

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-174-25-HE

Grundstück:

**Imbuschstraße 25
45699 Herten**

Flur 036

Flurstücke 734 und 705

Gemarkung Herten

Grundbuchblatt 20234 von Herten



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

22 K 60/24

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Herten, Flur 036, Flurstücke 734 und 705, Imbuschstraße 25 in 45699 Herten, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Donnerstag, 15.05.2025, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

15. Mai 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:	17
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	23
2.6.1	Bodenrichtwert:	23
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	24
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	25
3.0	Baubeschreibung:	26
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	27
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	29
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	30
3.4	Restnutzungsdauer:	31
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	32
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche:	33
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	34
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	38
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:	38
4.1.2	Sachwertberechnung:	39
4.2	Ermittlung des Ertragswerts:	40
4.2.1	Mietsondierung:	40
4.2.2	Bewirtschaftungskosten:	40
4.2.3	Liegenschaftszinssatz:	41
4.2.4	Ertragswertberechnung:	42
5.0	Verkehrswerte (Marktwerte):	43
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	43
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	44
6.0	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	45
7.0	Fotoanlage:	46
8.0	Baupläne:	47

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 18.03.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für die Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Grundbuchblatt 20234 von Herten, Gemarkung Herten, Flur 036, Flurstücke 734 und 705, Imbuschstraße 25 in 45699 Herten, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 15.05.2025, um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, kein Zutritt ermöglicht wurde. Das Gebäude konnte lediglich von vorne außen in Augenschein genommen sowie das Grundstück im vorderen Bereich besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde von mir beim zuständigen Amtsgericht Recklinghausen der Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 27.03.2025 besorgt.

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 Wohnfläche sowie der Bruttogrundflächen erfolgt auf Basis der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind dadurch nicht auszuschließen.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 15.05.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges, vollständig unterkellertes Einfamilienhaus. Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

Dem äußeren Anschein nach ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut. Eine baurechtliche Genehmigung für einen Dachgeschossausbau liegt in der Bauakte nicht vor. Ob

ein Ausbau des Dachgeschosses genehmigungsfähig oder auch nachgenehmigungsfähig ist, kann lediglich im Wege einer Bauvoranfrage beim zuständigen Bauordnungsamt erfolgen. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrags. Da der tatsächliche Zustand des Dachgeschosses unbekannt ist, wird diese Fläche, unabhängig vom tatsächlichen qualitativen Zustand, in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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

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

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

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Herten
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 27.03.2025
- 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) Einschlägige Fachliteratur:

- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2019]: 9. Auflage;
- Grundstücksmarktbericht 2025 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 mittig in der Stadt Herten und ist ca. 1,7 km vom Stadtzentrum Herten entfernt. Das Grundstück (Flurstück 705) wird von der Imbuschstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Das Grundstück (Flurstück 734) wird über das Flurstück 705 erschlossen und hat keinen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Grundstücksgröße des Flurstücks 705 beträgt 165 m² und die Grundstücksgröße des Flurstücks beträgt 189 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront (Flurstücks 705). Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 1,7 km von Herten-Zentrum
- ca. 2,7 km von Westerholt-Zentrum
- ca. 4,4 km von der A 43, Anschlussstelle Recklinghausen/Herten
- ca. 5,4 km von der A 2, Anschlussstelle Herten
- ca. 8,0 km von der A 52, Anschlussstelle Gelsenkirchen-Hassel

ca. 1,8 km vom Bahnhof Herten (Westf.)
ca. 11,6 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen
entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, zweigeschossigen Wohnbebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

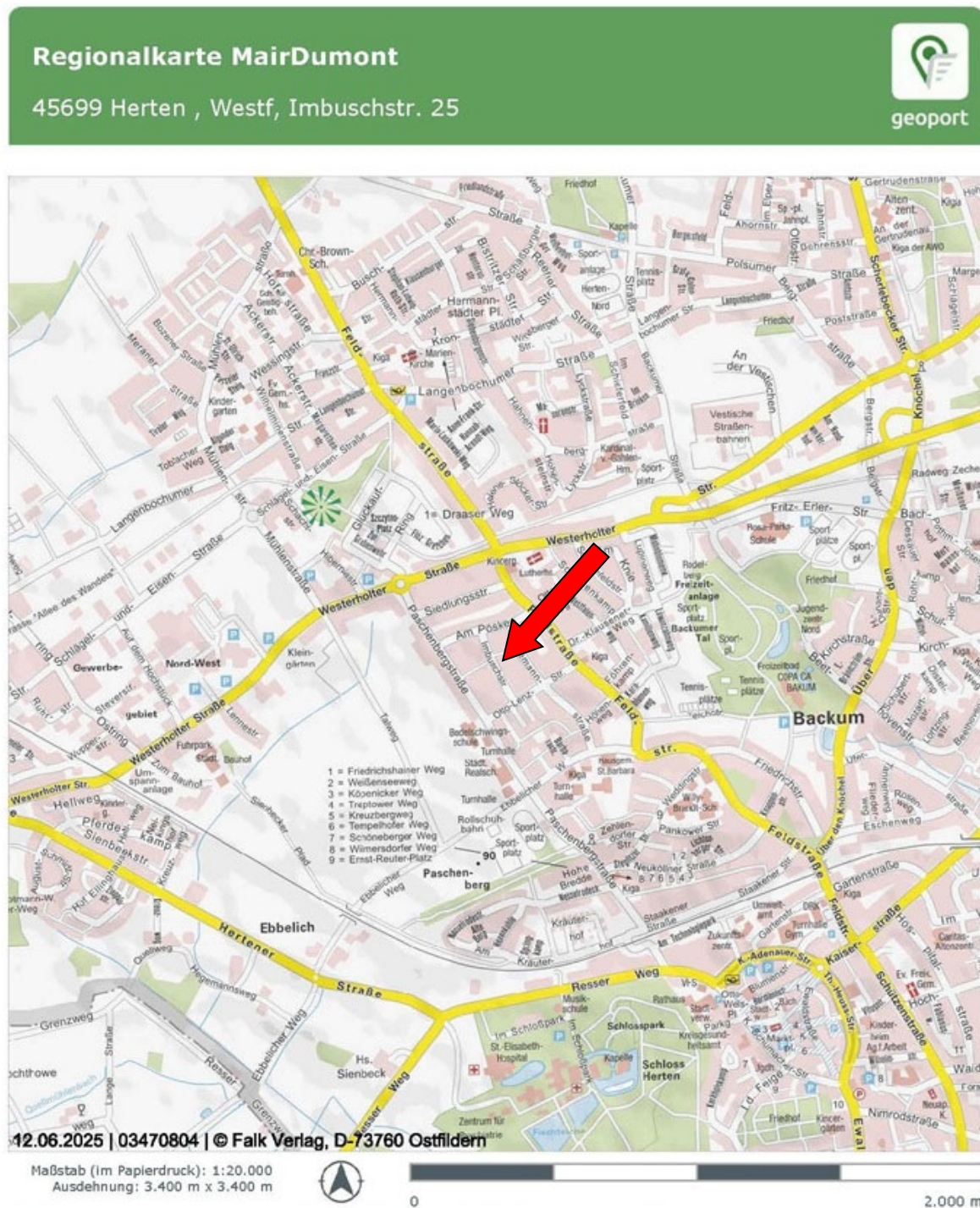
Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen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

Was das Objekt von den Versorgungsunternehmen erhält, ist aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht bekannt geworden. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, 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 Baulasteintragung, nicht bekannt geworden.

Das Grundstück (Flurstück 705) ist zu ca. 31 % bebaut. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 6,00 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 28,00 m. Das Flurstück 734 ist nicht bebaut und hat eine mittlere Grundstücksbreite von ca. 6,50 m und eine mittlere Grundstückstiefe von ca. 29,00 m.

2.1 Stadtplan:



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45699 Herten , Westf, Imbuschstr. 25



12.06.2025 | 03470804 | © Geobasis NRW d-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)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03470804 vom 12.06.2025 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 beigefügt. 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:

Grundbuch von Herten: Blatt 20234
Gemarkung: Herten
Flur: 036

Flurstück:	734	705
Flurstücksgröße:	189 m ²	165 m ²
Wirtschaftsart:	Erholungsfläche	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Imbuschstraße	Imbuschstraße 25

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Ifd. Nr. 1:

beide Flurstücke betreffend

Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, die von den Bergwerksunternehmungen des jeweiligen Eigentümers des im Berggrundbuch von Recklinghausen Band 5 Blatt 58 eingetragenen Steinkohlenbergwerks „Schlägel & Eisen“ – jetzige Eigentümerin Aktiengesellschaft in Herne – ausgehenden schädlichen Einwirkungen mit der Maßgabe zu dulden, dass für einen dadurch verursachten Minderwert des Grundstücks einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen keine Entschädigung bis zur Höhe von zehn vom Hundert des Verkehrswertes beansprucht werden kann. Vorbehalten bleibt der Vorrang für noch einzutragende Hypotheken oder Grundschulden bis zu 306.775,12 EUR - Dreihundertsechstausendsiebenhundert-fünfundsiebzig 12/100 Euro- nebst bis zu

neun vom Hundert Zinsen und zwei vom Hundert Tilgung jährlich. Eingetragen am 03. Januar 1952 und nach Aufhebung des zunächst mitbelasteten Erbbaurechts (Herten Blatt 1687) in Herten Blatt 8381 auf Grund der Bewilligung vom 8.10.2003-UR.Nr. 2221/2003 des Notars in Recklinghausen eingetragen am 19. November 2003 und von dort mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 04. Januar 2005.

lfd. Nr. 2 bis lfd. Nr. 5:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 6:

beide Flurstücke betreffend

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen 22 K 60/24). Eingetragen am 20.02.2025.

**Eintragungen in Abteilung III
des Grundbuchs:**

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

2.5 Behördliche Auskünfte:

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, Team 70.11 - Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Grundstücke Gemarkung Herten, Flur 36, Flurstück 705, Imbuschstraße 25 sowie Flurstück 734, Imbuschstraße in Herten, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet sind.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten, 50.3 - Fachstelle Wohnen, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Imbuschstraße 25 in Herten nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten – Bürgerservice Bauen - Dezernat 4, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass auf dem Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen Herten, Imbuschstraße 25, Gemarkung Herten, Flur 36, Flurstück 705 und Herten, Imbuschstraße, Gemarkung Herten, Flur 36, Flurstück 734, die Baulasten mit den Baulastenblatt Nummern: 3296 und 3300 eingetragen sind.

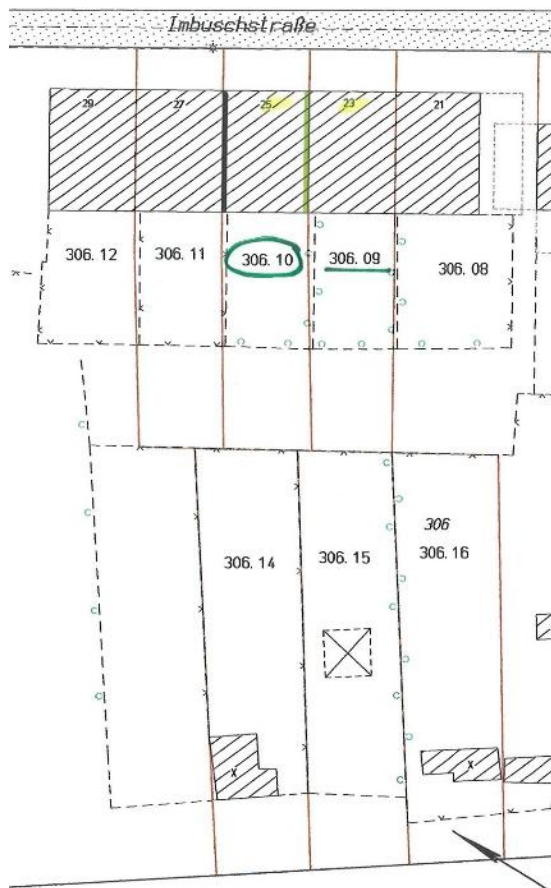
Baulastenblatt Nr. 3296

Baulastenverzeichnis von Herten, Baulastenblatt-Nr. 3296, Grundstück Imbuschstraße 25, Seite 1, Gemarkung Herten, Flur 36, Flurstück 705:

Lfd.-Nr. 1 Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Herten, Imbuschstraße 25 – Gemarkung Herten, Flur 36, Flurstück 705 – verpflichtet sich, gemäß § 15 Abs. 2 BauO NW die gemeinsamen Bauteile (hier: Gebäudeabschlusswand) mit dem Wohnhaus Herten, Imbuschstraße 23 – Gemarkung Herten, Flur 36, Flurstück 706 nicht abzubrechen.

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün markiert dargestellt.

eingetragen am 10.09.2003



Quelle: Stadt Herten, Plananlagenausschnitte zum Baulastenblatt Nr. 3296 Seite 1

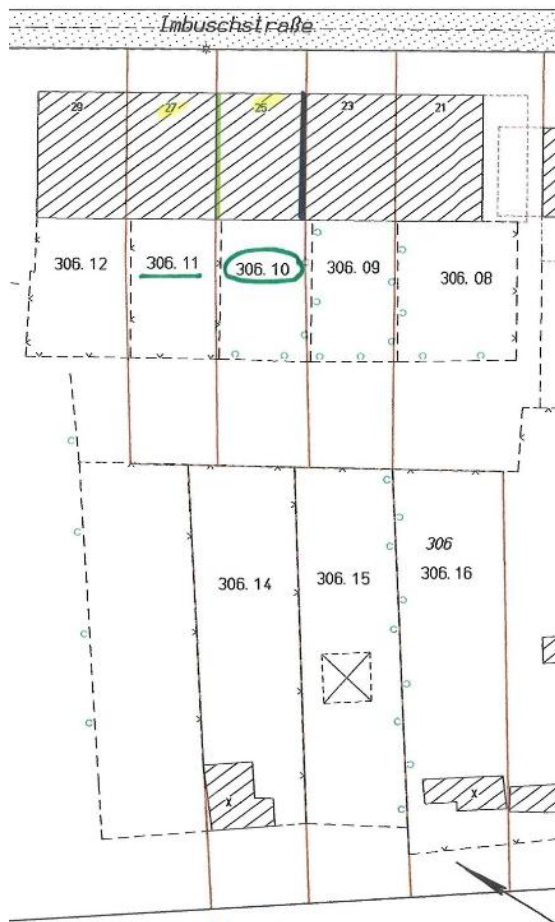
Baulastenblatt Nr. 3296

Baulastenverzeichnis von Herten, Baulastenblatt-Nr. 3296, Grundstück Imbuschstraße 25, Seite 2, Gemarkung Herten, Flur 36, Flurstück 705:

Lfd.-Nr. 2 Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Herten, Imbuschstraße 25 – Gemarkung Herten, Flur 36, Flurstück 705 – verpflichtet sich, gemäß § 15 Abs. 2 BauO NW die gemeinsamen Bauteile (hier: Gebäudeabschlusswand) mit dem Wohnhaus Herten, Imbuschstraße 27 – Gemarkung Herten, Flur 36, Flurstück 704 nicht abzubrechen.

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün markiert dargestellt.

eingetragen am 10.09.2003



Quelle: Stadt Herten, Plananlagenausschnitte zum Baulastenblatt Nr. 3296 Seite 2

Baulastenblatt Nr. 3300

Baulastenverzeichnis von Herten, Baulastenblatt-Nr. 3300, Grundstück Imbuschstraße, Seite 1, Gemarkung Herten, Flur 36, Flurstück 734:

- Lfd.-Nr. 1 Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Herten, Imbuschstraße – Gemarkung Herten, Flur 36, Flurstück 734 – verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zu dem Grundstück Herten, Imbuschstraße – Gemarkung Herten, Flur 36, Flurstück 733 – zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche allen Benutzern zugänglich zu machen.
- Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.
- eingetragen am 20.10.2003



Quelle: Stadt Herten, Plananlagenausschnitte zum Baulastenblatt Nr. 3300

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten, Dezernat 4 - Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Herten, Imbuschstraße 25 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 des Dezernat 4 - Bürgerservice Bauen - der Stadt Herten wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das Grundstück Herten, Imbuschstraße 25 zum Zeitpunkt der Auskunftserstellung keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Erschließungskosten:

Von der Stadtverwaltung Herten, Dezernat 4 – Erschließung -, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Herten, Imbuschstraße, Gemarkung Herten, Flur 36, Flurstück 734, nicht direkt an einer öffentlichen Erschließungsanlage anliegt. Das Grundstück ist ein Hinterliegergrundstück, das als nicht erschlossen gilt.

Des Weiteren wurde von der Stadtverwaltung Herten, Dezernat 4 – Erschließung -, dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass der Erschließungsbeitrag für das Grundstück Herten, Imbuschstraße 25, Gemarkung Herten, Flur 36, Flurstück 705, gelegen an der öffentlichen Erschließungsanlage Imbuschstraße, nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung und der Satzung der Stadt Herten für die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 06.06.1991,

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

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herten, - Bürgerservice Bauen - Dezernat 4, ist das Grundstück im Flächennutzungsplan der Stadt Herten als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Bergbauauskunft:

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

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

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

Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „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 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 1990er 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

220,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer zweigeschossigen Wohnbebauung mit einer Grundstückstiefe von 50 m, beitragsfrei.

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

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der Grundstückstiefe des zu bewertenden Flurstücks 705 von ca. 28 m und unter Berücksichtigung der Tiefe des Richtgrundstücks von 50 m, wird hier ein Zuschlag in Höhe von rund 28 % auf den zonalen Bodenrichtwert vorgenommen. Das Flurstück 734 als Erholungsfläche wird sachverständigenseits als Gartenland mit 10 % 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: 220,00 €/m²

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert aufgrund der Grundstückstiefe des zu bewertenden Grundstücks, gemäß den Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht, in Höhe von rund 28 %

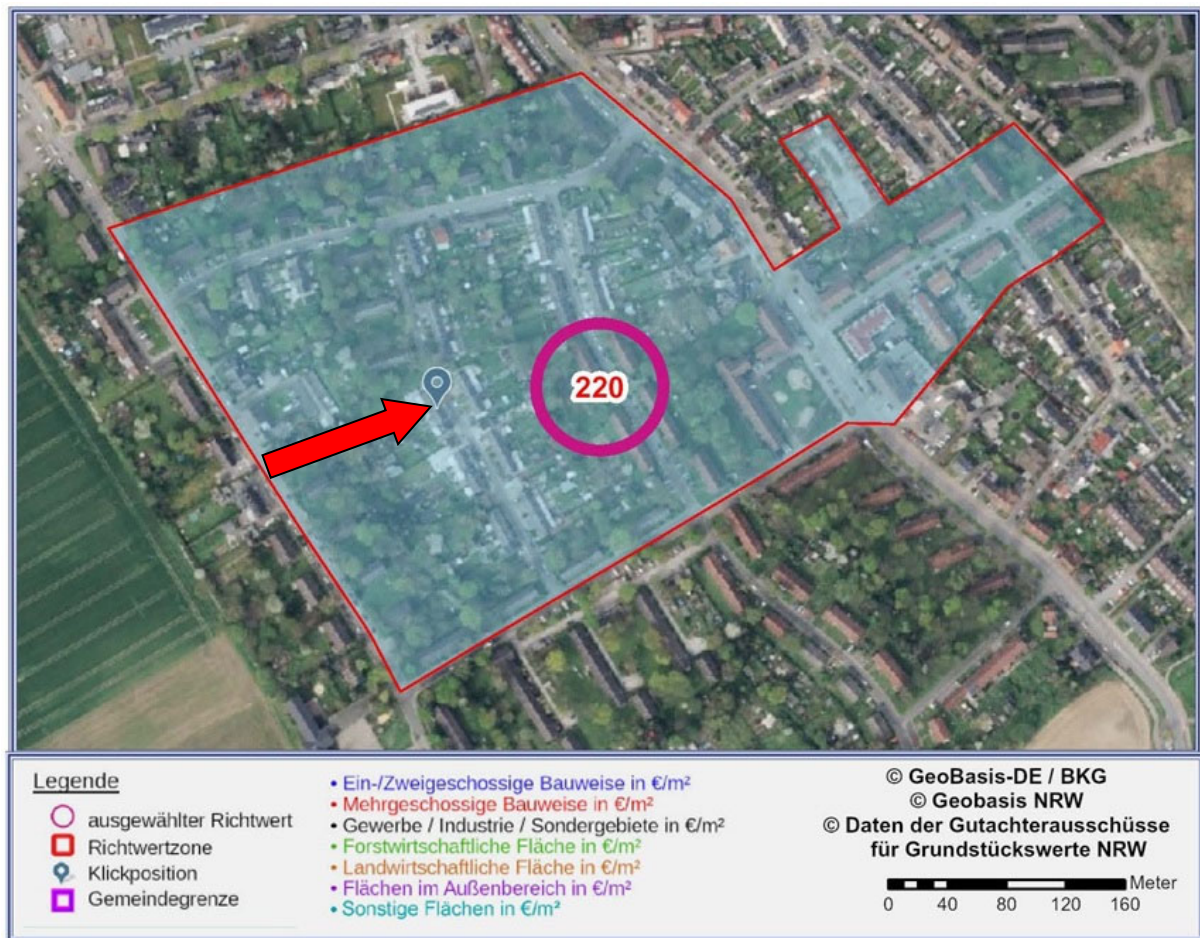
$$\begin{array}{rclcl}
 220,00 \text{ €/m}^2 & \times 28 \% & = & 61,60 \text{ €/m}^2 \\
 & & & 281,60 \text{ €/m}^2 \\
 & & \text{rd.} & \underline{282,00 \text{ €/m}^2}
 \end{array}$$

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

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück 705 (Bauland)	165 m ²	282,00 €/m ²	46.530,00 €
Flurstück 734 (Gartenland)	189 m ²	220,00 €/m ² x 10 %	= 4.158,00 €
			<u>50.688,00 €</u>

Gesamt-Bodenwert der Flurstücke 705 und 734 rund = 50.690,00 €

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



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

Aktualität: 01.01.2025

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

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

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und der Bauakte. 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 zweigeschossiges, vollständig unterkellertes Einfamilienhaus. Das Wohnhaus wurde, laut Bauakte, ca. 1952 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Laut dem äußeren Anschein ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut. Das Gebäude ist laut Bauakte vollständig unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist. Die Außenwandfläche zur Straßenseite ist verputzt und gestrichen. Die Beheizung erfolgt laut Bauakte über eine Gaszentralheizung. Die Fenster an der Vorderseite sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie an einem Fenster mit einer Kunststoffrolllade 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
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert (lt. Bauakte)
Ursprungsbaujahr:	ca. 1952 (lt. Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach damaliger statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk, verputzt, gestrichen, Rest unbekannt
Geschossdecken:	Stahlbeton (lt. Bauakte)
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk (lt. Bauakte); Rest unbekannt

Treppen:	unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach, Eindeckung mit Betondachsteinen, Rest unbekannt
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	vorne, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden; Dachflächenfenster; Rest unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Oberböden:	unbekannt
Wandverkleidungen:	unbekannt
Deckenverkleidungen:	unbekannt
Elektro-Installation:	unbekannt
Sanitär-Installationen:	unbekannt
Heizung:	Einbau eines Umlaufwasserheizers Gas ca. 1981 (lt. Bauakte)
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Gasanschluss ist vorhanden, Rest unbekannt
Besondere Ausstattung:	unbekannt

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Der Zugang zum überdachten Hauseingang an der Vorderseite mit zwei Stufen erfolgt vom Gehweg über eine gepflasterte Fläche. Der Vorgarten ist mit Kies belegt. Die restlichen Grundstücksflächen sind unbekannt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges, vollständig unterkellertes Einfamilienhaus. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Das Erdgeschoss teilt sich, laut Bauakte, auf in Flur, WC, Eltern, Wohnküche und Kammer. Von der Wohnküche aus gelangt man in den rückwärtigen Grundstücksbereich. Über die Treppe im Flur gelangt man in das Obergeschoss, hier sind Flur, Bad, Eltern, Wohnküche und Kammer angeordnet. Ebenfalls über die Treppe im Flur wird das Kellergeschoss erschlossen, wobei sich laut Bauakte, drei Kellerräume und eine Waschküche befinden. Von der Waschküche führt eine Kelleraußentreppe in den rückwärtigen Grundstücksbereich.

Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Wohnhauses, laut Bauakte, nur teilweise dem heutigen Standard und ist eingeschränkt als funktionell geplant zu bezeichnen. Sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss befinden sich gefangene Räume, welche nur über andere Räume zu erschließen sind. Laut Bauakte sind alle Räume ausreichend groß und Stellflächen 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 konnten nicht gemessen werden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist, lediglich von vorne 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 von außen vorne kein Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist.

Da mir trotz form- und fristgerechtem Anschreiben kein Zutritt in das Objekt ermöglicht wurde erfolgt eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines dort möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus 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 Einfamilienhaus zu beurteilen, welches ursprünglich, laut Bauakte, ca. 1952 errichtet wurden. 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 bei dem Wohnhaus bzw. von 60 Jahren bei der Doppelgarage, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden den Unterlagen aus der Bauakte entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind dadurch nicht auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 76 m² (ohne Dachgeschoss), die sich, wie folgt, aufteilt:

Erdgeschoss	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u>		
1,15 * 4,95	5,69 m ² x 0,97	5,52 m ²
<u>WC:</u>		
0,85 * 1,40	1,19 m ² x 0,97	1,15 m ²
<u>Eltern:</u>		
3,41 * 3,80	12,96 m ² x 0,97	12,57 m ²
<u>Wohnküche:</u>		
3,41 * 3,96 – 0,35 * 0,65	13,28 m ² x 0,97	12,88 m ²
<u>Kammer:</u>		
2,18 * 2,81	6,13 m ² x 0,97	5,95 m ²
	Zwischensumme EG:	38,07 m ²
Obergeschoss	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u>		
1,15 * 3,50	4,03 m ² x 0,97	3,91 m ²
<u>Bad:</u>		
1,40 * 2,18	3,05 m ² x 0,97	2,96 m ²
<u>Eltern:</u>		
3,41 * 3,80	12,96 m ² x 0,97	12,57 m ²
<u>Wohnküche:</u>		
3,41 * 3,96 – 0,35 * 0,65	13,28 m ² x 0,97	12,88 m ²
<u>Kammer:</u>		
2,18 * 2,81	6,13 m ² x 0,97	5,95 m ²
	Zwischensumme OG:	38,27 m ²
	Zwischensumme gesamt EG und OG:	76,34 m ²
	Gesamt rund	<u>76 m²</u>

3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:

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

Haus:

Kellergeschoss

$$5,96 * 8,64 = 51,49 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$5,96 * 8,64 = 51,49 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$5,96 * 8,64 = 51,49 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$5,96 * 8,64 = \underline{51,49 \text{ m}^2}$$

205,96 m²

rd. 206 m²

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

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

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

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

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertenden Objekt zum Teil 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 2025 = 187,2) 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. 1952
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Haus	=	23 Jahre

Gebäudeteil	Bruttogrundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungswert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Haus	206 m ²	1.050,00 €/m ²	216.300,00 €	- 71 %	62.727,00 €
Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten				=	62.727,00 €

zzgl. Wert der besonderen Bauteile (zum Zeitwert): Kelleraußentreppe, Vordach

+ 2.000,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, der Zuwegung bzw. der gepflasterten Flächen einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt:

+ 7.000,00 €

71.727,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 71.730,00 €

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 (anrechenbare Wohnbaufläche) 46.530,00 €

Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert)
ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus 71.730,00 €

Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage
und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus 118.260,00 €

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 2025 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise in Herten, im Preissegment von 125.000,00 €, unterhalb 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 unbekannten Gestaltung des Gebäudes sowie des unbekannten Zustands, hält der Unterzeichner einen Zuschlag auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwandes) in Höhe von rund 20 % für gerechtfertigt. Mithin ergibt sich:

20 % v. H. von 118.260,00 € + 23.652,00 €

Summe: 141.912,00 €

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -: - 0,00 €

zzgl. Bodenwert nach 2.6.2 (Gartenland): + 4.160,00 €

146.072,00 €

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: rd. 146.000,00 €

4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

4.2.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt, so dass kein Mietzins gezahlt wird.

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 535,00 Monat 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	14,00 €/m ² Wohnfläche/Anno
------	--

Verwaltungskosten:

Haus	359,00 €/Stück/Anno
------	---------------------

Mietausfallwagnis:	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 2025 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 2025 für Reihen- und Doppelhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 0,4 %, mit einer Standardabweichung von $\pm 1,6$ %, 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 unbekannten Zustands, wie auch der Ausstattung und Beschaffenheit des Objekts dem äußeren Anschein nach, 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:

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$535,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 6.420,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Haus} \quad 14,00 \text{ €/m}^2 \times 76 \text{ m}^2 = 1.064,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Haus} \quad 359,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 359,00 \text{ €}$$

$$\text{c) Mietausfallwagnis} \quad 2,0 \% \text{ von } 6.420,00 \text{ €} = 128,40 \text{ €}$$

$$\underline{1.551,40 \text{ €}}$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 1.551,00 \text{ €} \quad - 1.551,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} = \underline{4.869,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung (anrechenbare Wohnbaufläche):

$$1,0 \% \text{ von } 46.530,00 \text{ €} = - 465,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = \underline{4.404,00 \text{ €}}$$

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

$$4.404,00 \text{ €} \times 20,46 = 90.106,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert gesamt:} = + 50.690,00 \text{ €}$$

$$\underline{140.796,00 \text{ €}}$$

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

$$= - 0,00 \text{ €}$$

$$= \underline{140.796,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{141.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte

Sachwert	=	146.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage)
Ertragswert	=	141.000,00 €

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) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Herten, Flur 036, Flurstücke 705 und 734, Imbuschstraße 25 in 45699 Herten, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15. Mai 2025, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

145.000,00 €

(einhundertfünfundvierzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.908,00 €/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:	145.000,00 €
./. Sicherheitsabschlag (10 % von 145.000,00 €)	<u>- 14.500,00 €</u>
	130.500,00 €
Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	131.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Herten, Flur 036, Flurstücke 705 und 734, Imbuschstraße 25 in 45699 Herten, wird am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 15. Mai 2025, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

131.000,00 €
(einhunderteinunddreißigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.724,00 €/m² Wohnfläche.

festgestellt.

6.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert)
ohne Sicherheitsabschlag

145.000,00 €

i. W.: einhundertfünfundvierzigtausend €

Verkehrswert (Marktwert)
mit Sicherheitsabschlag

131.000,00 €

i. W.: einhunderteinunddreißigtausend €

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 45 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 03.07.2025

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.“