

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

Gutachten

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

für das Grundstück: Am Graben 19 in 45699 Herten

Geschäfts - Nr.: 22 K 027/24



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungsstichtag: 24. Juli 2024)

200.000,-- €

(i. W. zweihunderttausend 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:..... | 5 |
| 2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS | 6 |
| 2.2 PLANUNGS AUSWEISUNG..... | 6 |
| 2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND | 6 |
| 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 | 8 |
| 3.3 HINWEISE | 9 |
| 3.4 RAUMANORDNUNG, WOHN-/NUTZFLÄCHEN..... | 10 |
| 3.5 BESCHREIBUNG DER STAHLFERTIGGARAGEN | 10 |
| 3.6 AUßENANLAGEN..... | 11 |
| 3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND..... | 11 |
| 3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE | 11 |
| 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 MASHEN- 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 DES GRUNDSTÜCKS | 17 |
| 7. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN..... | 18 |

| | |
|---|-----------|
| 7.1 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE- | 18 |
| 7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN | 19 |
| 7.3 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES | 19 |
| 7.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG | 20 |
| 8. WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN | 21 |
| 9. VERKEHRSWERT | 22 |

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 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 Völker
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

1.3 Vorgaben

Das Ergebnis soll Grundlage zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung 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 24. Juli 2024.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Herten Blatt 6360

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Herten

Flur: 75

Flurstück Nr.: 445

groß: 1.037 m²

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

1.7 Eine Ortsbesichtigung fand statt am

24. Juli 2024

Bei der Ortsbesichtigung wurde eine ausführliche Inaugenscheinnahme sämtlicher Räume des Wohnhauses durchgeführt. Weiterhin wurden die Garagen und Außenanlagen besichtigt.

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

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 445 ist mit einem 1 ½ -geschossigen freistehenden Zweifamilienhaus und 3 Stahlfertiggaragen bebaut. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht ebenfalls aus 1 ½ -geschossiger aufgelockerter Wohnbebauung.

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 Süd, ca. 100 m westlich des Einmündungsbereiches der Straße Am Graben in die Hohewardstraße. Herten ist eine Industriestadt im Norden des Ruhrgebietes. In Herten leben z. Z. 63.000 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. 2,5 km.

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

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 Straße „Am Graben“ ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Es handelt sich hier um eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Fahrbahn ist mit Betonsteinen gepflastert. Die beidseitigen Gehwege sind ebenfalls mit Betonsteinen befestigt.

2.5 Grundstücksgestalt

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

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Die Freiflächen sind mit 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

lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 27/24).
Eingetragen am 14.05.2024.

lfd. Nr. 4 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 L 5/24).
Eingetragen am 14.05.2024.

zu lfd.

Nr. 3, 4 Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

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

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befinden sich nach Auskunft der Stadt Herten 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.

Die Garage auf dem Nachbargrundstück „Am Graben 21“ -Gemarkung Herten Flur 75 Flurstück Nr. 444- ist in einer Breite von 0,5 m und einer Länge von ca. 6,0 m auf dem zu bewertenden Grundstück überbaut. Dieser Umstand bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

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 Eigentümerin und eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt. Sie beziehen sich auf das Wohnhaus, die Garagen und die Außenanlagen.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1926 errichtet. Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert. Das Dachgeschoss sollte vor Jahren erweitert werden. Die Arbeiten ruhen jedoch.

Die 3-Box-Reihenstahlgaragen sind 2008 aufgestellt worden.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses

Anzahl der Geschosse: 1 ½ –geschossig

Bruttogrundfläche: ca. 380 m²

Wohnfläche: ca. 159 m²

Baubeschreibung:

| | |
|----------------------|--|
| Wände: | in Ziegelsteinmauerwerk |
| Kellerdecke: | in Beton |
| Geschossdecken: | Holzbalkendecke |
| Dach: | Satteldach in Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech |
| Außenwandflächen: | verputzt und beige gestrichen, Sockel farblich abgesetzt |
| 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: | Gasheizung |
| Warmwasserbereitung: | über Heizung |

3.3 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.

3.4 Raumanordnung, Wohn-/Nutzflächen

a) Hauptwohnung

Erdgeschoss: Flur, Abstellraum, Küche, Bad, Wohn-/Esszimmer, und Schlafzimmer

Dachgeschoss: Flur, Büro und Kinderzimmer Wohnfläche: ca. 112 m²

b) Einliegerwohnung

Erdgeschoss: Flur, Küche, Bad, Schlafzimmer und Wohnraum

Wohnfläche: ca. 47 m²

Keller: Flur, Heizung/Waschküche, 3 Kellerräume

Nutzfläche: ca. 60 m²

3.5 Beschreibung der Stahlfertiggaragen

Bauart: Stahlbetonfertiggarage

Baujahr: 2008

Bruttogrundfläche: ca. 50 m²

Nutzfläche: ca. 50 m²

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Gas, Wasser und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: Betonplatten, Betonformsteine, Asche

Einfriedung: PVC-ummantelter Maschendrahtzaun

Freizeit mit Stallgebäude, kleines Gartenhaus, Holzunterstand, kleiner Pool und Hochbeet,

Aufwuchs

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus befindet sich in einem mäßigen Unterhaltungszustand. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden in jüngster Zeit -bis auf den Einbau einer Heizung- nicht durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung waren neben einem allgemeinen Unterhaltungsrückstau nachfolgende wesentliche Baumängel und -schäden ersichtlich:

- Schäden an der Fassade
- merkliche Schiefelage
- Aufsteigende Feuchtigkeit im Keller und in der Einliegerwohnung
- Kellertür erneuerungsbedürftig
- Schäden am Kellerabgang
- Holzfenster im Dachgeschoss erneuerungsbedürftig
- Treppe im Hof sanierungsbedürftig
- Absackungen innerhalb der Wegeflächen
- Brandschaden in der Garage
- ungepflegte Außenanlagen

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen überschlägig auf 50.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

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

- unzeitgemäße Wärmedämmung
- Niveauunterschiede im Dachgeschoss
- Unzeitgemäße Grundrisse (gefangene Räume)

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

4. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (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

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

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

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

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

Dafür werden Kostenkennwerte des Tabellenwerkes der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf Preisverhältnisse von 2010 und werden entsprechend NHK 2010 genannt. Die ermittelten Werte der NHK 2010 beinhalten zudem die Baunebenkosten (insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sowie die Umsatzsteuer und sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf die Preisverhältnisse am 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).

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.

5. Wertansätze der Ertrags- und Sachwertermittlung

5.1 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 6 Abs. 6 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 mit Anbau

| | |
|----------------------------------|----------|
| Baujahr: | 1926 |
| Alter: | 98 Jahre |
| Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre |

Unter Berücksichtigung der v. g. Beschreibung, Alter, Gestaltung, Modernisierungsgrad und Zustand der baulichen Anlagen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit 15 Jahren anzusetzen.

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 660,-- €/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:

- Eingangstreppen
- Kellerabgang

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

5.5 Anpassung an die Marktlage

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

6. Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)

6.1 Bodenrichtwert

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

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

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Grund und Boden eines unbebauten, 40 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 01.01.2024

235,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 1-geschossig
- 40 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

6.2 Bodenwert des Grundstücks

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

- der baulichen Ausnutzung

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt

| | |
|--|--------------------------|
| Bodenrichtwert | 235,-- €/m ² |
| • Abschlag wegen geringer baulichen Ausnutzung | - 70,-- €/m ² |
| | <hr/> |
| | 165,-- €/m ² |

Danach ermittelt sich der Bodenwert:

$$1.037 \text{ m}^2 \times 165,-- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{171.100,-- \text{ €}}}$$

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Wohngrundstück 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 2023/2024 abgeleitet.

Danach erfolgt die Einordnung der Wohnungen wegen der Ausstattungsmerkmale in Gruppe 2 (Wohnungen in modernisierten Gebäuden, die bis 1947 bezugsfertig wurden), normale Wohnlage.

| | | |
|--|---|------------------------------|
| a) Hauptwohnung | | |
| Ausgangsmiete lt. Mietspiegel | = | 4,66 – 5,18 €/m ² |
| Mittelwert | = | 4,92 €/m ² |
| Anpassung an die Marktlage | = | + 0,25 €/m ² |
| Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale | = | + 0,25 €/m ² |
| Zuschlag wegen Keller- und Gartennutzung | = | + 0,25 €/m ² |
| Abschlag wegen Wohnungsgröße | = | - 0,25 €/m ² |

| | | |
|----------------|---|-----------------------|
| Nettokaltmiete | = | 5,42 €/m ² |
|----------------|---|-----------------------|

| | | |
|-------------------------------------|---|------------------------------|
| b) Einliegerwohnung | | |
| Ausgangsmiete lt. Mietspiegel | = | 4,66 – 5,18 €/m ² |
| Mittelwert | = | 4,92 €/m ² |
| Anpassung an die Marktlage | = | + 0,25 €/m ² |
| Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale | = | + 0,25 €/m ² |
| Zuschlag wegen Wohnungsgröße | = | + 0,25 €/m ² |

| | | |
|----------------|---|-----------------------|
| Nettokaltmiete | = | 5,67 €/m ² |
|----------------|---|-----------------------|

Danach ermittelt sich der Rohertrag:

| | | | |
|----------------------------------|--|---|----------|
| a) Hauptwohnung: | 112 m ² x 5,42 €/m ² | = | 607,04 € |
| b) Einliegerwohnung: | 47 m ² x 5,67 €/m ² | = | 266,49 € |
| 3 Garagen -pauschal 40,-- €/Ga.- | | = | 120,00 € |

| | | | |
|-----------|--|--|----------|
| monatlich | | | 993,53 € |
|-----------|--|--|----------|

| | | |
|-----------------------|---|------------------------|
| jährlicher Rohertrag: | = | <u>rd. 11.922,00 €</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 351,00 €/Wohneinheit = 702,00 €

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.
 $11.922,-- \text{ €} \times 0,02 = 238,45 \text{ €}$

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 13,80 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Sie belaufen sich für das Wohnhaus $159 \text{ m}^2 \times 13,80 \text{ €/m}^2 = 2.194,20 \text{ €}$

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt rd. 3.135,-- € geschätzt.

Dies ergibt mit $\frac{3.135,--\text{€}}{11.922,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 26 % 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 2,0 % als angemessen angesehen.

7.4 Ertragswertermittlung

| | | | |
|---|------------------------|---|-------------------------|
| Jahresrohertrag: | (s. Pos. 7.1) | = | 11.922,-- € |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten: | (s. Pos. 7.2) | = | - 3.135,-- € |
| | | | <hr/> |
| Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV): | | | 8.787,-- € |
| abzgl. Bodenertragsanteil des rentierlichen Bodenwertes | | | |
| | 2,0 % von 171.100,-- € | = | - 3.422,-- € |
| | | | <hr/> |
| Reinertrag der baulichen Anlagen: | | | 5.365,-- € |
| Barwertfaktor (BarF) bei einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % = 12,85 | | | |
| Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF = | | | |
| | 5.365,-- € x 12,85 | = | 68.900,-- € |
| zuzüglich Bodenwert: | (s. Pos. 6.2) | = | + 171.100,-- € |
| | | | <hr/> |
| Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes: | | = | 240.000,-- € |
| Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und -schäden (s. Pos. 3.7) | | | |
| | | = | - 50.000,-- € |
| | | | <hr/> |
| Ertragswert des Grundstücks: | | | <u>rd. 190.000,-- €</u> |

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 181,3

Normalherstellungskosten / Herstellungswert

| | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Gebäude | Wohnhaus |
| Bruttogrundfläche (BGF): | 380 m ² |
| NHK 2010: | 660,-- €/m ² |
| NHK am Stichtag: | 1.197,-- €/m ² |
| Herstellungskosten NHK x BGF = | 454.900,-- € |

Wertminderung wegen Alters

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| Übliche Nutzungsdauer (Jahre) | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer (Jahre) | 15 Jahre |
| Alterswertminderung: | 81,2 % 369.400,-- € |
| Wert der baulichen Anlagen: | 85.500,-- € |

| | | |
|---|---------------|-------------------|
| Summe der Gebäudewerte: | | 85.500,-- € |
| besonders zu veranschlagende Bauteile (Zeitwert) | (s. Pos. 5.4) | + 4.000,-- € |
| Zwischenwert insgesamt: | | <hr/> 89.500,-- € |

| | | | |
|---|---------------|---|-------------------------------|
| Übertrag: | | | 89.500,-- € |
| zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (§ 21 (3) ImmoWertV) | (s. Pos. 3.6) | = | + 10.000,-- € |
| 3 Stahlfertiggaragen | | = | + 6.000,-- € |
| Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt: | | | <hr/> 105.500,-- € |
| zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungsstichtag | (s. Pos. 6.2) | = | + 170.100,-- € |
| vorläufiger Sachwert | | = | <hr/> 275.600,-- € |
| Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.5) | | = | -- |
| vorläufiger Sachwert | | = | <hr/> 275.600,-- € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.7, 3.8) | | = | - 75.000,-- € |
| Sachwert des Grundstücks: | | | <hr/> rd. <u>201.000,-- €</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: 190.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 201.000,-- €

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

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

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

200.000,-- €

(i. W. zweihunderttausend Euro)

Herten, 25. Oktober 2024

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 23 Seiten mit 35 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besitzung „Am Graben 19 in 45699 Herten“

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 1 ½ –geschossiges freistehendes Zweifamilienhaus. Das Wohnhaus wurde im Jahre 1926 errichtet. Es ist tlw. unterkellert.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück liegt ca. 80 Meter nordwestlich des Einmündungsbereiches der Straße „Am Graben“ in die Hohewardstraße“. Bei der Straße „Am Graben“ handelt es sich um eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Fahrbahn ist mit Betonformsteinen gepflastert. Die beidseitigen Gehwege sind ebenfalls mit Betonverbundsteinen befestigt. Das nähere Umfeld wird überwiegend durch 1 ½ -geschossige Wohnbebauung geprägt. Die Wohnlage kann hier als normal angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Die Entfernung zur Hertener Innenstadt beträgt ca. 2,5 km. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind im Ortsteil Herten-Süd gegeben. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind in der Nähe (Gelsenkirchener Straße) vorhanden.

Das Wohnhaus ist verputzt und beige gestrichen, der Sockel ist farblich abgesetzt. Das Satteldach ist mit Betonformsteinen eingedeckt. Die Rinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech. Der Kaminkopf ist mit Zementfaserplatten verblendet.

Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und tlw. mit Rollläden. Im Dachgeschoss sind Veluxfenster eingebaut. Im Keller befinden sich einfach verglaste Metallgitterfenster. Im Trauf-/Simsbereich fehlen die Verblendhölzer. Weiterhin sind hier Farbabplatzungen vorhanden. Die Wegeflächen sind mit Betonplatten, Verbundsteinen und Asche befestigt.

Die Hauszuwegung ist mit Betonformsteinen gepflastert. Zur Haustür führt eine frei tragende Treppe mit 4 Terrazzostufen. Beidseitig befinden sich Stahlgeländer. Das Geländer ist leicht korrodiert. Der Türbereich ist mit einer Betonplatte überdacht. Neben der Eingangstür befindet sich ein Briefkasten. Bei der Tür handelt es sich um eine weiße Kunststofftür mit Lichtausschnitten. Neben der Tür befindet sich die Klingel. Die Betonplatte vor der Haustür weist starke Rissbildungen auf.

Die Einliegerwohnung ist gartenseitig erschlossen. Zur Haustür führen 2 Terrazzostufen. Die Stufen haben sich gelockert, der Fugenmörtel bricht aus. Bei der Tür handelt es sich um eine alte glatte Holztür mit Lichtausschnitt und Briefkastenschlitz in Holzfutter. Neben der Tür befindet sich die Klingel. Über der Haustür befindet sich eine Leuchte-

Der Garten ist mit Kleingehölzen, und Rasen gestaltet. Hier ist ein erheblicher Unterhaltungsrückstau ersichtlich. Im Hofbereich befindet sich der 8-stufige Kellerabgang. Hier sind erhebliche Feuchtigkeitsschäden und Putzabplatzungen ersichtlich. Im nordwestlichen Grundstücksbereich befinden sich 3 Stahlfertigaragen (1 Doppelgarage, 1 Einzelgarage). In einer Garage ist ein Brandschaden ersichtlich. Die Stahlschwingtore sind grau gestrichen.

Im Garten befinden sich u. a.: 1 Freisitz mit Gartenhaus, 1 kleines Stahlgartenhaus, 1 Hochbeet, 1 kleiner Gartenpool, 1 Wäschespinne, 1 Holzunterstand sowie ein kleines Gartenhaus in Holzbauweise. Diese Anlagen befinden sich in einem mäßigen Unterhal-

tungszustand. Weiterhin sind hier 3 Pkw.-Anhänger abgestellt. Die Mülltonnen befinden sich seitlich an der Südgiebelseite.

Die Außenanlagen sind ungepflegt. Der Garten ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet.

Innenbesichtigung

Erdgeschoss (Hauptwohnung):

Flur

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
 - Wandflächen: verputzt und gestrichen
 - Fußboden: in Laminat
 - Abgehende Türen: weiß gestrichene Holztüren in Holzfutter
 - Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
 - Treppe zum Dachgeschoss: einläufige gestrichene Holztreppe, gestrichener Holzhandlauf
- Erheblicher Unterhaltungsrückstau in der gesamten Wohnung, Schiefelage

Abstellraum

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Wandflächen: verputzt und gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Küche

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Essen / Wohnen

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Türelement zum Gartenbereich
- Tür zum Schlafzimmer: Holztür in Holzfutter
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil, Kaminofen
Rollladengurt defekt

Schlafzimmer

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: ohne

Dachgeschoss

Flur

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Wandflächen: verputzt
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Abgehende Türen: glatte kunststoffbeschichtete Holztüren in Holzfutter
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Büro

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

Kinderzimmer

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

Heuboden

- Decke: Holzbalken
- Wandflächen: nicht verkleidet
- Fußboden: in Holz (Spanplatten)
- Fenster: Veluxfenster bzw. altes, einfach verglastes Holzfenster
- Heizung: ohne

Der Heuboden sollte ausgebaut werden. Die Bauarbeiten sind nicht zu Ende geführt werden. Tlw. wurde Wärmedämmung eingebaut.

Erdgeschoss: (Einliegerwohnung)

Flur

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Abgehende Türen: glatte mit PVC beschichtete Holztüren in Holzfutter, Falttür in PVC zum Bad
- Elt. Unterverteilung
Unterhaltungsrückstau in der gesamten Wohnung, Fliesenarbeiten nicht fachgerecht durchgeführt

Bad

- Decke: verputzt, tapeziert und weiß gestrichen
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung: - WC-Topf mit Spülkasten

- Waschbecken
- Dusche
(Farbe: weiß)
- Heizung: Gascircogerät, Handtuchhalter mit Thermostatventil
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Schlafzimmer

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
Aufsteigende Feuchtigkeit

Küche

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Wohnraum

- Decke: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Wandflächen: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Fußboden: in Laminat
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil
Schäden im Deckenbereich

Kellergeschoss

Flur

- Decke: in Beton, weiß gestrichen
- Wandflächen: weiß gestrichenes Mauerwerk
- Fußboden: in Verbundestrich
- Kellerabgang, Treppe: Betontreppe, mit Metallhandlauf
- Abgehende Türen: Brettertüren
Aufsteigende Feuchtigkeit im gesamten Kellerbereich

Heizungsraum/Waschküche

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Mauerwerk
- Fußboden: Verbundestrich
- Fenster: Stahlgitterfenster
- Heizung: Wandgerät , Baujahr 2023 (nach Angabe)
- Warmwasser über Heizung, Standspeicher: 150 L
- Tauchpumpe

Kellerräume

- Decke: weiß gestrichene Betondecke

- Wandflächen: gestrichenes Mauerwerk
- Fußboden: Verbundestrich, Ziegelsteinpflaster
- Fenster: Stahlgitterfenster
- Tauchpumpe

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Herten sowie örtliches Aufmaß.

Erdgeschoss

| | | | | | | |
|---------------|------|------|------|------|----------------------|-------------|
| Flur: | 2,43 | x | 1,09 | = | 2,65 m ² | |
| Abstellraum: | 0,80 | x | 1,00 | = | 0,80 m ² | |
| Küche: | 2,47 | x | 3,98 | = | 9,83 m ² | |
| Essen: | 4,38 | x | 3,93 | = | 17,21 m ² | |
| Wohnen: | 4,12 | x | 3,93 | = | 16,19 | |
| | - | 0,35 | x | 0,35 | = | <u>0,12</u> |
| | | | | = | 16,07 m ² | |
| Bad: | 2,70 | x | 2,86 | = | 7,72 | |
| | + | 1,10 | x | 1,04 | = | 1,14 |
| | + | 0,86 | x | 1,30 | = | <u>1,12</u> |
| | | | | = | 9,98 m ² | |
| Schlafzimmer: | 3,66 | x | 3,96 | = | 13,19 m ² | |

Dachgeschoss

| | | | | | | |
|-------|------|-------------|------|-------------|------------------------|--------------|
| Flur: | 2,62 | x | 2,95 | = | 7,73 | |
| | + | 3,67 | x | 3,15 | = | <u>11,56</u> |
| | | | | = | 19,29 m ² | |
| Büro: | 4,29 | x | 2,95 | = | 12,66 | |
| | - | <u>4,29</u> | x | <u>1,20</u> | = | <u>2,57</u> |
| | | | 2 | = | 10,09 m ² | |
| Kind: | 3,44 | x | 4,29 | = | 14,76 | |
| | - | 0,63 | x | 0,36 | = | 0,23 |
| | - | <u>4,29</u> | x | <u>1,20</u> | = | <u>2,57</u> |
| | | | 2 | = | 11,96 m ² | |
| | | | | | <hr/> | |
| | | | | | rd. 112 m ² | |

Einliegerwohnung

| | | | | | |
|-------|------|---|------|---|---------------------|
| Flur: | 2,02 | x | 0,95 | = | 1,92 m ² |
| Bad: | 2,50 | x | 1,50 | = | 3,75 m ² |

| | | | | | | |
|---------------|------|------|------|------|----------------------|-----------------------|
| Küche: | 2,86 | x | 4,81 | = | 13,76 | |
| | + | 0,50 | x | 2,60 | = | <u>1,30</u> |
| | | | | | = | 15,06 m ² |
| Wohnraum: | 4,00 | x | 3,49 | = | 13,96 m ² | |
| Schlafzimmer: | 3,97 | x | 3,08 | = | 12,23 m ² | |
| | | | | | | <hr/> |
| | | | | | | rd. 47 m ² |

Wohnfläche insgesamt: rd. 159 m²

Besonderheiten

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Ja.

Wird ein Gewerbe betrieben?

Nein.

Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Nein.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

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

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist direkt über die Straße „Am Graben“ erschlossen.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 23.07.2024 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.

Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung?

Mit Schreiben vom 26.07.2024 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit:
Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Recklinghausen 1“ sowie 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.