Dipl.-Ing. Gabriele Leps - Architektin AKNW - Amselweg 15 45731 Waltrop Tel.: 02309-72185 E-mail: Gabriele.Leps@t-online.de

Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Architektin AKNW –
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

Nr.: W 3931-05-2025

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

- I N T E R N E T V E R S I O N -

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug, etc.) enthält.

Das Gutachten kann während der Geschäftszeichen auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden.

Auftraggeber:	Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen
Geschäftszeichen:	Amtsgericht Recklinghausen, 022 K 008 / 25
Objekt:	Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193 Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und einer gewerblich zu nutzenden Fläche im KG sowie einer Doppelgarage und 3 Stellplätzen Industriestraße 5 45711 Datteln Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194 Grundstück bebaut mit einer Gewerbehalle mit Sozialtrakt Industriestraße 5 45711 Datteln
Grundbuch:	**1. Amtsgericht Recklinghausen Grundbuch von Datteln, Blatt 1361**

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Datteln
Flur 40	Flurstück 193
Gebäude- und Freifläche	Industriestraße 5
Grundstücksgröße	867 m²

2. Amtsgericht Recklinghausen
Grundbuch von Datteln, Blatt 1154

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Datteln
Flur 40	Flurstück 194
Gebäude- und Freifläche	Industriestraße 5
Grundstücksgröße	949 m²

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung der hier zu bewertenden Grundstücke nicht ermöglicht wurde. Eine Besichtigung der Außenflächen konnte nur von der Straße erfolgen, die rückwärtigen Grundstücksbereiche konnten ebenfalls nicht in Augenschein genommen werden.

Das Wohnhaus ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich genutzt. Inwieweit auch die Gewerbehalle genutzt wird, konnte nicht festgestellt werden. Mietverträge liegen hier nicht vor.

Die weitere Wertermittlung erfolgt nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Recklinghausen, nach äußerer Inaugenscheinnahme und auf Grundlage des vorliegenden Aktenmaterials.

Infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind die Angaben in der Baubeschreibung unter Punkt 4.3 des Gutachtens teilweise der Bauakte entnommen. Deren Richtigkeit konnte nicht überprüft werden.

Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar sind und mit Ausnahme der von außen erkennbaren Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie des Reparaturstaus keine weiteren Mängel vorliegen. Zudem wird angenommen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag uneingeschränkt nutzbar sind.

Die beiden zu bewertenden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit, da sie über eine Baulast miteinander verbunden sind. Bedingt durch die Lage der Grundstücke im Gewerbegebiet wurde für das Wohnhaus auf dem Grundstück Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193, nur eine Baugenehmigung in Verbindung mit dem angrenzenden gewerblichen Grundstück Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194 erteilt.

Es wurde folgende Vereinigungsbaulast eingetragen:

„Damit zu der von uns beabsichtigten Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur 40, Flurstück 193 die erforderliche Baugenehmigung erteilt werden kann, verpflichten wir uns, das Grundstück Flur 40, Flurstück 193 nicht getrennt von dem Grundstück Flur 40, Flurstück 194 zu veräußern. Eine getrennte Abschreibung unserer Grundstücke Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstücke 193 und 194 von Grundbuch Datteln, Blatt 1154 soll nicht erfolgen."

Es wird daher für die weitere Wertermittlung angenommen, dass die beiden hier zu bewertenden Grundstücke nicht getrennt voneinander verwertet werden.

In Abt. II des Grundbuches sind für das Grundstück Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193, Belastungen für den Betrieb und die Unterhaltung von PV-Anlagen und Transformatorenstationen eingetragen.

Zum Wertermittlungsstichtag konnten keine PV-Anlagen und Transformatorenstationen auf dem Dach des Wohnhauses und im Vorgartenbereich festgestellt werden. Ob sich im rückwärtigen Grundstücksbereich oder an anderer Stelle auf dem Grundstück PV-Anlagen und Transformatorenstationen befinden, kann nicht beurteilt werden.

Zur oben genannten Belastung liegen hier keine konkreten Informationen zur den Nutzungsverträgen vor. Insbesondere fehlen Informationen

- zur genauen Lage und Größe der PV-Anlagen und der Transformatorenstationen
- zur Lage von möglichen Leitungen und die damit verbundenen baulichen Einschränkungen auf dem Grundstück
- zur Entgeltlichkeit bzw. Unentgeltlichkeit der Nutzung
- zu Kündigungsmöglichkeiten, etc.

Eine Bewertung der genannten Belastungen kann infolge des Fehlens konkreter Angaben daher diesseits nicht erfolgen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine baurechtliche Genehmigung für die Doppelgarage in der zur Verfügung gestellten Bauakte nicht vorliegt.

Abweichungen von diesen Ansätzen und Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu erheblichen Veränderungen der Verkehrswerte führen. Es wird empfohlen, zur Bedeutung der Baulasten und zur Genehmigungslage qualifizierten Rechtsrat einzuholen.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.2 zu Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
- Punkt 3.3 zum Denkmalschutz
- Punkt 3.3 zu den Altlasten
- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag: 28.08.2025

1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193

Ermittelter Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, den 28.08.2025: **269.000,-- EUR**

in Worten: Zweihundertneunundsechzigtausend Euro

2. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194

Ermittelter Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, den 28.08.2025: **156.000,-- EUR**

in Worten: Einhundertsechsundfünfzigtausend Euro

Waltrop, den 12.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE			6
2.	ALLGEMEINE ANGABEN			11
3.	GRUNDSTÜCK			13
	3.1	Grundstücksdaten		13
	3.2	Lasten und Beschränkungen		14
	3.3	Grundstücksbeschreibung		17
	3.4	Beurteilung		27
4.	BEBAUUNG			28
	4.1	Allgemeines		28
	4.2	Gebäudedaten / Flächen / Massen		32
	4.3	Baubeschreibung		33
	4.4	Zustand		35
	4.5	Beurteilung		36
5.	AUSSENANLAGEN			37
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG			39
7.	SACHWERT		§§ 35 – 39 ImmoWertV	62
	7.1	Bodenwert	§ 40 - 45 ImmoWertV	40
	7.2	Wert der baulichen Anlagen		62
		7.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	62
		7.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	65
	7.3	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (§) ImmoWertV	59
8.	ERTRAGSWERT		§§ 27 – 34 ImmoWertV	40
	8.1	Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	62
	8.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	44
		8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	50
		8.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	52
9.	VERGLEICHSWERT		§ 25 ImmoWertV	70
	9.1	Vergleichsverkaufspreise		70
	9.2	Vergleichsdaten		70
10.	VERKEHRSWERT		§ 194 BauGB	73
11.	ANLAGEN			

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungsstichtag		28.08.2025
Ortsbesichtigung		24.06.2025 / 28.08.2025
Bewertungsobjekt	1. 2.	Wohnhaus mit gewerblicher Fläche im KG / Doppelgarage Gewerbehalle mit Sozialtrakt Industriestraße 5, 45711 Datteln
Grundbuch	1.	Amtsgericht Recklinghausen, Grundbuch von Datteln, Blatt 1361 *Bestandsverzeichnis* Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstücke 193 Gebäude- und Freifläche, Industriestraße 5 Grundstücksgröße 867 m² *Abt. II / Belastungen* 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Standortdienstbarkeit Recht zur Erstellung, zum Betrieb und zur Nutzung von PV-Anlagen und Transformatorenstationen 3 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit 4 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit - siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens ⇨ **In Bezug auf die Bewertung der genannten Belastungen wird ausdrücklich auf Seite 3 des Gutachtens Bezug genommen.**
	2.	Amtsgericht Recklinghausen, Grundbuch von Datteln, Blatt 1154 *Bestandsverzeichnis* Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstücke 194 Gebäude- und Freifläche, Industriestraße 5 Grundstücksgröße 949 m² *Abt. II / Belastungen* Keine Eintragung in Abt. II des Grundbuchs - siehe dazu Punkt 3.2 des Gutachtens
bergbauliche Einwirkungen		Das zu bewertende Grundstück liegt laut Angabe der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hohenzollern XXIV Fortsetzung". Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich der zu bewertenden Grundstücke kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. **Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.** - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Baulasten		Die zu bewertenden Grundstücke sind laut Angabe der Stadtverwaltung Datteln **durch Baulasten belastet.** - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Denkmalschutz		**Eine Auskunft zum Denkmalschutz wurde von der Stadtverwaltung trotz mehrfacher Anfrage nicht erteilt. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die betreffenden Grundstücke nicht vom Denkmalschutz betroffen sind.**

Planungsrecht	Darstellung im **Flächennutzungsplan** als **Mischgebiet**. Die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke erfolgt unter Berücksichtigung des Bebauungsplans Nr. 5 der Stadt Datteln mit dem Titel „Hötting Nord". Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Die Hauptfestsetzungen wurden wie folgt angegeben: Gewerbegebiet, zwingend zweigeschossig, GRZ 0,8; GZF 1,2; Pflanzgebote - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
baubehördliche Beschränkungen	Laut Angabe der Stadtverwaltung Datteln bestehen für den zu bewertenden Bereich zurzeit **weder baubehördliche Beschränkungen noch Beanstandungen**. - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Altlasten	Laut Auskunft der Kreisverwaltung Recklinghausen sind die zu bewertenden Grundstücke zurzeit **im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen als Teil der Altablagerung mit der Bezeichnung 4310/3 AA der Industriestraße östlich der B235** erfasst. Das Flurstück 194 ist darüber hinaus als Altstandort mit der Bezeichnung **4310/2071 Bushalle mit Tankanlage** erfasst. **Altlasten bleiben bei der folgenden Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.** - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
Wohnungsbindung	Laut Angabe der Stadtverwaltung Datteln unterliegen die zu bewertenden Objekte **nicht der Wohnungsbindung.** - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens
abgabenrechtlicher Zustand	Die zu bewertenden Grundstücke sind laut Auskunft der Stadt Datteln über die „Industriestraße" erschlossen. Die endgültige Abrechnung der erstmaligen Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen nach dem BauGB ist im Jahr 2014 erfolgt. Die Fläche ist keine nach den Vorschriften des Straßen- und Wegegesetzes NRW öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Maßnahmen nach § 8 KAG sind an dieser Erschließungsanlagen derzeit weder absehbar noch geplant. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage werden **keine Beiträge nach § 8 KAG NRW von Grundstückseigentümern erhoben**. **Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG werden von der Stadt Datteln nicht erhoben.** - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Informationen zum Baujahr

Halle	Baugenehmigung 28.04.1965
Anbau Büro / Aufenthaltsraum	Baugenehmigung 02.09.1965
Zweifamilienwohnhaus	Baugenehmigung 28.10.1976
Zusammenlegung EG / OG zu einer WE und Ausbau DG zu einer weiteren WE	Baugenehmigung 01.12.2010

1. Wohnhaus und Doppelgarage

Baujahr (fiktiv)	1981 (fiktiv)
Alter	44 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	77 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	33 Jahre

2. Gewerbehalle und Sozialtrakt

Baujahr (fiktiv)	1980 (fiktiv)
Alter	45 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	15 Jahre

Flächenzusammenstellung

bebaute Fläche	1.	159 m²
	2.	393 m²
Bruttogrundfläche	1.	493 m² Wohnhaus 36 m² Doppelgarage
	2.	300 m² Halle 93 m² Sozialtrakt

	Wohnfläche	1.	172 m² WE Nr. 1 EG / OG 57 m² WE Nr. 2 / DG
	Nutzfläche	1.	36 m² Gewerbe / KG
		2.	292 m² Halle 71 m² Sozialtrakt

Objektbeschreibung

1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193
Zweifamilienwohnhaus:
unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

2. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194
Halle:
nicht unterkellert, eingeschossig, Satteldach
Sozialtrakt:
nicht unterkellert, eingeschossig, Flachdach

Aufteilung

Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193:
Laut vorliegender Bauakte:
KG: Treppenhaus mit Abstellraum, Flur, Heizungsraum, Öltanklager, 2 Kellerabstellräume, Waschküche / Trockenraum
gewerbliche Nutzung:
Kelleraußeneingang, Flur, Teeküche, WC / Dusche, Büro und Abstellraum
EG: Treppenhaus, WE Nr. 1: Diele mit Treppe zum OG, Wohn- und Esszimmer, Küche, Duschbad, Flur, Hauswirtschaftsraum, Bad, Schlafzimmer
OG: Treppenhaus, WE Nr. 1: Flur, Spielzimmer, Gästezimmer, Balkon, Duschbad, Flur 2, 2 Kinderzimmer, Badezimmer
DG: Treppenhaus, WE Nr. 2: Diele, Wohn- und Esszimmer, Bad, Küche, Schlafzimmer

Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194
Laut vorliegender Bauakte
Erdgeschoss:
Halle:
Bushalle mit Montagegrube
Anbau / Sozialtrakt:
Flur, Wohnzimmer, WC, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Heizung (baurechtliche Genehmigung nur zur Nutzung eines Büro-, Heiz- und Aufenthaltsraumes sowie eines WCs mit Duschraum)

Wohnlage

mäßige Wohnlage, mittlere Gewerbelage

Nutzer

Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193:
Das Wohnhaus ist zum Wertermittlungsstichtag nach äußerer Inaugenscheinnahme genutzt.
Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194:
Nach äußerer Inaugenscheinnahme kann nicht festgestellt werden, ob die Gewerbehalle zum Wertermittlungsstichtag genutzt wird.
Mietverträge liegen diesseits nicht vor.

Sonstige Angaben

Inwiefern in der maßgeblichen Gewerbehalle ein Gewerbe betrieben wird, kann diesseits nicht beurteilt werden. Auf dem Grundstück befinden sich einige Fahrzeuge. Die Halle wurde ursprünglich als Halle zum Abstellen von Bussen genutzt.
Infolge der nicht ermöglichten Besichtigung können keine Angaben zu möglicherweise vorhandenen Maschinen oder Betriebseinrichtungen gemacht werden.
Die Versteigerungsobjekte sind an einer öffentlichen Wegefläche gelegen.
Grenzüberbauten / Eigengrenzüberbauten konnten nicht festgestellt werden.

Besonderheiten	Es sei darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung der hier zu bewertenden Grundstücke nicht ermöglicht wurde. Eine Besichtigung der Außenflächen konnte nur von der Straße erfolgen, die rückwärtigen Grundstücksbereiche konnten ebenfalls nicht in Augenschein genommen werden. Die weitere Wertermittlung erfolgt nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, dem Amtsgericht Recklinghausen, nach äußerer Inaugenscheinnahme und auf Grundlage des vorliegenden Aktenmaterials. Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen in Bezug auf Art, Zustand und Beschaffenheit mit Objekten ähnlichen Baujahres vergleichbar sind und mit Ausnahme der von außen erkennbaren Bauschäden und Bau- und Funktionsmängel sowie des Reparaturstaus keine weiteren Mängel vorliegen. Zudem wird angenommen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag uneingeschränkt nutzbar sind. Abweichungen von diesen Ansätzen und Annahmen machen eine Neubewertung erforderlich und können zu Veränderungen der Verkehrswerte führen.
Bewertungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Ertragswert herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekten um ein mit einem Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung und Doppelgarage bebautes Grundstück und ein mit einer Gewerbehalle nebst Sozialtrakt bebautes Grundstück handelt. Bei dem Objekt steht eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund. Das Sachwertverfahren wird daher nur hilfsweise betrachtet. Es sei darauf hingewiesen, dass die Grundstücke mit einer Vereinigungsbaulast belastet sind, die eine getrennte Verwertung ausschließt.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193
Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung und Doppelgarage
Industriestraße 5, 45711 Datteln

7.1	BODENWERT		52.020,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN		256.925,-- EUR
	MARKTANPASSUNG		
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-SPEZIFISCHER MERKMALE		
	- Bauschäden / Baumängel		-2.500,-- EUR
	- Wertminderung Abstandsflächenbaulast		-630,-- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis WE Nr. 1		-6.550,-- EUR
	ERTRAGSWERT		299.265,-- EUR
		rd.	**299.000,– EUR**
	Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung		-29.900,-- EUR
			269.100,-- EUR
	VERKEHRSWERT des unbelasteten Grundstücks, zum Stichtag den 28.08.2025		**269.000,– EUR**

W E R T Z U S A M M E N S T E L L U N G

2. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194
Gewerbeobjekt mit Sozialtrakt,
Industriestraße 5, 45711 Datteln

7.1	B O D E N W E R T		56.940,-- EUR
7.2	E R T R A G S W E R T D E R B A U L I C H E N A N L A G E N		119.028,-- EUR
	M A R K T A N P A S S U N G		
	B E R Ü C K S I C H T I G U N G O B J E K T - S P E Z I F I S C H E R M E R K M A L E		
	- Bauschäden / Baumängel		-3.000,-- EUR
	E R T R A G S W E R T		172.968,-- EUR
		rd.	**173.000,– EUR**
	Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung		-17.300,-- EUR
			155.700,-- EUR
	V E R K E H R S W E R T **des unbelasteten Grundstücks,** **zum Stichtag den 28.08.2025**		**156.000,– EUR**

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen
Zweck des Gutachtens	Vorbereitung der Zwangsversteigerung

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.

Grundlagen der Wertermittlung

Baugesetzbuch
BauGB vom 23.09.2004
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertV vom 14.07.2021
in Kraft ab: 01.01.2022

ImmoWertA
Anwendungshinweise zur ImmoWertV vom 20.09.2023

Baunutzungsverordnung
BauNVO vom 23.01.1990
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

Unterlagen zum Gutachten	
Grundbuchkopie / Grundbuchauszug	vom 06.02.2025 und vom 17.02.2025
Lageplan, M. 1 / 500	vom 21.05.2025
Baupläne	laut Anlage
Berechnungen	laut Anlage

Besichtigung Beteiligte

24.06.2025
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

28.08.2025
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

S t i c h t a g der Bewertung	28.08.2025
U m f a n g des Gutachtens	- 74 Seiten - Lageplan - Stadtplanausschnitt - Grundrisse, Schnitt und Ansichten - Fotos - Grundbuchauszug

B e w e r t u n g s u m f a n g

bei der Wertermittlung wurden berücksichtigt:	- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks - Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand - beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand - Art und Maß der baulichen Nutzung - Nutzung und Erträge - wertbeeinflussende Rechte und Belastungen - die allgemeine Immobilienmarktlage - künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind
insbesondere nicht berücksichtigt:	- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert - eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten - Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft - mögliche Belastung mit Kampfmitteln - steuerliche Einflüsse - mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile - besondere Bodenverhältnisse - mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme - mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück - die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft - sämtliche Werteinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregelungen, insbesondere von Energiekosten und CO^2-Abgaben - wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis: Nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (GEG), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Verkäufer des Grundstücks dem potentiellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen.

Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

Diesseits ist nicht bekannt, ob für das in Rede stehende Objekt ein Energieausweis vorliegt.

B E S C H R E I B U N G U N D B E U R T E I L U N G

3. G R U N D S T Ü C K

3.1 G r u n d s t ü c k s d a t e n

- G r u n d s t ü c k — Lage der Grundstücke im Gewerbegebiet
- A n s c h r i f t — Industriestraße 5
  45711 Datteln
- O b j e k t t y p

1. <u>Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193</u>

   Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus mit gewerblicher Nutzfläche im KG, einer Doppelgarage und 3 Stellplätzen
   Industriestraße 5
   45711 Datteln

2. <u>Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194</u>

   Grundstück bebaut mit einer Gewerbehalle nebst Sozialtrakt
   Industriestraße 5
   45711 Datteln

- N u t z e r

1. Das in Rede stehende Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich genutzt.
   Mietverträge liegen diesseits nicht vor.

2. Nach äußerer Inaugenscheinnahme kann nicht festgestellt werden, ob die Gewerbehalle nebst Anbau zum Wertermittlungsstichtag genutzt wird.
   Mietverträge liegen diesseits nicht vor.

- G r u n d b u c h

1. Amtsgericht Recklinghausen
   Grundbuch von Datteln Blatt 1361

   <u>Bestandsverzeichnis</u>

Gemarkung	Datteln
Flur 40	Flurstück 193
Gebäude- und Freifläche	Industriestraße 5
Grundstücksgröße	867 m²

2. Amtsgericht Recklinghausen
Grundbuch von Datteln Blatt 1154

Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Datteln
Flur 40	Flurstück 194
Gebäude- und Freifläche	Industriestraße 5
Grundstücksgröße	949 m²

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

1. Amtsgericht Datteln,
Grundbuch von Recklinghausen, Blatt 1361

2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Standortdienstbarkeit Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Nutzung von Photovoltaikanlagen und Transformatorenstationen nebst Wege- und Leitungsrecht für eine Teilfläche des Grundstücks gemäß Lageplan (Teilfläche ist rot umrandet) nebst Errichtungsverbot baulicher Anlagen und Einwirkungsverbot) für ….
Bezug: Bewilligung vom 14.09.2022 (UVZ-NR. 369 / 2022, Notarin Barbara Frisch, Waltrop). Eingetragen am 07.02.2023.

Gemäß Bewilligungsbescheid vom 14.09.2022.

Zu den Grundakten des Grundbuchs Datteln, Amtsgericht Recklinghausen

bestellen wir, Herr …, Industriestraße 5, 45711 Datteln Deutschland

als Eigentümer des Grundstücks mit der Katasterbezeichnung:

Amtsgericht von Recklinghausen
Grundbuch von: Datteln
Gemarkung: Datteln
Blatt: 1361
Flur: 40
Flurstück: 193

unwiderruflich eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der

… (Berechtigten)

in Form eines Erstellungs-, Betriebs-, Wege-, Leitungs- und Nutzungsrechtes für die auf einer Teilfläche des vorgenannten Grundstücks / der vorgenannten Grundstücke gemäß anliegendem Lageplan (die Teilfläche ist rot umrandet) zu erstellenden Photovoltaik-Anlagen, einschließlich sämtlicher Nebenanlagen, insbesondere zur Herstellung und Nutzung vor Schalt-, Mess- und Transformatorstationen, befestigten und unbefestigten Zuwegungen, Betriebsanlagen und unter- und oberirdischen Leitungen aller Art, insbesondere Anschlussleitungen, zur Eintragung in Abt. II des Grundbuches. Die Belegenheit der Photovoltaik-Anlagen sowie deren technischen Nebenanlagen ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan bzw. dem Grundriss mit Modulbelegungsplan. Das Nutzungsrecht umfasst insbesondere auch die Nutzung zur Überprüfung, Wartung, Instandsetzung und Instandhaltung, Erneuerung sowie zum Rückbau aller Anlagen und Einrichtungen. Auf dem gesamten

Grundstück dürfen für die Dauer des Bestehens dieser Anlagen keine Gebäude oder sonstigen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, welche den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden können. Dieses Recht kann Dritten zur Ausübung überlassen werden.

2. BESTELLUNG VON VORMERKUNGEN FÜR DIE FINANZIERENDE BANK

Ich verpflichte mich ferner, der … (finanzierende Bank der Nutzerin) gegenüber:

1. der Bank eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gleichen Inhalts zu bewilligen, wie er sich aus der vorgenannten Ziffer 1 ergibt. Dieser Anspruch ist veräußerlich und verjährt in 30 Jahren. Zur Sicherung dieses Anspruchs soll eine Vormerkung auf Bestellung der Dienstbarkeit vorstehenden Inhalts zu Ziffer 1 für die … im gleichen Rang wie die zu Ziffer 1 bestellte Dienstbarkeit in Abt. II im Grundbuch eingetragen werden.

2. einem von der Bank benannten Dritten eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gleichen Inhalts zu bewilligen, wie er sich aus der vorgenannten Ziffer 1 ergibt. Dieser Anspruch ist veräußerlich und verjährt in 30 Jahren. Zur Sicherung dieses Anspruchs soll eine Vormerkung auf Bestellung der Dienstbarkeit vorstehenden Inhalts zu Ziffer 1 für die … im gleichen Rang wie die zu Ziffer 1 bestellte Dienstbarkeit in Abt. II im Grundbuch eingetragen werden.

3. EINTRAGUNGSBEWILLIGUNG

Ich, der/die unterzeichnende Grundstückseigentümer/in, bewillige und beantrage unwiderruflich,

1. die in Nr.1 bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit und
2. die Vormerkungen gemäß obiger Nr. 2.1) und 2.2)

Jeweils im Rang vor sämtlichen wertmindernden Rechten in Abt. II und III des Grundbuches einzutragen. Solange vorrangige Rechte eingetragen sein sollten, soll die Eintragung zunächst an rangbereiter Stelle erfolgen. Ich stimme bereits jetzt allen erforderlichen Erklärungen für die Beschaffung der vereinbarten Rangstelle zu und beantrage die Rangänderung im Grundbuch.

4. SCHULDRECHTLICHE VEREINBARUNGEN

Die Dienstbarkeit und die Vormerkungen dienen der Sicherstellung des Betriebs der PV-Anlagen. Die Löschung der Dienstbarkeit gem. Ziff. 1 kann erst nach Erreichen des Termins verlangt werden, bis zu welchem das Nutzungsverhältnis zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Berechtigten unter Berücksichtigung der im Nutzungsvertrag vereinbarten Vertragslaufzeit als auch aller dem Berechtigten eingeräumten Verlängerungsoptionszeiten ansonsten bestanden hätte. Die Löschung kann sofort verlangt werden, wenn der Eigentümer den Nutzungsvertrag wirksam außerordentlich gekündigt hat und der Berechtigte den Kündigungsgrund zu vertreten hat.

Diese Regelungen gelten entsprechend für eine Dienstbarkeit in Ausnutzung einer der Vormerkungen zu Nr. 2.1) und 2.2) sowie der Vormerkungen zu Nr. 2.1) und 2.2) selbst. Insoweit wird jedoch vereinbart, dass der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, der … umgehend Mitteilung von der außerordentlichen Kündigung zu machen. Die … oder ein von ihr benannter Dritter ist dann berechtigt, binnen 6 Wochen nach Erhalt der Mitteilung gegen Zahlung der offenen Verbindlichkeiten aus dem Nutzungsvertrag einen inhaltlich identischen Nutzungsvertrag abzuschließen. Wird hiervon Gebrauch gemacht, entfällt der Löschungsanspruch bzgl. der Vormerkungen / Dienstbarkeiten zu Nr. 2.1) und 2.2).
Bei Weiterbetrieb der PV-Anlagen ohne Bestehen eines Nutzungsvertrages hat der Berechtigte dem jeweiligen Eigentümer ein Entgelt entsprechend der Zahlungsregelungen des zwischen dem Eigentümer und dem Berechtigten oder deren Rechtsnachfolgern bestehenden zuletzt gültigen Nutzungsvertrages in der zuletzt gezahlten bzw. zur Zahlung fälligen Höhe zu leisten. Verstößt er gegen diese Verpflichtung, so kann ebenfalls die Löschung verlangt werden.

5. ANNAHME OHNE ERKLÄRUNGEN GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER

Soweit diese Urkunde Vereinbarungen vorsieht, die erst mit Annahme der Angebote des Eigentümers durch die Berechtigte und / oder die … zustande kommen, verzichtet der Eigentümer i. S. d. § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärungen bei ihm.

6. SONSTIGES

Der Geschäftswert dieser Urkunde beträgt 2.000,00 Euro.

Der Eigentümer beantragt beim Grundbuchamt, der Berechtigten und der …

- nach Vollzug der Eintragungsanträge eine unbeglaubigte Grundbuchabschrift und von etwaigen Zwischenverfügungen eine Abschrift zu erteilen.

Der Eigentümer beauftragt den Notar,
- der Berechtigten und der … sofort eine beglaubigte Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen,
- dem Grundbuchamt die Erstausfertigung dieser Urkunde sofort einzureichen und das Grundbuchverfahren zu führen,
- dem Eigentümer eine einfache Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

3 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der …, auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gleichen Inhalts wie das Recht Abt. II Nr. 2 (Punkt 2.1 der Urkunde).
Bezug: Bewilligung vom 14.09.2022 (UVZ-NR. 369 / 2022, Notarin Barbara Frisch, Waltrop). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 4. Eingetragen am 07.02.2023.

4 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der …, auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gleichen Inhalts wie das Recht Abt. II Nr. 2 (Punkt 2.2 der Urkunde).
Bezug: Bewilligung vom 14.09.2022 (UVZ-NR. 369 / 2022, Notarin Barbara Frisch, Waltrop). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 3. Eingetragen am 07.02.2023.

⇨ Eine Bewertung der oben genannten Belastungen kann diesseits nicht erfolgen. Auf die Hinweise dazu wird auf Seite 3 des Gutachtens Bezug genommen.

2. Amtsgericht Recklinghausen, Grundbuch von Datteln, Blatt 1154

Keine Eintragung in Abt. II des Grundbuchs.

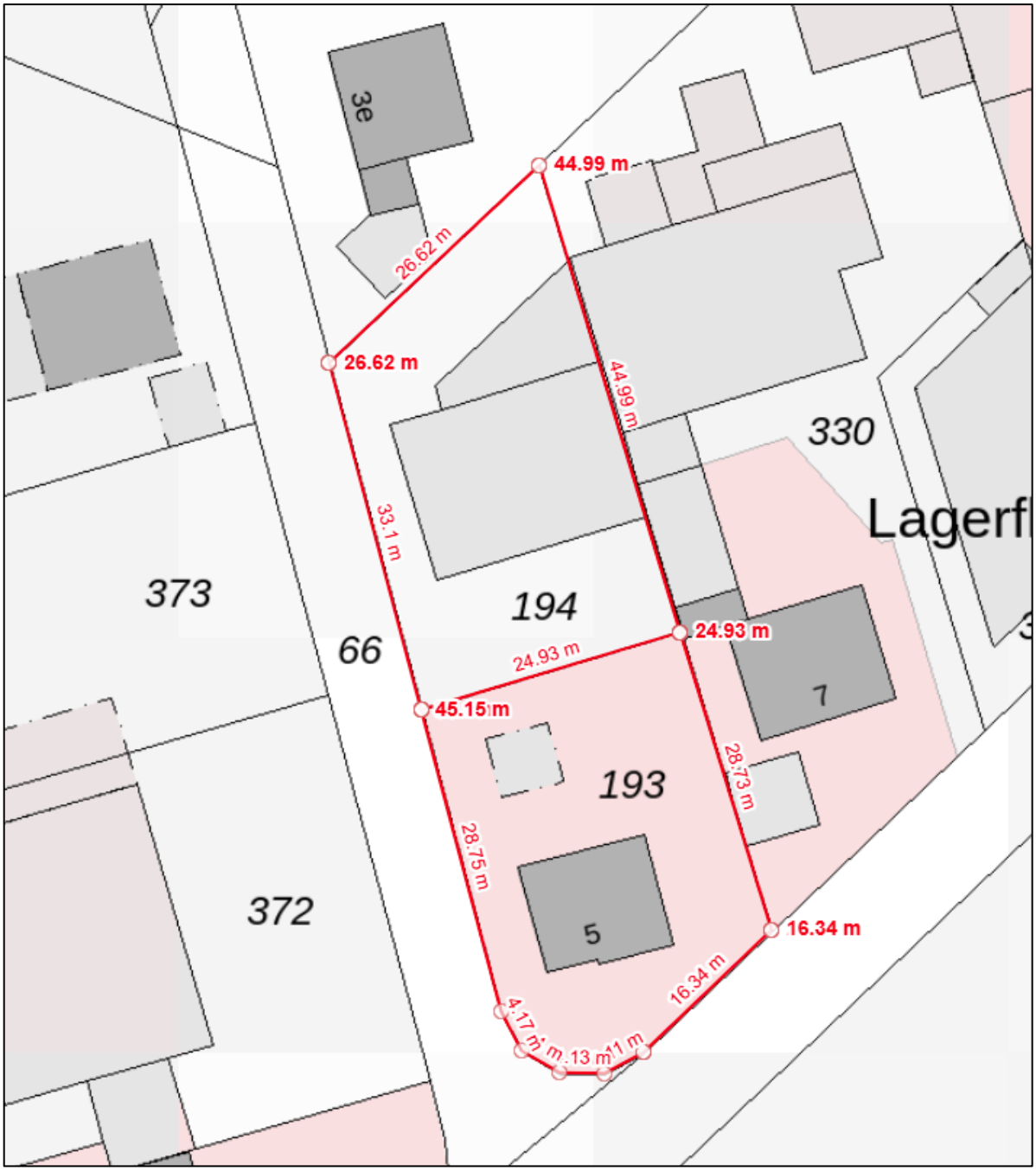
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

-	Makrolage:	im Ruhrgebiet
-	Ort:	Datteln
-	Einwohnerzahl:	ca. 36.000 Einwohner
-	Lage im Ort:	Ortsteil Hötting
-	zur Stadt:	Die Stadt Datteln liegt im nördlichen Ruhrgebiet im Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster.
-	Straße:	zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße
-	Grundstückslage:	an der Straße gelegen
-	Verkehrslage:	gut Von Datteln aus ist die Bundesautobahn 2 (A 2/E 34) über die Bundesstraße 235 erreichbar. Die Anschlussstelle Henrichenburg liegt südwestlich vom Stadtzentrum. In Gegenrichtung führt die Bundesstraße 235 weiter nach Olfen. Mit anderen Nachbarorten ist Datteln über Landesstraßen verbunden. Die Hamm-Osterfelder Bahn dient auf ihrem Dattelner Abschnitt nur noch dem Güterverkehr. Der öffentliche Personenverkehr erfolgt über die Straße, Betreiberin der Buslinien ist die Vestische Straßenbahnen GmbH im Verkehrsverbund Rhein-Ruhr. Die Kanal-, Hafen- und Schleusenanlagen auf Dattelner Gebiet umfassen insgesamt 17 km Länge. In diesem auch Dattelner Meer genannten Wasserverkehrsknoten werden vier Kanäle zusammengeführt: Dortmund-Ems-Kanal Datteln-Hamm-Kanal Wesel-Datteln-Kanal Rhein-Herne-Kanal Durch Datteln führen zwei Radfernwege, die Dortmund-Ems-Kanal-Route und der Rundkurs Ruhrgebiet.
-	Besonderheiten:	keine
-	Straßenlandabtretungen:	Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Datteln nicht gemacht.

Merkmale

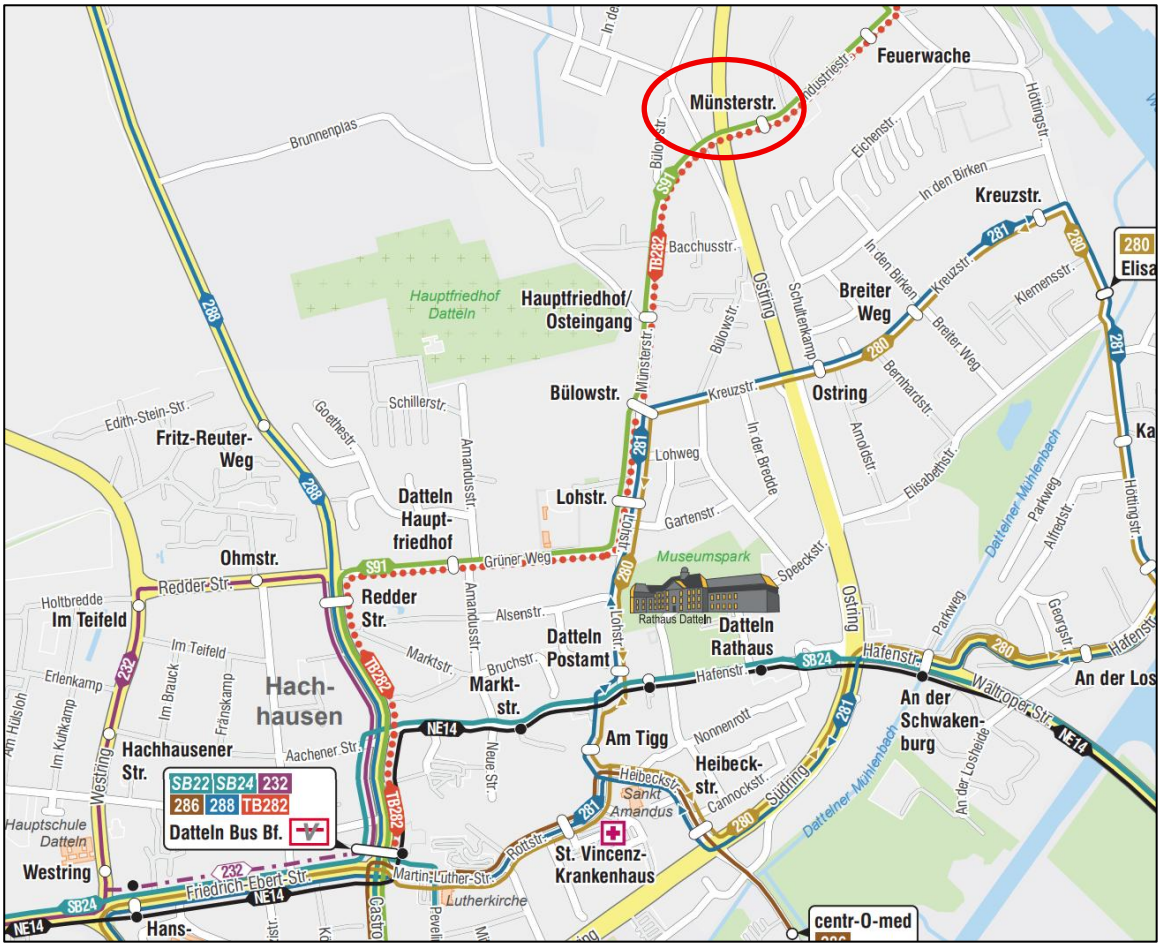
-	Beschaffenheit:		eben
-	Abmessungen:	1.	Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 35 m, Breite des Grundstücks ca. 25 m
		2.	Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 38 m, Breite des Grundstücks ca. 25 m Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: umliegende gewerbliche Nutzung
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als Gewerbe- und Wohnbebauung dar.
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

E n t f e r n u n g e n

- Entfernungen:
  - Autobahn: A 2 Oberhausen / Hannover Anschlussstelle Castrop-Rauxel Henrichenburg in ca. 7,7 km Entfernung
  - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 77 km Entfernung und der Flughafen Dortmund–Wickede in ca. 34,5 km Entfernung
  - Bahnhof: Hauptbahnhof von Recklinghausen in ca. 14,3 km Entfernung
  - Bus: die Bushaltestelle „Münsterstraße“ mit Anschluss an die Linie S91 befindet sich in ca. 100 m Entfernung



- nächste Stadt: z. B. Waltrop in ca. 6,3 km Entfernung
- Innenstadt: von Datteln in ca. 1,5 km Entfernung
- Läden für den täglichen Bedarf: in der Innenstadt von Datteln in ca. 1,5 km Entfernung und im Bereich Ostring in ca. 300 m Entfernung
- Schulen: Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
- Universitäten: Entfernung zur Technischen Universität Dortmund ca. 25,5 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 39 km und zur Universität Duisburg-Essen ca. 44 km
- Naherholungsgebiete: Entfernung zum Naherholungsgebiet „Haardt“ ca. 6 km

E r s c h l i e ß u n g

- Straße: Die Industriestraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinpflasterung.
- Versorgung: Annahme: Wasser, Strom, Telefon
- Entsorgung: Annahme: Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung

b e r g b a u l i c h e E i n w i r k u n g e n

Laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 18.06.2025 liegt der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hohenzollern XXIV Fortsetzung".
Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.
Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich laut weiterer Angabe um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Eine Anfrage in dieser Sache ist daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten. Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten die jeweiligen Bergbauberechtigten befragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen" diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.
Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Emscher-Lippe Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, wird mitgeteilt, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.**

Hinweise:

- Die Bearbeitung der Anfrage bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich.
  Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

B a u l a s t e n

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Datteln, Fachbereich 6.1 – Stadtplanung -, vom 21.05.2025 wird bescheinigt, dass für die Grundstücke

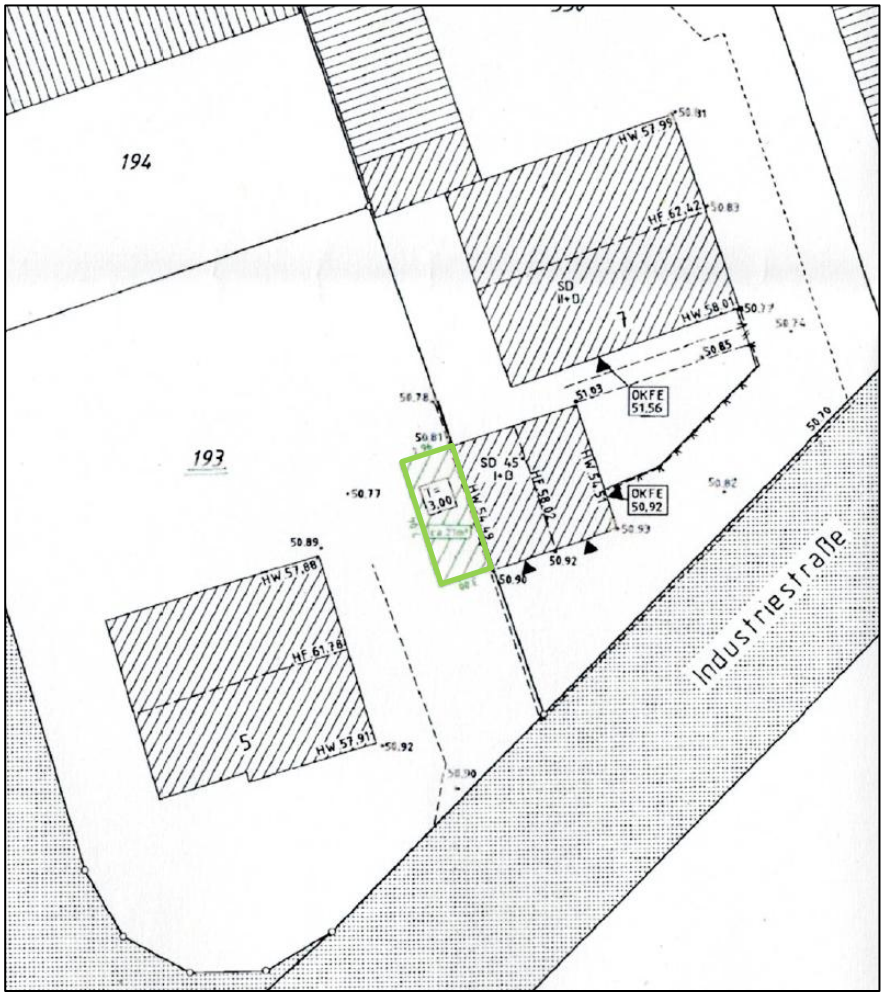
Datteln, Industriestraße 5
Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstücke 193, 194

derzeit Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Datteln eingetragen sind.

Baulastenblatt Nr. 206, Seite 1:

1 Die Erbengemeinschaft … Datteln, Industriestraße 5, sind Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Datteln, Flur 40, Nrn. 193 und 194 und übernehmen die nachstehend aufgeführte Baulast:
Damit zu der von uns beabsichtigten Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur 40, Flurstück 193 die erforderliche Baugenehmigung erteilt werden kann, verpflichten wir uns, das Grundstück Flur 40, Flurstück 193 nicht getrennt von dem Grundstück Flur 40, Flurstück 194 zu veräußern. Eine getrennte Abschreibung unserer Grundstücke Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstücke 193 und 194 vom Grundbuch Datteln Blatt 1154 soll nicht erfolgen.
Eingetragen am 26.10.1976

2 Der jeweilige Eigentümer des Grundstück Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193 verpflichtet sich, für die geplante Nutzungsänderung der ehemaligen Doppelgarage mit Abstellraum in ein Nagelstudio auf dem Grundstück Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 330, die nach § 6 BauO NRW erforderliche Abstandfläche mit den Maßen 7,04 m x 2,96 m bzw. 3,00 m, auf sein Grundstück zu übernehmen (siehe grün schraffierte Fläche mit beiliegendem Lageplan).
Eingetragen am 05.04.2011



⇨ Siehe dazu Punkt 7.2 des Gutachtens

D e n k m a l s c h u t z

Von der Stadtverwaltung Datteln wurde trotz mehrfacher Anfrage keine Auskunft zum Denkmalschutz erteilt. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass die hier zu bewertenden Objekte nicht dem Denkmalschutz unterliegen.

B a u r e c h t

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Datteln vom 22.05.2025 sind die in Rede stehenden Grundstücke im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke erfolgt unter Berücksichtigung des Bebauungsplans Nr. 5 der Stadt Datteln mit dem Titel „Hötting Nord". Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

Die zulässige Nutzung wurde wie folgt angegeben:
Gewerbegebiet
zwingend zweigeschossige Bauweise
Grundflächenzahl 0,8
Geschossflächenzahl 1,2
Pflanzgebote und die Baumschutzsatzung von Datteln vom 25.09.2007 sind zu beachten.

Weiter wurde mitgeteilt, dass vorbereitende Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen nicht beschlossen wurden.

Hinweis:

Es sei hier darauf hingewiesen, dass die Grundstücke bedingt durch ihre Lage im Gewerbegebiet in Bezug auf eine Wohnnutzung bestimmten Restriktionen unterworfen sind. Aus diesem Grunde wurde für die Genehmigung des Wohnhauses die Eintragung einer Vereinigungsbaulast notwendig – siehe oben.

Wohnen ist in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) nach deutschem Planungsrecht grundsätzlich unzulässig, da diese Flächen primär nicht störenden Gewerbebetrieben vorbehalten sind. Ausnahmen sind streng limitiert auf Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal, die dem Betrieb untergeordnet und räumlich zugeordnet sein müssen.
Wesentliche planungsrechtliche Restriktionen:
In GE-Gebieten dürfen keine klassischen Mietwohnungen oder Einfamilienhäuser für die Allgemeinheit errichtet werden. Eine ungenehmigte Nutzung von Gewerbeflächen als Wohnraum ist eine Ordnungswidrigkeit und kann zur Nutzungsuntersagung führen.

Wohnen ist nur als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Personen zulässig, die dem Betrieb zugeordnet sind:
Funktionale Zuordnung:
Die Wohnung muss für Betriebsleiter, Inhaber oder Aufsichtspersonen notwendig sein.
Unterordnung:
Die Wohneinheit muss dem Gewerbebetrieb bezüglich Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
Betriebliche Notwendigkeit:
Der Bewohner muss tatsächlich für den Betrieb vor Ort präsent sein müssen (z. B. Bereitschaft oder Überwachung).

b a u b e h ö r d l i c h e
B e s c h r ä n k u n g e n

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Datteln vom 21.05.2025 wird mitgeteilt, dass für das Objekt

45711 Datteln, Industriestraße 5
Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstücke 193, 194

derzeit weder baubehördlichen Beschränkungen noch Beanstandungen bestehen.

Weiter wurden folgende Angaben zum Objekt gemacht:

1. Die Baugenehmigung für die Halle wurde am 28.04.1965 erteilt; die baurechtliche Schlussabnahme wurde am 27.06.1966 erteilt.
2. Die Baugenehmigung für den Anbau eines Büros und Aufenthaltsraum an die Halle wurde am 02.09.1965 erteilt; die baurechtliche Schlussabnahme wurde am 27.06.1966 erteilt.
3. Die Baugenehmigung für das Zweifamilienwohnhaus wurde am 28.10.1976 erteilt; die baurechtliche Schlussabnahme wurde am 17.10.1978 erteilt.
4. Die Baugenehmigung für die Zusammenlegung des Erd- und Obergeschosses zu einer Wohnung und der Ausbau des Dachgeschosses zu einer zweiten Wohnung wurde am 01.12.2010 erteilt; die baurechtliche Schlussabnahme wurde am 10.11.2011 erteilt

W o h n u n g s b i n d u n g

Laut Mail der Stadtverwaltung Datteln vom 21.07.2025 wird mitgeteilt, dass das Objekt

Datteln, Industriestraße 5
Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstücke 193, 194

nach Prüfung und Rücksprache mit den zuständigen Fachbereichen nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

A l t l a s t e n

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen – Fachdienst Umwelt - vom 21.05.2025 sind die zu bewertenden Grundstücke im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen als Teil der Altablagerung mit der Bezeichnung **4310/3 AA An der Industriestraße östlich der B** 235 erfasst.

Das Flurstück 194 ist darüber hinaus als Altstandort mit der Bezeichnung **4310/2071 Bushalle mit Tankanlage** erfasst.

Bei der Altablagerung 4310/3 handelt es sich um eine in den 1950-er Jahren betriebene ehemalige Hausmülldeponie. Neben Hausmüll sollen auch Bauschutt sowie Bodenaushub abgelagert worden sein.

Durch das Institut Fresenius wurde im Jahr 1996 bereits eine erste Gefährdungsabschätzung für die Altablagerung durchgeführt. Auf den angefragten Grundstücken wurde im Rahmen dieser Untersuchung jeweils eine Rammkernsondierung abgeteuft. Es konnte eine Anschüttung mit einer Mächtigkeit von 1,1 m bzw. 1,2 m nachgewiesen werden. Bei den vorgefundenen Fremdmaterialien handelte es sich um Asche und Bauschutt.

Das vom Flurstück 193 entnommene Material wurde mit dem Material einer außerhalb der angefragten Grundstücke entnommenen Probe vermischt und chemisch analysiert – es zeigten sich keine Auffälligkeiten. Auf dem Flurstück 194 wurde die Bodenluft analysiert. Die Bodenluft zeigte ebenfalls keine Auffälligkeiten bzw. Hinweise auf deponietypische Gase. Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit ließ sich anhand der Untersuchungsergebnisse nicht ableiten.

Bei dem Altstandort 4310/2071 handelt es sich um eine ehemalige Bushalle der Firma …, die von ca. 1964 bis 1986 betrieben wurde. Dem Betrieb waren ein Waschplatz und eine Montagegrube, aber auch eine Tankstelle für den Eigenverbrauch zugehörig. Ein Schriftstück aus dem Jahr 1988 dokumentiert, dass in der Bushalle mithilfe von drei 200 l-Fässern, Altöl unsachgemäß gesammelt wurde. Untersuchungen des Altstandorts haben nach Kenntnis der Unteren Bodenschutzbehörde bisher nicht stattgefunden.

Auf dem Flurstück 194 wurde zudem ein unterirdischer 7,0 m³ Heizöltank betrieben, der 2002 ordnungsgemäß stillgelegt wurde.

Auf dem Flurstück 193 wurde ebenfalls ein unterirdischer Heizöltank betrieben, der 7,5 m³ Heizöl beinhaltete und 2012 ordnungsgemäß stillgelegt wurde.

Weitere Informationen über die Tanks, insbesondere aber über den oder die Tanks der Tankstelle für den Eigenverbrauch, liegen nicht vor. Es besteht daher die Möglichkeit, dass sich alle Tanks noch vor Ort befinden.

Der Betrieb von Tankanlagen (von Heizöl sowie von Kraftstoffen), zeichnet sich durch den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen aus. Verunreinigungen des Bodens können daher nicht ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die durchgeführte Untersuchung der Altablagerung nicht mehr den aktuellen Standards entspricht.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass Sondierbohrungen lediglich einen stichprobenartigen Charakter besitzen. Daher können weitere Fremdmaterialien oder andere Schadstoffgehalte in den nicht untersuchten Bereichen, nicht vollständig ausgeschlossen werden.

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

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 (Mitteilungspflichten) des Landesbodenschutzgesetzes der zuständigen Behörde Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich mitzuteilen sind.

Im Falle von geplanten Bodenuntersuchungen wird zur Abstimmung des Untersuchungsumfangs um Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde und anschließender Übersendung der diesbezüglichen Ergebnisse / Gutachten gebeten.

Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den im weiteren Gutachten unterstellten Gegebenheiten erhebliche Wertveränderungen zur Folge haben können, die auch zu negativen Verkehrswerten führen können. Zur Einschätzung bedarf es umfangreicher Untersuchungen, die zur Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden.

- abgabenrechtlicher Zustand:

Von der Stadtverwaltung Datteln wurde mit Schreiben vom 21.05.2025 mitgeteilt, dass die Grundstücke Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstücke 193, 194 über die „Industriestraße" erschlossen sind. Die endgültige Abrechnung der erstmaligen Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen nach dem BauGB ist im Jahr 2014 erfolgt. Die Fläche ist keine nach den Vorschriften des Straßen- und Wegegesetzes NRW öffentlich gewidmete Verkehrsfläche.

Maßnahmen nach § 8 KAG sind an dieser Erschließungsanlagen derzeit weder absehbar noch geplant. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage werden keine Beiträge nach § 8 KAG NRW von Grundstückseigentümern erhoben.

Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG werden von der Stadt Datteln nicht erhoben.

Das Recht der Stadt Datteln, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen in dem hier behandelten Sinne sind, bleibt unberührt.

Diese Bescheinigung verliert am 31.12.2025 ihre Gültigkeit.

3.4 B e u r t e i l u n g

- Lage

mittlere Gewerbelage
Bodenrichtwert Industriestraße / 01.01.2025:
60,-- EUR / m², Gewerbegebiet

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Kurt-Schumacher-Allee 1, 45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/53-3047

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Datteln.

Die gewählte Adresse ist: Industriestraße 5.

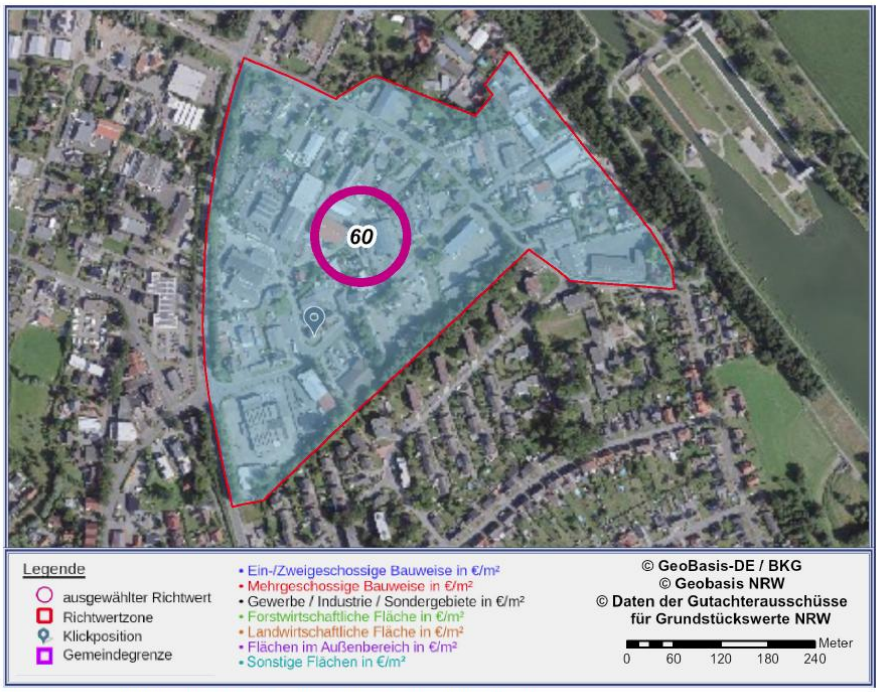


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Datteln
Postleitzahl	45711
Ortsteil	Hötting
Bodenrichtwertnummer	22
Bodenrichtwert	**60 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Gewerbegebiet
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	48 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

- Nutzbarkeit

Gemäß Bewertungsansatz wird angenommen, dass die hier zu bewertenden Objekte zum Wertermittlungsstichtag nutzbar sind.

Auf die Bewertungsansätze und Hinweise auf den Seiten 2 bis 4 des Gutachtens wird Bezug genommen.

4. B E B A U U N G

4.1 A l l g e m e i n e s

- Gebäudetyp:

<u>Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193</u>

1. Zweifamilienwohnhaus mit gewerblicher Nutzfläche im KG, Doppelgarage und 3 Stellplätze
Industriestraße 5
45711 Datteln

<u>Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194</u>

2. Gewerbehalle mit Sozialtrakt
Industriestraße 5
45711 Datteln

- Geschosse:

1. **Wohnhaus:**
zweigeschossige Bauweise, unterkellert, Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss

2. **Gewerbehalle:**
eingeschossige Bauweise, nicht unterkellert, eingeschossige Bauweise, Satteldach
Sozialtrakt:
Laut Bauzeichnung:
eingeschossige Bauweise, nicht unterkellert, Flachdach

- Gebäudenutzung:

1. Wohnnutzung / gewerbliche Nutzung im KG
2. gewerbliche Nutzung

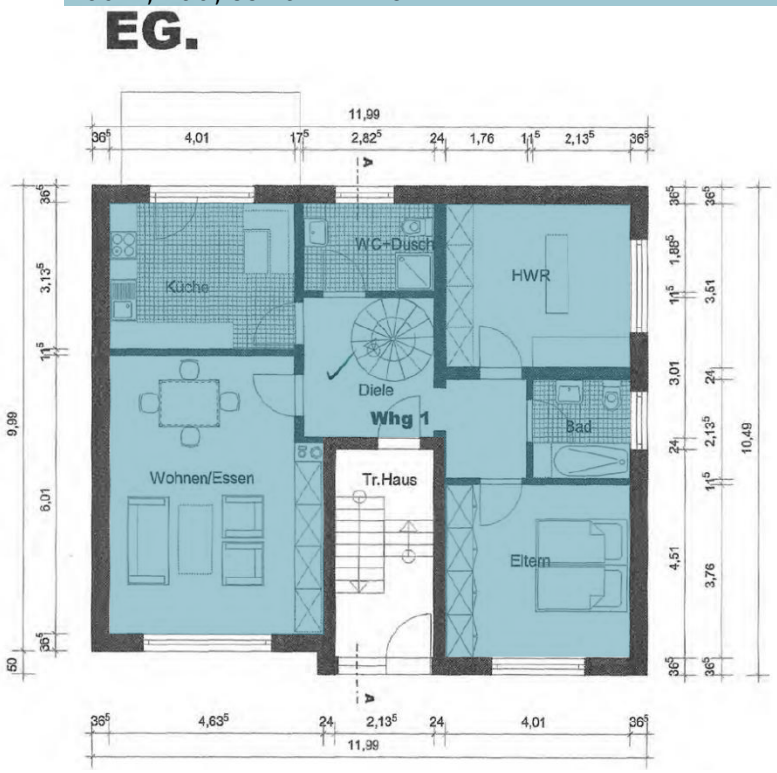
- Aufteilung:

<u>Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>

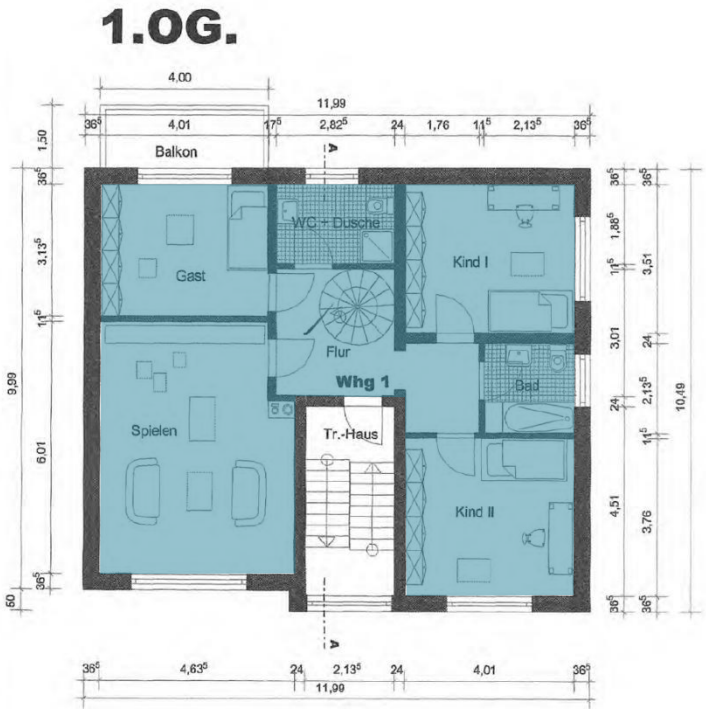
1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193:
Laut vorliegender Bauakte:
KG:
Treppenhaus mit Abstellraum, Flur, Heizungsraum, Öltanklager, 2 Kellerabstellräume, Waschküche / Trockenraum
gewerbliche Nutzung: Kelleraußeneingang, Flur, Teeküche, WC / Dusche, Büro und Abstellraum



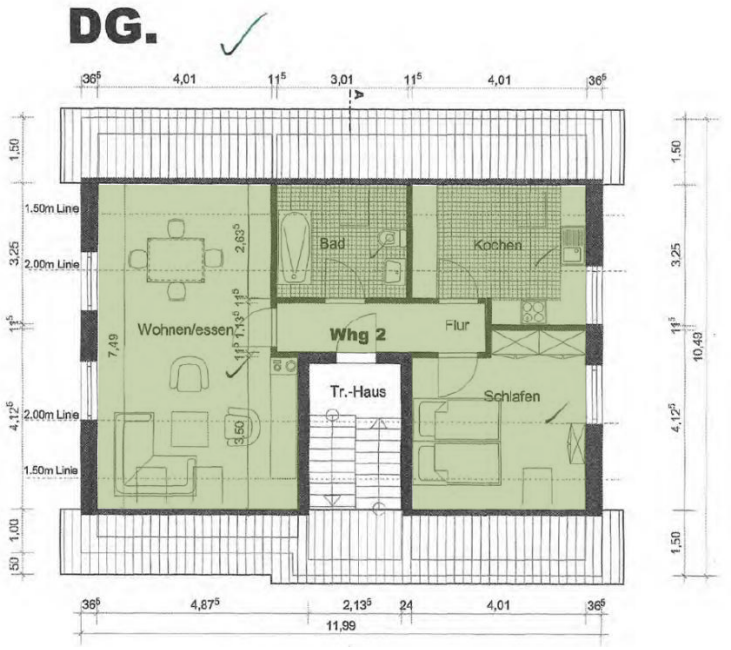
EG:
Treppenhaus
WE Nr. 1: Diele mit Treppe zum OG, Wohn- und Esszimmer, Küche, Duschbad, Flur, Hauswirtschaftsraum, Bad, Schlafzimmer



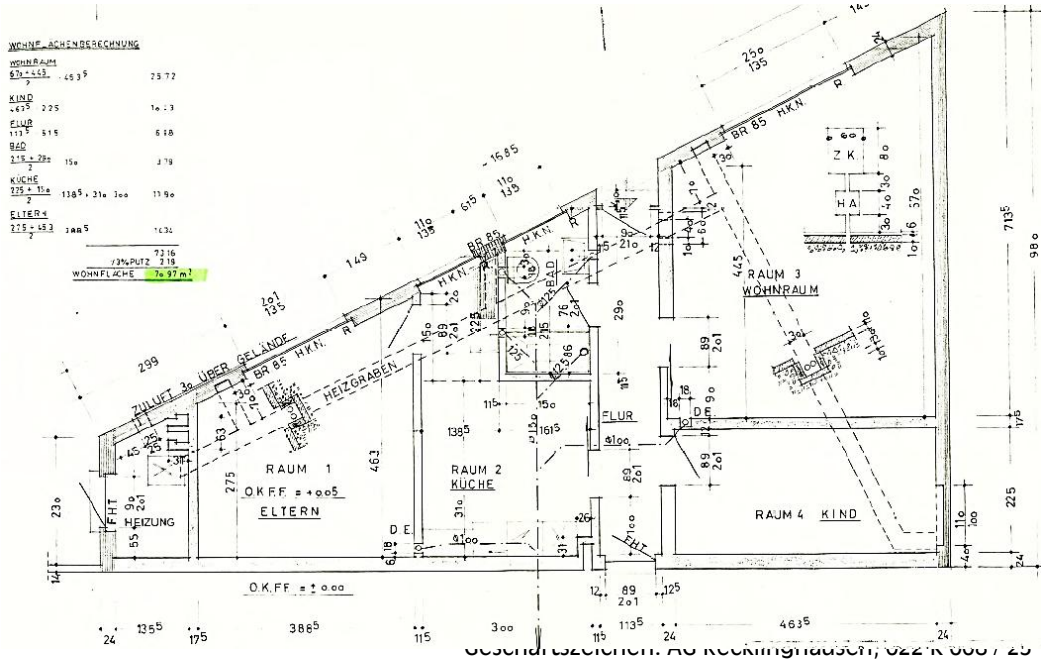
OG:
Treppenhaus
WE Nr. 1: Flur, Spielzimmer, Gästezimmer, Balkon, Duschbad, Flur 2, 2 Kinderzimmer, Badezimmer



DG:
Treppenhaus
WE Nr. 2: Diele, Wohn- und Esszimmer, Bad, Küche, Schlafzimmer



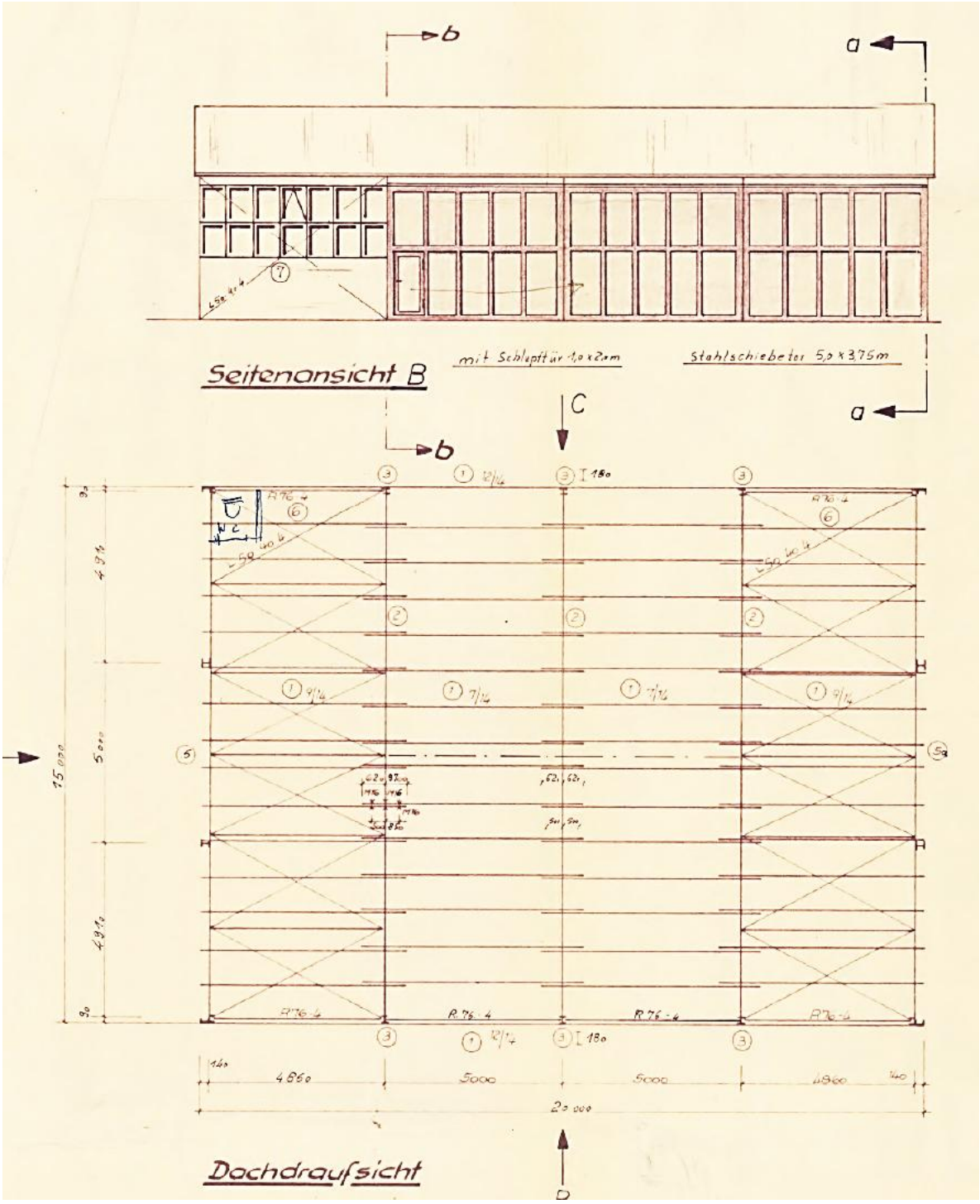
2. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194
Laut vorliegender Bauakte
Erdgeschoss:
Halle:
Bushalle mit Montagegrube
Sozialtrakt:
Flur, Wohnzimmer, WC, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Heizung (baurechtliche Genehmigung zur Nutzung eines Büro-, Heiz- und Aufenthaltsraumes sowie WC und Duschraum)



Gutachten-Nr.: W 3931-05-2025
1. Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung und einer Doppelgarage
2. Grundstück bebaut mit einer Gewerbehalle nebst Sozialtrakt
Industriestraße 5, 45711 Datteln

Hinweis:

Für die weitere Wertermittlung wird gemäß baurechtlicher Genehmigung angenommen, dass der Anbau an die Gewerbehalle nur gewerblich und nicht als Wohnraum zu nutzen ist.



4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

Die Daten für die bebaute Fläche (Grundfläche), die Brutto-Grundfläche/BGF, den Brutto-Rauminhalt (umbauter Raum) und die Wohn- und Nutzfläche wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Prüfung übernommen oder in der Anlage selbst berechnet.

Bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Baujahren und / oder Gesamtnutzungsdauern sind die gewichteten Mitteldaten unter Punkt 7.3 errechnet.

- Ursprungsbaujahr

1. Wohnhaus:
   Baugenehmigung: 1976
   Ausbau DG / Baugenehmigung: 2010
   Annahme Baujahr: 1980

2. Halle:
   Baugenehmigung: 1965
   Sozialtrakt:
   Baugenehmigung: 1965

	Wohnhaus / Doppelgarage	Gewerbehalle / Sozialtrakt
mittleres Baujahr	1981 (fiktiv)	1980 fiktiv
mittleres Alter	44 Jahre	45 Jahre
mittlere Gesamtnutzungsdauer	77 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer	33 Jahre	15 Jahre

- Grundstücksfläche		1.	867	m²	Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193		
		2.	949	m²	Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194		
- bebaute Fläche	1.	rd.	159	m²	Grundflächenzahl	GRZ	0,18
	2.	rd.	393	m²	Grundflächenzahl	GRZ	0,41
- Geschossfläche *ohne DG und Garagen*	1.	rd.	247	m²	Geschossflächenzahl	GFZ	0,28
	2.	rd.	393	m²	Geschossflächenzahl	GFZ	0,41
- Brutto - Grundfläche	1.	rd.	493	m²	Wohnhaus		
		rd.	36	m²	Doppelgarage		
	2.	rd.	300	m²	Halle		
		rd.	93	m²	Sozialtrakt		
- Wohn/Nutzfläche	1.	rd.	85	m²	Erdgeschoss, WE Nr. 1		
		rd.	87	m²	Obergeschoss, WE Nr. 1		
			172		Wohnfläche WE Nr. 1 gesamt		
		rd.	57	m²	Dachgeschoss, WE Nr. 2		
		rd.	229	m²	Gesamtwohnfläche		
		rd.	36	m²	gewerbliche Nutzfläche, KG		
	2.	rd.	292	m²	Nutzfläche Gewerbehalle		
		rd.	71	m²	Nutzfläche Sozialtrakt		

4.3 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind daher unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

Infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind die folgenden Angaben teilweise der Bauakte entnommen. Deren Richtigkeit konnte nicht überprüft werden.

Rohbau

-	Konstruktion	1.	massive Mauerwerksbauweise
		2.	Stahlkonstruktion
-	Geschosse Wände	1.	Mauerwerk
		2.	Ziegelsteinwände zwischen Stahlkonstruktion
	Decken	1.	Stahlbetondecken
-	Dachkonstruktion	1.	Wohnhaus: Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Eingangsüberdachung als Stahlbetonkragplatte, Flachdach
		2.	Gewerbehalle: Satteldach in Stahlkonstruktion mit Welleternit gedeckt. Sozialtrakt: Stahlbetonflachdach mit Gefälle-Leichtbeton, 3 cm Wärmedämmung und Bitumenpappe
-	Regenentwässerung	1.	Wohnhaus: Zinkdachrinnen und -fallrohre
		2.	Gewerbehalle: Zinkdachrinnen und -fallrohre
-	Besonderheiten		Hierzu liegen keine Angaben vor.

Fassade

1. Wohnhaus:
Außenfassade mit Verblendung
Balkon zur Gartenseite als Stahlbetonkragplatte, Geländer als Stahlunterkonstruktion mit Kunststoffverkleidung, diese ist in Teilbereichen schadhaft, Markise

Seitlich auf der rechten Giebelseite ist der Grundstücksbereich vor den Fensterflächen im Kellergeschoss abgeböscht, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Kunststofffenster, vorwiegend mit Rollläden
Laut Bauakte: Isolierverglasung

2. Gewerbehalle:
Außenfassade mit Kunststoffverkleidung, einfache Stahlfenster mit Einfachverglasung

H a u s t e c h n i k

- Heizung Anlage 1./2. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
  Es werden folgende Annahmen getroffen:
  Es sind für das Wohnhaus und das Gewerbeobjekt Zentralheizungen vorhanden.
  Wohnhaus mit Heizkörpern
  Gewerbehalle mit Lufterhitzern, Sozialtrakt mit Heizkörpern
- Energie
  ehemals laut Bauakte Öl
  Angaben zum Stichtag liegen nicht vor

- Warmwasserversorgung
  Annahme:
  1. über die Heizungsanlage
  2. über die Heizungsanlage / Elektrodurchlauferhitzer

- Elektroanlage
  Annahme:
  1. durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen
     Klingel- und Gegensprechanlage
     Zusätzlich Funkklingeln
  2. durchschnittliche Installation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen

A u s b a u

Qualität: 1. Annahme: Standard
2. Annahme: einfache Ausstattung

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

1. Wohnhaus:

   Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, seitlich Glasbausteinelemente mit Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage
   Videoüberwachung

   Auf den Treppenpodesten im Gemeinschaftstreppenhaus Glasbausteinelemente

2. Gewerbehalle:
   3 Sektionaltore zum Hofbereich
   Stahlfensterflächen mit Einfachverglasung

   Angaben aus der Bauakte:
   Stahlfenster mit Lüftungsflügeln, Verglasung mit 6/4 Bauglas
   äußerer Türen in Stahlkonstruktion
   Betonsohle mit Zementestrich als Oberboden

   Sozialtrakt:
   Angaben aus der Bauakte:
   Betonsohle unterseitig mit 15 cm Ascheschicht, Oberboden aus Asphaltplatten
   Holzfenster mit Lüftungsflügeln, Fenster hell gestrichen und mit 6/4 Bauglas verglast.

Innentüren als glatt abgesperrte Türen mit Futter und Bekleidung, Türblätter Natur, Futter und Bekleidung mit Anstrich

4.4 Z u s t a n d

Annahme:
Zufriedenstellender Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden / Bau-/ Funktionsmängel/ Reparaturstau

1. Wohnhaus:
Balkon:
Die Kunststoffverkleidung des Balkongeländers ist schadhaft und instand zu setzen.

Die Zufahrt zu der Metall-Fertigteildoppelgarage ist verwildert

Die Vorgartenfläche ist ungepflegt

Doppelgarage:
Im Bereich der Stahlschwingtore ist die Lackierung schadhaft und zu überarbeiten, ein Stahlschwingtor ohne Griff, nur mit Schieberegler als Verschluss im oberen Torbereich

2. Im rückwärtigen Bereich befinden sich alte, teilweise abgemeldete Autos

Die Betonbodenplatten im Hofbereich sind uneben, Bewuchs mit Unkraut

- Instandhaltung

1. Annahme: normaler Erhaltungszustand
2. Annahme: normaler Erhaltungszustand

- wirtschaftliche Wertminderung

Hierzu liegen keine Angaben vor

- Nutzungseinschränkungen

1./2. Annahme:
Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen uneingeschränkt nutzbar sind.

werterhöhende Umstände: Hierzu liegen keine Angaben vor

4.5 B e u r t e i l u n g

- bautechnisch:
  1. massive, solide Mauerwerksbauweise
  2. massive Bauweise

- Funktion / Zuschnitt:
  1. zweckmäßige Wohnungszuschnitte
  2. einfacher Zuschnitt der Gewerbeeinheit

- Vermietbarkeit:
  1. Infolge der Größe, insbesondere der WE Nr. 1, der Lage in einem Gewerbegebiet, der Bindung als Betriebsinhaberwohnung und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit zu erwarten.
  2. Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit möglich

- Verkäuflichkeit:
  1. Es sind infolge der Lage, der Größe und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes gemäß Bewertungsansatz sowie in Hinblick auf die Lage im Gewerbegebiet und die Bindung als Betriebsinhaberwohnung Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.
  2. Infolge der Größe, der Lage und der dargestellten und in Teilen angenommenen Beschaffenheit des Objektes sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit möglich.

     Bezüglich der Verkäuflichkeit wird hier auch noch einmal auf die Vereinigungsbaulast hingewiesen, die das zu bewertende Wohnhausgrundstück an das Gewerbegrundstück bindet. Eine getrennte Verwertung ist nach Baulast nicht möglich.

5. A U S S E N A N L A G E N

B e s c h r e i b u n g

- Ver- und Entsorgungs-anlagen und Anschlüsse:

*	Entwässerung	Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung
*	Strom	Erdkabelanschluss
*	Fernwärme	----------
*	Gas	hierzu liegen keine Angaben vor
*	Fernsehen	hierzu liegen keine Angaben vor

- Außenbauwerke

1. Flurstück 193
Hauseingangsbereich:
eine Steigung / Podest mit Granitbelag

Außenwasseranschluss

Kelleraußeneingang – Zugang zum gewerblich zu nutzenden Kellerbereich:
Stahlbetontreppe ohne Belag, Kellerhals mit Riemchenverkleidung, Spaltplattenbelag im Podestbereich im Kellergeschoss, verzinktes Stahlgeländer, Mipolamhandlauf, zum Garten im Anschluss an das Geländer Holzlamellenzauneinfriedung

2. Flurstück 194:
doppelflügeliges Stahlgittertor

Hofbereich:
Hier befinden sich alte Autos

Vor der Zuwegung zum Gewerbegrundstück befinden sich eine asphaltierte Zufahrt sowie ein Stellplatz

- befestigte Flächen

1. Flurstück 193
Zufahrt zu der Metall-Fertigteildoppelgarage mit Rasengittersteinen

Seitlich vor dem Objekt befinden sich drei Stellplätze in Betonsteinpflasterung

Zuwegung zum Hauseingangsbereich mit Betonsteinpflasterung

2. Flurstück 194:
Hofbereich mit Betonplatten, Zufahrt betoniert
Der Hofbereich ist uneben, Unkrautbewuchs

- Einfriedung

1. Flurstück 193
Einfriedung im vorderen Bereich mit Stahlgitterzaun und Hecken

Im Bereich seitlich des Wohnhauses befindet sich eine massive Einfriedung mit Putz und Anstrich, darauf aufgesetzt ein Stallgitterzaun mit Verkleidung

2. Flurstück 194:
Einfriedung mit Stahlgitterzaun

- Grünanlagen

1. Flurstück 193:
Vorgarten mit Zierrasen und Heckenanlage, die Vorgartenfläche ist ungepflegt

Z u s t a n d / B e u r t e i l u n g

mäßiger Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den Grundätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verfahren der Wertermittlung

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Ertragswert herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Zweifamilienwohnhaus mit gewerblicher Nutzung im KG bebautes Grundstück sowie um ein Gewerbegrundstück, das mit einer Gewerbehalle nebst Sozialtrakt bebaut ist, handelt. Bei dem Objekt – hier als wirtschaftliche Einheit betrachtet - steht eher eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund. Das Sachwertverfahren wird daher nur hilfsweise betrachtet.

Der Wert des Grund und Bodens wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (mittelbarer Preisvergleich).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens.

W E R T E R M I T T L U N G

7. E R T R A G S W E R T

§§ 27 – 34 ImmoWertV
i.V.m. § 8 (3) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung[1] zu berücksichtigen, welche im Vervielfältiger *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks ergibt sich der Ertragswert.

*) Vervielfältiger: Gemäß § 34 ImmoWertV, unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

7.1 B o d e n w e r t

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken, § 19 ImmoWertV

B o d e n r i c h t w e r t nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2025

- Laut Auskunft des Gutachterausschusses
  des Kreises Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2025 vom 01.01.2025

  zonaler Richtwert / Industriestraße: 60,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	*Datteln*
Postleitzahl	*45711*
Ortsteil	*Hötting*
Bodenrichtwertnummer	*22*
Bodenrichtwert	***60,-- EUR / qm***
Stichtag des Bodenrichtwerts	*01.01.2025*

[1] Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	*baureifes Land*
Beitragszustand	*beitragsfrei*
Nutzungsart	*Gewerbegebiet*
Bodenrichtwert zum Haupfeststellungszeitpunkt	*48,-- EUR / qm*
Hauptfeststellungszeitpunkt	*01.01.2022*

Da das hier zu bewertende mit einem Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung im Kellergeschoss bebaute Grundstück Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193 über eine Vereinigungsbaulast an das gewerblich genutzte Grundstück Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194 gebunden ist und daher mit diesem als wirtschaftliche Einheit zu betrachten ist, wird in diesem Fall eine Anpassung des Bodenwertes für das Flurstück 193 als nicht angemessen erachtet.

Für die Grundstücke Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstücke 193 / 194 wird der Bodenrichtwert daher als maßgeblicher Bodenwert in Ansatz gebracht.

angepasster Bodenwert,
erschließungsbeitragsfrei (incl. Erschließungskosten) rd. 60,-- EUR/m²

\- abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Datteln vom 21.05.2025 fallen Erschließungskosten für die zu bewertenden Grundstücke nicht an.

Flächenwert des unbebauten Grundstücks,
erschließungsbeitragsfrei 60,-- EUR/m²

* = Ausgenommen hiervon bleiben Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz NW für die Herstellung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

angenommener Bodenwert für Gartenland 60,-- EUR/m²

1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193

	Fläche m²	x	Bodenwert EUR / m²		
Vorderland	867	x	60,00	=	52.020,-- EUR
Bodenwert				=	52.020,-- EUR

2. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194

	Fläche m²	x	Bodenwert EUR / m²		
Vorderland	949	x	60,00	=	56.940,-- EUR
Bodenwert				=	56.940,-- EUR

Zur Baulast:

Das hier in Rede stehende Grundstück Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193 ist mit einer Abstandflächenbaulast belastet.

Zur Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks ist vom unbelasteten Grundstückswert auszugehen und die ermittelte Wertminderung durch die Belastung ist in Abzug zu bringen.

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich aus der Bewertung der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch die Belastung erfährt. Es ist zu prüfen, ob sich die Einwirkung der Belastung nur auf die von der Abstandflächenbaulast beanspruchte Fläche auswirkt, oder ob darüber hinaus weitere Wertminderungen zu berücksichtigen sind. Diese Beeinträchtigungen können in

- einer verringerten baulichen und sonstigen Ausnutzbarkeit,
- einer Geruchs- und Lärmimmission oder
- sonstigen Beeinträchtigung liegen.

Die möglichen Beeinträchtigungen sind im Allgemeinen je nach Intensität, z.B. anhand von in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerten, anzusetzen, die sich je nach Umfang der Beeinträchtigung nur auf die Minderung des Bodenwerts der belasteten Fläche oder sogar des Gesamtgrundstücks beziehen. Darüberhinausgehende Minderungen des Gebäudewerts sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Inwieweit die hier in Rede stehende belastete Fläche z.B. im Zuge eines Anbaus an die Doppelgarage auf dem Nachbargrundstück noch baulich genutzt werden kann, kann diesseits nicht beurteilt werden. Ein entsprechender Hinweis findet sich im Wortlaut der Baulasterklärung nicht. Es wird hier daher angenommen, dass eine bauliche Nutzung in diesem Bereich eher nicht möglich ist. Die Fläche kann allerdings weiter als Gartenland- und / oder Hoffläche genutzt werden, so dass hier insgesamt von einer teilweise eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit der belasteten Fläche des Grundstücks ausgegangen wird. Die bauliche Nutzbarkeit kann abschließend nur bei Durchführung der entsprechenden öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren geklärt werden. Es wird empfohlen, dazu mit der Stadtverwaltung Datteln in Kontakt zu treten und qualifizierten rechtlichen Rat einzuholen. Abweichungen von der in diesem Gutachten gemachten Annahme zur baulichen Nutzbarkeit machen eine Neubewertung erforderlich und führen zu Abweichungen im Verkehrswert.

In der Literatur werden für eine teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit von Gewerbegrundstücken Minderungen in Höhe von 20 % - 55 % des Bodenwertes der belasteten Fläche angegeben. Infolge der oben dargestellten weiteren Nutzungsmöglichkeit der belasteten Fläche als Garten- bzw. Hoffläche wird hier eine Wertminderung der in Rede stehenden Fläche in Höhe von 50 % des Bodenwertes als angemessen erachtet.

belastete Fläche:
3 m x 7 m = 21 qm

Ermittlung der Wertminderung infolge der Baulast:

1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193

	Fläche m²	x	Bodenwert EUR / m²		
Wertminderung durch Abstandsflächenbaulast	21	x	-30,00	=	-630,-- EUR
Wertminderung bedingt durch die Abstandsflächenbaulast				=	-630,-- EUR

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen § 31 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

„Die hier festzustellende Miete wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (Art, Größe, Ausstattung), der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Rohertrag § 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Miete

Wohnflächen:

Laut Mietspiegel der Stadt Datteln für nicht preisgebundenen Wohnraum mit Stand 01.08.2024:

Mietwerttabelle
in € je m² Wohnfläche ohne Betriebskosten

Gruppe	Bezugsfertigkeit	bis 50 m²	bis 100 m²	über 100 m²
I	bis 1948	*4,11*	*4,13*	*3,73*
II	bis 1948 modernisiert	*5,62*	*5,62*	*5,07*
III	1949 - 1965	*4,86*	*4,81*	*4,16*
IV	1966 - 1971	*5,76*	*5,10*	*5,10*
V	1972 - 1980	*5,95*	*6,13*	*5,62*
VI	1949 – 1980 modernisiert	*6,32*	*6,32*	*6,32*
VII	1981 - 1990	*6,35*	*6,25*	*5,86*
VIII	1991 - 2000	*7,29*	*7,11*	*6,94*
IX	2001 - 2009	*8,24*	*8,07*	*7,50*
X	2010 - 2019	*8,75*	*8,67*	*8,38*
XI	ab 2020	*9,27*	*9,27*	*9,27*

Gemäß Grundstücksbörse Ruhr e.V. werden gewerbliche Mieten im Ruhrgebiet (Essen, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr) wie folgt angegeben:

Gewerbehallen:	
Hallen bis 10 Jahre alt, eingeschossig	3,00 EUR / m² bis 5,40 EUR / m²
Altbauhallen eingeschossig	2,50 EUR / m² bis 4,00 EUR / m²
Büroräume:	
a) bevorzugte Bürolagen	6,00 EUR / m² bis 15,00 EUR / m²
b) mittlere Bürolagen	5,00 EUR / m² bis 9,00 EUR / m²
c) einfache Bürolagen	4,00 EUR / m² bis 6,50 EUR / m²

Gewerblicher Mietpreisspiegel der IHK Nord Westfalen 2023 / 2024:

Hallen- / Produktionsflächen	
Kreis Recklinghausen	5,00 EUR / m² bis 9,00 EUR / m²
Büro- und Praxisflächen in Datteln	6,00 EUR / m² bis 8,50 EUR / m²

Eigene Erfahrungswerte:

Datteln gilt im Vergleich zu Dortmund oder den Top-Lagen im südlichen Ruhrgebiet als moderater Standort für Gewerbeflächen. Unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten bewegen sich die Mieten in Datteln für Altbau-Gewerbehallen bis 300 m² nach diesseitiger Einschätzung aktuell in einer Spanne von etwa 3,00 EUR / m² bis 5,50 EUR / m² netto kalt. Die konkreten Preise hängen neben der Größe der Einheit auch stark von der Ausstattung und Lage innerhalb des Stadtgebiets ab. Ein entscheidender Preisfaktor ist auch die Bodenbeschaffenheit (Tragfähigkeit der Bodenplatte für Gabelstapler) und die Einfahrtshöhe der Tore. Für zugeordnete Sozialräume (WCs, Teeküche, Heizung), die in der Erstellung und Instandhaltung teurer sind, liegt der Quadratmeterpreis erfahrungsgemäß meist etwas höher zwischen 5,00 EUR und 8,00 EUR pro m².

Für Büroflächen in Datteln werden unter Berücksichtigung diesseitiger Erfahrungswerte je nach Lage, Größe und Beschaffenheit monatliche Kaltmiete in Höhe von 5,-- EUR / m² bis 8,50 EUR / m² erzielt.

tatsächlich gezahlte Kaltmiete:

Es wurden keine Angaben zur Vermietungssituation der beiden zu bewertenden Grundstücke gemacht. Auch liegen diesseits keine Mietverträge vor.

1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193

Mieterliste			**Fläche**		**Miete**	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m²	Nutzfläche lt. Anlage m²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m² monatl.
WE Nr. 1	EG / 1. OG	Wohnen	172		keine Angaben	
WE Nr. 2	DG	Wohnen	57		keine Angaben	
GE Nr. 1	KG	Gewerbe		36	keine Angaben	

2. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194

Mieterliste			**Fläche**		**Miete**	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m²	Nutzfläche lt. Anlage m²	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete ohne NeKo EUR / m² monatl.
Halle	EG	Gewerbe		292	keine Angaben	
Sozialtrakt	EG	Gewerbe		71	keine Angaben	

angenommene marktüblich erzielbare Miete: § 31 (2) ImmoWertV

1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193

Wohnflächen:

Infolge der Größe und der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes gemäß Bewertungsansatz wird für die WE Nr. 1 mit weit über 100 m² eine Basismiete im mittleren Bereich der Spanne des Mietspiegels in Höhe von rd. 5,60 EUR/m² monatlich angenommen.

Für die WE Nr. 1 wird nach den vorliegenden Bauzeichnungen angenommen, dass der Wohnung die Gartennutzung zugeordnet ist. Für diese Nutzungsmöglichkeit wäre ein Zuschlag zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist jedoch auch die Lage des Objektes in einem Gewerbegebiet negativ zu berücksichtigen. Aus sachverständiger Sicht wird angenommen, dass sich diese Vor- und Nachteile gegeneinander aufheben. Er wird daher für die WE Nr. 1 eine monatliche Miete in Höhe von 5,60 EUR / m² als angemessen erachtet.

Für die WE Nr. 2 im Dachgeschoss des Objektes wird aufgrund der Größe und der dargestellten und gemäß Bewertungsansatz angenommenen Beschaffenheit eine monatliche Basismiete in Höhe von 6,15 EUR / m² als angemessen erachtet. Der Lage in einem Gewerbegebiet wird mit einem Abschlag in Höhe von 5 % auf die oben genannte Miete Rechnung getragen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von 5,85 EUR / m² ergibt.

Infolge des Alters des Mietspiegels wird es als angemessen erachtet, die Miete unter Berücksichtigung der Entwicklung der Verbraucherpreise um 2 % anzupassen, so dass sich für die WE Nr. 1 eine monatliche Miete in Höhe von 5,70 EUR / m² ergibt und für die WE Nr. 2 in Höhe von 6,00 EUR / m².

Verbraucherpreisindex
Gesamtindex
2020=100

Jahr, Monat		Originalwert	
		Wert	Veränderung gegenüber Vorjahresmonat in %
2025	Dez	122,7	1,8
	Nov	122,7	2,3
	Okt	123,0	2,3
	Sep	122,6	2,4
	Aug	122,3	2,2
	Jul	122,2	2,0
	Jun	121,8	2,0
	Mai	121,8	2,1
	Apr	121,7	2,1
	Mär	121,2	2,2
	Feb	120,8	2,3
	Jan	120,3	2,3
2024	Dez	120,5	2,6
	Nov	119,9	2,2
	Okt	120,2	2,0
	Sep	119,7	1,6
	Aug	119,7	1,9
	Jul	119,8	2,3
	Jun	119,4	2,2

Für die Doppelgarage wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten eine monatliche Miete in Höhe von 40,-- EUR je Garage als angemessen angenommen.

Für die drei auf dem Grundstück befindlichen Stellplätze wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten eine monatliche Miete in Höhe von 20,-- EUR in Ansatz gebracht.

Nutzflächen:

Bürofläche / Kellergeschoss Wohnhaus:

Für Büroräume in Datteln werden je nach Nutzungswert des Objektes monatlich Kaltmieten zwischen 5,-- EUR / m² und 8,50 EUR / m² erzielt.

Zur Ermittlung der marktangemessenen Miete ist der Nutzwert der Einheit von Bedeutung. Dieser berücksichtigt einerseits die Lage- und andererseits die Qualitätskomponente. Die Lagekomponente erfasst die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und auch die Beeinträchtigungen z.B. durch Straßenlärm, Industrieimmissionen etc. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben, wie beispielsweise bei am Ort besonders geschätzten Adressen. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf die architektonische Gestaltung, die Ausstattung, Funktionalität und den Modernisierungszustand des Gebäudes.

Der Nutzwertermittlung der hier zu bewertenden Fläche liegen folgende Erwägungen zu Grunde:

Das Objekt liegt in einem Gewerbegebiet in Datteln. Die verkehrsmäßige Erschließung des Objektes und die infrastrukturelle Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen ist als gut zu bezeichnen.

In Bezug auf die Beschaffenheit des Objektes wird gemäß Bewertungsansatz angenommen, dass diese baujahresbedingt nicht den heutigen Anforderungen an moderne Büroräume, insbesondere in Hinblick auf die technische Ausstattung, entspricht. Zudem ist die Lage der Einheit im Kellergeschoss mit eingeschränkter Belichtungsmöglichkeit als eher mäßig zu bezeichnen.

Auf Grundlage der vorbeschriebenen Eigenschaften des Objektes wird auf Grundlage des Bewertungsansatzes eine monatliche Miete unterhalb der genannten Spanne des Mietspiegels in Höhe von 5,-- EUR / m² für die gewerblich zu nutzende Fläche im Kellergeschoss als angemessen und nachhaltig erzielbar erachtet.

2. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194

Gewerbehalle nebst Sozialtrakt:

Nutzflächen:

Für das Gewerbeobjekt wird diesseits eine monatliche Miete in Höhe von 3,50 EUR / m² netto kalt für die Hallenteilfläche (ca. 292 m²) als angemessen erachtet. Sie orientiert sich am oberen Bereich des regionalen Marktsegments für eingeschossige Altbauhallen im Ruhrgebiet.

Gemäß dem Gewerblichen Mietpreisspiegel der IHK Nord Westfalen liegt die Mietpreisspanne für Hallen- und Produktionsflächen in Kreis Recklinghausen bei rd. 5,-- EUR bis 9,-- EUR / m². Hier wird jedoch das Alter der Hallen nicht näher ausgeführt.

Der gewählte Ansatz von 3,50 EUR / m² berücksichtigt hier die kleinteilige Flächengröße (< 300 m²), die üblicherweise zu einem leicht höheren Quadratmeterpreis führt als bei Großflächen. Negativen Einfluss auf die Miete hat hier jedoch der baujahresbedingte Altbaucharakter des Gewerbeobjektes. Aufgrund des Baualters entspricht die Gebäudehülle nicht den Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die zu erwartenden hohen Bewirtschaftungskosten (Heizkosten) wirken sich dämpfend auf die erzielbare Nettokaltmiete aus, was einen Abschlag gegenüber modernen ‚Warmhallen' (Referenzwert ca. 7,00 EUR / m²) rechtfertigt. Zudem ist die Nutzbarkeit durch altbautypische Merkmale wie z.B. eingeschränkte Einfahrtshöhe, ungedämmtes Sektionaltor oder punktuelle Bodenunebenheiten eingeschränkt. Der Ansatz von 4,00 EUR / /m² stellt somit die nachhaltig erzielbare Marktmiete dar, die bei einer Neuvermietung unter Berücksichtigung des funktionalen Verschleißes nach diesseitiger Ansicht auf Grundlage des Bewertungsansatzes realistisch zu erzielen ist.

Für die anteilige Fläche des Sozialtrakts (ca. 70 m²) wird eine Miete in Höhe von 5,00 EUR / m² netto kalt als angemessen erachtet. Die Differenzierung zur reinen Hallenfläche (3,50 EUR / m²) begründet sich durch die hier angenommene qualitativ höherwertige Ausstattung, die qualitativ höhere Nutzungsart und den erhöhten Herstellungsaufwand der Räumlichkeiten. Im Gegensatz zur Hallenfläche verfügt der Sozialtrakt gemäß Bauakte über einen wohnraumähnlichen Ausbau. Hierzu zählen befestigte Oberböden, installierte Sanitäreinrichtungen sowie eine eigenständige Beheizbarkeit. Diese Merkmale stellen sich im Vergleich zu reinen Lagerflächen werterhöhend dar. Mit 5,00 EUR/ m² wird dem Altbauzustand sowie dem funktionalen Verschleiß (z.B. veraltete Sanitärkeramik oder einfache Fenster) und der Lage in einem Gewerbegebiet nach diesseitiger Auffassung angemessen Rechnung getragen. Der Sozialtrakt ermöglicht die Nutzung der Halle als eigenständige Betriebsstätte. Dieser funktionale Mehrwert ist für die Drittverwendungsfähigkeit förderlich und rechtfertigt den marktüblichen Preisabstand zur Industriefläche.

8.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten § 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung eines Grundstücks bzw. des zu bewertenden Objektes erforderlichen Arbeitsleistungen und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht. Zu den Verwaltungskosten zählen auch die Kosten für die gesetzlich erforderlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses.

Die Verwaltungskosten für ein Objekt werden in der Regel nach den örtlichen Verhältnissen mit 2 % bis 5 % seines Rohertrages in Ansatz gebracht. Sie stehen in direkter Abhängigkeit zur Nutzung und Kleinteilung eines Objektes. Das Alter einer baulichen Anlage und die Einwohnerzahl des Gebiets, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich bei rd. 2 % des Rohertrages liegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd. 3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegenheitsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Die Verwaltungskosten werden unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 718,-- EUR jährlich für die Wohneinheiten, in Höhe von 3 % des Rohertrages jährlich für die gewerblichen Flächen, in Höhe von pauschal 47,-- EUR jährlich je Stellplatz in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer eines Objektes, insbesondere während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen, zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung, etc. entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung eines Gebäudes ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht ebenfalls zum Alter des Objektes. Je älter das Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen.

Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei Geschäftsgrundstücken mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehenden Wohneinheiten, die gewerbliche Fläche im Kellergeschoss des Wohnhauses und die Fläche im Sozialtrakt werden Instandhaltungskosten in Höhe von 14,-- EUR / m² jährlich angenommen. Für die Gewerbehalle werden Instandhaltungskosten in Höhe von 4,20 EUR / m² jährlich als zutreffend angesetzt, für die Doppelgarage in Höhe von pauschal 212,-- EUR jährlich und für die Stellplätze in Höhe von 35,-- EUR jährlich.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem, fluktuaturbedingtem Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko uneinbringlicher Kosten einer Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung, etc..

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % – 4 % des Rohertrages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbelage Werte von bis zu 8 % ergeben. Daraus ergibt sich, dass bei Gewerbeobjekten eher Werte im oberen Bereich der Spanne in Ansatz zu bringen sind, wohingegen bei Mietwohngrundstücken das Mietausfallwagnis in der Regel spürbar geringer ist und sich die Werte im unteren Bereich der Spanne bewegen.

Bei dem hier zu bewertenden Wohnhaus wird das Mietausfallwagnis für die WE Nr. 1 und die WE Nr. 2 unter Berücksichtigung der Größe, der Lage in einem Gewerbegebiet, der betriebsgebundenen Nutzung und der dargestellten und in Teilen angenommenen Ausstattung auf Grundlage des Bewertungsansatzes mit 4 % des Rohertrages als zutreffend angenommen. Bei dem Ansatz des Mietausfallwagnisses werden 2 % des Rohertrages direkt berücksichtigt und die weiteren 2 % des Rohertrages unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Für die Doppelgarage und die Stellplätze wird das Mietausfallwagnis in Höhe von 2 % des Rohertrages und für die gewerblichen Nutzflächen in Höhe von 4 % des Rohertrages in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen, sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ca. 1 % der Roherträge.

8.2.2 Liegenschaftszinssatz § 21 (2) ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes (Rentierlichkeit) soll sich generell die am Wertermittlungsstichtag bestehende Lage auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden folgende Liegenschaftszinssätze für Objekte mit vergleichbaren Nutzungen ermittelt und empfohlen:

- Mehrfamilienwohnhäuser
  gewerblicher Anteil < 20 % Liegenschaftszinssatz Ø 3,1 %
  Standardabweichung +/- 1,4 %

60 Grundstücksmarktbericht der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze 2024 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz 2024 in % mit Standardab-weichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			durchschn. Wohnfläche/ Nutzfläche in m²	durchschn. Kaufpreis in €/m² Wohnfläche/ Nutzfläche	durchschnittliche Miete in €/m² für Wohnen	Gewerbe	durchschn. Bewirtschaf-tungskosten in % des Rohertrages	durchschn. Restnutzungs-dauer in Jahren
Dreifamilienhäuser	2,1 (2,7)	30 (25)	228	1.602	6,3		27,2	28
Standardabweichung	± 1,8 (1,3)		± 51	± 411	± 0,8		± 4,5	± 12
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,1 (3,2)	46 (55)	591	1.037	5,9	---	26,4	35
Standardabweichung	± 1,4 (1,4)		± 219	± 204	± 1,1	---	± 3,5	± 12
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	3,5 (4,6)	25 (20)	325	948	5,8	7,5	24,9	24
Standardabweichung	± 2,1 (1,9)		± 211	± 357	± 1,0	± 2,5	± 3,9	± 7

**) Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr

In Bezug auf den Liegenschaftszinssatz für Gewerbe und Industrie werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen keine Angaben gemacht. Daher wird auf die von der Geschäftsstelle des oberen Gutachterausschusses NRW ermittelte Werte abgestellt:

5.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

5.5.1 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für produzierendes Gewerbe

	LZS Ø			Anz.	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw	Anzahl	Jahre	[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bochum	3,7	1,1	11	2	1.049	833	1.748	2.353	5,8	2,2	15,5	5,4	17	10	60
Bonn	4,9	1,3	6	2	1.377	2.174	1.292	1.118	7,2	5,2			26	7	60
Duisburg	4,0	3,4	21	3	2.585	4.490	933	416	6,0	1,7	12,4	2,0	17	7	40
Essen	4,9	2,3	19	6	2.126	2.201	1.040	495	6,2	2,8	15,2	4,3	31	9	60
Gelsenkirchen	7,1	2,8	5	3	5.604		1.164		8,0		17,0		28		60
Hagen	6,2	2,2	25	5	2.246	4.091	568	770	4,4	1,5	22,0	4,0	24	9	54
Hamm	4,7	4,4	9	2	1.958	1.688	737	446	4,5	1,0	20,0	4,5	21	4	
Mönchengladbach	(5,8)	17,2	7	1	2.783	3.194	510	290	5,5	1,4	15,0	1,0	12	7	44
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	4,9	1,1	9	3	4.075	3.000	1.240	600	6,8	2,6	15,0	1,9	29	7	50
Bocholt	4,0	2,3	18	3	2.486	1.781	623	295	4,1	1,4	17,0	3,0	19	8	41
Neuss	4,4	0,9	13	4	3.144	2.835	962	310	5,8	1,7	11,5	4,0	23	5	40
Paderborn	*														
Recklinghausen	2,8	1,7	7	5	1.768	854	769	431	4,1	1,4	20,0	10,0	22	6	43
Velbert	5,4	0,8	12	4	2.815	3.363	612	265	4,7	1,0	16,0	5,0	20	14	53
Kreise															
Euskirchen, Kreis	4,7	0,4	9	2	897	295	521	237	4,3	1,9	23,0	6,0	22	9	49
Gütersloh, Kreis	4,1	1,6	34	2	1.863	2.881	873	573	4,5	1,5	18,0	4,0	22	7	40
Herford, Kreis/Herford	4,3	1,2	52	3			520	245	3,7	1,4	19,7	4,1	19	10	48
Hochsauerlandkreis	2,5	2,8	5	4	1.607	2.022	710	213	3,0	0,2	19,0		23	10	40
Höxter, Kreis	(4,5)	2,4	15	4	1.872	1.660	397	208	2,6	0,9	24,0	6,0	17	6	47
Lippe, Kr./Detmold	(4,2)	2,9	13	1	1.377	3.407	813	448	5,1	2,5	17,0	4,0	22	10	40
Märkischer Kreis	(7,2)	2,4	19	1	2.268	2.090	384	210	3,2	1,0	19,0	3,0	18	6	42
Siegen-Wittgen., Kreis	*														

Abb. 5-34: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für produzierendes Gewerbe im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Je schlechter die Rentierlichkeit eines Objektes, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

- Marktsituation, Angebot / Nachfrage
- Grundstückslage
- Grundstücksausnutzung
- Grundstücksnutzung
- Ertragsentwicklung
- Gebäudestruktur

So ist zum Beispiel der Liegenschaftszinssatz um 0,5 – 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist, wie zum Beispiel in den folgenden Fällen:

- Gute Lage (ruhige Grünlage, unverbaubare Lage, Nähe zum Zentrum, gute Geschäftslage)
- Gute Anbindung
- Entwicklungspotential
- nachhaltiger, risikofreier Ertrag

Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193

Für das Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung im Kellergeschoss wird nach diesseitiger Einschätzung unter Berücksichtigung der Lage in einem Gewerbegebiet mit den damit verbundenen Immissionen auf Grundlage des Bewertungsansatzes und der geringen Anzahl der Einheiten im Objekt ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % als angemessen erachtet. Dies auch vor dem Hintergrund der bestehenden Vereinigungsbaulast mit dem angrenzenden Gewerbegrundstück.

Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194

Für die Gewerbehalle nebst Sozialtrakt wird der Liegenschaftszinssatz in Hinblick auf die Größe des Objektes, die Lage in einem Gewerbegebiet und der gemäß Bewertungsansatz angenommenen baujahrestypischen Beschaffenheit des Objektes in Höhe von 4 % als angemessen erachtet.

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Wfl.: Wohnfläche
Nfl.: Nutzfläche

1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193

Industriestraße 5 45711 Datteln	Nfl. / Wfl.		Miete € / m² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
WE Nr. 1	rd. 172 m²	x	5,70 EUR	x	12	=	11.765,-- EUR
WE Nr. 2	rd. 57 m²	x	5,85 EUR	x	12	=	4.001,-- EUR
GE Nr. 1 / KG	rd. 36 m²	x	5,00 EUR	x	12	=	2.160,-- EUR
Gesamtfläche	265,00 m²						

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag		=	17.926,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:			
28,30 %	Verwaltungskosten / GE	3,0%	./.	65,-- EUR
	Verwaltungskosten / WE	pauschal	./.	718,-- EUR
	Mietausfallwagnis / GE	4,0%	./.	86,-- EUR
	Mietausfallwagnis / WE	2,0%	./.	315,-- EUR
	Instandhaltungskosten	14,00 € /m²	./.	3.710,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.	179,-- EUR
	Jahresreinertrag		=	12.853,-- EUR

Industriestraße 5 45711 Datteln	Stck.		Miete € / m² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Garagen	2 St	x	40,00 EUR	x	12	=	960,-- EUR

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag		=	960,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:			
34,90 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.	94,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.	19,-- EUR
	Instandhaltungskosten	pauschal	./.	212,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.	10,-- EUR
	Jahresreinertrag		=	625,-- EUR

Industriestraße 5 45711 Datteln	Stck.		Miete € / m² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Stellplätze	3 St	x	20,00 EUR	x	12	=	720,-- EUR

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag		=	720,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:			
37,08 %	Verwaltungskosten	pauschal	./.	141,-- EUR
	Mietausfallwagnis	2,0%	./.	14,-- EUR
	Instandhaltungskosten	pauschal	./.	105,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.	7,-- EUR
	Jahresreinertrag		=	453,-- EUR

Jahresrohertrag gesamt	=	19.606,-- EUR

Jahresreinertrag gesamt	=	13.931,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag		=	13.931,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 3,00 % von 52.020,-- EUR		./.	1.561,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage		=	12.370,-- EUR

Gebäudereinertrag	:	12.370,-- EUR	
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3	:	33 Jahre	
marktangemessener Liegenschaftszins	:	3,00 %	q = 1,03
Kapitalisierungsfaktor (KF)	:	20,77	q = 1 + Liegenschaftsz./100

KF = $q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
12.370,-- EUR	x	20,77	=	256.925,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	256.925,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	256.925,-- EUR
Bodenwert	52.020,-- EUR
vorläufiger Ertragswert	308.945,-- EUR
Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt **§ 8 Abs. 2 ImmoWertV** hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes angemessen erfasst	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	308.945,-- EUR
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale **§ 8 Abs. 3 ImmoWertV**	
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-2.500,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	
- Wertminderung infolge der Abstandsflächenbaulast	-630,-- EUR
- erhöhtes Mietausfallwagnis WE Nr. 1 / Nr. 2 ((11.765,-- EUR + 4.001,-- EUR) x 2 % x 20,77)	-6.550,-- EUR
Ertragswert	299.265,-- EUR

E R T R A G S W E R T	**rd.**	**299.000,-- EUR**

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

2. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194

Nfl.: Nutzfläche

Industriestraße 5 45711 Datteln	Nfl.		Miete € / m² / monatl.		Mon.	=	€ / jährlich
Halle	rd. 292 m²	x	3,50 EUR	x	12	=	12.264,-- EUR
Sozialtrakt	rd. 71 m²	x	5,00 EUR	x	12	=	4.260,-- EUR
Gesamtfläche	363,00 m²						

§ 31 ImmoWertV	Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag		=	16.524,-- EUR
§ 32 ImmoWertV	abzüglich Bewirtschaftungskosten:			
21,44 %	Verwaltungskosten / GE	3,0%	./.	496,-- EUR
	Mietausfallwagnis / GE	4,0%	./.	661,-- EUR
	Instandhaltungskosten / Gewerbehalle	4,20 € /m²	./.	1.226,-- EUR
	Instandhaltungskosten / Sozialtrakt	14,00 € /m²	./.	994,-- EUR
	Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.	165,-- EUR
	Jahresreinertrag		=	12.982,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag			=	12.982,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils	4,00 %	von 56.940,-- EUR	./.	2.278,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage			=	10.704,-- EUR

Gebäudereinertrag		:	10.704,-- EUR	
mittlere Restnutzungsdauer	Pkt. 7.3	:	15 Jahre	
marktangemessener Liegenschaftszins		:	4,00 %	q = 1,04
Kapitalisierungsfaktor	(KF)	:	11,12	q = 1 + Liegenschaftsz./100

$KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
10.704,-- EUR	x	11,12	=	119.028,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	119.028,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	119.028,-- EUR
Bodenwert	56.940,-- EUR
vorläufiger Ertragswert	175.968,-- EUR

Übertrag: Vorläufiger Ertragswert	175.968,-- EUR
Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt **§ 8 Abs. 2 ImmoWertV** hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes angemessen erfasst	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert	175.968,-- EUR
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale **§ 8 Abs. 3 ImmoWertV**	
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-3.000,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	
Ertragswert	172.968,-- EUR
E R T R A G S W E R T	**rd. 173.000,-- EUR**

7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer § 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungsstichtag eine Anzahl von Jahren an, in welchen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich und technisch genutzt werden können.

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits gerade nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dementgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Daher kann sich die Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder dementgegen durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193

Bei dem hier zu bewertenden Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Das Baujahr für das Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung wird unter Berücksichtigung des späteren Dachgeschossausbaus sachverständig auf das Jahr 1980 festgesetzt.

Für die Doppelgarage wird eine übliche Nutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht. Es liegen keine Angaben zum Baujahr vor. Hier wird gemäß äußerer Inaugenscheinnahme das Baujahr fiktiv auf das Jahr 1980 festgesetzt.

Für die Stellplätze wird eine übliche Nutzungsdauer von 40 Jahren in Ansatz gebracht. Es liegen keine Angaben zum Baujahr vor. Hier wird das Baujahr sachverständig fiktiv auf das Jahr 2000 festgesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung der (fiktiven) Baujahre und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

Für ein Grundstück, das mit baulichen Anlagen verschiedener Baujahre und/oder unterschiedlichen Nutzungsdauern bebaut ist, sind in der folgenden Tabelle gewichtete (fiktive) Mittelwerte für die Gesamtbebauung ermittelt.

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer sind im Verhältnis der zugehörigen Ertragskraft der baulichen Anlagen zu den Gesamterträgen gewichtet. Aus der Summe der Anteilswerte ergeben sich die gesuchten Mittelwerte für die Gesamtbebauung.

Das mittlere Baujahr ergibt sich aus dem Stichjahr abzüglich des mittleren Alters.

Die mittlere Nutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem mittleren Alter zuzüglich der mittleren Restnutzungsdauer.

1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193

Gebäude	Jahres-reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Wohnhaus mit gewerbl. Nutzung 92,26 %	12.853,-- EUR	1980	45	80	35
Doppelgarage 4,49 %	625,-- €	fiktiv 1980	45	60	15
Stellplätze 3,25 %	453,-- €	fiktiv 2000	25	40	15
	Jahres-reinertrag	**mittl. Baujahr**	**mittl. Alter**	**mittl. GND**	**mittl. RND**
	13.931,-- EUR	1981	44	77	33

- mittleres Baujahr	:	1981	
- mittleres Alter	:	44	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	77	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	33	Jahre

2. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194

Bei der hier zu bewertenden Gewerbehalle mit Sozialtrakt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 60 Jahren in Ansatz gebracht. Das Baujahr des Objektes wird gemäß äußerer Inaugenscheinnahme fiktiv auf das Jahr 1980 festgesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres und der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

2. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194

Gebäude	Jahres-reinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
Gewerbehalle 100,00 %	12.982,-- EUR	fiktiv 1980	45	60	15
	Jahres-reinertrag	**mittl. Baujahr**	**mittl. Alter**	**mittl. GND**	**mittl. RND**
	12.982,-- EUR	1980	45	60	15

- mittleres Baujahr	:	1980	
- mittleres Alter	:	45	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	60	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	15	Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV
i.V.m. § 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) des Bewertungsgrundstücks und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Des Weiteren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

8.1 Bodenwert

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwert wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

7.2 Wert der baulichen Anlagen

7.2.1 Herstellungskosten

§ 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung sowie die Baunebenkosten.

1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193

Mehrfamilienwohnhaus **in Anlehnung an Typ 4.1 SW-RL**

mit bis zu 6 Wohneinheiten

Baujahr: fiktiv 1980

Normalherstellungskosten NHK 2010:

740,– EUR je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	**28.08.2025**	188,60

Herstellungskosten zum Stichtag,
den **28.08.2025** 740,– EUR x 188,60% = 1.396,– EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,
zum Stichtag, den **28.08.2025** = 1.396,– EUR

AGVGA - NRW **ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

Balkon
Balkon (einschl. Geländer, ISO-Korb,
Dämmung, Abdichtung und Belag) 1.000,00 EUR Grundbetrag
zzgl. 750,00 EUR / qm

hier:
4,00 m x 1,50 m = 6,00 qm

Grundbetrag	1 Stck. x	1.000,00 EUR	1.000,00 EUR
	6,00 qm x	750,00 EUR / qm	4.500,00 EUR
			5.500,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	**28.08.2025**	188,60

Herstellungskosten zum Stichtag, den
28.08.2025 5.500,– EUR x 188,60% = **10.373,00 EUR**

Kellertreppe
(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)
6.000,00 EUR / Stück

1 Stck. x 6.000,00 = 6.000,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	**28.08.2025**	188,60

Herstellungskosten zum Stichtag, den
28.08.2025 6.000,– EUR x 188,60% = **11.316,00 EUR**

Doppelgarage						**in Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL**
Baujahr:	fiktiv	1980				
Normalherstellungskosten NHK 2010:						
245,– EUR	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)					
Gesamtnutzungsdauer:		60 Jahre				
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:						
Baupreisindex -	2010		100,00			
Baupreisindex -	**28.08.2025**		188,60			
Herstellungskosten zum Stichtag,						
den	**28.08.2025**	245,– EUR x	188,60%	=	462,– EUR	
Normalherstellungskosten einschl. 19 % Baunebenkosten,						
zum Stichtag, den	**28.08.2025**			=	462,– EUR	

2. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194

Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung						**in Anlehnung an Typ 16.2 SW-RL**
Baujahr:	fiktiv	1980				
Normalherstellungskosten NHK 2010:						
540,– EUR	je qm Brutto - Grundfläche (BGF)					
Gesamtnutzungsdauer:		60 Jahre				
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:						
Baupreisindex -	2010		100,00			
Baupreisindex -	**28.08.2025**		188,60			
Herstellungskosten zum Stichtag,						
den	**28.08.2025**	540,– EUR x	188,60%	=	1.018,– EUR	
Normalherstellungskosten einschl. 19 % Baunebenkosten,						
zum Stichtag, den	**28.08.2025**			=	1.018,– EUR	

7.2.2 Alterswertminderung § 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungsstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

1.	**Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193**			
Wohnhaus mit gewerbl. Nutzung			Stichtag:	**28.08.2025**
BGF:	493 qm	Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung Industriestraße 5 45711 Datteln		
493 qm BGF	x	1.396,– EUR	=	688.228,– EUR
gesondert zu berücksichtigende Bauteile:				
Balkon			=	10.373,– EUR
Kelleraußeneingang			=	11.316,– EUR
Herstellungskosten gesamt				709.917,– EUR
Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)				
lineare Alterswertminderung 35 Jahre Restnutzungsdauer *) 56 % von 709.917,– EUR			=	-397.554,– EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3				
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten				312.363,– EUR
Hausanschlüsse:			=	8.500,– EUR
Außenanlagen einschließlich Stellplätze				
pauschal	3%	von 312.363,– EUR	=	9.371,– EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			=	330.234,– EUR

Gebäudesachwert	**Wohnhaus mit gewerbl. Nutzung**	**=**	**330.234,– EUR**

Doppelgarage				Stichtag:	**28.08.2025**
BGF:	36 qm	Doppelgarage Industriestraße 5 45711 Datteln			
36	qm BGF	x	462,– EUR	=	16.632,– EUR
Herstellungskosten gesamt					16.632,– EUR
Alterswertminderung (§23 ImmoWertV)					
lineare Alterswertminderung					
15	Jahre	Restnutzungsdauer *)			
75	%	von	16.632,– EUR	=	-12.474,– EUR
*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3					
altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten					4.158,– EUR
Hausanschlüsse:				=	
Außenanlagen					
pauschal	4%	von	4.158,– EUR	=	166,– EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen				=	4.324,– EUR
Gebäudesachwert	**Doppelgarage**			**=**	**4.324,– EUR**

1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193

Gebäudesachwert	Wohnhaus mit gewerblichem Anteil	=	330.234,– EUR
Gebäudesachwert	Doppelgarage	=	4.324,– EUR
Gebäudesachwert	gesamt	=	334.558,– EUR
Bodenwert - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens		=	52.020,– EUR
vorläufiger Sachwert		=	386.578,– EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes
(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)
Infolge der Lage des Grundstücks in einem Gewerbegebiet, verbunden mit den planungsrechtlichen Restriktionen in Hinblick auf eine Wohnnutzung wird es sachverständig als angemessen erachtet, einen Abschlag in Höhe von 10 % auf den vorläufigen Sachwert in Ansatz zu bringen.

-10,00% von 386.578,– EUR = -38.658,– EUR

vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	347.920,– EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-2.500,– EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- Infolge der Größe der WE Nr. 1 wird es diesseits als angemessen erachtet, einen Abschlag auf den Gebäudesachwert des Wohnhauses in Höhe von 2 % in Ansatz zu bringen. -2,00% von 330.234,– EUR	=	-6.605,– EUR
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
- Wertminderung infolge der Abstandsflächenbaulast	=	-630,– EUR
Sachwert	=	338.185,– EUR

Sachwert	**Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193**	**rd.**	**338.000,– EUR**

2. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194

Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung

Stichtag: **28.08.2025**

BGF: 393 qm Werkstatt mit Sozialtrakt
Industriestraße 5
45711 Datteln

393	qm BGF	x	1.018,– EUR	=	400.074,– EUR

Herstellungskosten gesamt 400.074,– EUR

Alterswertminderung
(§23 ImmoWertV)

lineare Alterswertminderung

15	Jahre	Restnutzungsdauer *)			
75	%	von	400.074,– EUR	=	-300.056,– EUR

*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 100.018,– EUR

Hausanschlüsse: =

Außenanlagen

pauschal	4%	von	100.018,– EUR	=	4.001,– EUR

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen = 104.019,– EUR

Gebäudesachwert Werkstatt und Sozialtrakt = 104.019,– EUR

2. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194

Gebäudesachwert	Werkstatt mit Sozialtrakt	=	104.019,– EUR
Bodenwert - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens		=	56.940,– EUR
vorläufiger Sachwert		=	160.959,– EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes
(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

	von 160.959,– EUR	=	0,– EUR
vorläufiger marktangepasster Sachwert		=	160.959,– EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-3.000,– EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert	=	157.959,– EUR

Sachwert	**Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194**	**rd.**	**158.000,– EUR**

9. V E R G L E I C H S W E R T § 25 ImmoWertV

9.1 V e r g l e i c h s v e r k a u f s p r e i s e

Vergleichswerte von Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen diesseits nicht vor.

9.2 V e r g l e i c h s d a t e n

1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193		
Werte je m² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 265,00 m² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRAGSWERT	**196,-- EUR / m²** **1.276,-- EUR / m²** **1.129,-- EUR / m²**
Wohnhaus mit gewerbl. Nutzung und Doppelgarage	Verkehrswert	**1.015,-- EUR / m²**
	Verkehrswert	**269.000,-- EUR**
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		**13,72**

2. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194		
Werte je m² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 363,00 m² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwert SACHWERT ERTRAGSWERT	**157,-- EUR / m²** **435,-- EUR / m²** **476,-- EUR / m²**
Gewerbehalle mit Sozialtrakt	Verkehrswert	**430,-- EUR / m²**
	Verkehrswert	**156.000,-- EUR**
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		**9,44**

W E R T Z U S A M M E N S T E L L U N G

1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193
Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung und Doppelgarage
Industriestraße 5, 45711 Datteln

7.1	B O D E N W E R T		52.020,-- EUR
7.2	E R T R A G S W E R T D E R B A U L I C H E N A N L A G E N		256.925,-- EUR
	M A R K T A N P A S S U N G		
	B E R Ü C K S I C H T I G U N G O B J E K T - S P E Z I F I S C H E R M E R K M A L E		
	- Bauschäden / Baumängel		-2.500,-- EUR
	- Wertminderung Abstandsflächenbaulast		-630,-- EUR
	- erhöhtes Mietausfallwagnis WE Nr. 1		-6.550,-- EUR
	E R T R A G S W E R T		299.265,-- EUR
		rd.	**299.000,– EUR**

8.1	B O D E N W E R T		52.020,-- EUR
8.2	S A C H W E R T D E R B A U L I C H E N A N L A G E N		334.558,-- EUR
	M A R K T A N P A S S U N G		-38.658,-- EUR
	B E R Ü C K S I C H T I G U N G O B J E K T - S P E Z I F I S C H E R M E R K M A L E		
	- Bauschäden / Baumängel		-2.500,-- EUR
	- Abschlag infolge der Größe der WE Nr. 1		-6.605,-- EUR
	- Wertminderung Abstandsflächenbaulast		-630,-- EUR
	S A C H W E R T		338.185,-- EUR
		rd.	**338.000,– EUR**

W E R T Z U S A M M E N S T E L L U N G

2. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194
Gewerbeobjekt mit Sozialtrakt,
Industriestraße 5, 45711 Datteln

7.1	B O D E N W E R T		56.940,-- EUR
7.2	E R T R A G S W E R T D E R B A U L I C H E N A N L A G E N		119.028,-- EUR
	M A R K T A N P A S S U N G		
	B E R Ü C K S I C H T I G U N G O B J E K T- S P E Z I F I S C H E R M E R K M A L E		
	- Bauschäden / Baumängel		-3.000,-- EUR
	E R T R A G S W E R T		172.968,-- EUR
		rd.	**173.000,– EUR**

8.1	B O D E N W E R T		56.940,-- EUR
8.2	S A C H W E R T D E R B A U L I C H E N A N L A G E N		104.019,-- EUR
	M A R K T A N P A S S U N G		
	B E R Ü C K S I C H T I G U N G O B J E K T- S P E Z I F I S C H E R M E R K M A L E		
	- Bauschäden / Baumängel		-3.000,-- EUR
	S A C H W E R T		157.959,-- EUR
		rd.	**158.000,– EUR**

10. V E R K E H R S W E R T § 194 BauGB

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

1. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193

Der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um ein mit einem Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung und Doppelgarage bebautes Grundstück. Für das Objekt steht eher die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Dies auch vor dem Hintergrund der bestehenden Vereinigungsbaulast mit dem Gewerbegrundstück Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194, welches ebenfalls Bestandteil der Wertermittlung in diesem Verfahren ist. Eine getrennte Verwertung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der Baulast nicht möglich. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Objektes wird mit einem Risikoabschlag in Höhe von 10 % Rechnung getragen.

A u s g a n g s w e r t

• festgestellt in Höhe des Ertragswertes		299.000,-- EUR
• Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	./. 10 %	29.900,-- EUR
		269.100,-- EUR

V E R K E H R S W E R T	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, den 28.08.2025	rd.	269.000,-- EUR

2. Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 194

Der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um ein mit einer Gewerbehalle nebst Sozialtrakt bebautes Grundstück. Für das Objekt steht die Erzielung von Rendite im Vordergrund. Es sei hier auf das Bestehen einer Vereinigungsbaulast mit dem Grundstück Gemarkung Datteln, Flur 40, Flurstück 193 hingewiesen, welches ebenfalls Bestandteil der Wertermittlung in diesem Verfahren ist. Eine getrennte Verwertung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der Baulast nicht möglich. Der Sachwert wurde hier nur hilfsweise betrachtet.

Der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Objektes wird mit einem Risikoabschlag in Höhe von 10 % Rechnung getragen.

Es sei darauf hingewiesen, dass Angaben zu möglichen Betriebseinrichtungen, insbesondere betrieblichen Inventars und sonstigen Gegenständen infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Objektes nicht gemacht werden können. Diese Gegenstände bleiben daher bei der Bewertung insgesamt unberücksichtigt.

Kosten für die Räumen, z.B. in Hinblick auf die auf dem Grundstück befindlichen alten Autos etc. bleiben unberücksichtigt.

A u s g a n g s w e r t

• festgestellt in Höhe des Ertragswertes		173.000,-- EUR
• Risikoabschlag nicht ermöglichte Besichtigung	./. 10 %	17.300,-- EUR
		155.700,-- EUR

V E R K E H R S W E R T	des unbelasteten Grundstücks zum Stichtag, den 28.08.2025	rd.	156.000,-- EUR

Waltrop, den 12.02.2026