

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-177-25-HE

Grundstück:

**Feldstraße 184, 184a
45701 Herten**

Flur 30

Flurstück 552

Gemarkung Herten

Grundbuchblatt 1668 von Herten



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen
Reizensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

022 K 059/24

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Herten, Flur 30, Flurstück 552, Feldstraße 184, 184a in 45701 Herten, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Donnerstag, 31.07.2025, 14:00 Uhr

Wertermittlungstichtag/

Qualitätsstichtag:

31. Juli 2025

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

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

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

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



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:	20
2.6.1	Bodenrichtwert:	20
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	21
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	22
3.0	Baubeschreibung:	23
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
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	33
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	37
4.1.1	Mietsondierung:	37
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	37
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	38
4.1.4	Ertragswertberechnung:	39
5.0	Verkehrswerte (Marktwerte):	40
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	40
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	41
6.0	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	42
7.0	Fotoanlage:	43
8.0	Baupläne:	45

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 21.05.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 1668 von Herten, Gemarkung Herten, Flur 30, Flurstück 552, Feldstraße 184, 184a in 45701 Herten, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 31.07.2025 um 14:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, der Zutritt nicht gestattet wurde. Das Gebäude konnte lediglich von außen in Augenschein genommen sowie das Grundstück im vorderen und seitlichen Bereich, vom öffentlichen Straßenraum aus, besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom zuständigen Amtsgericht Recklinghausen der Grundbuchauszug mit Abdruck vom 22.05.2025 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurden aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Herten die dort vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen sowie weitere Unterlagen besorgt. Das Objekt konnte im Rahmen des Ortstermins, aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, nicht örtlich aufgemessen werden. Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche erfolgt auf Basis der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind dadurch nicht gänzlich auszuschließen.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 31.07.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Wohnhaus (Vorderhaus), zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss sowie einem eingeschossigen Anbau an der Rückseite. Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag als Seniorenwohngemeinschaft genutzt.

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben wurde der Zutritt nicht gestattet. Auch nachträglich wurden keine Unterlagen, wie Mietvertrag etc., eingereicht, so dass das Mietverhältnis der Räumlichkeiten nicht bekannt ist. Ebenfalls ist der Eigentümer der Photovoltaikanlage auf dem Dach nicht bekannt.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 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 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Herten
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 22.05.2025
- 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) Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten.

14) Einschlägige Fachliteratur:

- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2018]: 8. Auflage;

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

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

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

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

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

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

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

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

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

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

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien, lautet:

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

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

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

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

Besonderer Hinweis:

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

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und der Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten ermittelten Daten (insbesondere die Bodenrichtwerte und die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) sowie der Mietspiegel der Stadt 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 mittig in der Stadt Herten, im Ortsteil Langenbochum, und ist ca. 2,3 km vom Stadtzentrum Herten entfernt. Das Grundstück wird von der Feldstraße, einer öffentlichen Hauptstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 1.382 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 2,3 km von Herten-Zentrum

ca. 2,7 km von Westerholt-Zentrum

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

ca. 5,4 km von der A 2, Anschlussstelle Herten

ca. 7,0 km von der A 52, Anschlussstelle Gelsenkirchen-Hassel

ca. 2,0 km vom Bahnhof Herten (Westf.)

ca. 6,3 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen

entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, zweigeschossigen Wohnhaus (Vorderhaus), zzgl. ausgebautem Dachgeschoss sowie einem eingeschossigen Anbau an der Rückseite bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, ein- bis dreigeschossigen Wohn- bzw. Mischbebauung. Unweit befindet sich die ehemalige Zeche Schlägel & Eisen. 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 Langenbochum.

Was das Objekt von den Versorgungsunternehmen erhält, ist, aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, nicht bekannt geworden. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegenden 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, bis auf die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs, nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist zu ca. 41 % bebaut. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 25 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 55 m.

2.1 Stadtplan:



2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45701 Herten , Westf, Feldstr. 184



02.10.2025 | 03721079 | © 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 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 03721079 vom 02.10.2025 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® 2025

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Kreis Recklinghausen)

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 1668:

Grundbuch von Herten:	Blatt 1668
Gemarkung:	Herten
Flur:	30
Flurstück:	552
Flurstücksgröße:	1.382 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Feldstraße 184, 184 A

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs 1668:

Ifd. Nr. 1 bis Ifd. Nr. 4:

wurden jeweils gelöscht

Ifd. Nr. 5:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernleitungsrecht FI-63) für eine Firma in Gelsenkirchen. Bezug: Bewilligung vom 23.03.2012 (UR-Nr. 120/2012, Notar aus Recklinghausen). Eingetragen am 29.03.2012.

Ifd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen - 22 K 59/24). Eingetragen am 19.12.2024.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs 1668:

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 Herten, Feldstr. 184, 184a, mit den angeführten Katasterbezeichnungen, Gemarkung Herten, Flur 30, Flurstück 552, 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 30, Flurstück 552, Feldstraße 184 und 184 a in Herten, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst ist.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten, 50.3 - Fachstelle Wohnen, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Objekte Feldstraße 184, 184 a in 45701 Herten nicht der Wohnungsbindung unterliegen.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten, Dezernat 4 - Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Herten, Feldstr. 184, 184a 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.

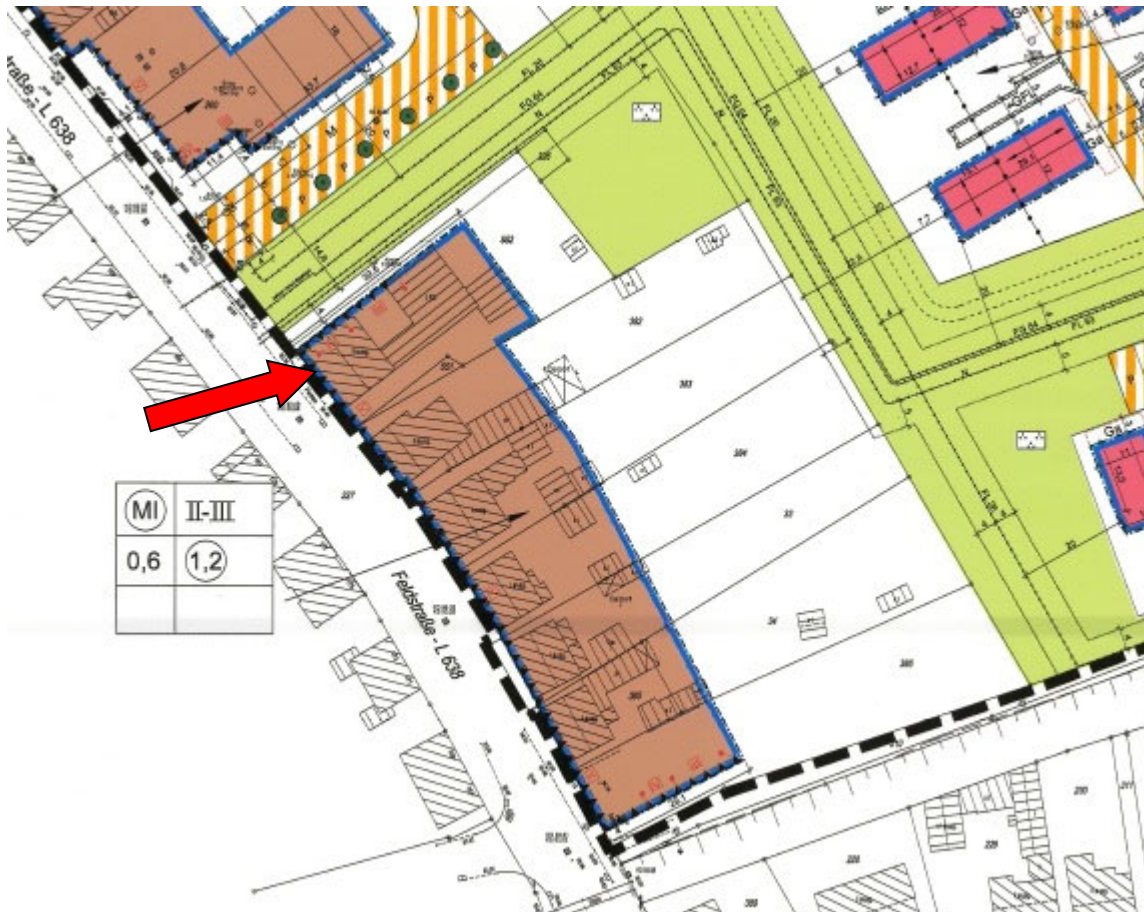
Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Laut schriftlicher Auskunft des Dezernat 4 (Bürgerservice Bauen) der Stadt Herten wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das betreffende Grundstück (Herten, Feldstraße 184, 184a) zum aktuellen Zeitpunkt keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herten, Dezernat 4 – (Bürgerservice Bauen), liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 156B „Wohnbebauung Feldstraße / Hahnenbergstraße – Teilbereich B. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan, welcher seit dem 29.07.2011 rechtskräftig ist, weist den Bereich des Bewertungsgrundstücks als MI-Gebiet (Mischgebiet) mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 aus.



(Quelle: Stadt Herten)

Erschließungskosten:

Von der Stadtverwaltung Herten, Dezernat 4 – Erschließung -, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass der Erschließungsbeitrag für das Grundstück Herten, Feldstraße 184, 184a, Gemarkung Herten, Flur 30, Flurstück 552, gelegen an der öffentlichen Erschließungsanlage Feldstraße, 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

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schlägel & Eisen“ sowie 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 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 sollten die jeweiligen Bergbauberechtigten 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 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 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.

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

250,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer zweigeschossigen Mischbebauung und einer Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei.

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

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe von im Mittel 55 m, gegenüber dem zonalen Bodenrichtwert mit einer Grundstückstiefe von 35 m, muss laut Kreuztabelle des zuständigen Gutachterausschusses ein Abschlag vorgenommen werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung, welche bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 40 m errichtet wurde, wird für den vorderen Grundstücksbereich (bis zu einer Tiefe von 40 m) ein Abschlag auf den ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 7 % in Ansatz gebracht. Der restliche, rückwärtige Grundstücksbereich (ab einer Tiefe von 40 m) mit einer Fläche von rund 405 m², wird lediglich mit 30 % des ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwerts 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: = 250,00 €/m²

Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe, in Höhe von 7 %

$$250,00 \text{ €/m}^2 \times 7 \% = - 17,50 \text{ €/m}^2$$

$$= 232,50 \text{ €/m}^2$$

rd. 233,00 €/m²

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:
vorderer				
Grundstücksbereich	977 m ²	233,00 €/m ²	=	227.641,00 €
rückwärtiger				
Grundstücksbereich	405 m ²	250,00 €/m ² x 30 %	=	30.375,00 €
			=	258.016,00 €
Gesamt-Bodenwert des Flurstücks 552		rd.	=	<u>258.000,00 €</u>

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



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

Aktualität: 01.01.2025

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

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

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr 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 ein freistehendes, zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Wohnhaus (Vorderhaus), zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss sowie einem eingeschossigen Anbau an der Rückseite. Das Vorderhaus wurde ursprünglich, laut Bauakte, ca. 1938 in massiver Mauerwerksbauweise als Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Ca. 2011 wurde das Gebäude, laut Bauakte, zu einer Seniorenwohngemeinschaft um- sowie angebaut. Laut Bauakte und dem äußeren Anschein ist das Dachgeschoss ausgebaut, ob der Spitzboden ebenfalls ausgebaut ist, konnte nicht festgestellt werden. Das Vorderhaus ist laut Bauakte vollständig unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist. Der eingeschossige, nicht unterkellerte Anbau ist mit einem flach geneigten Satteldach versehen. Die Außenwandflächen sind mit einem Wärmedämmputz ausgestattet. Die Beheizung erfolgt laut Bauakte über eine Gaszentralheizung. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind unbekannt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, zweigeschossig mit Satteldach (Vorderhaus) bzw. eingeschossig mit leicht geneigtem Satteldach (Anbau); Rest unbekannt
Unterkellerung:	das Vorderhaus ist vollständig unterkellert, der Anbau ist nicht unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1938 (Vorderhaus, lt. Bauakte); ca. 2011 nachträglich an- und umgebaut
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung

Außenwände:	Mauerwerk mit Wärmedämmputz; Rest unbekannt
Geschossdecken:	unbekannt
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	unbekannt
Treppen:	unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach, Eindeckung mit Betondachsteinen; Rest unbekannt; das Dachgeschoss ist, laut äußerem Anschein und der Bauakte, ausgebaut (Vorderhaus); leicht geneigtes Satteldach, Rest unbekannt (Anbau)
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre (Vorderhaus und Anbau)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden; Dachflächenfenster; Rest unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Oberböden:	unbekannt
Wandverkleidungen:	unbekannt

Deckenverkleidungen:	unbekannt
Elektro-Installation:	unbekannt
Sanitär-Installationen:	unbekannt
Aufzug:	über 3 Etagen; Rest unbekannt
Heizung:	unbekannt; laut Bauakte Gaszentralheizung
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Hausanschlüsse:	unbekannt
Besondere Ausstattung:	SAT-Schüssel; Rest unbekannt

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Der Zugang zu den beiden Eingängen an der nordwestlichen Fassade erfolgt von der Straße aus über eine gepflasterte Wegefläche, welche bis zum Ende des Grundstücks verläuft. Das Grundstück ist seitlich und im hinteren Bereich durch einen Stahlmattenzaun eingefriedet, zuzüglich eines Tores und Türe im Bereich der Wegefläche in Höhe der Rückfassade des Vorderhauses. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist unbekannt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Wohnhaus (Vorderhaus), zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss sowie einem eingeschossigen Anbau an der Rückseite. Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag als Seniorenwohngemeinschaft genutzt.

Laut Bauakte teilt sich das Vorderhaus, wie folgt, auf: Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich jeweils Flur, WC, zwei Bäder und sechs Zimmer; zuzüglich zwei Wohnungen im Dachgeschoss jeweils mit Flur, Bad, Schlafzimmer und Wohn-/Essküche sowie jeweils einem Ausgang in den Spitzboden. Das Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss werden jeweils über ein Treppenhaus sowie einem an der Rückfassade befindlichen Aufzug erschlossen. Im Kellergeschoss befinden sich vermutlich Lagerräume und der Heizungsraum, beschriftete Zeichnungen wurden in der Bauakte nicht vorgefunden. Hinter dem Vorderhaus befindet sich ein eingeschossiger Anbau, welcher sich insgesamt aufteilt in Gemeinschaftsraum, Flur, WC, zwei Bäder, Kochen mit Aufenthaltsraum und acht Zimmer. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Wohnhauses, laut Bauakte, dem heutigen Standard für Seniorenwohngemeinschaften und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. 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, laut Bauakte, größtenteils in normalem Maße vorhanden, wobei einige Bäder innenliegend sind ohne natürliche Belichtung und Belüftung. Die Raumhöhen konnten nicht gemessen werden. Näheres ist den als Anlage beigefügten

Grundrissplänen zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist, lediglich von außen, den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen 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 kein Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist, da mir trotz form- und fristgerechtem Anschreiben der Zutritt in das Objekt nicht gestattet wurde.

Eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines dort möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus erfolgt in der weiteren Wertermittlung in Form eines Sicherheitsabschlags am Ende des Gutachtens.

3.4 Restnutzungsdauer:

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

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

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein zweigeschossiges Wohnhaus (Vorderhaus), mit ausgebautem Dachgeschoss, mit einem eingeschossigen Anbau an der Rückseite zu beurteilen. Das Vorderhaus wurde ursprünglich, laut Bauakte, ca. 1938 errichtet sowie nachträglich, laut Bauakte ca. 2011, an- und umgebaut. 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 **45 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden den Unterlagen aus der Bauakte entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind dadurch nicht gänzlich auszuschließen. Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche, bzw. Nutzfläche von rund 678 m² (ohne Spitzboden), die sich wie folgt aufteilt:

Erdgeschoss (Vorderhaus)

Flur:

20,93 m² x 0,97 20,30 m²

WC:

2,24 m² x 0,97 2,17 m²

Bad 1:

6,38 m² x 0,97 6,19 m²

Bad 2:

6,63 m² x 0,97 6,43 m²

Zimmer 1:

18,07 m² x 0,97 17,53 m²

Zimmer 2:

15,16 m² x 0,97 14,71 m²

Zimmer 3:

15,16 m² x 0,97 14,71 m²

Zimmer 4:

15,16 m² x 0,97 14,71 m²

Zimmer 5:

15,16 m² x 0,97 14,71 m²

Zimmer 6:

15,06 m² x 0,97 14,61 m²

Zwischensumme EG (Vorderhaus): 126,07 m²

Obergeschoss (Vorderhaus)

Flur:

20,93 m² x 0,97 20,30 m²

WC:

2,24 m² x 0,97 2,17 m²

Bad 1:

	6,38 m ²	x 0,97	6,19 m ²
<u>Bad 2:</u>			
	6,63 m ²	x 0,97	6,43 m ²
<u>Zimmer 1:</u>			
	18,07 m ²	x 0,97	17,53 m ²
<u>Zimmer 2:</u>			
	15,16 m ²	x 0,97	14,71 m ²
<u>Zimmer 3:</u>			
	15,16 m ²	x 0,97	14,71 m ²
<u>Zimmer 4:</u>			
	15,16 m ²	x 0,97	14,71 m ²
<u>Zimmer 5:</u>			
	15,16 m ²	x 0,97	14,71 m ²
<u>Zimmer 6:</u>			
	15,06 m ²	x 0,97	14,61 m ²
Zwischensumme OG (Vorderhaus):			126,07 m ²

Dachgeschoss (Vorderhaus)*Wohnung 1*Flur:

5,60 m ²	x 0,97	5,44 m ²
---------------------	--------	---------------------

Bad:

4,26 m ²	x 0,97	4,13 m ²
---------------------	--------	---------------------

Schlafen:

12,03 m ²	x 0,97	11,67 m ²
----------------------	--------	----------------------

Wohn-/Essküche:

38,02 m ²	x 0,97	36,88 m ²
----------------------	--------	----------------------

Zwischensumme DG Wohnung 1 (Vorderhaus):	58,12 m ²
--	----------------------

*Wohnung 2*Flur:

6,99 m ²	x 0,97	6,78 m ²
---------------------	--------	---------------------

Bad:

4,26 m ²	x 0,97	4,13 m ²
---------------------	--------	---------------------

Schlafen:

12,03 m ²	x 0,97	11,67 m ²
----------------------	--------	----------------------

Wohn-/Essküche:

38,02 m ²	x 0,97	36,88 m ²
----------------------	--------	----------------------

Zwischensumme DG Wohnung 2 (Vorderhaus):	59,46 m ²
--	----------------------

Vorderhaus gesamt rund**370 m²**

Erdgeschoss (Anbau)Gemeinschaftsraum:

	48,03 m ²	x 0,97	46,59 m ²
--	----------------------	--------	----------------------

Flur:

	19,52 m ²	x 0,97	18,93 m ²
--	----------------------	--------	----------------------

WC:

	2,85 m ²	x 0,97	2,76 m ²
--	---------------------	--------	---------------------

Bad:

	14,15 m ²	x 0,97	13,72 m ²
--	----------------------	--------	----------------------

Zimmer 8:

	19,14 m ²	x 0,97	18,57 m ²
--	----------------------	--------	----------------------

Zimmer 7:

	19,54 m ²	x 0,97	18,95 m ²
--	----------------------	--------	----------------------

Zimmer 6:

	19,59 m ²	x 0,97	19,00 m ²
--	----------------------	--------	----------------------

Zimmer 5:

	19,71 m ²	x 0,97	19,12 m ²
--	----------------------	--------	----------------------

Zimmer 4:

	19,77 m ²	x 0,97	19,17 m ²
--	----------------------	--------	----------------------

Kochen mit Aufenthalt:

	82,58 m ²	x 0,97	80,10 m ²
--	----------------------	--------	----------------------

Bad:

	7,13 m ²	x 0,97	6,92 m ²
--	---------------------	--------	---------------------

Flur:

	5,30 m ²	x 0,97	5,14 m ²
--	---------------------	--------	---------------------

Zimmer 1:

	13,34 m ²	x 0,97	12,94 m ²
--	----------------------	--------	----------------------

Zimmer 2:

	12,91 m ²	x 0,97	12,52 m ²
--	----------------------	--------	----------------------

Zimmer 3:

	14,39 m ²	x 0,97	13,96 m ²
--	----------------------	--------	----------------------

Zwischensumme EG (Anbau):			308,39 m ²
---------------------------	--	--	-----------------------

Anbau gesamt rund			<u>308 m²</u>
--------------------------	--	--	---------------------------------

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 nicht entsprechen.

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

Bei dem zu bewertenden Objekten handelt es sich um ein Wohnhaus, welches entsprechend den Marktgepflogenheiten, als eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet wird. 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. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegt dem Unterzeichner, auf Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, keine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen vor. Auf Grund dieser unzureichenden Datenlage wird das Vergleichswertverfahren gemäß § 24 ImmoWertV nachfolgend nicht angewandt.

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

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag vermietet. Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben wurde der Zutritt nicht gestattet. Auch nachträglich wurden keine Unterlagen, wie Mietvertrag etc., eingereicht, so dass das Mietverhältnis der Räumlichkeiten zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt ist.

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 5.750,00 €/Monat für das zu bewertende Objekt, als Seniorenwohngemeinschaft/ altengerechtes Wohnen, berücksichtigt und als nachhaltig erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.1.2 Bewirtschaftungskosten:

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

Gesamtobjekt 14,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche/Anno

Verwaltungskosten:

Gesamtobjekt 3,5 % des Jahresrohertrags

Mietausfallwagnis: 4,0 % des Jahresrohertrags

4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,1 %, mit einer Standardabweichung von $\pm 1,4$ %, angegeben bzw. für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag) ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 %, mit einer Standardabweichung von $\pm 2,1$ %. 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 an einer Hauptstraße, der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 45 Jahren, des individuellen zugeschnittenen Grundrisses und Ausbaues auf die Art der Nutzung, des unbekannten Zustands der Räumlichkeiten sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Herten, kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 4,5 %, ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$5.750,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 69.000,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Gesamtobjekt} \quad 14,00 \text{ €/m}^2 \times 678 \text{ m}^2 = 9.492,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

Gesamtobjekt

$$3,5 \% \text{ von } 69.000,00 \text{ €} = 2.415,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$4,0 \% \text{ von } 69.000,00 \text{ €} = 2.760,00 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 14.667,00 \text{ €} \quad - 14.667,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} = 54.333,00 \text{ €}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung (vorderer Grundstücksbereich):

$$4,5 \% \text{ von } 227.641,00 \text{ €} = - 10.244,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = 44.089,00 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 45 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 19,16. Mithin ergibt sich:

$$44.089,00 \text{ €} \times 19,16 = 844.745,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert gesamt:} = + 258.000,00 \text{ €}$$

$$1.102.745,00 \text{ €}$$

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo:

$$= - 0,00 \text{ €}$$

$$= 1.102.745,00 \text{ €}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{1.103.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte

Ertragswert = 1.103.000.00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herten, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Herten, Flur 30, Flurstück 552, Feldstraße 184, 184a in 45701 Herten, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31. Juli 2025, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

1.103.000,00 €

(eine Million einhundertdreitausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.627,00 €/m² Wohnfläche.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben konnte von dem Unterzeichner das zu bewertende Objekt nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund des unbekannten Zustandes der Räumlichkeiten und des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	1.103.000,00 €
./. Sicherheitsabschlag (10 % von 1.103.000,00 €)	<u>- 110.300,00 €</u>
	992.700,00 €
Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	993.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Herten, Flur 30, Flurstück 552, Feldstraße 184, 184a in 45701 Herten, wird am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31. Juli 2025, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

993.000,00 €
(neunhundertdreiundneunzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.465,00 €/m² Wohnfläche.

festgestellt.

6.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert)
ohne Sicherheitsabschlag

1.103.000,00 €

i. W.: eine Million einhundertdreitausend €

Verkehrswert (Marktwert)
mit Sicherheitsabschlag

993.000,00 €

i. W.: neunhundertdreiundneunzigtausend €

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

Das Gutachten umfasst 42 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 15.10.2025

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.“