

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-186-25-HE

Grundstück:

**Ilsestraße 4
45701 Herten**

Flur 14

Flurstück 307

Gemarkung Herten

Grundbuchblatt 18894 von Herten



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen
Reizensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

22. K 49/25

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Herten, Flur 14, Flurstück 307, Ilsestraße 4 in 45701 Herten, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Donnerstag, 29.01.2026, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

29. Januar 2026

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.



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:	7
2.0	Grundstückbeschreibung:	10
2.1	Stadtplan:	12
2.2	Luftbild:	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	14
2.4	Grundbuch:	15
2.5	Behördliche Auskünfte:	16
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	19
2.6.1	Bodenrichtwert:	19
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	20
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	21
3.0	Baubeschreibung:	22
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	23
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	26
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	27
3.4	Restnutzungsdauer:	28
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	29
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche:	30
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	31
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	36
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:	36
4.1.2	Sachwertberechnung:	37
4.2	Ermittlung des modifizierten Liquidationswertes:	38
4.2.1	Berechnung des modifizierten Liquidationswertes:	39
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	40
6.0	Fotoanlage:	41
7.0	Baupläne:	58

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 26.11.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 18894 von Herten, Gemarkung Herten, Flur 14, Flurstück 307, Ilсенstraße 4 in 45701 Herten, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatte.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 29.01.2026, um 10:00 Uhr, ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit dem Eigentümer und seinem Sohn die zu bewertenden Räumlichkeiten besichtigt wurden. Das Gebäude konnte komplett von außen und innen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom zuständigen Amtsgericht Recklinghausen der Grundbuchauszug mit Abdruck vom 27.11.2025 zur Verfügung gestellt.

Aus der Bauakte des zuständigen Bauordnungsamts der Stadt Herten wurden die dort vorhandenen Planunterlagen und auch weitere Unterlagen abfotografiert sowie teilweise zusätzlich in Papierform zur Verfügung gestellt. Das Objekt wurde im Rahmen des Ortstermins örtlich aufgemessen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis des örtlichen Aufmaßes, die Berechnung der Bruttogrundfläche auf Basis der vorliegenden Unterlagen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 29.01.2026.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine eingeschossige, vollständig unterkellerte Einfamilien Doppelhaushälfte mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss sowie einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbau. Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend und befindet sich überwiegend im Rohbaustand.

Vor Ort wurde festgestellt, dass sich das Objekt insgesamt in einem sehr vernachlässigten und zum Teil verwahrlosten Zustand befindet. Im hölzernen Dachstuhl über dem Hauseingangsbereich sind erhebliche Feuchteschäden und Fäulnisschäden erkennbar. Es ist nicht auszuschließen, dass hier Schäden durch holzerstörende Pilze vorhanden sind. Das Gartenhaus ist baufällig und das Dach ist eingebrochen und somit augenscheinlich dem dauerhaften Verfall preisgegeben. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass dieser fachgerecht zurückgebaut wird.

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) keine Bauzeichnung aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Herten
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 27.11.2025
- 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) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Einschlägige DIN-Normen: DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 13) zum Wertermittlungstichtag gültiger Mietspiegel der Stadt Herten

- 14) Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- 15) 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 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 der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor und Bodenrichtwert) sowie der Mietpiegel der Stadt Herten, 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, im Kreis Recklinghausen, in der kreisangehörigen Stadt Herten. Herten liegt im südlichen Bereich des Regierungsbezirks Münster, im bevölkerungsreichsten deutschen Landkreis (Kreis Recklinghausen) bzw. im nördlichen Ruhrgebiet. Die Stadt Herten, mit einer Größe von ca. 37,33 Quadratkilometern, hat aktuell ca. 62.000 Einwohner und ist Einzugsgebiet für rund 615.000 Menschen im gesamten Kreis Recklinghausen.

Herten ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher u. a. eine wichtige Bergbaustadt. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Herten. Heute ist die Stadt Sitz einiger Behörden. Über die Grenzen hinaus bekannt ist die Stadt durch das Wasserschloss Herten und das alte Dorf Westerholt. Die Stadt Herten wurde am 01.01.1975 in den vergrößerten Kreis Recklinghausen eingegliedert und teilt sich auf in 9 Stadtteile. Angrenzend befinden sich die Städte Recklinghausen, Marl, Gelsenkirchen und Herne. Die Stadt Herten verfügt über keinen eigenen Bahnhof, die nächstgelegenen sind die in den Städten Recklinghausen, Herne-Wanne bzw. Gelsenkirchen-Buer Nord.

Das zu bewertende Grundstück liegt nordöstlich in der Stadt Herten, im Ortsteil Scherlebeck, und ist ca. 3,4 km vom Stadtzentrum Herten entfernt. Das Grundstück wird von der Ilsenstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 366 m² in ebener Geländestruktur mit einer zweiseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 3,4 km von Herten-Zentrum

ca. 3,9 km von Recklinghausen-Zentrum

ca. 3,2 km von der A 43, Anschlussstelle Recklinghausen/Herten

ca. 6,0 km von der A 2, Anschlussstelle Herten

ca. 9,4 km von der A 52, Anschlussstelle Gelsenkirchen-Hassel

ca. 3,1 km vom Bahnhof Herten (Westf.)

ca. 4,6 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen

entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einer eingeschossigen Einfamilienhaushälfte mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss mit einem eingeschossigen Anbau bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, ein- bzw. zweigeschossigen Wohnbebauung (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser). Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „mäßig“ 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 Stadtteilzentrum Scherlebeck bzw. dem Stadtzentrum Herten.

Das Objekt erhält von den Versorgungsunternehmen Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

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

Das Grundstück ist zu ca. 17 % bebaut. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 10 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 36,50 m.

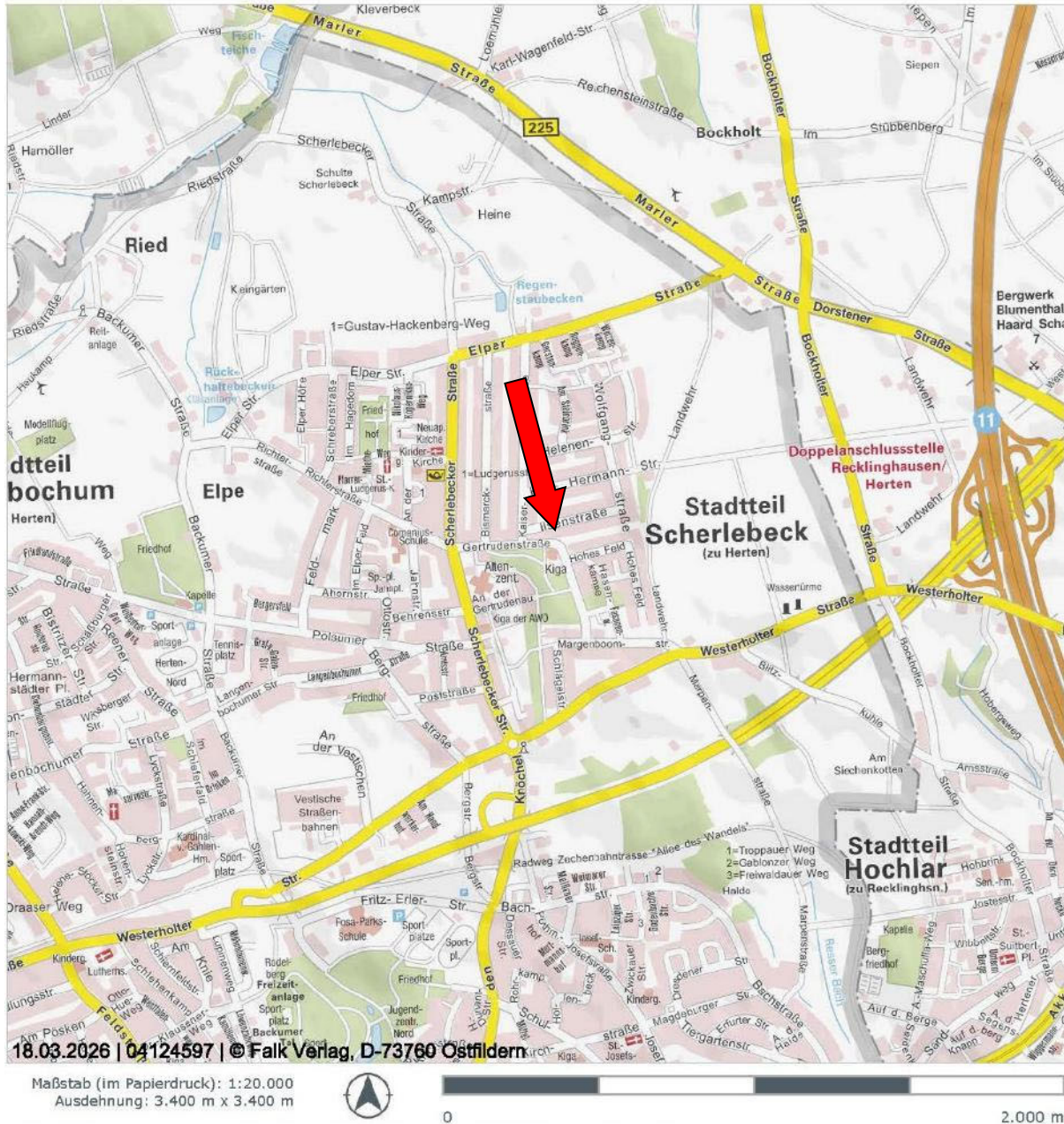
2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont

45701 Herten , Westf, Ilsenstr. 4



Geoport



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

45701 Herten , Westf, Ilsenstr. 4



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, maßstabsgetreue 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

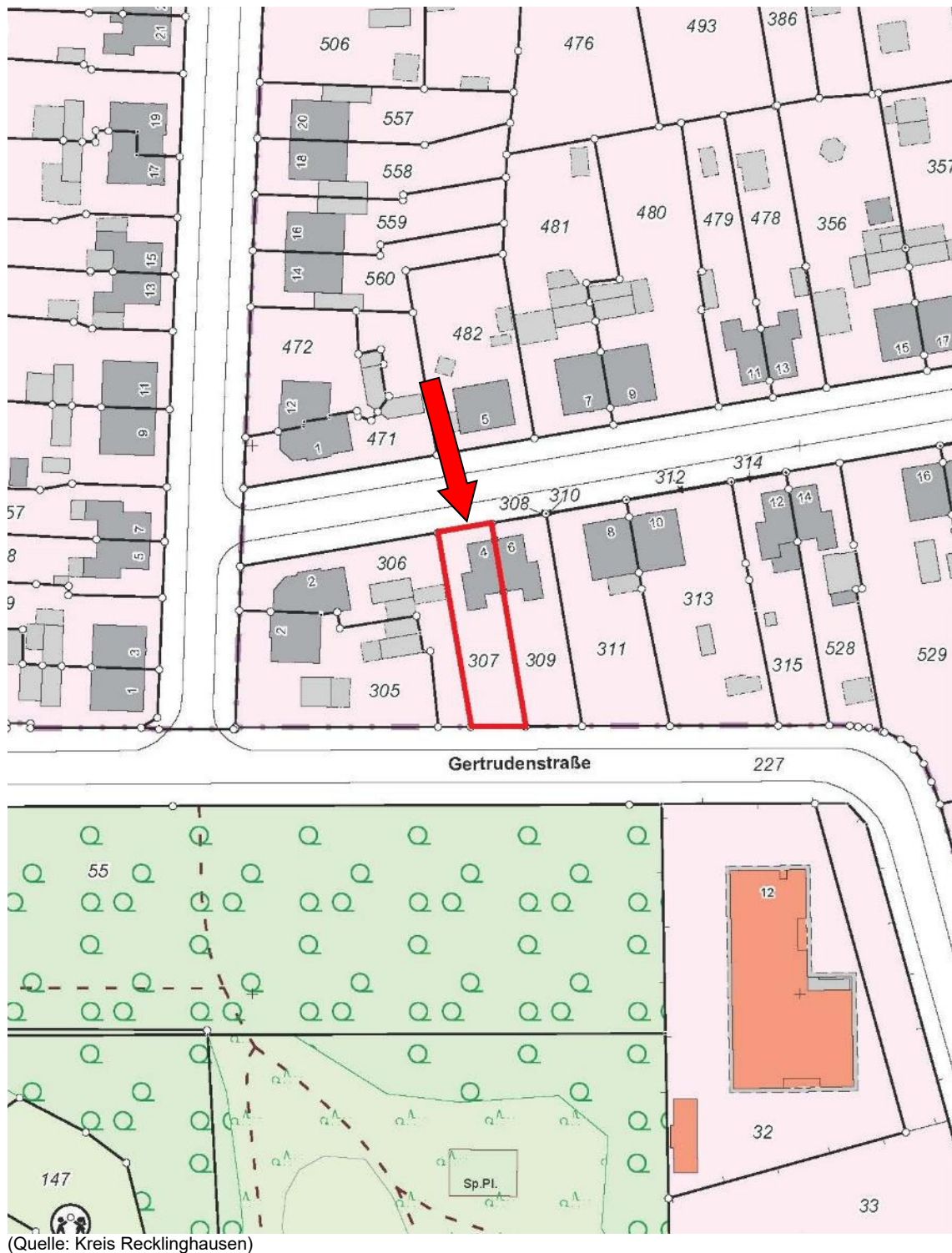
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04124597 vom 18.03.2026 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

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigelegt. Weitere Karten können im Internet unter:

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

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 18894:

Grundbuch von Herten:	Blatt 18894
Gemarkung:	Herten
Flur:	14
Flurstück:	307
Flurstücksgröße:	366 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Ilsenstraße 4

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs 18894:

lfd. Nr. 1:

wurde gelöscht

lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 49/25).
Eingetragen am 25.08.2025.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs 18894:

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

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten, Dezernat 4 (Bürgerservice Bauen), wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass auf dem Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen, Ilsestraße 4, Gemarkung Herten, Flur 14, Flurstück 307, derzeit keine Baulast i.S. 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 Herten, Flur 14, Flurstück 307, Ilsestraße 4 in Herten, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten, 50.3 - Fachstelle Wohnen, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Ilsestraße 4 in Herten nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten, Dezernat 4 - Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Herten, Ilsestraße 4 nicht in die Denkmalliste der Stadt Herten eingetragen ist. Es ist zurzeit auch nicht beabsichtigt, es in die Denkmalliste der Stadt Herten einzutragen. Das Objekt befindet sich nicht im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Denkmalbereichssatzung. Es ist zurzeit auch nicht beabsichtigt, für den Bereich eine Denkmalbereichssatzung zu erlassen.

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Laut schriftlicher Auskunft des Dezernat 4 (Bürgerservice Bauen) der Stadt Herten wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das Grundstück (Herten, Ilsestraße 4) zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen.

Erschließungskosten:

Von der Stadtverwaltung Herten, Dezernat 4 – Erschließung -, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass der Erschließungsbeitrag für das Grundstück Herten, Ilsenstraße 4, Gemarkung Herten, Flur 14, Flurstück 307, gelegen an den öffentlichen Erschließungsanlagen Ilsenstraße und Gertrudenstraße, nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung und der Satzung der Stadt Herten für die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 06.06.1991,

- nicht mehr erhoben wird.
- Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) können noch berechnet und erhoben werden (Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlagen, ohne Kanal)
- Straßenlandabtretungen vorgesehen: nein
- Stellplatzablösverpflichtung: nein
- Kostenerstattungsbeiträge gem. § 135 a BauGB: nein

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft des Dezernat 4 (Bürgerservice Bauen) der Stadt Herten wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, ist das Grundstück im Flächennutzungsplan der Stadt Herten als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück liegt ebenfalls im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 169 „Herten-Scherlebeck, Bergarbeitersiedlung Gertrudenau“.



(Quelle: Stadt Herten)

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schlägel & Eisen“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Schlägel & Eisen“ ist eine Aktiengesellschaft in Essen.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadenverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten 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 „Em-schermulde-Süd-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine GmbH in Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf 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 heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1940er Jahre umgegangen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr 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

205,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer eingeschossigen Wohnbaufläche mit einer Grundstückstiefe von 50 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 36,5 m, gegenüber der Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks von 50 m, wird, laut Kreuztabelle des Gutachterausschusses, ein Zuschlag in Höhe von rund 15 % 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: 205,00 €/m²

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe, in Höhe von rund 15 %

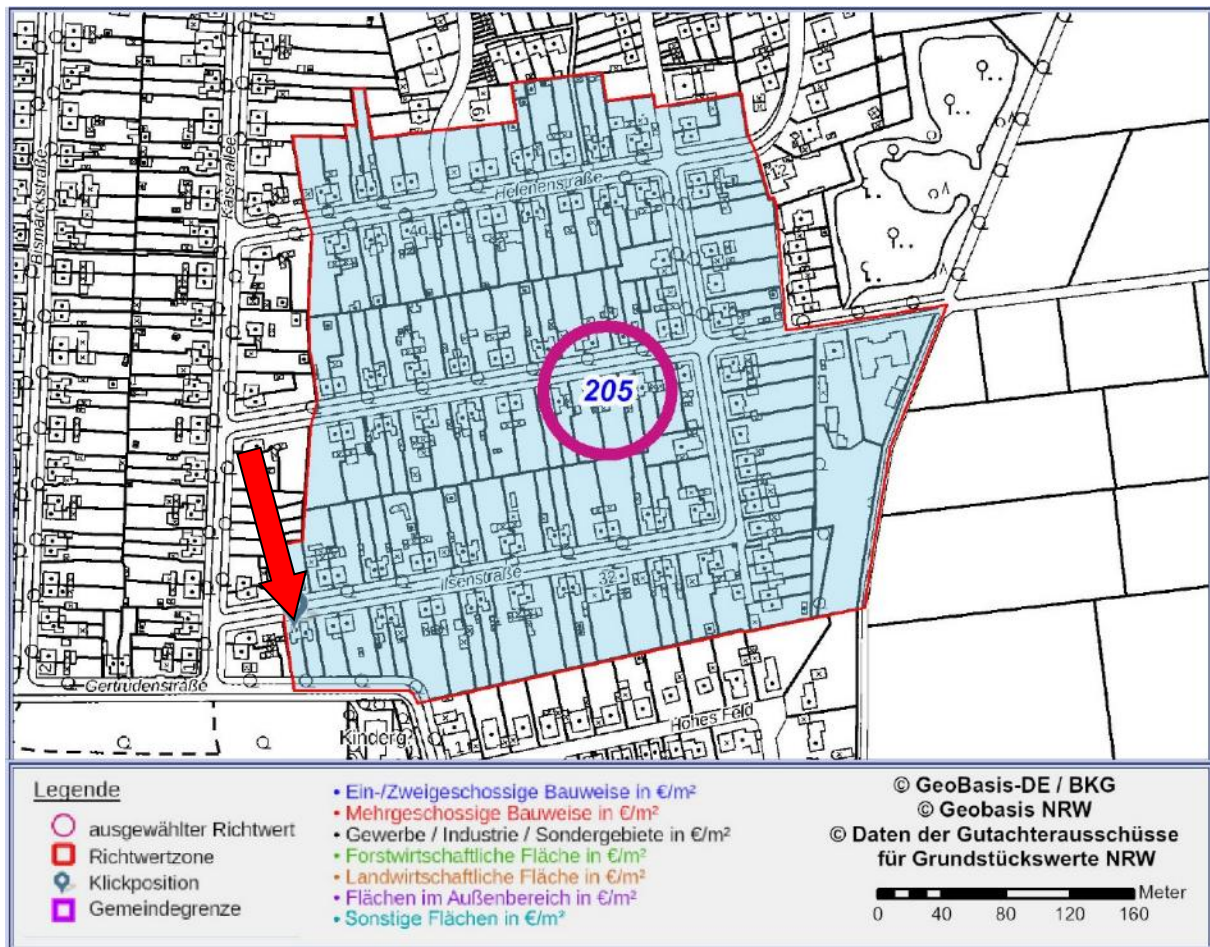
$$\begin{array}{rcl}
 205,00 \text{ €/m}^2 \times 15 \% & = & 30,75 \text{ €/m}^2 \\
 & & \hline
 & = & 235,75 \text{ €/m}^2 \\
 & & \text{rd. } 236,00 \text{ €/m}^2
 \end{array}$$

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

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück: 307	366 m ²	236,00 €/m ²	= 86.376,00 €

Bodenwert gesamt rd. = 86.400,00 €

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, mit den diesbezüglichen Aussagen des Eigentümers und die Unterlagen aus der 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 und der Bauakte sowie den Aussagen des Eigentümers beim Ortstermin. 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 um eine eingeschossige, vollständig unterkellerte Einfamilien Doppelhaushälfte mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss sowie einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbau.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich, laut Bauakte, ca. 1912 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet sowie nachträglich in Teilbereichen umgebaut und teilmodernisiert. Das Dachgeschoss ist ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Gebäude ist eingeschossig, vollständig unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist. Die Außenwandflächen sind mit einem Klinker versehen, am Ortgang ist Sandstein sichtbar. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig mit Satteldach und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss
Unterkellerung:	das Hauptgebäude ist vollständig unterkellert; der Anbau ist nicht unterkellert
Ursprungsbaupjahr:	ca. 1912 (lt. Bauakte); nachträglich in Teilbereichen umgebaut und teilmodernisiert
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk mit Klinker, am Ortgang mit Sandstein

Geschossdecken:	Stahlbeton über KG; Holzbalken ab EG
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk
Treppen:	Stahlbetontreppe ins KG, Holztreppe ab EG
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach mit Eindeckung aus Betondachsteinen und teilweise einer Unterspannbahn; das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut; der Spitzboden ist zu Abstellzwecke ausgebaut
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
Haustür:	Holztür mit Lichtöffnung und Oberlicht
Innentüren:	eine Holztüre mit Holzzarge; Rest nicht vorhanden
Oberböden:	Holzdielen, teilweise mit Fliesen bzw. Textilboden; Rest nicht vorhanden

Wandverkleidungen:	verputzt, teilweise tapeziert bzw. im Bad teilweise gefliest; Rest nicht vorhanden
Deckenverkleidungen:	verputzt, tlw. abgehängte Decke
Elektro-Installation:	Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schalter zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich im Erdgeschoss; Schalterprogramm in normaler bzw. einfacher Ausstattung der Räume
Sanitär-Installationen:	bodenstehendes WC mit Aufputzspülkasten, Badewanne und Waschbecken (Bad im EG)
Heizung:	Gasheizung (Baujahr unbekannt), welche sich im Erdgeschoss befindet
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Gas-, Wasser- und Stromanschluss sowie Telefon sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	nicht vorhanden

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Der Zugang zum überdachten Hauseingang mit einer Stufe erfolgt vom Gehweg aus über eine gepflasterte Wegefläche. Die Grundstücksfläche direkt hinter dem Haus ist ebenfalls mit Pflastersteinen ausgelegt, hier befindet sich auch der Ausgang von der Essküche aus mit zwei Stufen. Am Ende des Grundstücks befindet sich ein Gartenhaus, welches aufgrund eines Brandes jedoch einsturzgefährdet ist. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist mit Rasen gesät bzw. mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine eingeschossige, vollständig unterkellerte Einfamilien Doppelhaushälfte mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss sowie einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbau. Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

Das Erdgeschoss teilt sich auf in Diele, Bad, Essküche und Wohnzimmer. Von der Diele aus gelangt man über eine Treppe hoch in das Dachgeschoss, welches sich in Flur und zwei Zimmer anordnet. Der Spitzboden ist lediglich zu Abstellzwecke nutzbar. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung der Einfamilien Doppelhaushälfte teilweise dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen, da im Erdgeschoss ein gefangener Raum vorhanden sind. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen überwiegend den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden. Die Raumhöhen wurden gemessen, sie liegt z.B. im Erdgeschoss bei ca. 2,64 m im Lichten bzw. im Dachgeschoss bei ca. 2,46 m im Lichten. 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 ein Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

- Das zu bewertende Objekt ist überwiegend entkernt und befindet sich im Rohbau. Zudem ist es über einen längeren Zeitraum nicht beheizt worden. Die Heizungs- und Sanitärobjekte sind auf Funktionsfähigkeit zu prüfen. Die Dacheindeckung und der Dachstuhl sind fachgerecht zu prüfen und instand zu setzen. Die Oberböden, Decken- und Wandbeläge sind zu ergänzen. Die Elektroinstallation ist fachgerecht zu prüfen und instand zu setzen. Die Treppe ist fachgerecht zu prüfen und instand zu setzen. Die Fenster, Haustür und Innentüren sind fachgerecht zu prüfen und instand zu setzen.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer und zur Herstellung einer ersten, einfachen Nutzung des Gebäudes, in Höhe von **60.000,- € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

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 eine eingeschossige Einfamilienhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und einem Anbau zu beurteilen, welche ursprünglich laut Bauakte ca. 1912 errichtet sowie nachträglich umgebaut und teilmodernisiert wurde. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **12 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden dem örtlichen Aufmaß entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 76 m², die sich wie folgt aufteilt:

Erdgeschoss

	Faktor:	Fläche:
<u>Diele:</u>		
3,09 * 1,44	4,45 m ² x 1,00	4,45 m ²
<u>Bad:</u>		
2,05 * 2,89	5,92 m ² x 1,00	5,92 m ²
<u>Essküche:</u>		
4,19 * 5,04 – 0,14 * 0,55 – 0,81 * 1,70 – 2,15 * 1,20	17,08 m ² x 1,00	17,08 m ²
<u>Wohnzimmer:</u>		
4,56 * 3,47 – 0,14 * 0,39	15,77 m ² x 1,00	15,77 m ²
	Zwischensumme EG:	43,22 m ²

Dachgeschoss

<u>Flur:</u>		
1,30 * 2,16 – 0,55 * 1,15 * 0,5	2,49 m ² x 1,00	2,49 m ²
<u>Zimmer 1:</u>		
4,19 * 3,89 – 0,13 * 0,55 – 0,83 * 2,54 – 0,43 * 1,20 * 0,5	13,86 m ² x 1,00	13,86 m ²
<u>Zimmer 2:</u>		
4,57 * 3,64 – 0,14 * 0,55 – 0,22 * 3,64 * 0,5	16,16 m ² x 1,00	16,16 m ²
	Zwischensumme DG:	32,51 m ²
	rund	<u>76 m²</u>

3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2021) aus den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte ermittelt und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Haus (unterkellert)

Kellergeschoss

$$5,13 * 9,66 - 0,54 * 2,40 = 48,26 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$5,13 * 9,66 - 0,54 * 2,40 = 48,26 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$5,13 * 9,66 - 0,54 * 2,40 = \underline{48,26 \text{ m}^2}$$

144,78 m²

rd. 145 m²

Anbau (nicht unterkellert)

Erdgeschoss

$$3,52 * 6,78 - 1,65 * 2,08 - 1,11 * 2,40 = 17,77 \text{ m}^2$$

rd. 18 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-/Qualitätsstichtag.

- 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 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 Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere § 14 ImmoWertV) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Einfamilienhäuser vor.

Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis eines modifizierten Liquidationswertverfahrens gemäß § 8 (3).4 a) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) bewertet. Hier wird von einer teilweisen Liquidation (Teilabriss) der vorhandenen Bausubstanz, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte, ausgegangen, wobei eine Anrechnung von Restwerten (Herstellungswerten) für die Ersparnis von Neubaukosten durch die Verwendung vorhandener, wiederzuverwertender Bauteile berücksichtigt wird. Ein Abzug für die Rückbaukosten (Kosten für den Teilabriss) erfolgt nicht, da hier ein Anerkennungswert für den vorhandenen, verwertbaren Restwert nach dem Teilabriss ermittelt wird. Die Anwendung erfolgt entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr von Objekten im Stadtgebiet von

Herten/ Kreis Recklinghausen und vergleichbaren Städten mit einem ähnlichen Grundstücksmarkt. Dieses Verfahren wird daher nachfolgend als Unterstützungsverfahren angewandt.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Sachwertverfahrens bewertet und mittels des modifizierten Liquidationswertes plausibilisiert.

4.1 Ermittlung des Sachwerts:

4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2010 = 100) auf den Wertermittlungstichtag (4. Quartal 2025 = 190,6) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen Alters erfolgt gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung) linear.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
Ursprungsbaupjahr	=	ca. 1912
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	12 Jahre

Gebäudeteil	Bruttogrundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungswert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Haus	145 m ²	1.458,00 €/m ²	211.410,00 €	- 85 %	31.712,00 €
Anbau	18 m ²	1.172,00 €/m ²	21.096,00 €	- 85 %	3.164,00 €
Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten				=	34.876,00 €

zzgl. Wert der besonderen Bauteile (zum Zeitwert): Eingangsüberdachung, Außenstufen + 1.500,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Gartenhaus, Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, der Zuwegung bzw. der gepflasterten Freiflächen einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt: + 9.500,00 €

45.876,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 45.900,00 €

4.1.2 Sachwertberechnung:

Der zu ermittelnde Sachwert setzt sich zusammen aus den zuvor einzeln ermittelten Werten:

a) des Bodenwerts**b) des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen** (zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/Instandhaltungsrückstau)

Bodenwert nach 2.6.2	86.400,00 €
Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	<u>45.900,00 €</u>
Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	132.300,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2025 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise in Herten, im Preissegment bis 150.000,00 €, oberhalb des Sachwerts liegen (gemäß der veröffentlichten Tabelle im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen). Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der Untersuchungen des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittenen persönlichen Gestaltung des Gebäudes und des vorgefundenen Zustands, hält der Unterzeichner einen Zuschlag auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwandes) in Höhe von rund 10 % für gerechtfertigt. Mithin ergibt sich:

10 %	v. H.	von	132.300,00 €	<u>+ 13.230,00 €</u>
			Summe:	145.530,00 €
abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:				<u>- 60.000,00 €</u>
				85.530,00 €

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: **rd. 86.000,00 €**

4.2 Ermittlung des modifizierten Liquidationswertes:

Der bauliche Unterhaltungszustand ist, wie der vorstehenden Aufstellung sowie den Fotoaufnahmen des Objekts zu entnehmen ist, als sehr vernachlässigt zu bezeichnen. Im Rahmen der Behebung dieses Instandhaltungsrückstaus könnten zudem auch zusätzliche, zum Teil nicht unerhebliche Modernisierungskosten anfallen, die aufgrund der verschärften Anforderungen des Wärmeschutzes bei bestehenden Gebäuden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) gelten. Bei Zugrundelegung dieser Kosten (die zur Beseitigung der zuvor genannten Mängel - Wert des Instandhaltungsaufwands Punkt 3.3, zuzüglich der in diesem Zusammenhang möglicherweise anfallenden Modernisierungskosten in der Auflistung unter Punkt 3.3 nicht enthalten) sowie unter Berücksichtigung einer Anpassung der jetzigen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung an die momentane Nutzungsanforderung der Marktteilnehmer, ist eine Revitalisierung der vorhandenen Bausubstanz der zu bewertenden Immobilie, als erforderlich einzustufen. Bei vergleichbaren Objekten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für solche Objekte noch sogenannte Anerkennungsrestwerte für die vorhandene Bausubstanz gezahlt, obwohl diese unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in Gänze als nicht erhaltenswürdig einzustufen sind. Nach sachverständiger Einschätzung ist, unter Berücksichtigung des einseitigen Anbaus und den damit verbundenen Schwierigkeiten in Falle eines Abbruchs, deshalb davon auszugehen, dass ein üblicher Marktteilnehmer für die vorhandene Bausubstanz des zu bewertenden Objekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bereit ist, einen Restanerkennungsrestwert zu zahlen. Hierdurch kann ein potentieller Käufer die noch nutzbare Bausubstanz zur Umstrukturierung (Instandsetzung und Modernisierung) nutzen und Kosten im Vergleich zu einer Neubebauung einsparen (vgl. hierzu Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2014]: 7. Auflage; Seite 2396 ff). Nachfolgend wird daher das zu bewertende Objekt auf Basis eines modifizierten Liquidationswertverfahrens gemäß § 8 (3).4 a) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) bewertet. Hier wird von einer teilweisen Liquidation (Teilabriss) der vorhandenen Bausubstanz, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte (noch nutzbare Bausubstanz zur Umstrukturierung), ausgegangen, wobei eine Anrechnung von Restwerten (Herstellungswerten) für die Ersparnis von Neubaukosten durch die Verwendung vorhandener, wiederzuverwertender Bauteile berücksichtigt wird. Ein Abzug für die Rückbaukosten (Kosten für den Teilabriss) erfolgt nicht, da hier ein Anerkennungsrestwert für den vorhanden, verwertbaren Restwert nach dem Teilabriss ermittelt wird. Die Anwendung erfolgt entsprechend

dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr von Objekten in ähnlicher Lage im Stadtgebiet von Herten/ Kreis Recklinghausen und vergleichbaren Städten mit einem ähnlich nachfrageorientierten Grundstücksmarkt. Dieses Verfahren wird daher nachfolgend nur als Unterstützungsverfahren angewandt.

4.2.1 Berechnung des modifizierten Liquidationswertes:

Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen = 45.900,00 €

Sachverständigerseits wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil der Rohbausubstanz im Zuge einer Umstrukturierung der baulichen Anlagen wiederverwendet werden kann. Zur Ermittlung des anrechenbaren Restwertes wird hier ein Faktor in Höhe von 20 % (0,20) nachfolgend in Ansatz gebracht. Es ergibt sich somit folgende Berechnung.

Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen	45.900,00 €	x	0,20	=	9.180,00 €
---	-------------	---	------	---	------------

zzgl. Bodenwert:		=	86.400,00 €
			95.580,00 €

Modifizierter Liquidationswert	rund =	96.000,00 €
---------------------------------------	---------------	--------------------

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

Ermittelte Werte

a) Sachwert	=	86.000,00 €
b) modifizierter Liquidationswert	=	96.000,00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen eine geringe Differenz zwischen dem Sachwert und dem modifizierten Liquidationswert. In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. 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 Herten, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Herten, Flur 14, Flurstück 307, Ilsestraße 4 in 45701 Herten, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29. Januar 2026, auf insgesamt

90.000,00 €
(neunzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.184,00 €/m² Wohnfläche inklusive Pkw-Stellplatz.

festgestellt. Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Das Gutachten umfasst 40 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke 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 26.03.2026

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.“