrichen

Dachuntersichten:

verkleidet mit Leichtbauplatten, verputzt, tapeziert, gestrichen, gefliest

Wandverkleidungen:

verputzt, tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel in der Küche

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, und innenliegender Sprossenteilung, Holzdachflächenfenster
Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; die Elektrounterverteilung befindet sich innerhalb der Wohnung; das Schalterprogramm ist als normal zu bezeichnen
Sanitär-Installationen:	Bad: wandhängendes WC mit Vorwandunterbauspülkasten, Badewanne mit Duschtrennwandaufsatz, und Waschbecken
Rauchmelder:	sind nicht vorhanden

### **3.6 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:**

#### **Außenanlagen:**

Von der Schorfheide führen zwei befestigte Zufahrten auf das Grundstück. Die Zuwegungen zu den Hauseingängen sind gepflastert. Die Zuwegungen zu den weiteren Gebäuden (Reithalle mit Boxen, Silo mit Schuppen, Reiterklausen mit Stallungen, Stallungen, Sattelkammer mit Lager, Stroh- und Mistlager) sind befestigt. Teilbereiche sind eingefriedet und werden als Koppel bzw. Paddock genutzt. Der Hauseingang an der Westseite des Hauses 12 ist ebenerdig und nicht überdacht. Der Hauseingang an der Westseite des Hauses 12a erfolgt über zwei Eingangsstufen und ist ebenfalls nicht überdacht. Der überdachte Eingang an der Nordseite des Hauses 12a erfolgt über sechs geflieste Stufen und der Zugang an der Ostseite ist nicht überdacht und ebenerdig. Die Zufahrt zu den Garagen ist teilweise im Bereich der Hoffläche befestigt und unmittelbar vor den Garagen mit Rasen eingesät. Die restlichen nicht bebauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind begrünt und mit Bäumen, Pflanzen und Rasen gestaltet.

#### **Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnungseigentume:**

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um vier Wohnungen (Wohnungseigentum Nr. 1 bis Nr. 4 der Aufteilungspläne), welche sich im Erd- bis Dachgeschoss sowie Spitzboden der zweigeschossigen Wohnhäuser Schorfheide 12 und 12a befinden die zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden. Der Wohnung Nr. 4 sind Sondernutzungsrechte zugeordnet. Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 ist leerstehend. Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 wird durch die Mutter des Eigentümers unentgeltlich genutzt. Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 ist vermietet. Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 ist durch den Eigentümer selbst genutzt. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt vier Wohnungen und den der Wohnung Nr. 4 zugeordneten Sondernutzungsrechten (Reithalle mit Boxen, Silo mit Schuppen, Reiterklausen mit Stallungen, Stallungen, Sattelkammer mit Lager, Stroh- und Mistlager).

WE Nr. 1:

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erd- und Obergeschoss der zweigeschossigen Wohnhäuser Schorfheide 12a und 12. Im Obergeschoss ist ein Teilbereich der Wohnung Nr. 1 als Appartement abgetrennt worden.

Der Appartementteil der Wohnung Nr. 1 befindet sich im Obergeschoss des Hauses Schorfheide 12 und ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus links zugänglich. Dieser Appartementteil der Wohnung Nr. 1 teilt sich auf in zwei Flure, Raum und Bad.

Die räumliche Aufteilung entspricht dem Standard eines Appartements. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Maße vorhanden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind im normalen Maße vorhanden. Die lichte Raumhöhe konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung gemessen werden, sie liegt bei ca. 2,41 m.

Der weitere Teilbereich der Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses Schorfheide 12a (Altbau) und ist über zwei separate Eingänge an der West- und an der Nordseite des Gebäudes zugänglich. Dieser Teilbereich der Wohnung Nr. 1 gliedert sich im Erdgeschoss in vier Flure, zwei Bäder und sechs Räume. Im Obergeschoss sind Flur, Küche, vier Räume und Dachterrasse angeordnet.

Die räumliche Aufteilung entspricht nur teilweise dem heutigen Standard und ist als eingeschränkt funktionell geplant zu bezeichnen, da sich die Räume teilweise auf verschiedenen Ebenen befinden und eine Erschließung somit nur über kleinere Stufenanlagen innerhalb der Wohnung möglich ist. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Maße vorhanden. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind im normalen Maße vorhanden. Die lichten Raumhöhen konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung gemessen werden, sie liegen im Erdgeschoss bei ca. 2,70 m und im Obergeschoss bei ca. 2,71 m.

WE Nr. 2:

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss des zweigeschossigen Wohnhauses Schorfheide 12. Die Wohnung teilt sich auf in Flur, Bad, Abstellraum, Schlafen, Küche, Wohnen, Raum 1, Raum 2 und WC. Von der Küche und vom Wohnraum aus gelangt man auf die Terrasse an der Südseite des Wohnhauses.

Die räumliche Aufteilung entspricht dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Maße vorhanden. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind im normalen Maße vorhanden. Das Bad und das WC sind innenliegend und verfügen daher über keine natürliche Belichtung und Belüftung.

#### WE Nr. 3:

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 befindet sich im Obergeschoss des zweigeschossigen Wohnhauses Schorfheide 12. Die Wohnung gliedert sich in Flur, Bad, Abstellraum, Raum 1, Küche, Balkon, Wohnen, Raum 2, Raum 3 und WC. Von der Küche und vom Wohnraum aus gelangt man auf den Balkon an der Südseite des Wohnhauses.

Die räumliche Aufteilung entspricht dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Maße vorhanden. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind im normalen Maße vorhanden. Das Bad und das WC sind innenliegend und verfügen daher über keine natürliche Belichtung und Belüftung. Die lichte Raumhöhe konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung gemessen werden, sie liegt bei ca. 2,43 m.

#### WE Nr. 4:

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 befindet sich im Dachgeschoss und Spitzboden der zweigeschossigen Wohnhäuser Schorfheide 12 und 12a. Die Wohnung ist in zwei separate Einheiten aufgeteilt worden.

Ein Teilbereich der Wohnung Nr. 4 befindet sich im Dachgeschoss des Wohnhauses Schorfheide 12a (Altbau) und ist vom gemeinschaftlichen Treppenhaus aus links zugänglich. Dieser Teilbereich der Wohnung Nr. 4 teilt sich auf in Flur, Abstellraum, Raum 1, Raum 2, Wohnen mit offener Küche und Bad. Im Flur befindet sich eine Dachbodenluke mit Ausziehtreppe, über die der Abstellbereich im Spitzboden erschlossen wird.

Ein weiterer Teilbereich der Wohnung Nr. 4 befindet sich im Dachgeschoss und Spitzboden des Wohnhauses Schorfheide 12 (Neubau) und ist vom gemeinschaftli-

chen Treppenhaus aus rechts zugänglich. Dieser Teilbereich der Wohnung Nr. 4 gliedert sich in Flur, Kind, Schlafen, Ankleide, Wohnen, Küche, Abstellraum, Bad, Abstellraum, Trockenraum, WC und Balkon. Der Trockenraum ist laut Teilungserklärung Bestandteil der Wohnung Nr. 5. Von der Küche und vom Wohnraum aus gelangt man auf den Balkon an der Südseite des Wohnhauses. Über die offene Treppe im Flur gelangt man in den Spitzboden hier sind Flur, WC, Raum 1 und Raum 2 angeordnet.

Die räumliche Aufteilung entspricht dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Maße vorhanden. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind im normalen Maße vorhanden. Das WC im Dachgeschoss ist innenliegend und verfügen daher über keine natürliche Belichtung und Belüftung. Die lichten Raumhöhen konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung gemessen werden, sie liegen im Dachgeschoss des linken Teilbereichs bei ca. 2,40 m und im Dachgeschoss des rechten Teilbereichs bei ca. 2,41 m und im Spitzboden bei ca. 2,17 m.

Das Gesamtobjekt befindet sich in einem dem unterschiedlichen Alter entsprechend normalen Unterhaltungszustand. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen der zu bewertenden Wohnungseigentumen zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen zu entnehmen.

### **3.7 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 und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt ist dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen, oder überschlägigen Baupreisbildungen, angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt.

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

#### **Wohnung Nr. 1:**

- In der gesamten Wohnung sind im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenflächen fachgerecht Tischler-, Bodenleger-, Tapezier- und Malerarbeiten durchzuführen.
- Die Sanitäreanlagen sind fachgerecht zu prüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen.
- Im Bereich der zugemauerten Wandflächen sind noch Putzarbeiten fachgerecht durchzuführen.
- Die Außenwände weisen teilweise Feuchtigkeitsschäden auf.
- Die gesamte Elektro- und Elektrofeininstallation ist zu prüfen und fachgerecht instand zu setzen.

#### **Wohnung Nr. 2:**

- An der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Schäden oder Mängel festgestellt werden.

**Wohnung Nr. 3:**

- An der zu bewertenden Wohnung Nr. 3 konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Schäden oder Mängel festgestellt werden.

**Wohnung Nr. 4:**

rechter Teilbereich

- Die Brandwand vom Abstellraum zum Trockenraum (Wohnung Nr.5) ist fachgerecht zu schließen.

linker Teilbereich

- Im Badezimmer sind Verschmutzungen im Bereich der Badewanne vorhanden.
- Die Wand- und Deckenflächen sind teilweise fachgerecht in stand zu setzen.
- Eine Tür ist fachgerecht einzusetzen.
- Die Elektrofeininstallation ist teilweise fachgerecht zu prüfen und instand zu setzen.
- Teilweise sind Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich vorhanden.
- Der Spitzboden ist fachgerecht leer zu räumen.
  
- Die zur Wohnung Nr. 4 gehörenden Räume im Erdgeschoss sind fachgerecht leer zu räumen.
- Der Heizungsraum ist aus der zur Wohnung Nr. 4 gehörenden Waschküche zurückzubauen.
- Der laut Teilungserklärung im Dachgeschoss befindliche Hauswirtschaftsraum ist fachgerecht zu erstellen.

**Gemeinschaftseigentum (Schorfheide 12 und 12a):**

- Im Treppenhaus sind noch Fliesenarbeiten fachgerecht abzuschließen.
- Der Warmwasserspeicher ist fachgerecht zu prüfen und ggfls. zu erneuern.
- Das gesamte Kellergeschoss (Altbau, Schorfheide 12a) ist fachgerecht leer zu räumen.
- Die Außenanlagen sind teilweise vermüllt (Reste von alten Baumaterialien) und teilweise verwildert.
- Die Pkw-Stellplätze sind einzurichten.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands am Sondereigentum sowie der anteilige Wert des Instandhaltungsaufwands am Gemeinschaftseigentum, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, wie folgt, geschätzt und in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt:

Wert des Instandhaltungsaufwand am Sondereigentum sowie anteiliger

Wert des Instandhaltungsaufwands am Gemeinschaftseigentum:

Wohnung Nr. 1 in Höhe von **65.000,00 € - ohne Obligo –**

Anteiliger Wert des Instandhaltungsaufwands am Gemeinschaftseigentum:

Wohnung Nr. 2: in Höhe von **1.500,00 € - ohne Obligo –**

Anteiliger Wert des Instandhaltungsaufwands am Gemeinschaftseigentum:

Wohnung Nr. 3: in Höhe von **1.300,00 € - ohne Obligo –**

Wert des Instandhaltungsaufwand am Sondereigentum sowie anteiliger

Wert des Instandhaltungsaufwands am Gemeinschaftseigentum:

Wohnung Nr. 4: in Höhe von **15.500,00 € - ohne Obligo –**

### 3.8 Restnutzungsdauer:

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

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

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall sind vier Wohnungen mit Sondernutzungsrechten zu beurteilen. Die Wohnungen befinden sich im Erd-, Ober-, Dachgeschoss bzw. Spitzboden der zweigeschossigen Wohnhäuser Schorfheide 12 und 12a. Das Wohnhaus wurde, laut Bauakte, ca. 1903 errichtet sowie in späteren Jahren (ca. 1986, ca. 2000) teilweise an- und umgebaut sowie erweitert. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen als wirtschaftliche Einheit, wird den zu bewertenden Sondereigentümern, als ein Bestandteil der Gesamtanlage, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund **40 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, zugrunde gelegt.

### 3.9 Berechnung der Wohnflächen:

Die Maße zur Berechnung der Wohnflächen wurden im Rahmen des Ortstermins örtlich aufgemessen. Ich weise aber trotzdem darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Wohnflächen der zu bewertenden Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 4 teilen sich, wie folgt auf:

#### **Wohnung Nr. 1**

Erdgeschoss und Obergeschoss Haus 12 und 12a

*Die Aufteilung der Wohnung Nr. 1 ist nicht wie in der Teilungserklärung vorgesehen erfolgt. Die Wohnung ist in zwei separate Teilbereiche aufgeteilt worden.*

#### **Teilbereich 1 Wohnung Nr. 1**

Erd- und Obergeschoss, Haus 12a (vorgefunden)

<b><i>Erdgeschoss:</i></b>	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u> $3,74 * 2,58 + 1,85 * 2,84 + 0,43 * 1,61 + 1,28 * 2,27$	18,50 m <sup>2</sup> x 1,00	18,50 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u> $2,66 * 1,74$	4,63 m <sup>2</sup> x 1,00	4,63 m <sup>2</sup>
<u>Raum 1:</u> $2,94 * 4,39$	12,91 m <sup>2</sup> x 1,00	12,91 m <sup>2</sup>
<u>Flur:</u> $2,31 * 1,37 + 1,23 * 1,24$	4,69 m <sup>2</sup> x 1,00	4,69 m <sup>2</sup>
<u>Flur:</u> $6,01 * 2,70$	16,23 m <sup>2</sup> x 1,00	16,23 m <sup>2</sup>
<u>Raum 2:</u> $2,90 * 6,01$	17,43 m <sup>2</sup> x 1,00	17,43 m <sup>2</sup>
<u>Raum 3:</u> (Dieser Raum ist vollständig zugemauert und nicht mehr zugänglich) $4,89 * 2,85$	13,94 m <sup>2</sup> x 0,97	13,52 m <sup>2</sup>
<u>Raum 4:</u> $3,87 * 4,39 + 0,33 * 2,32$	17,75 m <sup>2</sup> x 1,00	17,75 m <sup>2</sup>
<u>Raum 5:</u> $3,82 * 4,39$	16,77 m <sup>2</sup> x 1,00	16,77 m <sup>2</sup>
<u>Raum 6:</u>		

2,31 * 4,72	10,90 m <sup>2</sup>	x 1,00	10,90 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u>			
3,74 * 3,10 - 1,85 * 0,82	10,08 m <sup>2</sup>	x 1,00	<u>10,08 m<sup>2</sup></u>
	<b>Zwischensumme EG:</b>		<b>143,41 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss:</b>		Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u>			
1,42 * 1,83 + 2,11 * 2,00	6,82 m <sup>2</sup>	x 1,00	6,82 m <sup>2</sup>
<u>Küche:</u>			
2,58 * 5,15	13,29 m <sup>2</sup>	x 1,00	13,29 m <sup>2</sup>
<u>Raum 1:</u>			
5,87 * 3,54	20,78 m <sup>2</sup>	x 1,00	20,78 m <sup>2</sup>
<u>Raum 2:</u>			
6,04 * 4,12 - 0,31 * 0,65	24,68 m <sup>2</sup>	x 1,00	24,68 m <sup>2</sup>
<u>Raum 3:</u>			
7,13 * 4,36 - 1,50 * 1,50 * 0,5	29,96 m <sup>2</sup>	x 1,00	29,96 m <sup>2</sup>
<u>Raum 4:</u>			
2,97 * 2,27	6,74 m <sup>2</sup>	x 1,00	6,74 m <sup>2</sup>
<u>Dachterrasse:</u>			
10,15 * 4,03 - 0,60 * 0,70	40,48 m <sup>2</sup>	x 0,25	<u>10,12 m<sup>2</sup></u>
	<b>Zwischensumme OG:</b>		<b>112,39 m<sup>2</sup></b>
	<b>Zwischensumme EG / OG gesamt</b>		<b>255,80 m<sup>2</sup></b>
	<b>Teilbereich 1 Wohnung Nr. 1 rund</b>		<b><u>256 m<sup>2</sup></u></b>

**Teilbereich 2 Wohnung Nr. 1**

Obergeschoss, Haus 12 (vorgefunden)

<b>Obergeschoss:</b>		Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u>			
2,36 * 1,54 + 1,07 * 0,60	4,28 m <sup>2</sup>	x 1,00	4,28 m <sup>2</sup>
<u>Raum:</u>			
3,98 * 4,80 - 0,70 * 2,60	17,28 m <sup>2</sup>	x 1,00	17,28 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u>			
3,37 * 2,92 - 1,29 * 0,22 - 1,38 * 0,08	9,45 m <sup>2</sup>	x 1,00	9,45 m <sup>2</sup>
<u>Flur:</u>			
1,42 * 2,40	3,41 m <sup>2</sup>	x 1,00	<u>3,41 m<sup>2</sup></u>
	<b>Teilbereich 2, OG:</b>		<b>34,42 m<sup>2</sup></b>
	<b>Teilbereich 2 Wohnung Nr. 1 rund:</b>		<b><u>34 m<sup>2</sup></u></b>

**Wohnung Nr. 2**

Erdgeschoss rechts Haus Nr. 12

	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u> 6,73 * 2,87 – 1,40 * 1,38	17,38 m <sup>2</sup> x 1,00	17,38 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u> 2,98 * 3,54	10,55 m <sup>2</sup> x 1,00	10,55 m <sup>2</sup>
<u>Abst.:</u> 2,98 * 1,70	5,07 m <sup>2</sup> x 1,00	5,07 m <sup>2</sup>
<u>Schlafen:</u> 2,97 * 5,85	17,37 m <sup>2</sup> x 1,00	17,37 m <sup>2</sup>
<u>Küche:</u> 2,85 * 4,55	12,97 m <sup>2</sup> x 1,00	12,97 m <sup>2</sup>
<u>Wohnen:</u> 5,86 * 4,88	28,60 m <sup>2</sup> x 1,00	28,60 m <sup>2</sup>
<u>Raum 1:</u> 2,78 * 4,94	13,73 m <sup>2</sup> x 1,00	13,73 m <sup>2</sup>
<u>Raum 2:</u> 2,51 * 4,94	12,40 m <sup>2</sup> x 1,00	12,40 m <sup>2</sup>
<u>WC:</u> 1,22 * 1,19	1,45 m <sup>2</sup> x 1,00	<u>1,45 m<sup>2</sup></u>
	Zwischensumme:	119,52 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnung Nr. 2 rund</b>	<b><u>120 m<sup>2</sup></u></b>

**Wohnung Nr. 3**

Obergeschoss rechts Haus Nr. 12

	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u> 5,33 * 2,97 + 1,55 * 1,38	17,97 m <sup>2</sup> x 1,00	17,97 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u> 2,84 * 3,54	10,05 m <sup>2</sup> x 1,00	10,05 m <sup>2</sup>
<u>Abst.:</u> 2,85 * 1,70	4,85 m <sup>2</sup> x 1,00	4,85 m <sup>2</sup>
<u>Raum 1:</u> 2,99 * 5,88	17,58 m <sup>2</sup> x 1,00	17,58 m <sup>2</sup>
<u>Küche:</u> 2,83 * 4,55	12,88 m <sup>2</sup> x 1,00	12,88 m <sup>2</sup>
<u>Balkon:</u> 4,31 * 1,83 – 2 * 0,50 * 0,50 * 0,5	7,64 m <sup>2</sup> x 0,25	1,91 m <sup>2</sup>
<u>Wohnen:</u> 5,86 * 4,88	28,60 m <sup>2</sup> x 1,00	28,60 m <sup>2</sup>
<u>Raum 2:</u> 2,74 * 4,94	13,54 m <sup>2</sup> x 1,00	13,54 m <sup>2</sup>
<u>Raum 3:</u> 2,51 * 4,94	12,40 m <sup>2</sup> x 1,00	12,40 m <sup>2</sup>
<u>WC:</u> 1,22 * 1,19	1,45 m <sup>2</sup> x 1,00	1,45 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme:	121,23 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnung Nr. 3 rund</b>	<b><u>121 m<sup>2</sup></u></b>

**Wohnung Nr. 4**

Dachgeschoss und Spitzboden rechts/links  
Haus Nr. 12 und 12a

*Die Aufteilung der Wohnung Nr. 4 ist nicht wie in der Teilungserklärung vorgesehen erfolgt. Die Wohnung ist in zwei separate Teilbereiche aufgeteilt worden.*

**Teilbereich 1 Wohnung Nr. 4**

Dachgeschoss links  
Haus 12a (vorgefunden)

	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u>		
$2,09 * 5,30 - 1,65 * 3,18 + 0,27 * 1,63$	6,27 m <sup>2</sup> x 1,00	6,27 m <sup>2</sup>
<u>Abst.:</u>		
$3,04 * 1,58 - 0,15 * 0,80 - 1,59 * 0,60 * 0,5$	4,21 m <sup>2</sup> x 1,00	4,21 m <sup>2</sup>
<u>Raum 1:</u>		
$3,16 * 3,89 - 3,16 * 1,36 * 0,5$	10,14 m <sup>2</sup> x 1,00	10,14 m <sup>2</sup>
<u>Raum 2:</u>		
$3,33 * 5,30 - 3,33 * 0,24 - 3,33 * 1,36 * 0,5$	14,59 m <sup>2</sup> x 1,00	14,59 m <sup>2</sup>
<u>Wohnen / Küche:</u>		
$7,79 * 6,88 - 2,53 * 2,08 - 3,92 * 0,34 - 3,92 * 1,41 * 0,5$	44,24 m <sup>2</sup> x 1,00	44,24 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u>		
$4,06 * 2,34 + 0,44 * 0,9 - 4,06 * 1,36 * 0,5$	7,14 m <sup>2</sup> x 1,00	<u>7,14 m<sup>2</sup></u>
	Zwischensumme Teilbereich 1:	86,59 m <sup>2</sup>
	<b>Teilbereich 1 Wohnung Nr. 4 rund:</b>	<b><u>87 m<sup>2</sup></u></b>

**Teilbereich 2 Wohnung Nr. 4**

Dachgeschoss / Spitzboden rechts  
Haus 12 (vorgefunden)

<i>Dachgeschoss:</i>	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u>		
$7,28 * 2,78 + 1,03 * 2,12 - 1,45 * 1,55 - 0,93 * 1,33 - 0,93 * 1,33 * 0,5 + 1,03 * 0,72 + 1,80 * 0,93$	20,73 m <sup>2</sup> x 1,00	20,73 m <sup>2</sup>
<u>Kind:</u>		
$4,79 * 2,65 + 3,45 * 2,30 - 4,79 * 1,05 * 0,5$	18,11 m <sup>2</sup> x 1,00	18,11 m <sup>2</sup>
<u>Schlafen:</u>		
$3,28 * 2,49 + 2,57 * 0,67 + (2,57 + 1,24) / 2 * 0,59$	11,01 m <sup>2</sup> x 1,00	11,01 m <sup>2</sup>
<u>Ankleide:</u>		
$4,46 * 2,36 + 1,59 * 0,78$	11,77 m <sup>2</sup> x 1,00	11,77 m <sup>2</sup>

Wohnen:

$4,45 * 5,80 - 2,64 * 0,52 - 2,64 * 1,10 * 0,5$	22,99 m <sup>2</sup>	x 1,00	22,99 m <sup>2</sup>
---	----------------------	--------	----------------------

Küche:

$5,53 * 4,28 - 0,75 * 2,35 - 1,00 * 0,50 - 1,00 * 1,06 * 0,5$	20,88 m <sup>2</sup>	x 1,00	20,88 m <sup>2</sup>
---	----------------------	--------	----------------------

Abst.:

$2,36 * 2,19 - 0,79 * 1,57 + 0,85 * 0,51 - 2,19 * 1,06 * 0,5 - 2,19 * 0,50$	2,11 m <sup>2</sup>	x 1,00	2,11 m <sup>2</sup>
---	---------------------	--------	---------------------

Bad:

$2,23 * 3,02 + 1,84 * 1,15 + 0,37 * 0,53 * 0,5 - 2,01 * 1,54 * 0,5$	7,40 m <sup>2</sup>	x 1,00	7,40 m <sup>2</sup>
---	---------------------	--------	---------------------

Abst.:

$2,09 * 1,97 - 0,32 * 0,97 - 1,97 * 1,27 * 0,5 - 1,00 * 0,32 * 0,5$	2,40 m <sup>2</sup>	x 1,00	2,40 m <sup>2</sup>
---	---------------------	--------	---------------------

HWR:

lt. Teilungserklärung			14,00 m <sup>2</sup>
-----------------------	--	--	----------------------

WC:

$1,31 * 1,33 - 0,10 * 0,60 + 0,55 * 1,31 * 0,5$	2,04 m <sup>2</sup>	x 1,00	2,04 m <sup>2</sup>
---	---------------------	--------	---------------------

Balkon:

$4,26 * 1,84 - 2 * 0,60 * 0,60 * 0,5$	7,48 m <sup>2</sup>	x 0,25	<u>1,87 m<sup>2</sup></u>
---------------------------------------	---------------------	--------	---------------------------

**Zwischensumme DG: 135,31 m<sup>2</sup>**

Spitzboden:

Faktor: Fläche:

Flur:

$2,04 * 2,02 + 0,37 * 0,99 - 2,02 * 0,44 - 2,02 * 1,08 * 0,5$	2,51 m <sup>2</sup>	x 1,00	2,51 m <sup>2</sup>
---	---------------------	--------	---------------------

Raum 1:

$3,80 * 4,31 - 2 * 4,31 * 0,44 - 2 * 4,31 * 1,08 * 0,5$	7,93 m <sup>2</sup>	x 1,00	7,93 m <sup>2</sup>
---	---------------------	--------	---------------------

Raum 2:

$4,88 * 3,79 - 1,72 * 0,80 - 4,88 * 0,44 - 4,88 * 1,08 * 0,5 - 4,08 * 0,44 - 4,08 * 1,08 * 0,5$	8,34 m <sup>2</sup>	x 1,00	8,34 m <sup>2</sup>
---	---------------------	--------	---------------------

WC:

$1,91 * 0,94 * 0,5 - 0,12 * 0,66 * 0,5 - 0,29 * 0,45 * 0,5$	0,79 m <sup>2</sup>	x 1,00	<u>0,79 m<sup>2</sup></u>
---	---------------------	--------	---------------------------

**Zwischensumme SB: 19,57 m<sup>2</sup>**

**Zwischensumme DG und SB 154,88 m<sup>2</sup>**

**Teilbereich 2 Wohnung Nr. 4 rund: 155 m<sup>2</sup>**

## 4.0 Wertermittlung der zu bewertenden Wohnungseigentume:

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

### - Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

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

### - Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

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

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

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen.

Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

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

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

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

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

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

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (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 Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen für Wohnungs- und Teileigentume keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat.

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

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um vier Eigentumswohnungen (der Wohnung Nr. 4 sind Sondernutzungsrechte laut Teilungserklärung zugeordnet), welche entsprechend den Marktgepflogenheiten, als eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet werden. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegt dem Unterzeichner keine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen vor, so dass hier keine unterstützende Bewertung erfolgen kann. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der Mietspiegel der Stadt Datteln.

Deshalb werden die Verkehrswerte (Marktwerte) der zu bewertenden Objekte nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet.

## 4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

### 4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Die zu bewertenden Wohnungen sind laut vorliegenden Unterlagen des Zwangsverwalters wie folgt vermietet:

Wohnung Nr. 1	leerstehend	
Wohnung Nr. 2	unentgeltlich genutzt durch die Mutter des Eigentümers	
Wohnung Nr. 3	vermietet	800,00 €/Monat
Wohnung Nr. 4	eigengenutzt	

Bei der Ortsbesichtigung wurde durch den Mieter der Wohnung Nr. 3 mitgeteilt, das noch eine Garage für 50,00 Euro/Monat angemietet wurde. Ein Mietvertrag hierzu liegt nicht vor.

Unter Berücksichtigung des BGB, des Mietspiegels der Stadt Datteln und der momentanen Angebotssituation auf dem Dattelner Immobilienmarkt wird, aufgrund der Lage der Wohnungen im Außenbereich sowie Beschaffenheit der Bewertungsobjekte folgende monatlichen Nettokaltmieten für die zu bewertenden Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 4, als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht:

Lage:	Wohn- / Nutzfläche:	Nettokaltmiete:	
		[€/m <sup>2</sup> ]	[€/Monat]
Wohnung Nr. 1 (Teilbereich 1)	256 m <sup>2</sup>	4,50	1.152,00
Wohnung Nr. 1 (Teilbereich 2)	34 m <sup>2</sup>	6,00	<u>204,00</u>
Wohnung Nr. 1 gesamt			1.356,00
Wohnung Nr. 2	120 m <sup>2</sup>	6,00	720,00
Wohnung Nr. 3	121 m <sup>2</sup>	6,00	726,00

Wohnung Nr. 4 (Teilbereich links)	87 m <sup>2</sup>	6,50	565,50
Wohnung Nr. 4 (Teilbereich rechts)	155 m <sup>2</sup>	5,80	<u>899,00</u>
Wohnung Nr. 4 gesamt			1.464,50
		rund	1.465,00
Garagen zur Wohnung Nr. 4 gehörend	2 Stück	50,00	<u>100,00</u>
			1.565,00

#### 4.1.2 Bewirtschaftungskosten:

In den in Ansatz gebrachten Mieten, sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten. Sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze der ImmoWertV (Anlage 3) 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:

Wohnungseigentum:	13,80 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche/Anno
Garage:	104,00 €/Stück/Anno

##### Verwaltungskosten:

Wohnungseigentum:	420,00 €/Stück/Anno
Garage:	46,00 €/Stück/Anno

<b>Mietausfallwagnis:</b>	2,0 % des Jahresrohertrags
---------------------------	----------------------------

#### 4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüb-

lich 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 2024 veröffentlicht.

Für selbstgenutzte Wohnungseigentume wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,8 %, mit einer Standardabweichung von  $\pm 1,0$  %, angegeben und für vermietete Wohnungseigentume wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 %, mit einer Standardabweichung von  $\pm 1,1$  %, angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierte Zinssätze für typisch genutzte 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.

Unter Berücksichtigung der angesetzten, wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren, der Größe des Objekts, der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der Größe der Wohnungseigentume, der Lage im Außenbereich und der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Datteln, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, für die Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3 von einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und für die Wohnungen Nr. 1 und Nr. 4 von einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

**4.1.4 Ertragswertberechnungen:****Wohnung Nr. 1:**

Rohertrag / Anno gerundet:

$$1.280,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 15.360,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 13,80 \text{ €/m}^2 \times 290 \text{ m}^2 = 4.002,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 420,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 420,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } \text{€ } 15.360,00 = \underline{307,20 \text{ €}}$$

$$\text{Zwischensumme: } \underline{4.729,20 \text{ €}}$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 4.730,00 \text{ €} \quad \underline{- 4.730,00 \text{ €}}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} \quad = \underline{10.630,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung (Bodenwertanteil Wohnung Nr. 1):

$$3,0 \% \text{ von } 136.950,00 \text{ €} = \underline{- 4.109,00 \text{ €}}$$

$$\text{Jahresreinertrag des Wohnungseigentums:} \quad = \underline{6.521,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 23,11. Mithin ergibt sich:

$$6.521,00 \text{ €} \times 23,11 = 150.700,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwertanteil des Wohnungseigentums:} \quad = + 136.950,00 \text{ €}$$

$$= \underline{287.650,00 \text{ €}}$$

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

$$\underline{- 65.000,00 \text{ €}}$$

$$= \underline{222.650,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1: rd.} \quad \underline{\underline{223.000,00 \text{ €}}}$$

**Wohnung Nr. 2:**

Rohertrag / Anno gerundet:

$$720,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 8.640,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 13,80 \text{ €/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 = 1.656,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 420,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 420,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } \text{€ } 8.640,00 = 172,80 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad \underline{2.248,80 \text{ €}}$$

$$\text{Zwischensumme rd.:} \quad 2.249,00 \text{ €} \quad - 2.249,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} \quad = \underline{6.391,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung (Bodenwertanteil Wohnung Nr. 2):

$$2,5 \% \text{ von } 60.870,00 \text{ €} = - 1.522,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag des Wohnungseigentums:} \quad = \underline{4.869,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 25,10. Mithin ergibt sich:

$$4.869,00 \text{ €} \times 25,10 = 122.212,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwertanteil des Wohnungseigentums:} \quad = + 60.870,00 \text{ €}$$

$$= \underline{183.082,00 \text{ €}}$$

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

$$- 1.500,00 \text{ €}$$

$$= \underline{181.582,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2: rd.} \quad \underline{\underline{182.000,00 \text{ €}}}$$

**Wohnung Nr. 3:**

Rohertrag / Anno gerundet:

$$726,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 8.712,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 13,80 \text{ €/m}^2 \times 121 \text{ m}^2 = 1.669,80 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 420,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 420,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } \text{€ } 8.712,00 = 174,24 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } \underline{2.264,04 \text{ €}}$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 2.264,00 \text{ €} \quad - 2.264,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} = \underline{6.448,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung (Bodenwertanteil Wohnung Nr. 3):

$$2,5 \% \text{ von } 58.100,00 \text{ €} = - 1.453,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag des Wohnungseigentums:} = \underline{4.995,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 25,10. Mithin ergibt sich:

$$4.995,00 \text{ €} \times 25,10 = 125.375,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwertanteil des Wohnungseigentums:} = + 58.100,00 \text{ €}$$

$$= \underline{183.475,00 \text{ €}}$$

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

$$- 1.300,00 \text{ €}$$

$$= \underline{182.175,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3: rd.} \quad \underline{\underline{182.000,00 \text{ €}}}$$

**Wohnung Nr. 4:**

Rohertrag / Anno gerundet:

$$1.565,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 18.780,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 13,80 \text{ €/m}^2 \times 242 \text{ m}^2 = 3.339,60 \text{ €}$$

$$\text{Garage} \quad 104,00 \text{ €/Stck} \times 2 \text{ Stck} = 208,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 420,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 420,00 \text{ €}$$

$$\text{Garage} \quad 46,00 \text{ €/Stck} \times 2 \text{ Stck} = 92,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } \text{€ } 18.780,00 = 375,60 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad \underline{4.435,20 \text{ €}}$$

$$\text{Zwischensumme rd.:} \quad 4.436,00 \text{ €} \quad - 4.436,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} \quad = \underline{\underline{14.344,00 \text{ €}}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung (Bodenwertanteil Wohnung Nr. 4):

$$3,0 \% \text{ von } 120.820,00 \text{ €} = - 3.625,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag des Wohnungseigentums:} \quad = \underline{\underline{10.719,00 \text{ €}}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 23,11. Mithin ergibt sich:

$$10.719,00 \text{ €} \times 23,11 = 247.716,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwertanteil des Wohnungseigentums:} \quad = + 120.820,00 \text{ €}$$

$$= \underline{\underline{368.536,00 \text{ €}}}$$

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

$$- 15.500,00 \text{ €}$$

$$= \underline{\underline{353.036,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4: rd.} \quad \underline{\underline{\underline{353.000,00 \text{ €}}}}$$

## 5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

### 5.1 Verkehrswert (Marktwert) WE 1 ohne Sicherheitsabschlag:

#### Ermittelter Wert:

Ertragswert: 223.000,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Datteln, wird der Verkehrswert (Marktwert) des 297/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstücke 32, 33 und 34, Schorfheide 12, 12a in 45711 Datteln, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19. November 2024, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlag, auf insgesamt

**223.000,00 €**

(zweihundertdreißigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 769,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

festgestellt.

## 5.2 Verkehrswert (Marktwert) WE 1 mit Sicherheitsabschlag:

Unter Berücksichtigung der Ausführungen auf Seite 7 des vorliegenden Gutachtens bezüglich des Risikofaktors (Risiko einer Nutzungsuntersagung oder Rückbauverfügung) durch die baubehördliche Auskunft und des Planungsrechts, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) sachverständigenseits ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	223.000,00 €
./. 15 % Sicherheitsabschlag	<u>- 33.450,00 €</u>
	189.550,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:</b>	<b>190.000,00 €</b>

Der Verkehrswert (Marktwert) des 297/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstücke 32, 33 und 34, Schorfheide 12, 12a in 45711 Datteln, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19. November 2024, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlag, auf insgesamt

**190.000,00 €**

(einhundertneunzigtausend Euro)

Dies entspricht ca. 655,00 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche

festgestellt.

### 5.3 Verkehrswert (Marktwert) WE 2 ohne Sicherheitsabschlag:

#### Ermittelter Wert:

Ertragswert: 166.000,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Datteln, wird der Verkehrswert (Marktwert) des 132/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstücke 32, 33 und 34, Schorfheide 12, 12a in 45711 Datteln, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wohnungseigentum Nr. 2 des Aufteilungsplans, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19. November 2024, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlag, auf insgesamt

**182.000,00 €**

(einhundertzweiundachtzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.517,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

festgestellt.

#### 5.4 Verkehrswert (Marktwert) WE 2 mit Sicherheitsabschlag:

Unter Berücksichtigung der Ausführungen auf Seite 7 des vorliegenden Gutachtens bezüglich des Risikofaktors (Risiko einer Nutzungsuntersagung oder Rückbauverfügung) durch die baubehördliche Auskunft und des Planungsrechts, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) sachverständigenseits ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	182.000,00 €
./ 15 % Sicherheitsabschlag	<u>- 27.300,00 €</u>
	154.700,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:</b>	<b>155.000,00 €</b>

Der Verkehrswert (Marktwert) des 132/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstücke 32, 33 und 34, Schorfheide 12, 12a in 45711 Datteln, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wohnungseigentum Nr. 2 des Aufteilungsplans, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19. November 2024, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlag, auf insgesamt

**155.000,00 €**  
(einhundertfünfundfünfzigtausend Euro)  
Dies entspricht ca. 1.292,00 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche

festgestellt.

## 5.5 Verkehrswert (Marktwert) WE 3 ohne Sicherheitsabschlag:

### Ermittelter Wert:

Ertragswert: 182.000,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Datteln, wird der Verkehrswert (Marktwert) des 126/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstücke 32, 33 und 34, Schorfheide 12, 12a in 45711 Datteln, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wohnungseigentum Nr. 3 des Aufteilungsplans, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19. November 2024, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlag, auf insgesamt

**182.000,00 €**

(einhundertzweiundachtzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.504,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

festgestellt.

## 5.6 Verkehrswert (Marktwert) WE 3 mit Sicherheitsabschlag:

Unter Berücksichtigung der Ausführungen auf Seite 7 des vorliegenden Gutachtens bezüglich des Risikofaktors (Risiko einer Nutzungsuntersagung oder Rückbauverfügung) durch die baubehördliche Auskunft und des Planungsrechts, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) sachverständigenseits ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	182.000,00 €
./ 15 % Sicherheitsabschlag	<u>- 27.300,00 €</u>
	154.700,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:</b>	<b>155.000,00 €</b>

Der Verkehrswert (Marktwert) des 126/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstücke 32, 33 und 34, Schorfheide 12, 12a in 45711 Datteln, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wohnungseigentum Nr. 3 des Aufteilungsplans, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19. November 2024, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlag, auf insgesamt

**155.000,00 €**  
(einhundertfünfundfünfzigtausend Euro)  
Dies entspricht ca. 1.281,00 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche

festgestellt.

## 5.7 Verkehrswert (Marktwert) WE 4 ohne Sicherheitsabschlag:

### Ermittelter Wert:

Ertragswert: 353.000,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Datteln, wird der Verkehrswert (Marktwert) des 262/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstücke 32, 33 und 34, Schorfheide 12, 12a in 45711 Datteln, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wohnungseigentum Nr. 4 des Aufteilungsplans, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19. November 2024, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlag, auf insgesamt

**353.000,00 €**

(dreihundertdreißigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.459,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive der zwei Garagen.

festgestellt.

## 5.8 Verkehrswert (Marktwert) WE 4 mit Sicherheitsabschlag:

Unter Berücksichtigung der Ausführungen auf Seite 7 des vorliegenden Gutachtens bezüglich des Risikofaktors (Risiko einer Nutzungsuntersagung oder Rückbauverfügung) durch die baubehördliche Auskunft und des Planungsrechts, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) sachverständigenseits ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	353.000,00 €
./ 15 % Sicherheitsabschlag	<u>- 52.950,00 €</u>
	300.050,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:</b>	<b>300.000,00 €</b>

Der Verkehrswert (Marktwert) des 262/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Ahsen, Flur 12, Flurstücke 32, 33 und 34, Schorfheide 12, 12a in 45711 Datteln, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wohnungseigentum Nr. 4 des Aufteilungsplans, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19. November 2024, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlag, auf insgesamt

**300.000,00 €**  
(dreihunderttausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.240,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive der zwei Garagen.

festgestellt.

## 5.9 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>223.000,00 €</b>
<b>Wohnung Nr. 1 ohne Sicherheitsabschlag</b>	i. W.: zweihundertdreiundzwanzigtausend €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>190.000,00 €</b>
<b>Wohnung Nr. 1 mit Sicherheitsabschlag</b>	i. W.: einhundertneunzigtausend €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>182.000,00 €</b>
<b>Wohnung Nr. 2 ohne Sicherheitsabschlag</b>	i. W.: einhundertzweiundachtzigtausend €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>155.000,00 €</b>
<b>Wohnung Nr. 2 mit Sicherheitsabschlag</b>	i. W.: einhundertfünfundfünfzigtausend €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>182.000,00 €</b>
<b>Wohnung Nr. 3 ohne Sicherheitsabschlag</b>	i. W.: einhundertzweiundachtzigtausend €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>155.000,00 €</b>
<b>Wohnung Nr. 3 mit Sicherheitsabschlag</b>	i. W.: einhundertfünfundfünfzigtausend €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>353.000,00 €</b>
<b>Wohnung Nr. 4 ohne Sicherheitsabschlag</b>	i. W.: dreihundertdreiundfünfzigtausend €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>300.000,00 €</b>
<b>Wohnung Nr. 4 mit Sicherheitsabschlag</b>	i. W.: dreihunderttausend €

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Das Gutachten umfasst 86 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke des Auftrages gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 30.04.2025

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.“**