

von der IHK Nord-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. **Architektur (FH)**
Dipl. Wirt.-Ing. **Immobilienbewertung (FH)**

Sachverständigenbüro Tettenborn

Veit Tettenborn

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

Verkehrswertgutachten

Nr. KOC-0126-MFH

für das mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garagenzeile bebaute Grundstück

In der Aue 2, 45731 Waltrop

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 017/25**

zum Stichtag 08.10.2025



Ermittelter Verkehrswert

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

895.000 €

Marl, den 12.01.2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	9
2.1 Makrolage Stadt Waltrop	9
2.2 Mikrolage In der Aue	11
2.3 Grundstück	12
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5 Privat-rechtliche Situation	17
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Flächen- und Massenangaben	25
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	28
3 WERTERMITTLUNG	29
3.1 Bewertungsmodell	30
3.2 Bodenwertermittlung	32
3.3 Ertragswertermittlung	33
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	41
4 VERKEHRSWERT	43
4.1 Verfahrenswahl	43
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	44
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	45
5 ANLAGEN	46
5.1. Stadtplan	
5.2. Luftbild	
5.3. Katasterplan	
5.4. Bauzeichnungen aus der Bauakte und vom Eigentümer	
5.5. Urkunde	
5.6. Baulastunterlagen	
5.7. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Mehrfamilienhaus und Garagenzeile	
Ortstermin		08.10.2025
Wertermittlungsstichtag		08.10.2025
Objektadresse	In der Aue 2 45731 Waltrop	
Gemarkung	Waltrop	
Flur/Flurstück	22 / 196	
Objektinformationen	Baujahr	1969
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1977
	Ausbau Dachgeschoss	1995
	Alter	56 Jahre
	fiktives Alter	48 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	32 Jahre
Flächen	Grundstücksgroße	775 m²
	bebaute Fläche (nur Mehrfamilienhaus)	252 m²
	Bruttogrundfläche	1.260 m²
	Wohnfläche	714 m²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	300 €/m²
	angepasster Bodenwert	330 €/m²
	Bodenwert (absolut)	256.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	951.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 15,43)	951.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 56.000 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 14,52)	895.000 €
Ermittelter Verkehrswert		895.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Völker Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17-21 45657 Recklinghausen	
Aktenzeichen:	022 K 017/25	
Auftrag vom:	30.07.2025 (19.08.2025)	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garagenzeile bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Mehrfamilienhaus und Garagenzeile In der Aue 2 45731 Waltrop	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Recklinghausen Waltrop 41
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstück	Waltrop 22 196
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor. - in Erbengemeinschaft	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: 08.10.2025 Teilnehmer: - ein Beauftragter eines Miteigentümers - die Mieter*innen, soweit anwesend - der Sachverständige Tettenborn Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem eingeschränkten Umfang besichtigt werden. Während der Besichtigung vor Ort herrschten durchschnittliche Wetterbedingungen für eine Ortsbesichtigung. Alle Mieteinheiten waren nicht zugänglich, bei dem Ortstermin wurde ein repräsentativer Querschnitt besichtigt. Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos werden teilw. mit Einverständnis der bei dem Ortstermin beteiligten Personen dem Gutachten beigelegt, sie dürfen jedoch keine Personen zeigen. Teilweise wurde erlaubt Innenfotos anzufertigen, einer Verwendung im Gutachten jedoch widersprochen.	

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 08.10.2025
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbe-
 sichtigung.

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

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 30.07.2025 (19.08.2025)
- Grundbuchauszug vom 04.06.2025

eingeholte Unterlagen

- Bewilligungsurkunde vom 18.12.2008
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.08.2025
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 18.09.2025
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 26.08.2025
- Auskunft zu den Baulasten vom 30.10.2025
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 20.10.2025
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 28.08.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 22.08.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 09.09.2025
- Einsicht in die Bauakte am 27.08.2025

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 27.05.1968
- Rohbauabnahme vom 29.08.1968
- Schlussabnahme vom 24.09.1969
- Baugenehmigung vom 11.11.1970
- Schlussabnahme vom 10.05.1972
- Baugenehmigung vom 26.09.1980
- Rohbauabnahme vom 23.03.1981
- Baugenehmigung vom 12.01.1995
- Schlussabnahme vom 29.01.1998
- Umnutzung in Büroräume vom 15.10.2004

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Bauzeichnungen zu den Garagen ohne Datum
- Bauzeichnungen Mehrfamilienhaus Mai 1967
- Bauzeichnungen mit statischen Anmerkungen vom 23.11.1967
- Berechnung des umbauten Raums ohne Datum
- Wohnflächenberechnung aus der Bauzeit ohne Datum
- Wohnflächenberechnung Dachgeschossausbau vom 20.02.1992
- Zeichnungen zum Ausbau des Dachgeschosses vom 19.02.1992
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster ohne Datum
- Mieterliste vom 23.09.2025

Hinweis zu den Unterlagen

Für die zur Verfügung gestellten Unterlagen wird unterstellt, dass diese richtig und vollständig sind. Teilweise lagen die zur Verfügung gestellten Unterlagen nur auszugsweise vor.

Vorbemerkungen zum Gutachten

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen gemäß Inaugenscheinnahme während des Ortstermins, aus Nachforschungen in den verfügbaren Bauakten und ggf. ergänzend durch Auskünfte des Eigentümers, Auftraggebers oder sonstigen Nutzers erfolgten. Hierbei wurden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausstattungen berücksichtigt, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In Teilbereichen können hiervon Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen (Installationen Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft. In diesem Gutachten wurden nur solche Schäden aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren. Bei einem abweichenden Kenntnisstand wird im Gutachten näher darauf eingegangen.

Das Objekt wurde nicht auf versteckte Schäden, tierische Schädlinge oder gesundheitsschädigende Baumaterialien untersucht. In diesem Gutachten wurden solche Schäden nur insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mögliche Wertminderungen auf den Verkehrswert durch vorhandene Bauschäden ohne jegliche Bestandsaufnahme, technische oder chemische Prüfungen und Vorplanung angesetzt sind. Für eine fachgerechte Bauschadensaufnahme mit abschließender Schadensauflistung sind Spezialkenntnisse und -untersuchungen erforderlich, die im Rahmen einer üblichen Wertermittlung nicht erbracht werden können. Hierfür ist i. d. R. ein Bauschadensgutachter einzubeziehen.

Auch wurden keinerlei Untersuchungen zum Baugrund angestellt. Eigenschaften der Bodenbeschaffenheit und evtl. im Kataster nicht geführte Altlasten können daher nicht beurteilt werden. Im Verdachtsfall wird empfohlen, ein entsprechendes Bodengutachten zu beauftragen.

Hinweis zu der Bezeichnung des Gebäudes

Das Gebäude wird zum Wertermittlungstichtag in geringen Teilen im Dachgeschoss gewerblich als Bürofläche genutzt. Es handelt sich jedoch nicht um eine typische Nutzung, sodass das Gebäude im Gutachten als Mehrfamilienhaus beschrieben wird.

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

Im Gutachten wird der Begriff Modernisierung zum besseren Verständnis im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs verwendet. Dies bedeutet, dass der Begriff Modernisierung bauliche Maßnahmen beschreibt, die nach allgemeiner Auffassung als Modernisierung verstanden werden, auch wenn diese nicht eine oder alle Anforderungen des Begriffs Modernisierung im juristischen Sinne des Mietrechts (§ 555b BGB) erfüllen.

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist bzw. in der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
ImmoWertA:	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
BauO NRW:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
WFNG NRW	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
GEG:	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) - in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
Literaturquellen:	In diesem Gutachten wird insbesondere folgende Fachliteratur herangezogen: Wertermittlerportal - Premium -inkl. Kleiber-Digital- Onlinedatenbank für Wertermittler, Bundesanzeiger Verlag Köln Versteigerung und Wertermittlung - Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis Auflage: 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage; Dipl.-Rechtspfleger Bernd Stumpe, Dr.-Ing. ö.b. u. v. Sachverständiger Hans-Georg Dr. Dipl.-Ing. Tillmann; Reguvis Verlag 2014 Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Hausmann / Kröll 5. Auflage; Werner Verlag 2015 Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, Datenlizenz Deutschland -Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.boris.nrw.de).
Lizenzfreigaben:	Straßenlärm: "Daten der Kommunen und des Landes NRW © LANUV NRW, © EBA 2017, © Straßen.NRW, © GeoBasis-DE / BKG (2022) dl-de/by-2-0, © Land NRW (2022), © Copernicus Sentinel-2 Daten (2022)" veröffentlicht unter: https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/ Schienenlärm Bund Datenlizenz Deutschland Version 2.0 (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Quellenvermerk: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/) Daten der Portale des Landes NRW; Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 veröffentlicht unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 . hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Dienste teilw. noch im Aufbau befinden und daher können die bereitgestellten Informationen unvollständig sein. Außerdem wird der zugrunde liegende Datenbestand nur periodisch abgeleitet und kann insofern eine geringere Aktualität aufweisen als der Ausgangsdatenbestand.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf ausschließlich für den angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen oder Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen gestattet.

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 74 Seiten, inklusive 7 Anlagen und 45 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Waltrop

Räumliche Einordnung:	Die Stadt Waltrop, im Kreis Recklinghausen/ Regierungsbezirk Münster gelegen, ist eine Mittelstadt im nördlichen Ruhrgebiet in enger Nachbarschaft zu den Gemeinden/Städten Selm, Lünen (beide Kreis Unna), Dortmund (kreisfreie Stadt), Castrop-Rauxel und Datteln (beide Kreis Recklinghausen). Die verkehrsgünstige Lage der Stadt Waltrop (Autobahnen A2, A45) ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Großstädte Bochum, Dortmund und die Erholungsräume des Münsterlandes. Das Stadtgebiet hat heute eine Grundfläche von rd. 47 km². Mitte des Jahres 1979 schloss die Zeche Waltrop, damals mit Abstand der größte Arbeitgeber am Ort mit rund 2.000 Beschäftigten, ihre Werkstore. Aktuell entwickelt sich Waltrop jedoch durch die Ansiedlung größerer Logistikflächen auch zu einem Logistikstandort. Trotzdem ist der Strukturwandel auch in Waltrop zu spüren. Dies spiegelt sich in einer alternden Bevölkerung und einer im Landesvergleich überdurchschnittlichen Arbeitslosenquote wider.
Demografie Waltrop:	Waltrop ist die kleinste Stadt im Kreis Recklinghausen. Die Einwohneranzahl von Waltrop ist seit dem Jahr 2020 von 29.345 auf 29.272 (31.12.2024) zurückgegangen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von -0,25%.² Insgesamt ist die Einwohnerentwicklung seit Ende der 1990er Jahre rückläufig und stieg 2015 aufgrund der Zuwanderungspolitik wieder leicht an. Aktuell ist im Wesentlichen eine Seitwärtsbewegung erkennbar. Dieser Trend resultiert primär aus einem negativen natürlichen Saldo (mehr Sterbefälle als Geburten), der nur bedingt durch Zuzüge ausgeglichen werden kann. Die Prognosen, gestützt durch die statistischen Ämter, sehen eine Verringerung der jüngeren Bevölkerungsgruppen und einen signifikanten Anstieg der Zahl der Senioren (insbesondere der Hochbetagten) bis 2050. Nach Veröffentlichungen der Bertelsmann Stiftung / Wegweiser Kommune leben rd. 30.000 (Stand 2020) Einwohner in Waltrop und diese wird bis 2040 stabil bleiben. Der Altersquotient (über 65-jährige) wird dabei von 43% auf 59% ansteigen. Dies hat insbesondere Auswirkungen an die Anforderungen, die an den Wohnraum gestellt werden. Neben den wechselnden Ansprüchen an Wohnraum hat dies auch Folgen auf die Einkommensstruktur sowie auf das Konsumverhalten.
Arbeitslosenquote:	Bund: 6,2%; NRW: 7,7%; Kreis Recklinghausen: 8,6% (10/2025)
Verkehrsanbindung:	Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Waltrop inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes. Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt. Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur. An das Schienennetz der Deutschen Bahn ist Waltrop nicht angeschlossen. Die nächsten Bahnhöfe sind in Lünen und Castrop-Rauxel.

² Quelle: [<https://www.landesdatenbank.nrw.de>]

Immobilienmarkt:

Nach einer Phase der Korrektur zeigt der Markt im Großen und Ganzen wieder Anzeichen einer Stabilisierung und teils moderater Preissteigerungen. Nachdem die Preise in den Vorjahren (insbesondere 2023) zurückgegangen waren, verzeichnen die Kaufpreise für Wohnimmobilien, insbesondere für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser, in vielen Regionen wieder moderate Zuwächse (die Prognosen liegen für 2025 oft zwischen 1% und 4%).

Die größten Preisanstiege sind tendenziell in städtischen Lagen bzw. Metropolregionen zu beobachten, doch auch das Umland und Mittelstädte verzeichnen Zuwächse. Die Preise für hochwertige, energieeffiziente Neubauten zeigen sich robuster oder steigen stärker, während sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien stärker unter Preisdruck stehen können, da Energieeffizienz ein wichtiges Kaufkriterium ist. Das Angebot an Bestandsimmobilien ist oft begrenzt, da sich Kapitalanleger mit Verkäufen zurückhalten. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch.

Der Mietmarkt bleibt weiterhin angespannt. Die Mieten steigen kontinuierlich weiter, da der strukturelle Wohnungsmangel und hohe Bau- und Finanzierungskosten den Neubau bremsen, während die Nachfrage (auch durch Zuzug) hoch bleibt. Auffällig ist, dass die Mietdynamik in Mittelstädten und deren Umland teilweise stärker ist als in den Topstandorten selbst, was auf eine Verdrängungswirkung hindeutet.

Die Bauzinsen haben sich in den letzten Monaten in einem tendenziell stabilen Seitwärtstrend eingependelt. Für zehnjährige Darlehen liegen sie aktuell meist zwischen ca. 3,5% und 4,0% (Stand: Oktober 2025).

Kurz- bis mittelfristig wird eher mit einer Seitwärtsbewegung oder einem leichten Anstieg gerechnet, da die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen auf dem aktuellen Niveau hält und die hohe Staatsverschuldung für Aufwärtsdruck auf die langfristigen Renditen sorgen könnte.

Im Jahr 2024 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 2.073 Kaufverträge für Grundstücke vorgelegt. Das sind 5% mehr als 2023 (1.983 Kauffälle). Die Kaufsumme betrug 586,6 Millionen €, was einem Anstieg von 13% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Fläche, die verkauft wurde, lag bei 323,3 Hektar, was 25% weniger ist als im Jahr 2023.

Es wurden 147 Mehrfamilienhäuser (Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude) verkauft, was sowohl hinsichtlich des Umsatzes (100,58 Mio. €) als auch in der Anzahl der Kauffälle eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist.

2.2 Mikrolage In der Aue

Stadtteil Waltrop:	Waltrop hat keine definierten Stadtteile. Historisch besteht Waltrop aus dem Kernort bzw. der Bauerschaft Waltrop und sechs nach außen vorgelagerten alten Bauerschaften die zum Ort gehören.								
Zentralität:	Das Grundstück befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Waltrop. Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 1 km.								
Erreichbarkeit:	In der Aue: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, einseitigem Gehweg und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem instandsetzungswürdigen Zustand. Entfernungen: - Bundesstraße ca. 4,6 km (B474n) - Autobahn ca. 6,4 km (A2) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 12 km Castrop-Rauxel Das Grundstück liegt direkt an der Straße In der Aue. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden. In den Abendstunden kann sich die Stellplatzsituation anspannen. Es handelt sich um eine schwach frequentierte Wohnsammelstraße als Sackgasse mit Tempolimit 30. Insgesamt normale ortstypische Erreichbarkeit des Standortes.								
Umfeld:	Umgebung mit einer Mehrfamilienhausbebauung bestehend aus überwiegend II bis III-geschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss oder Flachdach unterschiedlicher Baujahre. Insgesamt eine Wohnviertelprägung.								
Infrastruktureinrichtungen:	Die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen sind im Stadtzentrum von Waltrop und im Bereich der Zufahrtsstraßen ins Stadtzentrum zu erreichen.								
Bodenrichtwertniveau:	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages GFZ ca. 1,0 - 1,5, Geschosse III - IV beitragsfrei (bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei)³ <table> <tr> <td>gute Lage:</td><td>400 €/m²</td></tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td><td>320 €/m²</td></tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td><td>290 €/m²</td></tr> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td><td>300 €/m²</td></tr> </table>	gute Lage:	400 €/m ²	mittlere Lage:	320 €/m ²	mäßige Lage:	290 €/m ²	Bodenrichtwert hier	300 €/m ²
gute Lage:	400 €/m ²								
mittlere Lage:	320 €/m ²								
mäßige Lage:	290 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	300 €/m ²								
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.								

³ Grundstücksmarktbericht für den Kreis Recklinghausen 2025; Seite 40

2.3 Grundstück

Flurstück:	196
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garagenzeile bebaut. Es wird als Vermietungsobjekt/Renditeobjekt genutzt.
Größe:	775 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	weitestgehend trapezförmig geschnittenes Grundstück Breite Straßenfront ca. 21,25 m, mittlere/nutzbare Tiefe ca. 36 m
Grundstücksausrichtung:	zur Nordwestseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Balkone sind zur Südostseite ausgerichtet
Bewuchs:	einfacher pflegeoptimierte Vorgartenflächen, Freiflächen im Hof werden als Rangierfläche für die Garagenzeile genutzt. Insgesamt Freiflächen mit eingeschränkten Freizeitqualitäten
Topografie:	fällt zur Garagenzeile leicht ab
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	Überdurchschnittliche Lärmbelastungen oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁴
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 18.09.2025 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk An der Haard / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld Waltrop-Gas liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen. Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

⁴ Quelle: [<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 19.12.2025

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 22.08.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. ⁵
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Mehrfamilienhauses nicht gekennzeichnet. ⁶
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁵ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-meldedok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten/n2000>] ;abgerufen am 19.12.2025

⁶ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>]; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2025] abgerufen am 19.12.2025

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	Darstellung im Flächennutzungsplan⁷ als gemischte Bauflächen Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal des Kreises Recklinghausen nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeeerfordernis) beurteilt.⁸ Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung.
Besonderes Städtebaurecht:	Gemäß den Darstellungen des Internetportals des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen. ⁹

Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist direkt an eine öffentliche Straße angebunden; augenscheinlich ist die Straße mit den öffentlichen Erschließungsanlagen hinreichend ausgebaut, sodass die gesicherte Erschließung (§§ 30, 34, 35 BauGB) gegeben ist.

Zudem besteht eine gesicherte Erschließung des Garagenhofes von der Gasstraße über das Flurstück 195 (In der Aue 2a).

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach tatsächlichen Eigenschaften baulich nutzbar. Somit besteht baureifes Land (§3 ImmoWertV).

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	Gemäß Bescheinigung der Stadt Waltrop vom 26.08.2025 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
Straßenbaubeiträge:	Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen:	Für die Bewertung wurde am 27.08.2025 die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes eingesehen. <u>Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:</u> <table> <tr> <td>Baugenehmigung Bauschein Nr. 124/68</td><td>vom 27.05.1968</td></tr> <tr> <td>Rohbauabnahme</td><td>vom 29.08.1968</td></tr> <tr> <td>Schlussabnahme</td><td>vom 24.09.1969</td></tr> </table> <u>Errichtung von 10 Garagen</u> <table> <tr> <td>Baugenehmigung Bauschein Nr. 299/70</td><td>vom 11.11.1970</td></tr> <tr> <td>Schlussabnahme</td><td>vom 10.05.1972</td></tr> </table>	Baugenehmigung Bauschein Nr. 124/68	vom 27.05.1968	Rohbauabnahme	vom 29.08.1968	Schlussabnahme	vom 24.09.1969	Baugenehmigung Bauschein Nr. 299/70	vom 11.11.1970	Schlussabnahme	vom 10.05.1972
Baugenehmigung Bauschein Nr. 124/68	vom 27.05.1968										
Rohbauabnahme	vom 29.08.1968										
Schlussabnahme	vom 24.09.1969										
Baugenehmigung Bauschein Nr. 299/70	vom 11.11.1970										
Schlussabnahme	vom 10.05.1972										

⁷ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/client?applicationId=6976&layers=OSM-Mapnik%3BGrenze+Emscher-Lippe%3BSatzung+%2F+Rechtskraft%3BAufstellungsbeschluss%3BEntwurf>]; abgerufen am 19.12.2025

⁸ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/client?applicationId=6976&layers=OSM-Mapnik%3BGrenze+Emscher-Lippe%3BSatzung+%2F+Rechtskraft%3BAufstellungsbeschluss%3BEntwurf>]; abgerufen am 19.12.2025

⁹ Quelle: [<https://www.bauleitplanung.nrw.de/?lang=de>]; abgerufen am 19.12.2025

Ausbau Dachgeschoss rechts

Baugenehmigung Bauschein Nr. 207/80	vom 26.09.1980
Rohbauabnahme	vom 23.03.1981

Ausbau Dachgeschoss links

Baugenehmigung Nr. 77/95	vom 12.01.1995
Schlussabnahme	vom 29.01.1998

Nutzungsänderung Dachgeschoss

Umnutzung in Büroräume	vom 15.10.2004
------------------------	----------------

Eine Prüfung, ob die zum Wertermittlungsstichtag geltenden Anforderungen (Brandschutz/Arbeitsschutz etc.) bzw. branchenspezifischen Anforderungen in allen Punkten eingehalten werden, wurde nicht durchgeführt, da es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Sachverständigen fällt.

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen augenscheinlich - soweit auf Basis des Umfangs der Ortsbesichtigung prüfbar - weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.

Baulasten

Nach einem Schreiben der Stadt Waltrop vom 30.10.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:

Blatt Nr. 1352 lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Waltrop In der Aue 2 - Gemarkung Waltrop, Flur 22, Flurstücke 195,196 verpflichten sich, gemeinsame Bauteile der Garagen beim Abbruch einer der Garagen zur Gewährleistung der Standsicherheit des verbleibenden Gebäudes nicht zu beseitigen. Die Baulast wird erforderlich durch die Teilung des Grundstückes (AZ 389-2008)

Diese Eintragung ist für das zu bewertende Grundstück **wertneutral**.

Blatt Nr. 1353 lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer und/oder der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Waltrop, In der Aue 2a - Gemarkung Waltrop, Flur 22, Flurstück 195 - verpflichten sich, eine Teilfläche ihres Grundstücks als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zu dem Grundstück Waltrop, In der Aue 2 - Gemarkung Waltrop, Flur 22, Flurstück 196 zur Verfügung zu stellen und diese Flächen allen Benutzern zugänglich zu machen.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten.

Diese Eintragung **begünstigt** das zu bewertende Grundstück und sichert die Erschließung der Garagen. Die Begünstigung ist durch die Erträge der Garage in der Wertermittlung ausreichend berücksichtigt.

Blatt Nr. 1353 lfd. Nr. 2

Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Waltrop In der Aue 2a - Gemarkung Waltrop, Flur 22, Flurstücke 195,196 verpflichten sich, gemeinsame Bauteile der Garagen beim Abbruch einer der Garagen zur Gewährleistung der Standsicherheit des verbleibenden Gebäudes nicht zu beseitigen. Die Baulast wird erforderlich durch die Teilung des Grundstückes (AZ 389-2008)

Diese Eintragung ist für das zu bewertende Grundstück **wertneutral**.

Die Eintragungen Blatt Nr. 1352 lfd. Nr. 1 und Blatt Nr. 1353 lfd. Nr. 2 sind nahezu gleichlautend und sind gegenseitig verzeichnet, sodass aus diesen Eintragungen kein signifikanter Werteeinfluss erkannt werden kann.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Waltrop vom 20.10.2025 besteht zu der zu bewertenden Immobilie ein offenes ordnungsbehördliches Verfahren an dem Gebäude:

Gemäß §10 Abs. 2 BauO NRW (Stand 1977) ist ein Spielplatz anzulegen. Dieser Mangel besteht offensichtlich seit Erstellung des Gebäudes, und Sanktionen sind bisher nicht erfolgt, sodass in der Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass auch zukünftig keine Sanktionen folgen werden. Dennoch besteht ein Restrisiko, dass bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt wird.

Beurteilung: Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Waltrop vom 28.08.2025 ist das Mehrfamilienhaus nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen. Gleiches gilt für eine Denkmalbereichssatzung.

Energieausweis: Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.
Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Recklinghausen
	Grundbuch von	Waltrop
	Blatt Nr.	41
	letzte Änderung	vom 02.05.2025, Ausdruck vom 04.06.2025

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	22	196	Gebäude- und Freifläche	775 m²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 4 zu 3

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) in Waltrop Blatt 12465 auf Nr. 1 (Flur 22 Flurstück 195) des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt II Nr. 1, hier vermerkt am 09.01.2009

lfd. Nr. 5 zu 3

Grunddienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung - Einstellen von Fahrzeugen und Fahrzeugzubehör nebst Garagengestaltungsregelung) in Waltrop Blatt 12465 auf Nr. 1 (Flur 22 Flurstück 195) des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt II Nr. 2, hier vermerkt am 09.01.2009

Abteilung I - Eigentümer:

lfd. Nr. 3.1, 3.2, 3.3.1 und 3.3.2:

Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.
- in Erbengemeinschaft

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen:

lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

gelöscht

lfd. Nr. 3

Umgeschrieben in eine Grunddienstbarkeit - Recht zum Anschluss einer Entwässerungsanlage für den jeweiligen Eigentümer des Grundstück Gemarkung Waltrop Flur 22 Flurstück 195 (Waltrop Blatt 12465). Bezug: Bewilligung vom 17.06.08 -UR- Nr.88/08 W, Notar xxx Recklinghausen). Eingetragen am 09.01.2009. Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.

lfd. Nr. 4 und lfd. Nr. 5

gelöscht

Ifd. Nr. 6

Eine natürliche Person, geboren am 14.06.1957, ist befreiter Vorerbe. Die Nacherbfolge tritt bei Tod des Vorerben ein.

Nacherben sind:

- 1) eine natürliche Person, geboren am 01.09.1992,
 - 2) eine natürliche Person, geboren am 07.11.1994,
- Eingetragen am 24.07.2024.

Ifd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 017/25)

Hinweis Gerichtsauftrag:

Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung des eingetragenen Rechts. Eine Verwendung und die Werthöhe des zu bewertenden Rechts in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkungen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

Abt. III – Hypotheken,
Grund-, Rentenschulden:

keine gültigen Eintragungen vorhanden

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:

Die Wohnungen sind vermietet. Die Mietverträge lagen zur Bewertung nicht vor. Von einem beteiligten Rechtsanwalt wurde am 23.09.2025 eine Mieterliste zur Verfügung gestellt.

Wohnungsbindung:

Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Waltrop vom 09.09.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus III-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	
Größe:	rd. 714 m ² Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblich genutztem Dachgeschoss	
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen.	
Baujahr:	um 1969	
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 1995 Ausbau Dachgeschoss links	
Modernisierungen:	Durchgreifende Modernisierungen, die einheitlich an dem Mehrfamilienhaus durchgeführt wurden, konnten nicht erkannt werden. Modernisierungen fanden im Rahmen von Instandhaltungen statt. Bei einem Mieterwechsel wurden die Wohnungen den aktuellen Anforderungen angepasst, wobei hier auf einen einfachen auf eine Vermietung ausgelegten Standard abgestellt wurde. Die länger zurückliegenden Modernisierungen haben nur noch reduzierte Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese überwiegend schon wieder in die Jahre gekommen sind und im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden und vom Volumen als untergeordnet zu beurteilen sind.	
Instandhaltung:	Das Mehrfamilienhaus wurde – soweit erkennbar - im notwendigen Umfang gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden durchgeführt. In Teilbereichen wurden die Instandsetzungsmaßnahmen jedoch nicht durchgeführt - Austausch einzelner Glasbausteine im Treppenhaus	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Dreispänner (Regelgeschoss), kein Aufzug	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben, Erdgeschoss liegt mehrere Stufen (Hochparterre) über Zugangsniveau	
Stellplätze:	7 Garagenstellplätze (nach Teilung und gemäß Plandarstellungen)	
E-Ladesäulen:	keine Ladepunkte für E-Autos - soweit erkennbar	
Aufteilung:	Kellergeschoss Erdgeschoss 1. Obergeschoss 2. Obergeschoss Dachgeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume, Technik 3 Wohnungen 3 Wohnungen 3 Wohnungen 2 Wohnungen bzw. 1 gewerbliche Einheit/ 1 Wohnung

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise
	Außenwände- massive konventionelle Bauweise
	Innenwände- massives Mauerwerk
Keller:	Boden- Terrazzofliesen (Treppenhaus) Beton, Estrich gestrichen (Kellergeschoss)
	Wände - massives Mauerwerk, geputzt/Anstrich (Treppenhaus) Fugenglattstrich gestrichen (Kellergeschoss)
	Decke - örtlich gegossene Betondecke, gestrichen geputzt (Treppenhaus) gestrichen schalrein entgratet (Kellergeschoss)
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk
	Decke - Betondecke geputzt gestrichen
Treppe KG - DG:	Betontreppe mit Kunststeinstufen, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht Das Vorhandensein einer Dämmung konnte nicht untersucht werden - gemäß Angabe sei das Dach in den Dachschrägen und der Kehlbalkenlage gedämmt.
Dachabdichtung:	Satteldach mit Betonpfannen
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen aus Zinkblech, Fallrohre aus PVC
Fassade:	Putz
Hauseingang/ Fenster:	Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung und integrierter Briefkastenanlage Kunststofffenster mit Isolierverglasung ca. 2015/16 (Wohnungen) Glasbausteine und RWA Anlage (Treppenhaus) Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz (Kellergeschoss)
Sonnenschutz:	Kunststoffrollladen manuell (Wohnungen)

Technik

Haustechnik:	bauzeittypischer Standard, in Teilen in die Jahre gekommenen
Sanitär und Heizung	
Heizung:	Öl-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher ca. 2010
Warmwasser:	zentral über die Heizungsanlage
Energie:	Öl (Öltank im Keller)
Wärmeübertragung:	Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil normaler Umfang
Installation:	in den Obergeschossen eine Unterputzinstallation, im Kellergeschoss eine Aufputzinstallation
Klimaanlagen:	im Bürobereich Klimaspplitgerät
Elektrische Anlagen	
Elektroanlagen:	uneinheitlich in Teilen bauzeittypisch in Teilen nachgerüstet
Installation:	überwiegend Unterputzinstallation, vereinzelt nachinstalliert und nachgerüstet mit Mehrfachsteckern, Aufputzinstallation im Keller

2.6.2 Ausbau

Wohnungseingangstür:	geschlossenes ursprüngliches Türblatt mit Gegensprechanlage und teilweise mit Spion
Boden:	Fliesen, Laminat, Teppich, PVC in überwiegend einfacher Qualität
Wand:	tapeziert und Anstrich, tapeziert/Dekor, Streichtapete, Fliesen im Nassbereich in überwiegend einfacher Qualität
Decke:	tapeziert und Anstrich, geputzt/gespachtelt und Anstrich, abgehangen Panneele/vertäfelt und teils mit integrierter Beleuchtung
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen überwiegend bauzeittypisch
Zustand:	in einer mittleren Qualität und einem uneinheitlichen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Wanne mit Duschgestänge oder Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten oder wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
Küche:	Wandarmatur oder Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss in einem normalen Umfang

Bei der Ortsbesichtigung konnten nicht alle Wohnungen besichtigt werden. Die Wohnungen sind bezüglich der Ausstattung für eine Vermietung ausgelegt. Die Wohnungen wurden teilweise sukzessive bei einem Mieterwechsel den aktuellen Wohnanforderungen angepasst.

Zu besichtigen waren die Wohnungen:

Erdgeschoss rechts	gepflegter Zustand mit zeitgemäßem Wannenbad (ca. 2020)
Erdgeschoss links	gepflegter Zustand mit zeitgemäßem Wannenbad (ca. 2010)
1. Obergeschoss rechts	einfacher Zustand mit bauzeittypischem Wannenbad und Wandarmatur in der Küche
1. Obergeschoss mitte	gepflegter Zustand mit zeitgemäßem Duschbad (2024)
1. Obergeschoss links	gepflegter Zustand mit einfachem zeitgemäßem Wannenbad (ca. 2010) und Wandarmatur in der Küche
2. Obergeschoss rechts	einfacher in Teilen nicht mehr zeitgemäßer in die Jahre gekommener Zustand mit Wannenbad
2. Obergeschoss links	einfacher Zustand mit einfachem Wannenbad
2. Obergeschoss mitte	gepflegter Zustand mit zeitgemäßem Wannenbad (ca. 2025) und Wandarmatur in der Küche
Dachgeschoss links	Büroräume im einfachen Zustand mit instandsetzungsbedürftigem Duschbad mit Fäkalienhäxler

Hinweis: Die Baubeschreibung listet die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale auf. In Einzelbereichen kann es abweichende Bauausführungen geben, die jedoch vom Volumen her untergeordnet sind und somit in den angesetzten Parametern ausreichend berücksichtigt sind.

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.	
Ver- und Entsorgung:	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation
	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Erdkabelanschluss – Anschluss an die Telekommunikation
Vorgarten:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonpflaster/Platten befestigt. Die unbefestigten Flächen sind mit einer Rasenfläche und Beeten im Randbereich gestaltet und werden von den Mietern als Freifläche genutzt.	
Hoffläche:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Asphalt und Betonpflaster befestigt und werden als Rangierfläche für die Garagen genutzt. Die Hoffläche bietet keine Aufenthaltsqualität. Die Erschließung ist über das Flurstück 195 mit Baulasten und Dienstbarkeiten gesichert. Im Bereich der Hoffläche stehen Restarbeiten einer Reparatur aus.	
Einfriedungen:	Holzflechtzaun, angrenzende Gebäude	

2.6.4 Nebengebäude

Garagenzeile	individuell errichtete Garagenzeile Die Garagen konnten nicht von innen besichtigt werden.	
Baujahr:	1970	
Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise Wände - massives Mauerwerk Decke - Holzbalkendecke gemäß Plan - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben!	
Dach:	flach geneigtes Dach	
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, vermutlich Zementfaserwellen gemäß Plan	
Fassade:	Klinkerriemchen	
Boden:	Beton - gemäß Angaben	
Wand:	Fugenglattstrich und Anstrich - gemäß Angaben	
Decke:	Holzbalkendecke	
Tor:	manuell zu betätigende Garagentore - gemäß Angaben	

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:

Die notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden durchgeführt und das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem überwiegend bauzeittypischen Zustand mit kleineren Modernisierungen (Heizkessel, Fenster, teilweise Bäder in den Wohnungen und in Teilen die Innenausstattung in den Wohnungen). Gemäß Angaben bei der Ortsbesichtigung wurde die Ausstattung der Wohnungen in Teilen von den Mietern eingebracht.

Der Zustand der Wohnungen ist uneinheitlich von ursprünglich (langjährige Mieter) bis modernisiert. Bei einem Mieterwechsel wurden die Wohnungen teilweise den aktuellen Anforderungen angepasst. Hierbei wurde auf einen auf eine Vermietung ausgelegten Standard zurückgegriffen. Durchgreifende Modernisierungen oder Sanierungen haben noch nicht stattgefunden, könnten aber mittelfristig anstehen (Fassadendämmung, Dach, Elektro-Unterverteilungen).

Neben mehreren kleineren Instandsetzungsmaßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:

- Instandsetzung der Bürofläche im Dachgeschoss/Umbau in eine Wohnung
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt, teils deutlich in die Jahre gekommen
- teils beschädigte Feininstallation
- teils beschädigte Glasbausteine im Treppenhaus/Austausch der Glasbausteine
- teils fehlende oder beschädigte Türblätter
- unzureichende Höhenunterschiede zwischen Balkon und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Restarbeiten im Bereich der Außenanlagen (Schadensbeseitigung am Haus In der Aue 2a)
- unzureichende elektrische Absicherung (fehlender FI Schalter) und mögliche Nachrüstpflicht bei Veränderungen an der elektrischen Anlage
- Instandsetzungsbedarf im Bereich der befestigten Außenflächen

Hier wird nochmals darauf verwiesen, dass bei der Ortsbesichtigung nicht alle Wohnungen besichtigt werden konnten und dass in den nicht besichtigten Wohnungen weitere Schäden vorhanden sein könnten.

Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit vereinzelten Modernisierungsmaßnahmen erkennbar gewesen.

Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen schadenfreien, altersgerechten Zustand herzustellen. Möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und weitere Parameter der Wertermittlung hätten.

Schadstoffe in den Baustoffen:

Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass Faserzementschindeln im Bereich des Daches verbaut wurden. Faserzementschindeln können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind.

veraltete Installationen:	Aufgrund des Baujahres besteht die Möglichkeit, dass die Elektroinstallation zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr den Anforderungen entspricht. Bei Arbeiten an der Elektroinstallation (Nachziehen von Stromleitungen, Ertüchtigung der Rauminstallation, Austausch der Stromzähler etc.) kann der Bestandsschutz verloren gehen, sodass umfangreichere Arbeiten erforderlich werden (Austausch von stoffummantelten Leitungen, nachträgliche Absicherung durch FI-Schalter, Verlegung des Stromzählers). Eine abschließende Beurteilung ist nicht möglich, weshalb hier nur ein Hinweis erfolgt.
Energetische Situation:	Zuletzt wurden die Fenster getauscht und ca. 2010 der Heizkessel sowie der Warmwasserspeicher erneuert. Sonstige nennenswerte energetische Maßnahmen, die bisher an dem Mehrfamilienhaus durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Mittelfristig steht die Ertüchtigung der Dämmung des Daches und der Kellerdecke und die Dämmung der Fassade an. Ob die Wärmedämmung im Bereich des Daches den aktuellen Anforderungen entspricht, konnte nicht überprüft werden und die Beurteilung liegt nicht im Fachgebiet des Sachverständigen. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen (§47 GEG) erfüllt sind. Baualterstypisch sind Wärmebrücken durch Wandnischen und auskragende Betonbauteile vorhanden. Bei der Heizung handelt es sich gemäß Erkenntnissen um eine Ölzentralheizung, deren Austausch ab 2026 nur noch unter verschärften Bedingungen zugelassen wird. Inwieweit die Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen. Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen in Teilen ertüchtigten Wärmeschutz des Gebäudes und einer in Teilen modernisierten Gebäudetechnik mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.
Drittverwendungsfähigkeit:	Das mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garagenzeile bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Dies gilt auch für die gewerblichen Räume im Dachgeschoss. Diese werden zum Wertermittlungsstichtag als Büroräume genutzt, die nachhaltige Nutzung wird hier jedoch als Wohnraum gesehen.
Beurteilung:	Typische einfache Mehrfamilienhausbauweise, die im Wesentlichen den wirtschaftlichen Zwängen der Nachkriegszeit geschuldet ist. Von der Architektur her handelt es sich um einfache, schnörkellose Gestaltung, wie sie vielfach in Waltrop und sonstigen Städten errichtet wurden. Stilelemente, die das Mehrfamilienhaus aus der Masse der Nachkriegsbauten aus den 1950er Jahren herausheben würden, sind nicht vorhanden. Insgesamt handelt es sich um eine einfache Bauweise. Je Regelgeschoss werden 3 Wohnungen erschlossen. Die Wohnungen rechts und links mit jeweils 3 Zimmern, Küche, Bad und eine mittlere Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Bad. Die Wohnungen sind funktional geschnitten und haben jeweils einen Balkon. Im Dachgeschoss befinden sich eine Wohnung und eine gewerbliche Einheit, deren nachhaltige Nutzung in einer Wohnung gesehen wird. Bei der Ortsbesichtigung konnten nicht alle Wohnungen besichtigt werden. Die Ausstattung der Wohnungen ist uneinheitlich. Bei einem Nutzerwechsel wurden die Wohnungen den Anforderungen an Wohnraum zum jeweiligen Zeitpunkt angepasst bzw. gemäß Angabe bei der Ortsbesichtigung haben die langjährigen Mieter die Wohnungen angepasst. Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und funktional gestaltetes Mehrfamilienhaus mit einer uneinheitlichen Ausstattung.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

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

Grundstück

775 m²

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	21,24 m	x	11,87 m	=	252 m ²
Erdgeschoss	21,24 m	x	11,87 m	=	252 m ²
1. Obergeschoss	21,24 m	x	11,87 m	=	252 m ²
2. Obergeschoss	21,24 m	x	11,87 m	=	252 m ²
Dachgeschoss	21,24 m	x	11,87 m	=	252 m ²

Summe BGF Mehrfamilienhaus gesamt (auf 1 m² gerundet)

1.260 m²

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbeachtung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen. Auskragende Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, bleiben unberücksichtigt.

Die BGF wird auf Basis der zur Verfügung gestellten Pläne zum Bauantrag berechnet.

2.7.3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Berechnung der WGFZ

Geschoss	BGF	Faktor	
Kellergeschoss	252 m ² x	0,00 =	0 m ²
Erdgeschoss	252 m ² x	1,00 =	252 m ²
1. Obergeschoss	252 m ² x	1,00 =	252 m ²
2. Obergeschoss	252 m ² x	1,00 =	252 m ²
Dachgeschoss	252 m ² x	0,75 =	189 m ²
945 m ² / 775 m ² = 1,2			

Begründung

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wird nach den Vorgaben der ImmoWertV (§16 (4)) berechnet und bei der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt. Hierbei wird die Bruttogrundfläche (BGF) vom Dachgeschoss mit 0,75 berechnet, sofern es ausbaufähig ist. Kellergeschosse werden angerechnet, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wird hier nur ausgerechnet, um die Geschossflächenzahl im Bodenrichtwert in Relation zu setzen. Also um zu überprüfen, ob das Grundstück gegenüber dem Referenzgrundstück überdurchschnittlich oder unterdurchschnittlich ausgenutzt ist. Eine anderweitige Verwendung der errechneten wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) ist nicht zulässig!

2.7.4 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss rechts			Faktor	
Flur	6,40 m x	1,90 m x	0,97 =	11,80 m ²
Bad	2,51 m x	1,90 m x	0,97 =	4,63 m ²
./.. Kamin	0,40 m x	0,40 m x	-0,97 =	- 0,16 m ²
Kind	2,51 m x	4,14 m x	0,97 =	10,07 m ²
Küche	2,40 m x	4,14 m x	0,97 =	9,63 m ²
./.. Kamin	0,40 m x	0,40 m x	-0,97 =	- 0,16 m ²
Eltern	3,76 m x	4,14 m x	0,97 =	15,08 m ²
Wohnen	4,14 m x	5,01 m x	0,97 =	20,09 m ²
Balkon	3,00 m x	1,12 m x	0,25 =	0,84 m ²
Summe Erdgeschoss rechts				71,82 m ²
Erdgeschoss mitte			Faktor	
Diele	3,64 m x	1,26 m x	0,97 =	4,44 m ²
Wohnen	4,14 m x	5,01 m x	0,97 =	20,09 m ²
Eltern	3,76 m x	5,01 m x	0,97 =	18,27 m ²
Bad	2,51 m x	1,78 m x	0,97 =	4,32 m ²
./.. Kamin	0,40 m x	0,80 m x	-0,97 =	- 0,31 m ²
Abstellen	1,03 m x	1,78 m x	0,97 =	1,76 m ²
./.. Kamin	0,40 m x	0,40 m x	-0,97 =	- 0,16 m ²
Küche	3,64 m x	1,78 m x	0,97 =	6,26 m ²
Balkon	3,00 m x	1,12 m x	0,25 =	0,84 m ²
Summe Erdgeschoss mitte				55,51 m ²
Erdgeschoss links			Faktor	
Flur	6,40 m x	1,90 m x	0,97 =	11,80 m ²
Bad	2,51 m x	1,90 m x	0,97 =	4,63 m ²
./.. Kamin	0,40 m x	0,40 m x	-0,97 =	- 0,16 m ²
Kind	2,51 m x	4,14 m x	0,97 =	10,07 m ²
Küche	2,40 m x	4,14 m x	0,97 =	9,63 m ²
./.. Kamin	0,40 m x	0,40 m x	-0,97 =	- 0,16 m ²
Eltern	3,76 m x	4,14 m x	0,97 =	15,08 m ²
Wohnen	4,14 m x	5,01 m x	0,97 =	20,09 m ²
Balkon	3,00 m x	1,12 m x	0,25 =	0,84 m ²
Summe Erdgeschoss links				71,82 m ²
Obergeschosse				
1. Obergeschoss rechts				71,82 m ²
1. Obergeschoss mitte				55,51 m ²
1. Obergeschoss links				71,82 m ²
2. Obergeschoss rechts				71,82 m ²
2. Obergeschoss mitte				55,51 m ²
2. Obergeschoss links				71,82 m ²
Dachgeschoss links				59,84 m ²
Dachgeschoss Links				56,96 m ²
Summe Obergeschosse				515,10 m ²
Summe Wohnfläche gesamt				714,25 m²

Ein vollständiges Aufmaß der Wohnfläche war wegen des eingeschränkten Umfangs bei der Ortsbesichtigung nicht möglich. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden.

In den ursprünglichen Bauantragsunterlagen lagen keine Wohnflächenberechnungen bei. Die Wohnfläche der Regelgeschosse wird auf Basis der eingeholten Bauantragsunterlagen ermittelt. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden. Offensichtlich sind die Maßangaben in den Plänen nach Rohbaumaßen ermittelt worden, sodass hier ein pauschaler Putzabzug in Höhe von 3% in Anlehnung an die II. BV vorgenommen wird. Die Abzüge für die Kamine werden geschätzt. In den Bauantragsunterlagen zu dem Ausbau des Dachgeschosses lagen Wohnflächenberechnungen bei, die hier übernommen werden. Die errechneten Wohnflächen stimmen mit den Wohnflächenangaben in der Mieterliste annähernd überein.

Hinweis:

Eine Übernahme der angegebenen Wohnfläche für andere Zwecke wie beispielsweise in Kauf- oder Mietverträgen oder zur Nebenkostenabrechnung ist **nicht zulässig** und **wird untersagt**. In diesen Fällen wird empfohlen, ein zweckgebundenes Aufmaß anfertigen zu lassen.

Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = $(714 \text{ m}^2 / 1.260 \text{ m}^2)$ 0,57

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = $(714 \text{ m}^2 / 1.008 \text{ m}^2)$ 0,71

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Die Wohnflächenfaktoren liegen in einem plausiblen Bereich.

2.7.5 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage	7 Stk
---------------------------	-------

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind die oben angeführten Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Bei der Teilung wurden 3 von den 10 gebauten Garagen dem benachbarten Flurstück 195 zugeschrieben, sodass 7 Garagen der Garagenzeile zu dem zu bewertenden Mehrfamilienhaus gehören.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Nach den rückläufigen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt zeigen sich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erste Erholungstendenzen und die gefallen Preise tendieren seitwärts bzw. steigen wieder an. Im laufenden Geschäftsjahr 2025 stabilisiert sich der Immobilienmarkt und in Teilen steigen die Preise wieder, abhängig von der Lage und der Immobilienart, jedoch tun sich insbesondere ertragsorientierte Objekte schwerer als eigengenutzte Immobilien.

Ein Grund sind die stabilen Bauzinsen, die Finanzierungen kalkulierbarer machen. Steigende Mieten erhöhen den Druck, Eigentum zu erwerben, und gespartes Eigenkapital verbessert die Ausgangsposition vieler Käufer. Ein knappes Angebot trifft auf neue Kaufbereitschaft – das ist ein klassischer Preistreiber.

Dennoch ist der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei und Preissteigerungen wie in der Niedrigzinsphase sind nicht mehr zu erwarten. Generell gilt, dass gut erhaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 40 Jahre sind, bisher nicht grundlegend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, lassen sich nur mit überdurchschnittlichen Abschlägen am Markt platzieren. Zudem ist festzustellen, dass sich die Vermarktungsdauer deutlich verlängert hat.

Bei Renditeobjekten sinken die Renditen aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten. Diese werden jedoch durch die inflationsbedingt überproportional gestiegenen Mieten kompensiert, was den Markt in guten Vermietungsstandorten belebt. Eigentümer, die nicht verkaufen müssen, halten ihre Immobilien und der Markt hat deutlich an Volumen und Dynamik verloren.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Immobilien
- das Mehrfamilienhaus wurde in Teilen zum Wertermittlungsstichtag den Anforderungen an Wohnraum angepasst

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1969 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als jüngere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- Mieten steigen stärker als die Immobilienpreise somit höhere Renditen, die die gestiegenen Zinsen kompensieren

Bedrohungen:

- seit 2022 andauernde Rezession/ schwache Wirtschaftsphase
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- mögliche notwendige Investitionen lassen sich nicht über eine erhöhte Miete refinanzieren, da das Mietsteigerungspotenzial in Waltrop im Vergleich zu den Kosten nicht ausreichend ist
- vermutlich altlastenbelastete Baustoffe vorhanden

Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹⁰

Es handelt sich hierbei um einen objektiven bzw. allgemeingültigen Wert, den das Grundstück für jedermann hat. Er ist intersubjektiv nachvollziehbar und nachprüfbar. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als allgemeingültige Bewertungsregeln in Deutschland zu berücksichtigen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen für vergleichbare Objekte vorliegt und oder objektspezifische Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Es ist vornehmlich für Eigentumswohnungen und standardisierte Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet und bildet das Standardverfahren für die Bodenwertermittlung. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle von oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dem Käufer kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Dies ist zum Beispiel bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken der Fall. Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden sind.

Das Sachwertverfahren ist dagegen bei bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und die Kaufentscheidung nach persönlichen Motiven erfolgt. Weitere Aspekte sind die Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen umsetzen zu können, der Aufbau einer Kapitalanlage (Alterssicherung) und die Sicherheit vor Mietkündigungen und Mieterhöhungen. Dies gilt vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Der jeweils ermittelte Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert) ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen und ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, welche aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind. Hierbei ist die Modellkonformität zu beachten (§10 ImmoWertV). Nur ein identischer Weg zur Ableitung des jeweils vorläufigen Verfahrenswerts führt zur richtigen Anwendung des jeweiligen Marktanpassungsfaktors.

Abweichungen oder objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die im jeweils vorläufigen Wert noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren mittels Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV), soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren noch nicht berücksichtigt sind.

¹⁰ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Mehrfamilienhäuser werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren beurteilt, da bei diesen Objekten die nachhaltig zu erzielenden Erträge und keine individuellen Motive bei einer Kaufentscheidung im Vordergrund stehen. Dies ist auch bei dem zu bewertenden Objekt der Fall.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Ertragswertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025

Für die Ableitung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude wurden Verkäufe aus dem Geschäftsjahr 2023 und 2024 abgeleitet.¹¹

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie der zugrunde gelegten Modellansätze der ImmoWertV und der ImmoWertA ermittelt. Dabei wurde die Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) zur ImmoWertV und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren berücksichtigt (Stand: Dezember 2023).¹²

Folgende Modellparameter liegen zugrunde:

- Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 ImmoWertV
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei Modernisierungen modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgrad gem. Anlage 2 ImmoWertV
- Mietspiegel für nicht preisgebundene bzw. für frei finanzierte Wohnungen in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop zum Kaufzeitpunkt
- Gewerblicher Mietpreisspiegel der IHK Nord Westfalen zum Kaufzeitpunkt bzw. Ergebnisse der Markuntersuchungen der Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen (siehe Ziffer 9.1)
- Bewirtschaftungskosten: Modellansätze gem. Anlage 3 ImmoWertV
- Bodenwert: Ermittlung über objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert aus dem Jahr des Kauffalls (Anpassungen gem. § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 der ImmoWertV)
- Verzinsung des Bodenwertes zum Zeitpunkt des Kauffalls
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu berücksichtigen (z.B. grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, nicht ertragsbringende Nebengebäude, ggf. Baumängel/Bauschäden)

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes orientiert sich i. d. R. an der Differenz zwischen dem Gebäudealter und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer. Durchgeführte oder unterlassene Modernisierungen oder Sanierungen haben einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer, sodass ggf. die Restnutzungsdauer anzupassen ist und ein sogenanntes fiktives Baujahr errechnet wird.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

¹¹ Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Recklinghausen; Seite 60

¹² Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Recklinghausen; Seite 78

In der ImmoWertV Anlage 2 ¹³ ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen beschrieben.

Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

Das Gebäude wurde um 1969 fertiggestellt. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 56 Jahren.

Bei baulichen Maßnahmen am Gebäude zur Instandhaltung oder Modernisierung ist das entscheidende Merkmal der Zeitpunkt, an dem die Maßnahmen durchgeführt wurden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist dadurch i. d. R. ein geringerer oder gar kein Vorteil mehr gegeben. Sofern Bauteile zum Stichtag noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, können auch hierfür Modernisierungspunkte eingeräumt werden.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung und nach sachverständig vergeben für

- Modernisierung der Fenster und Außentüren
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - in Teilbereichen
- Modernisierung der Heizungsanlage - länger zurückliegend
- Modernisierung von Bädern - in Teilbereichen
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - in Teilbereichen

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (5 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 56 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 32 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 48 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1977, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Garagen

Für die Garagen wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV eine reduzierte Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angenommen. Bei einem Alter von 53 Jahre ist die übliche Gesamtnutzungsdauer annähernd erreicht. Die Abmessungen der Garagen sind nicht mehr zeitgemäß, sodass der Zuschnitt der Garagen wirtschaftlich überaltert ist. Die Restnutzungsdauer der Garagen wird nachfolgend mit 10 Jahren angenommen.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2025
Baujahr	1969
tatsächliches Alter	56 Jahre
Ausbau Dachgeschoss	1995
fiktives Baujahr	1977
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	48 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	32 Jahre

Nutzungsdauern Garagenzeile

Baujahr	1972
tatsächliches Alter	53 Jahre
fiktives Baujahr	1975
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	50 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre

¹³ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

3.2 Bodenwertermittlung

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

Grundstück

Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	22	196	Gebäude- und Freifläche	775 m ²

Gesamtgröße **775 m²**

Bodenrichtwert **300 €/m²**

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 10% (wirtsch. Ausnutzung)

Korrektur (€/m²) 10% von 300 €/m² = 30 €/m²

Bodenwertansatz (€/m²) gerundet **330 €/m²**

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	775 m ²		
Bodenwertansatz	330 €/m ²		
	330 €/m ² x	775 m ² =	255.750 €
Rundung			250 €

Bodenwert (rentierlicher Anteil) **256.000 €**

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2025 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Waltrop
Postleitzahl	45731
Ortsteil	Waltrop
Bodenrichtwertnummer	768
Bodenrichtwert	300 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

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

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

Im Grundstücksmarktbericht sind keine Anpassungen für eine abweichende Geschosszahl angegeben. In Bezug auf die wertrelevante GFZ (WGFZ) ist das Grundstück mit der III-geschossigen Bebauung (WGFZ = 1,2) gegenüber der II-geschossigen Bebauung des Referenzgrundstücks (WGFZ = 0,9) besser ausgenutzt, sodass hier eine sachverständige Anpassung von 10% vorgenommen wird.

3.3 Ertragswertermittlung

Im Folgenden wird die Ertragswertberechnung für das zu bewertende Objekt durchgeführt.

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Erdgeschoss rechts	W	71,82 m²	5,51 €/m²	396,00 €	6,75 €/m²	484,79 €
Erdgeschoss mitte	W	55,51 m²	5,55 €/m²	308,00 €	6,75 €/m²	374,69 €
Erdgeschoss links	W	71,82 m²	5,51 €/m²	396,00 €	6,75 €/m²	484,79 €
1. Obergeschoss rechts	W	71,82 m²	5,51 €/m²	396,00 €	6,75 €/m²	484,79 €
1. Obergeschoss mitte	W	55,51 m²	5,55 €/m²	308,00 €	6,75 €/m²	374,69 €
1. Obergeschoss links	W	71,82 m²	5,51 €/m²	396,00 €	6,75 €/m²	484,79 €
2. Obergeschoss rechts	W	71,82 m²	5,43 €/m²	390,00 €	6,75 €/m²	484,79 €
2. Obergeschoss mitte	W	55,51 m²	5,85 €/m²	325,00 €	6,75 €/m²	374,69 €
2. Obergeschoss links	W	71,82 m²	5,51 €/m²	396,00 €	6,75 €/m²	484,79 €
Dachgeschoss rechts	W	59,84 m²	5,35 €/m²	320,00 €	6,75 €/m²	403,92 €
Dachgeschoss links	W	56,96 m²	6,32 €/m²	360,00 €	6,75 €/m²	384,48 €
		714,25 m²	ø 5,59 €/m²	3.991,00 €	ø 6,75 €/m²	4.821,21 €

Stellplätze

Art des Stellplatzes	Nutzung		tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
		Anzahl	Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Stellplätze in der Garage	GA	5 Stk	42,60 €/St	213,00 €	45,00 €/St	225,00 €
Stellplätze in der Garage	LeGa	2 Stk	0,00 €/St	0,00 €	45,00 €/St	90,00 €
		7 Stk	ø 30,43 €/St	213,00 €	ø 45,00 €/St	315,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	4.821,21 €
marktübliche Mieterträge Garagen	225,00 €
marktübliche Mieterträge Leerstand Stellplätze	90,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	5.136,21 €

marktüblicher jährlicher Rohertrag 5.136,21 € x 12 **rd. 61.635 €**

BEGRÜNDUNGEN

Rohrertrag

Der maßgebliche Rohrertrag wird aus den marktüblichen Mieten abgeleitet, die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag in vergleichbaren Objekten durchschnittlich erzielbar sind. Es handelt sich hierbei um Mieten, die viele Nutzer zum Wertermittlungsstichtag und über eine mittelfristige Mietdauer bereit wären zu zahlen. Die nachhaltige Erzielbarkeit soll ausschließen, dass eine kurzfristig über oder unter dem Marktniveau liegende Miete in die Ertragswertberechnung einfließt und das Ergebnis verfälscht.

Bei Wohnimmobilien orientiert sich die marktübliche Miete daher maßgeblich an der ortsüblichen Vergleichsmiete, welche als Mischung von Neu- und Bestandsmieten von örtlichen Vertretern der Mieter und der Vermieter festgestellt wird. Hierbei ist anzumerken, dass die Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, deren Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am Wohnungsmarkt und aus den jeweiligen Verhandlungserfolgen des Mieters bzw. des Vermieters.

Hierbei ist anzumerken, dass gewerbliche Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, deren Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am freien Markt sowie aus den jeweiligen Verhandlungserfolgen der Vertragsparteien.

Sofern geeignete tatsächliche Mieten vorliegen, sind diese bei der Ableitung des Rohertrages zu prüfen, da sie die Individualität des Wertermittlungsobjektes unmittelbar widerspiegeln.

Letztlich kann der Ansatz des Rohertrages jedoch nicht unabhängig vom verwendeten Ertragswertmodell gewählt werden. Weicht demnach die tatsächlich einkommende oder erzielbare Miete erheblich vom Ansatz im Ertragswertmodell ab, so ist zunächst die Basismiete des Ertragswertmodells anzusetzen und die Abweichung ggf. als besonderes Grundstücksmerkmal (boG) bei der Wertableitung zu berücksichtigen.

Tatsächliche Mieten

Die vereinbarten Wohnungsmieten liegen im Durchschnitt bei 5,59 €/m² in einer Spanne von 5,35 €/m² bis 6,32 €/m². Die Streuung liegt hierbei unter Berücksichtigung der Wohnungsgrößen und der Lage der Wohnungen mit 13% in einer üblichen Spanne

Für die Bewertung wurde eine Mieterliste vom 23.09.2025 zur Verfügung gestellt. Demnach sind alle Wohnungen/gewerbliche Einheit Dachgeschoss und 5 Garagen vermietet und zwei Garagen sind nicht vermietet.

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung		tatsächliche Mieten	
		Fläche	Miete	Ertrag
Erdgeschoss rechts	W	71,82 m ²	5,51 €/m ²	396,00 €
Erdgeschoss mitte	W	55,51 m ²	5,55 €/m ²	308,00 €
Erdgeschoss links	W	71,82 m ²	5,51 €/m ²	396,00 €
1. Obergeschoss rechts	W	71,82 m ²	5,51 €/m ²	396,00 €
1. Obergeschoss mitte	W	55,51 m ²	5,55 €/m ²	308,00 €
1. Obergeschoss links	W	71,82 m ²	5,51 €/m ²	396,00 €
2. Obergeschoss rechts	W	71,82 m ²	5,43 €/m ²	390,00 €
2. Obergeschoss mitte	W	55,51 m ²	5,85 €/m ²	325,00 €
2. Obergeschoss links	W	71,82 m ²	5,51 €/m ²	396,00 €
Dachgeschoss rechts	W	59,84 m ²	5,35 €/m ²	320,00 €
Dachgeschoss links	W	56,96 m ²	6,32 €/m ²	360,00 €

Stellplätze

Art des Stellplatzes	Nutzung		tatsächliche Mieten	
		Anzahl	Miete	Ertrag
Stellplätze in der Garage	GA	5 St	42,60 €/St	213,00 €

Tabellenmietspiegel Stadt Waltrop

In der Analyse wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet. Für die Stadt Waltrop wurde ein Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen mit Stand 01.04.2025 veröffentlicht.

Demnach ist für die Baualtersklasse mit einer Bezugsfertigkeit

von 1966 bis 1979

mittlere Miete von 6,10 €/m²

modernisierte Wohnungen von 1949 bis 1979

mittlere Miete von 6,43 €/m²

angemessen.

Nach dem Mietspiegel sind folgende Zuschläge gerechtfertigt:

Einfamilienhäuser + 10%

Doppelhaushälfte und Reihenhäusern bis zu 5%

barrierearme Ausstattung bis 10%

Bezüglich der Wohnungsgröße sind im Einzelfall folgende Zu- bzw. Abschläge auf die Grundmiete gerechtfertigt:

Wohnfläche bis 40 m² 5% Zuschlag

Wohnfläche über 100 m² 5% Abschlag

Bezüglich der Wohnlage sind folgende Zu- und Abschläge auf die Grundmiete möglich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der überwiegende Teil als normale Wohnlage im Mietspiegel gewertet wurde.

einfach: bis 10% Abschlag

gut: bis 10% Zuschlag

Bei barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von 10% möglich.

Um Modernisierungspunkte anrechnen zu können, gehört ein Bündel von mindestens drei der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen:

- Modernisierung der Heizungsanlage
- Verbesserung der sanitären Ausstattung
- Warmwasserversorgung
- Einbau höherwertiger Fenster
- Verbesserung der elektrischen Anlagen (z. B. Verstärkung der Elektroleitungen in der Wohnung)
- Wärme- und Schallschutz
- tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbaus

Basismiete

6,10 €/m²

Bei der Ortsbesichtigung konnten nicht alle Wohnungen besichtigt werden und im Bereich der allgemeinen baulichen Anlagen waren keine Modernisierungsmaßnahmen erkennbar, die die Einstufung in modernisierte Wohnungen rechtfertigen, sodass von der Basismiete für bauzeittypische Wohnungen ausgegangen wird. Vereinzelt waren die Innenausstattung und Bäder bei einem Mieterwechsel sukzessive überarbeitet worden.

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 53 m² bis 84 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 6,96 €/m² und 10,32 €/m² und beträgt im Mittel 8,59 €/m².

Nach Veröffentlichungen der Mietpreisentwicklungen in Folge der Inflation wird immer deutlicher, dass die Angebotsmieten in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind und die Schere zwischen den Mieten des Mietspiegels und den am Markt aufgerufenen Mieten immer größer wird. Des Weiteren steigen die Neumieten (erstmalig vereinbarte Mieten) überproportional, sodass bei einer Neuanmietung mit deutlich höheren Mietpreisen zu rechnen ist, was Bestandmieter daran hindert umzuziehen.

Des Weiteren ist bei den Mietangeboten zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, die von den tatsächlich vereinbarten Mieten abweichen können.

Im Internet wird für das 2. Quartal 2025 eine durchschnittliche Angebotsmiete von 8,01 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 7,08 €/m² bis 12,76 €/m². Die Mieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.¹⁴

Nach der Übersicht der NRW-Bank wird für die Baualtersklasse 1960er Jahre eine Miete bei der Wiedervermietung von rd. 7,00 €/m² erreicht. Auch hier wird deutlich, dass die Mieten in der Vergangenheit kontinuierlich gestiegen sind.

Mittlere Angebotsmiete (Inserate)

8,59 €/m²

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird eine gewichtete Miete aus der ortsüblichen Vergleichsmiete und den Angebotsmieten als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Sofern Ausstattungen überaltert oder stark abgenutzt sind, d. h. nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen in diesem Segment genügen, wird hierfür zunächst ein normaler gebrauchter Zustand angenommen und es werden bei der Ableitung des Verkehrswertes entsprechende Kosten berücksichtigt, um den fiktiv unterstellten Zustand herstellen zu können. Hierbei liegen die Mieten immer noch weit unter den Erfahrungen des Sachverständigen zu den Angebotsmieten zum Wertermittlungstichtag und werden als nachhaltig erzielbar eingestuft.

Die vereinbarten Wohnungsmieten können annähernd im Rahmen einer Mieterhöhung an die angesetzte Miete angepasst werden.

Für die Flächen im Dachgeschoss werden ebenfalls Wohnungsmieten angesetzt, da die Wohnnutzung als nachhaltige Nutzung angesehen wird (vgl. Punkt 2.6.5).

Garagen

Für die Garagen wird eine marktübliche Miete von 45 €/Stk. angesetzt. Hier wird auf eine Sonderwertberechnung verzichtet, da die Anhebung der Mieten nicht reglementiert ist.

Ansatz	Wohnungsmieten	6,75 €/m²
	Garagenstellplatz	45 €/St.

Hinweis

Dies ist kein Mietwertgutachten. Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt für Zwecke der Wertermittlung auf der Grundlage, wie sie auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze Anwendung findet.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass gewerbliche Mietverträge weitestgehend frei verhandelbar sind, soweit diese nicht sittenwidrig sind.

¹⁴ Quelle: [https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/recklinghausen-kreis/waltrop/mietspiegel?mapCenter=51.624891%2C7.39223%2C12.274526345232841]; abgerufen am 19.12.2025

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	61.635 €
-----------------------------	-----------------

abzüglich Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung

Wohnflächen	714 m² x	14,00 €/m² =	9.996 €
Garagen	7 Stk x	106,00 €/St =	742 €
			10.738 €

Verwaltung

Wohnflächen	11 WE x	359 €/WE =	3.949 €
Garagen	7 Stk x	47,00 €/St =	329 €
			4.278 €

Mietausfallwagnis

Wohnflächen	2,00% von	57.855 € =	1.157 €
Garagen	2,00% von	3.780 € =	76 €
			1.233 €

Summe der Bewirtschaftungskosten	- 16.249 €
---	-------------------

entspricht ca. 26% des jährlichen Rohertrages

jährlicher Reinertrag	45.386 €
------------------------------	-----------------

abzgl. Bodenwertverzinsung

	3,50% von	256.000 €	= - 8.960 €
--	-----------	-----------	-------------

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen	36.426 €
--	-----------------

Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von

32 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,50% = 19,07

Ertrag der baulichen Anlagen	36.426 € x	19,07	= 694.644 €
------------------------------	------------	-------	-------------

Bodenwert (rentierlicher Anteil)	256.000 €
----------------------------------	-----------

Zwischensumme	950.644 €
---------------	-----------

Rundung	356 €
---------	-------

vorläufiger Ertragswert	951.000 €
--------------------------------	------------------

Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV

Abschlag	0,00% von	951.000 €	= 0 €
----------	-----------	-----------	-------

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	951.000 €
---	------------------

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind für den Eigentümer regelmäßig anfallende Kosten, die notwendig sind, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes zu gewährleisten. Bei den maßgeblichen Bewirtschaftungskosten im Rahmen des Ertragswertmodells handelt es sich um Kosten, die mit ihrem langfristigen Durchschnittswert berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten können hiervon deutlich abweichen, da sie aufgrund von unregelmäßig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen großen jährlichen Schwankungen unterworfen sind. Gemäß Grundstücksmarktbericht werden diese nach der ImmoWertV Anlage 3 angesetzt.

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	14,00 €/m²
Verwaltungskosten	je Wohnung	359 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV). Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **26%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwert ergibt sich aus der Bodenwertermittlung. Als rentierlicher Bodenwert wird der Wert der gesamten Grundstücksfläche angesetzt. Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche ist nicht vorhanden. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 32 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **32 Jahre**

Aus Gründen der besseren Verständlichkeit wird hier zunächst die Restnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses auch für die Garagen angenommen. Die Garagen haben mit einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren jedoch nur eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren. Die Differenz wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz hat der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.¹⁵

Mehrfamilienhaus	3,1%	(+/- 1,4%) Vorjahr 3,2%
Anzahl der Kauffälle	46	Vorjahr 55
Ø Wohnfläche	591 m ²	(+/- 219 m ²)
Ø Kaufpreis	1.037 €/m ²	(+/- 204 €/m ²)
Ø Miete	5,90 €/m ²	(+/- 1,1 €/m ²)
Ø BWK	26,4%	(+/- 3,5%)
Ø Restnutzungsdauer	35 Jahre	(+/- 12 Jahre)

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser wurden aus Verkäufen der letzten 2 Jahre ausgewertet.

¹⁵ Grundstücksmarktbericht für den Kreis Recklinghausen 2025; Seite 60

Unter Beobachtung der tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt. Bei der Schätzung des Liegenschaftszinssatzes wird auch berücksichtigt, dass in der nachstehenden Tabelle einige Argumente doppelt aufgeführt sein können.

Grundsätzlich gilt, dass ein geringerer Liegenschaftszinssatz zu einem höheren Ertragswert führt!

Allgemein

Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist größer als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist deutlich niedriger als die geschätzte Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist vergleichbar mit der Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↔
Auswertungsbasis: Der Liegenschaftszins wurde für Objekte mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20% ausgewertet. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit 100% nachhaltiger wohnwirtschaftlicher Nutzung.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und funktional gestaltetes Mehrfamilienhaus mit einer uneinheitlichen Ausstattung.	↔
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand mit vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen erkennbar gewesen.	↔
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet.	↔

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 3,5% und einer Restnutzungsdauer von n = 32 Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	3,5%
---	------

- ↑↑ deutlich höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich höheres Risiko
 ↑ höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein überdurchschnittliches Risiko
 ↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen Mehrfamilienhaus ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
 ↓ geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein geringeres Risiko
 ↓↓ deutlich geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich geringeres Risiko

Zusätzliche Marktanpassung

Das Marktgeschehen wird bereits durch die Einbeziehung der marktüblichen Kosten und Erlöse aus dem Grundstück sowie mit dem Liegenschaftszinssatz angemessen berücksichtigt. Eine weitere Anpassung an den Grundstücksmarkt kann entfallen.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nicht berücksichtigt sind. Insofern ist dieser Wert zum direkten Preisvergleich mit anderen Verfahrensergebnissen oder sonstigen verfügbaren Marktdatensätzen geeignet.

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	951.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	15,43
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.331 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	973 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	552 €/m ²

Diese Kennzahlen werden verzerrt, da die Erträge der Garagen mit eingerechnet sind. Zur Plausibilisierung werden die Erträge der Garagen herausgerechnet. Hierbei werden die monatlichen bzw. jährlichen Erträge um die Bewirtschaftungskosten bereinigt und mit dem Barwertfaktor multipliziert. Bei dieser Berechnung handelt es sich nicht um den Wert der Garagen.

ohne Garagen	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert ohne Garagen	900.789 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	15,57
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.261 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	903 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	512 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen lediglich einen Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser ableiten können.¹⁶

Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil < 20%	15,2
	Vertrauensbereich (14,1 - 16,3)

Der Rohertragsfaktor ist im Vergleich zu 2024 deutlich gefallen (18,0).

¹⁶ Grundstücksmarktbericht im Kreis Recklinghausen 2025; Seite 61

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
Altmerkmale und Schäden	- 23.000 €
bauordnungsrechtlicher Mangel (Spielplatz)	- 5.000 €
reduzierte Nutzungsdauer Garagen	- 28.000 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 56.000 €

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.5 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- Instandsetzung der Bürofläche im Dachgeschoss/Umbau in eine Wohnung
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt, teils deutlich in die Jahre gekommen
- teils beschädigte Feininstallation
- teils beschädigte Glasbausteine im Treppenhaus/Austausch der Glasbausteine
- teils fehlende oder beschädigte Türblätter
- unzureichende Höhenunterschiede zwischen Balkon und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Restarbeiten im Bereich der Außenanlagen (Schadensbeseitigung am Haus In der Aue 2a)
- unzureichende elektrische Absicherung (fehlender FI Schalter) und mögliche Nachrüstpflicht bei Veränderungen an der elektrischen Anlage
- Instandsetzungsbedarf im Bereich der befestigten Außenflächen

Einige von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in dem Alterswertminderungsfaktor in Verbindung mit der gewählten Restnutzungsdauer und den angesetzten Mieten berücksichtigt und als bauzeittypisch zu beurteilen. Darüber hinaus werden nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die von dem angesetzten Alterswertminderungsfaktor und dem gewählten Mietenniveau abweichen.

Die gewählte Pauschale beinhaltet keine durchgreifenden Modernisierungen, sondern stellt den geschätzten Kostenaufwand für die Instandsetzung in einen altersgerechten Zustand dar. Es handelt sich bei der Pauschale nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde.

Bei der Erstellung dieses Gutachtens ist es nicht möglich konkrete Angebote einzuholen oder aber positionsgenaue Kalkulationen einzelner Gewerke zu erstellen. Dies würde ja ein konkretes Konzept zur Beseitigung von Schäden oder Instandhaltungsrückständen usw. erfordern. Ein solches Konzept unterliegt den persönlichen Überlegungen eines Erwerbers und ist damit grundsätzlich nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB.

Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig. In einem erhöhten Umfang werden die Kosten abgezogen, die aus gesetzlichen Vorgaben zeitnah umzusetzen sind.

Weitere möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer hätten. Dies angesetzte Pauschale berücksichtigt einen Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig.

Ansatz (Abschlag):

- 23.000 €

Bauordnungsrechtlicher Mangel

Wie unter Punkt 2.4 beschrieben wurde seitens der Stadt Waltrop mitgeteilt, dass der nach §10 Abs. 2 BauO NRW (Stand 1977) anzulegende Spielplatz bisher noch nicht erstellt wurde. Dieser Mangel besteht seit der Erstellung und ist auf dem Grundstück schwer umzusetzen, da die Fläche als Rangierfläche für die Garagenzeile genutzt wird. Es ist nicht zu vermuten, dass aus dem bauordnungsrechtlichen Mangel Sanktionen erfolgen, dennoch besteht ein Restrisiko, dass es zu einem Rechtsstreit kommt oder Mieter auf die Erstellung eines Spielplatzes bestehen und dies bei der Stadt Waltrop anzeigen. Nachfolgend kann ein Wertabschlag nur geschätzt werden, da diesbezüglich empirische Untersuchungen nicht vorliegen.

Ansatz (Abschlag):

- 5.000 €

Reduzierte Nutzungsdauer Garagen

Für die Garagen wurde eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren beschrieben. Im Ertragswertverfahren sind die Garagen zunächst jedoch mit einer Nutzungsdauer analog zu dem Mehrfamilienhaus mit 80 Jahren berücksichtigt. Dies bedeutet, dass auch Erträge über die längere Nutzungsdauer berechnet wurden. Nachfolgend werden die Erträge, die aufgrund der längeren Gesamtnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses für die Garagen berücksichtigt wurden, diskontiert und abgezogen.

Nachfolgend wird der Differenzbetrag in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

reduzierte Nutzungsdauer Garagen			
monatliche Erträge Garagen	- 315 €		
jährliche Erträge Garagen	- 3.780 €		
./. Bewirtschaftungskosten	1.147 €		
	- 2.633 €		
kapitalisiert über die Differenz der Nutzungsdauern von 22 Jahren = Barwertfaktor 15,17			
	- 2.633 € x 15,17	=	- 39.943 €
diskontiert über die Restnutzungsdauer der Garagen von 10 Jahren = Diskontierungsfaktor 0,7089			
	- 39.943 € x 0,7089	=	- 28.316 €
Ansatz (Abschlag):			- 28.000 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Gemäß § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei dieser Art von Immobilie wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Ertragswert abgeleitet, da hier der nachhaltig zu erzielende Ertrag, also wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund stehen. Der Ertragswert ergibt sich aus dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	951.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 56.000 €
Ertragswert	895.000 €
Rundung	0 €
Ermittelter Verkehrswert	895.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	1.253 €/m ²
Bodenwertanteil	29%
jährlicher Rohertrag	61.635 €
jährlicher Reinertrag	45.386 €
Rohertragsfaktor	14,52
Anfangsrendite	4,42%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garagenzeile bebauten Grundstücks In der Aue 2 in 45731 Waltrop auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 08.10.2025	895.000 €
---------------------	-------------------------	------------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Waltrop, Blatt 41/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 18.12.2008 eingeholt.

Ifd. Nr. 1 und Ifd. Nr. 2

gelöscht

Ifd. Nr. 3

Umgeschrieben in eine Grunddienstbarkeit - Recht zum Anschluss einer Entwässerungsanlage für den jeweiligen Eigentümer des Grundstück Gemarkung Waltrop Flur 22 Flurstück 195 (Waltrop Blatt 12465). Bezug: Bewilligung vom 17.06.08 -UR- Nr.88/08 W, Notar xxx Recklinghausen). Eingetragen am 09.01.2009. Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.

In der Urkunde wird auf eine weitere Urkunde verwiesen, die hier nicht vorliegt.

Hierbei handelt es sich um das Recht des benachbarten Wohnhauses In der Aue 2a eine Entwässerungsanlage an die Entwässerungsanlage des zu bewertenden Mehrfamilienhauses In der Aue 2 anzuschließen. Für das zu bewertende Mehrfamilienhaus kann hier nur ein geringer Werteinfluss erkannt werden, da eine eigenständige Entwässerung für ein Mehrfamilienhaus üblich ist und hier die Entwässerung nur geringfügig größer dimensioniert werden muss. Dennoch kann es bei einer Beleihung oder Eintragungen von weiteren Dienstbarkeiten zu Nachteilen kommen, da die Rangstelle besetzt ist.

Belastung

- 1.000 €

Ifd. Nr. 4 und Ifd. Nr. 5

gelöscht

Ifd. Nr. 6

Eine natürliche Person, geboren am 14.06.1957, ist befreiter Vorerbe. Die Nacherbfolge tritt bei Tod des Vorerben ein.

Nacherben sind:

- 1) eine natürliche Person, geboren am 01.09.1992,
- 2) eine natürliche Person, geboren am 07.11.1994,

Eingetragen am 24.07.2024.

Die Eintragungen bezüglich der Erbfolge werden hier als nicht wertrelevant beurteilt, da diese auch im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Belastung

0 €

Ifd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 017/25)

Die Eintragungen der Zwangsversteigerung gehen im Verfahren unter und sind in dieser Wertermittlung somit wertneutral.

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

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnungen und die gewerbliche Einheit sind vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.
2. Im Dachgeschoss ist eine gewerbliche Einheit vorhanden. Hierbei handelt es sich um eine Büronutzung, die nicht als nachhaltig eingestuft wird.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Waltrop vom 20.10.2025 besteht zu der zu bewertenden Immobilie ein offenes ordnungsbehördliches Verfahren an dem Gebäude:
Gemäß §10 Abs. 2 BauO NRW (Stand 1977) ist ein Spielplatz anzulegen. Dieser Mangel besteht offensichtlich seit Erstellung des Gebäudes, und Sanktionen sind bisher nicht erfolgt, sodass in der Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass auch zukünftig keine Sanktionen folgen werden. Dennoch besteht ein Restrisiko, dass bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt wird
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Straße In der Aue aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 26.08.2025 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 22.08.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Waltrop vom 09.09.2025 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert. Es sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbemerkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 12.01.2026