

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten

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

für das Grundstück: Oberlippe 3 in 45731 Waltrop

Geschäfts - Nr.: 22 K 7/25



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungstichtag: 07. Oktober 2025)

360.000,-- €

(i. W. dreihundertsechzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
1.1 GRUNDSÄTZE	4
1.2 ANTRAGSTELLER	4
1.3 VORGABEN	4
1.4 WERTERMITTLUNGSUNTERLAGEN UND VORGABEN.....	4
1.5 GRUNDBUCH VON	5
1.6 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER.....	5
1.7 DIE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM	5
1.8 VORHANDENE BEBAUUNG	5
1.9 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:.....	6
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.2 PLANUNGS AUSWEISUNG.....	6
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	7
2.4 ZUSTAND DES ANGRENZENDEN WEGES.....	7
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT	7
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	7
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	7
2.8 LASTEN UND RECHTE	7
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßENANLAGEN	9
3.1 ALLGEMEINES	9
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES MIT ANBAU	9
3.3 BESCHREIBUNG DES CARPORTS	10
3.4 HINWEISE	10
3.5 RAUMANORDNUNG, WOHN-/NUTZFLÄCHEN.....	11
3.6 AUßENANLAGEN.....	11
3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	12
3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE.....	12
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL.....	13
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	13
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	13
5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTLUNG.....	15
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	15
5.2 MASSEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG.....	16
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	16
5.4 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	16
5.5 BESONDERE BAUTEILE	17

6. BODENWERT.....	17
6.1 BODENWERT	17
6.2 BODENRICHTWERT.....	18
6.3 BODENWERTERMITTLUNG.....	18
6.3 BEWERTUNG DES WEGERECHTES.....	19
6.4 BEGÜNSTIGTER BODENWERT ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	19
7. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	20
7.1 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	20
7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	20
7.3 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES.....	21
7.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	22
8. WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN	23
9. VERKEHRSWERT	24

ANLAGEN

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag.

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

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

1.2 Antragsteller

Amtsgericht Recklinghausen
Herr Rechtspfleger Völker
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

1.3 Vorgaben

Das Ergebnis soll Grundlage zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft sein.

1.4 Wertermittlungsunterlagen und Vorgaben

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- Liegenschaftskatasterunterlagen
- die Bauakte
- der Mietspiegel
- der Grundstücksmarktbericht für den Kreis Recklinghausen
- allgemeine Fachliteratur

herangezogen.

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes am Wertermittlungsstichtag. Gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen

Wertverhältnisse maßgeblich sind. 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 maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Antragsgemäß entspricht der Wertermittlungsstichtag dem Qualitätsstichtag und ist der Tag der Ortsbesichtigung am 07. Oktober 2025. Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Waltrop Blatt 12590

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Waltrop Flur: 7

Flurstück Nr.: 235 groß: 1.706 m²

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

1.7 Die Ortsbesichtigung fand statt am

07.10./10.11. 2025

Die Benachrichtigungen zur Ortsbesichtigung erfolgten am 22.09.2025 durch Einschreiben. Zwei Miteigentümer sind zur Ortsbesichtigung nicht erschienen. Der im Gebäude wohnende Miteigentümer ermöglichte mir die Innenbesichtigung.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden fotografische Außenaufnahmen angefertigt (s. Anlage „Fotos“). Innenaufnahmen wurden auf Wunsch des Miteigentümers nicht angefertigt.

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 235 ist mit einem freistehenden 1 ½ geschossigen Einfamilienhaus mit eingeschossigem Anbau bebaut. Im Hofbereich befinden sich ein Carport mit 2 Stellplätzen und ein kleiner überdachter Freisitz.

1.9 Wertermittlungsgrundlagen:

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

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in peripherer Lage von Waltrop. Waltrop ist eine Industriestadt am nördlichen Rand des Ruhrgebietes im Übergang zum Münsterland. In Waltrop leben z. Z. ca. 29.000 Einwohner. Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 400 Meter südlich des Weges Oberlippe 3 in die Borker Straße.

Die Wohnlage kann hier als normal und ruhig angesehen werden. Die umliegenden Grundstücke stellen sich überwiegend als landwirtschaftliche Grundstücke dar. Ca. 50 m östlich befindet sich die Lippe.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung) sind in der Nähe nicht vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Waltrop und in Lünen.

Die Entfernung zur Waltroper Innenstadt beträgt ca. 4,0 km. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind an der Borker Straße vorhanden. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

2.2 Planungsausweisung

Ein Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft (Landschaftsschutzgebiet) ausgewiesen. Das Grundstück ist auf Grund seiner Lage nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

2.3 Erschließungszustand

Die Stadt Waltrop teilt mit, dass das zu bewertende Grundstück im Außenbereich liegt. Erschließungsbeiträge nach dem BauGB fallen somit für dieses Grundstück nicht an. Das Grundstück ist an die Strom- und Wasserversorgung angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über eine Kleinkläranlage. Demzufolge ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.4 Zustand des angrenzenden Weges

Der Weg Oberlippe ist im Bereich des Bewertungsobjektes mit Asche befestigt. Es handelt sich hier um einen Privatweg. Die Zuwegung des zu bewertenden Grundstücks ist durch ein Wegerecht in Abt. II des Grundbuchs von Waltrop Blatt 3616 gesichert. Die Wegefläche ist in einem mäßigen Zustand und weist erhebliche Schlaglöcher auf.

2.5 Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten (s. Anlage „Auszug aus der Flurkarte“).

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Die Freiflächen sind mit Natursteinen/Betonformsteinen befestigt bzw. begrünt.

2.7 Boden- und Baugrundverhältnisse

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

2.8 Lasten und Rechte

lfd. Nr. 1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verzicht auf Berg- und Immissionsschädenminderwerterersatz) für die Ruhrkohle Aktiengesellschaft Eingetragen am 02.09.1987.
------------	---

- lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für das Land Nordrhein-Westfalen (Lippebauverwaltung)
Eingetragen am 25.06.1991.
- lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 7/25).
Eingetragen am 07.03.2025.
- zu lfd.
Nr. 1, 2 Die Bewertung erfolgt im Begleitschreiben zum Gutachten.
- zu lfd. Nr. 3 Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

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

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befinden sich nach Auskunft der Stadt Waltrop keine Eintragungen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren, Denkmalschutz:

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 Waltrop entnommen. Desweiteren werden sie durch Angaben des Miteigentümers und eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt. Sie beziehen sich auf das Wohnhaus mit Anbau, Carport und die Außenanlagen.

Das Wohnhaus mit Anbau wurde im Jahre 1913 errichtet. Der Carport wurde im Jahr 2021 errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, der Carport ist nicht unterkellert.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses mit Anbau

Anzahl der Geschosse: Wohnhaus 1 ½ –geschossig, Anbau 1 -geschossig

Bruttogrundfläche: ca. 320 m²

Wohnfläche: ca. 169 m²

Baubeschreibung:

Wände: in Ziegelsteinmauerwerk

Kellerdecke: Eisenkappendecke, weiß gestrichen

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Dach: Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech; Anbau: Pultdach mit Betondachsteinen eingedeckt

Außenwandflächen: gelb gestrichener Wärmedämmputz, Sockel in Buntsteinputz

Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Rollläden, Metallgitterfenster im Keller

Innenwände: massives Mauerwerk

Haustür: graue Metalltür mit Glaseinsätzen

Treppe: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Deckenflächen: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Wandflächen: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Fußböden: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Türen:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Fenster:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Elektroinstallation:	Schalter, Steckdosen und Brennstellen in ausreichender Anzahl vorhanden, Unterverteilung im Keller
Sanitärinstallation:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Heizungsart:	Ölheizung
Warmwasserbereitung:	über Heizung
Pumpe für Grundwasser:	mit elt. Steuerung
Energetischer Zustand:	Die energetischen Anforderungen an „bestehende Gebäude“ werden in den §§ 46 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) erläutert. Das Gebäude hat einen Wärmedämmputz. Ein Energieausweis für das Gebäude liegt nicht vor.

3.3 Beschreibung des Carports

Bruttogrundfläche: ca. 45 m²

Baubeschreibung:

Konstruktion: in Holzbauweise

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech

Fußboden: in Betonverbundsteinen

3.4 Hinweise

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

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z.B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art sprengen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

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

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

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

3.5 Raumanordnung, Wohn-/Nutzflächen

Erdgeschoss: Flur, Diele, großer Wohnraum mit Essplatz, Küche, Speisekammer und WC

Dachgeschoss: Flur, 4 Zimmer, 2 Bäder

Wohnfläche: ca. 168 m²

Keller: Flur, 5 Kellerräume und Heizungsraum

Nutzfläche: ca. 70 m²

Spitzboden: 1 Raum

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: Kammersystem

Versorgungsanschlüsse: Strom und Wasser

Wege- und Hofbefestigung: in Betonformsteinen bzw. in Natursteinen

Einfriedung: 2-flügelige Toranlage, Waldlattenzaun, Jägerzaun

Terrasse

Große Teichanlage mit Terrasse

Aufwuchs

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus mit Anbau befindet sich in einem dem Alter entsprechenden guten Unterhaltungszustand. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wie: Einbau neuer Fenster, Haustür, Sanierung von Bädern, Oberböden, elt. Installationen, Sanierung der Außentreppe, Einbau einer Kellertreppe, Außenanstrich mit Wärmedämmung, Sanierung der Außenanlagen, Bau einer Teichanlage und Drainage, Erneuerung der Einfriedung u. a. wurden durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung waren nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Durchfeuchtungen im Keller durch Hochwasser der Lippe
- Schimmelbildung und Rissbildung im Keller
- Eisenkappen korrodiert
- Dichtungen in den Fenstern tlw. erneuerungsbedürftig

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen marktgerecht auf 45.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

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

- individuelle Grundrissgestaltung, gefangene Räume
- Lage im Hochwasserschutzgebiet
- derzeitige Erschließung
- Wasseruhr weit außerhalb des Wohnhauses (nach Angabe)

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen. Die v. g. Umstände werden in nachfolgender Sachwertermittlung marktgerecht auf 40.000,-- € 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“ (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu ermitteln, der am Wertermittlungstichtag unter Beachtung der allgemeinen Wertverhältnisse nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand (Zustand im Sinne von § 2 Abs. 3 ImmoWertV) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

4.2 Verfahren der Wertermittlung

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

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

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

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

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

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Ziffer 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Wertansätze der Ertrags- und Sachwertermittlung

5.1 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

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

Wohnhaus mit Anbau

Baujahr:	1913
Alter:	112 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Carport

Baujahr: 2021
Alter: 4 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre

Aufgrund v. g. Beschreibung in Verbindung mit dem baulichen Zustand in Anlehnung an das entsprechende Modell der ImmoWertV Anlage 2 sowie aufgrund von Erfahrungswerten wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren für das Wohnhaus mit Anbau angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Carports wird mit 46 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 Anbau mit 850,-- €/m² ermittelt. Der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Carports wird mit 200,-- €/m² ermittelt.

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

5.4 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 ein Abschlag von ca. 5 % für angemessen gehalten (s. Pos. 8).

5.5 Besondere Bauteile

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

- Eingangstreppe
- Terrasse

Sie sind mit einem Betrag von 12.000,-- € gesondert zu veranschlagen (s. Pos. 8).

6. Bodenwert

6.1 Bodenwert

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

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

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

6.2 Bodenrichtwert

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

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte.

Der amtliche Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beträgt im weiteren Bereich des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2025

9,50 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Fläche für die Landwirtschaft

6.3 Bodenwertermittlung

Eine Grundstücksteilfläche von ca. 900 m² wird als bebautes Grundstück im Außenbereich mit 120,-- €/m² in Ansatz gebracht. Dabei wurde

- ein Entfernungs- und Lageabschlag
- ein Erschließungsabschlag
- die Nutzungs- bzw. Erweiterungsschwierigkeiten

im Hinblick auf die Bodenwerte für Wohngebiete in Waltrop berücksichtigt.
Danach ermittelt sich der Bodenwert

bebaute Fläche	900 m ² x 120,00 €/m ²	=	108.000,-- €
Gartenland	806 m ² x 20,00 €/m ²	=	16.120,-- €
Bodenwert insgesamt:			<u>124.100,-- €</u>

6.3 Bewertung des Wegerechtes

Die Zuwegung des zu bewertenden Grundstücks ist durch ein Wegerecht in Abt. II des Grundbuchs von Waltrop Blatt 3616 gesichert. Gemäß der Eintragungsbewilligung vom 21.03.1988 ist das Wegerecht an dem Wegeflurstück Gemarkung Waltrop Flur 7 Flurstück Nr. 274 (s. Anlage „Auszug aus dem Liegenschaftskataster“) eingetragen. Das v. g. Flurstück ist in der Örtlichkeit als Geh- und Fahrweg ausgebaut. Der Weg Oberlippe ist mit Asche befestigt. Es handelt sich hier um einen Privatweg. Die Wegefläche ist in einem mäßigen Zustand und weist erhebliche Schlaglöcher auf.

Das Wegerecht stellt einen Wertvorteil für das zu bewertende Grundstück dar. Das Wegerecht erstreckt sich in der Örtlichkeit auf eine Fläche von ca. 1.500 m². Der Wertvorteil für das zu bewertende Grundstück wird auf 30 % geschätzt. Der Wertvorteil ermittelt sich danach zu

$$1.500 \text{ m}^2 \times 9,50 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = \text{rd. } 4.300,-- \text{ €}$$

6.4 Begünstigter Bodenwert zum Wertermittlungstichtag

Bodenwert (s. Pos. 6.2)	124.100,-- €
Zuschlag Wegerecht (s. Pos. 6.3)	+ 4.300,-- €
Begünstigter Bodenwert	<u>128.400,-- €</u>

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des Waltroper Mietspiegels 2025 (Stand: 01.04.2025) abgeleitet.

Danach erfolgt die Einordnung in die Gruppe 2 (modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1948 bezugsfertig wurden, mittlere Wohnlage).

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel (Mittelwert)	=	5,76 €/m ²
Abschlag wegen Wohnungsgröße	=	- 0,60 €/m ²
Abschlag wegen Lage im Außenbereich	=	- 0,30 €/m ²
Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale	=	+ 0,30 €/m ²
Zuschlag wegen Keller- Spitzboden- Terrassen- und Grundstücksnutzung	=	+ 0,90 €/m ²
Nettokaltmiete	=	rd. 6,06 €/m ²
Danach ermittelt sich der Rohertrag:		
Wohnhaus	168 m ² x 6,06 €/m ²	= 1.018,08 €
Carport:	-pauschal-	= 80,00 €
	monatlich:	= 1.098,08 €
	jährlicher Rohertrag:	= rd. <u>13.177,00 €</u>

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

7.2 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 = 359,00 €

Garage/Stellplatz 47,-- €/Garage/Stellplatz = 94,00 €

angesetzt

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz
des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.

13.177,-- € x 0,02 = 263,54 €

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

Sie belaufen sich für

das Wohnhaus 168 m² x 14,00 €/m² = 2.352,00 €

Carport 106,-- €/Stellplatz = 212,00 €

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt rd. 3.281,-- €
geschätzt.

Dies ergibt mit $\frac{3.281,--\text{€}}{13.177,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 25 % am Jahresrohertrag.

7.3 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von den Eigenschaften des Objektes, wie Art der Bebauung, Nutzungsart, Lage und Restnutzungsdauer abhängig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen hat für bebaute Grundstücke Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen abgeleitet. In Anlehnung an die ermittelten Liegenschaftszinssätze wird für das zu bewertende Objekt unter Berücksichtigung seiner speziellen Eigenschaften ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % als angemessen angesehen.

7.4 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 7.1)	=	13.177,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 3.281,-- €
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			9.896,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil des rentierlichen Bodenwertes	1,5 % von 108.000,-- €	=	- 1.620,-- €
Reinertrag der baulichen Anlagen:			8.276,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % = 27,08			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
8.276,-- € x 27,08		=	224.100,-- €
zuzüglich Bodenwert:	(s. Pos. 6.2)	=	+ 128.400,-- €
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	352.500,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und –schäden (s. Pos. 3.7)		=	- 45.000,-- €
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 308.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 189,6

Normalherstellungskosten / Herstellungswert

Gebäude	Wohnhaus mit Anbau	Carport
Bruttogrundfläche (BGF):	320 m ²	45 m ²
NHK 2010:	850,-- €/m ²	200,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.612,-- €/m ²	379,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	515.800,-- €	17.100,-- €

Wertminderung wegen Alters

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre	50 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	40 Jahre	46 Jahre
Alterswertminderung:	50,0 % 257.900,-- €	8,0 % 1.400,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	257.900,-- €	15.700,-- €

Summe der Gebäudewerte: rd. 273.600,-- €

besonders zu veranschlagende
Bauteile (Zeitwert) -s. Pos. 5.5- = + 12.000,-- €

Zwischenwert insgesamt: 285.600,-- €

Übertrag:			285.600,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (s. Pos. 3.6)	=		+ 60.000,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:			345.600,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungstichtag (s. Pos. 6.4)	=		+ 128.400,-- €
vorläufiger Sachwert	=		474.000,-- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.4)	=		- 23.700,-- €
	insgesamt:	=	450.300,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.7, 3.8)	=		- 85.000,-- €
Sachwert des Grundstücks:			rd. <u>365.000,-- €</u>

9. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert ist nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen. Im Gegensatz zum Verkehrswert können beim Verkaufspreis persönliche oder auch ungewöhnliche Verhältnisse Berücksichtigung finden, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind.

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

Die Wertermittlung hat ergeben:

- nach dem Ertragswertverfahren: 308.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 365.000,-- €

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

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

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

360.000,-- €

(i. W. dreihundertsechzigtausend Euro)

Herten, 02. Januar 2026

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

Dieses Wertgutachten umfasst 24 Seiten mit 32 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besitzung Oberlippe 3 in 45731 Waltrop

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes 1 ½ geschossiges Einfamilienhaus mit eingeschossigem Anbau sowie einem Carport mit zwei Pkw.-Stellplätzen.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert, der Anbau ist nicht unterkellert. Die übrigen Gebäude sind ebenfalls nicht unterkellert.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück befindet sich in peripherer Lage von Waltrop. Es liegt ca. 400 Meter südlich des Weges Oberlippe 3 in die Borker Straße.

Die Wohnlage kann hier als normal und ruhig angesehen werden. Die umliegenden Grundstücke stellen sich überwiegend als landwirtschaftliche Grundstücke dar. Ca. 50 m östlich befindet sich die Lippe. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Der Weg Oberlippe ist im Bereich des Bewertungsobjektes mit Asche befestigt. Es handelt sich hier um einen Privatweg. Eigentümer ist hier der Eigentümer des Grundstücks Oberlippe Nr. 1. Die Zuwegung ist durch ein Wegerecht grundbuchlich gesichert. Die Wegefläche weist erhebliche Schlaglöcher auf. Seitlich des Weges stehen Laubbäume auf.

Die Hauzuwegung ist mit Natursteinen und Betonformsteinen befestigt. Zur Haustür führt eine Stufenanlage mit 4 Stufen). Diese Anlage ist mit grauen großformatigen Bodenfliesen befestigt. Linksseitig ist eine Stützmauer vorhanden. Bei der Haustür handelt es sich um eine graue profilierte Metalltür mit verziertem Isolierglaseinsatz. Seitlich der Stufenanlage befindet sich eine Briefkastenanlage aus Metall. Eine Klingelanlage befindet sich neben der Eingangstür.

Die Fassade des Wohnhauses ist mit gelb gestrichenem Wärmedämmputz gestaltet. Der Sockel weist einen grauen, glatten Putz aus. Das Krüppelwalmdach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Hier befindet sich eine SAT.-Anlage. Die Rinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech. Die Kaminköpfe sind mit Zementfaserplatten verblendet. Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und tlw. mit Rollläden, Türelement zur Terrasse. Im Dachgeschoss sind Dachflächenfenster vorhanden. Im Keller sind Metallgitterfenster vorhanden. Am südlichen Gebäudeteil ist eine große überdachte Terrassenanlage in Holzbauweise angebracht. Die Dachanlage besteht aus Glaselementen. Eine Holztreppe mit 7 Stufen und Geländer führt in den Garten.

Östlich des Wohnhauses wurde ein eingeschossiger Gebäudeteil angebaut. Die Fassade des Anbaus ist in gelb gestrichenem Wärmedämmputz gestaltet. Das Pultdach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Im Anbau befindet sich die Ölheizung (Baujahr 2010) mit Tankanlage.

Im Gartenbereich befindet sich ein Carport in Holzbauweise mit zwei Pkw.-Stellplätzen. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Rinnen und Fallrohre sind in Zinkblech. Der Boden ist mit Betonverbundsteinen (Rasensteinen) befestigt

Im Garten befindet sich weiterhin ein großer Gartenteich mit Terrassenanlage. Der Garten war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ungepflegt. Es stehen Ziergehölze und große Laubbäume (Birken) auf. Östlich des Grundstücks ist eine Erdwallanlage vorhanden. Die Wallanlage ist begrünt. Dahinter ist das Flussbett der Lippe. Vor dem Hauseingang befindet sich ein kleiner, überdachter Freisitz.

Das Grundstück ist mit einer Zaunanlage bestehend aus Waldlattenzaun bzw. Jägerzaun mit zweiflügeliger Eisentoranlage eingefriedet. Das Gebäude wird durch eine Freileitung mit Strom versorgt. Nach Angabe ist eine Erdleitung vorhanden, die in Kürze in Betrieb genommen wird.

Innenbesichtigung

Erdgeschoss

Diele

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen, in den Randbereichen Styroporleisten
- Wandflächen: ca. 1,2 m hoch mit Hölzern verblendet, sonst verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Granitfliesen
- Abgehende Türen: gestrichene profilierte Holztüren in Holzfutter
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Flur

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen, in den Randbereichen Styroporleisten
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Granitfliesen
- Abgehende Türen: gestrichene profilierte Holztüren in Holzfutter
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
- Treppe: einläufige Holztreppe, grau gestrichen, gestrichenes Holzgeländer mit Holzhandlauf (beidseitig)
- Elt. Unterverteilung, Zählertafel
- Kaminofen
- Leicht ausgetretene Treppenstufen

WC

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: ca. 1,6 m hoch gefliest, sonst verputzt und gestrichen
- Fußboden: in Granitfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Waschbecken
 - Wand-WC
 - (Farbe: weiß)

Wohnraum mit Essplatz

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen, in den Randbereichen Styroporleisten
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat (eicheartig)
- Abgehende Türen: gestrichene profilierte Holztüren in Holzfutter
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Türelement zur Terrasse

- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
- Kaminofen

Küche

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen, in den Randbereichen Styroporleisten
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Granitfliesen
- Abgehende Türen: gestrichene profilierte Holztüren in Holzfutter
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung: als Handtuchhalter mit Thermostatventil

Hauswirtschaftsraum

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen, in den Randbereichen Styroporleisten
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Granitfliesen
- Abgehende Türen: gestrichene profilierte Holztüren in Holzfutter
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Türelement zur Terrasse
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Terrasse

als Holzkonstruktion

- Dach: Holzkonstruktion mit Glaselementen
- Treppe: in Holz
- Fußboden: Holzdielen

2 Abstellräume im Anbau

- Decke: verputzt und gestrichen, ein Raum ohne Decke
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Estrich
- Fenster: weiße Kunststofffenster bzw. alte einfach verglaste Holzfenster

Obergeschoss

Flur

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen, in den Randbereichen Styroporleisten
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Fußboden: in Laminat (eicheartig)
- Abgehende Türen: gestrichene profilierte Holztüren in Holzfutter
- Fenster: Dachflächenfenster in Holz mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
- Treppe zum Spitzboden: einfache Holzterasse, grau gestrichen, gestrichenes Holzgeländer mit Holzhandlauf (beidseitig)
- knarrende Fußböden im gesamten Obergeschoss, Mäuseplage nach Angabe

Zimmer 1

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Fußboden: in Laminat (eicheartig)
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Zimmer 2

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Fußboden: in Laminat (eicheartig)
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Zimmer 3

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Fußboden: in Laminat (eicheartig)
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
- Abgehende Tür: gestrichene profilierte Holztüren in Holzfutter

Zimmer 4

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Fußboden: in Laminat (eicheartig)
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Bad 1

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: ca. 1,6 m hoch gefliest, sonst verputzt und gestrichen, im Bereich der Dusche deckenhoch gefliest
- Fußboden: in Granitfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - Dusche
 - Waschbecken
 - Wand-WC(Farbe: weiß)
- Heizung: Handtuchhalter mit Thermostatventil
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
Schaden an der Duschkabine

Bad 2

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: gefliest, sonst verputzt und gestrichen
- Fußboden: in Granitfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Dusche
 - Waschbecken
 - Wand-WC(Farbe: weiß)
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Dachflächenfenster mit Isolierverglasung

Raum im Spitzboden

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und gestrichen

- Fußboden: in Laminat
- Fenster: Dachflächenfenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
knarrende Fußböden

Kellergeschoss

Heizungsraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: verputzt und gestrichen
- Fußboden: in Verbundestrich
- Außentür: Metalltür
- Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung
- Öltank
Durchfeuchtungen

Kellerräume

- Decke: weiß gestrichene Kappendecke
- Wandflächen: verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Verbundestrich
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster
- Treppe: einfache grau gestrichene Holztreppe mit Holzgeländer
- Grundwasserpumpe in einem Raum
Durchfeuchtungen und Schimmelbildung in allen Räumen, Risse im Fußboden

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Waltrop und örtliches Aufmaß

Erdgeschoss

Flur:	4,47	x	2,23	=	9,97 m ²
WC:	1,97	x	0,88	=	1,73 m ²
Diele:	2,73	x	6,79	=	18,54
	-	1,00	x	1,60	= <u>1,60</u>
				=	16,94 m ²
Wohnraum:	5,78	x	7,65	=	44,22
	-	2,11	x	0,82	= 1,73
	-	1,12	x	3,79	= <u>4,24</u>
				=	38,25 m ²
Küche:	3,56	x	3,63	=	12,92 m ²
Speiskammer:	2,99	x	3,63	=	10,85 m ²
					90,66 m ²

Dachgeschoss

Flur:	2,72	x	4,20	=	11,42
	-	1,00	x	3,12	= 3,12
	-	2,44	x	1,20	= 2,93
	+	2,50	x	1,78	= <u>4,45</u>
				=	9,82 m ²
Bad 1:	2,67	x	4,27	=	11,40 m ²
Bad 2:	1,93	x	2,28	=	4,40
	-	<u>1,93</u>	x	<u>0,80</u>	= <u>0,77</u>
		2		=	3,63 m ²
Zimmer 1:	3,49	x	4,22	=	14,73
	-	<u>0,80</u>	x	<u>3,49</u>	= <u>1,40</u>
		2		=	13,33 m ²
Zimmer 2:	4,66	x	3,80	=	17,71
	-	<u>0,80</u>	x	<u>4,66</u>	= <u>1,86</u>
		2		=	15,85 m ²

$$\text{Zimmer 3:} \quad 3,57 \times 3,80 = 13,57 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Zimmer 4:} & 2,95 & \times & 3,80 & = & 11,21 & & \\ & - & \frac{0,80 \times 2,95}{2} & = & 1,18 & & & \\ & & & & & & & = 10,03 \text{ m}^2 \\ & & & & & & & \hline & & & & & & & 77,63 \text{ m}^2 \end{array}$$

Wohnfläche insgesamt: rd. 168 m²

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 Waltrop vom 07.10.2025 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Nein.

Überbauten und Eigengrenzüberbauungen?

Nein. Die Aufbauten stehen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 10.11.2025 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Ja.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist über einen Privatweg erschlossen. Eine Grunddienstbarkeit in Form eines Wegerechtes liegt vor.

Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung?

Mit Schreiben vom 10.12.2025 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit:
Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Altlünen“. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht mehr zu rechnen.