

# Gutachten

**Unser Aktenzeichen:**

**AGR-158-23-HE**

**Grundstück:**

**Im Dahl 23  
45699 Herten**

Flur 76

Flurstücke 486 und 484

Gemarkung Herten

Grundbuchblatt 9573 von Herten



**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Recklinghausen  
Reizensteinstraße 17-21  
45657 Recklinghausen**

**Geschäftsnummer:**

**22 K 54/23**

**Zweck des Gutachtens:**

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Herten, Flur 76, Flurstücke 486 und 484, Im Dahl 23 in 45699 Herten, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

**Ortstermin:**

**Donnerstag, 11.01.2024, 14:00 Uhr**

**Wertermittlungsstichtag/  
Qualitätsstichtag:**

**11. Januar 2024**

**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.



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.

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

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:

<b>1.0</b>	<b>Inhaltsverzeichnis:</b> .....	<b>2</b>
1.1	Einleitung: .....	3
1.2	Grundlagen: .....	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen: .....	7
<b>2.0</b>	<b>Grundstückbeschreibung:</b> .....	<b>10</b>
2.1	Stadtplan: .....	12
2.2	Luftbild: .....	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte: .....	14
2.4	Grundbuch: .....	15
2.5	Behördliche Auskünfte: .....	17
2.6	Ermittlung des Bodenwerts: .....	20
2.6.1	Bodenrichtwert: .....	20
2.6.2	Bodenwertfeststellung: .....	21
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: .....	22
<b>3.0</b>	<b>Baubeschreibung:</b> .....	<b>23</b>
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts: .....	24
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung: .....	27
3.3	Baulicher Zustand/Schäden: .....	28
3.4	Restnutzungsdauer: .....	29
3.5	Berechnung der Wohnfläche: .....	30
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche: .....	31
<b>4.0</b>	<b>Wertermittlung des bebauten Grundstücks:</b> .....	<b>32</b>
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 Ertragswerts: .....	38
4.2.1	Mietsondierung: .....	38
4.2.2	Bewirtschaftungskosten: .....	38
4.2.3	Liegenschaftszinssatz: .....	39
4.2.4	Ertragswertberechnung: .....	40
<b>5.0</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert):</b> .....	<b>41</b>
<b>6.0</b>	<b>Fotoanlage:</b> .....	<b>42</b>
<b>7.0</b>	<b>Baupläne:</b> .....	<b>46</b>

## 1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 25.10.2023 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 9573 von Herten, Gemarkung Herten, Flur 76, Flurstücke 486 und 484, Im Dahl 23 in 45699 Herten, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten. Mit Beschluss vom 23.01.2024 wurde mitgeteilt, dass das Verfahren einstweilen eingestellt ist. Mit Schreiben vom 05.09.2024 wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Verfahren fortgeführt und das Gutachten erstellt werden soll.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 11.01.2024 um 14:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit dem Eigentümer, seiner Mutter sowie der Mieterin 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 von mir beim zuständigen Amtsgericht Recklinghausen der Grundbuchauszug mit Abdruck vom 02.11.2023 besorgt. Des Weiteren liegen dem Unterzeichner aus dem Vorverfahren 022 K 039/22, welches mit Beschluss vom 15.06.2023 aufgehoben wurde, einige städtischen Auskünfte (Baulastenauskunft, Altlastenauskunft) vor.

In der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Herten ist, laut telefonischer Rückmeldung der Mitarbeiterin des Bauordnungsamts, keine Grundriss- oder Schnittzeichnung vorhanden. Dort befindet sich lediglich ein Bauschein aus dem Jahr 1953. 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 des vorliegenden Katasterplans. 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 11.01.2024.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine eingeschossige, vollständig unterkellerte Einfamilien Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat zum Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung 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 01.01.2024 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 02.11.2023
- 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) Einschlägige Fachliteratur:

- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2018]: 8. Auflage;
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten.

### **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 Sachwerts und 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 der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor, die Bodenrichtwerte und die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) sowie der Mietspiegel 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 südlich in der Stadt Herten, im Ortsteil Herten-Südost, und ist ca. 2,3 km vom Stadtzentrum Herten entfernt. Das Grundstück wird von der Straße Im Dahl, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 617 m<sup>2</sup> in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beige-fügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 2,3 km von Herten-Zentrum
  - ca. 7,0 km von Westerholt-Zentrum
  - ca. 1,4 km von der A 2, Anschlussstelle Herten
  - ca. 6,0 km von der A 43, Kreuz Recklinghausen
  - ca. 11,0 km von der A 52, Anschlussstelle Gelsenkirchen-Buer-West
  - ca. 3,2 km vom Bahnhof Herten (Westf.)
  - ca. 7,7 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen
- entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einer eingeschossigen Einfamilien-doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, eingeschossigen Wohnbebauung (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser). 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 Stadtteilzentrum Südost 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 und die Grundakte wurden nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte und Grundakte, eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs, nicht bekannt geworden.

Die Abmessungen und Bebauung der Flurstücke ergeben sich wie folgt:

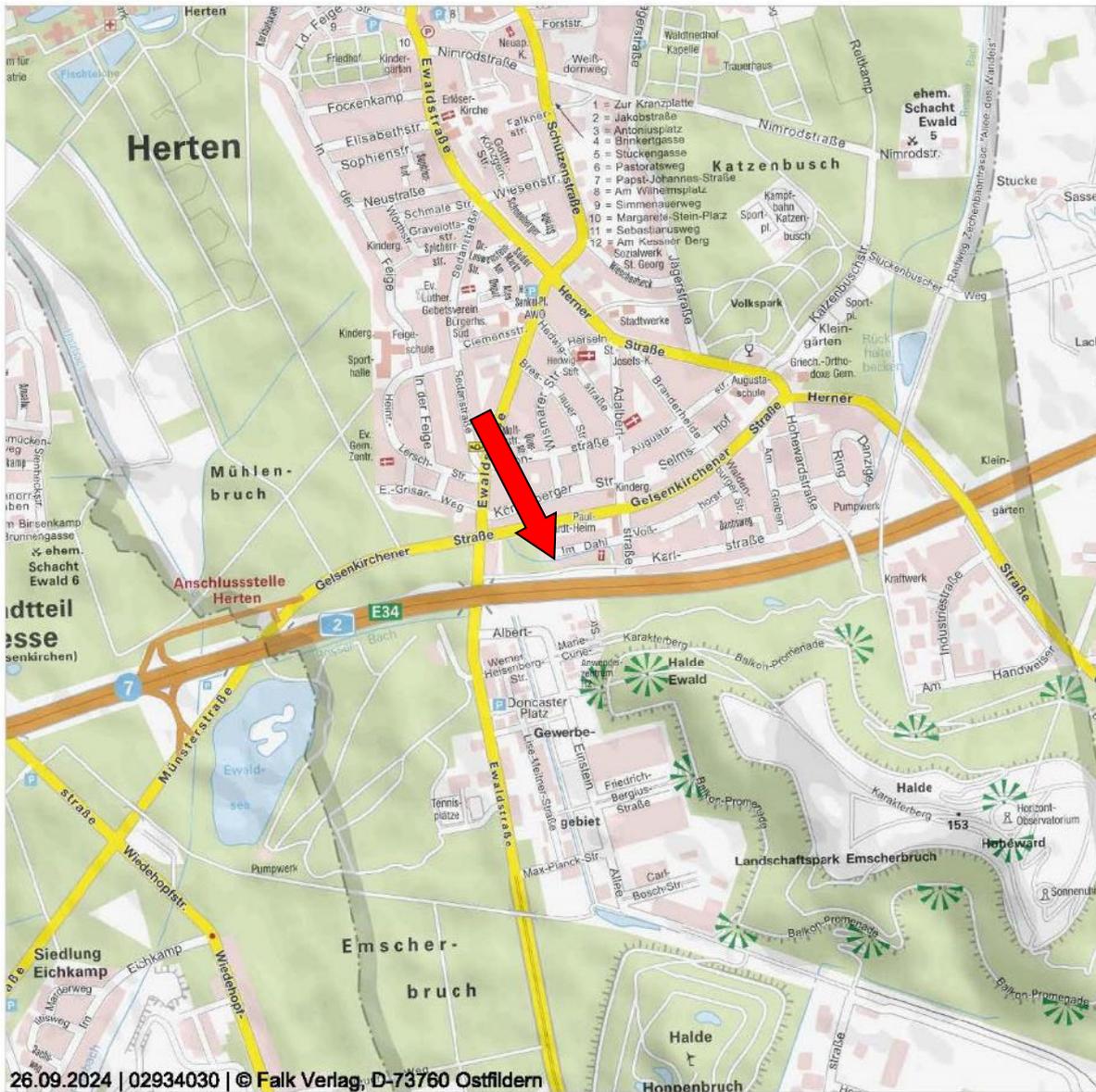
<b>Flurstück</b>	<b>mittlere Breite in m</b>	<b>mittlere Tiefe in m</b>	<b>Bebauung in %</b>
486	14 m	41 m	16 %
484	1 m	41 m	0 %

## 2.1 Stadtplan:

**Regionalkarte MairDumont**  
45699 Herten , Westf, Im Dahl 23



geoport



26.09.2024 | 02934030 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



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

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: 2024

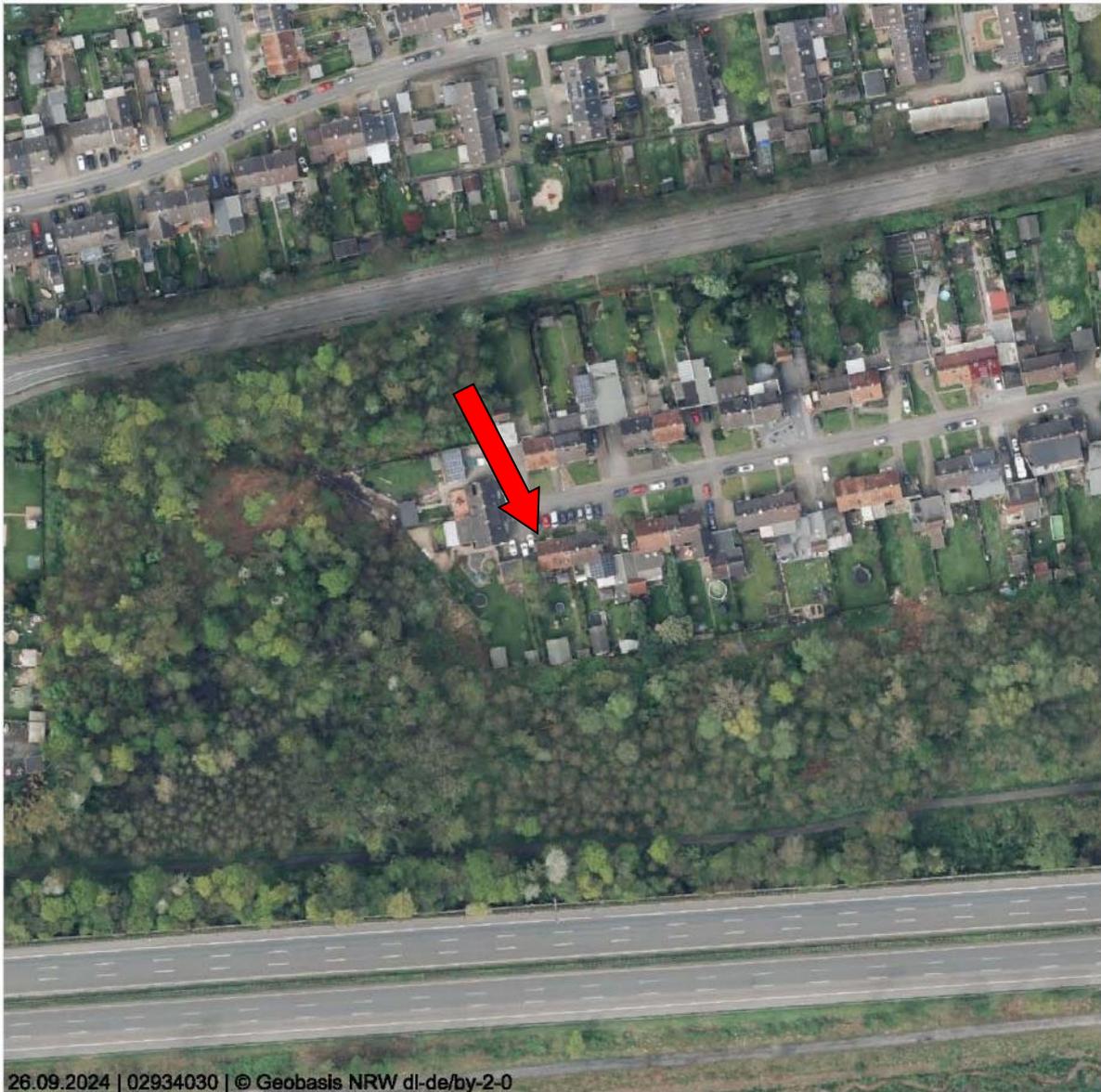
**on-geo** Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02934030 vom 26.09.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

## 2.2 Luftbild:

### Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45699 Herten , Westf, Im Dahl 23



26.09.2024 | 02934030 | © Geobasis NRW dl-de/by-2-0

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 20cm. 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)



## 2.4 Grundbuch:

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Herten: Blatt 9573  
Gemarkung: Herten  
Flur: 76

lfd. Nr.:	Flurstück:	Größe in m <sup>2</sup> :	Wirtschaftsart und Lage:
1	486	576	Hof- und Gebäudefläche; Im Dahl 23
2	484	41	Weg, Im Dahl

### Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:

#### lfd. Nr. 1 und Nr. 2:

wurden jeweils gelöscht

#### lfd. Nr. 3 / Flurstück 484 betreffend:

Grunddienstbarkeit – Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Herten Flur 76 Flurstück 483 (Herten Blatt 8028). Gemäß Bewilligung vom 09. Januar 1986 eingetragen am 11. November 1986.

#### lfd. Nr. 4 / beide Flurstücke betreffend:

Nießbrauch für einen Herrn, geboren am 16.05.1932 – löscher bei Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom 12.02.2010 (UR-Nr. 69/2010, Notar aus Herten). Einge-  
tragen am 09.03.2010.

**lfd. Nr. 5 / beide Flurstücke betreffend:**

Rückauffassungsvormerkung. Bezug: Bewilligung vom 12.02.2010 (UR-Nr. 69/2010, Notar aus Herten). Eingetragen am 09.03.2010.

**lfd. Nr. 6 bis Nr. 8:**

wurden jeweils gelöscht

**lfd. Nr. 9 / beide Flurstücke betreffend:**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 54/23). Eingetragen am 06.09.2023.

**Eintragungen in Abteilung III  
des Grundbuchs:**

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

Die Eintragungen in Abteilung II unter der laufenden Nummer 3 und 4 werden auftragsgemäß in einem separaten Schreiben bewertet.

## **2.5 Behördliche Auskünfte:**

### **Baulastenauskunft:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten, Dezernat 4 (Bauordnungsamt), wurde dem Unterzeichner mit Schreiben vom 01.09.2022 schriftlich mitgeteilt, dass auf dem Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen Herten, Im Dahl 23, Gemarkung Herten, Flur 76, Flurstück 486 sowie Herten, Im Dahl, Gemarkung Herten, Flur 76, Flurstück 484, 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 mit Schreiben vom 05.09.2022 schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Herten, Flur 76, Flurstücke 484 und 486, Im Dahl sowie Im Dahl 23 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 per E-Mail vom 07.11.2023 schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Im Dahl 23 in Herten nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

### **Denkmalschutz:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten, Fachdezernat 4 - Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner mit Schreiben vom 09.10.2024 schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Im Dahl 23 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 liegt nicht im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Denkmalbereichssatzung. Es ist zurzeit auch nicht beabsichtigt, für diesen Bereich eine Denkmalbereichssatzung zu erlassen.

### **Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:**

Laut schriftlicher Auskunft vom 12.09.2022 des Dezernat 4 (Bauordnungsamt) der Stadt Herten wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das Grundstück (Herten, Im Dahl 23) zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen in Form von ordnungsbehördlichen Verfahren vorliegen.

**Erschließungskosten:**

Von der Stadtverwaltung Herten, Dezernat 4 – Erschließung -, wurde dem Unterzeichner per Schreiben vom 03.11.2023 schriftlich mitgeteilt, dass der Erschließungsbeitrag für das Grundstück Herten, Im Dahl, Gemarkung Herten, Flur 76, Flurstück 484 sowie Herten, Im Dahl 23, Gemarkung Herten, Flur 76, Flurstück 486, gelegen an der öffentlichen Erschließungsanlage Im Dahl, nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit 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 vom 04.12.2023 der Stadt Herten, Dezernat 4 – (Untere Bauaufsichtsbehörde), sind die Grundstücke im Flächennutzungsplan der Stadt Herten als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, sodass sich die Beurteilung nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebaute Ortsteile – richtet. Für die Grundstücke wurden keine vorbereiteten Maßnahmen zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gem. § 141 (3) BauGB und keine vorbereitende Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen gem. § 165 (3) BauGB beschlossen. Ebenfalls wurde kein Stadtumbaugebiet nach § 171b (1) BauGB festgelegt. Im Regionalplan Ruhr gilt für die betroffenen Grundstücke die Festlegung der allgemeinen Siedlungsbereiche.

**Bergbauauskunft:**

Nach schriftlicher Auskunft vom 23.09.2022 der Bezirksregierung Arnsberg, liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ewald“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Ewald“ ist eine Aktiengesellschaft in Essen.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadenverzicht 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 Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage, wird jedoch mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Emschermulde-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 Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

## 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 01.01.2024 des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, auf

**205,00 €/m<sup>2</sup>**

für das zu bewertende Grundstück, bei einer eingeschossigen Wohnbaufläche mit einer Grundstückstiefe von 50 m, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei. Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2024) 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 41 m, gegenüber der Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks von 50 m, wird, laut Kreuztabelle des Gutachterausschusses, ein Zuschlag in Höhe von rund 10 % 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 01.01.2024: 205,00 €/m<sup>2</sup>

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe, in Höhe von rund 10 %

$$205,00 \text{ €/m}^2 \times 10 \% = 20,50 \text{ €/m}^2$$


---


$$= 225,50 \text{ €/m}^2$$

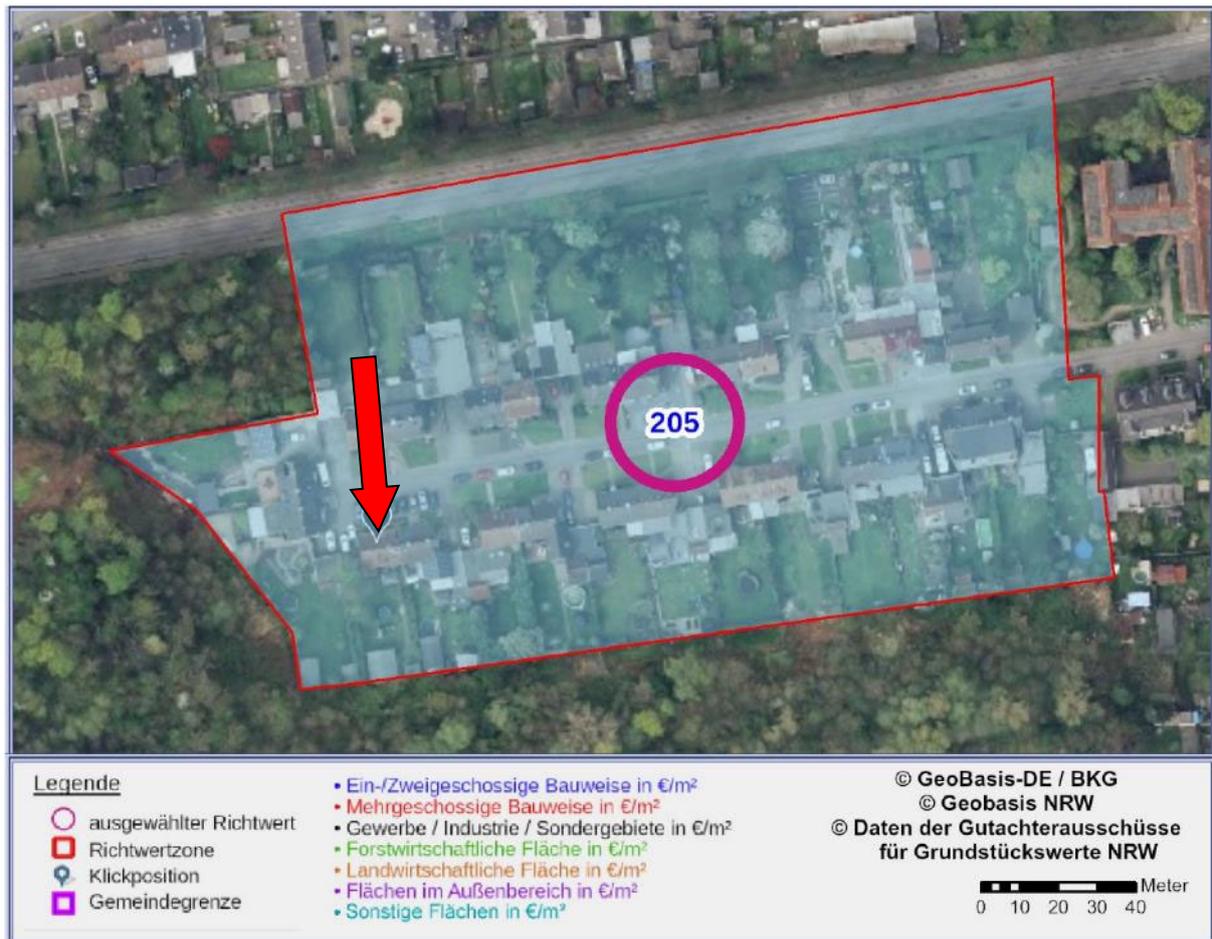
rd. 226,00 €/m<sup>2</sup>

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: 486	576 m <sup>2</sup>	226,00 €/m <sup>2</sup>	= 130.176,00 €
Flurstück: 484	41 m <sup>2</sup>	226,00 €/m <sup>2</sup>	= 9.266,00 €
			<hr/>
			= 139.442,00 €

**Bodenwert gesamt rd. = 139.440,00 €**

## 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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>

**Aktualität:** 01.01.2024

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, seiner Mutter und der Mieterin.

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. 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 ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus wurde in massiver Mauerwerksbauweise errichtet sowie nachträglich, in Teilbereichen, umgebaut und teilmodernisiert. Das Baujahr ist, laut Bauschein aus der Bauakte, ca. 1953. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut, der Spitzboden ist lediglich zu Abstellzwecke nutzbar. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Ziegeln gedeckt ist. Die Außenwandflächen sind an der Vorder- und Rückfassade mit Riemchen bzw. die Giebelfassade mit Kratzputz versehen. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, welche sich im Kellergeschoss befindet. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung. Die Innentüren sind aus Holz mit Holzzargen. Die Fenster sind aus Kunststoff bzw. Holz mit Isolierverglasung gefertigt sowie mit Kunststoff- bzw. Holzrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen überwiegend dem Standard von teilmodernisierten Wohnhäusern dieses Baujahres. 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 Gebäude ist vollständig unterkellert
Ursprungsbaupjahr:	ca. 1953 (lt. Bauakte); nachträglich umgebaut sowie teilmodernisiert
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk mit Riemchen an Vorder- und Rückfassade bzw. mit Kratzputz an Giebelfassade

Geschossdecken:	Stahlbeton
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 Ziegeln; das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut; der Spitzboden ist lediglich zu Abstellzwecke nutzbar
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststoff- bzw. Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoff- bzw. Holzrollläden; Dachflächenfenster
Haustür:	Holztür mit Lichtöffnung (Vorder- und Rückfassade jeweils im EG), Leichtmetall mit Lichtöffnung (Rückfassade im KG)
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen
Oberböden:	Estrich mit Fliesen, Laminat, Linoleum bzw. PVC; im Spitzboden Holzdielen

Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, Strukturtapeete, Holzverkleidung, Riemchen, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel in der Küche
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, Paneele, Styropor, tlw. abgehängte Decke
Elektro-Installation:	Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schalter zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich im Erd- und Kellergeschoss; Schalterprogramm in normaler Ausstattung der Räume
Sanitär-Installationen:	bodenstehendes WC mit Aufputzspülkasten, Badewanne, Dusche und Waschbecken (Bad im EG); bodenstehendes WC mit Druckspüler, Dusche und Waschbecken (Bad im DG)
Heizung:	Gasheizung (Baujahr unbekannt, vermutlich vor ca. 2004)
Warmwasserbereitung:	über die Heizung
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Gas-, Wasser-, Strom- und Kabelanschluss sowie Telefon sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Einbauleuchten, Kabelanschluss

### **3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:**

#### **Außenanlagen:**

Der Zugang zum überdachten Hauseingang mit fünf Stufen an der Vorderfassade erfolgt vom Gehweg aus über einen plattierten Weg. Die Grundstücksfläche neben und direkt hinter dem Haus sowie auch die Wegefläche zum hinteren Grundstücksbereich ist ebenfalls mit Pflastersteinen ausgelegt. Neben der Giebelfassade ist Platz für einen Pkw. Hinter dem Wohnhaus befindet sich die Kelleraußentreppe mit sieben Stufen sowie der rückwärtige, überdachte Ausgang vom Esszimmer aus mit fünf Stufen. Am Ende des Grundstücks befindet sich ein Holzgartenhaus sowie ein Holzschuppen. 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 Einfamiliendoppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

Das Erdgeschoss teilt sich auf in Diele, Flur, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Esszimmer. Von der Diele aus gelangt man über eine Treppe hoch in das Dachgeschoss, welches sich in vier Zimmer und Bad anordnet. Der Spitzboden ist, auch aufgrund der Zuwegung und des noch nicht fertigen Ausbaus, lediglich zu Abstellzwecke nutzbar. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung der Einfamiliendoppelhaushälfte teilweise dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen, da teilweise gefangene Räume vorhanden sind. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen 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 liegen z.B. im Erdgeschoss bei ca. 2,39 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 Ortstermin ein Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

- An der Rückfassade fehlt teilweise die Riemchenverkleidung.
- Die Fliesen an den Stufen der Kelleraußentreppe sind in Teilbereichen gerissen.
- In Teilbereichen sind die Wandflächen fachgerecht tapezier- und/bzw. malermäßig instand zu setzen.
- Die Elektrofeininstallation ist in Teilbereichen fachgerecht zu ergänzen.
- Teilweise sind die Holzfenster fachgerecht instand zu setzen.
- In der Türleibung des Kellerausgangs sind Feuchteschäden erkennbar.
- Der Kamin im Spitzboden ist versottet.

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, in Höhe von **12.000,- € - 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 Einfamilien-doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss zu beurteilen, welche ursprünglich, laut Bauakte, ca. 1953 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 **23 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 122 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

<b><i>Erdgeschoss:</i></b>	Faktor:	Fläche:
<u>Diele:</u> 1,29 * 2,80 – 0,11 * 1,01	3,50 m <sup>2</sup> x 1,00	3,50 m <sup>2</sup>
<u>Flur:</u> 2,13 * 1,01	2,15 m <sup>2</sup> x 1,00	2,15 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u> 1,35 * 3,75	5,06 m <sup>2</sup> x 1,00	5,06 m <sup>2</sup>
<u>Schlafzimmer:</u> 3,57 * 3,96	14,14 m <sup>2</sup> x 1,00	14,14 m <sup>2</sup>
<u>Wohnzimmer:</u> 7,02 * 4,20 – 0,48 * 0,35	29,32 m <sup>2</sup> x 1,00	29,32 m <sup>2</sup>
<u>Küche:</u> 1,88 * 3,92	7,37 m <sup>2</sup> x 1,00	7,37 m <sup>2</sup>
<u>Esszimmer:</u> 2,27 * 4,20 – 0,21 * 0,67	9,39 m <sup>2</sup> x 1,00	<u>9,39 m<sup>2</sup></u>
	Zwischensumme:	70,93 m <sup>2</sup>
<b><i>Dachgeschoss:</i></b>		
<u>Zimmer 1:</u> 3,58 * 3,58 – 3,58 * 0,46 – 3,58 * 0,80 * 0,5	9,74 m <sup>2</sup> x 1,00	9,74 m <sup>2</sup>
<u>Zimmer 2:</u> 2,39 * 3,51 – 0,30 * 0,34 – 2,39 * 0,16 – 2,39 * 0,90 * 0,5	6,83 m <sup>2</sup> x 1,00	6,83 m <sup>2</sup>
<u>Zimmer 3:</u> 7,05 * 3,55 – 0,52 * 0,66 – (7,05 – 2,00) * 0,21 – (7,05 – 2,00) * 0,80 * 0,5 + 2,19 * 1,24 + 0,61 * 1,01	24,94 m <sup>2</sup> x 1,00	24,94 m <sup>2</sup>
<u>Zimmer 4:</u> 2,27 * 3,34 – 0,40 * 0,98 – (2,27 – 0,98) * 0,25 – (2,27 – 0,98) * 0,88 * 0,5	6,30 m <sup>2</sup> x 1,00	6,30 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u> 1,54 * 0,84 + 0,92 * 1,98 – 0,92 * 0,72 * 0,5	2,78 m <sup>2</sup> x 1,00	<u>2,78 m<sup>2</sup></u>
	Zwischensumme:	50,59 m <sup>2</sup>
	<b>rund</b>	<b><u>122 m<sup>2</sup></u></b>

### 3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2021) aus dem vorliegenden Katasterplan überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss.

#### Wohnhaus:

Kellergeschoss

$$10,00 * 9,00 = 90,00 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$10,00 * 9,00 = 90,00 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$10,00 * 9,00 = \underline{90,00 \text{ m}^2}$$

270,00 m<sup>2</sup>

**rd. 270 m<sup>2</sup>**

## 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 Wertermittlungsstichtag. 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 Wertermittlungsstichtag. 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 des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfahren angewandt. 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 Herten vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Sachwertverfahrens bewertet und mittels des Ertragswertverfahrens 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 (1. Quartal 2024 = 181,2) 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 Haus	=	80 Jahre
Ursprungsbaujahr Haus	=	ca. 1953
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	23 Jahre

Gebäudeteil	Brutto- grundfläche	Herstellungswert pro m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche	Herstellungs- wert insgesamt	Wertminde- rung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Haus	270 m <sup>2</sup>	1.339,00 €/m <sup>2</sup>	361.530,00 €	- 71 %	104.844,00 €
Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten					= 104.844,00 €

zzgl. Wert der besonderen Bauteile (zum Zeitwert): Dachgauben, Keller-  
außentreppe, Ein- und Ausgangsstufenanlagen, Vordächer + 6.500,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Holzgartenhaus, Hausanschlüsse, Versor-  
gungsleitungen, der Zuwegung bzw. der gepflasterten Freiflächen ein-  
schließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, ge-  
schätzt: + 9.500,00 €

120.844,00 €

**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 120.840,00 €**

**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 (Flurstück 486)	130.176,00 €
Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	<u>120.840,00 €</u>
Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	251.016,00 €

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 2024 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise in Herten, im Preissegment von 250.000,00 €, 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	251.016,00 €	+ 25.102,00 €
	Summe:	276.118,00 €
abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:		- 12.000,00 €
zzgl. Bodenwert nach 2.6.2 (Flurstück 484):		<u>+ 9.266,00 €</u>
		273.384,00 €

**Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: rd. 273.000,00 €**

## 4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

### 4.2.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag für einen Kaltmietzins in Höhe von monatlich 690,- € vermietet.

Unter Berücksichtigung des BGB, des Mietspiegels der Stadt Herten und der momentanen Angebotssituation auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herten, wird eine monatliche Objektmiete in Höhe von insgesamt 780,00 €/Monat (inklusive Pkw-Stellplatz und Gartennutzung) für das zu bewertende Objekt berücksichtigt und als nachhaltig erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

### 4.2.2 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 Bewirtschaftungskosten 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:**

Haus	13,80 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche/Anno
Pkw-Stellplatz	104,00 €/Stück/Anno

#### **Verwaltungskosten:**

Haus	351,00 €/Stück/Anno
Pkw-Stellplatz	46,00 €/Stück/Anno

<b>Mietausfallwagnis:</b>	2,0 % des Jahresrohertrags
---------------------------	----------------------------

### 4.2.3 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 2024 veröffentlicht. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden jedoch keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Ebenfalls wurden in der benachbarten Stadt Recklinghausen keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. In der Stadt Gelsenkirchen wird im Grundstücksmarktbericht 2024 für Reihen- und Doppelhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 0,4 %, mit einer Standardabweichung von  $\pm 1,8$  %, 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 23 Jahren, des vorgefundenen Zustands, wie auch der Ausstattung und Beschaffenheit des Objekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Herten, kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 %, ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

**4.2.4 Ertragswertberechnung:**

Rohrertrag/ Anno gerundet:

$$780,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 9.360,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Haus} \quad 13,80 \text{ €/m}^2 \times 122 \text{ m}^2 = 1.683,60 \text{ €}$$

$$\text{Pkw-Stellplatz} \quad 104,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 104,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Haus} \quad 351,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 351,00 \text{ €}$$

$$\text{Pkw-Stellplatz} \quad 46,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 46,00 \text{ €}$$

$$\text{c) Mietausfallwagnis} \quad 2,0 \% \text{ von } 9.360,00 \text{ €} = 187,20 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } \underline{2.371,80 \text{ €}} =$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 2.372,00 \text{ €} \quad - \underline{2.372,00 \text{ €}}$$

$$\text{Jahresreinertrag} = \underline{6.988,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung (Flurstück 486):

$$1,0 \% \text{ von } 130.176,00 \text{ €} = \underline{- 1.302,00 \text{ €}}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = \underline{5.686,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 23 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 20,46. Mithin ergibt sich:

$$5.686,00 \text{ €} \times 20,46 = 116.336,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert gesamt:} = \underline{+ 139.440,00 \text{ €}}$$

$$\underline{255.776,00 \text{ €}}$$

$$\text{abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo:} = \underline{- 12.000,00 \text{ €}}$$

$$= \underline{243.776,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{244.000,00 \text{ €}}}$$

## 5.0 Verkehrswert (Marktwert):

### Ermittelte Werte

Sachwert	=	273.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage)
Ertragswert	=	244.000.00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen eine Differenz zwischen dem Sachwert und dem Ertragswert. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des marktangepassten Sachwerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herten, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Herten, Flur 76, Flurstücke 486 und 484, Im Dahl 23 in 45699 Herten, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11. Januar 2024, auf insgesamt

**270.000,00 €**

(zweihundertsiebzigttausend Euro)

Dies entspricht rd. 2.213,00 €/m<sup>2</sup> 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 41 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 28.10.2024

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.“**