

## **Vorbemerkung**

Bei der vorliegenden Ausgabe handelt es sich um eine Internetversion des Gutachtens; diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass personen- und grundstücksbezogene Daten unkenntlich gemacht bzw. mit ##) versehen wurden und sie nicht alle Anlagen enthält.

Das vollständige Originalgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

Da bei elektronischen Dokumenten – trotz Schreibschutz – keine absolute Sicherheit garantiert werden kann, wird für diese Form der Veröffentlichung keine Haftung übernommen.



## Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB

**Objekt:** Aldieckstr. 6 d  
45968 Gladbeck-Brauck  
*Einfamilien-Doppelhaus mit PKW-Stellplatz  
sowie Miteigentum in Bruchteilen an  
Verkehrs-/Wegeflächen und einer Garagen-  
und Stellplatzanlage*

**Auftraggeber** Amtsgericht Gladbeck  
AZ: 015 K 06/25

**Verfasser** Jens Hüsemann



Abb.: Vorder-/Seitenansicht

**Wertermittlungsstichtag** 15. Januar 2026

**Qualitätsstichtag** 15. Januar 2026

### Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

**Bodenwert (alle Flurstücke/Miteigentum in Bruchteilen)** 55.400 €

**\*) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** -2.000 €

**Sachwert (Flurstücke 398, 394, 142)**  
(gemindert um 30.000 € Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung / BoG\*) 405.000 €

**Ertragswert (Flurstücke 398, 394, 142)**  
(gemindert um 30.000 € Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung / BoG\*) 405.000 €

**Vergleichswert (Flurstück 225)**  
(gemindert um 3.000 € Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung) 6.250 €

**Gesamtverkehrswert (gem. § 194 BauGB)** 410.000 €

**Einzelverkehrswerte der betroffenen Flurstücke vgl. Abschnitt 11.6**

## Ausgangsdaten

|                               |                                                                                                                                         |                                                                                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt</b>                 | Aldiekstr. 9d, 45968 Gladbeck-Brauck                                                                                                    |                                                                                     |
| <b>Art der Nutzung</b>        | Einfamilien-Doppelhaus mit PKW-Stellplatz sowie Miteigentum in Bruchteilen an Verkehrs-/Wegeflächen und einer Garagen-/Stellplatzanlage |                                                                                     |
| <b>Wertermittlungstichtag</b> | 15.01.2026                                                                                                                              | <i>Tag der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung)</i>                                 |
| <b>Grundstücksgröße</b>       | 223,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                   | <i>Flurstück 398 - Hausgrundstück</i>                                               |
|                               | 50,67 m <sup>2</sup>                                                                                                                    | <i>Flurstück 225 - Garagen-/Stellplatzgrundstück 1/12 MEA von 608 m<sup>2</sup></i> |
|                               | 59,17 m <sup>2</sup>                                                                                                                    | <i>Flurstück 394 - Verkehrsfläche 1/6 MEA von 355 m<sup>2</sup></i>                 |
|                               | 19,33 m <sup>2</sup>                                                                                                                    | <i>Flurstück 142 - Grünfläche 1/6 MEA von 116 m<sup>2</sup></i>                     |
| <b>Baujahr</b>                | 2023                                                                                                                                    |                                                                                     |
| <b>Wohnfläche</b>             | 136,22 m <sup>2</sup>                                                                                                                   |                                                                                     |
| <b>Restnutzungsdauer</b>      | 77 Jahre                                                                                                                                |                                                                                     |

## Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

|                                                                         |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Bodenwert (alle Flurstücke/Miteigentum an Bruchteilen insgesamt)</b> | <b>55.400 €</b>  |
| <b>Sachwert (Flurstücke 398, 394, 142)</b>                              | <b>405.000 €</b> |
| <b>Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag</b>                       | <b>20,5%</b>     |
| <b>Jahresrohertrag (marktüblich)</b>                                    | <b>12.560 €</b>  |
| <b>Ertragswert (Flurstücke 398, 394, 142)</b>                           | <b>405.000 €</b> |
| <b>Vergleichswert (Flurstück 225)</b>                                   | <b>6.250 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                  | <b>-2.000 €</b>  |
| <b>Risikoabschlag wg. nicht durchführbarer Innenbesichtigung</b>        | <b>-30.000 €</b> |
| <b>Verkehrswert (exkl. Flurstück 225)</b>                               | <b>405.000 €</b> |
| <b>Faktor Verkehrswert / Jahresrohertrag</b>                            | <b>32,2</b>      |
| <b>Verkehrswertanteil pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>                  | <b>2.973 €</b>   |
| <b>Bodenwertanteil am Verkehrswert</b>                                  | <b>13,68%</b>    |
| <b>Gesamtverkehrswert (alle Flurstücke/Miteigentum in Bruchteilen)</b>  | <b>410.000 €</b> |
| <b>Einzelverkehrswert Flurstück 225 (Garagen-/Stellplatzanlage)</b>     | <b>6.250 €</b>   |
| <b>Einzelverkehrswert Flurstück 394 (Verkehrsfläche)</b>                | <b>1.331 €</b>   |
| <b>Einzelverkehrswert Flurstück 142 (Grünfläche)</b>                    | <b>435 €</b>     |
| <b>Einzelverkehrswert Flurstück 398 (Hausgrundstück)</b>                | <b>400.000 €</b> |

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                                                                               | <b>Seite</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Ausgangsdaten</b>                                                                                                    | 2            |
| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                                                                               | 3 - 4        |
| <b>1.0 Allgemeines</b>                                                                                                  |              |
| 1.1 Auftraggeber                                                                                                        | 5            |
| 1.2 Auftragsdatum                                                                                                       | 5            |
| 1.3 Zweck des Gutachtens                                                                                                | 5            |
| 1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen                                                                                 | 5            |
| 1.5 Ortsbesichtigung                                                                                                    | 5            |
| 1.6 Wertermittlungstichtag                                                                                              | 5            |
| 1.7 Qualitätsstichtag                                                                                                   | 5            |
| 1.8 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber                                                                       | 5            |
| 1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte                                                          | 6            |
| 1.10 Anmerkungen                                                                                                        | 6            |
| <b>2.0 Grundstücksbeschreibung</b>                                                                                      |              |
| 2.1 Umfeld                                                                                                              | 7 - 9        |
| 2.2 Grundstückseigenschaften                                                                                            | 9 - 10       |
| 2.3 Infrastruktur                                                                                                       | 11           |
| <b>3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen</b>                                                                            |              |
| 3.1 Grundbuch / Grundstücksarten                                                                                        | 12 - 15      |
| 3.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen                                                                          | 16 - 19      |
| 3.3 Planungs- und Entwicklungszustand                                                                                   | 20 - 21      |
| <b>4.0 Gebäude und Außenanlagen</b>                                                                                     |              |
| 4.1 Gebäudeart / Konzeption                                                                                             | 22 - 23      |
| 4.2 Baujahr                                                                                                             | 23           |
| 4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand                                                                              | 24           |
| 4.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer                                                                                       | 24           |
| 4.5 Objektdaten                                                                                                         | 24 - 25      |
| 4.6 Baubeschreibung                                                                                                     | 26 - 27      |
| 4.7 Bau- und Unterhaltungszustand                                                                                       | 28 - 29      |
| 4.8 Beurteilung des Objektes                                                                                            | 29           |
| <b>5.0 Grundlagen der Wertermittlung</b>                                                                                |              |
| 5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung                                                                         | 30           |
| 5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens                                                                                  | 30           |
| <b>6.0 Bodenwert</b>                                                                                                    |              |
| 6.1 Verfahrensbeschreibung                                                                                              | 31           |
| 6.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte                                                                                  | 31           |
| 6.3 Bodenwertableitung                                                                                                  | 32           |
| 6.4 Bodenwertberechnung                                                                                                 | 33           |
| <b>7.0 Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren</b>                                                                    |              |
| 7.1 Allgemeines                                                                                                         | 34           |
| 7.2 Herstellungskosten/ -wert der Gebäude (Neubauwert)                                                                  | 34           |
| 7.3 vorläufiger Sachwert, ohne Marktanpassung, ohne Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale | 35 - 38      |
| 7.4 endgültiger marktangepasster Sachwert, incl. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale     | 39 - 40      |

|             |                                                        |    |
|-------------|--------------------------------------------------------|----|
| <b>8.0</b>  | <b>Ertragswert</b>                                     |    |
| 8.1         | Verfahrensbeschreibung                                 | 41 |
| 8.2         | Rohertragsableitung                                    | 41 |
| 8.3         | Bewirtschaftungskosten                                 | 42 |
| 8.4         | Liegenschaftszinssatz                                  | 43 |
| 8.5         | Ermittlung des Ertragswertes                           | 44 |
| <b>9.0</b>  | <b>Vergleichswert Flurstück 225</b>                    |    |
| 9.1         | Ausgangs-/Vergleichsdaten                              | 45 |
| 9.2         | Ableitung Vergleichswert                               | 46 |
| <b>10.0</b> | <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> | 47 |
| <b>11.0</b> | <b>Verkehrswert</b>                                    |    |
| 11.1        | Ableitung Gesamtverkehrswert / Plausibilisierung       | 48 |
| 11.2        | Einzelverkehrswert Flurstück 225                       | 49 |
| 11.3        | Einzelverkehrswert Flurstück 394                       | 49 |
| 11.4        | Einzelverkehrswert Flurstück 142                       | 49 |
| 11.5        | Einzelverkehrswert Flurstück 398                       | 50 |
| 11.6        | Zusammenstellung der Verkehrswerte                     | 51 |
| 11.7        | Persönliche Erstellung, Haftung, Urheberrecht          | 51 |
| <b>12.0</b> | <b>Anlagen</b>                                         | 52 |

## 1.0 Allgemeines

### 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Gladbeck, Schützenstr. 21, 45964 Gladbeck  
Aktenzeichen: 015 K 06/25

### 1.2 Auftragsdatum

Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Gladbeck vom 14.11.2025

### 1.3 Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Gladbeck vom 14.11.2025 soll im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert der Immobilie "Aldiekstr. 6d" in 45968 Gladbeck erstattet werden. Neben dem Gesamtverkehrswert sind auch die Einzelwerte der betroffenen Flurstücke auszuweisen.

### 1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung vom 02.01.2002
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 14.07.2021
- Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der Fassung vom 25.11.2003
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung vom 12.10.1990
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der letzten gültigen Fassung

### 1.5 Ortsbesichtigung

Der Verfasser hat den Eigentümern mit Schreiben vom 05.01.2025 einen Ortsbesichtigungstermin für den 15.01.2026 mitgeteilt. Zu diesem Termin sind weder die Eigentümer noch ein Vertreter erschienen. Eine weitere schriftliche Aufforderung des Verfassers vom 19.01.2026 an die Eigentümer, einen neuen Besichtigungstermin zu vereinbaren, blieb unbeantwortet.

***Nach Weisung des Amtsgerichtes erfolgt die Bewertung daher anhand der vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein des Objektes. Wegen der Risiken hinsichtlich nicht bekannter Ausstattung und Zustand wird im Rahmen der Bewertung ein angemessener Abschlag berücksichtigt.***

### 1.6 Wertermittlungstichtag

15.01.2026 (Tag der Orts-/Außenbesichtigung)

### 1.7 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag, da der Zustand des Grundstücks zum Besichtigungszeitpunkt maßgebend ist.

### 1.8 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Gladbeck vom 14.11.2025
- Beschluss des Amtsgerichtes Gladbeck vom 14.11.2025
- Grundbuchauszüge vom 04./18.12.2025

#### 1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte

- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge der Stadt Gladbeck vom 12.12.2025
- Auszug aus der Flurkarte des Kreises Recklinghausen vom 16.12.2025
- Auskunft über öffentliche Förderung der Stadt Gladbeck vom 16.12.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen vom 17.12.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Gladbeck vom 07.01.2026 / 20.03.2026
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.01.2026
- Einsichtnahme in die Bauakte der Stadt Gladbeck am 08.01.2026
- Auskunft über baubehördliche Beschränkungen der Stadt Gladbeck vom 25.03.2026
- Grundbuchauszug des angrenzenden Schulgeländes vom 27.03.2026
- Bodenrichtwertauskunft über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Auskünfte über den Standort sowie verschiedene Marktberichte

#### 1.10 Anmerkungen

Der Boden wurde nicht auf eventuell vorhandene Verunreinigungen untersucht. Für die Verkehrswertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, sofern den vorliegenden Unterlagen keine konkret vorhandenen Altlasten zu entnehmen sind. Verdachtsmomente zu Altlasten wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Untersuchungen der baulichen Anlagen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Rohrfraß, Kanaldichtheit, gesundheitsschädlicher Materialien (z.B. Asbest) oder sonstiger Schadstoffe, Bauschäden und Baumängel, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge gehören nicht zum Gutachterauftrag. Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Eine nachhaltige uneingeschränkte Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes wird in dieser Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag angenommen, wenn den zur Verfügung gestellten Unterlagen nichts Gegenteiliges zu entnehmen ist.

Es wird die Genehmigung, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen, die Berücksichtigung eventueller Auflagen der Baugenehmigung, die Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks sowie die Genehmigung der vorhandenen Nutzungen unterstellt, sofern in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht Gegenteiliges erwähnt wird bzw. gegenteilige Informationen nicht vorliegen.

Es wird in dieser Verkehrswertermittlung vorausgesetzt, dass etwaige Mietverträge zum Wertermittlungsstichtag Bestand haben, rechtskräftig, entsprechend den aktuellen Vorschriften abgeschlossen wurden, störungsfrei laufen und nicht durch unbekannte Nachträge oder Nebenabreden verändert wurden.

## 2.0 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Umfeld

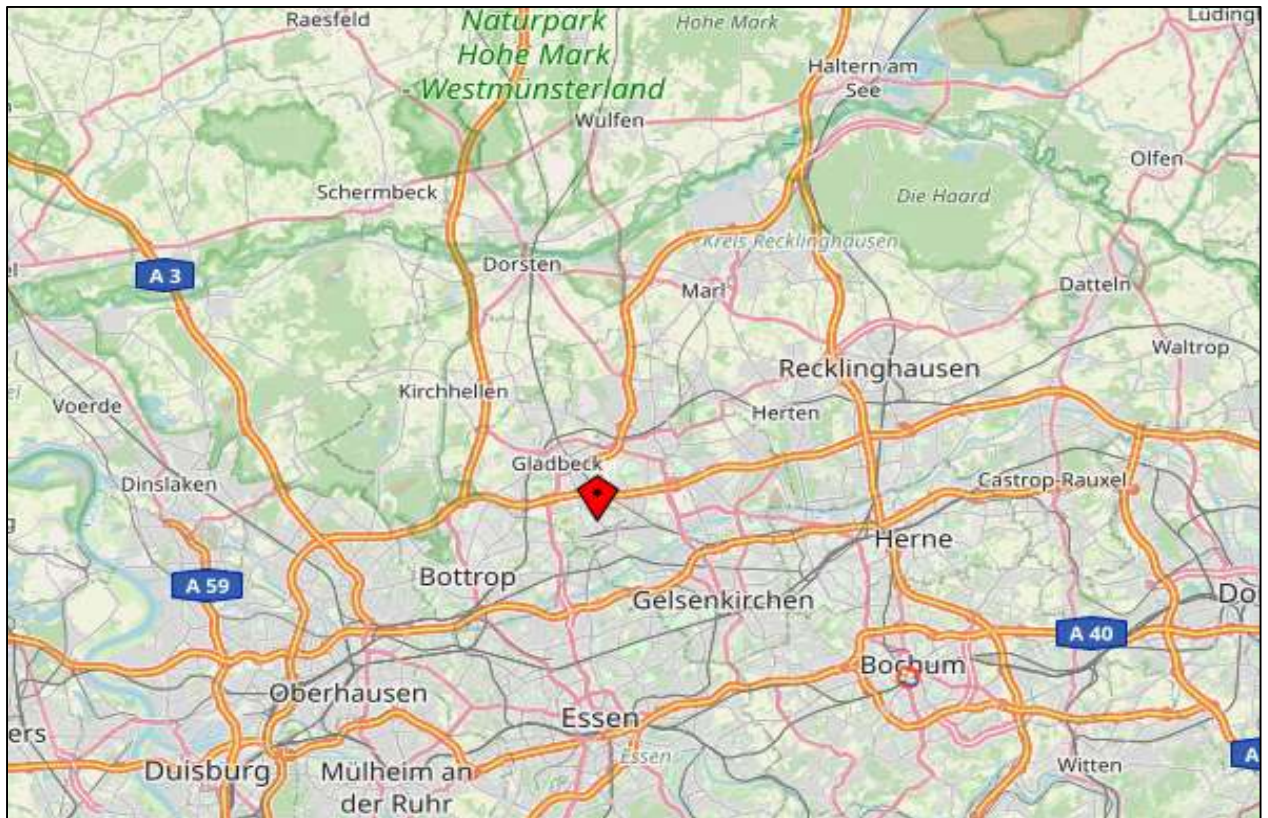
#### 2.1.1 Makrolage und Wirtschaftsdaten

Die Stadt Gladbeck liegt im nördlichen Ruhrgebiet im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und verkehrsgünstig in der "Emscher-Lippe-Region" an der Schnittstelle zwischen Ruhrgebiet und Münsterland. Als kreisangehörige Stadt wird Gladbeck durch den Kreis Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster vertreten.

Gladbeck liegt infrastrukturell bevorzugt an wichtigen Nah- und Fernverkehrsverbindungen. Eine direkte Anbindung an Autobahnen (z.B. A31, A2, A3, A52), Schnellstraßen und Güterverkehrsstrecken sowie die Nähe zu Intercity-Haltepunkten, Wasserstraßen und internationalen Flughäfen machen den Standort Gladbeck zu einer infrastrukturell etablierten Ruhrgebietsstadt.

Folgende Gemeinden und Städte grenzen an Gladbeck: Dorsten, Marl, Herten (Kreis Recklinghausen), Gelsenkirchen sowie Bottrop (kreisfreie Städte).

(Quelle: Wikipedia, Stadt Gladbeck)



(Abb.: Lage der Stadt Gladbeck im Ruhrgebiet, Objektstandort rot dargestellt - Quelle: openstreetmap.de)

Mit Stand 31.12.2025 verfügt die Stadt Gladbeck über rd. 78.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung stellt sich unter Berücksichtigung des Jahres 2024 mit +0,4 % nahezu stagnierend dar. Die Arbeitslosenquote Gladbecks beträgt im Dezember 2025 rd. 11,0 % und liegt somit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt mit 8,4 bzw. 6,2 %. Stand 2025 wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Gladbecks mit 83,6 unter dem Bundesdurchschnitt ausgewiesen.

(Quellen: statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, IHK Nord Westfalen)



### 2.1.2 Mikrolage und bauliche Nutzung der näheren Umgebung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich im südlichen Randbereich der Stadt gelegenen Stadtteil Brauck in Randlage zur Stadt Gelsenkirchen (Stadtteil Horst). Die Gladbecker Innenstadt befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung (Fahrstrecke).

Die "Aldiekstraße" lässt sich als wohnlich bzw. von den Anliegern genutzte Erschließungsstraße einstufen. Die umliegende Bebauung ist heterogen und setzt sich einerseits aus 3- bis 6-geschossigen Mehrfamilienhäusern in offener und geschlossener Bauweise zusammen. In unmittelbarer Randlage im Süden befindet sich zudem das Gelände des "Schulzentrums Brauck" mit einer Vielzahl von Schulgebäuden und einer großen Sportplatzanlage.

### 2.1.3 Immissionen

Gemäß Lärmkartierung NRW lässt sich im Umfeld des bewertungsgegenständlichen Objektes kein signifikanter Einfluss feststellen. Ausgehend vom Straßenverkehr ist östlich angrenzend im Bereich der "Horster Straße" ein 24-h-Pegel zwischen 55 - 59 dB ausgewiesen.

#### Zur Orientierung:

Ein Pegel von 60 dB (A) tagsüber entspricht gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dem maximalen Tagespegel in Mischgebieten, Kerngebieten und Dorfgebieten.

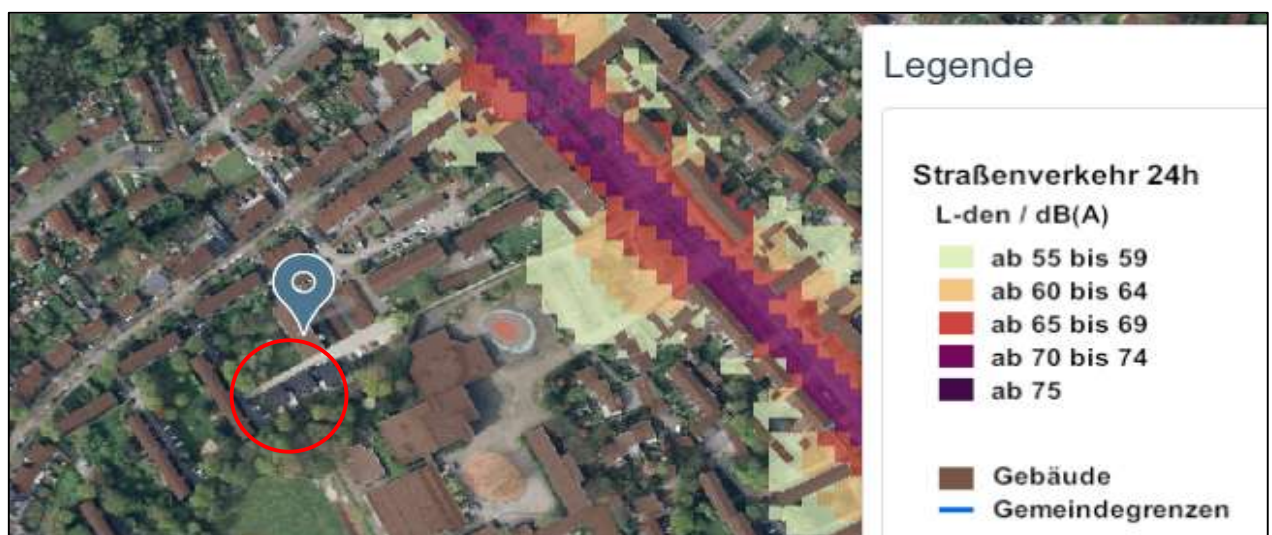


Abb.: Auszug aus der Lärmkartierung (Quelle: [www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/](http://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/) Quellverweis: Land NRW)

Ausweislich der Bauakteneinsicht wurde 03/2021 eine schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben durchgeführt. Dies vor dem Hintergrund des angrenzenden Schul- und Sportstandortes. Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung in allen Beurteilungszeiträumen an den geplanten Immissionsorten ohne Minderungsmaßnahmen eingehalten werden. Mit einer modernen Bauweise gem. der Energiesparverordnung (EnEV) ist ein ausreichender Schallschutz gegeben. Insgesamt wurde festgestellt, dass das geplante Bauvorhaben umsetzbar ist und aus schalltechnischer Sicht unkritisch im Sinne der Bundesimmissionsschutzverordnung ist.

Darüber hinaus waren vor Ort keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar. Vom Objekt ausgehende Emissionen waren nicht festzustellen. Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

#### 2.1.4 Nahversorgung, Kultur- und Freizeitangebote

Die vorhandene Nahversorgung sowie das Kultur- und Freizeitangebot sind entsprechend der Größe der Stadt und der Lage des Grundstücks im Stadtteil bzw. der Einbindung in die Metropole Ruhr als mittel einzustufen.

Im näheren bis mittleren Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstücks befinden sich ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. im Bereich der "Horster Straße"). Dienstleistungsbetriebe sind im Ortsteil, im weiteren Stadtgebiet (z.B. Stadtmitte) sowie den angrenzenden Städten (z. B. Dorsten, Bottrop) vorhanden.

Darüber hinaus ist die medizinische Grundversorgung gesichert. Primäre Bildungseinrichtungen sind vorhanden. Weiterführende Versorgungseinrichtungen (Versorgung des mittel- und langfristigen Bedarfs), medizinische Maximalversorgung, weiterführende Bildungsinstitutionen, Kultureinrichtungen, etc. sind im weiteren Stadtgebiet, den angrenzenden Städten bzw. der Metropole Ruhr vorhanden.

## 2.2 Grundstückseigenschaften

### 2.2.1 Gestalt / Überbauung

Das bewertungsgegenständliche Hausgrundstück (Flurstück 398) ist regelmäßig/rechteckig geschnitten und verfügt über eine Grundstücksbreite von rd. 9,00 m sowie einer Grundstückstiefe von rd. 24,5 m. Mit der Front gen Nordwesten grenzt das Grundstück an die Wegefläche "Aldiekstraße" an, über welche auch die Erschließung erfolgt. An dieser Wegefläche (Flurstück 394) besteht ein entsprechender Miteigentumsanteil. Das zugehörige Garagen-/Stellplatzgrundstück (Flurstück 225) ist regelmäßig/rechteckig geschnitten.

Eine unmittelbare Grenzbebauung besteht durch das östlich angrenzende Nachbarhaus Nr. 6c (Flurstück 397). Von Nachbargrundstücken ausgehende Überbauungen konnten nicht festgestellt werden.



Abb.: Flurkarte - genordet/unmaßstäblich

### 2.2.2 Topographie

Die Topographie des Grundstücks gestaltet sich, soweit im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbar, weitestgehend eben.

### 2.2.3 Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Nach vorliegender Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 17.12.2025 sind die bewertungsgegenständlichen Flurstücke zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet. *Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.*

Laut online-Auskunft des Geologischen Dienstes NRW besteht für das Bewertungsgrundstück kein Gefährdungspotenzial des Untergrundes, ein gesonderter/signifikanter Werteinfluss ist folglich nicht feststellbar (Quelle: gdu.nrw.de).

### 2.2.4 Bergbauliche Einflüsse

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.01.2026 liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Mathias Stinnes" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG AG, Im Welterbe 10, 45141 Essen.

Bei anstehenden Baumaßnahmen wird empfohlen eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob noch mit Schäden aus der Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Welheim Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung/Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist Minegas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3, 45128 Essen. Eine Anfrage bzgl. des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Schäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

*Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.*

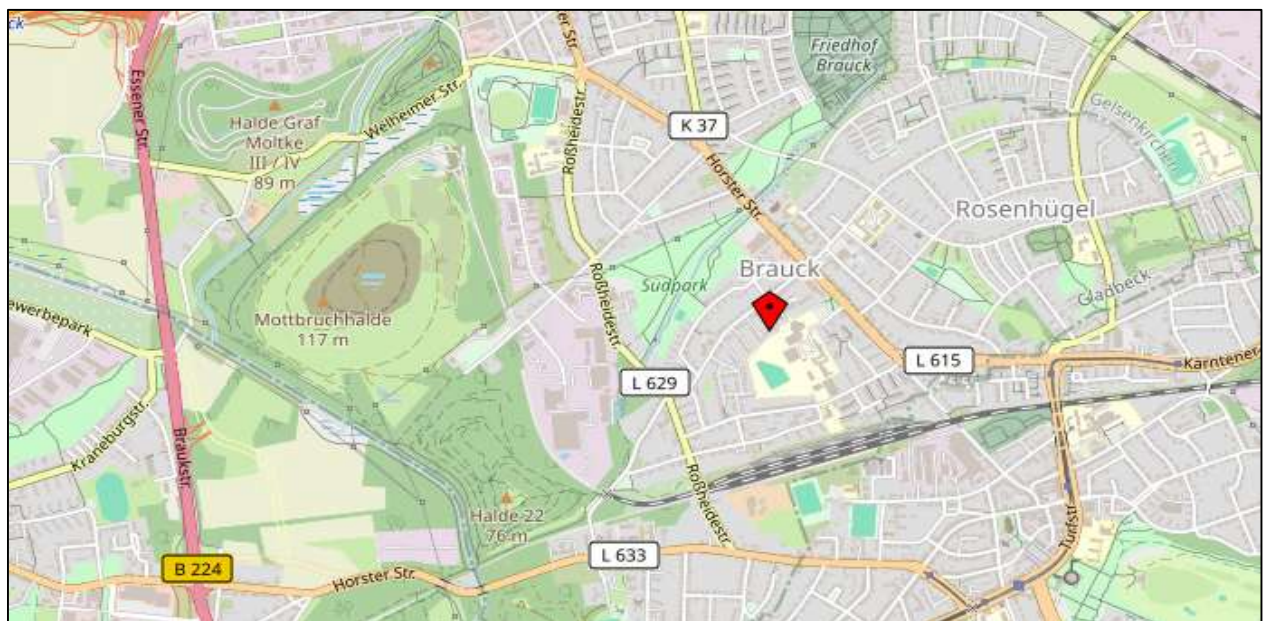
## 2.3 Infrastruktur

### 2.3.1 örtliche Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück (Wohnhaus) ist über die gepflasterte "Aldiekstraße" erschlossen. PKW-Stellplätze sind auf dem separaten Grundstück (Flurstück 225) vorhanden, zudem teilweise im Bereich der umliegenden Straßen (Straßenrandparker). Die Wohngrundstücke in der Siedlung verfügen vereinzelt über eigene Stellplätze in Garagen oder in Form von offenen Stellplätzen auf den Grundstücken. Insgesamt ist die auf den Grundstücken befindliche Stellplatzanzahl unter Würdigung der intensiven Wohnbebauung im Quartier als unterdurchschnittlich einzustufen, zeitweise ist mit erhöhtem Parkdruck zu rechnen.

Die Bundesautobahn A2 "Anschlussstelle Essen/Gladbeck" befinden sich in ca. 2,5 km Entfernung (Luftlinie). Darüber hinaus ist die Anbindung an das dichte Verkehrsnetz des Ruhrgebietes gegeben. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist als durchschnittlich einzustufen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der "Horster Str." in ca. 400 m fußläufiger Entfernung mit Anschluss an die Stadtlinien 258, 259 und SB36 (Gladbeck/Bottrop/Gelsenkirchen). Der Bahnhof Gladbeck-Ost mit Anschluss nach Wanne-Eickel/Dortmund, Dorsten, Borken, Essen befindet sich in ca. 3,8 km Entfernung (Luftlinie).

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist im Hinblick auf den Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr als mittel einzustufen, die Anbindung an die dichte Infrastruktur des Ruhrgebietes ist gegeben.



Quelle: openstreetmap.de (Standort des Objektes "rot" markiert)

### 2.3.2 Vorhandene und gesicherte Erschließung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation und Gas bzw. die Entsorgung von anfallenden Abwässern ist gesichert. Gemäß online-Auskunft der E.on sowie der Deutschen Glasfaser ist der Bereich des Bewertungsobjektes kein Glasfaser-Ausbaubereich.

Nach vorliegender Bescheinigung der Stadt Gladbeck vom 12.12.2025 handelt es sich bei der "Aldiekstraße" um eine öffentliche, zum Ausbau bestimmte, endgültig hergestellte Erschließungsanlage im Sinne der §§ 127 ff. BauGB und der Satzung der Stadt Gladbeck über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Die Erschließungs- und Kanalanschlussbeitragspflicht für die zu bewertenden Grundstücke sind erfüllt.

Die Erhebung von Beiträgen für zukünftige Maßnahmen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes NRW bleibt unberührt. Zurzeit sind keine derartigen Maßnahmen geplant.

*Die Erschließungsbeitragsbescheinigung ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.*



### 3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen

#### 3.1 Grundbuch / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden durch die vorliegenden Grundbuchauszüge vom 04./18.12.2025 festgestellt. Die Flurstücksangaben konnten durch den vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster verifiziert werden.

##### 3.1.1 Grundbuch von Gladbeck, Blatt 26465 (Hausgrundstück)

###### Bestandsverzeichnis

| lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                     | Größe  |
|----------|-----------|------|-----------|---------------------------------------------|--------|
| 1        | Gladbeck  | 57   | 398       | Gebäude- und Freifläche<br>Aldiekstraße 6 D | 223 m² |

###### Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen keine Angaben.

###### Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gladbeck, 15 K 6/25).  
Eingetragen am 05.05.2025

###### Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Eintragungen in Abt. III des Grundbuches dienen in der Regel der Absicherung der Finanzierung des Objektes und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

###### Anmerkung des Verfassers

**Da die Erschließung des Flurstücks 398 über das städtische Schulgrundstück (Flurstück 222) erfolgt, hat der Verfasser das Grundbuch Blatt Nr. 4233 des besagten städtischen Grundstücks eingesehen. Es wurde festgestellt, dass in Abt. II kein Erschließungsrecht zugunsten des Flurstücks 398 eingetragen wurde. Es fehlt somit die privatrechtliche Sicherung der Erschließung, wenngleich die öffentlich-rechtliche Sicherung mittels Baulast erfolgt ist. Auf diesen Umstand, welcher z.B. zu Beleihungseinschränkungen führen kann, wird ausdrücklich hingewiesen.**

3.1.2 Grundbuch von Gladbeck, Blatt 26467 (MEA nach Bruchteilen an einer Garagen-/Stellplatzanlage)

Bestandsverzeichnis

| lfd. Nr.                                                                                       | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                                               | Größe              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|-----------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1                                                                                              | Gladbeck  | 57   | 225       | Gebäude- und Freifläche<br>Kortenkamp 11, Kortenkamp 13, Aldiekstraße | 608 m <sup>2</sup> |
| hieran je 1/24 Anteil für die Eigentümer zu 2.1 und 2.2 (aus Datenschutzgründen keine Angaben) |           |      |           |                                                                       |                    |

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen keine Angaben.

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 9 Belastung jedes Miteigentumsanteils zugunsten aller weiteren Miteigentümer:  
a) Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB  
b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB  
Bezug: Bewilligung vom 08.02.2023, eingetragen am 14.03.2023 in Blatt 25858 und mit dem mitbelasteten Grundstück hierher übertragen am 31.03.2023

**Anmerkung des Verfassers**

*Die Miteigentümervereinbarung (Urkunden-Verzeichnis 0101/2023 - III) vom 08.02.2023 wurde seitens des Verfassers eingeholt. Diesbezüglich wird unter den Miteigentümern geregelt, dass es sich bei der Parzelle 225 in der Örtlichkeit um mehrere Fahrzeugstellplätze und Garagen sowie eine Gemeinschaftsfläche an dem Vorplatz handelt.*

*Das Flurstück wird von den jeweiligen 6 (künftigen) Eigentümern der angrenzenden Häuser genutzt sowie von weiteren (künftigen) Eigentümern, die Garagen oder Stellplätze erworben haben. Die Erwerber haben mit Abschluss der Bauträgerverträge an dem Flurstück jeweils 1/12 Anteil erworben.*

*Zudem bestehen Regelungen, dass die Miteigentümer sich verpflichten, die Parzellen in ihrer Pflasterung, wie diese nach erstmaliger Herstellung durch den früheren Eigentümer vorhanden ist, auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten. Die Kosten tragen die Miteigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.*

*Weiterhin ist das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer ausgeschlossen (ausgenommen die Aufhebung aus wichtigem Grund gem. § 749 Abs. 2 Satz 1 BGB). Jeder Eigentümer bewilligt und beantragt das Grundbuch zu Lasten seines Anteils und zugunsten des jeweiligen Eigentümers der anderen Miteigentumsanteile hinsichtlich der Verwaltungs- und Benutzungsregelung und des Ausschlusses des Rechts, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, im gleichen Rang untereinander einzutragen.*

*Die vorbenannte Eintragung regelt den Umgang mit den jeweiligen Miteigentumsanteilen untereinander. Nach Rücksprache mit dem Grundbuchamt wurde festgestellt, dass es darüber hinaus keine Teilungserklärung bzw. Regelung gibt, welche die Garagen und Stellplätze hinsichtlich ihrer räumlichen Lage eindeutig an einen Eigentümer zuweist.*

*Folglich fehlt es an derartigen Vereinbarungen, insofern besteht für die Miteigentümer das Miteigentum nach Bruchteilen an der gesamten Garagen- und Stellplatzanlage. Entsprechend erfolgt auch die Bewertung in diesem Gutachten.*

*Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Fehlen einer derartigen Vereinbarung (Teilungserklärung) zu Rechtsauseinandersetzungen zwischen den Eigentümern hinsichtlich der Regelung bzw. Zulässigkeit der Nutzung einzelner Stellplatz- und Garagenflächen führen kann. Das diesbezügliche Risiko wird mit einem angemessenen Abschlag im Rahmen der Vergleichswertermittlung gewürdigt.*

*Da die Erschließung des Flurstücks 225 über das städtische Schulgrundstück (Flurstück 222) erfolgt, hat der Verfasser das Grundbuch Blatt Nr. 4233 des besagten städtischen Grundstücks eingesehen. Es wurde festgestellt, dass in Abt. II kein Erschließungsrecht zugunsten des Flurstücks 225 eingetragen wurde. Es fehlt somit die privatrechtliche Sicherung der Erschließung, wenngleich die öffentlich-rechtliche Sicherung mittels Baulast erfolgt ist. Auf diesen Umstand, welcher z.B. zu Beleihungseinschränkungen führen kann, wird ausdrücklich hingewiesen.*

lfd. Nr. 11

auf dem Anteil Abt. I Nr. 2.1 und 2.2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gladbeck, 15 K 6/25).  
Eingetragen am 05.05.2025

#### Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Eintragungen in Abt. III des Grundbuches dienen in der Regel der Absicherung der Finanzierung des Objektes und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3.1.3 Grundbuch von Gladbeck, Blatt 26466 (MEA an Wege-/Grünflächen)

Bestandsverzeichnis

| lfd. Nr.                                                                                       | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                   | Größe              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|-----------|-------------------------------------------|--------------------|
| 1                                                                                              | Gladbeck  | 57   | 142       | Gebäude- und Freifläche<br>Aldiekstr. 2,4 | 116 m <sup>2</sup> |
| 2                                                                                              | Gladbeck  | 57   | 394       | Verkehrsfläche<br>Aldiekstraße            | 355 m <sup>2</sup> |
| hieran je 1/12 Anteil für die Eigentümer zu 2.1 und 2.2 (aus Datenschutzgründen keine Angaben) |           |      |           |                                           |                    |

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen keine Angaben.

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 6 Belastung jedes Miteigentumsanteils zugunsten aller weiteren Miteigentümer:  
a) Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB  
b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB  
Bezug: Bewilligung vom 08.02.2023, eingetragen am 14.03.2023 in Blatt 25858 und mit dem mitbelasteten Grundstück hierher übertragen am 31.03.2023

**Anmerkung des Verfassers**

vgl. hierzu Anmerkung unter lfd. Nr. 9 (Absätze 1-4) des Grundbuchblattes 26467

lfd. Nr. 7 auf dem Anteil Abt. I Nr. 2.1 und 2.2  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gladbeck, 15 K 6/25).  
Eingetragen am 05.05.2025

Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Eintragungen in Abt. III des Grundbuches dienen in der Regel der Absicherung der Finanzierung des Objektes und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

**Hinweis**

Belastungen in Abt. II bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt, d.h. im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein belastungsfreier Zustand unterstellt. Evtl. in Abt. III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt. Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie als (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.

Es kann aber auch vorkommen, dass alle Rechte im Grundbuch bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest; entsprechende Ersatzwerte werden durch das Gericht festgesetzt. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.



### 3.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

#### 3.2.1 Baulasten

Nach vorliegender Auskunft der Stadt Gladbeck vom 07.01.2026 bestehen für die zu bewertenden Grundstücke nachfolgende Baulasten. *Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.*

##### **Baulastenblatt 6972, Seite 4 - Flurstück 225**

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gladbeck, Aldiekstraße, Kortenkamp 11,13 - Gemarkung Gladbeck, Flur 57, Flurstück 225 - verpflichtet sich zur Duldung, dass auf einer Teilfläche seines Grundstücks 1 notwendiger Stellplatz (Garage 4) für Kraftfahrzeuge i.S. v. § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018 i.V.m § 4 Abs. 1 Stellplatzsatzung der Stadt Gladbeck zugunsten des Grundstücks Gladbeck, Aldiekstraße 6d - Gemarkung Gladbeck, Flur 57, Flurstück 224.4 - ordnungsgemäß hergestellt, unterhalten und benutzt wird.

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt, entsprechend bemaßt und von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten. Eingetragen am 15.04.2021.

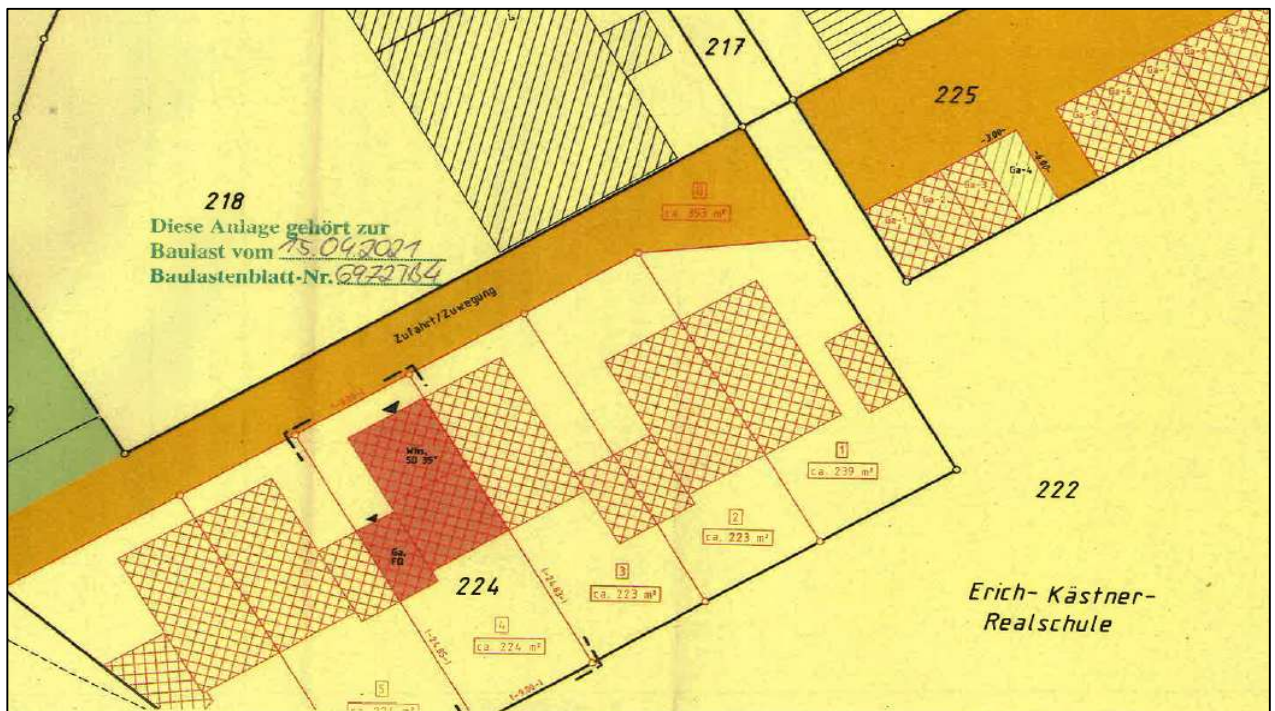


Abb.: Lageplan zur Baulast

##### **Anmerkung des Verfassers**

Die vorgenannte Baulast sichert einen Stellplatz des bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarfs von zwei Stellplätzen auf dem Flurstück 225 im öffentlich-rechtlichen Sinne.

In der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass die im Baulastenplan dargestellte Garage auf dem Flurstück 225 nicht errichtet wurde bzw. sich dort ein offener Stellplatz befindet. Diesbezüglich wird ergänzend auf den Abschnitt "Genehmigungskonformität" unter Punkt 4.7.1 verwiesen.

### **Baulastenblatt 6973 - Flurstück 222**

1.) Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gladbeck, Kortenkamp 11,13 - Gemarkung Gladbeck, Flur 057, Flurstück 222 - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Aldiekstraße, Kortenkamp 11,13 - Gemarkung Gladbeck, Flur 057, Flurstück 0225 - mit den gemäß § 6 BauO NRW 2018 erforderlichen Abstandsflächen zu belasten, die aus der auf diesem Grundstück beantragten Errichtung von 11 PKW-Fertigaragen (Az. 226-21-05) resultiert.

Die Flächen dürfen nach § 6 Abs. 2 BauO NRW 2018 nur mit in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden und auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

Die belasteten Flächen haben eine Größe von 3 m x 12 m und eine Fläche von 36 m<sup>2</sup>. Sie sind im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten.

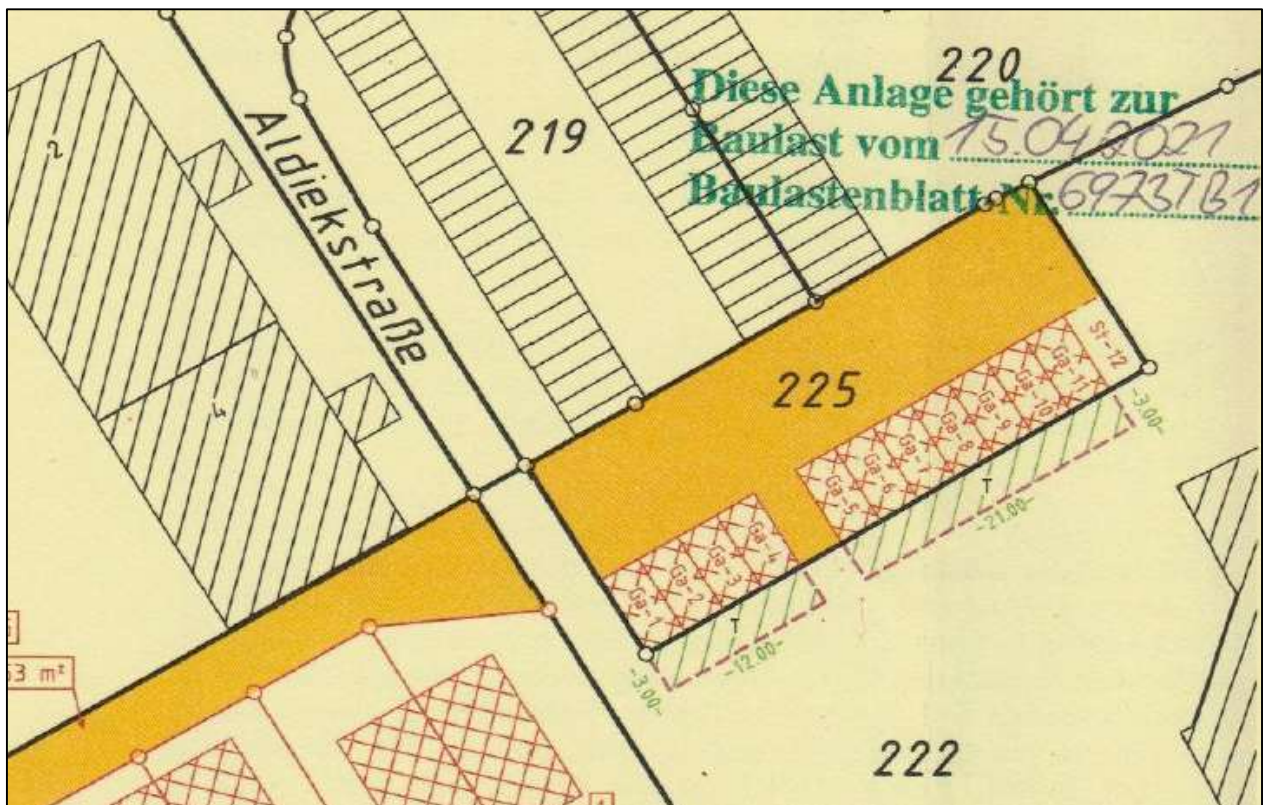


Abb: Lageplan zur Baulast

2.) Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gladbeck, Kortenkamp 11,13 - Gemarkung Gladbeck, Flur 057, Flurstück 0222 - verpflichtet sich zur Duldung, dass auf einer Teilfläche seines Grundstücks eine Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 BauO NRW 2018 von dem Grundstück Gladbeck, Kortenkamp 11,13 - Gemarkung Gladbeck, Flur 057, Flurstück 0225 sowie von den Grundstücken Gladbeck, Aldiekstraße, Aldiekstraße 6a, 6b, 6c, 6d, 6e und 6f Gemarkung Gladbeck, Flur 057, Flurstücke 0224.G, 0224.1, 0224.2, 0224.3, 0224.4, 0224.5 und 0224.6 zur öffentlichen Verkehrsfläche hin angelegt, unterhalten und benutzt wird.

Die Verpflichtung resultiert aus der beantragten Errichtung von 11 PKW-Fertigaragen (Az: 226-21-05) und aus der beantragten Errichtung von 6 Doppelhaushälften (Az. 149-21-05, 150-21-05, 154-21-05, 155-21-05, 156-21-05 und 157-21-05).



Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt, entsprechend bemaßt und jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten. Eingetragen am 15.04.2021.



Abb: Lageplan zur Baulast

#### **Anmerkung des Verfassers**

Die vorbenannten Baulasten sichern einerseits die aus der Garagenbebauung resultierende Abstandsfläche auf die angrenzende Grundstücksfläche, zudem wird die Erschließung über ebendieses Grundstück geregelt.

Dabei handelt es sich um übliche Eintragungen zur Sicherung des Gebäudes (Abstandsflächen) sowie der Erschließung. Ein negativer bzw. signifikanter Werteeinfluss geht aus dieser Eintragung nicht hervor bzw. handelt es sich um begünstigende Baulasten.

#### **Baulastenblatt 6974 - Flurstück 0394**

1.) Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gladbeck, Aldiekstraße - Gemarkung Gladbeck, Flur 057, Flurstück 0394 - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten der Grundstücke - Gemarkung Gladbeck, Flur 057, Flurstücke 0397, 0398, 0399, 0400 - mit den gemäß § 6 BauO NRW 2018 erforderlichen Abstandsflächen zu belasten, die aus der auf diesen Grundstücken beantragten Errichtung von 4 Doppelhaushälften (Az: 154-21-05, 155-21-05, 156-21-05 und 157-21-05) resultieren.

Die Flächen dürfen nach § 6 Abs. 2 BauO NRW 2018 nur mit in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden und auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

Die belasteten Flächen haben je eine Größe von 1 m x 5,98 m und eine Fläche von je 5,98 m<sup>2</sup>. Sie sind im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten.

2.) Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gladbeck, Aldiekstraße - Gemarkung Gladbeck, Flur 057, Flurstück 0394 - verpflichtet sich zur Duldung, dass auf seinem Grundstück eine Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 BauO NRW 2018 von den Grundstücken Gladbeck, Aldiekstraße 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f - Gemarkung Gladbeck, Flur 057, Flurstücke 0395 - 0400 zur öffentlichen Verkehrsfläche hin angelegt, unterhalten und benutzt wird.

Die Verpflichtung resultiert aus der beantragten Errichtung von 6 Doppelhaushälften (AZ: 149-21-05, 150-21-05, 154-21-05, 155-21-05, 156-21-05 und 157-21-05).

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt, entsprechend bemaßt und jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten. Eingetragen am 15.04.2021.

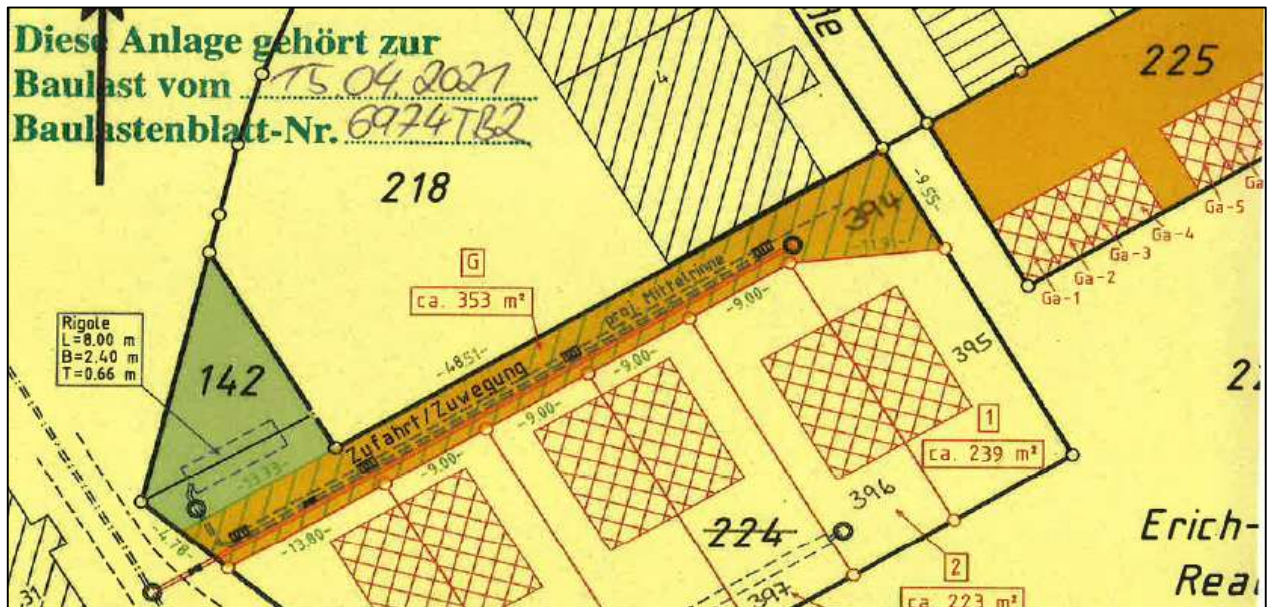


Abb.: Lageplan zur Baulast

#### **Anmerkung des Verfassers**

Die vorbenannte Baulast sichert einerseits eine aus der Doppelhaushälfte resultierende Abstandsfläche auf die angrenzende Verkehrsfläche, zudem wird die Erschließung über ebendieses Grundstück geregelt.

Dabei handelt es sich um übliche Eintragungen zur Sicherung des Gebäudes (Abstandsflächen) sowie der Erschließung. Ein negativer bzw. signifikanter Werteeinfluss geht aus dieser Eintragung und Würdigung der Nutzung als Verkehrsfläche nicht hervor.

#### 3.2.2 Öffentliche Förderung

Nach Mitteilung der Stadt Gladbeck vom 16.12.2025 obliegt das Bewertungsobjekt keiner Wohnungsbindung, ist nicht öffentlich gefördert und somit nicht durch Sozial- und Wohnungsbindungen belastet. Laut Auskunft der Wohnungsaufsicht wurde darüber hinaus kein wohnungsaufsichtsrechtliches Verfahren eingeleitet. *Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.*

#### 3.2.3 Denkmalschutz

Das bewertungsgegenständliche Objekt ist nicht in der Denkmalliste eingetragen. Weiterhin besteht auch für die benachbarten Gebäude kein Denkmalschutz.

#### 3.2.4 Bodenordnungsverfahren

In Abt. II des Grundbuchauszuges befinden sich keine Umlegungs- oder Sanierungsvermerke. Es wird davon ausgegangen, dass derzeit keine Bodenordnungs- oder Sanierungsverfahren im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks durchgeführt werden oder geplant sind.

#### 3.2.5 Hochwasser

Gemäß online-Auskunft (Quelle: geoportal.de) besteht keine Gefährdung des Standortes in Bezug auf Hochwasser; in der Starkregengefahrenkarte ist das unmittelbar an das Bewertungsgrundstück angrenzende Gebiet bei einer außergewöhnlichen Überflutungstiefe mit 10 bis < 30 cm erfasst. Ein signifikanter, gesonderter Werteeinfluss lässt sich nicht feststellen.

#### 3.2.6 Sonstiges

Sonstige Rechte, Lasten oder Beschränkungen sind nicht bekannt.



### 3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

#### 3.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck ist das bewertungsgegenständliche Hausgrundstück als "Wohnbaufläche" ausgewiesen, was auch der Nutzung des Grundstücks entspricht. Für die unmittelbar angrenzende Garagen- und Stellplatzfläche besteht eine Ausweisung für Gemeinbedarfs- und Grünflächen mit Schulen, Sporthalle und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Schulzentrum Brauck).

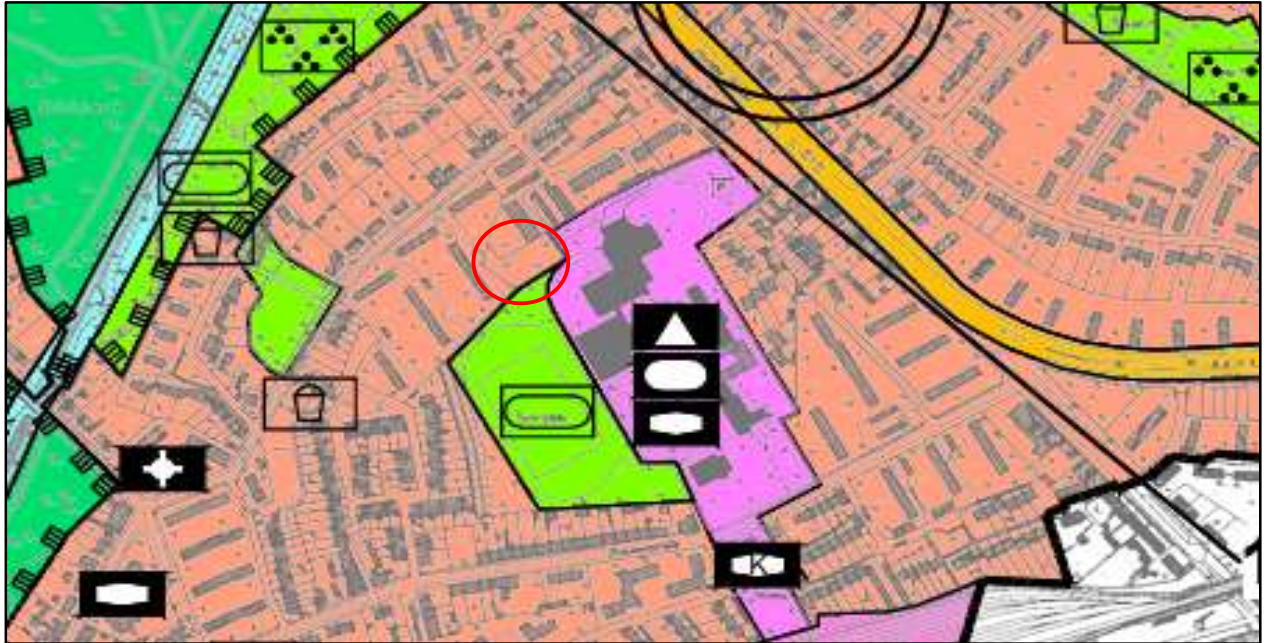


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck (Quelle: gladbeck.de) / Lage des Objektes "rot" markiert

#### 3.3.2 Bebauungsplan / Bau- und Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich wird folglich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben demnach grundsätzlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Augenscheinlich erfüllt das Hausgrundstück (Flurstück 398) diese Anforderungen.

#### 3.3.3 Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land.

#### 3.3.4 Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Gladbeck im Ortsteil Brauck und lässt sich, insbesondere aufgrund der Lagemerkmale, der Qualität der Erschließung, der Umgebungsnutzung bzw. -gestaltung in eine überwiegend mittlere Wohnlage mit durchschnittlicher Anbindung an die individuelle Infrastruktur und den Nahverkehr einordnen. Hervorzuheben ist der angrenzende Schul- und Sportstandort, von welchem zeitweise erhöhte Immissionen ausgehen.

Die aktuelle Grundstücksnutzung mit einem Einfamilienhaus sowie einer Stellplatzanlage ist als lagegerecht einzustufen.

### 3.3.5 Grundstückskennzahlen

Die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt nicht nach § 19 BauNVO, sondern dient zur Darstellung des Verhältnisses der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche. Die Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt gem. § 16 (4) ImmoWertV.

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Flurstück 398 - Hausgrundstück        | 223 m <sup>2</sup> |
| bebaute Fläche                        | 69 m <sup>2</sup>  |
| unbebaute Fläche (exkl. Nebengebäude) | 154 m <sup>2</sup> |
| GRZ vorhanden                         | 0,31               |
| BGF Wohnhaus (EG/OG)                  | 138 m <sup>2</sup> |
| GFZ vorhanden                         | 0,60               |

Die Ermittlung der Geschossfläche wird unter Punkt 4.4.1 detailliert aufgeführt.

#### 4.0 Gebäude und Außenanlagen

##### 4.1 Gebäudeart / Konzeption

Die Innenbesichtigung des Hauses war nicht möglich. Nach vorliegenden Grundrisszeichnungen aus der Bauakte wurde das bewertungsgegenständliche Grundstück mit einem voll unterkellerten, II-geschossigen Einfamilien-Doppelhaus mit DG-Ausbau bebaut. Die in der Planzeichnung dargestellte Fertiggarage wurde nicht errichtet.

Der Grundriss stellt sich nach den vorliegenden Plänen wie folgt dar:

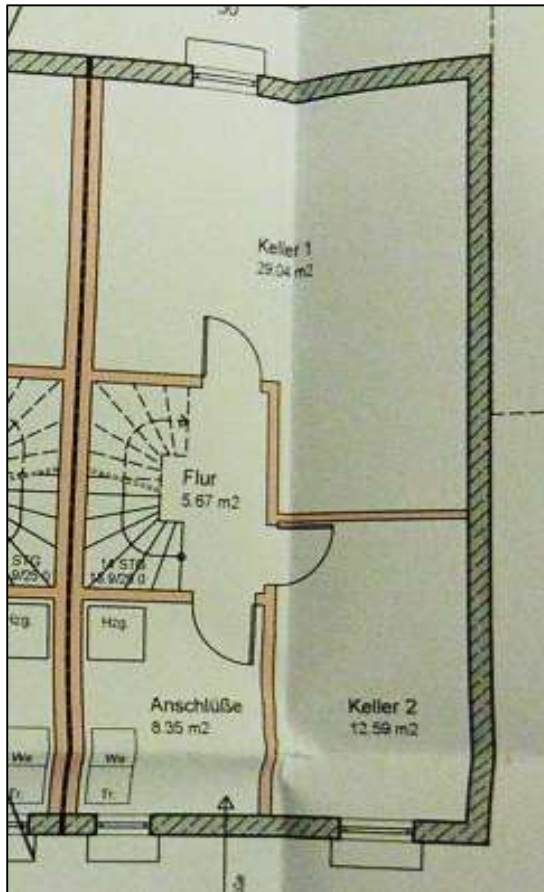


Abb.: Grundriss Kellergeschoss

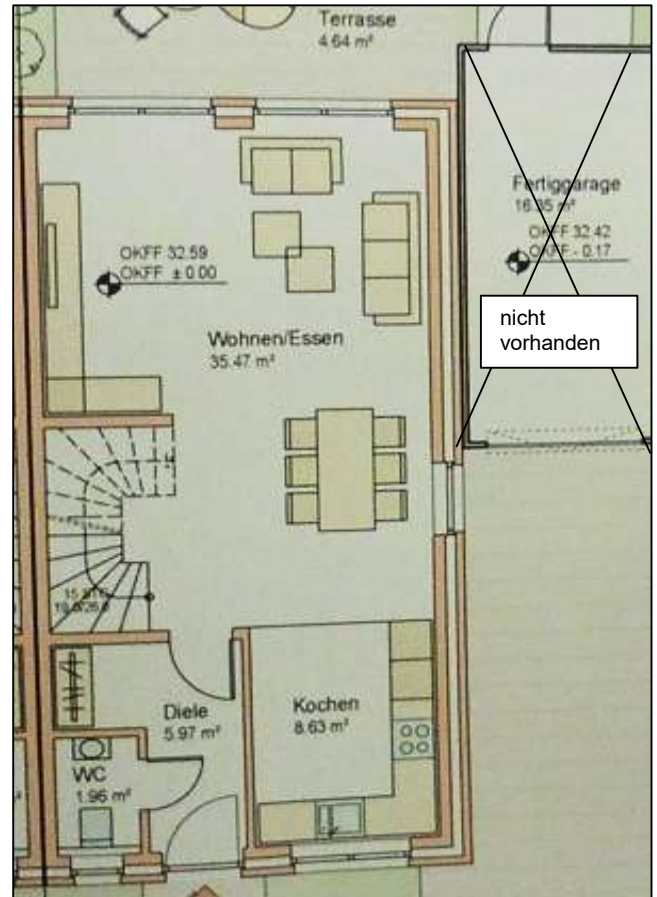


Abb.: Grundriss Erdgeschoss

Das **Kellergeschoss** ist über die zentrale Treppe erschlossen und verfügt neben dem Hausanschlussraum über zwei weitere Abstellräume. Die Belichtung erfolgt über Lichtschächte.

Im **Erdgeschoss** gelangt man über die Eingangsdielen mit Gäste-WC in den offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Treppenanlage zum KG/OG. Vom Wohnzimmer ist die Terrasse zugänglich.



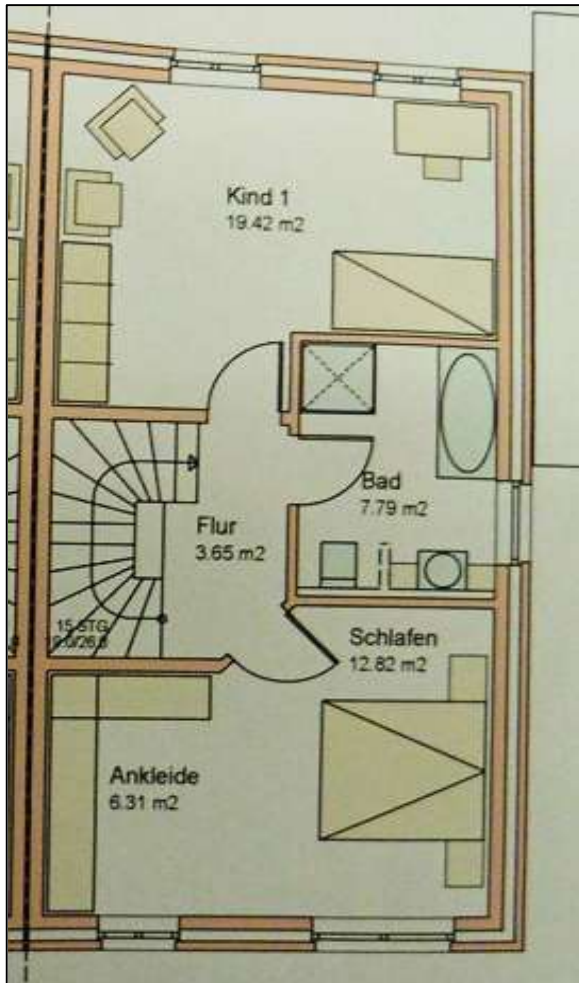


Abb.: Grundriss Obergeschoss

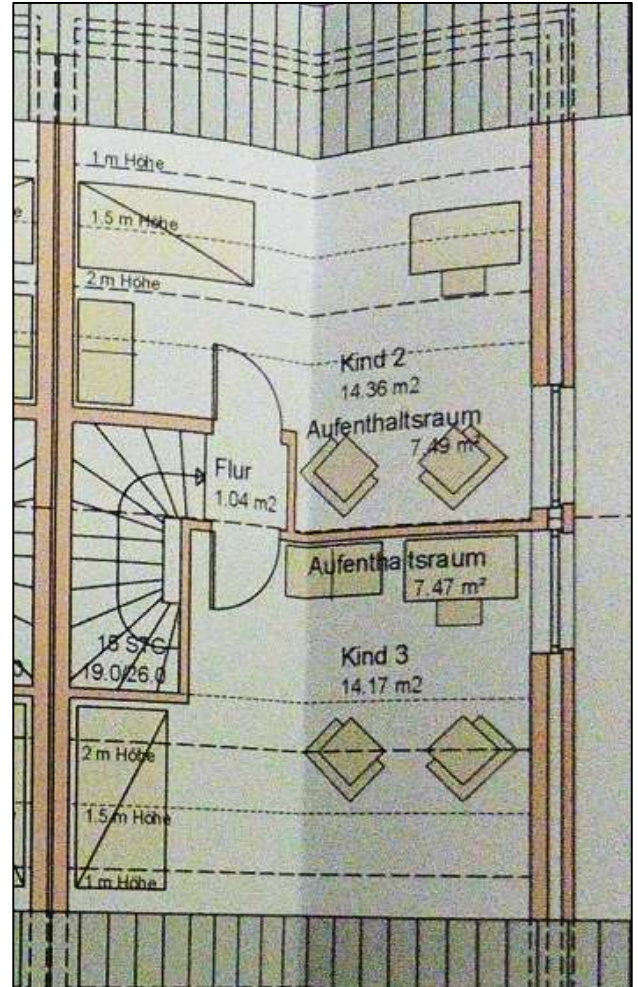


Abb.: Grundriss Dachgeschoss

Im **Obergeschoss** sind vom Treppenflur das Bad, ein Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich zugänglich.

Im **Dachgeschoss** befinden sich ein kleiner Treppenflur und 2 Kinderzimmer.

Die Grundrisse sind als zeitgemäß bzw. funktional einzustufen.

Die Fassade ist geklinkert, der Eingangsbereich ist teilweise verputzt. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist mit einem Stabgitterzaun mit Sichtschutz eingefriedet und war nicht einsehbar.

Die zum Objekt gehörende Garage auf dem in unmittelbarer Nähe gelegenen externen Garagengrundstück (Flurstück 225) wurde nicht errichtet, ebenso wie gemäß Planzeichnungen auf dem Hausgrundstück geplante Fertiggarage.

## 4.2 Baujahr

Gemäß der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Gladbeck datiert das Baujahr des Wohnhauses auf das Jahr 2023. Rohbauabnahme vom 16.08.2022, Anzeige der abschließenden Fertigstellung zum 15.03.2023. Die Garage war zum Bewertungsstichtag noch nicht erstellt.

### 4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand

Dach und Fach waren zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem neuwertigen Zustand. Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung konnte der bauliche Zustand des Innenausbaus nicht festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird dieser Umstand durch einen angemessenen Risikoabschlag berücksichtigt.

### 4.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist im § 4 der ImmoWertV als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen definiert. Gemäß Anlage 1 ImmoWertV wird für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV stellt die Restnutzungsdauer (RND) die Zahl der Jahre dar, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ermittelt sich grundlegend aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Alter der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gemäß Bauakte datiert das Baujahr des Objektes auf das Jahr 2023, welches als Grundlage für die Ermittlung der Restnutzungsdauer herangezogen wird.

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Baujahr                                       | 2023       |
| Wertermittlungsstichtag                       | 15.01.2026 |
| Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag | 3 Jahre    |
| Gesamtnutzungsdauer                           | 80 Jahre   |
| Restnutzungsdauer                             | 77 Jahre   |

Die **Restnutzungsdauer von 77 Jahren** wird der Berechnung zugrunde gelegt.

### 4.5 Objektdaten

Die Objektdaten wurden auf Basis der vorliegenden Unterlagen nach Plausibilitätsprüfung entnommen bzw. auf Basis der vorliegenden Grundrisszeichnungen ermittelt. Die Plausibilisierung bzw. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt in Absatz 4.4.4.

#### 4.5.1 Bruttogrundflächen (BGF)

Das Dachgeschoss wird unter Berücksichtigung der baukonstruktiven Merkmale (i.W. Dachneigung, lichte Höhe, Fußpunktausbildung) im Rahmen der Ermittlung der Geschossfläche für das Sachwertverfahren vollumfänglich angesetzt. Dieser Ansatz würdigt die erkennbare Ausbausituation.

#### Ermittlung der Geschossflächen

KG - DG:  $11,50 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} = 69,00 \text{ m}^2$

|                | Geschossfläche in m <sup>2</sup> |              |               |
|----------------|----------------------------------|--------------|---------------|
|                | oberirdisch                      | unterirdisch | gesamt        |
| Kellergeschoss |                                  | 69,00        |               |
| Erdgeschoss    | 69,00                            |              |               |
| Obergeschoss   | 69,00                            |              |               |
| Dachgeschoss   | 69,00                            |              |               |
|                | <b>207,00</b>                    | <b>69,00</b> | <b>276,00</b> |

#### 4.5.2 Vermietbare Flächen

Die Wohn-/Nutzflächen wurden den ausgewiesenen Flächen aus der Baugenehmigung in der Bauakte der Stadt Gladbeck entnommen und anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen plausibilisiert. Die Auflistung ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.

| vermietbare Flächen (Wohn-/Nutzflächen) in m² |       |               |
|-----------------------------------------------|-------|---------------|
| <b><u>Nutzflächen</u></b>                     |       |               |
| <b><u>Kellergeschoss</u></b>                  |       |               |
| Anschlüsse                                    | 8,35  |               |
| Flur                                          | 5,67  |               |
| Keller 1                                      | 29,04 |               |
| Keller 2                                      | 12,59 | <b>55,65</b>  |
| <b><u>Wohnflächen</u></b>                     |       |               |
| <b><u>Erdgeschoss</u></b>                     |       |               |
| Diele                                         | 5,97  |               |
| Kochen                                        | 8,63  |               |
| Terrasse                                      | 4,64  |               |
| WC                                            | 1,96  |               |
| Wohnen/Essen                                  | 35,47 | <b>56,66</b>  |
| <b><u>Obergeschoss</u></b>                    |       |               |
| Ankleide                                      | 6,31  |               |
| Bad                                           | 7,79  |               |
| Flur                                          | 3,65  |               |
| Kind 1                                        | 19,42 |               |
| Schlafen                                      | 12,82 | <b>49,99</b>  |
| <b><u>Dachgeschoss</u></b>                    |       |               |
| Flur                                          | 1,04  |               |
| Kind 2                                        | 14,36 |               |
| Kind 3                                        | 14,17 | <b>29,57</b>  |
| <b>Wohnfläche insgesamt</b>                   |       | <b>136,22</b> |

#### 4.5.3 Lichte Höhen der Geschosse

Ausweislich der beigelegten Schnittzeichnungen beträgt die lichte Höhe im Kellergeschoss ~2,29 m, im Erd- und Obergeschoss ~2,50 m sowie im Dachgeschoss im Bereich der Kehlbalenlage ~2,50 m.

#### 4.5.4 Verhältniszahlen

| Lage                             | gesamte Flächen in m² |        | Verhältnis | Sonstiges |
|----------------------------------|-----------------------|--------|------------|-----------|
|                                  | BGF                   | WF/NF  | WF/BGF     |           |
| Kellergeschoss                   | 69,00                 | 55,65  | 0,81       |           |
| Erdgeschoss                      | 69,00                 | 56,66  | 0,82       |           |
| Obergeschoss                     | 69,00                 | 49,99  | 0,72       |           |
| Dachgeschoss                     | 69,00                 | 29,57  | 0,43       |           |
| m² gesamt<br>(nur Vollgeschosse) | 276,00                | 191,87 | 0,70       |           |

Die ermittelten Ausbauverhältnisse sind insbesondere unter Würdigung des Baujahres sowie der Ausbausituation im Dachgeschoss (Schrägen, Treppenanteil) sowie erfasster Terrassenflächen als plausibel einzustufen.

## 4.6 Baubeschreibung

### 4.6.1 Vorwort

**Die Innenbesichtigung des Hauses sowie der Garagen auf Flurstück 225 war nicht möglich. Nachfolgend werden daher nur einsehbare Bauteile dargestellt sowie Sachverhalte, welche den Bauunterlagen zu entnehmen sind.**

Insbesondere können im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens gem. § 194 BauGB keine verbindlichen Aussagen über Zustand und Aufbau von Flachdächern und deren Dichtungen, Holzschädlinge, Rohrleitungs- oder Steinfraß, statische Probleme sowie Angaben über den Baugrund und dessen Tragfähigkeit oder Ursachen für erkennbare Baumängel oder Bauschäden getroffen werden. Speziell bei älteren Gebäuden mit statisch relevanten Holzbauteilen können nicht erkennbare Holzschäden (tierischer Schädlingsbefall bz. Fäulnis-/Schwammbefall) die Standsicherheit und Restnutzungsdauer der Gebäude erheblich reduzieren.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes beruht auf Feststellungen an den sichtbaren Bauteilen, weitergehende Untersuchungen bauphysikalischer Art oder die Funktionsprüfung der Bautechnik wurde nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht.

Bei dieser Bewertung wird ein altersbedingter Normalzustand unterstellt; falls Schäden/Mängel nicht nachfolgend erwähnt sind. Die Berücksichtigung von evtl. bestehenden Baumängeln oder Bauschäden als Minderwert im Rahmen des Wertgutachtens können nur überschlägig unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung im Rahmen der festgesetzten Restnutzungsdauer erfolgen; d.h. der in Ansatz gebrauchte Minderwert entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand zur Wiederherstellung/ Instandsetzung.

Für eine derartige Schadensbewertung wären Spezialuntersuchungen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Verkehrswertgutachten nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten handelt.

### 4.6.2 Rohbau

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Fundamente/Bodenplatte       | Beton nach statischen Erfordernissen der Bauzeit                          |
| Kellerwände                  | Mauerwerk der Bauzeit                                                     |
| Geschossaußenwände           | Mauerwerk                                                                 |
| Innenwände                   | Mauerwerk oder Leichtbauwände                                             |
| Feuchtigkeitsisolierung      | nicht bekannt, vermutlich senkrechte und waagerechte Feuchtigkeitssperren |
| Wärme-/Schallschutz          | entsprechend der Bauzeit                                                  |
| Decken                       | nicht bekannt, vermutlich Stahlbetondecken                                |
| Treppen                      | nicht bekannt                                                             |
| Dachform/-konstruktion       | Satteldach in Holzkonstruktion                                            |
| Dacheindeckung/-entwässerung | Betondachpfannen, Rinnen und Fallrohre Zink                               |
| Fassade                      | Klinker (anthrazit), Eingangsbereich Putzelemente (weiß)                  |

#### 4.6.3 Innenausbau

|                      |                                                                                                         |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deckenflächen        | nicht bekannt                                                                                           |
| Wandflächen          | nicht bekannt                                                                                           |
| Wandplattierungen    | nicht bekannt                                                                                           |
| Bodenbeläge          | nicht bekannt                                                                                           |
| Haustür              | Eingangstür mit Glaseinsätzen                                                                           |
| Innentüren           | nicht bekannt                                                                                           |
| Fenster              | Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung                                                          |
| Rollläden            | Kunststoffrollläden                                                                                     |
| besondere Einbauten  | nicht bekannt                                                                                           |
| Elektroinstallation  | nicht bekannt                                                                                           |
| Sanitäreinrichtungen | nach Grundrisszeichnungen<br>Gäste-WC im EG: Waschtisch, WC<br>Bad im OG: Wanne, Dusche, Waschtisch, WC |
| Heizung              | nicht bekannt                                                                                           |
| Warmwasserbereitung  | nicht bekannt                                                                                           |

#### 4.6.4 Ausbau Kellerbereich

nicht bekannt

#### 4.6.5 Außenanlagen

Eingangsbereich und seitlicher Hausbereich gepflastert, kleiner Pflanzstreifen im Vorgarten (noch nicht hergestellt), der rückwärtige Hausgarten war nicht einsehbar.

#### 4.6.6 Garage auf Flurstück 225

bisher nicht errichtet, in der Örtlichkeit befestigter Stellplatz



## 4.7 Bau- und Unterhaltungszustand

### 4.7.1 Genehmigungskonformität

Das Vorhaben wurde unter der Bezeichnung "Errichtung einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage (Haus 4)" unter dem Aktenzeichen 155-21-05 am 28.07.2021 baurechtlich genehmigt. Der Rohbauabnahmeschein ist datiert auf den 12.08.2022. Die Benutzungsgestattung wurde am 21.03.2023 erteilt. Die Anzeige über die abschließende Fertigstellung datiert vom 15.03.2023. Aufgrund festgestellter Mängel wurde der Schlussabnahmeschein bis zum Bewertungsstichtag noch nicht erstellt.

Gemäß Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Gladbeck vom 25.03.2026 über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurde eine Verlängerung der Benutzungsgestattung des Wohnhauses zuletzt befristet bis zum 31.03.2026 ausgestellt. Folgende Mängel müssen bis dahin behoben werden:

- Begrünung des Vorgartens gemäß Lageplan
- Errichtung der Garage, alternativ Befestigung der dafür vorgesehenen Flächen

Sofern innerhalb der Befristung keine Mängelbeseitigung stattgefunden hat, muss die Nutzung wieder eingestellt werden.

Bezüglich des Flurstücks 225 wurde mitgeteilt, dass weder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen noch laufende Genehmigungs- oder sonstige Verfahren bestehen.

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen waren auf dem Flurstück 225 insgesamt 11 Garagen sowie 1 Stellplatz geplant. In der Örtlichkeit wurden jedoch 6 Garagen sowie 6 offene Stellplätze vorgefunden. Entsprechend erfolgt die Bewertung nach der vorhandenen Ist-Situation.

***Für die offenen genehmigungsrechtlichen Punkte zum Wohnhausgrundstück wird ein angemessener Abschlag als "besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal" in Abschnitt 10.0 berücksichtigt.***

### 4.7.2 Umweltverträglichkeit / energetischer Zustand

Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität mit den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

Zunehmend gewinnt das Thema Nachhaltigkeit bzw. ESG (Environmental, Social und Governance) als neuer marktprägender Wettbewerbsfaktor in der Bau- und Immobilienwirtschaft an Bedeutung. Erforderlich für eine Beurteilung von Nachhaltigkeitsmerkmalen sind u.a. das Vorliegen eines Energieausweises, eine Nachhaltigkeitszertifizierung, Energiekennwerte sowie Informationen über den verwendeten Energieträger und die Höhe der CO<sub>2</sub> Emission.

Aufgrund der bisher noch fehlenden Strukturen können die möglichen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsmerkmalen auf die Immobilienwertermittlung aktuell nicht abschließend beurteilt werden. Auch eine Überlagerung der Auswirkungen mit anderen Einflüssen erschwert in der Regel eine isolierte Betrachtung oder Quantifizierung. Dennoch ist davon auszugehen, dass entsprechende Werteinflüsse in Folge der bereits bekannten und zu erwartenden ESG-Regularien in aktuell getätigten Transaktionen mit eingeflossen sind und somit in aktuell veröffentlichten Vergleichsparametern Berücksichtigung gefunden haben.

Der allgemeine Markttrend im Hinblick auf Energieeffizienz ist als relevantes Preiskriterium einzustufen und wird für das Wertermittlungsobjekt nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt (insbesondere durch die getroffenen Ansätze für Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz).

Ein Energieausweis für das Objekt lag nicht vor. Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes bzw. Verkauf oder Vermietung ein Energieausweis beschafft werden muss.

Im Hinblick auf das Gebäudealter und die erkennbare Gebäudesubstanz ist davon auszugehen, dass das Objekt aufgrund des jungen Baujahres über eine überdurchschnittliche bzw. zeitgemäße energetische Qualität im Bereich der Gebäudehülle und der haustechnischen Anlagen verfügt.

#### 4.7.3 Kontaminationen

Untersuchungen bezüglich eventueller Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages. Bezüglich des Gebäudes wird die ausschließliche Verwendung von zugelassenen, nicht kontaminierten Baustoffen unterstellt.

#### 4.7.4 Befall tierischer und pflanzlicher Schädlinge

Untersuchungen bzgl. eventuellen Befalls gehören nicht zum Bewertungsauftrag und wurden auch nicht durchgeführt; für die Bewertung wird Freiheit von jeglichen Schädlingen angenommen.

#### 4.7.5 Baumängel / Modernisierungserfordernisse

In der Örtlichkeit konnte festgestellt werden, dass an der südwestlichen Giebelseite der bewertungsgegenständlichen Haushälfte noch offene Kabelstränge zu erkennen sind, welche möglicherweise für Beleuchtungsinstallationen oder andere Installationen im Außenbereich gedacht sind. Dies lässt den Rückschluss zu, dass zumindest noch Restarbeiten im Bereich der Elektroinstallation durchzuführen sind, welche mit einem marktgerechten Abschlag von pauschal 1.000,- € als "besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal" sachverständig geschätzt und in Abschnitt 10.0 in Abzug gebracht.

Darüber hinaus sind geringfügige Restfertigstellungsarbeiten im Bereich der Außenanlagen notwendig um eine genehmigungskonforme Herstellung herzustellen (Herrichtung der Begrünung des Vorgartenbereiches sowie Begrünung einer nicht für die Fertiggarage genutzte Fläche inkl. Teilbefestigung). Die diesbezüglich ausstehenden Restbaukosten werden mit pauschal 1.000,- € sachverständig geschätzt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abschnitt 10.0 in Abzug gebracht.

Darüber hinaus waren dem äußeren Anschein nach keine weiteren Restarbeiten oder Mängel erkennbar. Es wird an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garagen nicht erfolgen konnte und der dahingehende Zustand bzw. etwaig notwendige Restleistungen zur Herstellung einer marktgerechten Nutzung nicht bekannt sind. Diesbezüglich wird ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen.

### 4.8 Beurteilung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein neuwertiges, mittel ausgestattetes Einfamilien-Doppelhaus in überwiegend mittlerer Wohnlage. Eine Beurteilung der Innenräume kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erfolgen.

Weiterhin wurde die zugehörige Garage auf dem externen Garagenhof bisher nicht errichtet, ebenso wie die Fertiggarage auf dem Hausgrundstück. Hier wurden insgesamt 2 offene Stellplätze vorgefunden.

## 5.0 Grundlagen der Wertermittlung

### 5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie ermittelt werden. Dieser 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) zu beachten und das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Diese stellen sich vereinfacht wie folgt dar:

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens kommt es, wenn eine ausreichende Anzahl an statistisch auswertbaren Kauffällen vergleichbarer Objekte bzw. Grundstücke vorliegt. Insbesondere zählen hierzu Eigentumswohnungen, Reihenhäuser sowie unbebaute Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren kommt dann zum Einsatz, wenn der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dabei ist die Verzinsung des einzusetzenden Kapitals relevant. Somit orientiert sich der Ertragswert an den Renditeerwartungen. Typische Immobilien, die auf die Ertragserzielung ausgerichtet sind, lassen sich wie folgt benennen: Mehrfamilienwohnhäuser, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, Büroobjekte sowie teilweise andere gewerblich genutzte Objekte (z.B. Logistikhallen).

Das Sachwertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von nicht ertragsorientierten Grundstücken wie Ein- und Zweifamilienhäusern, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung errichtet oder erworben werden.

### 5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjektes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren/s unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 8 ImmoWertV).

Aufgrund der Konzeption des Bewertungsobjektes ist davon auszugehen, dass das Gebäude vorrangig der Eigennutzung dienen wird. Die Wertermittlung erfolgt somit im Sachwertverfahren, zur Plausibilisierung wird zusätzlich eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Hinsichtlich des Flurstücks 225 (Garagen- und Stellplatzfläche) wird eine Vergleichswertermittlung durchgeführt.

## 6.0 Bodenwert

### 6.1 Verfahrensbeschreibung

Der Wert des Bodens ist nach §§ 13 und 17 ImmoWertV 2021 vorrangig auf Basis vorliegender Bodenrichtwerte bzw. unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände zu ermitteln. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Liegt keine ausreichende Anzahl von verwertbaren Vergleichspreisen des zuständigen Gutachterausschusses vor, können alternativ auch Bodenrichtwerte herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Aufgrund der Tatsache, dass der Gutachterausschuss Dorsten (zuständig für Dorsten, Gladbeck, Marl) flächendeckend Bodenrichtwerte ausweist und diese nach gleichartigen Nutzungen und Wertigkeiten bildet, kann unter Berücksichtigung der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte die Bodenwertermittlung auf Basis der Bodenrichtwerte erfolgen.

Die Vergleichbarkeit der Grundstücksmerkmale ist insbesondere in Bezug auf die Lage, Größe, Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, planungsrechtliche Gegebenheiten wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Immissionen sowie Rechte und Belastungen zu überprüfen und ggf. anzupassen.

### 6.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026



(Abb: Quelle [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

|                                      |                                                                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Quelle                               | Gutachterausschuss für Grundstückswerte<br>in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl |
| Stichtag                             | 01.01.2026                                                                           |
| Entwicklungszustand                  | baureifes Land                                                                       |
| Beitragszustand                      | beitragsfrei                                                                         |
| Nutzungsart                          | Wohnbaufläche                                                                        |
| Bodenrichtwert                       | <b>195 €/m²</b>                                                                      |
| Geschosszahl                         | III - IV                                                                             |
| Geschossflächenzahl                  | 0,8                                                                                  |
| Bemerkung                            | Heringstraße                                                                         |
| Bodenrichtwert (östl. angrenz. Zone) | <b>220 €/m²</b>                                                                      |
| Geschosszahl                         | I-II                                                                                 |
| Tiefe                                | 30 m                                                                                 |
| Bemerkung                            | Spessartstr./Märker Str.                                                             |

### 6.3 Bodenwertableitung

#### Hinweis

Der vorgenannte Richtwert in Objektlage bezieht sich auf eine III- bis IV-geschossige Bauweise und ist bezüglich der bewertungsgegenständlichen Bebauung nicht vergleichbar, so dass die östlich angrenzende Bodenrichtwertzone für I- bis II-geschossige Bauweise mit 220 €/m<sup>2</sup> herangezogen wird.

#### Bewertungsgegenstand

|               |                      |                                      |                       |
|---------------|----------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| Flurstück 398 | Hausgrundstück       |                                      | 223,00 m <sup>2</sup> |
| Flurstück 225 | Garagengrundstück    | 1/12 Anteil von 608 m <sup>2</sup> = | 50,67 m <sup>2</sup>  |
| Flurstück 394 | Verkehrs-/Wegefläche | 1/6 Anteil von 355 m <sup>2</sup> =  | 59,17 m <sup>2</sup>  |
| Flurstück 142 | Grünfläche           | 1/6 Anteil von 116 m <sup>2</sup> =  | 19,33 m <sup>2</sup>  |

#### 6.3.1 Bodenwertableitung Flurstück 398 (Hausgrundstück)

|                                                 |                                                                                                                            |                               |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025           |                                                                                                                            | 220,00 €/m <sup>2</sup>       |
| Wohnbaufläche                                   |                                                                                                                            |                               |
|                                                 | <u>Abweichungen</u>                                                                                                        |                               |
| 0,0%                                            | Anpassung an die Marktlage: entfällt                                                                                       |                               |
| -5,0%                                           | Lageunterschied: Lage am Schulstandort sowie intensive Umgebungsbebauung                                                   | -11,00 €/m <sup>2</sup>       |
| 5,0%                                            | Grundstückstiefe: tatsächlich ca. 25 m ggü. 30 m des Richtwertes, Zuschlag gem. Fachinformationen des Gutachterausschusses | 11,00 €/m <sup>2</sup>        |
| 0,0%                                            | Erschließungskosten: nach vorl. Bescheinigung abgerechnet                                                                  |                               |
| <b>beitragsfreier Bodenwert - Flurstück 398</b> |                                                                                                                            | <b>220,00 €/m<sup>2</sup></b> |

#### 6.3.2 Bodenwertableitung Flurstück 225 (Garagen-/Stellplatzgrundstück)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Aufgrund der wohnwirtschaftlichen Nutzung, der bauordnungsrechtlichen Notwendigkeit von Stellplätzen sowie der direkten Lage am Grundstück und des hohen Verkehrsflächenanteils wird für das Garagen- bzw. Stellplatzgrundstück ein Ansatz von 25 % des ausgewiesenen Richtwertes als angemessen erachtet, mithin: 220,- €/m <sup>2</sup> x 0,25 = | <b>55,00 €/m<sup>2</sup></b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|

#### 6.3.3 Bodenwertableitung Flurstücke 142 (Grünfläche) + 394 (Verkehrs-/Wegefläche)

|                                                                                                                                                                                                                                    |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Aufgrund der Nutzung als private Wege-/Erschließungsfläche bzw. Grünfläche wird ein Ansatz von 20 % des ausgewiesenen Richtwertes als angemessen erachtet, mithin: 220,- €/m <sup>2</sup> x 0,2 = 44,- €/m <sup>2</sup> , gerundet | <b>45,00 €/m<sup>2</sup></b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|



## 6.4 Bodenwertberechnung

### 6.4.1 Bodenwertberechnung Hausgrundstück und zugehörige Wegeflächen

|                                                 |                       |   |                         |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------------|---|-------------------------|-----------------|
| Flurstück 398 (Wohnhaus)                        | 223,00 m <sup>2</sup> | x | 220,00 €/m <sup>2</sup> | <b>49.060 €</b> |
| Flurstück 142 (Grünfläche)                      |                       |   |                         |                 |
| 1/6 Anteil von 116 m <sup>2</sup>               | 19,33 m <sup>2</sup>  | x | 45,00 €/m <sup>2</sup>  | <b>870 €</b>    |
| Flurstück 394 (Wegefläche)                      |                       |   |                         |                 |
| 1/6 Anteil von 355 m <sup>2</sup>               | 59,17 m <sup>2</sup>  | x | 45,00 €/m <sup>2</sup>  | <b>2.663 €</b>  |
| <b>Bodenwert Hausgrundstück und Wegeflächen</b> |                       |   |                         | <b>52.593 €</b> |
| <b>gerundet</b>                                 |                       |   |                         | <b>52.600 €</b> |

#### rentierlicher Bodenwert

*Im Rahmen der Bodenverzinsung des Ertragswertverfahrens (Abschnitt 8.5) wird nur der rentierliche Bodenwertanteil des bebauten Flurstücks 398 in Höhe von 49.060,- € berücksichtigt.*

### 6.4.2 Bodenwertberechnung Flurstück 225

Das Flurstück 225 stellt eine eigenständige, separat veräußerbare Nutzungseinheit dar, insofern erfolgt eine separate Bodenwertausweisung.

|                                    |                      |   |                        |                |
|------------------------------------|----------------------|---|------------------------|----------------|
| <b>Flurstück 225 (Garage)</b>      |                      |   |                        |                |
| 1/12 Anteil von 608 m <sup>2</sup> | 50,67 m <sup>2</sup> | x | 55,00 €/m <sup>2</sup> | <b>2.787 €</b> |
| <b>gerundet</b>                    |                      |   |                        | <b>2.800 €</b> |

## 7.0 Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

### 7.1 Allgemeines

Die Ableitung der Herstellungskosten der jeweiligen Gebäude erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Es handelt sich dabei um Kostenkennwerte der Kostengruppe 300 und 400 in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die NHK 2010 sind bundesdurchschnittliche Kostenwerte für die Neubau-Herstellung bestimmter Gebäude, sie enthalten keine Baujahrsgruppen.

Die Ableitung der NHK 2010 ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

#### Hinweis

Nicht bekannte Ausstattungsmerkmale des Innenausbaus wurden sachverständig angenommen. Zudem erfolgt diesbezüglich ein angemessener Risikoabschlag.

### 7.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Gebäudesachwert)

Neubauwert zum Wertermittlungsstichtag gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV

| gewöhnliche Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Wertermittlungsstichtag                                   | 15.01.2026  |
| Baupreisindex Wertermittlungsstichtag, IV. Quartal 2025   |             |
| Basis 2015 = 100, Preisreihe: Wohngebäude                 | 171,6       |
| Baupreisindex Stichtag NHK 2010                           | 90,1        |
| <b>Indexfaktor:</b> 171,6 / 90,1                          | <b>1,90</b> |

Hinweis: Der Index wird bei der Ableitung der Kostenansätze (NHK 2010) berücksichtigt

| Gebäude                                      | Brutto-Grund-<br>fläche (BGF) | Herstellungskosten incl. Baunebenkosten (BNK) |                           |       |                                |
|----------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|-------|--------------------------------|
|                                              |                               | Kostenansatz<br>NHK2010*)                     | incl. 17 % BNK Wohnhäuser |       | Gesamt-Herstellungs-<br>kosten |
|                                              | m <sup>2</sup>                | €/m <sup>2</sup> BGF                          | €                         | Index | €                              |
| 1                                            | 2                             | 3                                             | 4 = 2 x 3                 | 5     | 6 = 4                          |
| Wohnhaus                                     | 276,00                        | 870,00                                        | 240.120                   | 1,90  | 456.228 €                      |
| <b>Herstellungskosten aller Gebäude in €</b> |                               |                                               |                           |       | <b>Summe 456.228 €</b>         |

\*) gem. Ableitung in der Anlage

### alterswertgeminderte Herstellungskosten der Gebäude

| Gebäude                                                                   | Baujahr | Alter | GND   | Alterswertminderung |      |        | Gebäudezeitwerte |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|-------|-------|---------------------|------|--------|------------------|
|                                                                           |         | Jahre | Jahre |                     | %    | €      | €                |
| 7                                                                         | 8       | 9     | 10    | 11                  | 12   | 13     | 14 = 6 - 13      |
| Wohnhaus                                                                  | 2023    | 3     | 80    |                     | 3,75 | 17.109 | 439.119 €        |
| <b>vorläufiger Gebäudesachwert, Summe der jeweiligen Gebäudezeitwerte</b> |         |       |       |                     |      |        | <b>439.119 €</b> |

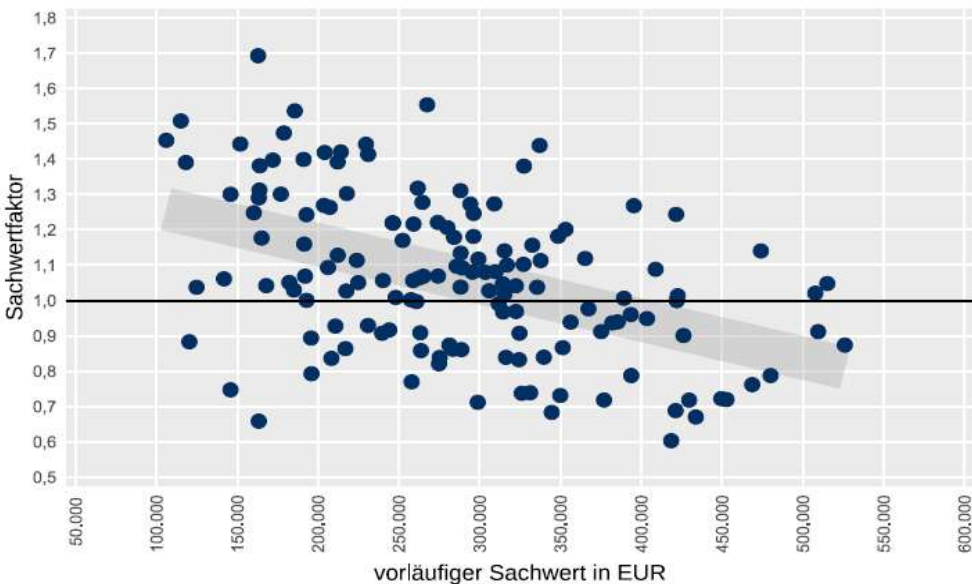
### 7.3 Vorläufiger Sachwert

vorläufiger Sachwert, ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

|                                                                                                                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>vorläufiger Gebäudezeitwert</b> , Summe der jeweiligen Gebäudezeitwerte, schadensfreier/ endfertiger Zustand                                               | <b>439.119 €</b> |
| Minderwert wegen <b>Restausbaukosten</b> - entfällt                                                                                                           | 0 €              |
| <b>vorläufiger Gebäudezeitwert</b>                                                                                                                            | <b>439.119 €</b> |
| werthaltige Bauteile entfällt                                                                                                                                 | 0 €              |
| besondere Einbauten (Zeitwert)                                                                                                                                | 0 €              |
| Hausanschlüsse (Zeitwert) Wasser, Strom, Kanal, Gas                                                                                                           | 5.000 €          |
| Zeitwert Außenanlagen 4,0% von 439.119 €                                                                                                                      | 17.565 €         |
| <b>Gebäudezeitwert</b> - incl. Zeitwert Bauteile/Einbauten/Außenanlagen                                                                                       | <b>461.684 €</b> |
| zzgl. <b>sachwertkompatibler Bodenwert Flurstück 398</b> gem. Abschnitt 6.4                                                                                   | 49.060 €         |
| <b>vorläufiger Sachwert</b> ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV | <b>510.744 €</b> |

**Anpassung des Sachwertes an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt -**  
vorläufiger, marktangepasster Sachwert, jedoch ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer  
Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                     |                          |                              |                         |       |                     |                           |                |                                                        |                                                               |     |               |                          |               |                                                                |         |                        |                     |                                                          |                   |                                                                                                                                                                                     |                     |                      |                                              |                                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|-------|---------------------|---------------------------|----------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----|---------------|--------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------|---------|------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert</b> ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>510.744 €</b>                                                                                                                                                                    |                          |                              |                         |       |                     |                           |                |                                                        |                                                               |     |               |                          |               |                                                                |         |                        |                     |                                                          |                   |                                                                                                                                                                                     |                     |                      |                                              |                                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                                                                                                                       |
| <p>Gemäß ImmoWertV ist der vorläufig ermittelte Sachwert durch Anwendung geeigneter Marktanpassungsfaktoren (hier Sachwertfaktoren) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.</p> <p>Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschl. der regionalen Baupreisverhältnisse ist der bisher im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden "Sachwertfaktor" zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wurde.</p> <p>In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom zuständigen örtlichen Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständige geschätzt werden. In diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.</p> <p>Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen für die jeweilige Gebäudeart typischer Grundstücke ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktor sind wie folgt definiert:</p> <table> <tr> <td>Normalherstellungskosten</td><td>NHK 2010 (Anlage 1 Sachwert)</td></tr> <tr> <td>Gebäudebaujahresklassen</td><td>keine</td></tr> <tr> <td>Modernisierungsgrad</td><td>gemäß Sachwert-Richtlinie</td></tr> <tr> <td>Baunebenkosten</td><td>in den NHK 2010 enthalten, i.d.R. 17 % bei Wohnhäusern</td></tr> <tr> <td>Korrekturfaktoren für das Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)</td><td>1,0</td></tr> <tr> <td>Bezugsmaßstab</td><td>Brutto-Grundfläche (BGF)</td></tr> <tr> <td>Baupreisindex</td><td>Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes</td></tr> <tr> <td>Baujahr</td><td>ursprüngliches Baujahr</td></tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td><td>nach Anlage 1 ImmoWertV, i.d.R. 80 Jahre bei Wohnhäusern</td></tr> <tr> <td>Restnutzungsdauer</td><td>Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 1 ImmoWertV bzw. unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes</td></tr> <tr> <td>Alterswertminderung</td><td>lineare Abschreibung</td></tr> <tr> <td>Wertansatz für bauliche und sonstige Anlagen</td><td>kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <b>oder</b> pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses</td></tr> <tr> <td>Wertansatz für in der BGF nicht erfasste Bauteile</td><td>kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <b>oder</b> pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses</td></tr> </table> |                                                                                                                                                                                     | Normalherstellungskosten | NHK 2010 (Anlage 1 Sachwert) | Gebäudebaujahresklassen | keine | Modernisierungsgrad | gemäß Sachwert-Richtlinie | Baunebenkosten | in den NHK 2010 enthalten, i.d.R. 17 % bei Wohnhäusern | Korrekturfaktoren für das Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) | 1,0 | Bezugsmaßstab | Brutto-Grundfläche (BGF) | Baupreisindex | Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes | Baujahr | ursprüngliches Baujahr | Gesamtnutzungsdauer | nach Anlage 1 ImmoWertV, i.d.R. 80 Jahre bei Wohnhäusern | Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 1 ImmoWertV bzw. unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes | Alterswertminderung | lineare Abschreibung | Wertansatz für bauliche und sonstige Anlagen | kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <b>oder</b> pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses | Wertansatz für in der BGF nicht erfasste Bauteile | kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <b>oder</b> pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses |
| Normalherstellungskosten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | NHK 2010 (Anlage 1 Sachwert)                                                                                                                                                        |                          |                              |                         |       |                     |                           |                |                                                        |                                                               |     |               |                          |               |                                                                |         |                        |                     |                                                          |                   |                                                                                                                                                                                     |                     |                      |                                              |                                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                                                                                                                       |
| Gebäudebaujahresklassen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | keine                                                                                                                                                                               |                          |                              |                         |       |                     |                           |                |                                                        |                                                               |     |               |                          |               |                                                                |         |                        |                     |                                                          |                   |                                                                                                                                                                                     |                     |                      |                                              |                                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                                                                                                                       |
| Modernisierungsgrad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | gemäß Sachwert-Richtlinie                                                                                                                                                           |                          |                              |                         |       |                     |                           |                |                                                        |                                                               |     |               |                          |               |                                                                |         |                        |                     |                                                          |                   |                                                                                                                                                                                     |                     |                      |                                              |                                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                                                                                                                       |
| Baunebenkosten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | in den NHK 2010 enthalten, i.d.R. 17 % bei Wohnhäusern                                                                                                                              |                          |                              |                         |       |                     |                           |                |                                                        |                                                               |     |               |                          |               |                                                                |         |                        |                     |                                                          |                   |                                                                                                                                                                                     |                     |                      |                                              |                                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                                                                                                                       |
| Korrekturfaktoren für das Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1,0                                                                                                                                                                                 |                          |                              |                         |       |                     |                           |                |                                                        |                                                               |     |               |                          |               |                                                                |         |                        |                     |                                                          |                   |                                                                                                                                                                                     |                     |                      |                                              |                                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                                                                                                                       |
| Bezugsmaßstab                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Brutto-Grundfläche (BGF)                                                                                                                                                            |                          |                              |                         |       |                     |                           |                |                                                        |                                                               |     |               |                          |               |                                                                |         |                        |                     |                                                          |                   |                                                                                                                                                                                     |                     |                      |                                              |                                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                                                                                                                       |
| Baupreisindex                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes                                                                                                                      |                          |                              |                         |       |                     |                           |                |                                                        |                                                               |     |               |                          |               |                                                                |         |                        |                     |                                                          |                   |                                                                                                                                                                                     |                     |                      |                                              |                                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                                                                                                                       |
| Baujahr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ursprüngliches Baujahr                                                                                                                                                              |                          |                              |                         |       |                     |                           |                |                                                        |                                                               |     |               |                          |               |                                                                |         |                        |                     |                                                          |                   |                                                                                                                                                                                     |                     |                      |                                              |                                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                                                                                                                       |
| Gesamtnutzungsdauer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | nach Anlage 1 ImmoWertV, i.d.R. 80 Jahre bei Wohnhäusern                                                                                                                            |                          |                              |                         |       |                     |                           |                |                                                        |                                                               |     |               |                          |               |                                                                |         |                        |                     |                                                          |                   |                                                                                                                                                                                     |                     |                      |                                              |                                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                                                                                                                       |
| Restnutzungsdauer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 1 ImmoWertV bzw. unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes |                          |                              |                         |       |                     |                           |                |                                                        |                                                               |     |               |                          |               |                                                                |         |                        |                     |                                                          |                   |                                                                                                                                                                                     |                     |                      |                                              |                                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                                                                                                                       |
| Alterswertminderung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | lineare Abschreibung                                                                                                                                                                |                          |                              |                         |       |                     |                           |                |                                                        |                                                               |     |               |                          |               |                                                                |         |                        |                     |                                                          |                   |                                                                                                                                                                                     |                     |                      |                                              |                                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                                                                                                                       |
| Wertansatz für bauliche und sonstige Anlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <b>oder</b> pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses                |                          |                              |                         |       |                     |                           |                |                                                        |                                                               |     |               |                          |               |                                                                |         |                        |                     |                                                          |                   |                                                                                                                                                                                     |                     |                      |                                              |                                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                                                                                                                       |
| Wertansatz für in der BGF nicht erfasste Bauteile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten <b>oder</b> pauschaler Ansatz in definierter Höhe des örtlichen Gutachterausschusses               |                          |                              |                         |       |                     |                           |                |                                                        |                                                               |     |               |                          |               |                                                                |         |                        |                     |                                                          |                   |                                                                                                                                                                                     |                     |                      |                                              |                                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</p> <p>Bodenwert</p> <p>Grundstücksfläche</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>keine bzw. entsprechende Kaufpreisbereinigung</p> <p>ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes nach Definition des örtlichen Gutachterausschusses</p> <p>marktüblich objektbezogene Grundstücksfläche nach Definition des örtlichen Gutachterausschusses</p> |
| <p>Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendeten Ableitungsmethoden und die zugrunde gelegten Daten des zuständigen Gutachterausschusses zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die der Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht vom Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.</p> <p>Im Grundstücksmarktbericht Dorsten, Gladbeck, Marl 2026 werden für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser folgende Sachwertfaktoren ausgewiesen:</p> <p><b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b></p> <p>Für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälfte und Reihenendhaus sind aus dem Jahr 2025 insgesamt 155 Kauffälle in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gebäudeart:</b> EFH und ZFH (jeweils einseitig angebaut)</li> <li>• <b>Baujahr:</b> 1900 bis 2022</li> <li>• <b>Grundstücksgröße:</b> 150 bis 800 m<sup>2</sup></li> <li>• <b>Wohnfläche:</b> 50 bis 200 m<sup>2</sup></li> <li>• <b>Eigentumsart:</b> Normaleigentum</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Doppelhaushälften / Reihenendhäuser</b><br/>Streudiagramm Sachwertfaktoren mit Tendenzdarstellung</p>  <p>Abb.: Grundstücksmarktbericht Dorsten/Gladbeck/Marl 2026, Seite 48</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                     |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Nach bisherigem Bewertungsverfahren ergeben sich folgende Parameter:                                                                                                |                  |                  |
| vorläufiger Sachwert                                                                                                                                                | <b>510.744 €</b> |                  |
| Es ergibt sich folgende Zu-/ Abschlagsbewertung:                                                                                                                    |                  |                  |
| 15 % Abschlag (Sachwertfaktor = 0,85) als <b>Anpassung an die Marktverhältnisse</b> nach Beurteilung der absoluten Sachwerthöhe sowie der Lage- und Objektmerkmale. |                  |                  |
| Grundlage sind Kaufpreisanalysen für Doppelhaushälften und Reihendendhäuser (EFH/ZFH) gem. Grundstücksmarktbericht 2026                                             |                  | -15,0%           |
| <b>Zeitanpassung</b> zum Bewertungsstichtag ggü. dem Untersuchungszeitraum aufgrund der Marktveränderung                                                            |                  | 0,0%             |
| <b>sonstige Zu- / Abschläge</b>                                                                                                                                     |                  | 0,0%             |
| Summe der Zu-/Abschläge                                                                                                                                             |                  | <b>-15,0%</b>    |
| <b>Anpassung an die Marktlage:</b> -15,0% von 510.744 €                                                                                                             |                  | <b>-76.612 €</b> |
| <b>marktangepasster, vorläufiger Sachwert</b> , jedoch ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV                      |                  | <b>434.132 €</b> |



7.4 **Endgültiger Sachwert** unter Berücksichtigung der Marktlage und unter subsidiärer Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b> , jedoch ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>434.132 €</b>      |
| <b>sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Merkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, z.B.:</b><br><br><b>1. gebäudebezogene Besonderheiten</b> , Abweichungen ggü. Sachwertmodell <ul style="list-style-type: none"> <li>· Baumängel/Bauschäden</li> <li>· wirtschaftliche Überalterung (Grundriss, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, etc.)</li> <li>· unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, erhöhter Investitionsbedarf (Überalterungen)</li> <li>· überdurchschnittlich guter Unterhaltungszustand</li> <li>· erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge</li> <li>· sonstige Zu-/Abschläge</li> </ul> |                       |
| <b>1.1 Baumängel / Bauschäden</b><br>Abschlag wegen <b>Baumängel, Bauschäden</b> (über die normale Alterung hinausgehender im Rahmen der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) entfällt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0 €                   |
| <b>1.2 wirtschaftliche Wertminderung</b> in % vom jeweiligen Gebäudezeitwert z.B. Grundrissnachteile, Isolierungs-/Schallschutznachteile, allgemeine Objektgestaltung entfällt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0 €                   |
| <b>1.3</b> Abschlag wegen <b>unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand</b> entfällt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0 €                   |
| <b>1.4</b> Zuschlag wegen <b>überdurchschnittlich gutem Unterhaltungszustand</b> entfällt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0 €                   |
| <b>1.5</b> Abschlag wegen <b>erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen</b> entfällt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0 €                   |
| <b>1.6 sonstige Zu-/Abschläge:</b><br><i>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Abschnitt 10.0</i><br>baubehördliche Beanstandungen u. Beschränkungen / Restarbeiten<br>Risikoabschlag wegen nicht durchf. Innenbesichtigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -2.000 €<br>-30.000 € |
| <b>Übertrag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>402.132 €</b>      |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Übertrag                    | 402.132 € |
| 2.0      | <b>Besonderheiten baulicher und sonstiger Außenanlagen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |           |
|          | Abweichungen ggü. dem Sachwertmodell                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                             |           |
|          | <ul style="list-style-type: none"><li>· Wertabweichung von üblichen Außenanlagen ggü. Modellansatz</li><li>· Wertabweichungen von üblichen Bauteilen ggü. Modellansatz</li><li>· Wertabweichung / Zulage für besondere Einbauten ggü. Modellansatz</li><li>· Wertabweichung / Zulage für Nebengebäude/Garage ggü. Modellansatz</li><li>· sonstiger Wertabweichungen ggü. Modellansatz</li></ul>                                                                                                                                                                 |                             |           |
|          | <u>Wertabweichungen ggü. Sachwertmodell:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |           |
|          | Außenanlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0 €                         |           |
|          | besondere Bauteile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0 €                         |           |
|          | Einbauten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €                         |           |
|          | Garage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0 €                         |           |
|          | Sonstiges                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €                         | zus. 0 €  |
| 3.0      | <b>Bodenbezogene Besonderheiten - Abweichungen ggü. Sachwertmodell</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |           |
|          | <ul style="list-style-type: none"><li>· Wertabweichung Bodenwert ggü. Modellansatz</li><li>· Wert weiterer Flächenanteile, z.B. Hinterland ggü. Modellansatz,</li><li>· Wert weiterer, eigenständig nutzbarer Flurstücke gem. Bodenwertableitung</li><li>· Wertabweichung Erschließungskosten, z.B. EB-pflichtig / Wert noch zu zahlender Beiträge</li><li>· Wertabweichung / Wertminderung durch Grundbuchbelastungen, Abt. II</li><li>· Wertabweichung durch Baulasten ggü. Modellansatz</li><li>· sonstige Bodenwertabweichungen ggü. Modellansatz</li></ul> |                             |           |
|          | <u>Wertabweichungen ggü. Sachwertmodell:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |           |
|          | Bodenwert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €                         |           |
|          | Hinterlandanteil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0 €                         |           |
|          | weitere Flurstücke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | MEA an Flurst. 142 gem. 6.4 | 870 €     |
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | MEA an Flurst. 394 gem. 6.4 | 2.663 €   |
|          | Erschließungskosten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0 €                         |           |
|          | Grundbuch, Abt.II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0 €                         |           |
|          | Baulasten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €                         |           |
|          | Sonstiges                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €                         | 3.533 €   |
| Sachwert |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             | 405.665 € |
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | gerundet                    | 405.000 € |

## 8.0 Ertragswert

### 8.1 Verfahrensbeschreibung

Die Regelungen des Ertragswertverfahrens sind in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Wert des Grundstücks bzw. der Immobilie auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt.

Getrennt vom Wert der baulichen Anlagen ist zunächst der Bodenwert des unbebauten Grundstücks, vornehmlich im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln.

Darauffolgend ist die Summe der marktüblich erzielbaren, jährlichen Erträge aus dem Grundstück zu ermitteln, welche den sogenannten Rohertrag darstellen. Nach Abzug der durch den Eigentümer zu tragenden, für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Objektes notwendigen Bewirtschaftungskosten, ergibt sich der Reinertrag, welcher die erzielbaren jährlichen Überschüsse der Mieteinnahmen über die Kosten darstellt und maßgeblich für die Ermittlung des Ertragswertes ist.

Durch eine marktübliche Verzinsung, bei dem die Überschüsse durch Abzinsung unter Berücksichtigung eines objektgerechten Liegenschaftszinssatzes auf den Stichtag der Wertermittlung bezogen werden, wird der um die Verzinsung durch das an den Boden gebundene Kapital reduzierte Reinertrag über die zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert. Prägend ist somit für das Verfahren die begrenzte Nutzungsdauer der baulichen Anlagen bzw. die unbegrenzte Nutzungsdauer des Bodens.

Der so ermittelte Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, addiert mit dem Bodenwert, ergibt den sogenannten vorläufigen Ertragswert. Dieser kann durch Zu- oder Abschläge aufgrund etwaiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale angepasst werden. Das hieraus resultierende Ergebnis stellt den Ertragswert dar.

### 8.2 Rohertragsableitung

Die **Mietableitung** ist der Anlage zum Gutachten zu entnehmen. Grundlage ist der aktuelle Mietspiegel Gladbeck (Stand 01.09.2024). Die speziellen Abweichungen bei den mietwertbestimmenden Eigenschaften wurden durch angemessene Zu-/Abschläge berücksichtigt. Es wird die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt.

#### Rohertragsberechnung

| Bezeichnung                       |        | Wohnfläche<br>m² | Mietansatz<br>€/ m² | Rohertrag<br>€ monatlich |
|-----------------------------------|--------|------------------|---------------------|--------------------------|
| Wohnhaus                          |        | 136,22           | 7,50                | 1.021,65                 |
| Garage                            | Anzahl | 0                | 0,00                | 0,00                     |
| Stellplatz                        | Anzahl | 1                | 25,00               | 25,00                    |
| <b>Summe Monatsrohertrag in €</b> |        |                  |                     | 1.046,65                 |
| <b>jährlicher Rohertrag in €</b>  |        |                  |                     | <b>12.559,80</b>         |
| gerundet auf                      |        |                  |                     | <b>12.560,00</b>         |

#### Tatsächlich einkommende Miete

Das Haus wird eigengenutzt, eine Miete kommt nicht ein.

### 8.3 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Nach § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.

Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da in dem vorliegenden Fall Nettokaltmieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt werden. Die Abschreibung ist im Berechnungsverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen, diese findet Niederschlag im Vervielfältiger über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Berücksichtigung finden letztendlich die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die zu berücksichtigenden Basiswerte beziehen sich auf den 01.01.2021 und sind in Anlage 3 ImmoWertV beschrieben.

#### Instandhaltungskosten

|       |        |                                                                                                                |
|-------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11,70 | €/p.a. | je m <sup>2</sup> Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden                            |
| 3,50  | €/p.a. | 30 % Ansatz für gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Lager-/Logistik-/Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen |
| 88,00 | €/p.a. | je Garage oder ähnliche Einstellplätze, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen                              |

#### Verwaltungskosten

|        |        |                                                                |
|--------|--------|----------------------------------------------------------------|
| 298,00 | €/p.a. | je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäuser |
| 357,00 | €/p.a. | je Eigentumswohnung                                            |
| 39,00  | €/p.a. | je Garage oder ähnlichem Einstellplatz                         |

#### Mietausfallwagnis

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

#### Korrekturfaktor

Die v.g. Kostenansätze gelten für das Jahr 2020 (Stichtag 01.01.2021), eine Angleichung zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt durch Veränderung über den Verbraucherpreisindex Bund (Basis 2020 = 100) jeweils zum Oktober des vorherigen Jahres.

|                           |   |                          |
|---------------------------|---|--------------------------|
| Index Oktober 2020        | = | 99,9                     |
| Index Oktober 2025        | = | 123,0                    |
| Veränderung: 123,0 / 99,9 | = | 1,2312 (Korrekturfaktor) |

|                                                             | m <sup>2</sup> /Anzahl | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> x K.-Faktor | €/p.a.       |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------------------|--------------|
| Instandhaltung                                              | 136,22                 | 11,70            | 14,41                        | 1.963        |
| Verwaltung                                                  | 1                      | 298,00           | 366,90                       | 367          |
| Mietausfall                                                 | 2%                     | von              | 12.560 €                     | 251          |
| <b>Das entspricht 20,55% des Rohertrages oder rd. 20,5%</b> |                        |                  |                              | <b>2.581</b> |

#### 8.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss Dorsten, Gladbeck, Marl hat auf einer Datenbasis des Jahres 2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet Gladbeck einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,2 % (Standardabweichung  $\pm 0,9$ ) ermittelt.

Weitere Kennzahlen (Mittelwerte) der Stichprobe im Vergleich zum bewertungsgegenständlichen Objekt stellen sich wie folgt dar (Quelle: Grundstücksmarktbericht Dorsten, Gladbeck, Marl 2026):

|                        | Gutachterausschuss                   | Bewertungsobjekt       |
|------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Liegenschaftszinssatz  | 1,20% ( $\pm 0,9$ )                  | 1,75 %                 |
| Wohnfläche             | 126 m <sup>2</sup> ( $\pm 46$ )      | 136,22 m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis Wohnfläche   | 2.680 €/m <sup>2</sup> ( $\pm 590$ ) | 2.973 €/m <sup>2</sup> |
| Nettokaltmiete         | 7,30 €/m <sup>2</sup> ( $\pm 0,6$ )  | 7,50 €/m <sup>2</sup>  |
| Bewirtschaftungskosten | 22,0% ( $\pm 2,4$ )                  | 20,5%                  |
| Restnutzungsdauer      | 39 Jahre ( $\pm 12$ )                | 77 Jahre               |
| Rohertragsfaktor       | 31,5 ( $\pm 6,2$ )                   | 31,1                   |

Die Stichprobe wird als ausreichend aussagekräftig und das Bewertungsobjekt als ausreichend vergleichbar mit die eingestuft, so dass der ausgewiesene Liegenschaftszinssatz herangezogen werden kann.

Aufgrund der in Teilbereichen abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjekt ist dieser jedoch insbesondere hinsichtlich des Standortes bzw. der abweichenden Objektmerkmale anzupassen.

Unter Berücksichtigung der vorbenannten Merkmale sowie der aktuellen Marktlage wird ein **Liegenschaftszinssatz von 1,75 %** als angemessen erachtet.

## 8.5 Ermittlung des Ertragswertes

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                      |          |                       |       |                                          |       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------|-----------------------|-------|------------------------------------------|-------|--|
| Rohertrag p.a. - marktüblich erzielbare Erträge - gem. Abschnitt 8.2                                                                                                                                                                                                  | 12.560 €                             |          |                       |       |                                          |       |  |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.<br>gem. Abschnitt 8.3                                                                                                                                                                                                              | 20,5% von 12.560 €                   |          |                       |       |                                          |       |  |
| jährlicher Reinertrag                                                                                                                                                                                                                                                 | -2.575 €                             |          |                       |       |                                          |       |  |
| abzgl. rentierlicher Bodenwertanteil Flurst. 398                                                                                                                                                                                                                      | 1,75% von 49.060 €                   |          |                       |       |                                          |       |  |
| Reinertrag Gebäude                                                                                                                                                                                                                                                    | -859 €                               |          |                       |       |                                          |       |  |
| Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor                                                                                                                                                                                               | 9.126 €                              |          |                       |       |                                          |       |  |
| <table border="1"> <tr> <td>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</td><td>77 Jahre</td></tr> <tr> <td>Liegenschaftszinssatz</td><td>1,75%</td></tr> <tr> <td>Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)</td><td>42,12</td></tr> </table>                                    | wirtschaftliche Restnutzungsdauer    | 77 Jahre | Liegenschaftszinssatz | 1,75% | Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) | 42,12 |  |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer                                                                                                                                                                                                                                     | 77 Jahre                             |          |                       |       |                                          |       |  |
| Liegenschaftszinssatz                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,75%                                |          |                       |       |                                          |       |  |
| Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)                                                                                                                                                                                                                              | 42,12                                |          |                       |       |                                          |       |  |
| Kapitalisierung Reinertrag =<br>Ertragswert der baulichen Anlagen                                                                                                                                                                                                     | 9.126 € x 42,12                      |          |                       |       |                                          |       |  |
| zzgl. gesamter Bodenwert gem. Abschnitt 6.4.1                                                                                                                                                                                                                         | 384.387 €                            |          |                       |       |                                          |       |  |
| vorläufiger Ertragswert = Gebäudeertragswert + Bodenwertanteil                                                                                                                                                                                                        | 52.600 €                             |          |                       |       |                                          |       |  |
| Zu- / Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt<br><i>Minderwerte gem. Abschnitt 10.0</i>                                                            | 436.987 €                            |          |                       |       |                                          |       |  |
| sonstige Zu- / Abschläge<br><i>Risikoabschlag</i> hinsichtlich nicht bekanntem Zustand/Ausstattung des Hauses wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung<br>pauschal: 7,5 % Abschlag vom Ertragswert der baulichen Anlagen:<br>384.387 € x 7,5% = 28.829 € gerundet | -2.000 €                             |          |                       |       |                                          |       |  |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | -30.000 €                            |          |                       |       |                                          |       |  |
| <b>gerundet</b>                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>404.987 €</b><br><b>405.000 €</b> |          |                       |       |                                          |       |  |

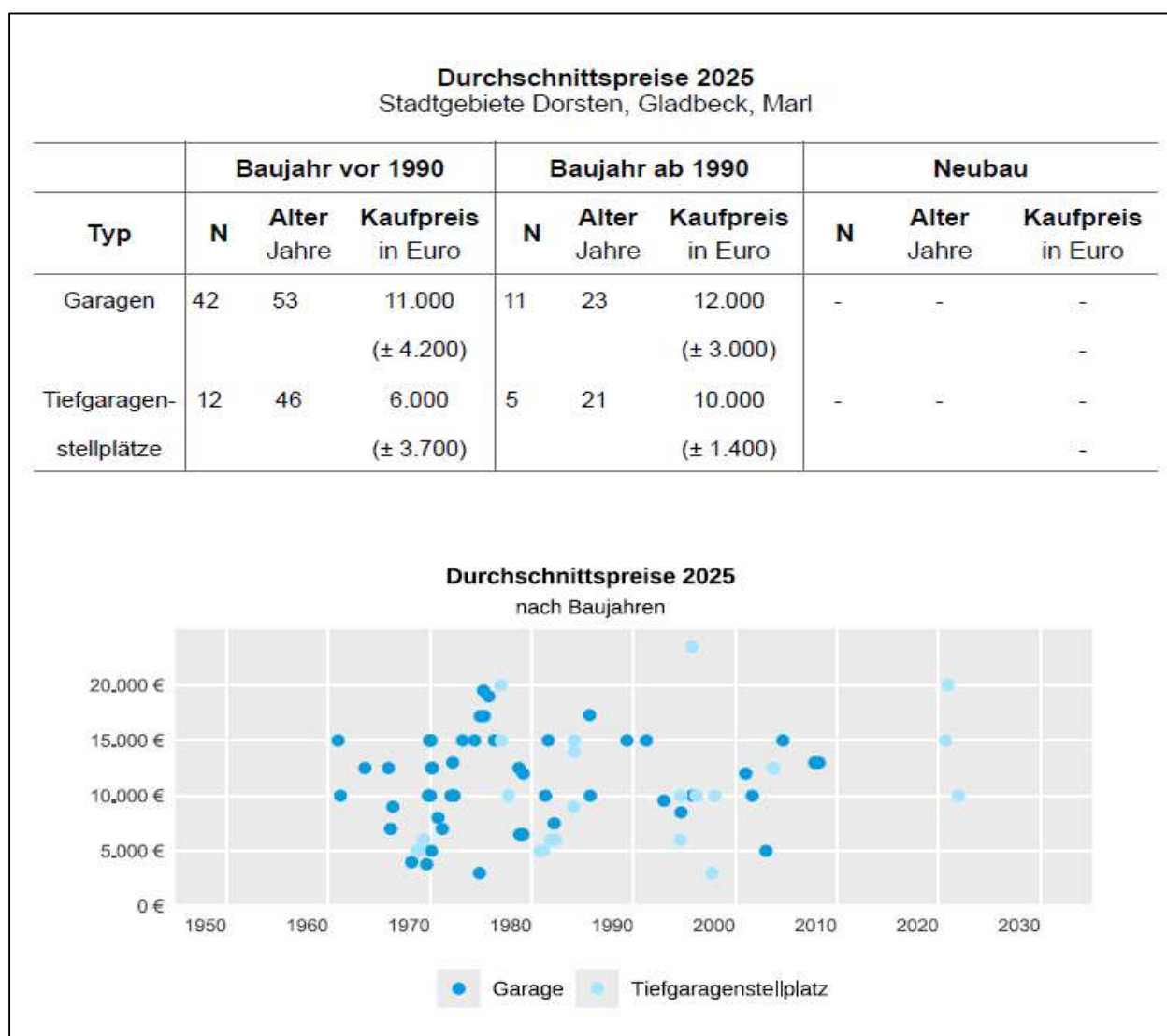


## 9.0 Vergleichswertermittlung Flurstück 225 (Garagen-/Stellplatzanlage)

Datengrundlage für die Vergleichswertermittlung bieten die zuletzt vom Gutachterausschuss veröffentlichten Kaufpreisspannen bzw. der Immobilienrichtwert unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten, die nach Baujahr, Lagemerkmalen und objektspezifischen Merkmalen differenziert sind.

### 9.1 Ausgangs-/ Vergleichsdaten

Im Grundstücksmarktbericht Dorsten, Gladbeck Marl 2026 wurden für Garagen und Tiefgaragenstellplätze folgende Durchschnittspreise veröffentlicht.



Für offene PKW-Stellplätze liegen keine Marktdaten vor, so dass hier eine sachverständige Einschätzung erfolgt.

## 9.2 Ableitung Vergleichswert Garagen-/Stellplatzanlage (Flurstück 225)

|                                                                                                                   |            |   |            |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---|------------|----------------|
| Garagen:                                                                                                          | 6 Garagen  | x | 10.000,- € | 60.000 €       |
| offene Stellplätze:                                                                                               | 6 Stellpl. | x | 3.000,- €  | 18.000 €       |
| Zu-/Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV <i>entfällt</i> |            |   |            | 0 €            |
| <i>Risikoabschlag</i> wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung der Garagen pauschal 5 % von 60.000,- €        |            |   |            | -3.000 €       |
|                                                                                                                   |            |   |            | 75.000 €       |
| <b>Vergleichswert des 1/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 225</b><br><b>75.000,- € x 1/12 MEA</b>                |            |   |            | <b>6.250 €</b> |

Die vorbenannten Einzelwerte wurden unter Würdigung der Lage- und Objektmerkmale angemessen gewählt.

## 10.0 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht) durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Die im Gutachten dargestellten Merkmale werden nachfolgend zusammengefasst und im jeweiligen Bewertungsverfahren in Abzug gebracht.

Ferner ist aufgrund der nicht durchgeführten Innensichtung ein Risikoabschlag hinsichtlich nicht bekanntem Zustand/Ausstattung zu berücksichtigen, der mit einem prozentualen Abschlag vom Ertragswert gem. Abschnitt 8.5 ermittelt wird.

|                                                                                                                                                                                                                                               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen gem. Abschnitt 4.7.1/4.7.5</b><br>fehlende Begrünung des Vorgartens, Befestigung der Stellplatzfläche                                                                                         | -1.000 €         |
| <b>Baumängel/Bauschäden gem. Abschnitt 4.7.5</b><br>von außen erkennbare Restarbeiten an der Elektroinstallation                                                                                                                              | -1.000 €         |
| <b>BOG insgesamt</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>-2.000 €</b>  |
| <b>Risikoabschlag wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung im Sach- und Ertragswertverfahren</b><br>pauschal 7,5 % vom Ertragswert der baulichen Anlagen gem. Abschnitt 8.5<br>384.387 €      x      -7,5%      =      -28.829 € gerundet | <b>-30.000 €</b> |

## 11.0 Verkehrswert

In Abschnitt 11.1 wird zunächst eine Gesamtverkehrswertermittlung der betroffenen Flurstücke als wirtschaftliche Einheit durchgeführt, in Abschnitt 11.2 ff. werden die entsprechenden Einzelverkehrswerte ermittelt.

### 11.1 Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert des Wohnhauses mit den zugehörigen Wegeanteilen (Flurstücke 398, 394, 142) wird aufgrund des Eigennutzungscharakters und der Marktgepflogenheiten auf Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie des Risikoabschlages wegen nicht durchgeführbarer Innenbesichtigung abgeleitet. Der Ertragswert stützt die Ausweisungen im Sachwertverfahren. Hinzuaddiert wird der anteilige Vergleichswert des Garagen-/ Stellplatzgrundstücks (Flurstück 225).

|                                                                                                                                                                                                                    |                            |                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|------------------|
| Der Gesamtverkehrswert des Einfamilienhauses "Aldiekstr. 6d" in 45968 Gladbeck (Flurstück 398) inkl. des Miteigentums an Bruchteilen der Flurstücke 225, 394 und 142 beträgt am Wertermittlungstichtag 15.01.2026: |                            |                    |                  |
| Sachwert                                                                                                                                                                                                           | (Flurstücke 398, 394, 142) | gem. Abschnitt 7.4 | 405.000 €        |
| Vergleichswert                                                                                                                                                                                                     | (Flurstück 225)            | gem. Abschnitt 9.2 | 6.250 €          |
|                                                                                                                                                                                                                    |                            |                    | <b>411.250 €</b> |
| <b>gerundet</b>                                                                                                                                                                                                    |                            |                    | <b>410.000 €</b> |
| Verkehrswert in Worten: -- vierhundertzehntausend Euro--                                                                                                                                                           |                            |                    |                  |

#### 11.1.1 Plausibilisierung der Verfahrensergebnisse mit Vergleichsdaten

In den Grundstücksmarktberichten des zuständigen Gutachterausschusses Dorsten (zuständig für Dorsten, Gladbeck, Marl) werden Durchschnittspreise für Immobilien ausgewiesen. Für die nachfolgende Plausibilisierung werden Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Gladbeck (Neubauten) der letzten 3 Veröffentlichungsjahre herangezogen.

| Marktbericht für Jahr<br>(Jahres-Verkäufe)         | 2024<br>(2023) | 2025<br>(2024) | 2026<br>(2025) | Daten<br>Bewertungs-<br>objekt |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| <b>Stadt</b> Gladbeck                              |                |                |                |                                |
| <b>Baugruppe</b> Neubau                            |                |                |                |                                |
| <b>Objektart</b> Doppelhaushälften/Reihenendhäuser |                |                |                |                                |
| Durchschnittsbaujahr                               | 2024           | 2024           | 2026           | 2023                           |
| Wohnfläche (m²)                                    | 139            | 140            | 144            | 136,22                         |
| Grundstück (m²)                                    | 228            | 231            | 306            | 302                            |
| Anzahl Verkäufe                                    | 5              | 3              | 12             | (inkl. Wegeanteile)            |
| <b>Preis (m² WF)</b>                               | <b>3.900</b>   | <b>3.940</b>   | <b>3.670</b>   | <b>2.973</b>                   |
| Standardabweichung (m² WF)                         | 220            | 60             | 230            |                                |
| Variationskoeffizient                              | 0,06           | 0,02           | 0,06           |                                |

Unter Berücksichtigung der Lage- und Objektmerkmale bzw. der aktuellen Marktsituation sowie des Risikoabschlages wegen der nicht durchführbarer Innenbesichtigung und dem Objekttyp bzw. der Baujahresklasse wird der ermittelte Sachwert gem. Abschnitt 11.1 in Höhe von 2.973 €/m² als angemessen erachtet.

### 11.2 Einzelverkehrswert 1/12 Anteil an Flurstück 225 - Garagengrundstück

|                                                                                                                                                                                          |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Im Rahmen der Einzelverkehrswertermittlung bestehen keine wertrelevanten Vor- oder Nachteile. Insofern entspricht der in Abschnitt 9.2 abgeleitete Vergleichswert dem Einzelverkehrswert |                |
| <b>Einzelverkehrswert 1/12 Anteil an Flurstück 225</b>                                                                                                                                   | <b>6.250 €</b> |

### 11.3 Einzelverkehrswert 1/6 Anteil an Flurstück 394 - Verkehrs-/Wegefläche

Im Rahmen der Einzelverkehrswertermittlung des Flurstücks 394 ist zu berücksichtigen, dass ohne diesen Miteigentumsanteil die Erschließung des Hauses nicht gesichert ist und die übrigen Anlieger ebenfalls über einen entsprechenden Miteigentumsanteil verfügen. Insofern kommt als Kaufinteressent i.W. nur der Eigentümer des Flurstück 398 in Frage.

|                                                                                        |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Bodenwert gem. Ableitung in Abschnitt 6.4.1                                            | 2.663 €        |
| 50% Abschlag wegen Käuferkreiseinschränkung im Rahmen der Einzelverkehrswertermittlung | -1.332 €       |
| <b>Einzelverkehrswert 1/6 Anteil an Flurstück 394</b>                                  | <b>1.331 €</b> |

### 11.4 Einzelverkehrswert 1/6 Anteil an Flurstück 142 - Grünfläche

Im Rahmen der Einzelverkehrswertermittlung des Flurstücks 142 ist zu berücksichtigen, dass ohne den Miteigentumsanteil an Flurstück 394 die Erschließung der Fläche nicht gesichert ist und generell ein geringes Interesse am Hinzukauf derartiger Grundstücksanteile besteht. Über das Flurstück 142 wird teilweise die Entwässerung des Hausgrundstücks gesichert. Die übrigen Anlieger verfügen ebenfalls über einen entsprechenden Miteigentumsanteil, insofern ist der Käuferkreis stark eingeschränkt.

|                                                                                        |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Bodenwert gem. Ableitung in Abschnitt 6.4.1                                            | 870 €        |
| 50% Abschlag wegen Käuferkreiseinschränkung im Rahmen der Einzelverkehrswertermittlung | -435 €       |
| <b>Einzelverkehrswert 1/6 Anteil an Flurstück 142</b>                                  | <b>435 €</b> |

## 11.5 Einzelverkehrswert Flurstück 398 - Hausgrundstück

Der Einzelverkehrswert des zu bewertenden Hausgrundstücks ergibt sich aus der Subtraktion des Gesamtverkehrswertes gem. Abschnitt 10.1 und der Einzelverkehrswerte der Flurstücke 225, 394, 142 gem. Abschnitt 10.2 ff.

Ohne den Miteigentumsanteil an der vorgelagerten Wegefläche (Flurstück 394) ist die Erschließung des Hauses nicht gesichert. Diesbezüglich ist bei der Einzelverkehrswertermittlung des Hausgrundstücks (Flurstücks 398) ein Minderwert analog eines "Notwegerechtes" zu berücksichtigen.

### Ermittlung des Minderwertes für das Notwegerecht an Flurstück 398

|                                                               |                            |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|
| erforderlicher Flächenanteil für Notweg                       |                            |
| Flurstück 394 = 355 m <sup>2</sup> x 1/6 Anteil               | 59,17 m <sup>2</sup>       |
| Wertansatz gem. Abschnitt 6.4                                 | 45,00 €/m <sup>2</sup>     |
| angemessener Zins (analog Liegenschaftszinssatz)              |                            |
| 1,75 % von 45,00 €/m <sup>2</sup>                             | 0,80 €/m <sup>2</sup>      |
| Kapitalisierungsfaktor                                        |                            |
| (unendliche Rente, Kapitalzinssatz 5 %)                       | (1,05 / 0,05) = 21,0       |
| jährliche Rente: 59,17 m <sup>2</sup> x 0,80 €/m <sup>2</sup> | 47,34 €                    |
| <b>Minderwert: 47,34 € x 21,0</b>                             | <b>994,14 €</b>            |
|                                                               | <b>gerundet 1.000,00 €</b> |

|                                                                                           |                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| Gesamtverkehrswert                                                                        | gem. Abschnitt 11.1 | 410.000 €        |
| abzgl. Einzelverkehrswert Flurstück 225                                                   | gem. Abschnitt 11.2 | -6.250 €         |
| abzgl. Einzelverkehrswert Flurstück 394<br>(ohne Minderwert für Käuferkreiseinschränkung) | gem. Abschnitt 11.3 | -2.663 €         |
| abzgl. Einzelverkehrswert Flurstück 142<br>(ohne Minderwert für Käuferkreiseinschränkung) | gem. Abschnitt 11.4 | -870 €           |
| Minderwert für "Notwegerecht" gem. vorheriger Ableitung                                   |                     | -1.000 €         |
| <b>Einzelverkehrswert Flurstück 398</b>                                                   |                     | <b>399.217 €</b> |
|                                                                                           | <b>gerundet</b>     | <b>400.000 €</b> |

## 11.6 Zusammenstellung der Verkehrswerte

|                                                 |                      |                  |
|-------------------------------------------------|----------------------|------------------|
| <b>Gesamtverkehrswert</b>                       | gemäß Abschnitt 11.1 | <b>410.000 €</b> |
| Einzelverkehrswert 1/12 Anteil an Flurstück 225 | gemäß Abschnitt 11.2 | 6.250 €          |
| Einzelverkehrswert 1/6 Anteil an Flurstück 394  | gemäß Abschnitt 11.3 | 1.331 €          |
| Einzelverkehrswert 1/6 Anteil an Flurstück 142  | gemäß Abschnitt 11.4 | 435 €            |
| Einzelverkehrswert Flurstück 398                | gemäß Abschnitt 11.5 | 400.000 €        |
| <b>Summe der Einzelverkehrswerte</b>            |                      | <b>408.016 €</b> |

## 11.7 Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht

Hiermit erkläre ich, dass ich das beauftragte Gutachten persönlich und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, bleibt ausgeschlossen, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Diesbezüglich wird auf das Urheberrecht des Sachverständigen verwiesen.

Die Gültigkeit des Gutachtens beschränkt sich nur auf den genannten Verwendungszweck. Schutzpflichten zugunsten Dritter begründet der Sachverständigenauftrag nicht. Auch im Wege der Abtretung ist eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Nur original unterschriebene Gutachten sind verwendungsfähig. Die Anfertigung von Kopien ist nur mit der ausdrücklichen Genehmigung des Verfassers zulässig.

**Dorsten, den 13.04.2026**

---

(M.A. Jens Hüsemann - HypZert F)



## 12.0 Anlagen

|          |                                                   |
|----------|---------------------------------------------------|
| Anlage 1 | Orientierungsplan / Stadtplanauszug               |
| Anlage 2 | Katasterkarte 1 : 1.000                           |
| Anlage 3 | Grundriss-/Schnittzeichnungen/Ansichten           |
| Anlage 4 | Wohn- und Nutzflächenberechnung                   |
| Anlage 5 | Fotodokumentation                                 |
| Anlage 6 | Mietableitung                                     |
| Anlage 7 | Bescheinigungen / Auskünfte                       |
| Anlage 8 | Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) |

Dieses Gutachten umfasst 52 Seiten (zzgl. Anlagen) und wurde sechsfach, einschließlich der vorstehend aufgeführten Anlagen, gefertigt. Eine Ausfertigung hiervon ist für Unterlagen des Verfassers bestimmt.