

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

Gutachten

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

für das Grundstück: Schulstraße 66 in 45699 Herten

Geschäfts - Nr.: 22 K 15/25



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungstichtag: 25. Juli 2025)

305.000,-- €

(i. W. dreihundertfünftausend 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 EINE 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 DER ANGRENZENDEN STRAßE | 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 | 8 |
| 3.1 ALLGEMEINES | 8 |
| 3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES | 9 |
| 3.4 HINWEISE | 10 |
| 3.5 RAUMANORDNUNG, WOHNFLÄCHEN..... | 11 |
| 3.6 AUßENANLAGEN..... | 11 |
| 3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND..... | 11 |
| 3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE | 12 |
| 4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL..... | 12 |
| 4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG..... | 12 |
| 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..... | 15 |
| 5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ | 15 |
| 5.4 BESONDERE BAUTEILE | 16 |
| 5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE..... | 16 |

| | |
|--|-----------|
| 6. BODENWERT (§ 16 IMMOWERTV) | 16 |
| 6.1 BODENRICHTWERT | 16 |
| 6.2 BODENWERT ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG | 17 |
| 6.3 BEWERTUNG DER BAULAST (S. POS. 2.8) | 18 |
| 6.4 BEGÜNSTIGENDER BODENWERT ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG | 18 |
| 7. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN | 18 |
| 7.1 EINKOMMENDE MIETEN –NACH ANGABE- | 18 |
| 7.2 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE- | 19 |
| 7.3 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN | 19 |
| 7.4 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES | 20 |
| 7.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG | 21 |
| 8. WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN | 22 |
| 9. VERKEHRSWERT | 23 |

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
BESONDERHEITEN
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
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 Wertermittlungstichtag.

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 Lünebrink
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Antragsgemäß ist in diesem Gutachten
- der Verkehrswert des Flurstücks Nr. 618
- der Verkehrswert des Flurstücks Nr. 619
zu ermitteln.

1.3 Vorgaben

Das Ergebnis soll Grundlage zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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 25. Juli 2025.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Herten Blatt 7840

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

| | |
|---|--------------------------|
| Gemarkung: Herten | Flur: 39 |
| Flurstück Nr.: 618 | groß: 19 m ² |
| Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche | |
| Flurstück Nr.: 619 | groß: 989 m ² |
| Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche | |

1.7 Eine Ortsbesichtigung fand statt am

25. Juli 2025

Bei der Ortsbesichtigung wurde eine ausführliche Inaugenscheinnahme der Räumlichkeiten des Wohnhauses sowie der Außenanlagen durchgeführt. Eine Innenbesichtigung der Garagen konnte nicht erfolgen. Es wird hier ein Zustand ohne Mängel und Schäden unterstellt.

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

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 619 ist mit einer 2- ½ geschossigen Doppelhaushälfte und 6 Garagen bebaut. Es handelt sich hier um ein Dreifamilienwohnhaus. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht aus 2 bis 2 ½ –geschossiger Wohnbebauung.

Beim Flurstück Nr. 618 handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.

1.9 Wertermittlungsgrundlagen:

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

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Herten im Ortsteil H.-Disteln, ca. 100 m östlich des Einmündungsbereiches der Schulstraße in die Straße „Über den Knöchel“. Herten ist eine Industriestadt im Norden des Ruhrgebietes. In Herten leben z. Z. ca. 60.000 Einwohner.

Die Wohnlage kann hier als normal angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben. Die Verkehrslage ist inner- und überörtlich günstig. Die Entfernung zur Hertener Innenstadt beträgt ca. 0,5 km. Das Einkaufszentrum in Herten-Disteln ist ca. 500 m entfernt.

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.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

2.2 Planungsausweisung

Ein Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche 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 Grundstück 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 Schulstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert, die Gehwege sind mit Betonplatten befestigt. Ein Parkstreifen ist einseitig vorhanden. Es handelt sich hier um eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen.

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 und Betonplatten 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

Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 15/25).
Eingetragen am 31.03.2025.

zu lfd. 2 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 befindet sich nach Auskunft der Stadt Herten nachfolgende Eintragung.

Baulast-Nr.: 613, lfd. Nr. 1 (lastend auf Flurstück 1782 -begünstigende Baulast-)

Sicherung der Zufahrt und des Zugangs (gem. § 4/2 BauO NW) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Herten Flur 39 Flurstück 619 (Schulstraße 66) zu den Garagen 3 – 6 (s. Lageplan) auf dem letztgenannten Grundstück, über die Grundstücke Herten, Schulstraße 66a, Gemarkung Herten, Flur 39, Flurstücke 618 und 237.
Eingetragen am 02.02.1982

Anmerkung: Die Baulast ist unter Pos. 6.3 berücksichtigt.

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. Desweiteren werden sie durch Angaben der Eigentümer und eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt. Sie beziehen sich auf das Wohnhaus, die Garagen und die Außenanlagen.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1936 errichtet. 4 Garagen wurden im Jahr 1966, 2 Garagen wurden 1982 errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, die Garagen sind nicht unterkellert.

Der Spitzboden wurde ohne Baubaugenehmigung zu Wohnzwecken umgebaut. Bauzeichnungen liegen nicht vor.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses

Anzahl der Geschosse: 2 –geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss

Bruttogrundfläche: ca. 325 m²

Wohnfläche: ca. 158 m²

Baubeschreibung:

Wände: in Ziegelsteinmauerwerk

Kellerdecke: in Eisenbeton

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Dach: Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt

Außenwandflächen: in Reibputz, ohne Wärmedämmung

Innenwände: massives Mauerwerk

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

Sanitärinstallation: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Heizungsart: Oelzentralheizung

3.3 Beschreibung der Garagen (6 Garagen)

Bruttogrundfläche: ca. 100 m²

Baubeschreibung:

Konstruktion: Stahlbetonfertiggaragen

Dach: Flachdach mit Bitumenschweißbahnen eingedeckt

Wände: in Beton, Spritzputz

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 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 in Form des Verbrauchsausweis liegt vor.

3.5 Raumanordnung, Wohnflächen

| | | |
|-----------------|--|-----------------------------------|
| Erdgeschoss: | Diele, Bad, Wohnküche, Wohnraum und Schlafzimmer | Wohnfläche: ca. 54 m ² |
| Obergeschoss: | Diele, Bad, Wohnküche, Wohnraum und Schlafzimmer | Wohnfläche: ca. 54 m ² |
| Dachgeschoss: | Diele, Bad, Wohnküche, Wohnraum und Schlafzimmer | Wohnfläche: ca. 50 m ² |
| Spitzboden: | 1 Raum (kein Aufenthaltsraum, Firsthöhe: ca. 1,8 m) | Nutzfläche: ca. 4 m ² |
| Kellergeschoss: | Flur, Heizungsraum, Waschraum, 3 Kellerräume und Abstellraum | Nutzfläche: ca. 54 m ² |

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: Betonplatten, Betonverbundsteine

Einfriedung: Stabmattenzaun, PVC-ummantelter Maschendrahtzaun und Mauer

Terrasse, Gartenhaus in Holzbauweise, 2 Metallgerätekästen

Aufwuchs

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden guten Unterhaltungszustand. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wie: Einbau neuer Fenster, Haustür sowie Sanierung von Bädern, elt. Installation u. a. wurden durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung waren nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Unterhaltungsrückstau an der Fassade
- bergbaubedingte Schiefelage
- Heizung mittelfristig erneuerungsbedürftig
- Durchfeuchtungen und Rissbildung im Keller
- Kellerabgang sanierungsbedürftig
- Außentür zum Hof sanierungsbedürftig

- Schäden an den Garagen
- Unterhaltungsrückstau im Bereich der Hof- und Garagenvorfläche

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen überschlägig auf 25.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

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

- fehlende Balkone
- unzeitgemäße Wärmedämmung
- überhohe Geschosse
- unzeitgemäße Grundrissgestaltung (gefangene Räume)

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen. Die v. g. Umstände werden in nachfolgender Sachwertermittlung überschlägig auf 15.000,-- € 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) 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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Dreifamilienhaus und 6 Garagen. Der nachhaltig erzielbare Ertrag steht für die Wertfindung im Vordergrund. Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Ertragswertes ermittelt. Zusätzlich zum Ertragswert wird der Sachwert ermittelt und bei der Verkehrswertfindung unterstützend herangezogen.

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 einkommende 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.

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 Wertermittlungsstichtag 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).

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 Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.“

Wohnhaus

Baujahr: 1936
Alter: 89 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Garagen

Baujahr: 1966 / 1982
Alter: 59 / 43 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 15 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 750,-- €/m² ermittelt. Der angemessene Bruttogrundflächenpreis der Garage wird mit 250,-- €/m² ermittelt.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex 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:

- Eingangspodest mit Vordach
- Kellerabgang

Sie sind mit einem Betrag von 8.000,-- € 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 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 in der Stadt Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025

280,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 2 -geschossig
- 35 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

6.2 Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag

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 490 m² angesetzt. Für die Restfläche in einer Größe von 518 m² wird aufgrund der Grundstückstiefe der Gartenlandwert in Höhe von 70,-- €/m² in Ansatz gebracht.

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu

| | | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------|---|------------------|
| 490 m ² Vorderland | x | 280,-- €/m ² | = | 137.200,-- € |
| 518 m ² Gartenland | x | 70,-- €/m ² | = | 36.260,-- € |
| | | | | <hr/> |
| | | Insgesamt: | = | rd. 173.500,-- € |

6.3 Bewertung der Baulast

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Herten Flur 39 Flurstück 619 (Schulstraße 66a) verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des zu bewertenden Grundstücks zur Sicherung der Zufahrt und des Zugangs für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Herten Flur 39 Flurstück 619 (Schulstraße 66) zu den Garagen 3 – 6 (s. Lageplan) zu belasten und deren Benutzung sicherzustellen.

Die Baulast erstreckt sich in der Örtlichkeit auf einer Fläche von ca. 62 m². Der Wertvorteil für die belastete Fläche wird auf 50 % geschätzt. Der Wertvorteil ermittelt sich danach zu

$$62 \text{ m}^2 \times 280,-- \text{ €/m}^2 \times 0,5 = \underline{\underline{\text{rd. } 8.700,-- \text{ €}}}$$

6.4 Bodenwert des begünstigten Grundstücks

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| unbelasteter Bodenwert (s. Pos. 6.2) | 173.500,-- € |
| Zuschlag wegen Baulast (s. Pos. 6.3) | + 8.700,-- € |
| | <hr/> |
| | <u>182.200,-- €</u> |

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Einkommende Mieten –nach Angabe-

Wohnhaus

| | | | |
|------------------|-------------------|---|-------------|
| Erdgeschoss: | 54 m ² | = | 370,00 € |
| 1. Obergeschoss: | 54 m ² | = | 342,00 € |
| Dachgeschoss: | 50 m ² | = | 285,00 € |
| 6 Garagen | | = | 234,00 € |
| | | | <hr/> |
| | monatlich | = | 1.231,-- € |
| | jährlich | = | 14.772,-- € |

In der Miete sind die Betriebskosten enthalten.

7.2 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 Hertener Mietspiegels Stand 01.08.2025 abgeleitet. Danach erfolgt die Einordnung wegen der Ausstattungsmerkmale in die Gruppe 4 (Wohnungen in modernisierten Gebäuden Baujahr 1948 - 1960; normale Wohnlage (mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung)).

| | | |
|-------------------------------------|---|------------------------------|
| Ausgangsmiete lt. Mietspiegel | = | 5,75 – 6,34 €/m ² |
| Mittelwert | = | 6,05 €/m ² |
| Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale | = | + 0,30 €/m ² |
| | | <hr/> |
| | | rd. 6,35 €/m ² |

Der Rohertrag ermittelt sich:

| | | | |
|----------------------|---|---|-----------------|
| Erdgeschosswohnung: | 54 m ² x 6,35 €/m ² | = | 342,90 € |
| Obergeschosswohnung: | 54 m ² x 6,35 €/m ² | = | 342,90 € |
| Dachgeschoss: | 50 m ² x 6,35 €/m ² | = | 317,50 € |
| Garagen | -pauschal 6 x 45, -- €/Ga.- | = | 270,00 € |
| | | | <hr/> |
| | monatlich | = | 1.273,30 € |
| | jährlicher Rohertrag: | = | rd. 15.280,00 € |

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 | = | 1.077,00 € |
| Garagen 47,-- €/Garage | = | 282,00 € |
| angesetzt | | |

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.

| | | |
|--------------------|---|----------|
| 15.280,-- € x 0,02 | = | 305,60 € |
|--------------------|---|----------|

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

| | | | |
|------------------------------------|---|---|------------|
| Sie belaufen sich für das Wohnhaus | 158 m ² x 14,00 €/m ² | = | 2.212,00 € |
| Garage | 106,-- €/Garage | = | 636,00 € |
| | | | <hr/> |

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt geschätzt. rd. 4.513,-- €

Dies ergibt mit $\frac{4.513,--\text{€}}{15.280,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 30 % 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 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 2,0 % als angemessen angesehen.

7.4 Ertragswertermittlung

| | | | |
|--|---------------|---|-------------------------|
| Jahresrohertrag: | (s. Pos. 7.1) | = | 15.280,-- € |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten: | (s. Pos. 7.2) | = | - 4.513,-- € |
| | | | <hr/> |
| Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV): | | | 10.765,-- € |
| abzgl. Bodenertragsanteil des rentierlichen Bodenwertes | | | |
| 2,0 % von 137.200,-- € | | = | - 2.744,-- € |
| | | | <hr/> |
| Reinertrag der baulichen Anlagen: | | | 8.021,-- € |
| Barwertfaktor (BarF) bei einer gewichteten Restnutzungsdauer von 23 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % = 18,29 | | | |
| Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF = | | | |
| 8.021,-- € x 18,29 | | = | 146.700,-- € |
| zuzüglich Bodenwert: | (s. Pos. 6.4) | = | + 182.200,-- € |
| | | | <hr/> |
| Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes: | | = | 328.900,-- € |
| Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und -schäden (s. Pos. 3.7) | | | |
| | | | = |
| | | | - 25.000,-- € |
| | | | <hr/> |
| Ertragswert des Grundstücks: | | | <u>rd. 304.000,-- €</u> |

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 188,6

Normalherstellungskosten

| Gebäude | Wohnhaus | Garagen |
|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Bruttogrundfläche (BGF): | 325 m ² | 100 m ² |
| NHK 2010: | 750,-- €/m ² | 250,-- €/m ² |
| NHK am Stichtag: | 1.415,-- €/m ² | 472,-- €/m ² |
| Herstellungskosten NHK x BGF = | 459.900,-- € | 47.200,-- € |

Wertminderung wegen Alters

| Übliche Nutzungsdauer (Jahre) | 80 Jahre | 60 Jahre |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Restnutzungsdauer (Jahre) | 25 Jahre | 15 Jahre |
| Alterswertminderung: | 68,8 % 316.400,-- € | 75,0 % 35.400,-- € |
| Wert der baulichen Anlagen: | 143.500,-- € | 11.800,-- € |

Summe der Gebäudewerte: rd. 155.300,-- €

besonders zu veranschlagende
Bauteile (Zeitwert) -s. Pos. 5.4- = + 8.000,-- €

Zwischenwert insgesamt: 163.300,-- €

| | | | |
|---|---------------|---|-------------------------|
| Übertrag: | | | 163.300,-- € |
| zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (§ 21 (3) ImmoWertV) | (s. Pos. 3.6) | = | + 18.000,-- € |
| | | | <hr/> |
| Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt: | | | 181.300,-- € |
| zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungsstichtag | (s. Pos. 6.2) | = | + 182.200,-- € |
| | | | <hr/> |
| vorläufiger Sachwert | | = | 363.500,-- € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.7, 3.8) | | = | - 40.000,-- € |
| | | | <hr/> |
| Sachwert des Grundstücks (§ 21 ImmoWertV): | | | rd. <u>324.000,-- €</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: 304.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 324.000,-- €

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 stehen die nachhaltig erzielbaren Erträge für die Wert-einschätzung im Vordergrund. Demnach ist hier das Ertragswertverfahren anzuwenden.

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

305.000,-- €
(i. W. dreihundertfünftausend Euro)

Entsprechend Pos. 1.2 wird der Verkehrswert

- des Flurstücks Nr. 618 zu 5.300,-- €
- des Flurstücks Nr. 619 zu 299.700,-- € ermittelt.

Hinweis: Die v. g. Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Herten, 24. Oktober 2025

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich, gewissenhaft, unabhängig und unpartei-
isch 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 33 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auf-
tragsgemäß 2-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besichtigung Schulstraße 66 in 45699 Herten

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 2 ½-geschossiges einseitig angebautes Dreifamilienwohnhaus mit 6 Garagen. Das Wohnhaus wurde im Jahre 1936 errichtet. Vier Garagen wurden im Jahr 1966, 2 Garagen wurden 1982 errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, die Garagen sind nicht unterkellert.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück liegt im Ortsteil Herten - Disteln, ca. 100 m östlich des Einmündungsbereiches der Schulstraße in die Straße „Über den Knöchel“. Die Schulstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert, die Gehwege sind mit Betonplatten befestigt. Einseitig sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Es handelt sich hier um eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Die Wohnlage kann hier als normal angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben. Die Verkehrslage ist inner- und überörtlich günstig. Die Entfernung zur Hertener Innenstadt beträgt ca. 1,5 km. In der Nähe des Bewertungsobjektes befindet sich eine Bushaltestelle.

Das nähere Umfeld ist durch eine 2 bis 2 ½ geschossige Wohnbebauung geprägt.

Die Fassade des 2 ½ geschossigen Wohnhauses ist in Rauhputz gestaltet. Der Sockel ist abgesetzt. Ein Unterhaltungsstau ist hier ersichtlich. Frühere Rissbildungen wurden saniert. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Der Kaminkopf ist mit Faserzementplatten verblendet. Die Dachgauben sind ebenfalls mit braunen Faserzementplatten verblendet. Die Rinnen und Fallrohre sind in Kupferblech.

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

Die Hauszuwegung ist mit Waschbetonplatten gepflastert. Der Eingangsbereich ist mit einer Kragplatte überdacht. Ein Podest mit fünf Stufen mit Granitbelag führen zur Haustür. Seitlich befindet sich ein Stahlgeländer mit Handlauf. Bei der Haustür handelt es sich um eine weiße Metalltür mit Lichtausschnitten in Isolierverglasungen. Die Klingel/Sprechanlage und die Briefkästen sind seitlich der Haustür angebracht. Eine Leuchte befindet sich am Deckenbereich. Dieser Bereich wurde in jüngster Zeit saniert. Ein Kellerabgang ist hofseitig vorhanden. Bei der Kelleraußentür handelt es sich um eine weiße Metalltür. Am Kellerabgang sind erhebliche Risse, Putzabplatzungen und Durchfeuchtungen ersichtlich. Die Mülltonnen befinden sich neben dem Hauseingangspodest.

Der Hof bzw. der Garagenzufahrtbereich ist zusammen mit dem Nachbargrundstück Schulstraße 66a gestaltet. Er ist mit grauen Betonformsteinen befestigt.

Bei den Garagen handelt es sich hier um 6 Stahlbetonfertiggaragen. Die Fassade ist verputzt und weiß gestrichen. Das Flachdach ist mit Bitumenschweißbahnen beklebt. Bei den Toren handelt es sich um grau gestrichene Stahlschwingtore. Es sind Putzausbrüche und Risse vorhanden. Neben den Garagen befindet sich eine Betonmüllbox.

Hinter den Garagen befinden sich 2 kleine ältere Metallgerätekäuser. Nach Angabe stehen sie im Eigentum der Mieter. Im hinteren Gartenbereich befindet sich ein einfaches Gartenhaus in Holzbauweise. Das Satteldach ist mit Welleternitplatten eingedeckt. Diese Aufbauten sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Der Garten ist mit einem Stabmattenzaun, einem PVC-ummantelten Maschendrahtzaun und einer Mauer eingefriedet. Im Garten befinden sich ein Schaukelgerüst, Wäschestangen, Obstbäume, Kleingehölze, Blumenrabatte sowie Rasen. Die Wegeflächen sind mit Betonplatten bzw. Betonformsteinen befestigt.

Der Garten befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Innenbesichtigung

Der Boden des Hausflurs ist mit Bodenfliesen gefliest. Bei der Treppe zu den Obergeschossen handelt es sich um eine zweiläufige Holzterasse mit Zwischenpodesten, PVC-Auflage und weiß gestrichenem Holzgeländer mit Holzhandlauf. Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt, tapeziert und gestrichen. Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Im Treppenhaus ist ein leichter Unterhaltungsrückstau ersichtlich. Eine Treppe mit 4 Stufen führt zum Hofbereich. Bei der Außentür handelt es sich um eine alte, profilierte, gestrichene Holztür. Hier befinden sich auch die Stromzählertafeln.

Erdgeschoss

Diele

- Wohnungsabschlusstür: glatte weiß gestrichene Holztür mit Glaseinsatz und Oberlicht in Holzfutter (baujahrsentsprechend)
- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: abgeschliffene Holzdielen
- Abgehende Türen: glatte weiß gestrichene Holztüren in Holzfutter, tlw. mit Lichtausschnitt
- Elt. Unterverteilung

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: türhoch gefliest, sonst verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - Wand-WC
 - kleines Waschbecken (Farbe: weiß)
- Heizung: als Handtuchhalter mit Thermostatventil und Messeinrichtung
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Küche

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: Im Arbeitsbereich in PVC, sonst verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: abgeschliffene Holzdielen, im Arbeitsbereich in PVC

- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung
Eine Bodendiele im Wandbereich ausgebrochen

Wohnraum

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: abgeschliffene Holzdielen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Schlafzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: abgeschliffene Holzdielen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Obergeschoss

Diele

- Wohnungsabschlusstür: glatte weiß gestrichene Holztür mit Glaseinsatz und Oberlicht in Holzfutter (baujahrsentsprechend)
- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Abgehende Türen: glatte weiß gestrichene Holztüren in Holzfutter
- Elt. Unterverteilung

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: türhoch gefliest, sonst verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - Wand-WC
 - Waschbecken
(Farbe: weiß)
- Heizung: als Handtuchhalter mit Thermostatventil und Messeinrichtung
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Küche

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: Im Arbeitsbereich gefliest, sonst verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Wohnraum

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

- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Schlafzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: abgeschliffene Holzdielen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Dachgeschoss

Diele

- Wohnungsabschlusstür: glatte weiß gestrichene Holztür mit Glaseinsatz und Oberfläche in Holzfutter (baujahrsentsprechend)
- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Abgehende Türen: glatte weiß gestrichene Holztüren in Holzfutter
- Treppe zum Spitzboden: einläufige, einfache, gestrichene Holztreppe mit Textilauf-
lage, Holzgeländer mit Handlauf
- Elt. Unterverteilung

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: türhoch gefliest, sonst verputzt und weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - Wand-WC
 - Waschbecken
(Farbe: weiß)
- Heizung: als Handtuchhalter mit Thermostatventil und Messeinrichtung
- Elt. Durchlauferhitzer
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Niveauunterschied zur Diele (ca. 5 cm)

Wohnküche

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: Im Arbeitsbereich gefliest, sonst verputzt, tapeziert und weiß gestri-
chen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Wohnraum

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Schlafzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Abgehende Tür: glatte weiß gestrichene Holztür in Holzfutter
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Spitzboden

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Teppichboden
- Fenster: Dachflächenfenster mit Isolierverglasung
- Raumhöhe ca. 1,8 m

Kellergeschoss

Flur

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Ziegelsteinmauerwerk
- Fußboden: in Verbundestrich
- Treppe: Betontreppe mit Holzhandlauf
- Abgehende Türen: einfache Brettertüren, Metalltür zum Heizungskeller
Aufsteigende Feuchtigkeit im Wandbereich

Heizungsraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: verputzt
- Fußboden: in Verbundestrich
- Fenster: einfach verglastes Stahlgitterfenster
- Ölzentralheizung: Fa. Buderus (Baujahr: 1989), Brenner 2021 erneuert
- Öltank

Kellerräume

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Ziegelsteinmauerwerk
- Fußboden: in Verbundestrich
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster
Aufsteigende Feuchtigkeit im Wandbereich

Waschraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Ziegelsteinmauerwerk
- Fußboden: in Verbundestrich
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster
- Waschmaschinenplätze auf Sockel (ca. 10 cm)
- Separate Wasseruhren
- Tür zum Abstellraum: einfache Brettertür
- Außentür: weiße Metalltür (erneuert)
Risse im Estrich, Durchfeuchtungen, Putzabplatzungen

Besonderheiten (spezielle Fragen des Amtsgerichtes)

Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Nein

Sind Zubehörstücke vorhanden?

Ja. Das Zubehör steht im Eigentum der Mieter. Es handelt sich hier um 3 Gartenhäuser. Die Gartenhäuser sind bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Herten vom 16.09.2025 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Ja (s. Pos. 2.8).

Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung?

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

Sind Mieter vorhanden / Beginn der Mietverträge?

Ja. Beginn des Mietvertrags im Erdgeschoss: 01.04.2023.
Beginn des Mietvertrags im 1. Obergeschoss: 01.02.2013.
Beginn des Mietvertrags im Dachgeschoss: 01.07.2019.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 29.07.2025 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.

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 Schulstraße erschlossen.

Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung?

Mit Schreiben vom 19.08.2025 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit:
Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schlägel & Eisen“ 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.

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Herten.

Erdgeschoss

| | | | | | | |
|------------|------|------|------|------|--------------------------|-------------|
| Diele: | 1,97 | x | 1,76 | = | 3,47 m ² | |
| Bad: | 2,15 | x | 1,90 | = | 4,09 | |
| | - | 0,25 | x | 0,40 | = | <u>0,10</u> |
| | | | | = | 3,99 m ² | |
| Wohnküche: | 4,20 | x | 3,97 | = | 16,67 m ² | |
| Wohnen: | 3,78 | x | 4,19 | = | 15,84 m ² | |
| Schlafen: | 3,78 | x | 3,80 | = | 14,36 m ² | |
| | | | | | <hr/> | |
| | | | | | rd. 54,00 m ² | |

Obergeschoss: -wie Erdgeschoss- rd. 54,00 m²

Dachgeschoss

| | | | | | | |
|----------------|------|-------------|------|-------------|--------------------------|-------------|
| Diele: | 1,95 | x | 4,16 | = | 8,11 | |
| | - | 0,72 | x | 1,80 | = | <u>1,30</u> |
| | | | | = | 6,82 m ² | |
| Bad: | 1,94 | x | 1,90 | = | 3,69 m ² | |
| Wohnen/Kochen: | 4,17 | x | 4,08 | = | 17,01 | |
| | - | <u>1,20</u> | x | <u>1,66</u> | = | <u>1,00</u> |
| | | 2 | | = | 16,01 m ² | |
| Wohnen: | 4,32 | x | 3,27 | = | 14,13 | |
| | - | <u>2,30</u> | x | <u>1,20</u> | = | <u>1,38</u> |
| | | 2 | | = | 12,75 m ² | |
| Schlafen: | 3,80 | x | 3,27 | = | 12,43 | |
| | - | <u>2,30</u> | x | <u>1,20</u> | = | <u>1,38</u> |
| | | 2 | | = | 11,05 m ² | |
| | | | | | <hr/> | |
| | | | | | rd. 50,00 m ² | |

Wohnfläche insgesamt: rd. 158 m²