

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

Nr.: W 3925-04-2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- INTERNETVERSION -

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug, etc.) enthält.

Das Gutachten kann während der Geschäftszeiten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden.

Auftraggeber: Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17 - 21
45657 Recklinghausen

Geschäftszeichen: Amtsgericht Recklinghausen, 022 K 062 / 24

Objekt: Grundstück bebaut mit drei Wohn- und Geschäftshäusern mit 21 Eigentumswohnungen, 4 Gewerbeeinheiten sowie 12 Tiefgaragenstellplätzen, 18 Stellplätzen auf einem Parkdeck und 8 Stellplätzen auf dem Grundstück
Langenbochumer Straße 449, 451, 453
45701 Herten

hier:
Eigentumswohnung Nr. 17 des Aufteilungsplans
im 2. Obergeschoss rechts (ETW Nr. 17)
Langenbochumer Straße 453
45701 Herten

Miteigentumsanteil:

Amtsgericht Recklinghausen
Wohnungsgrundbuch von Herten,
Blatt 3266 – ETW Nr. 17:

Bestandsverzeichnis

26,184 / 1.000 – sechszwanzigkommaeinhundertvierundachtzig eintausendstel - Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Westerholt
Flur 12	Flurstück 295
Gebäude- und Freifläche	Langenbochumer Straße 449, 451, 453
Grundstücksgröße	2.582 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im II. Obergeschoss gelegenen Wohnung, mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet. ...

Gemarkung Westerholt, Flur 12, Flurstück 295

Ermittelter Verkehrswert
des unbelasteten Wohnungseigentums:

101.000,-- EUR

in Worten:

ETW Nr. 17
Einhunderteintausend Euro

Hinweis:

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 3.2 zu den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
- Wohnungsrecht
- Punkt 3.3 zu Altlasten
- Punkt 3.3 zu fehlenden Angaben der WEG-Verwaltung

Wertermittlungstichtag:

27.05.2025

Waltrop, den 20.11.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE		4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN		7
3.	GRUNDSTÜCK		9
	3.1 Grundstücksdaten		9
	3.2 Lasten und Beschränkungen		10
	3.3 Grundstücksbeschreibung		13
	3.4 Beurteilung		21
4.	BEBAUUNG		22
	4.1 Allgemeines		22
	4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen		24
	4.3 Baubeschreibung		26
	4.4 Zustand		29
	4.5 Beurteilung		29
5.	AUSSENANLAGEN		30
6.	GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG		31
7.	ERTRAGSWERT	§§ 27 – 34 ImmoWertV	32
	7.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	32
	7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen	§ 31 ImmoWertV	35
	7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV	36
	7.2.2 Liegenschaftszinssatz	§ 21 (2) ImmoWertV	39
	7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	§ 4 (3) ImmoWertV	43
8.	SACHWERT	§§ 35 – 39 ImmoWertV	44
	8.1 Bodenwert	§ 40 ImmoWertV	44
	8.2 Wert der baulichen Anlagen		44
	8.2.1 Herstellungskosten	§ 36 ImmoWertV	44
	8.2.2 Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV	47
9.	VERGLEICHSWERT	§ 25 ImmoWertV	49
	9.1 Vergleichsverkaufspreise		49
	9.2 Vergleichsdaten		50
10.	VERKEHRSWERT	§ 194 BauGB	52
11.	ANLAGEN		

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wertermittlungsstichtag	27.05.2025
Ortsbesichtigung	27.05.2025
Bewertungsobjekt	<p>Grundstück bebaut mit drei Wohn- und Geschäftshäusern mit 21 Eigentumswohnungen, 4 Gewerbeeinheiten sowie 12 Tiefgaragenstellplätzen, 18 Stellplätzen auf einem Parkdeck und 8 Stellplätzen auf dem Grundstück Langenbochumer Straße 449, 451, 453, 45701 Herten</p> <p>Hier: ETW Nr. 17 im 2. Obergeschoss rechts Langenbochumer Straße 453 45701 Herten</p>
Miteigentumsanteil	<p>Amtsgericht Recklinghausen, Wohnungsgrundbuch von Herten, Blatt 3266</p> <p><u>Bestandsverzeichnis</u></p> <p>26,184 / 1.000 – sechszwanzigkommaeinhundertvierundachtzig eintausendstel - Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Gemarkung Westerholt, Flur 12, Flurstück 295 Gebäude- und Freifläche, Langenbochumer Str. 449, 451, 453 Grundstücksgröße 2.582 m²</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im II. Obergeschoss gelegenen Wohnung, mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet.</p> <p><u>Abteilung II / Belastungen</u></p> <p>3 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) 5 Zwangsversteigerungsvermerk AG Recklinghausen, 022 K 062 / 24</p>
bergbauliche Einwirkungen	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt laut Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Im Vest“ und über dem auf Zinkerz und Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Andrea“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Im Vest“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welt-erbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Andrea“ ist die E:ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen.</p> <p>Unabhängig von privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
Baulasten	<p>keine Eintragung im Baulastenverzeichnis - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
Denkmalschutz	<p>nicht betroffen - siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>
Baurecht	<p>Darstellung im FNP als Gemischte Baufläche (M)</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.</p> <p>Für den hier maßgeblichen Bereich seien weder vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen noch für die Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen beschlossen worden.</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>

Altlasten	<p>Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Recklinghausen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.</p> <p>Es liegen jedoch Informationen vor, dass sich von 1983 bis 2004 eine chemische Reinigung auf dem Grundstück betrieben wurde. Eine genaue Verortung der chemischen Reinigung ist nach Aktenlage jedoch nicht möglich. Da chemische Reinigungen durch einen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet sind, können Verunreinigungen des Bodens nicht vollständig ausgeschlossen werden.</p> <p>Hinsichtlich der künftigen Nutzung der Flächen ist anzumerken, dass bei Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden die untere Bodenschutzbehörde zwingend im Vorfeld zu beteiligen ist.</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>										
Wohnungsbindung	<p>Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung.</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>										
baubehördliche Beschränkungen	<p>Zurzeit seien keine bauordnungsbehördlichen Verfahren bezüglich dieser Liegenschaft anhängig.</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>										
Erschließungskosten	<p>Das in Rede stehende Grundstück ist an der öffentlichen Erschließungsanlage Langenbochumer Straße gelegen. Ein Erschließungsbeitrag werde nicht mehr erhoben.</p> <p>Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) können noch berechnet und erhoben werden (Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlagen, ohne Kanal). Straßenlandabtretungen sind nicht vorgesehen. Eine Stellplatzablöseverpflichtung besteht nicht.</p> <p>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens</p>										
Informationen zum Baujahr	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Baujahr Wohn- und Geschäftshäuser</td> <td style="text-align: right;">1976</td> </tr> <tr> <td>fiktives Baujahr</td> <td style="text-align: right;">1978</td> </tr> <tr> <td>fiktives Alter</td> <td style="text-align: right;">47 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Gesamtnutzungsdauer</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</td> <td style="text-align: right;">33 Jahre</td> </tr> </table>	Baujahr Wohn- und Geschäftshäuser	1976	fiktives Baujahr	1978	fiktives Alter	47 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	33 Jahre
Baujahr Wohn- und Geschäftshäuser	1976										
fiktives Baujahr	1978										
fiktives Alter	47 Jahre										
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre										
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	33 Jahre										
Flächenzusammenstellung	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td style="text-align: right;">3.626 m² Wohn- und Geschäftshäuser</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche</td> <td style="text-align: right;">68 m² ETW Nr.17</td> </tr> </table>	Bruttogrundfläche	3.626 m ² Wohn- und Geschäftshäuser	Wohnfläche	68 m ² ETW Nr.17						
Bruttogrundfläche	3.626 m ² Wohn- und Geschäftshäuser										
Wohnfläche	68 m ² ETW Nr.17										
Aufteilung	<p>ETW Nr. 17 im 2. Obergeschoss: Diele mit Abstellchränken, Küche, Flur, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Wohnzimmer, Balkon</p>										
Wohnlage	einfache bis mittlere Wohnlage										
WEG-Verwaltung	<p>Die WEG-Verwaltung obliegt der: ...</p> <p>Trotz mehrfacher Anfrage wurden von der WEG-Verwaltung keine Angaben zum Objekt gemacht.</p> <p>Es liegen daher diesseits keine Angaben zur Höhe der Instandhaltungsrücklage, zu wertrelevanten Eigentümerbeschlüssen, zu beschlossenen Sonderumlagen, zu Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 17 bei der Gemeinschaft und zur Höhe des Hausgeldes der ETW Nr. 17 vor.</p> <p><u>Mögliche Einschränkungen und Wertminderungen, die sich daraus ergeben könnten, müssen daher bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt bleiben.</u></p>										

Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungsstichtag leerstehende Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert wurde stützend betrachtet.

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 17, Langenbochumer Straße 453, 45701 Herten

7.1	BODENWERTANTEIL	10.448,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	91.316,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-800,-- EUR
	ERTRAGSWERT	<u>100.964,-- EUR</u>
	rd.	101.000,-- EUR

Verkehrswert des unbelasteten

Wohnungseigentums zum Stichtag,
den 27.05.2025

rd. 101.000,-- EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber
des Gutachtens

Amtsgericht Recklinghausen
Reitzensteinstraße 17 - 21
45657 Recklinghausen

Zweck
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung des
Wohnungseigentums

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.

Grundlagen
der Wertermittlung

Baugesetzbuch

BauGB

vom 23.09.2004

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV

vom 14.07.2021

in Kraft ab: 01.01.2022

Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06

vom 01.03.2006

Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006

Baunutzungsverordnung

BauNVO

vom 23.01.1990

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Unterlagen
zum Gutachten

Grundbuchkopie /

Grundbuchauszug

vom 22.04.2025

Liegenschaftskatasterplan

M.: 1 / 500

vom 23.04.2025

Baupläne

laut Anlage

Berechnungen

laut Anlage

Besichtigung
Beteiligte

27.05.2025

- die Wohnungsberechtigte der ETW Nr. 17
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

Stichtag
der Bewertung

27.05.2025

U m f a n g
des Gutachtens

- 52 Seiten
- Katasterauszug
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Stellungnahmen zum Planungsrecht,
zu Baulasten und Altlasten

B e w e r t u n g s u m f a n g

bei der Wertermittlung
wurden berücksichtigt:

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind

insbesondere nicht
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteeinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregulungen, insbesondere von Energiekosten und CO²-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

Nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (GEG), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Verkäufer des Grundstücks dem potenziellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

Diesseits ist nicht bekannt, ob für das in Rede stehende Objekt ein Energieausweis vorliegt.

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksdaten

- Grundstück Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- Anschrift Langenbochumer Straße 449, 451, 453
45701 Herten
- Aktenzeichen 022 K 062 / 24
- Objekttyp Grundstück bebaut mit drei Wohn- und Geschäftshäusern mit 21 Eigentumswohnungen, 4 Gewerbeeinheiten sowie 12 Tiefgaragenstellplätzen, 18 Stellplätzen auf einem Parkdeck und 8 Stellplätzen auf dem Grundstück
hier:
ETW Nr. 17 im 2. Obergeschoss rechts
Langenbochumer Straße 453
45701 Herten
- Nutzer Die ETW Nr. 17 im 2. Obergeschoss rechts steht laut Angabe seit ca. 3 Jahren leer.
- Grundbuch Amtsgericht Recklinghausen
Wohnungsgrundbuch von Herten,
Blatt 3266 – ETW Nr. 17:
Bestandsverzeichnis
26,184 / 1.000 – sechszwanzigkommaeinhundertvierundachtzig eintausendstel - Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Westerholt
Flur 12 Flurstück 295
Gebäude- und Freifläche Langenbochumer Straße
449, 451, 453
Grundstücksgröße 2.582 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im II. Obergeschoss gelegenen Wohnung, mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Hertens Blätter 3250 bis 3284 mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Hinsichtlich der Nutzung ist eine Gebrauchsregelung gemäß § 15 WEG getroffen.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Rechts auf die Eintragungsbewilligung vom 29. Juni 1976 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Westerholt Blatt 1263 hierher übertragen am 24. November 1976.

- 1 Das Wohnungs- bzw. Teileigentum ist im Wege der Zwangsvollstreckung frei veräußerlich. Eingetragen am 3. November 1978.
- 1 Der hier verzeichnete Miteigentumsanteil ist nunmehr durch die Einräumung der zu den in Blättern 21254 und 21255 (anstelle von Blatt 3252) eingetragenen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Vermerkt am 14.05.2007

3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II
Lasten:

Amtsgericht Recklinghausen
Wohnungsgrundbuch von Hertens,
Blatt 3266 – ETW Nr. 17:

- 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für ..., geboren am
Bezug: Bewilligung vom 22.04.2010 (UR-Nr. 137 / 2010, Notar Dirk Friedrich Bogatz, Gelsenkirchen). Eingetragen am 06.07.2010.

Laut Bewilligungsbescheid vom 22.04.2010:

„....

§ 7 Wohnungsrecht

Zugunsten der Übergeberin wird hiermit ein entgeltliches Wohnungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1093 BGB in der Weise bestellt, dass die Berechtigten auf Lebensdauer zur Nutzung aller Räume an der in der Langenbochumer Straße 453, 45701 Hertens, gelegenen Wohnung im II. Obergeschoss des in § 1 näher bezeichneten Grundbesitzes, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad und Gäste-WC und zugehörigen Balkon, berechtigt ist.

Das Recht zur Mitbenutzung der Nebenräume, wie Keller und Dachboden sowie allen sonstigen der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen, ist eingeschlossen. Das Wohnungsrecht darf Dritten nicht überlassen werden. Der Eigentümer hat die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume und Einrichtungen stets in ordnungsgemäßem, gut bewohn- und beheizbarem Zustand zu erhalten.

Die Berechtigte hat neben dem gesondert zu vereinbarenden Entgelt die üblichen umlagefähigen Kosten, die ein Mieter zu zahlen hätte, wie z.B. Kosten für Strom, Wasser, Warmwasser, Heizung, Abwasserentsorgung, Müllabfuhr, Straßenreinigung und Schornsteinfeger zu tragen.

Die Eintragung des Wohnungsrechts zugunsten der Übergeberin mit diesem Inhalt wird bewilligt und beantragt. ..."

Grundsätze des Wohnungsrechts

Das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) wird als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten einer bestimmten Person bestellt. Es erlischt in der Regel mit dem Tode des / der Berechtigten und damit zu einem bei der Bestellung des Rechts unbestimmten Zeitpunkt in der Zukunft. Das Recht erlischt darüber hinaus mit dem Ablauf einer vertraglichen Befristung oder, soweit keine Wiederaufbauverpflichtung (z. Bsp. auf Grund vertraglicher Vereinbarungen oder landesrechtlicher Bestimmungen) besteht, mit der Zerstörung des Gebäudes. Auch in diesen Fällen bleibt die Dauer des Rechts bzw. der Belastung vom Erleben des Berechtigten abhängig, falls der Tod des oder der Berechtigten vor Ablauf der vertraglichen Befristung eintritt.

Das Wohnungsrecht ist grundsätzlich nicht übertragbar.

Das Wohnungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gestattet im Wesentlichen nur die Wohnnutzung eines Gebäudes oder Gebäudeteils. Dies im Unterschied zum Nießbrauchrecht, das dem Berechtigten in der Regel gestattet, alle Nutzungen aus dem belasteten Gegenstand zu ziehen.

Wohnungsrechtsinhaber sind nach § 1041 BGB nur im Rahmen gewöhnlicher Unterhaltungsmaßnahmen zur Erhaltung der Sache verpflichtet.

Bei der Ermittlung des Wertes der Belastung durch das Wohnungsrecht sind die jeweiligen schuldrechtlichen Vereinbarungen zu beachten. Je nach vertraglicher Ausgestaltung ist zu klären, ob ein Recht zum Beispiel befristet oder auf Lebenszeit, entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt wurde und wer die Kosten und evtl. auch die Lasten trägt, die im Zusammenhang

mit dem Grundstück bzw. Gebäude oder Gebäudeteilen sowie deren Nutzung entstehen. Die Höhe der vom Berechtigten / von der Berechtigten bzw. vom Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten bzw. Lasten können sowohl den Wert des Rechts als auch den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen.

Ist der Rechtsinhaber (z.B. nach § 1047 BGB oder nach vertraglicher Vereinbarung) zur Zahlung von Kosten und Lasten verpflichtet (z.B. Zahlungsverpflichtungen aus Abt. III des Grundbuchs¹, nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten) die normalerweise vom Grundstückseigentümer getragen werden, ist zu beachten, dass diese Kosten und Lasten bei der Wertermittlung des Rechts ausgehend vom Rohertrag wertmindernd angesetzt werden. Damit reduziert sich zugleich auch die Wertminderung des belasteten Grundstücks.

Wert des mit dem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks:

Bei einem Ertragswertobjekt, wie hier vorliegend, ergibt sich die wirtschaftliche Wertminderung des belasteten Grundstücks in der Regel aus

- den entgangenen Mieten oder Pachten (bei Untergeltlichkeit des Rechts) und
- ggfls. aus weiteren Aufwendungen, soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Mieten oder Pachten berücksichtigt wurden (z. Bsp. Übernahme von Betriebskosten nach der BetrKV).

Die Übernahme von sonstigen, üblicherweise vom Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten und Lasten durch den Berechtigten / die Berechtigten ist in Bezug auf die Ermittlung des Wertes des belasteten Grundstücks werterhöhend zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits bei der angesetzten Miete oder Pacht berücksichtigt wurden.

Die Wertminderung für das Grundstück durch das Recht ergibt sich aus dem kapitalisierten Nachteil der Belastung für den Grundstückseigentümer über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts.

Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist dabei generell der jeweils entsprechende, für Ertragswertobjekte übliche Zinssatz zu Grunde zu legen.

¹

Zahlungsverpflichtungen der Berechtigten aus Abt. III des Grundbuchs bestehen nach dem vorliegenden Vertrag nicht. Zudem sind auch die nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten, die normalerweise vom Grundstückseigentümer zu tragen sind, laut Vertrag nicht von der Berechtigten zu tragen.

Soweit die Dauer der Belastung bei natürlichen Personen an das Leben gebunden ist, wird der Kapitalisierung bzw. der Abzinsung der Leibrentenbarwertfaktor des Statistischen Bundesamtes zu Grunde gelegt.

⇒ In dem hier vorliegenden Fall handelt es sich um ein entgeltliches Wohnungsrecht. Angaben zur Höhe des Entgeltes liegen diesseits nicht vor. Zudem bestehen laut Vertrag keine Zahlungsverpflichtung aus Abt. III oder in Bezug auf nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten für die Berechtigten. Zum Stichtag wird das Wohnungsrecht nicht ausgeübt.

Eine Bewertung der Belastung kann diesseits nicht erfolgen, da genauere Informationen zum vereinbarten Entgelt des Wohnungsrechts diesseits nicht vorliegen. Bei Vorlage genauerer Informationen kann eine Neubewertung erfolgen.

- 5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen – 22 K 62 / 24). Eingetragen am 05.12.2024.

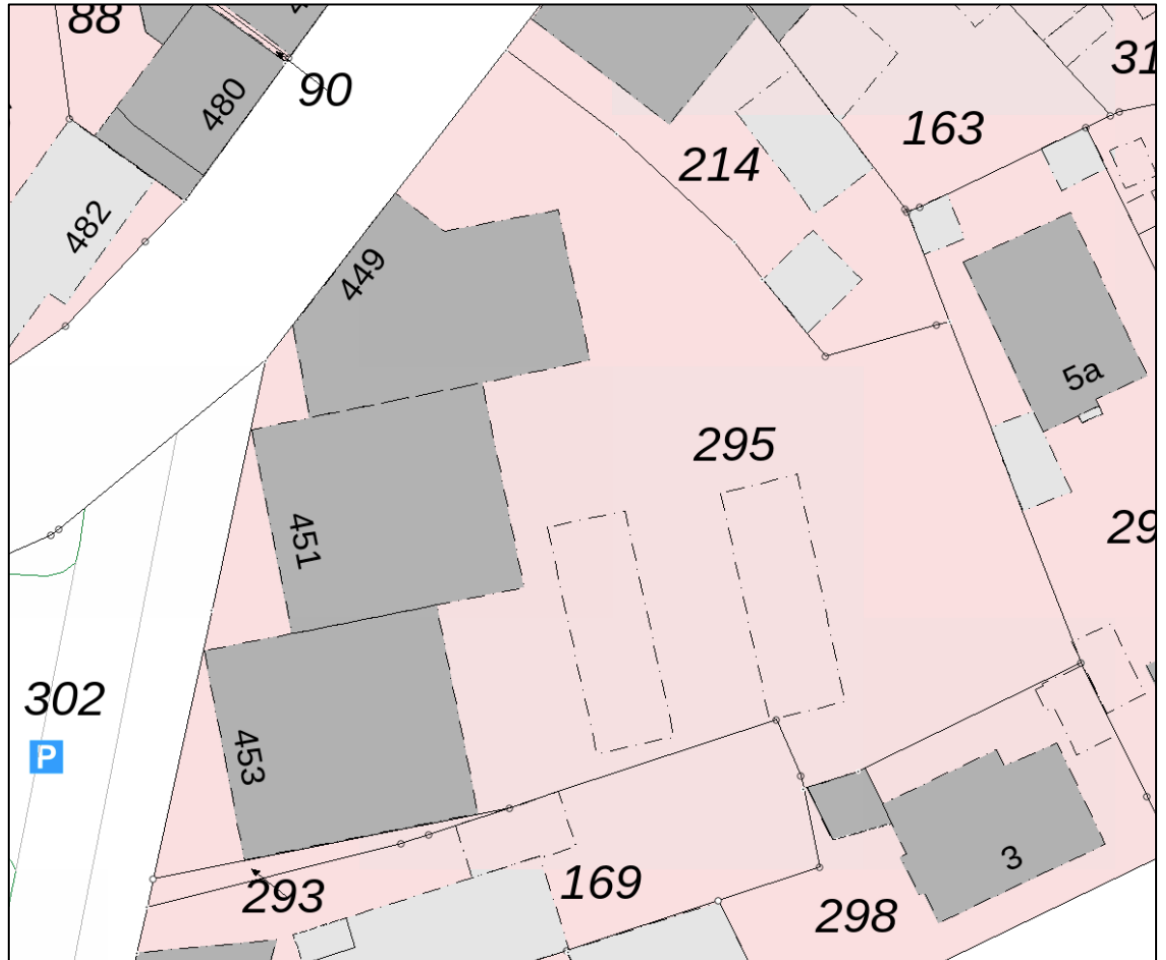
3.3 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Makrolage: im Ruhrgebiet
- Ort: Herten
- Einwohnerzahl: ca. 61.000 Einwohner
- Lage im Ort: Ortsteil Herten Westerholt
- zur Stadt: Herten liegt im Ruhrgebiet im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist eine große, kreisangehörige Stadt des Kreises Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster.
- Straße: zweispurige, innerstädtische Straße
- Grundstückslage: an der Straße gelegen
- Verkehrslage: gut
Die Autobahn A 2 (Oberhausen - Hannover) durchquert das Stadtgebiet; Anschlussstelle Herten. Außerhalb der Stadtgrenze hat Herten Anschluss an die Autobahnen A 43 (Münster - Wuppertal) über die Anschlussstellen Recklinghausen / Herten und Recklinghausen-Hochlarmark sowie die A 42 (Dortmund - Duisburg) mit der Anschlussstelle Herne-Wanne.
- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Herten nicht gemacht.

Merkmale

- Beschaffenheit: eben
- Abmessungen: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



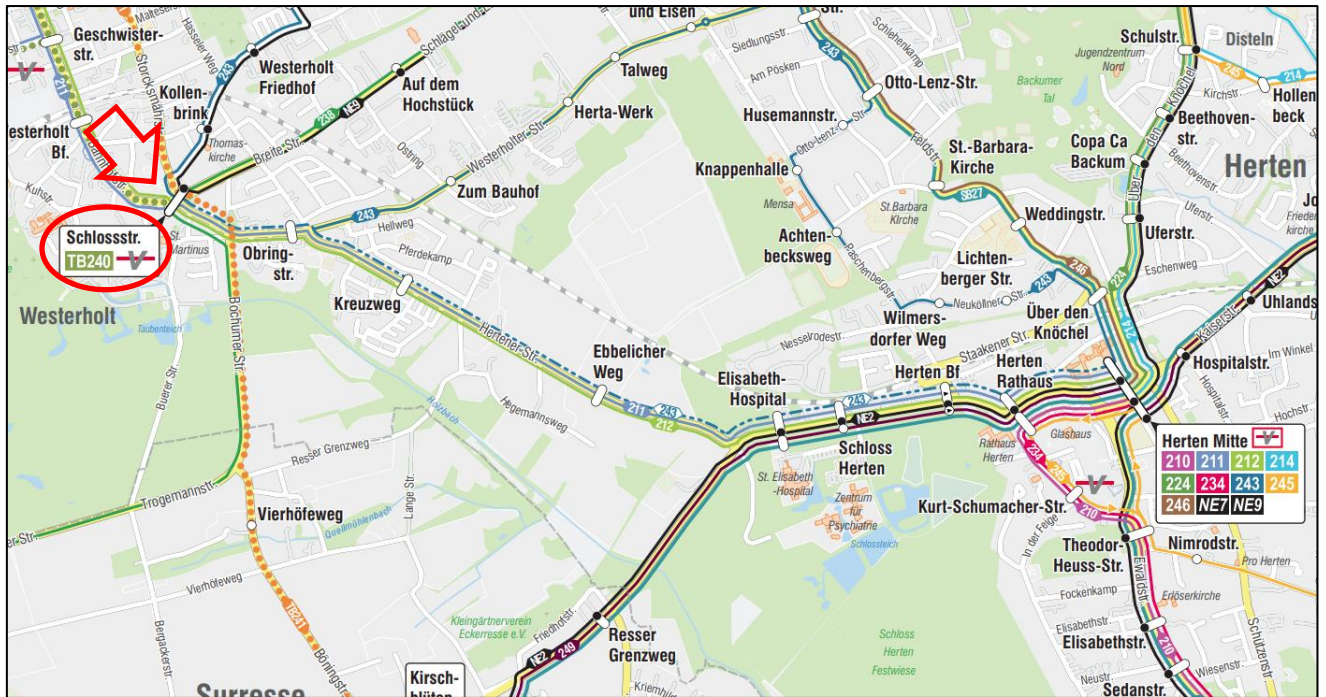
- Störeinflüsse: erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als mehrgeschossige Wohnbebauung dar, teilweise mit Gewerbe im Erdgeschoss
- Bodenverhältnisse: Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

Entfernungen

- Entfernungen:

Flughäfen:	Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 51 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 50 km Entfernung
Autobahn:	A 2 Oberhausen / Hannover Anschlussstelle Herten in ca. 5,2 km Entfernung A 43 Münster / Wuppertal Anschlussstelle Recklinghausen / Herten in ca. 5,8 km Entfernung

A 52 Gladbeck / Marl
Anschlussstelle Gelsenkirchen-Hassel
in ca. 4,9 km Entfernung
Bahnhof: Hauptbahnhof von Recklinghausen
in ca. 10,2 km Entfernung
Bus: Die Bushaltestelle „Schlossstraße“
befindet sich in unmittelbarer Nähe
des Objektes mit Anschluss an die
Linien 211, 212, 212E, 238, 238E, 241E,
243, 243E und NE9



- nächste Stadt:
- Innenstadt:
- Läden für den täglichen Bedarf:
- Schulen:
- Universitäten:
- Naherholungsgebiete:

z. B. Recklinghausen in ca. 8,5 km Entfernung
von Herten in ca. 3,5 km Entfernung

in der Innenstadt von Herten in ca. 3,4 km Entfernung
sowie in ca. 600 m an der Bahnhofstraße
Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden
Entfernung zur Technischen Universität Dortmund ca.
33,5 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 30 km und
zur Universität Duisburg-Essen ca. 23 km
Entfernung zum Naherholungsgebiet „Schloss Wester-
holt“ ca. 800 m und zum Schlosspark Herten ca. 5,3 km

Erschließung

- Straße:

Die Langenbochumer Straße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Straße dar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung. Dem Objekt gegenüberliegend befinden sich Parkmöglichkeiten auf Parkstreifen, die in Betonsteinpflasterung ausgeführt sind und vor dem Objekt befinden sich Parkbuchten in Betonsteinpflasterung.

Das Verkehrsaufkommen ist bedingt durch die Lage im Eckbereich Storcksmährstraße / Breite Straße / Westerholter Straße und Hertener Straße, insgesamt als erhöht zu bezeichnen.

- Versorgung: Wasser, Strom, Telefon
- Entsorgung: Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung

bergbauliche Einwirkungen

Laut Schreiben der "Bezirksregierung Arnsberg" – Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW aus Mai 2025 liegt das in Rede stehende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Im Vest“ und über dem auf Zinkerz und Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Andrea“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Im Vest“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Andrea“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen).

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage ist in dieser Sache gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten. 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.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Westerholt-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1 – 3 in 45128 Essen. Eine Anfrage bezüglich dieses Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

Unabhängig von privatrechtlichen Belangen der Anfrage wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. **Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.**

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untersgrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.

B a u l a s t e n

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Herten, Dezernat 4 - Bauordnungsamt - vom 22.04.2025 ist für das in Rede stehende Grundstück

Langenbochumer Straße 449, 451, 453, Herten

Gemarkung: Westerholt

Flur: 12

Flurstück 295

derzeit **keine Baulast** im Sinne des § 85 BauO NRW im Baulastenverzeichnis der Stadt Herten eingetragen.

B a u o r d n u n g

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Herten, Dezernat 4 - Bauordnung -, vom 13.05.2025 wurden folgende Angaben zum zu bewertenden Objekt gemacht:

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:

Gegenwärtig liegen **keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen** in Form von ordnungsbehördlichen Verfahren vor.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist **nicht in die Denkmalliste der Stadt Herten eingetragen**.

Es ist zurzeit auch nicht beabsichtigt, das Objekt in die Denkmalliste der Stadt Herten einzutragen.

Das Grundstück befindet sich **nicht im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Denkmalbereichssatzung**. Es ist zurzeit auch nicht beabsichtigt, für den Bereich, in dem sich das oben genannte Grundstück befindet, eine Denkmalbereichssatzung zu erlassen.

Planungszustand des Grundstücks:

Das Grundstück ist im **Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M)** dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die **planungsrechtliche Beurteilung** des Grundstücks erfolgt **unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“**.

Hiernach ist ein bauliches Vorhaben in der Regel dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Parameter, nach denen ein Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung zu prüfen ist, bestimmen sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich um die Parameter

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und
- überbaubare Grundstücksfläche.

Satzungen:

Erhaltungssatzung bzw. städtebauliche Gebote gemäß § 172 ff BauGB: Nein

Gestaltungssatzung gemäß § 86 (1) BauO NRW (§ 89 BauO NRW 2018): Nein

Werbesatzungen gemäß § 86 (1) BauO NRW (§ 89 BauO NRW 2018): Nein

Baumschutzsatzung gemäß § 45 LSchG: Nein

Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 26 BauGB: Nein

Denkmalbereichssatzung gemäß §§ 2, 5 DSchG NRW: Nein

Denkmal gemäß § 3 DSchG: Nein

Bodenordnende Maßnahmen:

Vorbereitende Untersuchung zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gemäß § 141 (3) BauGB beschlossen: Nein

Vorbereitungen zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 165 BauGB beschlossen: Nein

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt wird.

Wohnungsbindung

Laut E-Mail der Stadtverwaltung Herten vom 17.04.2025 wird mitgeteilt, dass das zu bewertende Objekt nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen – Fachdienst Umwelt - vom 29.04.2025 ist das Grundstück

*45701 Herten, Langenbochumer Straße 449, 451, 453
Gemarkung Westerholt, Flur 12, Flurstück 295*

zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen verzeichnet.

Es liegen jedoch Informationen vor, dass 1983 eine chemische Reinigung auf dem Grundstück eröffnet und möglicherweise bis 2004 betrieben wurde. Eine genaue Verortung der chemischen Reinigung ist nach Aktenlage jedoch nicht möglich. Da chemische Reinigungen durch einen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet sind, können Verunreinigungen des Bodens nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der künftigen Nutzung der Flächen ist anzumerken, dass bei Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden die untere Bodenschutzbehörde zwingend im Vorfeld zu beteiligen ist.

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt laut weiterer Angabe lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sei. Durch diese Auskunft werde daher eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 (Mitteilungspflichten) des Landesbodenschutzgesetzes der zuständigen Behörde Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich mitzuteilen sind.

Im Falle von geplanten Bodenuntersuchungen wird zur Abstimmung des Untersuchungsumfangs um Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde und anschließender Übersendung der diesbezüglichen Ergebnisse / Gutachten gebeten.

Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den im weiteren Gutachten unterstellten Gegebenheiten erhebliche Wertveränderungen

zur Folge haben können, die auch zu negativen Verkehrswerten führen können. Zur Einschätzung bedarf es umfangreicher Untersuchungen, die zur Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden.

- abgabenrechtlicher Zustand:

Laut Schreiben der Stadt Herten vom 29.04.2025 wird bescheinigt, **dass der Erschließungsbeitrag** für das Grundstück

Herten, *Langenbochumer Straße 449, 451, 453,*
Gemarkung Westerholt, Flur 12, Flurstück 295

gelegen an der öffentlichen Erschließungsanlage **„Langenbochumer Straße“**

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
- Stellplatzablöseverpflichtung: nein
- Kostenerstattungsbeiträge gem. § 135 a BauGB: nein

W E G - V e r w a l t u n g

Die WEG-Verwaltung obliegt der:

...

Trotz mehrfacher Anfrage wurden von der WEG-Verwaltung keine Angaben zum Objekt gemacht.

Es liegen daher diesseits keine Angaben zur Höhe der Instandhaltungsrücklage, zu wertrelevanten Eigentümerbeschlüssen, zu beschlossenen Sonderumlagen, zu Rückständen des Eigentümers der ETW Nr. 17 bei der Gemeinschaft und zur Höhe des Hausgeldes der ETW Nr. 17 vor.

Mögliche Einschränkungen und Wertminderungen, die sich daraus ergeben könnten, müssen daher bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt bleiben.

3.4 Beurteilung

- Lage

einfache bis mittlere Wohnlage
 Bodenrichtwert: 190,- EUR / m²
 Mischgebiet, III geschossig, 35 m Grundstückstiefe

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten



Kurt-Schumacher-Allee 1, 45657 Recklinghausen
 Tel.: 02361/53-3047

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Herten.

Die gewählte Adresse ist: Langenbochumer Straße 449, 451, 453.

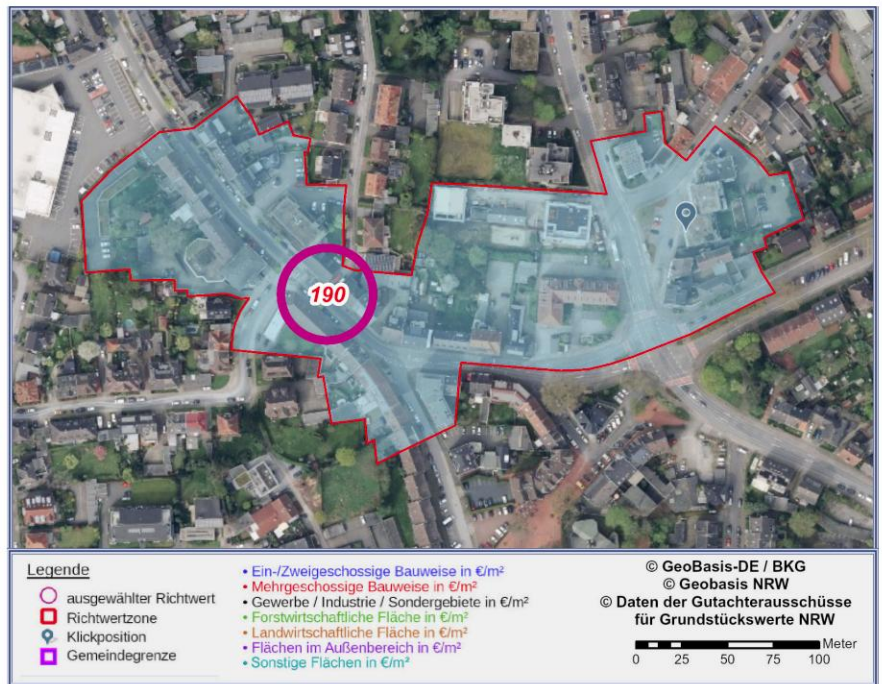


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Herten
Postleitzahl	45701
Ortsteil	Westerholt
Bodenrichtwertnummer	647
Bodenrichtwert	190 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	190 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

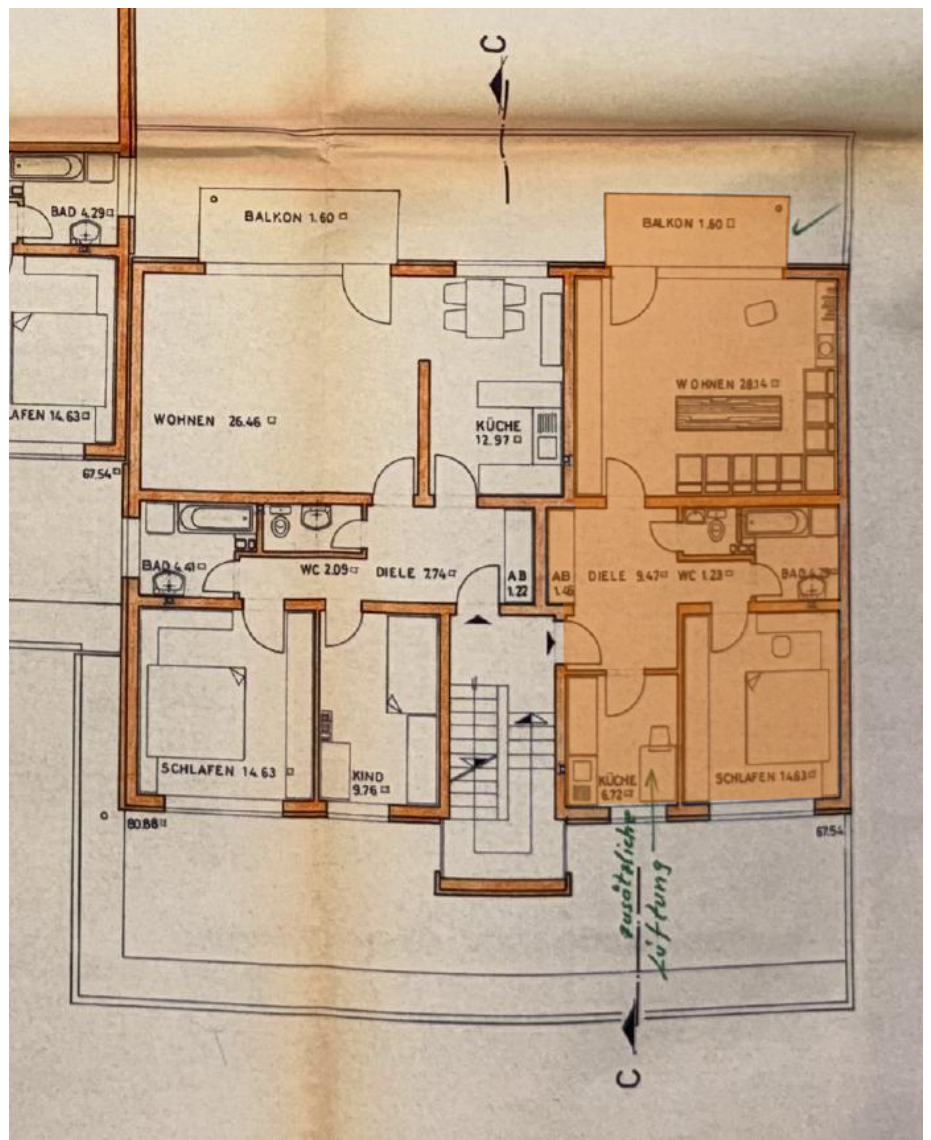
- Nutzbarkeit

Die ETW Nr. 17 ist zum Wertermittlungsstichtag uneingeschränkt nutzbar.

4. BEBAUUNG

4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: 3 Wohn- und Geschäftshäuser mit 21 Eigentumswohnungen, 4 gewerblichen Einheiten
- Geschosse: voll unterkellert, vier- bzw. teilweise fünfgeschossige Bauweise, Flachdach
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung
- Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 17 im 2. Obergeschoss:
Diele mit Abstelltschränken, Küche, Flur, Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Wohnzimmer, Balkon



Gemeinschaftstreppehaus

4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen

Die Daten für die bebaute Fläche (Grundfläche), die Brutto-Grundfläche/BGF, den Brutto-Rauminhalt (umbauter Raum) und die Wohn- und Nutzfläche wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Prüfung übernommen oder in der Anlage selbst berechnet.

Bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Baujahren und / oder Gesamtnutzungsdauern sind die gewichteten Mittelwerten unter Punkt 7.3 errechnet.

-	Ursprungsbaujahr		Baugenehmigung	1976		
-	mittleres Baujahr		1978 (fiktiv)			
-	mittleres Alter		47 Jahre			
-	mittlere Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre			
-	Restnutzungsdauer		33 Jahre			
-	Grundstücksfläche	2.582	m ²			
-	bebaute Fläche	rd. 821	m ²	Grundflächenzahl	GRZ	0,32
	<i>lt. Bauantrag ohne Garagen und Parkdeck</i>					
-	Geschossfläche	rd. 2.772	m ²	Geschossflächenzahl	GFZ	1,07
	<i>lt. Bauantrag ohne Garagen und Parkdeck</i>					
-	Brutto – Grundfläche	rd. 3.626	m ²	Wohn- und Geschäftshäuser Langenbochumer Str. 449 - 453		
-	Wohn/Nutzfläche	Gewerbe				
		rd. 130	m ²	EG		
		rd. 110	m ²	KG		
		rd. 240	m ²	Teileigentum Nr. 2		
		rd. 230	m ²	EG		
		rd. 94	m ²	KG		
		rd. 324	m ²	Teileigentum Nr. 3		
		rd. 103	m ²	EG		
		rd. 52	m ²	KG		
		rd. 155	m ²	Teileigentum Nr. 4		
		rd. 121	m ²	EG		
		rd. 39	m ²	KG		
		rd. 160	m ²	Teileigentum Nr. 5		
		rd. 584	m ²	Nutzfläche EG		
		rd. 295	m ²	Nutzfläche KG		

Infolge des geringeren Ausbaustandards im Kellergeschoss wird für die Ermittlung der anteiligen Wohn- und Nutzfläche die gewerblich genutzte Fläche im KG nur zu 1/3 berücksichtigt.

Es ergibt sich danach eine anrechenbare Fläche von

	98	m ²	KG
	584	m ²	EG
rd.	69	m ²	ETW Nr. 1
rd.	81	m ²	ETW Nr. 6
rd.	68	m ²	ETW Nr. 7
rd.	81	m ²	ETW Nr. 8
rd.	68	m ²	ETW Nr. 9
rd.	81	m ²	ETW Nr. 10
rd.	68	m ²	ETW Nr. 11
rd.	81	m ²	ETW Nr. 12
rd.	68	m ²	ETW Nr. 13
rd.	81	m ²	ETW Nr. 14
rd.	68	m ²	ETW Nr. 15
rd.	81	m ²	ETW Nr. 16
rd.	68	m ²	ETW Nr. 17
rd.	81	m ²	ETW Nr. 18
rd.	68	m ²	ETW Nr. 19
rd.	81	m ²	ETW Nr. 20
rd.	68	m ²	ETW Nr. 21
rd.	81	m ²	ETW Nr. 22
rd.	68	m ²	ETW Nr. 23
rd.	81	m ²	ETW Nr. 24
rd.	68	m ²	ETW Nr. 25
rd.	1.559	m ²	Gesamtwohnfläche

Anrechenbare Wohn- und Nutzfläche gesamt:

rd. 2.241 m²

Der Anteil der ETW Nr. 17 an der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Objektes beträgt rd. 3,03 %.

4.3 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind daher unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

Rohbau

-	Konstruktion	massive Mauerwerksbauweise
-	Keller Wände	massives Mauerwerk
	Decke	Stahlbetondecke
-	Geschosse Wände	Mauerwerk
	Decken	Stahlbetondecken
-	Dachkonstruktion	Flachdach
-	Regenentwässerung	innenliegende Entwässerung
-	Besonderheiten	keine

Fassade

Außenfassade mit Eternitverkleidung
 Gartenfassade:
 Im Erdgeschoss Strukturputz mit Anstrich, im
 Übrigen Eternitverkleidung

Haustechnik

-	Heizung Anlage Energie	laut Angabe: Zentralheizungsanlage Laut Angabe: Öl Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird <u>angenommen</u> , dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht.
-	Warmwasserversorgung	ETW Nr. 17: Bad: Elektrodurchlauferhitzer Küche: Untertischgerät durchschnittliche Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen elektrisch betriebene Rollläden

Modernisierungen

Erneuerung der Fenster
 Kunststofffenster mit Isolierverglasung
 vom 05.10.2021

Sanierung Badezimmer in den 1990-er Jahren

elektrisch betriebene Rollläden

A u s b a u

Qualität: Standard

Langenbochumer Straße 453, 45701 Herten

*Erdgeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt in Drahtglas, Einfachverglasung, daneben feststehendes Element im oberen Bereich mit Einfachverglasung, im unteren Bereich mit Verkleidung und Briefkastenanlage, Wand Strukturputz gestrichen, Decke Putz gestrichen, Klingelanlage

*2. Obergeschoss*Gemeinschafts-
treppenhaus

zwei Einheiten je Etage
Die Wohnungseingangstüren jeweils mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in Eiche hell, Kunststeinfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Glasbausteinelemente und Aluminiumlüftungsflügel mit Ornamentverglasung, Decke Putz gestrichen

Massive Treppen mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf

ETW Nr. 17 im
2. OG rechts

elektrisch betriebene Rollläden in der ETW Nr. 17

Diele

Wohnungseingangstür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Eiche hell, Innentüren mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Eiche hell, von der Diele zum Flur Segmentbogendurchgang, in diesem Bereich ebenfalls Strukturputz mit Anstrich, Parkettfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor mit eingearbeiteten Spots, raumhoher Wandschrank mit Türen in Eiche hell

Küche

Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung, Fliesenfußboden, Fliesenspiegel im Arbeitsplattenbereich, Wand im Übrigen Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Elektroherdanschluss, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Untertischgerät

Flur

zum Schlafzimmer und zum Badezimmer
Parkettfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor mit eingearbeiteten Spots, Elektrounterverteilung

Schlafzimmer

Innentür wie vor ohne Lichtausschnitt, Teppichfußboden, Wand Raufaser gestrichen, Decke Putz gestrichen, Rippenheizkörper, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Fenster vom 05.10.2021

Badezimmer	Innentür wie vor, Fliesenfußboden, Wandfliesen raumhoch, teilweise mit Rissbildung, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor mit eingearbeiteten Spots, Rippenheizkörper, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, Thermostatbatterie, Ganzglasduschverkleidung, eingebauter Waschtisch, wandhängendes WC, der Spülkasten läuft durchgängig und ist zu überprüfen, weiße Sanitärobjekte, eingebauter Wandschrank mit Elektrodurchlauferhitzer
Gäste-WC	innenliegend Innentür wie vor, Mosaikfußboden, Wandfliesen raumhoch, Decke Putz gestrichen, Rippenheizkörper, Elektrolüfter, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Spülkasten, farbige Sanitärobjekte, im Bereich des Elektrolüfters leichte Feuchtebildung
Wohnzimmer	Innentür wie vor mit Lichtausschnitt in Bleiverglasung, Parkettfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Deckenverkleidung in Eiche hell mit eingearbeiteten Spots, feststehendes bodentiefes Holzfensterelement mit Doppelverglasung sowie Holzfenstertür mit Doppelverglasung, Fenster und Fenstertür sind zu ersetzen, Rollläden mit elektrischem Antrieb, Rippenheizkörper
Balkon	Stahlbetonkragplatte mit Betonsteinplatten, massives Brüstungselement in Beton mit aufgesetztem Stahlgeländer
<i>Kellergeschoss</i>	Treppe zum Kellergeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf, Wand Strukturputz gestrichen, Decke Putz gestrichen
Waschküche	Innentür mit Futter und Bekleidung, Holzumfassungszarge, Türblatt in Limba, Betonfußboden mit Bodeneinlauf, Revisionsschacht, Betonsockel für Waschmaschinen und Trockner, Wand Putz bis ca. 1,50 m Höhe, darüber Kalksandsteinmauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Plattenheizkörper Waschmaschine: Wasser über einen Allgemeinzähler, Strom der Wohnung zugeordnet
Abstellraum zur ETW Nr. 17	Innentür mit Futter und Bekleidung als Holztür mit Anstrich, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, in Teilbereichen Fliesenspiegel, Decke schalungsrau
Flur	Zinkaltür zum Kelleraußeneingang, Betonfußboden, Wand Kalksandsteinmauerwerk, Decke schalungsrau, Kabelanschluss

Kelleraußen- eingang	Stahlbetontreppe mit 15 Steigungen ohne Belag, Kellerhals mit Putz und Anstrich, Stahlhandlauf, Stahlgeländer mit Anstrich
Hausanschluss- raum 1	Zinkaltür, Betonfußboden, Wände teilweise Beton, teilweise Kalksandsteinmauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Telefonhausanschluss, Elektrozähler
Hausanschluss- raum 2	vom Gemeinschaftstreppenhaus aus zugänglich Zinkaltür, Betonfußboden, Wand Kalksandsteinmauerwerk, teilweise Beton, Decke schalungsrau, Wasserhausanschluss, Zinkaltür zum Heizöllagerraum, Heizöltankanlage von 1977 mit 36.700 l Inhalt

4.4 Zustand

zufriedenstellender Zustand

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /
Bau-/ Funktionsmängel/
Reparaturstau

ETW Nr. 17 im 2. Obergeschoss rechts:
Badezimmer:

Wandfliesen teilweise mit Rissbildung, der Spülkasten läuft durchgängig und ist zu überprüfen

Gäste-WC:

Im Bereich des Elektrolüfters leichte Feuchtebildung

- Instandhaltung

im Übrigen normaler Erhaltungszustand

- wirtschaftliche
Wertminderung

keine

- Nutzungseinschränkungen

keine

werterhöhende Umstände:

keine

4.5 Beurteilung

- bautechnisch:

massive, solide Mauerwerksbauweise

- Funktion / Zuschnitt:

ETW Nr. 17:
ansprechender Wohnungszuschnitt

- Vermietbarkeit:

Infolge der Größe, der Lage und der Beschaffenheit der ETW Nr. 17 sind Einschränkungen in Bezug auf die Vermietbarkeit nicht zu erwarten.

- Verkäuflichkeit:

Infolge der Größe, der Lage und der Beschaffenheit der ETW Nr. 17 sind keine Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

5. AUSSENANLAGEN

Beschreibung

- | | | |
|---|---|--|
| - | Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse: | |
| | * Entwässerung | Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung |
| | * Strom | Erdkabelanschluss |
| | * Fernwärme | ----- |
| | * Gas | ----- |
| | * Fernsehen | Kabelanschluss im Kellergeschoss |
| - | Außenbauwerke | Im Hofbereich befinden sich massiv errichtete Garagen mit Flachdach und Stahlschwingtoren, Außenfassade mit Strukturputz und Anstrich |
| - | befestigte Flächen | Die Zuwegung im Gartenbereich mit Betonsteinplatten

Die Wegefläche und Zufahrt zum Hofbereich und zu den Stellplätzen in Betonsteinpflasterung.

Stellplatzflächen in Betonsteinpflasterung |
| - | Grünanlagen | Gartenbereich mit Zierrasen, Ziersträuchern und Zierbäumen |
| - | Besonderheiten | Keine |

Zustand / Beurteilung

zufriedenstellender Zustand

6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den Grundätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

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 ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verfahren der Wertermittlung

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe, aussagekräftige Kaufpreise vergleichbarer Objekte im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine zum Wertermittlungstichtag leerstehende Eigentumswohnung handelt, bei der eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert wurde stützend betrachtet.

Der Wert des Grund und Bodens wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (mittelbarer Preisvergleich).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens.

WERTERMITTLUNG

7. ERTRAGSWERT

§§ 27 – 34 ImmoWertV
i.V.m. § 8 (2) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung² zu berücksichtigen, welche im Vervielfältiger *) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc., zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

*) Vervielfältiger: Gemäß § 34 ImmoWertV, unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

7.1 Bodenwert

§ 40 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken, § 19 ImmoWertV

Bodenrichtwert nach BauGB Stand der Erfassung 01.01.2025

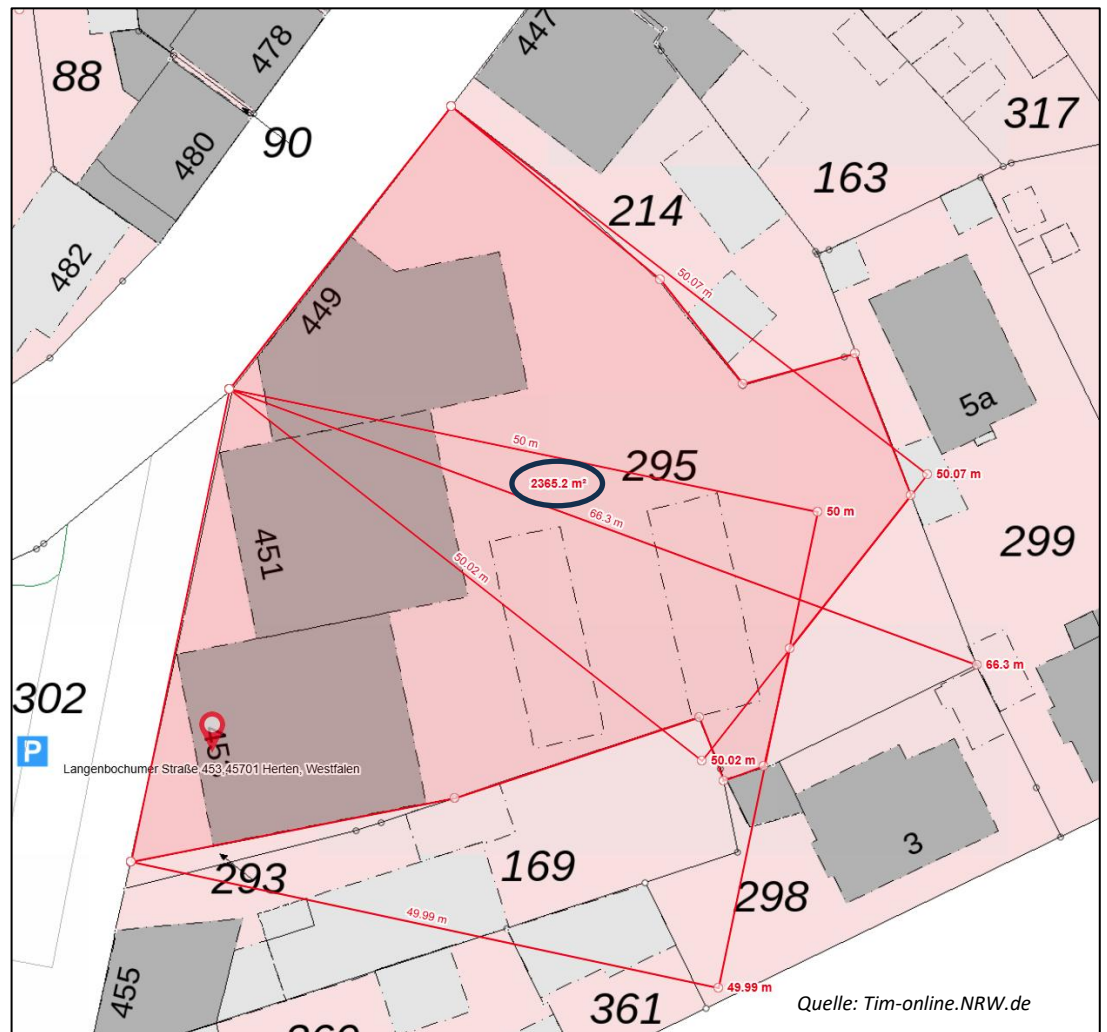
- laut Auskunft des Gutachterausschusses
des Kreises Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2025 vom 01.01.2025

zonaler Richtwert / Langenbochumer Str.: rd. 190,-- EUR/m²

Lage und Wert:	
Gemeinde	Herten
Postleitzahl	45701
Ortsteil	Westerholt
Bodenrichtwertnummer	647
Bodenrichtwert	190,-- EUR / qm
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2025

² Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	190,-- EUR / qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	01.01.2022



Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Grundstückstiefe“ maßgeblich von den vorgenannten Vergleichsgrundstücken ab, so dass eine Anpassung des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Recklinghausen aus Vergleichsfällen abgeleiteten Umrechnungsfaktoren erforderlich wird. Die Umrechnungsfaktoren beziehen sich auf eine maximale Grundstückstiefe von 50 m.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um ein unregelmäßig geschnittenes Grundstück, das im vorderen Bereich mit einer Wohn- und Geschäftsbebauung versehen ist. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befinden sich notwendige Garagen und Stellplätze.

Es wird daher als angemessen erachtet, von den Grundstücksgrenzen an der Straßenseite bis jeweils 50 m Grundstückstiefe den Bodenrichtwert unter Berücksichtigung des maßgeblichen Umrechnungsfaktors von 0,84 anzupassen.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:
 190,- EUR / m² x 0,84 = 159,60 EUR / m²
 rd. 160,- EUR / m²:

Kreuztabelle zur Berechnung des Zu- bzw. Abschlags aufgrund einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe:

Tiefe des zu bewertenden Grundstücks	Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks						
	20	25	30	35	40	45	50
20	1,00	1,05	1,13	1,17	1,26	1,34	1,39
25	0,95	1,00	1,07	1,11	1,19	1,28	1,32
30	0,89	0,94	1,00	1,04	1,12	1,20	1,24
35	0,85	0,90	0,96	1,00	1,08	1,15	1,19
40	0,79	0,84	0,89	0,93	1,00	1,07	1,11
45	0,74	0,78	0,84	0,87	0,94	1,00	1,04
50	0,72	0,76	0,81	0,84	0,90	0,97	1,00

Die verbleibende Fläche wird als Hinterland betrachtet, da in diesem Bereich notwendige Stellplätze untergebracht sind. Es wird diesseits als angemessen erachtet, für diese Flächen einen Bodenwert in Höhe von 50 % des Bodenrichtwertes und damit in Höhe von 95,- EUR / m² in Ansatz zu bringen.

Die Flächen ergeben sich entsprechend der oben genannten Darstellung von Tim-online.NRW.de wie folgt:

Fläche bis 50 m Grundstückstiefe rd. 2.365 qm
 verbleibende Hinterlandfläche rd. 217 qm

angenommener Bodenwert bis 50 m Grundstückstiefe rd. 160,- EUR/m²
 - abgabenrechtlicher Zustand *) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Herten vom 29.04.2025 fallen Erschließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück nicht mehr an.

Flächenwert des bebauten Grundstücks (Vorderland) 160,- EUR/m²

* = Ausgenommen hiervon bleiben Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz NW für die Herstellung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

angenommener Bodenwert für Gartenland 95,- EUR/m²

Gemarkung Herten, Flur 12, Flurstück 295	Fläche m ²	x	Bodenwert EUR / m ²	=	
Vorderland bis 35 m Tiefe	2.365	x	160,00	=	378.400,- EUR
Hinterland	217	x	95,00	=	20.615,- EUR
Bodenwert				=	399.015,- EUR

Wohnungseigentum Nr. 17			
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 17 des Aufteilungsplanes			
26,184 / 1.000 von		399.015,- EUR	= 10.448,- EUR

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 31 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

„Die hier festzustellende Miete wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (Art, Größe, Ausstattung), der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

R o h e r t r a g

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel 2023 / 2024 der Stadt Herten mit Stand aus Januar 2023:

Für Wohnungen der Altersgruppe 7, in Gebäuden die von 1971 bis 1980 bezugsfertig wurden in normaler Wohnlage:

Mietwertspanne: 5,74 EUR / m² - 6,36 EUR / m² monatlich
Mittelwert: 6,05 EUR / m²

Laut Mietspiegel 2025 / 2027 der Stadt Herten mit Stand vom 01.08.2025:

Für Wohnungen der Altersgruppe 7, in Gebäuden die von 1971 bis 1980 bezugsfertig wurden in normaler Wohnlage:

Mietwertspanne: 6,10 EUR / m² - 6,76 EUR / m² monatlich
Mittelwert: 6,43 EUR / m²

tatsächliche Mieten:

Mieterliste			Fläche		Miete	
Objekt	Lage	Art der Nutzung	Wohnfläche lt. Angabe m ²	Nutzfläche lt. Anlage m ²	tatsächl. Miete incl. NeKo EUR / monatl.	tatsächl. Miete incl. NeKo EUR / m ² monatl.
Langenbochumer Str. 453, 45701 Herten						
ETW Nr. 17	2. OG	Wohnen	68		keine Angaben / Leerstand	

Bewertungsansatz:

Auf die Hinweise auf Seite 2 des Gutachtens wird Bezug genommen.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Für die ETW Nr. 17 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung der Größe und des Wohnungszuschnitts trotz der Lage des Objektes eine monatliche Miete im oberen Bereich der Spanne des zum Wertermittlungstichtag maßgeblichen Mietspiegels 2023 / 2024 in Höhe von rd. 6,35 EUR / m² als angemessen erachtet. Dem Alter des Mietspiegels und der Steigerung der Miethöhe wird mit einem Zuschlag in Höhe von 5 % Rechnung getragen, so dass sich eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,65 EUR / m² in Ansatz gebracht wird.

7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung eines Grundstücks bzw. des zu bewertenden Objektes erforderlichen Arbeitsleistungen und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht. Zu den Verwaltungskosten zählen auch die Kosten für die gesetzlich erforderlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses.

Die Verwaltungskosten für ein Objekt werden in der Regel nach den örtlichen Verhältnissen mit 2 % bis 5 % seines Rohertrages in Ansatz gebracht. Sie stehen in direkter Abhängigkeit zur Nutzung und Kleinteilung eines Objektes. Das Alter einer baulichen Anlage und die Einwohnerzahl des Gebietes, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass sich z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich, bei rund 2 % des Rohertrages bewegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß, etc. liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd. 3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegenheitsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Die Verwaltungskosten werden für die ETW Nr. 17 unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 429,- EUR jährlich in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer eines Objektes, insbesondere während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen, zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung, etc. entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Die Instandhaltungskosten einer baulichen Anlage bewegen sich in der Regel in einem Rahmen von 2,50 EUR/m² bis 15,00 EUR je m² Nutz- bzw. Wohnfläche pro Jahr. Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung einer baulichen Anlage ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht auch zum Alter eines Objektes. Je älter ein Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 17 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 14,00 EUR / m² jährlich angenommen.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem, fluktuaturbedingtem Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko uneinbringlicher Kosten einer Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung etc..

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % und 4 % des Rohertrages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbelage

Werte von bis zu 8 % ergeben. Daraus ergibt sich, dass bei Gewerbeobjekten eher Werte im oberen Bereich der Spanne in Ansatz zu bringen sind, wohingegen bei Mietwohngrundstücken das Mietausfallwagnis in der Regel spürbar geringer ist und sich die Werte im unteren Bereich der genannten Spanne bewegen.

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 17 wird das Mietausfallwagnis unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der Beschaffenheit mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen. Sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ungefähr 1 % der Roherträge.

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

- Marktsituation, Angebot / Nachfrage
- Grundstückslage
- Grundstücksausnutzung
- Grundstücksnutzung
- Ertragsentwicklung
- Gebäudestruktur

So ist zum Beispiel der Liegenschaftszinssatz um 0,5 – 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist, wie zum Beispiel in den folgenden Fällen:

- Gute Lage (ruhige Grünlage, unverbaubare Lage, Nähe zum Zentrum, gute Geschäftslage)
- Gute Anbindung
- Entwicklungspotential
- nachhaltiger, risikofreier Ertrag

Unter Berücksichtigung der Lage, der dargestellten Beschaffenheit, der Geschosslage und des Zuschnitts des zu bewertenden Objektes wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 17 trotz der negativen Abweichungen im Vergleich mit den oben genannten Kennzahlen bezogen auf die Miethöhe, die Höhe der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer in Höhe von 1,8 % als angemessen erachtet.

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Wfl.: Wohnfläche

Langenbochumer Str. 453, 45701 Herten	Wfl.		Miete €/ m ² / monatl.		Mon.	=	€/ jährlich	
ETW Nr. 17	rd. 68 m ²	x	6,65 EUR	x	12	=	5.426,-- EUR	
Gesamtfläche		68,00 m ²						
§ 31 ImmoWertV		Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag					=	5.426,-- EUR
§ 32 ImmoWertV		abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
28,46 %			Verwaltungskosten	pauschal	./.		429,-- EUR	
			Mietausfallwagnis	2,0%	./.		109,-- EUR	
			Instandhaltungskosten	14,00 €/m ²	./.		952,-- EUR	
			Betriebskosten / nicht umlagefähig	1,0%	./.		54,-- EUR	
		Jahresreinertrag					=	3.882,-- EUR

Reinertrag

Jahresreinertrag	=	3.882,-- EUR
Verzinsung des Bodenwertanteils 1,80 % von 10.448,-- EUR	./.	188,-- EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	=	3.694,-- EUR

Gebäudereinertrag : 3.694,-- EUR
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 33 Jahre
 marktangemessener Liegenschaftszins : 1,80 % q = 1,018
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 24,72 q = 1 + Liegenschaftsz./100
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

Reinertrag der baul. Anlage	x	Kapitalisierungsfaktor	=	EUR
3.694,-- EUR	x	24,72	=	91.316,-- EUR

Ertragswert der baulichen Anlage	=	91.316,-- EUR
---	----------	----------------------

Ertragswert der baulichen Anlage 91.316,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 17 10.448,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 101.764,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 101.764,-- EUR

ÜBERTRAG: vorläufiger marktangepasster Ertragswert	101.764,-- EUR
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	-800,-- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	
Ertragswert	100.964,-- EUR

ERTRAGSWERT	ETW Nr. 17, Langenbochumer Str. 453, 45701 Herten	rd.	101.000,-- EUR
--------------------	--	------------	-----------------------

7.3

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungsstichtag eine Anzahl von Jahren an, in welchen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich und technisch genutzt werden können.

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits nicht stets ordnungsgemäß instandgehalten werden und dem entgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Dadurch kann sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer zum einen, durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder aber zum anderen, durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Objektes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1978 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der Objekte.

Gebäude	Jahresreinertrag EUR	Baujahr	Alter	GND	RND
ETW Nr. 17 100,00 %	3.882,-- EUR	fiktiv 1978	47	80	33
	Jahresreinertrag	mittl. Baujahr	mittl. Alter	mittl. GND	mittl. RND
	3.882,-- EUR	1978	47	80	33

- mittleres Baujahr	:	1978	
- mittleres Alter	:	47	Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	:	80	Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	:	33	Jahre

8. SACHWERT

§§ 35 – 39 ImmoWertV
i.V.m. § 8 Abs. 2 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert bzw. dem Bodenwertanteil (§ 40 ImmoWertV) des Bewertungsgrundstücks und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Des Weiteren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

8.1 Bodenwert

§ 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

8.2 Wert der baulichen Anlagen

8.2.1 Herstellungskosten

§ 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung sowie die Baunebenkosten.

Bewertungsansatz:

Auf die Hinweise und Ansätze auf Seite 2 des Gutachtens wird Bezug genommen.

Wohn- und Geschäftshäuser**in Anlehnung an Typ 5.1 SW-RL**

fiktives Baujahr: 1978

Normalherstellungskosten NHK 2010:

830,- EUR

je qm Brutto - Grundfläche (BGF)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex - 2010 100,00

Baupreisindex - 27.05.2025 187,20

Herstellungskosten zum Stichtag,

den 27.05.2025 830,- EUR x 187,20% = 1.554,- EUR

Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,

zum Stichtag, den 27.05.2025 = 1.554,- EUR

AGVGA - NRW

ANLAGE 7

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

BalkoneBalkon (einschl. Geländer, ISO-Korb,
Dämmung, Abdichtung und Belag)

	zzgl.	1.000,00 EUR 750,00 EUR / qm	Grundbetrag
hier:			
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm EG	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm 1. OG	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm 2. OG	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm 3. OG	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm 4. OG	
1,500 m x	4,260 m =	6,39 qm	
		<u>6,39 qm</u>	
		140,58 qm	
Grundbetrag	22 Stck. x	1.000,00 EUR	22.000,00 EUR
	140,58 qm x	750,00 EUR / qm	<u>105.435,00 EUR</u>
			127.435,00 EUR

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	27.05.2025	187,20

Herstellungskosten zum Stichtag, den

27.05.2025	127.435,- EUR x	187,20%	=	238.558,00 EUR
-------------------	-----------------	---------	---	-----------------------

Kellertreppe

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

2 Stck. x	6.000,00	=	12.000,00 EUR
-----------	----------	---	---------------

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

Baupreisindex -	2010	100,00
Baupreisindex -	27.05.2025	187,20

Herstellungskosten zum Stichtag, den

27.05.2025	12.000,- EUR x	187,20%	=	22.464,00 EUR
-------------------	----------------	---------	---	----------------------

8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungsstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) zur Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Nutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

SACHWERTERMITTLUNG

Wohn- und Geschäftshäuser

Stichtag: 27.05.2025

BGF: 3.626 qm Mehrfamilienwohnhäuser
Langenbochumer Straße 449, 451, 453
45701 Herten

3.626 qm BGF x 1.554,- EUR = 5.634.804,- EUR

gesondert zu berücksichtigende Bauteile:

Balkone = 238.558,- EUR

Kelleraußeneingänge = 22.464,- EUR

Herstellungskosten gesamt 5.895.826,- EUR

Alterswertminderung

(§ 38 ImmoWertV)

lineare Alterswertminderung

33	Jahre	Restnutzungsdauer *)		
59	%	von 5.895.826,- EUR	=	-3.478.537,- EUR

*) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 2.417.289,- EUR

Hausanschlüsse: = 24.000,- EUR

Außenanlagen

pauschal 3,0% von 2.417.289,- EUR = 72.519,- EUR

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen = 2.513.808,- EUR

Gebäudesachwert	Wohn- und Geschäftshäuser	=	2.513.808,- EUR
------------------------	----------------------------------	---	------------------------

Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 17:

Anteil für die ETW Nr. 17 am Gebäudesachwert 3,03% von 2.513.808,- EUR entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 17 an der Gesamtwohn- und Nutzfläche der Objekte	=	76.168,- EUR
Bodenwertanteil der ETW Nr. 17 - siehe Punkt 7.1 des Gutachtens	=	10.448,- EUR
vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 17	=	86.616,- EUR

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

hier:

vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 17	=	86.616,- EUR
--	---	--------------

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau siehe Punkt 4.4 des Gutachtens	=	-800,- EUR
- wirtschaftliche Überalterung	=	
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	=	
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge	=	
Sachwert der ETW Nr. 17, Langenbochumer Straße 453	=	85.816,- EUR

Sachwert	ETW Nr. 17, Langenbochumer Straße 453, 45701 Herten	rd.	86.000,- EUR
-----------------	--	------------	---------------------

9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

9.1 Vergleichsverkaufspreise

Vergleichspreise, die einen direkten Preisvergleich zulassen liegen diesseits nicht vor.

Zur Stützung des ermittelten Ertragswertes wird der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert betrachtet.

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Kreis
Recklinghausen, in der Stadt
Castrop-Rauxel und in der
Stadt Herten



Kurt-Schumacher-Allee 1, 45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/53-3047

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1850 €/m ²		
Gemeinde	Herten		
Immobilienrichtwertnummer	16		
Wohnfläche	51-80 m ²	68 m ²	0.0 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0.0 %
Geschosslage	1	1	0.0 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	7	25	-5.5 %
Alter	37 Jahr(e)	49 Jahr(e)	-9.1 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.590 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		110.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **1.590 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 110.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Der so ermittelte Vergleichswert ist mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: rd. 101.764,- EUR) ins Verhältnis zu setzen.

Vergleichswert auf Grundlage des Immobilienrichtwertes

Immobilienpreis gemäß Immobilienpreiskalkulator: 110.000,- EUR

besonders zu berücksichtigende Grundstücksmerkmale:

Bauschäden / Baumängel, Reparaturstau -800,- EUR

109.200,- EUR

Vergleichswert rd. 109.000,- EUR

In Bezug auf die Beschaffenheit des Objektes und insbesondere der Lage der ETW Nr. 17 stützt der oben ermittelte Vergleichswert nach sachverständiger Einschätzung den ermittelten Ertragswert.

9.2 Vergleichsdaten

Werte je m ² Wohnfläche hier: bezogen auf rd. 68,00 m ² Nutzfläche / Wohnfläche	Bodenwertanteil SACHWERT ERTRAGSWERT VERGLEICHSWERT	154,- EUR / m² 1.262,- EUR / m² 1.485,- EUR / m² EUR / m²
ETW Nr. 17	Verkehrswert	1.485,- EUR / m²
Verkehrswert		101.000,- EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert : Rohertrag)		18,61

WERTZUSAMMENSTELLUNG

ETW Nr. 17, Langenbochumer Straße 453, 45701 Herten

7.1	BODENWERTANTEIL	10.448,-- EUR
7.2	ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	91.316,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-800,-- EUR
	ERTRAGSWERT	100.964,-- EUR
	rd.	101.000,-- EUR
8.1	BODENWERTANTEIL	10.448,-- EUR
8.2	SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	76.168,-- EUR
	MARKTANPASSUNG	0,-- EUR
	BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT- SPEZIFISCHER MERKMALE	
	- Bauschäden / Baumängel	-800,-- EUR
	SACHWERT	85.816,-- EUR
	rd.	86.000,-- EUR

10. VERKEHRSWERT

§ 194 BauGB

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

ETW Nr. 17

Der Verkehrswert für das zu bewertende Objekt ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungstichtag leerstehende Eigentumswohnung, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet ist. Der Sachwert wurde nur hilfsweise und der auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert wurde stützend betrachtet.

ETW Nr. 17:

Ausgangswert

- festgestellt in Höhe des Ertragswertes 101.000,-- EUR

VERKEHRSWERT des unbelasteten Wohnungseigentums zum Stichtag, dem 27.05.2025, gerundet 101.000,-- EUR

Waltrop, den 20.11.2025