

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

# **Gutachten**

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

**für das Grundstück:**

Herner Straße 138 in 45699 Herten

**Geschäfts - Nr.:**

22 K 4/25



**Ermittelter Verkehrswert:**

(Wertermittlungsstichtag: 08. April 2025)

**280.000,-- €**

**(i. W. zweihundertachtzigtausend Euro)**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>	<b>4</b>
1.1 GRUNDSÄTZE .....	4
1.2 ANTRAGSTELLER .....	4
1.3 VORGABEN .....	4
1.4 WERTERMITTLUNGSUNTERLAGEN UND VORGABEN.....	4
1.5 GRUNDBUCH VON .....	5
1.6 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER.....	5
1.7 EINE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM.....	5
1.8 VORHANDENE BEBAUUNG .....	5
1.9 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:.....	5
<b>2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS .....</b>	<b>6</b>
2.2 PLANUNGSAUSWEISUNG.....	6
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND .....	6
2.4 ZUSTAND DER ANGRENZENDEN STRAÙE .....	7
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT.....	7
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	7
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE .....	7
2.8 LASTEN UND RECHTE .....	7
<b>3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßenANLAGEN .....</b>	<b>9</b>
3.1 ALLGEMEINES .....	9
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES .....	9
3.4 HINWEISE.....	10
3.5 RAUMANORDNUNG, WOHNFLÄCHEN.....	11
3.6 AUßenANLAGEN.....	11
3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGZUSTAND.....	12
3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE .....	12
<b>4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTlung UND VERFAHRENSWAHL.....</b>	<b>13</b>
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTlung .....	13
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTlung .....	13
<b>5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTlung .....</b>	<b>15</b>
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE .....	15
5.2 MASSEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG.....	16
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ .....	16
5.4 BESONDERE BAUTEILE .....	16
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE .....	17
<b>6. BODENWERT (§ 16 IMMOWERTV) .....</b>	<b>17</b>
6.1 BODENRICHTWERT.....	17
6.2 BODENWERT DES GRUNDSTÜCKS .....	18

<b>7. WERTERMITTlung NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN .....</b>	<b>18</b>
7.1 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE- .....	18
7.3 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN .....	19
7.4 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES .....	20
7.4 ERTRAGSWERTERMITTlung .....	21
<b>8. WERTERMITTlung NACH DEM SACHWERTVERFAHREN .....</b>	<b>22</b>
<b>10. VERKEHRSWERT .....</b>	<b>23</b>

## **ANLAGEN**

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG  
BESONDERHEITEN  
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAn  
AUSZUG AUS DEM LIEGEnSCHAFTSKATASTER  
GRUNDRISSZEICHNUNGEN  
FOTOS

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag.

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

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

### 1.2 Antragsteller

Amtsgericht Recklinghausen  
Herr Rechtsanwalt Lünebrink  
Reitzensteinstraße 17-21  
45657 Recklinghausen

### 1.3 Vorgaben

Das Ergebnis soll Grundlage zur Vorbereitung der Teilungsversteigerung gemäß § 74 a ZVG sein.

### 1.4 Wertermittlungsunterlagen und Vorgaben

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

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

herangezogen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 08.April 2025.  
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

## **1.5 Grundbuch von**

Herten      Blatt 263

## **1.6 Bezeichnung nach dem Kataster**

Gemarkung: Herten      Flur: 74

Flurstück Nr.: 389      groß: 1.897 m<sup>2</sup>

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

Flurstück Nr.: 376      groß: 74 m<sup>2</sup>

Wirtschaftsart: Verkehrsfläche, Erholungsfläche

## **1.7 Eine Ortsbesichtigung fand statt am**

08.. April 2025

Bei der Ortsbesichtigung wurde eine ausführliche Inaugenscheinnahme der Räumlichkeiten des Wohnhauses sowie der Außenanlagen durchgeführt. Die Wohnung im 1.Obergeschoss/Dachgeschoss und 3 Garagen konnten nicht besichtigt werden. Es wird hier der Zustand der Erdgeschosswohnung bzw. der westlichen Garage unterstellt.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden fotografische Innen- und Außenaufnahmen angefertigt. (s. Anlage „Fotos“).

## **1.8 Vorhandene Bebauung**

Das Flurstück Nr. 389 ist mit einem 2- ½ geschossigen einseitig angebauten Wohnhaus mit 4 Garagen bebaut. Es handelt sich hier um ein Zweifamilienwohnhaus. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht ebenfalls aus 2 ½ –geschossiger Wohnbebauung.

Das Flurstück Nr. 376 ist unbebaut.

## **1.9 Wertermittlungsgrundlagen:**

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

## **2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens**

### **2.1 Lage**

Das zu bewertende Objekt liegt in der Stadt Herten, im Ortsteil Herten-Süd ca. 300 m nordwestlich des Einmündungsbereiches der Industriestraße in die Herner Straße. Herten ist eine Industriestadt im Norden des Ruhrgebietes. In Herten leben z. Z. 63.000 Einwohner.

Die Wohnlage ist durch das Verkehrsaufkommen der Herner Straße und der ca. 100 m entfernten Autobahn A2 beeinträchtigt. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben. Die Entfernung zur Hertener Innenstadt beträgt ca. 3,5 km.

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

### **2.2 Planungsausweisung**

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

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

### **2.3 Erschließungszustand**

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

## **2.4 Zustand der angrenzenden Straße**

Die Herner Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Es handelt sich hier um eine Straße mit hohem Verkehrsaufkommen. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Der Geh-/ Radweg ist ebenfalls asphaltiert.

Die Zuwegung zum Hausgrundstück erfolgt über einen asphaltierten Weg parallel zur Fahrbahn.

## **2.5 Grundstücksgestalt**

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

## **2.6 Oberflächenbeschaffenheit**

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

## **2.7 Boden- und Baugrundverhältnisse**

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 30.04.2025 sind die Grundstücke im Kataster für Altlasten und allastverdächtige Flächen nicht erfasst. Das Flurstück Nr. 376 grenzt westlich jedoch an einen Altstandort. Eine Beeinflussung des Altstandorts auf das v. g. Flurstück kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Dieser Umstand bleibt in nachfolgender Wertermittlung ohne Berücksichtigung. Eine eventuelle Wertminderung kann nur durch ein Spezialgutachten festgestellt werden.

## **2.8 Lasten und Rechte**

### Abt. II des Grundbuchs

Ifd. Nr. 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb und Unterhaltung von Hochspannungskabeln ....  
Eingetragen am 03.04.1984.

Ifd. Nr. 6 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohrfernleitungsrecht) ....  
Eingetragen am 08.04.1988.

Ifd. Nr. 7 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) ....  
Eingetragen am 29.03.2017.

Ifd. Nr. 8 Widerspruch gegen die Eintragung des Eigentums ....  
Eingetragen am 27.12.2021.

Ifd. Nr. 9 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist  
angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 4/25).  
Eingetragen am 12.02.2025.

zu Ifd.

Nr. 3, 6

und 7 Die Bewertung erfolgt im Begleitschreiben zum Gutachten.

zu Ifd.

Nr. 8, 9 Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

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

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befinden sich nach Rückfrage bei der Stadt Herten keine Eintragungen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

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

Privatrechtliche Vereinbarungen:

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

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

### 3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

#### 3.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte der Stadt Herten entnommen. Des Weiteren werden sie durch Angaben der Miteigentümer und eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt. Sie beziehen sich auf das Wohnhaus, die Garagen und die Außenanlagen. Die Wohnung im 1.Obergeschoss/Dachgeschoss und 3 Garagen konnten nicht besichtigt werden (s. Pos. 1.7).

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1904 errichtet. Die Garagen wurden im Jahr 1979 erbaut. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, die Garagen sind nicht unterkellert.

#### 3.2 Beschreibung des Wohnhauses

Anzahl der Geschosse: 2 –geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss

Bruttogrundfläche: ca. 430 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 209 m<sup>2</sup>

##### Baubeschreibung:

Wände: in Ziegelsteinmauerwerk

Kellerdecke: Eisenkappendecke

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Dach: Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Kupfer, Kamine verkleinkert

Außenwandflächen: gestrichener Rauhputz, hofseitig mit Schieferplatten verblendet

Innenwände: massives Mauerwerk, bzw. in Leichtbauweise

Treppe: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Deckenflächen: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Wandflächen: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Fußböden: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Türen: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Fenster:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Elektroinstallation:	Schalter, Steckdosen und Brennstellen in noch ausreichender Anzahl vorhanden
Sanitärinstallation:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Heizungsart:	Gaszentralheizung
Warmwasserbereitung:	über Brauchwasserspeicher

### 3.3 Beschreibung des Garagengebäudes

Nutzfläche: 4 Einheiten

#### Baubeschreibung:

Konstruktion: massive Bauweise

Dach: Pultdach mit Welleternitplatten eingedeckt

Außenwandflächen: glatter gestrichener Zementputz

Boden: in Beton

Tor: grau gestrichene Stahlschwingtore

### 3.4 Hinweise

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

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden besondere Untersuchungen bezüglich Stand-

sicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z.B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art sprengen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

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

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

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

### **3.5 Raumanordnung, Wohn-/Nutzflächen**

Erdgeschoss: Diele, Bad, Küche, Wohnraum, Schlafzimmer und Kinderzimmer  
Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>

Ober-/Dachgeschoss: Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.  
Wohnfläche: ca. 137 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss: Flur, Heizungsraum, 3 Kellerräume Nutzfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>

Anmerkung: Die Wohn-/Nutzfläche wurde auf Basis der als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen ermittelt. Ein örtliches Aufmaß fand nur im Erdgeschoss statt (s. Pos. 1.7).

### **3.6 Außenanlagen**

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Gas, Wasser und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: Betonverbundsteine und Beton

Einfriedung: Holzflechtzaun mit Tor zum Garten, Pflanztröge im Vorgartenbereich

Gartenhaus

Aufwuchs

### **3.7 Bau- und Unterhaltungszustand**

Das Wohnhaus und die Garagen befinden sich in einem mäßigen Unterhaltungszustand. Die Bäder wurden saniert. Tlw. wurden die Oberböden erneuert. Ansonsten wurden in jüngster Zeit keine Gebrauchs- und Wohnwertverbesserungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung waren neben einem allgemeinen Unterhaltungsrückstau nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Schäden an der Hoffassade
- Treppenhaus sanierungsbedürftig
- bergbaubedingte Schieflage
- Dachrinnen verstopft
- Heizung derzeit nicht in Betrieb
- Mülllagerung Im Hof, Vorgarten, Wohnhaus und Garagen
- Ungepflegte Außenanlagen

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen überschlägig auf 30.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

### **3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse**

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

- unzeitgemäße Wärmedämmung
- unzeitgemäße Grundrissgestaltung
- fehlende Balkone
- fehlende Steckdosen im Bad (EG)
- überhöhte Geschosse
- Unterhaltungsrückstau an den Außenanlagen

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen. Die v. g. Umstände werden in nachfolgender Sachwertermittlung überschlägig auf 25.000,-- € geschätzt (s. Pos. 8).

## 4. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

### 4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) und der „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungsrichtlinien - WertR) in Verbindung mit der „Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes“ (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), der „Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes“ (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und der „Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes“ (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) zugrunde gelegt.

Nach § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 (5) ImmoWertV).

### 4.2 Verfahren der Wertermittlung

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

Beim **Sachwertverfahren** wird der Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (u. a. Gebäude und Außenanlagen) nach Herstellungswerten getrennt vom Bodenwert ermittelt. Eine Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt gemäß § 21 (1) ImmoWertV durch die Anwendung eines Sachwertfaktors.

Grundlage für die Ermittlung des Sachwertes bildet die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (Sachwertrichtlinie).

Für die Gebäudebewertung werden die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen anhand der Normalherstellungskosten (ohne Kosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und Außenanlagen) ermittelt.

Dafür werden Kostenkennwerte des Tabellenwerkes der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf Preisverhältnisse von 2010 und werden entsprechend NHK 2010 genannt. Die ermittelten Werte der NHK 2010 beinhalten zudem die Baunebenkosten (insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sowie die Umsatzsteuer und sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen. Sie stellen dann die Kosten für die marktübliche Herstellung unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweise (nicht Rekonstruktionskosten) als Grundflächenpreise in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) dar.

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

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

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Ziffer 6.

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

Im **Ertragswertverfahren** wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt, wobei der Verfahrensgang in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) dargelegt wird.

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die eventuelle ein kommende Miete entsprechend geprüft wird. Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus tatsächlichen Werten, Erfahrungswerten bzw. Anlage 1 EW-RL in Anlehnung an den pauschalen Sätzen über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II.BV) sowie den Modellwerten der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA).

Daraus ergibt sich der Reinertrag der Gesamtbesitzung.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist daher nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Gemäß ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz anhand von Kaufpreisanalysen des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierung wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

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

Nach Abzug vom Reinertrag der Gesamtbesitzung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen.

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

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Pos. 6 und ergibt in der Summe den vorläufigen Ertragswert. Der abschließende Ertragswert ergibt sich nach Berücksichtigung besonderer Merkmale des Bewertungsobjektes, wie zum Beispiel Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand. Diese werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

## 5. Wertansätze der Ertrags- und Sachwertermittlung

### 5.1 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Belebung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.“

#### Wohnhaus

Baujahr:	1904
Alter:	99 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

#### Garagen

Baujahr:	1979
Alter:	46 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre

Unter Berücksichtigung der v. g. Beschreibung, Alter, Gestaltung, Modernisierungsgrad und Zustand der baulichen Anlagen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit 25 Jahren anzusetzen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garagen wird mit 20 Jahren angesetzt.

## **5.2 Massen- und Flächenberechnung**

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

## **5.3 Bruttogrundflächenansatz**

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

Unter Berücksichtigung spezieller Eigenschaften des zu bewertenden Objektes wird der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Wohnhauses mit 700,-- €/m<sup>2</sup> ermittelt. Der angemessene Bruttogrundflächenpreis der Garagen wird mit 240,-- €/m<sup>2</sup> ermittelt.

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

## **5.4 Besondere Bauteile**

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

- Eingangsvorbau

Sie sind mit einem Betrag von 4.000,-- € gesondert zu veranschlagen (s. Pos. 8).

## 5.5 Anpassung an die Marktlage

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

# 6. Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)

## 6.1 Bodenrichtwert

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gemäß § 9 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden könnten, liegen im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vor.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Grund und Boden eines unbebauten, 50 Meter tiefen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe, Lage und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

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

190,-- €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 2 -geschossig
- 50 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

## 6.2 Bodenwert des Grundstücks

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

- der Grundstückstiefe

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt

Der o. a. Bodenrichtwert wird für das Vorderland in einer Größe von 700 m<sup>2</sup> angesetzt. Für die Restfläche in einer Größe von 203 m<sup>2</sup> wird aufgrund der Grundstückstiefe der Gartenlandwert in Höhe von 10,-- €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu

700 m <sup>2</sup> Vorderland	x	190,-- €/m <sup>2</sup>	=	133.000,-- €
1.271 m <sup>2</sup> Gartenland	x	10,-- €/m <sup>2</sup>	=	12.710,-- €
<hr/>				Insgesamt: = <u>rd. 145.700,-- €</u>

## 7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

### 7.1 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden nach Angabe keine Mieten / Einkünfte im zu bewertenden Objekt erzielt. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des Hertener Mietspiegels Stand 01.01.2023 abgeleitet.

Danach erfolgt die Einordnung wegen der Ausstattungsmerkmale in die Gruppe 2 (Wohnungen in modernisierten Gebäuden bis Baujahr 1947; normale Wohnlage (mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung).

#### a) Erdgeschosswohnung

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	4,66 – 5,18 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert	=	4,92 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die Marktlage	=	+ 0,25 €/m <sup>2</sup>
Abschlag wegen einfacher Wohnlage	=	- 0,25 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag wegen Garten-/Kellernutzung	=	+ 0,25 €/m <sup>2</sup>

---

rd. 5,17 €/m<sup>2</sup>

b) Ober-/Dachgeschosswohnung

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	4,66 – 5,18 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert	=	4,92 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die Marktlage	=	+ 0,25 €/m <sup>2</sup>
Abschlag wegen einfacher Wohnlage	=	- 0,25 €/m <sup>2</sup>
Abschlag wegen Wohnungsgröße	=	- 0,25 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag wegen Garten-/Kellernutzung	=	+ 0,25 €/m <sup>2</sup>
		rd. 4,92 €/m <sup>2</sup>

Der Rohertrag ermittelt sich:

Erdgeschosswohnung: 72 m <sup>2</sup> x 5,17 €/m <sup>2</sup>	=	372,24 €
Ober-/Dachgeschosswohnung: 137 m <sup>2</sup> x 4,92 €/m <sup>2</sup>	=	674,04 €
4 Garagen: pauschal	=	160,00 €
		monatlich
	=	1.206,28 €
	=	jährlicher Rohertrag: rd. 14.475,00 €

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

### 7.3 Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 359,00 €/Wohneinheit	=	718,00 €
Garage 47,-- €/Garage	=	188,00 €

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.

$$14.475,-- \text{ €} \times 0,02 = 289,50 \text{ €}$$

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 14,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt.

Sie belaufen sich für

das Wohnhaus	209 m <sup>2</sup> x 14,00 €/m <sup>2</sup>	=	2.926,00 €
Garage	106,-- €/Garage	=	424,00 €

---

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt rd. 4.546,-- € geschätzt.

Dies ergibt mit  $\frac{4.546,--\text{€}}{14.475,--\text{€}}$  einen Anteil von ca. 31 % am Jahresrohertrag.

#### 7.4 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

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

#### 7.4 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 7.1)	=	14.475,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 4.546,-- €
<hr/>			
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			9.929,-- €
<hr/>			
abzgl. Bodenertragsanteil des rentierlichen Bodenwertes			
2,0 % von 95.000,-- €		=	- 1.900,-- €
<hr/>			
Reinertrag der baulichen Anlagen:			8.029,-- €
<hr/>			
Barwertfaktor (BarF) bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % = 19,52			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
8.029,-- € x 19,52		=	156.700,-- €
zuzüglich Bodenwert:	(s. Pos. 6.2)	=	+ 145.700,-- €
<hr/>			
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	302.400,-- €
<hr/>			
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und -schäden (s. Pos. 3.7)		=	- 30.000,-- €
<hr/>			
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 272.000,-- €</u>

## 8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag  
zur Basis 2010 (= 100) = 187,2

### Normalherstellungskosten / Herstellungswert (§ 22 ImmoWertV)

Gebäude	Wohnhaus	Garagen
Bruttogrundfläche (BGF):	430 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
NHK 2010:	700,-- €/m <sup>2</sup>	240,-- €/m <sup>2</sup>
NHK am Stichtag:	1.310,-- €/m <sup>2</sup>	449,-- €/m <sup>2</sup>
Herstellungskosten NHK x BGF =	563.300,-- €	32.300,-- €

### Wertminderung wegen Alters (§ 23 ImmoWertV)

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	25 Jahre	20 Jahre
Alterswertminderung:	68,8 % 387.600,-- €	66,7 % 21.500,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	175.700,-- €	10.800,-- €

Summe der Gebäudewerte: rd. 186.500,-- €

besonders zu veranschlagende  
Bauteile (Zeitwert) -s. Pos. 5.4- = + 4.000,-- €

Zwischenwert insgesamt: 190.500,-- €

Übertrag:		190.500,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (§ 21 (3) ImmoWertV)	(s. Pos. 3.6)	= + 15.000,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:		205.500,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	(s. Pos. 6.2)	= + 145.700,-- €
vorläufiger Sachwert		351.200,-- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.5)		--
insgesamt:		351.200,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.7, 3.8)		= - 55.000,-- €
Sachwert des Grundstücks (§ 21 ImmowertV):		rd. <u>296.000,-- €</u>

## 10. Verkehrswert

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

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

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

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

Die Wertermittlung hat ergeben:

- |                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| • nach dem Ertragswertverfahren: | 272.000,-- € |
| • nach dem Sachwertverfahren:    | 296.000,-- € |

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

Bei dem zu bewertenden Objekt steht die Eigennutzung für die Wertfindung im Vordergrund. Demnach ist gemäß Nr. 3.1.3 WertR das Sachwertverfahren anzuwenden.

Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Sachwertes mit unterstützender Heranziehung des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) ermittelt. Wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung (s. Pos. 1.7) im Ober-/Dachgeschoss und 3 Garagen wird ein Abschlag in Höhe von ca. 10 % vom Gebäudesachwert vorgenommen Danach ermittelt sich der Verkehrswert zu

**280.000,-- €**

**(i. W. zweihundertachtzigtausend Euro)**

Herten, 13. Juni 2025

---

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

Dieses Wertgutachten umfasst 24 Seiten mit 27 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

## **Protokoll der Ortsbesichtigung der Besitzung Herner Straße 138 in 45699 Herten**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 2 ½ –geschossiges Wohnhaus mit 4 Garagen. Die Doppelhaushälfte wurde im Jahre 1904 als Dreifamilienhaus errichtet. In jüngster Vergangenheit wurde das ursprüngliche Dreifamilienhaus zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor, Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Die Garagen sind nicht unterkellert.

### **Äußere Beschreibung**

Das Hausgrundstück liegt in der Stadt Herten, im Ortsteil Herten-Süd ca. 300 m nordwestlich des Einmündungsbereiches der Industriestraße in die Herner Straße. Das nähere Umfeld ist durch eine 2 ½ geschossige Wohnbebauung geprägt. Die Herner Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Es handelt sich hier um eine Straße mit hohem Verkehrsaufkommen. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Der Geh-/ Radweg ist ebenfalls asphaltiert. Die Zuwegung zum Hausgrundstück erfolgt über einen asphaltierten Weg parallel zur Fahrbahn, der als Sackgasse ausgebildet ist.

Die Wohnlage ist durch das Verkehrsaufkommen der Herner Straße und der ca. 100 m entfernten Autobahn A2 beeinträchtigt. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben. Die Entfernung zur Hertener Innenstadt beträgt ca. 3,5 km.

Das Wohnhaus ist straßen- und giebelseitig verputzt und weiß gestrichen. Der Sockel ist farblich abgesetzt. Der Vorgarten ist ungepflegt und verunkrautet. Er ist durch Pflanztröge eingefriedet. Hier befinden sich Laub- und Nadelgehölze. Weiterhin sind hier Holzreste, Autoreifen und Farbeimer abgestellt. Ein Pkw.-Stellplatz ist hier vorhanden. An der Giebelseite sind zugespachtelte Risse ersichtlich. Hofseitig ist das Gebäude mit Schieferplatten verblendet.

Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Kaminköpfe sind verklinkert. Die Rinnen und Fallrohre sind in Kupfer. Straßenseitig sind die Rinnen verstopt.

Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen. Im Dachgeschoss sind keine Rollladen vorhanden. Im Kellergeschoss sind Stahlgitterfenster vorhanden.

Die Haus- und Garagenzuwegung ist mit Betonformsteinen und Beton befestigt. Der Hofbereich und die Garagenvorfläche sind ebenfalls mit Betonformsteinen gepflastert. Im Hofbereich sind Müll und Bauschutt gelagert. Weiterhin ist hier ein Pkw.-Anhänger abgestellt. Die Hauszuwegung erfolgt hofseitig über einen massiven, überdachten Vorbau. Drei geflieste Betonstufen führen zur Haustür. Bei der Haustür handelt es sich um eine braune Kunststofftür mit Isolierverglasungen. Die Klingeln sind seitlich der Haustür angebracht. Die Wandverkleidung mit Schieferelementen ist tlw. gebrochen.

Eine der vier Garagen konnte besichtigt werden. Es handelt sich hier um ein in massiver Bauweise errichtetes Gebäude. Die Garagen sind verputzt und farblich (rosa) gestrichen. Die Stahlschwintore sind grau gestrichen. Das Pultdach ist mit Wellbetonplatten eingedeckt und teilweise mit Efeu bewachsen. Die Rinnen und Fallrohre sind in Zink. Ein Unterhaltungsrückstau ist hier vorhanden.

Die Mülltonnen befinden sich im Hofbereich.

Der Garten ist vom Hofbereich durch einen Holzlamellenzaun mit Toranlage eingefriedet. Der Garten konnte nicht besichtigt werden. Augenscheinlich sind hier ein Gartenhaus und ein Hochbeet vorhanden. Hier befinden sich Kleingehölze, große Lebensbäume sowie Rasen. Die Wegeflächen sind befestigt.

Der Garten befindet sich augenscheinlich in einem ungepflegten Zustand.

### **Innenbesichtigung**

Der Boden des Hausflurs ist gefliest. Zwei Betonstufen führen zum Niveau des Erdgeschosses. Bei der Treppe zum Obergeschoss handelt es sich um eine zweiläufige mit PVC belegte Holztreppe mit Zwischenpodest, gestrichenes Holzgeländer mit Holzhandlauf. Die Wand- und Deckenflächen sind mit Paneelen verbunden. Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Im Obergeschossbereich sind Ausbaurbeiten nicht beendet worden.

Im Treppenhaus ist ein Unterhaltungsrückstau vorhanden. Im Fußboden ist ein Riss ersichtlich. Im Hausflurbereich ist Müll gelagert.

Abstellraum im Hausflurbereich: Wände und Decke verputzt und weiß gestrichen, Boden gefliest, altes einfache verglastes Holzfenster, glatte Naturtür

### **Erdgeschoss (seit ca. 3 Jahren leergezogen)**

#### Diele

- Wohnungsabschlusstür: glatte Naturtür in Holzfutter
  - Decke: mit Paneele verbunden, Lichtspots
  - Wandflächen: verputzt und tapziert
  - Fußboden: in Teppichbodenbelag
  - Abgehende Türen: glatte Naturtür in Holzfutter, glatte weiß gestrichene Holztüren in Holzfutter, tlw. mit Lichtausschnitt
- Paneelen im Deckenbereich gelöst und durchgehängt, Teppichboden in der gesamten Wohnung erneuerungsbedürftig, Tür im Bad nicht vorhanden

#### Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
  - Wandflächen: türhoch gefliest, im Duschbereich deckenhoch gefliest
  - Fußboden: in Bodenfliesen
  - Sanitäre Einrichtung:
    - ebenerdige Dusche
    - Wand-WC
    - Waschbecken(Farbe: weiß)
  - Heizung: Stahlheizplatte mit Thermostatventil
  - Waschmaschinenstellplatz
  - Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Bad wurde saniert, fehlende Steckdosen im Bad

#### Wohnzimmer

- Decke: mit Styroporelementen verbunden (holzartig)
- Wandflächen: verputzt, tapziert und gestrichen
- Fußboden: in Teppichbodenbelag
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

### Kinderzimmer

- Decke: mit Styroporelementen verblendet (holzdekor)
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Teppichbodenbelag
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil  
tlw. abgelöste Styroporplatten

### Küche

- Decke: mit Styroporelementen verblendet (holzdekor)
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil  
tlw. abgelöste Styroporplatten

### Schlafzimmer

- Decke: mit Styroporelementen verblendet (holzartig)
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil  
tlw. abgelöste Styroporplatten, Rollladen defekt

## **Ober- Dachgeschoß**

Wohnungsabschusstür: glatte weiß gestrichene Holztür in Holzfutter  
Eine Besichtigung der Wohnung konnte nicht erfolgen.

### **Kellergeschoß**

#### Flur

- Decke: weiß gestrichene Eisenkappendecke
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Verbundestrich
- Treppe: einfache Holztreppe, ohne Handlauf
- Abgehende Türen: gestrichene Brettertüren, Metalltür zum Heizungsraum
- Hausanschlüsse, eine elt. Zählertafel ist ausgebaut  
Durchfeuchtungen im Wandbereich, Müll- und Unratlagerung im gesamten Kellerbereich, der Strom ist im gesamten Kellerbereich ausgeschaltet.

#### Kellerräume

- Decke: weiß gestrichene Eisenkappendecke
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen, tlw. unverputztes Ziegelsteinmauerwerk bzw. mit Gipskartonplatten verblendet
- Fußboden: in Verbundestrich
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster  
Durchfeuchtungen im Wandbereich

### Heizungsraum

- Decke: weiß gestrichene Eisenkappendecke
- Wandflächen: Ziegelsteinmauerwerk, tlw. verputztes Mauerwerk
- Fußboden: in Verbundestrich, Podest für Heizung
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster
- Gaszentralheizung: Buderus, separater Brauchwasserspeicher  
Die Heizungsanlage ist derzeit nicht in Betrieb,  
Mülllagerung, alte Autoreifen, defekte Gefriertruhe

## **Besonderheiten (spezielle Fragen des Amtsgerichtes)**

### Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Nein

### Sind Mieter vorhanden

Nein.

### Sind Zubehörstücke vorhanden?

Nein.

### Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Herten vom 05.05.2025 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

### Sind Eintragungen im Baulistenverzeichnis vorhanden?

Nein.

### Bestehen Wohnungsbindungen?

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

### Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 30.04.2025 sind die Grundstücke im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht erfasst. Das Flurstück Nr. 376 grenzt westlich jedoch an einen Altstandort. Eine Beeinflussung des Altstandorts auf das v. g. Flurstück kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dieser Umstand bleibt in nachfolgender Wertermittlung ohne Berücksichtigung. Eine eventuelle Wertminderung kann nur durch ein Spezialgutachten festgestellt werden.

### Besteht Denkmalschutz?

Nein.

Überbauten und Eigengrenzüberbauungen?

Nein. Die Aufbauten stehen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Ja.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist direkt über die Herner Straße erschlossen.

Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung?

Mit Schreiben vom 03.06.2025 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit:  
Das Grundstück liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Recklinghausen 1“ und einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht mehr zu rechnen.