

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-183-25-HE

Grundstück:

**Nordring 5
45731 Waltrop**

Flur 54

Flurstück 465

Gemarkung Waltrop

Grundbuchblatt 3532 von Waltrop



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

22. K 27/25

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Waltrop, Flur 54, Flurstück 465, Nordring 5 in 45731 Waltrop, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Donnerstag, 20.11.2025, 14:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

20. November 2025

Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!
Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.
ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



 **gif** Mitglied
GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.

b.v.s. Sachverständige
Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

WALDWEG 34
D - 48163 MÜNSTER
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303
D - 44629 HERNE
TEL. 0049 (0) 2323 9888963
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW.SV-SCHEIPER.DE
INFO@SV-SCHEIPER.DE
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

IBAN:
DE60 4005 0150 0034 3599 68
SWIFT-BIC: WELADED1MST

1.0 Inhaltsverzeichnis:

1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	3
1.2	Grundlagen:	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	6
2.0	Grundstückbeschreibung:	9
2.1	Stadtplan:	11
2.2	Luftbild:	12
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	13
2.4	Grundbuch:	14
2.5	Behördliche Auskünfte:	15
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	18
2.6.1	Bodenrichtwert:	18
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	19
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	20
3.0	Baubeschreibung:	21
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	22
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	25
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	26
3.4	Restnutzungsdauer:	27
3.5	Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche:	28
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	31
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	35
4.1.1	Mietsondierung:	35
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	35
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	36
4.1.4	Ertragswertberechnung:	38
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	39
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	39
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	40
6.0	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	41
7.0	Fotoanlage:	42
8.0	Baupläne:	44

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 11.09.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 3532 von Waltrop, Gemarkung Waltrop, Flur 54, Flurstück 465, Nordring 5 in 45731 Waltrop, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 20.11.2025, um 14:00 Uhr, ein Ortstermin statt, bei dem das zu bewertende Objekt, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, nicht von innen besichtigt werden konnte, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Das Gebäude konnte lediglich von außen in Augenschein genommen sowie das Grundstück von der Straße aus besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom zuständigen Amtsgericht Recklinghausen ein Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 16.06.2025 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurden aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Waltrop die dort vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen besorgt. Die Berechnung der Wohnfläche bzw. Nutzfläche sowie auch die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt jeweils auf Basis der vorliegenden Planunterlagen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind dadurch nicht gänzlich auszuschließen.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 20.11.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich, laut Bauakte, um ein einseitig angebautes, zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Dreifamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau an der Giebelfassade sowie einem zweigeschossigen Garagen-Bürogebäude, inklusive zwei Garagen und einer Büroeinheit. Die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss sind augenscheinlich vermietet, die Wohnung im Erdgeschoss und das Garagen-Bürogebäude mit zwei Garagen sowie einer Büroeinheit scheinen eigengenutzt zu sein.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtheitsprüfung lag ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt im Gutachten nicht zentral, sondern an den jeweils entsprechenden Stellen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- 3) Unterlagen aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Waltrop
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 16.06.2025
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023.
- 7) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 11) Einschlägige DIN-Normen: DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 12) Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten.
- 13) Mietspiegel 2025 für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Waltrop
- 14) Einschlägige Fachliteratur:
 - Kleiber Wolfgang [2024]: ImmoWertV (2021) mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV: ImmoWertA 23: 14. Auflage
 - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2025]: 10. Auflage

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises, unter normaler Betrachtungsweise des Kaufpreises und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation, insgesamt zu bestätigen hat.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur so weit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen, ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) einer Liegenschaft, sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag, für die qualitative Bewertung des Grundstücks festzulegen.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden, rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise, oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien, lautet:

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

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte, liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Alle auf den anliegenden Fotos gegebenenfalls abgebildeten Hausratsgegenstände, Möbel und Inventar sind nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurde.

Besonderer Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.), bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und der Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten ermittelten Daten (insbesondere die Bodenrichtwerte und die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) sowie der Mietspiegel der Stadt Waltrop, die, soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

2.0 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der kreisangehörigen Stadt Waltrop. Waltrop liegt im südlichen Bereich des Regierungsbezirks Münster, im bevölkerungsreichsten deutschen Landkreis (Kreis Recklinghausen), zwischen dem Ruhrgebiet und dem Münsterland. Die Stadt Waltrop mit einer Größe von ca. 47 km², hat aktuell rund 29.300 Einwohner und ein Einzugsgebiet für rund 617.000 Menschen im gesamten Kreis Recklinghausen. Waltrop ist wie viele andere Ruhrgebietsstädte durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher u. a. eine wichtige Bergbaustadt mit einer großen Zeche im Stadtgebiet, der Zeche Waltrop. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Waltrop. Heute ist die Stadt Sitz einiger Behörden, Gerichte, Banken und Versicherungen sowie Bildungseinrichtungen. Über die Grenzen hinaus, bekannt ist die Stadt durch das Schiffshebewerk Henrichenburg. Die Stadt Waltrop wurde am 01.01.1975 in den vergrößerten Kreis Recklinghausen eingegliedert und hat keine Stadtteile, sondern sieben Bauernschaften. Angrenzend befinden sich die Städte Dortmund, Castrop-Rauxel, Datteln, Selm und Lünen. Waltrop verfügt über keinen eigenen Bahnhof mehr, da dieser stillgelegt wurde. Eine Verbindung in die Stadt erfolgt ausschließlich über die Straßen.

Das zu bewertende Objekt liegt mittig in der Stadt Waltrop, im Ortsteil Waltrop und ist ca. 0,9 km vom Stadtzentrum Waltrop entfernt. Das Objekt wird von der öffentlichen Nebenstraße „Nordring“ verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 624 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 0,9 km vom Waltrop-Zentrum

ca. 4,9 km von der A2, Anschlussstelle Kreuz Dortmund-Nordwest

ca. 6,7 km von der A 45 Dreieck Dortmund-Nordwest

ca. 7,3 km vom Bahnhof Dortmund-Mengede

ca. 12,7 km vom Bahnhof Lünen

entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Dreifamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau an der Giebelfassade sowie einem zweigeschossigen Garagen-Bürogebäude, inklusive zwei Garagen und einer Büroeinheit bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, ein- bzw. zweigeschossigen Wohnbebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich im Stadtzentrum Waltrop.

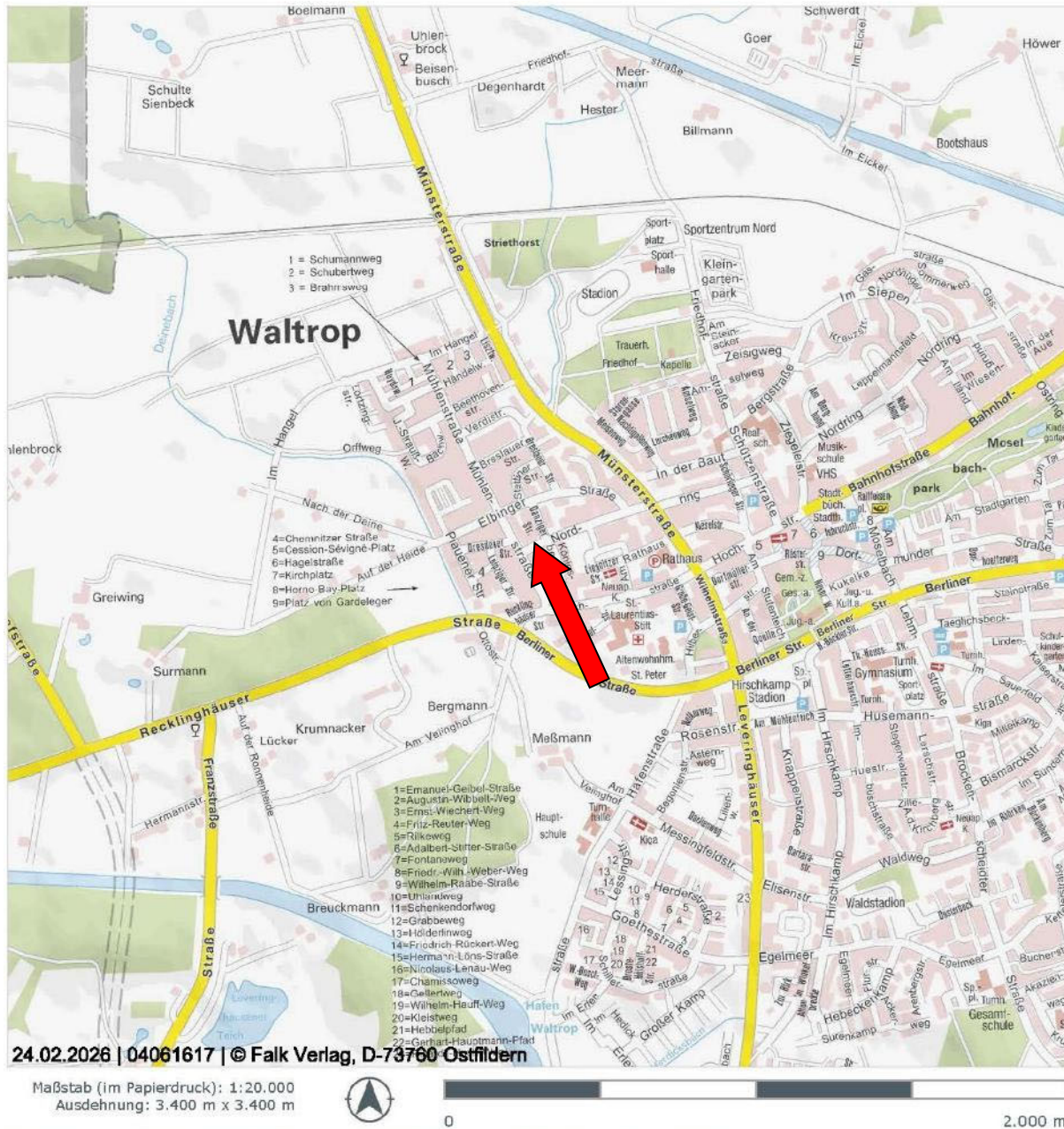
Ob das Objekt von den Versorgungsunternehmen Gas, Wasser, Strom und Telefon erhält, ist aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht bekannt geworden. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen, die Bauakte wurde eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist zu ca. 28 % bebaut. Die mittlere Breite des Grundstücks beträgt ca. 23 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 27,5 m.

2.1 Stadtplan: Regionalkarte MairDumont

45731 Waltrop, Nordring 5



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45731 Waltrop, Nordring 5



Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04061617 vom 24.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Waltrop:	Blatt 3532
Gemarkung:	Waltrop
Flur:	54
Flurstück:	465
Flurstücksgröße:	624 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Nordring 5

Eintragungen in Abteilung II

des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1:

wurde gelöscht

lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 27/25).
Eingetragen am 13.06.2025.

Eintragungen in Abteilung III

des Grundbuchs:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Bauordnungsamt der Stadt Waltrop, Fachgruppe 63 Bauaufsicht, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass auf dem Grundstück Nordring 5 (Gemarkung Waltrop, Flur 54, Flurstück 465) derzeit keine Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen ist.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt / Team 70.11 Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Waltrop, Flur 54, Flurstück 465, Nordring 5 in Waltrop, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

Erschließungskosten:

Nach Rückfrage bei der Stadt Waltrop, Dezernat 3.2 / Umwelt und Bauen – unbebaute Liegenschaften -, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Waltrop, Flur 54, Flurstück 465 (Nordring 5) Zugang zu der öffentlichen Straße „Nordring“ hat. Die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für dieses Grundstück gelten als abgegolten. Mit einer Heranziehung zu Ausbaubeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG) ist zurzeit nicht zu rechnen. Aus dieser Bescheinigung werden Ansprüche der Stadt Waltrop nicht berührt; insbesondere können die Eigentümer aus dieser Bescheinigung keine Rechte herleiten.

Baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen:

Nach Rückfrage bei der Stadt Waltrop, Fachgruppe 63 - Bauaufsicht, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen im Sinne von ordnungsbehördlichen Verfahren ersichtlich sind.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Waltrop, Dezernat 1.2 -Soz / Soziales und Senioren, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Objekt (Nordring 5, 45731 Waltrop, Flur 54, Flurstück 465) keine Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz sowie kein Belegungsrecht bestehen. Wohnaufsichtsrechtliche Verfahren nach WAG NRW bestehen ebenfalls nicht.

Planungsrechtliche Festsetzungen/Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Waltrop, Dezernat 3 / Fachbereich Stadtentwicklung - Stadtplanung und Denkmalpflege, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das zu bewertende Flurstück (Nordring 5, 45731 Waltrop; Flur 54, Flurstück 465) nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, jedoch im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Vor diesem Hintergrund befindet sich das Objekt planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich, wobei die Zulässigkeit von Bauvorhaben durch die Vorschriften des §34 BauGB bestimmt ist.

Das oben genannte Flurstück ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt. Das Flurstück befindet sich innerhalb der Ausschluss-Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die langfristig geplante Art der Bodennutzung des gesamten Gemeindegebiets dar, und ist Grundlage zukünftiger Bebauungspläne.

Zudem liegt das betreffende Flurstück nicht innerhalb eines Sanierungs-, Entwicklungs-, Stadtumbau- und Fördergebiets oder innerhalb eines natur- oder landschaftsrechtlich geschützten Gebiets. Eine Erhaltungs-, Gestaltungs- und/oder sonstige Satzung, sowie eine Verfügungs- und/oder Veränderungssperre liegt für das Grundstück nicht vor. Letztlich ist das Flurstück nicht Gegenstand eines Umlegungs-, Flurbereinigungs- und/oder Enteignungsverfahrens.

Das oben genannte Objekt ist nicht als Denkmal der Stadt Waltrop unter Schutz gestellt. Ebenso liegt das Objekt nicht im Bereich einer Denkmalschutzsatzung oder in einem Denkmalschutzbereich.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ickern“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Ickern“ ist eine Firma in Essen.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die jeweilige Bergbauberechtigte gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Ickern Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine Firma in Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage wird jedoch mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) bezogen bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten entnommen.

2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, auf

290,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer zweigeschossigen Wohnbaufläche mit einer Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe von im Mittel ca. 27,5 m, gegenüber dem zonalen Bodenrichtwert mit einer Grundstückstiefe von 35 m, wird laut Kreuztabelle des Gutachterausschusses ein Zuschlag in Höhe von 7,5 % in Ansatz gebracht.

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert, wie folgt, fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 290,00 €/m²

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der Grundstückstiefe, von 7,5 %

$$290,00 \text{ €/m}^2 \times 7,5 \% = \frac{21,75 \text{ €/m}^2}{311,75 \text{ €/m}^2}$$

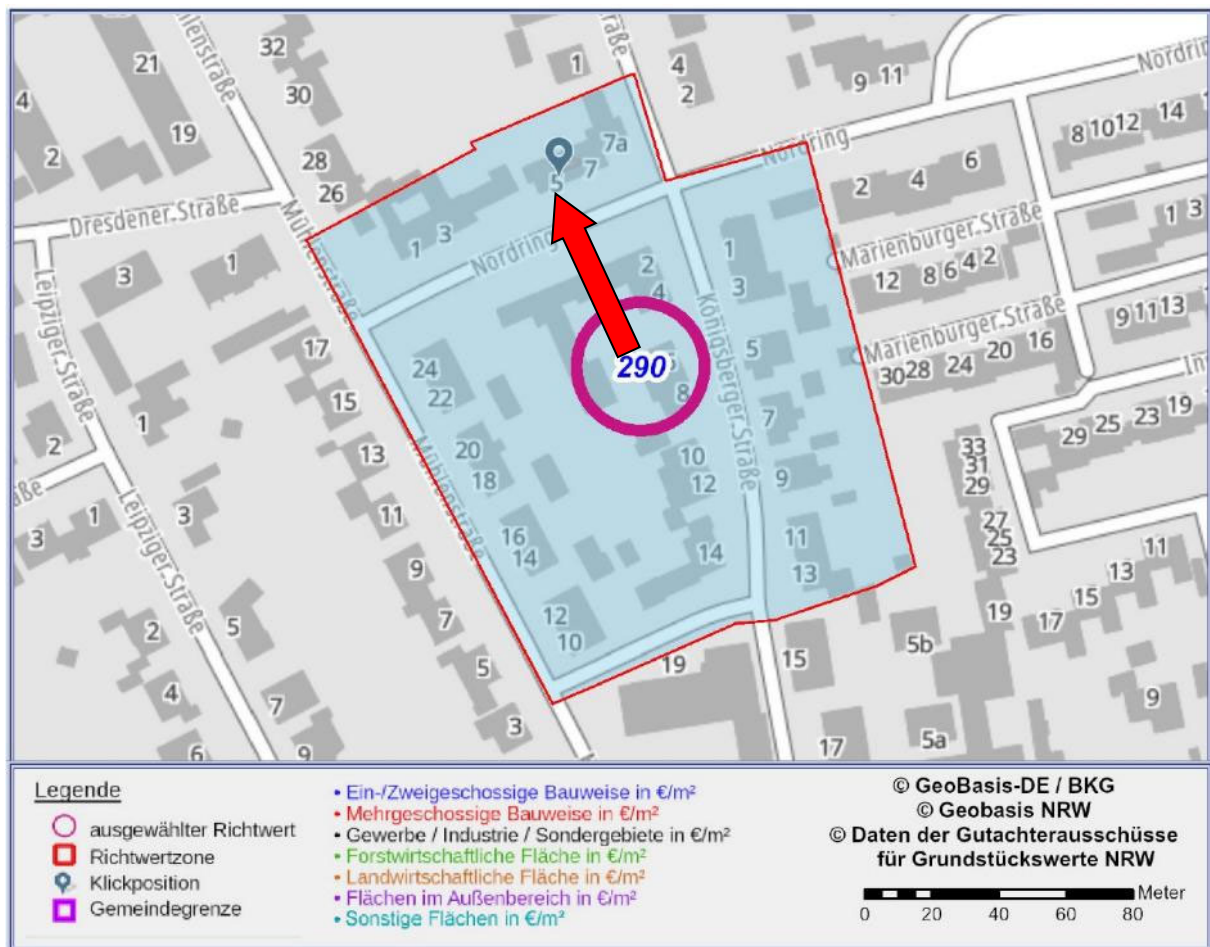
rd. 312,00 €/m²

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustandes ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück: 465	624 m ²	x 312,00 €/m ²	= 194.688,00 €

Bodenwert: **rd. 194.700,00 €**

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität: 01.01.2025

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauakte.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr sowie der Unterlagen aus der Bauakte. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden, aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich, laut Bauakte, um ein einseitig angebautes, zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Dreifamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau an der Giebelfassade sowie einem zweigeschossigen Garagen-Bürogebäude, inklusive zwei Garagen und einer Büroeinheit. Das Dreifamilienhaus wurde ursprünglich, laut Bauakte, ca. 1954 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet sowie nachträglich an- und umgebaut. Es ist, laut Bauakte, vollständig unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Tonziegeln gedeckt ist. Das Dachgeschoss ist, laut Bauakte, ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Außenwandflächen sind an der Vorder- und Giebelfassade mit einem Verblendmauerwerk versehen, der Rest ist unbekannt. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind unbekannt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Dreifamilienhaus

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, zweigeschossig zuzüglich zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss
Unterkellerung:	das Wohnhaus ist vollständig unterkellert
Ursprungsbaupjahr:	ca. 1954 (lt. Bauakte); nachträglich an- und umgebaut; Rest unbekannt
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Stampfbeton (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Außenwände:	Mauerwerk mit Verblendmauerwerk; Rest unbekannt

Geschossdecken:	Stahlbeton über dem KG, EG und OG (lt. Bauakte); Holzbalken über dem DG (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Wärmedämmung:	unbekannt; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	unbekannt
Treppen:	unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Satteldach mit Eindeckung aus Tonziegeln; laut Bauakte ist das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut; Rest unbekannt
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre; Rest unbekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Glasbausteinfenster; Rest unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Oberböden:	unbekannt
Deckenverkleidungen:	unbekannt
Wandverkleidungen:	unbekannt
Elektro-Installation:	unbekannt
Sanitär-Installationen:	unbekannt

Heizung:	unbekannt
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Hausanschlüsse:	unbekannt
Besondere Ausstattung:	Gegensprechanlage; Rest unbekannt

An der Giebelfassade des Wohnhauses befindet sich ein in massiver Bauweise errichteter Anbau. Der Anbau ist eingeschossig, nicht unterkellert und mit einem Flachdach versehen, welches augenscheinlich und laut Bauakte als Balkon genutzt wird. Die Außenwandflächen an der Vorderfassade sind verputzt und gestrichen, hier befinden sich auch zwei Fenster. Der Rest ist unbekannt.

Links neben dem Anbau, an der Grenze zum Nachbarflurstück 150 hin, befindet sich ein in massiver Bauweise errichtetes Garagen-Bürogebäude, welches laut Bauakte ursprünglich ca. 1954 errichtet sowie ca. 1973 modernisiert wurde. Das Gebäude ist zweigeschossig, nicht unterkellert und mit einem Flachdach versehen, Eindeckung unbekannt. Die Außenwandflächen sind an der Vorderfassade mit einem Verblendmauerwerk versehen, hier befinden sich im Erdgeschoss auch die beiden Garagentore und die Zugangstür aus Leichtmetall mit Glaseinsatz sowie im Obergeschoss zwei Fenster mit Rollläden. Der Rest ist unbekannt.

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Der Zugang zum überdachten Hauseingang des Dreifamilienhauses mit einer Stufe an der Vorderfassade erfolgt vom Gehweg aus über eine plattierte Wegefläche. Die Zuwegung zum Garagen-Bürogebäude erfolgt von der Straße und dem Gehweg aus über eine gepflasterte Wegefläche. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist vor dem Objekt teilweise mit Sträuchern bepflanzt bzw. mit Rasen gesät, der rückwärtige Grundstücksbereich ist, aufgrund der nicht ermöglichten Innenbe-sichtigung, unbekannt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich, laut Bauakte, um ein einseitig angebautes, zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Dreifamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau an der Giebelfassade sowie einem zweigeschossigen Garagen-Bürogebäude, inklusive zwei Garagen. Die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss sind augenscheinlich vermietet, die Wohnung im Erdgeschoss und das Garagen-Bürogebäude mit zwei Garagen sowie einer Büroeinheit scheinen eigengenutzt zu sein.

Laut Bauakte teilt sich die Wohnung im Erdgeschoss auf in Diele, Schlafzimmer, Bad, WC, Küche, Esszimmer und Wohnzimmer im Anbau. Die Wohnung im Obergeschoss ist laut Bauakte angeordnet in Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Wohnzimmer, Wohnküche, Kochnische und Balkon. Die Wohnung im Dachgeschoss gliedert sich laut Bauakte in Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Wohnzimmer, Wohnküche und Kochnische. Im Kellergeschoss befinden sich, laut Bauakte, Flur, Waschküche, Trockenraum und vier Kellerräume. Im Garagen-Bürogebäude befinden sich, laut Bauakte, im Erdgeschoss zwei Garagen, Flur, WC, Treppenhaus und ein Abstellraum sowie im Obergeschoss drei Räume. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Gesamtobjekts, laut Bauakte, dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räume sind, laut Bauakte, ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen, laut Bauakte, den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche bzw. Nutzfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind, laut Bauakte, in normalem Maße vorhanden. Die Raumhöhen

konnten, aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, nicht gemessen werden. Näheres ist der Fotoanlage sowie den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand/Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts, sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, sind dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen, oder überschlägigen Baupreisbildungen angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Eine unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt worden.

An dem zu bewertenden Objekt konnte im Rahmen des Ortstermins kein Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist, da mir der Zutritt in das Objekt nicht ermöglicht wurde. Eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines dort möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus, erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung in Form eines Sicherheitsabschlags.

3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, wie folgt, definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau sowie ein zweigeschossiges Garagen-Bürogebäude zu beurteilen. Das Dreifamilienhaus wurde, laut Bauakte, ursprünglich ca. 1954 errichtet sowie nachträglich an- und umgebaut sowie teilweise modernisiert. Das Garagen-Bürogebäude wurde, laut Bauakte, ursprünglich ca. 1954 errichtet sowie ca. 1973 modernisiert. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Gesamtobjekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **31 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche bzw. Nutzfläche wurden den Unterlagen und Zeichnungen aus der Bauakte entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind dadurch nicht gänzlich auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV), die Berechnung der Nutzfläche nach der DIN 277 (2021). Das Dreifamilienhaus mit Anbau hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 229 m² und das Garagen-Bürogebäude eine Nutzfläche von rund 60 m², die sich wie folgt aufteilt:

Dreifamilienhaus

Wohnung Erdgeschoss

	Faktor:	Fläche:
<u>Diele:</u>		
$3,94 * 2,12 + 2,18 * 0,99$	10,51 m ² x 0,97	10,19 m ²
<u>Schlafzimmer:</u>		
$3,97 * 3,85 + 1,50 * 0,13 + 2,03 * 0,50$	16,49 m ² x 0,97	16,00 m ²
<u>Bad:</u>		
$2,33 * 3,75 + 1,63 * 2,10 - 0,735 * 0,345$	11,91 m ² x 0,97	11,55 m ²
<u>WC:</u>		
$2,18 * 1,01$	2,20 m ² x 0,97	2,13 m ²
<u>Küche:</u>		
$3,95 * 3,25$	12,84 m ² x 0,97	12,45 m ²
<u>Esszimmer:</u>		
$3,95 * 4,97$	19,63 m ² x 0,97	19,04 m ²
<u>Wohnzimmer:</u>		
$(3,70 + 4,10) * 0,5 * 4,85$	18,92 m ² x 0,97	18,35 m ²
	Zwischensumme:	89,71 m ²
	rund	<u>90 m²</u>

Wohnung Obergeschoss

<u>Diele:</u>		
$3,90 * 2,09$	8,15 m ² x 0,97	7,91 m ²
<u>Schlafzimmer:</u>		
$4,00 * 4,00$	16,00 m ² x 0,97	15,52 m ²
<u>Kinderzimmer:</u>		
$2,40 * 4,24$	10,18 m ² x 0,97	9,87 m ²
<u>Bad:</u>		
$1,74 * 2,05 - 0,345 * 0,735$	3,31 m ² x 0,97	3,21 m ²

Wohnzimmer:

4,07 * 5,10	20,76 m ² x 0,97	20,14 m ²
-------------	-----------------------------	----------------------

Wohnküche:

4,07 * 3,14	12,78 m ² x 0,97	12,40 m ²
-------------	-----------------------------	----------------------

Kochnische:

2,06 * 2,05	4,22 m ² x 0,97	4,09 m ²
-------------	----------------------------	---------------------

Balkon:

(3,70 + 4,10) * 0,5 * 4,85	18,92 m ² x 0,25	4,73 m ²
----------------------------	-----------------------------	---------------------

Zwischensumme:	77,87 m ²
----------------	----------------------

rund	<u>78 m²</u>
-------------	--------------------------------

Wohnung DachgeschossDiele:

3,90 * 1,20	4,68 m ² x 0,97	4,54 m ²
-------------	----------------------------	---------------------

Schlafzimmer:

4,10 * 4,00 – (4,10 – 1,00) * 0,50 – (4,10 – 1,00) * 1,00 * 0,5	13,30 m ² x 0,97	12,90 m ²
---	-----------------------------	----------------------

Kinderzimmer:

2,40 * 4,24 – (2,40 – 1,90) * 0,50 – (2,40 – 1,90) * 1,00 * 0,5	9,68 m ² x 0,97	9,39 m ²
---	----------------------------	---------------------

Bad:

1,74 * 2,55 – 0,345 * 1,235	4,01 m ² x 0,97	3,89 m ²
-----------------------------	----------------------------	---------------------

Wohnzimmer:

4,17 * 4,00 – 4,17 * 0,50 – 4,17 * 1,00 * 0,5	12,51 m ² x 0,97	12,13 m ²
---	-----------------------------	----------------------

Wohnküche:

4,17 * 4,24 – 4,17 * 0,50 – 4,17 * 1,00 * 0,5	13,51 m ² x 0,97	13,10 m ²
---	-----------------------------	----------------------

Kochnische:

2,06 * 2,55 – (2,06 – 1,56) * 0,50 – (2,06 – 1,56) * 1,00 * 0,5	4,75 m ² x 0,97	4,61 m ²
---	----------------------------	---------------------

Zwischensumme:	60,56 m ²
----------------	----------------------

rund	<u>61 m²</u>
-------------	--------------------------------

Garagen-Bürogebäude**Büroeinheit (Erdgeschoss)**Flur:

1,49 * 6,25	9,31 m ² x 0,97	9,03 m ²
-------------	----------------------------	---------------------

WC:

1,49 * 1,635	2,44 m ² x 0,97	2,37 m ²
--------------	----------------------------	---------------------

Treppenhaus:

1,885 * 1,50	2,83 m ² x 0,97	2,75 m ²
--------------	----------------------------	---------------------

Zwischensumme EG:	14,15 m ²
-------------------	----------------------

Büroeinheit (Obergeschoss)Flur:

3,675 * 4,01 – 2,00 * 1,75

11,24 m² x 0,9710,90 m²Büro:

2,75 * 4,01

11,03 m² x 0,9710,70 m²Zeichenraum:

6,54 * 3,875

25,34 m² x 0,9724,58 m²

Zwischensumme OG:

46,18 m²**rund****60 m²****Zusammenstellung der Wohn- bzw. Nutzfläche:**Dreifamilienhaus

Wohnung Erdgeschoss

rd. 90 m²

Wohnung Obergeschoss

rd. 78 m²

Wohnung Dachgeschoss

rd. 61 m²**rd. 229 m²**Garagen-Bürogebäude

Büroeinheit

rd. 60 m²**rd. 60 m²**

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten, zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken, können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren, herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags, oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale, der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff. beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen. Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätstag.

- Sachwertverfahren**§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (Ausgabe 2021) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen). Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertenden Objekt nicht entsprechen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie, welche entsprechend den Marktgepflogenheiten, auf Basis des Ertrags- und des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens lag dem Unterzeichner keine entsprechende Anzahl von Vergleichskauffällen vor. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der Mietspiegel für die Stadt Waltrop vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet.

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind eventuell gezahlte Mieten für die Wohnungen, Garagen und Büroeinheit nicht bekannt geworden.

Unter Berücksichtigung des BGB, des Mietspiegels der Stadt Waltrop und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Waltrop werden, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, folgende Nettokaltmieten bzw. Mietzinsen als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht:

Lage:	Wohn- bzw. Nutzfläche:	Nettokaltmiete:	
		[€/m²]	[€/Monat]
Wohnung Erdgeschoss	90 m²	6,40	576,00
Wohnung Obergeschoss	78 m²	5,85	456,30
Wohnung Dachgeschoss	61 m²	5,85	356,85
Büroeinheit	60 m²	5,50	<u>330,00</u>
Summe			1.719,15
			rd. 1.719,00

Die beiden Garagen werden mit einem monatlichen Mietzins in Höhe von jeweils 50,00 € in Ansatz gebracht.

4.1.2 Bewirtschaftungskosten:

In der in Ansatz gebrachten Miete sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten. Sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirt-

schaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Wohnung	14,00 €/m ² Wohnfläche/Anno
Büroeinheit	10,00 €/m ² Nutzfläche/Anno
Garage	106,00 €/Stück/Anno

Verwaltungskosten:

Wohnung/Büroeinheit	359,00 €/Stück/Anno
Garage	47,00 €/Stück/Anno

Mietausfallwagnis:	2,0 % des Jahresrohertrags
---------------------------	----------------------------

4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten hat Liegenschaftszinssätze, gemäß § 21 ImmoWertV, ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht. Für Dreifamilienhäuser wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,1 %, mit einer Standardabweichung von $\pm 1,8$ %, angegeben. Für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 %

vom Rohertrag) wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,1 %, mit einer Standardabweichung von $\pm 1,4$ %, angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierter Zinssätze für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Aufgrund der Lage des zu bewertenden Objekts, der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 31 Jahren, des vorgefundenen Zustands wie auch der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Waltrop, kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 %, ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$1.819,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 21.828,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnung} \quad 14,00 \text{ €/m}^2 \times 229 \text{ m}^2 = 3.206,00 \text{ €}$$

$$\text{Büroeinheit} \quad 10,00 \text{ €/m}^2 \times 60 \text{ m}^2 = 600,00 \text{ €}$$

$$\text{Garage} \quad 106,00 \text{ €/Stck} \times 2 \text{ Stck} = 212,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnung/Büroeinheit} \quad 359,00 \text{ €/Stck} \times 4 \text{ Stck} = 1.436,00 \text{ €}$$

$$\text{Garage} \quad 47,00 \text{ €/Stck} \times 2 \text{ Stck} = 94,00 \text{ €}$$

$$\text{c) Mietausfallwagnis} \quad 2,0 \% \text{ von } 21.828,00 \text{ €} = 436,56 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } 5.984,56 \text{ €} =$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 5.985,00 \text{ €} \quad - 5.985,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} = 15.843,00 \text{ €}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$2,5 \% \text{ von } 194.700,00 \text{ €} = - 4.868,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = 10.975,00 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 31 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 22,94. Mithin ergibt sich:

$$10.975,00 \text{ €} \times 22,94 = 251.767,00 \text{ €}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{zzgl. Bodenwert:} & = & + 194.700,00 \text{ €} \\ & & \hline & & 446.467,00 \text{ €} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücks-} & & \\ \text{merkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo:} & = & +/- 0,00 \text{ €} \\ & & \hline & = & 446.467,00 \text{ €} \end{array}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{446.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte

Ertragswert = 446.000.00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Waltrop, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Waltrop, Flur 54, Flurstück 465, Nordring 5 in 45731 Waltrop, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20. November 2025, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

446.000,00 €

(vierhundertsechszigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.543,00 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche inkl. der zwei Garagen.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben konnte von dem Unterzeichner das zu bewertende Objekt nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund des unbekannten Zustandes der Räumlichkeiten sowie des hinteren Grundstücksbereichs und des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	446.000,00 €
./. Sicherheitsabschlag (5 % von 446.000,00 €)	<u>- 22.300,00 €</u>
	423.700,00 €
Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	424.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Waltrop, Flur 54, Flurstück 465, Nordring 5 in 45731 Waltrop, wird am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20. November 2025, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

424.000,00 €
(vierhundertvierundzwanzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.467,00 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche inkl. der zwei Garagen.

festgestellt.

6.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert)
ohne Sicherheitsabschlag

446.000,00 €

i. W.: vierhundertsechszwanzigtausend €

Verkehrswert (Marktwert)
mit Sicherheitsabschlag

424.000,00 €

i. W.: vierhundertvierundzwanzigtausend €

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 41 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zweck des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 27.02.2026

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!

„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“