

**Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken**

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das Grundstück: Parkweg 20 in 45711 Datteln

Geschäfts - Nr.: 22 K 12/24



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungsstichtag: 07. November 2025)

300.000,-- €

(i. W. dreihunderttausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 GRUNDSÄTZE	4
1.2 ANTRAGSTELLER	4
1.3 VORGABEN	4
1.4 WERTERMITTLUNGSUNTERLAGEN UND VORGABEN.....	4
1.5 GRUNDBUCH VON	5
1.6 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER.....	5
1.7 EINE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM.....	5
1.8 VORHANDENE BEBAUUNG	5
1.9 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:.....	5
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.2 PLANUNGS AUSWEISUNG	6
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	6
2.4 ZUSTAND DER ANGRENZENDEN STRAßE	7
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT	7
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	7
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	7
2.8 LASTEN UND RECHTE	7
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßENANLAGEN	8
3.1 ALLGEMEINES	8
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES	8
3.4 HINWEISE	10
3.5 RAUMANORDNUNG, WOHNFLÄCHEN.....	10
3.6 AUßENANLAGEN.....	11
3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	11
3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	12
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL	12
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	12
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	13
5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTLUNG	15
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	15
5.2 MASSEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG.....	16
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	16
5.4 BESONDERE BAUTEILE	16
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	16
6. BODENWERT (§ 16 IMWERTV)	17
6.1 BODENWERT	17
6.2 BODENRICHTWERT.....	17
6.3 BODENWERT ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	18

7. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN	18
7.1 EINKOMMENDE MIETEN –NACH ANGABE-	18
7.2 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	19
7.3 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	19
7.4 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES.....	20
7.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	21
7. WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN	22
9. VERKEHRSWERT	23

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
BESONDERHEITEN
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
GRUNDRISS-/SCHNITTZEICHNUNGEN
FOTOS

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag.

Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtlichen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer. (s. Pos. 5.1).

Dingliche Belastungen des Bewertungsobjektes gemäß Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) sowie sonstige privatrechtliche Verbindlichkeiten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

1.2 Antragsteller

Amtsgericht Recklinghausen
Herr Rechtspfleger Lünebrink
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

1.3 Vorgaben

Das Ergebnis soll Grundlage zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a ZVG sein.

1.4 Wertermittlungsunterlagen und Vorgaben

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- Liegenschaftskatasterunterlagen
- die Bauakte
- der Mietspiegel
- allgemeine Fachliteratur

herangezogen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 07. November 2025.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Datteln Blatt 6119

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Datteln Flur: 25
Flurstück Nr.: 320 groß: 552 m²
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

1.7 Eine Ortsbesichtigung fand statt am

07. November 2025

Bei der Ortsbesichtigung wurde eine ausführliche Inaugenscheinnahme der Räumlichkeiten des Wohnhauses, der Garage sowie der Außenanlagen durchgeführt. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden fotografische Innen- und Außenaufnahmen angefertigt. (s. Anlage „Fotos“). Auf Wunsch der Mieterin der Erdgeschosswohnung wurden im Erdgeschoss keine Fotos angefertigt.

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 320 ist mit einem 1- ½ geschossigen freistehenden Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht aus 1 ½ bis 2 –geschossiger Wohnbebauung.

1.9 Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Datteln. Datteln ist eine Industriestadt am nördlichen Rand des Ruhrgebietes im Übergang zum Münsterland. In Datteln leben z. Z. 34.000 Einwohner.

Das Wohnhaus Parkweg 20 befindet sich ca. 100 m südwestlich des Einmündungsbereiches des Parkweges in die Alfredstraße. Der Parkweg ist eine Wohnstraße mit geringem Anliegerverkehr. Die Wohnlage kann hier als ruhig und normal angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Die Entfernung zur Dattelner Innenstadt beträgt ca. 1,0 km.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sind in der weiteren Umgebung vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten und Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

2.2 Planungsausweisung

Ein Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. die planungsrechtliche Grundstücksqualität richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Danach ist u.a. eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Vor diesem Hintergrund bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Grundstück als Baugrundstück einzustufen.

2.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB sind nach Auskunft der Stadt Datteln abgegolten. Das Grundstück ist an die städtische Entwässerung sowie an die Strom-, Fernwärme und Wasserversorgung angeschlossen. Demzufolge ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Der Parkweg ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Es handelt sich hier um eine Wohnstraße mit geringem Anliegerverkehr.

2.5 Grundstücksgestalt

Das Hausgrundstück ist nahezu regelmäßig zugeschnitten (s. Anlage „Auszug aus der Flurkarte“). Es handelt sich hier um ein Reihengrundstück.

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Die Freiflächen sind mit Betonverbundsteinen und Betonplatten befestigt bzw. begrünt.

2.7 Boden- und Baugrundverhältnisse

Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor (s. Anlage „Besonderheiten“). Ein normaler, altlastenfreier, ortsüblicher Baugrund bildet die Grundlage für die Bewertung.

2.8 Lasten und Rechte

Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1 Reallast (Geldrente), für die Eheleute ...
Eingetragen am 16.05.1995

lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 12/24).
Eingetragen am 31.03.2025.

zu lfd. Nr. 1 Die Reallast (Geldrente), hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert, da die Berechtigten verstorben sind.

zu lfd. Nr. 2 Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach Auskunft der Stadt Datteln keine Eintragung.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Denkmalschutz besteht nicht.

Privatrechtliche Vereinbarungen:

Andere, nicht öffentlich-rechtlich vereinbarte Lasten oder Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen liegen nach Aktenlage nicht vor.

Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet worden sind und keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte der Stadt Datteln entnommen. Desweiteren werden sie durch Angaben des Miteigentümers, der Mieterin und eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt. Sie beziehen sich auf das Wohnhaus, die Garage und die Außenanlagen.

Das Wohnhaus und die Garage wurden im Jahre 1968 errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, die Garage ist nicht unterkellert.

Der Dachboden wurde ohne Baugenehmigung ausgebaut. Bauzeichnungen liegen nicht vor.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses

Anzahl der Geschosse: 1 ½ –geschossig mit ausgebautem Spitzboden

Bruttogrundfläche: ca. 365 m²

Wohnfläche: ca. 179 m²

Baubeschreibung:

Wände:	in Kalksandsteinmauerwerk
Kellerdecke:	in Stahlbeton
Geschossdecken:	in Stahlbeton
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech
Außenwandflächen:	in Münchener Rauputz, ohne Wärmedämmung
Innenwände:	massives Mauerwerk
Treppe:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Deckenflächen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Wandflächen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fußböden:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Türen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fenster:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Elektroinstallation:	Schalter, Steckdosen und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden
Sanitärinstallation:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Heizungsart:	Fernwärme
Energetischer Zustand:	Die energetischen Anforderungen an bestehende Gebäude werden in den §§ 46 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) erläutert. Wärmedämmmaßnahmen waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

3.3 Beschreibung der Garage

Bruttogrundfläche: ca. 23 m²

Baubeschreibung:

Konstruktion: massive Bauweise

Dach: Flachdach in Holzkonstruktion

Wände:	in Kalksandsteinmauerwerk
Außenwandflächen:	in Münchener Rauhputz
Boden:	in Beton/Estrich, Arbeitsgrube
Tor:	grau gestrichenes Stahlschwingtor

3.4 Hinweise

Die o.a. Baubeschreibungen der baulichen Anlagen und Außenanlagen basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, wertrelevanten Merkmale zur Ermittlung des Wertes.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. Annahme der baujahrtypischen Ausstattungsstandards. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und

Rohrfraß nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z.B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art sprengen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Es wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Aufgrund des Gutachtens können keine bau- und mietrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

3.5 Raumanordnung, Wohnflächen

Erdgeschoss: Diele, großer Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche und Bad
Wohnfläche: ca. 90 m²

Obergeschoss: Diele, Wohnraum, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche und Bad
Wohnfläche: ca. 89 m²

Dachboden: Flur, 2 Räume, 1 Abstellraum und 1 Bad; (keine Aufenthaltsräume)

Kellergeschoss: Flur, Heizungsraum, Waschraum, Hobbyraum, 2 Kellerräume und Bad
Nutzfläche: ca. 90 m²

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, Fernwärme und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: Betonplatten, Betonverbundsteine

Einfriedung: Stacheldrahtzaun

Terrasse, Gartenpool, Gartenhaus

Aufwuchs

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus befindet sich in einem mäßigen Unterhaltungszustand. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden in jüngster Vergangenheit nicht durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung waren neben einem allgemeinen Unterhaltungsrückstau nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Unterhaltungsrückstau und Risse an der Fassade
- Durchfeuchtungen im Keller und Dachboden
- Dachhaut und Kaminkopf sanierungsbedürftig, Rinnen und Fallrohre erneuerungsbedürftig
- Schäden an den Abflussrohren
- Außentür zum Kellerabgang sanierungsbedürftig
- Schäden an den Fenstern und Rollläden
- Mängel an der elt. und san. Installation
- Kragplatte über Haustür sanierungsbedürftig
- Unterhaltungsrückstau an der Erdgeschosswohnung
- Balkon sanierungsbedürftig
- Garage abbruchreif
- Gartenhaus in Holzbauweise abbruchreif

- erhebliche Schäden am Gartenpool
- erheblicher Unterhaltungsrückstau an den Außenanlagen

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen überschlägig auf 65.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Die Wohn- und Nutzungsverhältnisse entsprechen mit Einschränkungen heutigen Anforderungen. Anzumerken sind hier:

- unzeitgemäße Wärmedämmung

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen.

4. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu ermitteln, der am Wertermittlungsstichtag unter Beachtung der allgemeinen Wertverhältnisse nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand (Zustand im Sinne von § 2 Abs. 3 ImmoWertV) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstückmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie der

allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV). Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Des Weiteren finden die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein Westfalen (AGVGA) Anwendung.

4.2 Verfahren der Wertermittlung

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt aufgrund der geringen Wohnfläche und der daraus resultierenden geringen Mieterträge nicht um ein sogenanntes Renditeobjekt handelt, wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertes ermittelt. Zusätzlich zum Sachwert wird der Ertragswert ermittelt und bei der Verkehrswertfindung unterstützend herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 Immo WertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe vom Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Eine Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt gemäß § 21 (1) ImmoWertV durch die Anwendung eines Sachwertfaktors.

Für die Gebäudebewertung werden die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen anhand der Normalherstellungskosten (ohne Kosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und Außenanlagen) ermittelt. Dafür werden Kostenkennwerte des Tabellenwerkes der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf Preisverhältnisse von 2010 und werden entsprechend NHK 2010 genannt. Die ermittelten Werte der NHK 2010 beinhalten zudem die Baunebenkosten (insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sowie die Umsatzsteuer und sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen. Sie stellen dann die Kosten für die marktübliche Herstellung unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweise (nicht Rekonstruktionskosten) als Grundflächenpreise in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) dar.

Bei der Wertminderung wegen Alters wird auf der Grundlage des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer das Gebäudealter berücksichtigt. Dabei wird letzteres ggf. durch unterlassene oder durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung verkürzt bzw. verlängert. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Der Wert der bisher nicht berücksichtigten sonstigen Anlagen sowie baulichen Außenanlagen wird nach den Erfahrungssätzen bzw. nach Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters ermittelt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Ziffer 6.

Besondere Merkmale des Bewertungsobjektes wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand werden abschließend durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Im **Ertragswertverfahren** wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt.

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die tatsächlich erzielte Miete entsprechend geprüft wird. Hierbei sind nach § 31 (2) ImmoWertV die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Für Grundstücke oder Grundstücksteile, die eigen- oder ungenutzt sind oder unentgeltlich oder zu einem vom marktüblichen abweichenden Entgelt überlassen werden, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus der Anlage 3 ImmoWertV. Daraus ergibt sich der Reinertrag der Gesamtbesitzung.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Daher ist der Liegenschaftszinssatz nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz ist anhand einer Kaufpreisanalyse durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt worden. Die Auswertung basiert auf Kauffällen aus einem dem Wertermittlungsstichtag entsprechenden Zeitraum mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, so dass der Ertragswert einer zum Wertermittlungsstichtag üblichen Marktlage angepasst wird.

Der Bodenverzinsungsbetrag ergibt sich aus dem Bodenwertanteil für eine entsprechend den baulichen Anlagen angemessene Nutzung, kapitalisiert mit dem Liegenschaftszinssatz. Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages ist i. d. R. auch dann vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht abgerechnet worden ist. Nach Abzug vom Reinertrag der Gesamtbesitzung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen.

Der zur Kapitalisierung angesetzte Kapitalisierungsfaktor ist ein finanzmathematischer Rentenbarwertfaktor, der sich aus der Abhängigkeit vom jeweiligen Liegenschaftszinssatz in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Bei unterschiedlichen Restnutzungsdauern von mehreren Anlagen wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Der mit dem Barwertfaktor kapitalisierte Reinertrag der baulichen Anlagen zuzüglich des Bodenwertes ergibt in der Summe den vorläufigen Ertragswert. Der abschließende Ertragswert ergibt sich nach der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand. Diese werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

5. Wertansätze der Ertrags- und Sachwertermittlung

5.1 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf der Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wohnhaus mit Anbau

Baujahr:	1968
Alter:	57 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Aufgrund v. g. Beschreibung in Verbindung mit dem baulichen Zustand in Anlehnung an das entsprechende Modell der ImmoWertV Anlage 2 sowie aufgrund von Erfahrungswerten wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren für das Wohnhaus angesetzt.

Für die Garage ist der Abbruch angezeigt. Eine Restnutzungsdauer ist daher nicht gegeben.

5.2 Massen- und Flächenberechnung

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche -WOFIV-.

5.3 Bruttogrundflächenansatz

Die Herstellungskosten von baulichen Anlagen hängen hauptsächlich von Einflussfaktoren wie Bauweise, Konstruktionsart, Nutzungsart, Objektgröße, Ausstattung und Grundrissgestaltung ab. Im vorliegenden Fall wird der Kostenansatz auf der Grundlage der im Erlass zu den Normalherstellungskosten 2010 -NHK 2010- angegebenen Erfahrungswerten für das Basisjahr 2010 ermittelt.

Unter Berücksichtigung spezieller Eigenschaften des zu bewertenden Objektes wird der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Wohnhauses mit 830,-- €/m² ermittelt.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

5.4 Besondere Bauteile

Nach DIN 277, Ausgabe 2005 sind im Bruttogrundflächenansatz folgende Bauteile nicht enthalten:

- Eingangspodest mit Vordach
- Kellerabgang

Sie sind mit einem Betrag von 8.000,-- € gesondert zu veranschlagen (s. Pos. 8).

5.5 Anpassung an die Marktlage

Durch statistische Untersuchungen hat der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen nachgewiesen, dass der Verkehrswert von sachwertbezogenen Objekten vom Sachwert abweichen kann. Unter sachkundiger Würdigung aller für die Wertfindung maßgebenden Gesichtspunkte wird hier weder ein Zuschlag noch ein Abschlag angemessen gehalten (s. Pos. 8).

6. Bodenwert

6.1 Bodenwert

Der Bodenwert soll nach § 40 (1) ImmoWertV in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Dabei sind Kaufpreise solcher unbebauter Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (u.a. Entwicklungszustand, planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließung, Größe) mit dem zu bewertenden Grundstück weitgehend übereinstimmen. Sind in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise vorhanden, können auch Vergleichsgrundstücke aus Gebieten mit gleichartiger Struktur herangezogen werden. Abweichungen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwertes durch Zu- oder Abschläge angemessen zu berücksichtigen.

Nach § 40 (2) ImmoWertV kann für die Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein geeigneter Bodenrichtwert verwendet werden, der objektspezifisch angepasst werden muss. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück gem. § 13 (2) ImmoWertV.

Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden können, liegen im näheren Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Daher werden für die Bodenwertermittlung geeignete Bodenrichtwerte herangezogen.

6.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Grund und Boden eines unbebauten, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe, Lage und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die nachstehende Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025

235,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 2 -geschossig
- 35 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

6.3 Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, insbesondere der Grundstückstiefe und der Grundstücksgröße

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu

$$552 \text{ m}^2 \quad \times \quad 235,-- \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{129.700,-- \text{ €}}}$$

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Einkommende Mieten –nach Angabe-

<u>Wohnhaus</u>			
Erdgeschoss:	90 m ²	=	407,00 €
Obergeschoss:	89 m ²	=	eigengenutzt
			<hr/>
	monatlich	=	407,-- €
	jährlich	=	4.884,-- €

In der Miete sind die Betriebskosten enthalten.

7.2 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des Dattener Mietspiegels Stand 01.08.2024 abgeleitet. Danach erfolgt die Einordnung wegen der Ausstattungsmerkmale in die Gruppe IV (Wohnungen in Gebäuden Baujahr 1966 - 1971; mittlere Wohnlage (mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung)).

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	5,10 €/m ²
Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale	=	+ 0,25 €/m ²
		<hr/>
		rd. 5,35 €/m ²

a) Erdgeschosswohnung

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	5,35 €/m ²
Zuschlag wegen Terrassen- und Gartennutzung	=	+ 0,50 €/m ²
		<hr/>
		rd. 5,85 €/m ²

b) Obergeschosswohnung

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	5,35 €/m ²
-------------------------------	---	-----------------------

Der Rohertrag ermittelt sich:

Erdgeschosswohnung:	90 m ² x 5,85 €/m ²	=	526,50 €
Obergeschosswohnung:	89 m ² x 5,35 €/m ²	=	476,15 €
Pkw.-Stellplatz		=	20,00 €
			<hr/>
	monatlich	=	1.022,65 €
	jährlicher Rohertrag:	=	rd. 12.272,00 €

In diesen Mieten sind die Betriebskosten nicht enthalten. Sie werden neben den Mieten erhoben.

7.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da die Nettomieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden.

Berücksichtigung finden daher

- a) die Verwaltungskosten
- b) das Mietausfallwagnis
- c) die Instandhaltungskosten.

Bei dem zu bewertenden Objekt sind hiervon folgende Beiträge zu berücksichtigen:

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 359,00 €/Wohneinheit	=	718,00 €
Stellplatz angesetzt	=	47,00 €

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.		
12.272,-- € x 0,02	=	245,44 €

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 14,00 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Sie belaufen sich für			
das Wohnhaus	179 m ² x 14,00 €/m ²	=	2.506,00 €
Außenstellplatz	16,-- €/Stellplatz	=	16,00 €

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt geschätzt. rd. 3.532,-- €

Dies ergibt mit $\frac{3.532,--\text{€}}{12.272,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 29 % am Jahresrohertrag.

7.4 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von den Eigenschaften des Objektes, wie Art der Bebauung, Nutzungsart, Lage und Restnutzungsdauer abhängig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen hat für bebaute Grundstücke Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen abgeleitet. In Anlehnung an die ermittelten Liegenschaftszinssätze wird für das zu bewertende Objekt unter Berücksichtigung seiner speziellen Eigenschaften ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % als angemessen angesehen.

7.4 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 7.1)	=	12.272,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 3.532,-- €
			<hr/>
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			8.740,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil des Bodenwertes 2,0 % von 129.700,-- €		=	- 2.594,-- €
			<hr/>
Reinertrag der baulichen Anlagen:			6.146,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % = 22,40			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
6.146,-- € x 22,40		=	137.700,-- €
zuzüglich Bodenwert:	(s. Pos. 6.4)	=	+ 129.700,-- €
			<hr/>
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	267.400,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und -schäden (s. Pos. 3.7)		=	- 65.000,-- €
			<hr/>
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 202.000,-- €</u>

7. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 190,6

Normalherstellungskosten / Herstellungswert

Gebäude	Wohnhaus
Bruttogrundfläche (BGF):	365 m ²
NHK 2010:	830,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.582,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	577.400,-- €

Wertminderung wegen Alters

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	30 Jahre
Alterswertminderung:	62,5 % 360.900,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	216.500,-- €

besonders zu veranschlagende
Bauteile (Zeitwert) -s. Pos. 5.4- = + 8.000,-- €

Zwischenwert: 224.500,-- €

Übertrag:		224.500,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (s. Pos. 3.6)	=	+ 15.000,-- €
		<hr/>
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:		239.500,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungstichtag (s. Pos. 6.2)	=	+ 129.700,-- €
		<hr/>
vorläufiger Sachwert	=	369.200,-- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.4)	=	--
		<hr/>
	insgesamt:	= 369.200,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.7)	=	- 65.000,-- €
		<hr/>
Sachwert des Grundstücks:		rd. <u>304.000,-- €</u>

9. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert ist nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen. Im Gegensatz zum Verkehrswert können beim Verkaufspreis persönliche oder auch ungewöhnliche

Verhältnisse Berücksichtigung finden, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind.

Der Verkehrswert ist daher gemäß § 194 BauGB der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis für den nächsten Verkaufsfall.

Die Wertermittlung hat ergeben:

- nach dem Ertragswertverfahren: 202.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 304.000,-- €

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens sind die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Grundstücksmarktes sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Bei dem zu bewertenden Objekt steht die Eigennutzung für die Wertfindung im Vordergrund. Demnach ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Sachwertes mit unterstützender Heranziehung des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) ermittelt. Danach ermittelt sich der Verkehrswert zu

300.000,-- €

(i. W. dreihunderttausend Euro)

Herten, 30. Januar 2026

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich, gewissenhaft, unabhängig und unparteiisch auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften erstellt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separat und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dieses Wertgutachten umfasst 24 Seiten mit 38 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 2-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besichtigung Parkweg 20 in 45711 Datteln

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 1 ½-geschossiges freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit Garage. Das Wohnhaus und die Garage wurden im Jahre 1968 errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, die Garage ist nicht unterkellert.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück befindet sich ca. 100 m südwestlich des Einmündungsbereiches des Parkweges in die Alfredstraße. Der Parkweg ist eine Wohnstraße mit geringem Anliegerverkehr. Der Parkweg ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Die Wohnlage kann hier als ruhig und normal angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Westlich des Grundstücks verläuft der Dattelner Mühlenbach. Die Entfernung zur Dattelner Innenstadt beträgt ca. 1,0 km. Das nähere Umfeld wird überwiegend durch eine 1 ½-geschossige Bebauung geprägt.

Die Fassade des 1 ½ geschossigen Wohnhauses ist in Münchener Rauputz gestaltet. Der Sockel ist in glattem Zementputz abgesetzt. Bis auf die Gartenfassade ist das Gebäude hellgrau gestrichen. An der Gartenfassade sind starke Risse ersichtlich. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Der Kaminkopf ist verklindert. Am Kaminkopf sind einige Steine ausgebrochen. An der Dachhaut fehlen einige Ortgangpfannen. Die Rinnen sind verstopft und tlw. leck.

Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und tlw. Rollläden. Im Kellergeschoss sind Stahlgitterfenster vorhanden.

Die Haus- und Garagenzuwegung ist mit Betonverbundsteinen gepflastert. Ein Rundpodest mit vier Stufen mit Betonverbundsteinen führt zur Haustür. Bei der Haustür handelt es sich um eine weiße Metalltür mit Lichtausschnitten in Isolierverglasung. Die Klingel/Sprechanlage und die Briefkästen sind seitlich der Haustür angebracht. Der Eingangsbereich ist mit einer Kragplatte überdacht. Eine Leuchte befindet sich im Deckenbereich. Die Kragplatte ist verputzt und gestrichen. Hier sind Durchfeuchtungen und Putzabplatzungen vorhanden.

Die Terrasse ist mit Betonplatten befestigt. Darüber befindet sich der Balkon. Auch hier sind Durchfeuchtungen ersichtlich. Der Putz platzt großflächig ab.

Ein Kellerabgang mit 9 Betonstufen ist hofseitig vorhanden. Bei der Kelleraußentür handelt es sich um eine Holztür. Die Tür ist sanierungsbedürftig. Am Kellerabgang ist ein gestrichenes Stahlgeländer vorhanden.

Bei der Garage handelt es sich um eine massive Einzelgarage. Die Fassade ist verputzt. Das Flachdach in Holzkonstruktion ist tlw. eingestürzt. Auch am Mauerwerk sind erhebliche Schäden. Im Bodenbereich befindet sich eine Arbeitsgrube. Beim Tor handelt es sich um ein Stahlschwingtor. Das Garagengebäude ist abbruchreif.

Zwischen Wohnhaus und Garage befindet sich ein gestrichenes Gartentor in Metall. Hinter der Garage befindet sich ein offenes Lager. Das Lager ist ebenfalls marode. In der Garagenzufahrt sind ein Speisfass und ein Eimer aufgestellt um das Regenwasser der Rinnen aufzufangen.

Ein Gartenhaus in Holzbauweise befindet sich im südlichen Grundstücksbereich. Das Dach ist tlw. entfernt, die Hölzer sind morsch. Auch dieses Gebäude ist abbruchreif. Der Garten ist im hinteren Bereich mit einem Stacheldrahtzaun eingefriedet. Im Garten befinden sich eine Wäschespinne, Laubbäume, Kleingehölze sowie Rasen. Die Wegeflächen sind mit Betonplatten bzw. Betonformsteinen befestigt. Weiterhin befindet sich ein in massiver Bauweise erstellter Pool im Garten. In den Wänden sind erhebliche Risse und Putzabplatzungen vorhanden. Im Inneren befinden sich Spontanvegetation und Unrat. Um den Pool sind Betonplatten verlegt.

Ein Grundstückstreifen von ca. 8 Metern hinter der nordwestlichen Grundstücksgrenze wurde vom Lippeverband gepachtet. In diesem Bereich stehen Nadelbäume auf. Der Pachtzins beträgt nach Angabe 30,-- € jährlich. Dahinter verläuft der Mühlbach.

Der Garten befindet sich insgesamt in einem ungepflegten Zustand.

Innenbesichtigung

Der Boden des Hausflurs ist mit Bodenfliesen gefliest. Bei der Treppe zu den Obergeschossen handelt es sich um eine einläufige freitragende Treppe mit Kunststeinauflage und weiß gestrichenem Stahlgeländer mit PVC-Handlauf. Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und weiß gestrichen. Im Treppenhaus ist ein Unterhaltungsrückstau ersichtlich. Hier befinden sich auch die Stromzählertafeln.

Erdgeschoss

Diele

- Wohnungsabschlusstür: glatte limbafurnierte Holztür in Holzfutter (baujahrsentsprechend)
- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Abgehende Türen: glatte limbafurnierte Holztür in Holzfutter, tlw. mit Lichtausschnitt
Erheblicher Unterhaltungsrückstau in der gesamten Wohnung, Wohnungsabschlusstür verzogen und erneuerungsbedürftig, Schäden an den Innentüren

Wohnraum

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden, 2 Türelemente zur Terrasse
- Heizung: Stahlradiatoren

Terrasse

- in Betonplatten

Bad

- Decke: mit Paneele verblendet, Lichtspots
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen

- Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - WC mit Spülkasten
 - Waschbecken
(Farbe: grau)
- Heizung: Stahlradiator
- Warmwasser über elt Durchlauferhitzer
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Wandschrank
Mängel an der elt. Installation (nach Angabe), Rollläden

Kleines Kinderzimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
- Heizung: Stahlradiator
Mängel an der elt. Installation (nach Angabe), Rollläden

Küche

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: Im Arbeitsbereich in Wandfliesen, sonst verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
- Heizung: Stahlradiator

Schlafzimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
- Heizung: Stahlradiator

Obergeschoss

Diele

- Wohnungsabschlusstür: glatte buchefurnierte Holztür in Holzfutter
- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und gelb gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Abgehende Türen: glatte buchefurnierte Holztür in Holzfutter, Glastür zur Küche
Kratzspuren an den Innentüren

Wohnraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Türelement zum Balkon

- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Balkon

- Brüstung: Stahlgeländer mit Holzelementen
- Boden: Holzdielen
Hölzer tlw. morsch

Bad

- Decke: verputzt, tapeziert und farbig gestrichen
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - Dusche
 - Wand-WC
 - Waschbecken
(Farbe: weiß)
- Heizung: Handtuchhalter mit Thermostatventil, ein weiterer Heizkörper als Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
- Warmwasser über elt Durchlauferhitzer
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Wanne erneuerungsbedürftig

Kleines Kinderzimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: Veluxfenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Kinderzimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Küche

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: Im Arbeitsbereich in Wandfliesen, sonst verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Türelement zum Balkon
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Schlafzimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlradiator

Dachboden

Der Dachboden wurde ausgebaut. Eine Ausbaugenehmigung ist nicht vorhanden. Bauzeichnungen liegen nicht vor. Bei der Treppe zum Dachboden handelt es sich um eine einläufige Holztreppe mit Holzgeländer. Die Holzstufen weisen Gebrauchsspuren auf. Die Wand- und Deckenflächen sind hier verputzt und gestrichen. Im Bodenraum sind Flur, Abstellraum, 2 Räume und ein Bad vorhanden.

Flur

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Abgehende Türen: glatte Holztür mit PVC beklebt in Holzfutter
- Treppe zum Spitzboden: einläufige, einfache Holztreppe, Holzgeländer

Zimmer 1

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Teppichboden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Veluxfenster mit Isolierverglasung
Schäden am Fenster

Abstellraum

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Teppichboden
- Fenster: Dachflächenfenster

Zimmer 2

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen, Lichtspots
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Veluxfenster mit Isolierverglasung, weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Küchennische
Schäden am Fenster, Durchfeuchtungen am Kaminbereich und Decke

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: türhoch gefliest, sonst verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - Wand-WC
 - Waschbecken
(Farbe: weiß)
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
- Ekt. Durchlauferhitzer
- Fenster: Veluxfenster mit Isolierverglasung,
Wanne erneuerungsbedürftig

Kellergeschoss

Flur

- Decke: weiß gestrichene Stahlbetondecke
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Treppe: Betontreppe mit Terrazzoauflage
- Abgehende Türen: glatte weiß gestrichene Holztüren in Holzfutter
Aufsteigende Feuchtigkeit im Wandbereich, Fäkaliengeruchsbildung

Heizungsraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Mauerwerk
- Fußboden: in Verbundestrich
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster
- Metalltür
- Fernwärmeübergabestation
Durchfeuchtungen

Kellerräume

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Mauerwerk, tlw. mit Styroporplatten verblendet
- Fußboden: in Verbundestrich, Bodenfliesen
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster
Durchfeuchtungen

Ehemaliges Bad

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Mauerwerk, tlw. Fliesen
- Fußboden: in Verbundestrich, Bodenfliesen
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster
Durchfeuchtungen; Dusche, WC und Waschbecken wurden abgebaut, Reparaturarbeiten wurden eingestellt

Waschraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Kalksandsteinmauerwerk
- Fußboden: in Verbundestrich
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster
- Waschmaschinenplätze auf Sockel Tür zum Kellerabgang: einfache Holztür
Risse im Estrich, Durchfeuchtungen, Abflussleitung defekt

Hobbyraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
Heizung nicht funktionsfähig

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Datteln.

Erdgeschoss

Diele:	2,27 x 3,74 = 8,49	x 0,97 = 8,24 m ²
Wohnen:	9,74 x 4,30 = 41,88	x 0,97 = 40,63 m ²
Schlafzimmer:	4,00 x 3,70 = 14,80	x 0,97 = 14,36 m ²
Kinderzimmer:	2,535 x 2,75 = 6,97	
	- 0,60 x 0,30 = 0,18	
		<u>6,79</u> x 0,97 = 6,59 m ²
Küche:	3,25 x 4,135 = 13,44	x 0,97 = 13,04 m ²
Bad:	2,20 x 3,25 = 7,15	x 0,97 = 6,94 m ²
		<hr/>
		ca. 90 m²

Obergeschoss

Diele:	2,27 x 3,74 = 8,49	x 0,97 = 8,24 m ²
Wohnen:	5,20 x 4,30 = 22,36	x 0,97 = 21,69 m ²
Schlafzimmer:	3,27 x 3,70 = 12,10	
	+ <u>0,73 x 3,70</u> = 1,35	
		<u>13,45</u> x 0,97 = 13,05 m ²
Kinderzimmer 1:	3,27 x 3,25 = 10,63	
	+ <u>0,73 x 3,25</u> = 1,19	
		<u>11,82</u> x 0,97 = 11,46 m ²
Kinderzimmer 2:	2,02 x 2,535 = 5,12	
	+ <u>0,73 x 2,535</u> = 0,93	
		<u>6,05</u>
	- 0,60 x 0,30 = 0,18	
		<u>5,87</u> x 0,97 = 5,69 m ²
Küche:	4,34 x 4,30 = 18,66	x 0,97 = 18,10 m ²
Bad:	2,20 x 3,25 = 7,15	x 0,97 = 6,94 m ²
Balkon:	6,00 x 1,40 x 0,5	= 4,20 m ²
		<hr/>
		ca. 89 m²
	Wohnfläche insgesamt:	ca. 179 m²

Besonderheiten (spezielle Fragen des Amtsgerichtes)

Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Nein

Sind Zubehörstücke vorhanden?

Nein.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Datteln vom 29.10.2025 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Nein.

Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung?

Nein. Das Versteigerungsobjekt unterliegt keiner Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW

Sind Mieter vorhanden / Beginn der Mietverträge?

Ja. Beginn des Mietvertrags im Erdgeschoss: 1986.
Das Dachgeschoss ist eigengenutzt

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 07.01.2026 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.

Besteht Denkmalschutz?

Nein.

Überbauten und Eigengrenzüberbauungen?

Nein. Die Aufbauten stehen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Ja.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist direkt über die Parkstraße erschlossen.

Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung?

Mit Schreiben vom 05.12.2025 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit:
Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hohenzollern 22“ In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbau sind abgeklungen.
Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.