

**Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken**

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das Grundstück: Wilhelmstraße 17 in 45739 Oer-Erkenschwick

Geschäfts - Nr.: 22 K 74/24



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungstichtag: 18. Februar 2025)

240.000,-- €

(i. W. zweihundertvierzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
1.1 GRUNDSÄTZE	4
1.2 ANTRAGSTELLER	4
1.3 VORGABEN	4
1.4 WERTERMITTLUNGSUNTERLAGEN UND VORGABEN.....	4
1.5 GRUNDBUCH VON	5
1.6 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER.....	5
1.7 EINE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM.....	5
1.8 VORHANDENE BEBAUUNG	5
1.9 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:.....	5
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.2 PLANUNGS AUSWEISUNG.....	6
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	6
2.4 ZUSTAND DER ANGRENZENDEN STRAßE	7
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT	7
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	7
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	7
2.8 LASTEN UND RECHTE	7
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßENANLAGEN	8
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES	9
3.3 HINWEISE	10
3.4 RAUMANORDNUNG, WOHN-/NUTZFLÄCHEN.....	10
3.5 AUßENANLAGEN.....	10
3.6 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	11
3.7 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	11
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL.....	12
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	12
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	12
5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTLUNG.....	14
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	14
5.2 MASSEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG.....	15
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	15
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	15
6. BODENWERT (§ 16 IMMOVERTV)	16
6.1 BODENRICHTWERT.....	16
6.2 BODENWERT DES GRUNDSTÜCKS	16

7. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	17
7.1 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	17
7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	18
7.3 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES.....	19
7.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	20
8. WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN	21
10. VERKEHRSWERT	22

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
WOHN-/NUTZFLÄCHENBERECHNUNG
BESONDERHEITEN
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
AUSZUG AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS
GRUNDRISSZEICHNUNGEN
FOTOS

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag.

Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtlichen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer. (s. Pos. 5.1).

Dingliche Belastungen des Bewertungsobjektes gemäß Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) sowie sonstige privatrechtliche Verbindlichkeiten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

1.2 Antragsteller

Amtsgericht Recklinghausen
Herr Rechtspfleger Lünebrink
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

1.3 Vorgaben

Das Ergebnis soll Grundlage zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a ZVG sein.

1.4 Wertermittlungsunterlagen und Vorgaben

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- Liegenschaftskatasterunterlagen
- die Bauakte
- der Mietspiegel
- allgemeine Fachliteratur

herangezogen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 18. Februar 2025.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Oer-Erkenschwick Blatt 2540

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Oer-Erkenschwick Flur: 49
Flurstück Nr.: 1246 groß: 1.042 m²
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

1.7 Eine Ortsbesichtigung fand statt am

18. Februar 2025

Bei der Ortsbesichtigung wurde eine ausführliche Inaugenscheinnahme sämtlicher Räume des Wohnhauses durchgeführt. Weiterhin wurden die Außenanlagen besichtigt.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden Fotos angefertigt (s. Anlage „Fotos“).

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 1246 ist mit einem 2-geschossigen freistehenden Wohnhaus mit 2 Stallgebäuden bebaut. Es handelt sich hier um ein Wohnhaus, dass für eine Kindertagespflege genutzt wird. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht aus 1 ½ bis 2 –geschossiger Wohnbebauung.

1.9 Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Oer-Erkenschwick. Oer-Erkenschwick ist eine Industriestadt am nördlichen Rand des Ruhrgebietes im Übergang zum Münsterland. In Oer-Erkenschwick leben z. Z. ca. 31.000 Einwohner. Das Grundstück liegt ca. 100 m südöstlich des Einmündungsbereiches der Wilhelmstraße in die Klein-Erkenschwicker-Straße. Das nähere Umfeld ist durch eine 1 ½ bis 2 -geschossige Wohnbebauung geprägt.

Die Wohnanlage kann hier als normal bezeichnet werden. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung) sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe bzw. in der Oer-Erkenschwicker Innenstadt vorhanden.

Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

2.2 Planungsausweisung

Ein Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. die planungsrechtliche Grundstücksqualität richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Danach ist u.a. eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Vor diesem Hintergrund bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Grundstück als Baugrundstück einzustufen.

2.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB sind nach Auskunft der Stadt Oer-Erkenschwick abgegolten. Das Grundstück ist an die städtische Entwässerung sowie an die Strom- und Wasserversorgung angeschlossen. Demzufolge ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Die Wilhelmstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist mit Betonformsteinen befestigt. Es handelt sich hier um eine Straße mit Anliegerverkehr.

2.5 Grundstücksgestalt

Das Hausgrundstück ist unregelmäßig zugeschnitten (s. Anlage „Auszug aus der Flurkarte“). Es handelt sich hier um ein Reihengrundstück.

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Die Freiflächen sind mit Betonverbundsteinen, Betonplatten befestigt bzw. betoniert und begrünt.

2.7 Boden- und Baugrundverhältnisse

Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor (s. Anlage „Besonderheiten“). Ein normaler, altlastenfreier, ortsüblicher Baugrund bildet die Grundlage für die Bewertung.

2.8 Lasten und Rechte

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Eintragungen vorhanden

Die Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach Auskunft der Stadt Oer-Erkenschwick nachfolgende Eintragung.

Baulast-Nr.: 1445 (lastend auf Flurstück 1782 -begünstigende Baulast-)

Lfd. Nr. 1 (Sicherung des Geh- und Fahrrechtes)

Als Eigentümer des Grundbesitzes Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 49 Flurstück 1782 (Wilhelmstraße 15) bin ich damit einverstanden, dass die Zufahrt und Zuwegung über eine Fläche von ca. 3 m² über das vorgenannte Grundstück jederzeit erfolgen dürfte.

Die Baulast ist in der Anlage „Auszug aus dem Baulastenverzeichnis“ ersichtlich.

Eingetragen am 05.12.2017

Baulast-Nr.: 1444 (lastend auf Flurstück 1246 –belastende Baulast-)

Lfd. Nr. 1 (Sicherung des Geh- und Fahrrechtes)

Als Eigentümer des Grundbesitzes Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 49 Flurstück 1246 (Wilhelmstraße 17) bin ich damit einverstanden, dass die Zufahrt und Zuwegung über eine Fläche von ca. 7 m² über das vorgenannte Grundstück jederzeit erfolgen dürfte. Die Baulast ist in der Anlage „Auszug aus dem Baulastenverzeichnis“ ersichtlich. Eingetragen am 02.11.2017

Anmerkung: Die Baulasten neutralisieren sich und haben somit keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Denkmalschutz besteht nicht.

Privatrechtliche Vereinbarungen:

Andere, nicht öffentlich-rechtlich vereinbarte Lasten oder Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen liegen nach Aktenlage nicht vor.

Es wird angenommen, dass die baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet worden sind und keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte der Stadt Oer-Erkenschwick entnommen. Desweiteren werden sie durch Angaben der Miteigentümer und eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt. Sie beziehen sich auf das Wohnhaus und die Außenanlagen. Im Gebäude ist derzeit eine Kindertagespflegereinrichtung untergebracht. Das Wohnhaus wurde nach Angabe einer Miteigentümerin im Jahre 1786 errichtet. Es ist nicht unterkellert. Im Jahr 2008 wurde das Wohnhaus zu eine Kindertagesstätte umgebaut und tlw. modernisiert. U.a. wurde das Bad saniert und die Oberböden erneuert,

Bei den südöstlich des Wohnhauses aufstehenden Gebäuden handelt es sich um zwei ältere Holzschuppen. Ein Schuppen wird als Hühnerstall genutzt. Die Holzschuppen befinden sich infolge des Alters und nicht ordnungsgemäßer Unterhaltung in einem maroden Zustand. Bei der Wertermittlung bleiben diese Gebäude ohne Wertansatz.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses

Anzahl der Geschosse: 2 –geschossig

Bruttogrundfläche: ca. 260 m²

Wohn-Nutzfläche: ca. 119 m²

Baubeschreibung:

Wände: in Holzfachwerk

Geschossdecke: Holzbalkendecke

Dach: Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Kupferblech

Außenwandflächen: Fachwerk bzw. Klinkermauerwerk

Innenwände: in Holzfachwerk

Treppe: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Deckenflächen: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Wandflächen: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Fußböden: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Türen: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Fenster: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Elektroinstallation: Schalter, Steckdosen und Brennstellen in noch ausreichender Anzahl vorhanden

Sanitärinstallation: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Heizungsart: ohne, Einzelofen im Erdgeschoss

Warmwasserbereitung: über elt. Durchlauferhitzer

3.3 Hinweise

Die o.a. Baubeschreibungen der baulichen Anlagen und Außenanlagen basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, wertrelevanten Merkmale zur Ermittlung des Wertes.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. Annahme der baujahrtypischen Ausstattungsstandards. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden besondere Untersuchungen bezüglich Stand-sicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z.B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art sprengen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Es wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Aufgrund des Gutachtens können keine bau- und mietrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

3.4 Raumanordnung, Wohn-/Nutzflächen

Erdgeschoss: 3 Spielräume, Bad und 5 Abstellräume

Wohn-Nutzfläche: ca. 72 m²

Obergeschoss: Flur, 2 Spielräume und Abstellraum

Wohn-Nutzfläche: ca. 47 m²

3.5 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom und Wasser

Wege- und Hofbefestigung: Betonplatten, Natursteine und Betonverbundsteine

Einfriedung: PVC-ummantelter Maschendrahtzaun

Terrasse, Hühnerstall mit Auslauf, Stallgebäude, 2 Markisen, diverse Spielgeräte und Sandkasten

Brunnen, Aufwuchs

3.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich durch nur tlw. Modernisierung und Sanierung in einem mäßigen Unterhaltungszustand. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wie: Einbau neuer Fenster, Sanierung des Bades sowie Erneuerung des Fußbodens wurden durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Oer-Erkenschwick vom 23.07.2013 wurde eine Nutzungsänderung von Wohnung zur Kindertagespflegestelle genehmigt.

Bei der Ortsbesichtigung waren neben einem allgemeinen Unterhaltungsrückstau nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Schäden, Risse an der Fassade
- Holzfenster erneuerungsbedürftig
- Schäden an der Erdgeschossdecke

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen überschlägig unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer auf 8.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.7 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Bei dem Fachwerkhaus handelt es sich um ein über 200 Jahre altes Gebäude. Das Gebäude genügt nicht mehr heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Die Wohn- und Nutzungsverhältnisse entsprechen daher nur mit Einschränkungen heutigen Anforderungen. Anzumerken sind hier:

- unzeitgemäße Wärmedämmung
- unzeitgemäße Grundrissgestaltung
- geringe Raumhöhen im Wohnhaus
- Niveauunterschiede im Erd- und Obergeschoss
- Unterhaltungsrückstau an den Außenanlagen

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen. Die v. g. Umstände werden in nachfolgender Sachwertermittlung überschlägig auf 25.000,-- € geschätzt (s. Pos. 8).

4. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) und der „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungsrichtlinien - WertR) in Verbindung mit der „Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes“ (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), der „Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes“ (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und der „Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes“ (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) zugrunde gelegt.

Nach § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 (5) ImmoWertV).

4.2 Verfahren der Wertermittlung

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt aufgrund der geringen Wohn-Nutzfläche und der daraus resultierenden geringen Mieterträge nicht um ein sogenanntes Renditeobjekt handelt, wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertes ermittelt. Zusätzlich zum Sachwert wird der Ertragswert ermittelt und bei der Verkehrswertfindung unterstützend herangezogen.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (u. a. Gebäude und Außenanlagen) nach Herstellungswerten getrennt vom Bodenwert ermittelt. Eine Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt gemäß § 21 (1) ImmoWertV durch die Anwendung eines Sachwertfaktors.

Grundlage für die Ermittlung des Sachwertes bildet die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (Sachwertrichtlinie).

Für die Gebäudebewertung werden die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen anhand der Normalherstellungskosten (ohne Kosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und Außenanlagen) ermittelt.

Dafür werden Kostenkennwerte des Tabellenwerkes der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf Preisverhältnisse von 2010 und werden entsprechend NHK 2010 genannt. Die ermittelten Werte der NHK 2010 beinhalten zudem die Baunebenkosten (insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sowie die Umsatzsteuer und sind mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen. Sie stellen dann die Kosten für die marktübliche Herstellung unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweise (nicht Rekonstruktionskosten) als Grundflächenpreise in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) dar.

Bei der Wertminderung wegen Alters wird auf der Grundlage des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer das Gebäudealter berücksichtigt. Dabei wird letzteres ggf. durch unterlassene oder durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung verkürzt bzw. verlängert. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear.

Der Wert der bisher nicht berücksichtigten sonstigen Anlagen sowie baulichen Außenanlagen wird nach den Erfahrungssätzen bzw. nach Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters ermittelt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Ziffer 6.

Besondere Merkmale des Bewertungsobjektes wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand werden abschließend durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Im **Ertragswertverfahren** wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt, wobei der Verfahrensgang in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) dargelegt wird.

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die eventuelle einkommende Miete entsprechend geprüft wird. Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus tatsächlichen Werten, Erfahrungswerten bzw. Anlage 1 EW-RL in Anlehnung an den pauschalen Sätzen über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II.BV) sowie den Modellwerten der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA).

Daraus ergibt sich der Reinertrag der Gesamtbesitzung.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist daher nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Gemäß ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz anhand von Kaufpreisanalysen des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierung wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Der Bodenverzinsungsbetrag ergibt sich aus dem Bodenwertanteil für eine entsprechend den baulichen Anlagen angemessene Nutzung, kapitalisiert mit dem Liegenschaftszinssatz. Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages ist in der Regel auch dann vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht abgerechnet worden ist.

Nach Abzug vom Reinertrag der Gesamtbesitzung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen.

Der zur Kapitalisierung angesetzte Barwertfaktor ist ein finanzmathematischer Rentenbarwertfaktor, der sich aus der Abhängigkeit vom jeweiligen Liegenschaftszinssatz in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Bei unterschiedlichen Restnutzungsdauern von mehreren Gebäuden wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Die Ermittlung des entsprechenden Bodenwertes erfolgt unter Pos. 6 und ergibt in der Summe den vorläufigen Ertragswert. Der abschließende Ertragswert ergibt sich nach Berücksichtigung besonderer Merkmale des Bewertungsobjektes, wie zum Beispiel Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand. Diese werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

5. Wertansätze der Ertrags- und Sachwertermittlung

5.1 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer „die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.“

Baujahr:	1786
Alter:	239 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Unter Berücksichtigung der v. g. Beschreibung, Alter, Gestaltung, Modernisierungsgrad und Zustand der baulichen Anlagen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes mit 15 Jahren anzusetzen.

5.2 Massen- und Flächenberechnung

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005. Die Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche -WOFIV-.

5.3 Bruttogrundflächenansatz

Die Herstellungskosten von baulichen Anlagen hängen hauptsächlich von Einflussfaktoren wie Bauweise, Konstruktionsart, Nutzungsart, Objektgröße, Ausstattung und Grundrissgestaltung ab. Im vorliegenden Fall wird der Kostenansatz auf der Grundlage der im Erlass zu den Normalherstellungskosten 2010 -NHK 2010- angegebenen Erfahrungswerten für das Basisjahr 2010 ermittelt.

Unter Berücksichtigung spezieller Eigenschaften des zu bewertenden Objektes wird der angemessene Bruttogrundflächenpreis des Gebäudes mit 670,-- €/m² ermittelt.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

5.5 Anpassung an die Marktlage

Durch statistische Untersuchungen hat der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen nachgewiesen, dass der Verkehrswert von sachwertbezogenen Objekten vom Sachwert abweichen kann. Unter sachkundiger Würdigung aller für die Wertfindung maßgebenden Gesichtspunkte wird hier weder ein Zuschlag noch ein Abschlag für angemessen gehalten (s. Pos. 8).

6. Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)

6.1 Bodenrichtwert

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gemäß § 9 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden könnten, liegen im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vor.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Grund und Boden eines unbebauten, 35 Meter tiefen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe, Lage und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die nachstehende Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025.

250,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Dorfgebiet
- 2 -geschossig
- 35 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

6.2 Bodenwert des Grundstücks

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

- der Grundstückstiefe

wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt

Bodenrichtwert	250,-- €/m ²
• Abschlag wegen größerer Grundstückstiefe und baulicher Minderausnutzung	- 60,-- €/m ²
	<hr/>
	190,-- €/m ²

Danach ermittelt sich der Bodenwert:

$$1.042 \text{ m}^2 \times 190,-- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{\text{rd. } 198.000,-- \text{ €}}}$$

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des Oer-Erkenschwicker Mietspiegels Stand 01.01.2025 abgeleitet.

Danach erfolgt die Einordnung wegen der Ausstattungsmerkmale in die Gruppe 1 (Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 21.12.1947 bezugsfertig wurden; mittlere Wohnlage (ohne Heizung, mit Bad/WC).

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	2,98 – 3,26 €/m ²
Mittelwert	=	3,12 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	--
Zuschlag wegen Gartennutzung	=	+ 0,20 €/m ²
Abschlag wegen Grundrissgestaltung	=	- 0,20 €/m ²
		<hr/>
Nettokaltmiete	=	3,12 €/m ²

Danach ermittelt sich der Rohertrag:

Spielräume und Flur:	81 m ² x 3,12 €/m ²	=	252,72 €
Abstellräume:	38 m ² x 1,00 €/m ²	=	38,00 €
			<hr/>
	monatlich	=	290,72 €
	jährlicher Rohertrag:	=	<u>rd. 3.489,00 €</u>

In diesen Mieten sind die Betriebskosten nicht enthalten. Sie werden neben den Mieten erhoben.

7.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da die Nettomieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Berücksichtigung finden daher

- a) die Verwaltungskosten
- b) das Mietausfallwagnis
- c) die Instandhaltungskosten.

Bei dem zu bewertenden Objekt sind hiervon folgende Beiträge zu berücksichtigen:

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 351,00 €/Wohneinheit ermittelt

	=	351,00 €
--	---	----------

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.

3.489,-- € x 0,02	=	69,78 €
-------------------	---	---------

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 9,00 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Sie belaufen sich für das Wohnhaus

81 m ² x 9,00 €/m ²	=	729,00 €
---	---	----------

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt geschätzt.

		rd. 1.150,-- €
--	--	----------------

Dies ergibt mit $\frac{1.150,--\text{€}}{3.489,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 33 % am Jahresrohertrag.

7.3 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von den Eigenschaften des Objektes, wie Art der Bebauung, Nutzungsart, Lage und Restnutzungsdauer abhängig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen hat für bebaute Grundstücke Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen abgeleitet. In Anlehnung an die ermittelten Liegenschaftszinssätze wird für das zu bewertende Objekt unter Berücksichtigung seiner speziellen Eigenschaften ein Liegenschaftszinssatz von 1,0 % als angemessen angesehen.

7.4 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 7.1)	=	3.489,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 1.150,-- €
			<hr/>
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			2.339,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil des rentierlichen Anteils am Bodenwertes			
1,0 % von 75.000,-- €		=	- 750,-- €
			<hr/>
Reinertrag der baulichen Anlagen:			1.589,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 1,0 % = 13,86			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
1.589,-- € x 13,86		=	22.000,-- €
zuzüglich Bodenwert:	(s. Pos. 6.2)	=	+ 198.000,-- €
			<hr/>
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	220.000,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und –schäden (s. Pos. 3.6)			
		=	- 8.000,-- €
			<hr/>
Ertragswert des Grundstücks:			<u>212.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 187,2

Normalherstellungskosten / Herstellungswert

Gebäude	Wohnhaus
Bruttogrundfläche (BGF):	260 m ²
NHK 2010:	670,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.254,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	326.000,-- €

Wertminderung wegen Alters

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	15 Jahre
Alterswertminderung:	81,0 % 264.100,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	61.900,-- €

Summe der Gebäudewerte: 61.900,-- €

Übertrag:			61.900,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (§ 21 (3) ImmoWertV)	(s. Pos. 3.5)	=	+ 15.000,-- €
			<hr/>
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:			76.900,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	(s. Pos. 6.2)	=	+ 198.000,-- €
			<hr/>
vorläufiger Sachwert		=	274.900,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.6, 3.7)		=	- 33.000,-- €
			<hr/>
Sachwert des Grundstücks (§ 21 ImmoWertV):			rd. <u>242.000,-- €</u>

10. Verkehrswert

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) 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 des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen. Im Gegensatz zum Verkehrswert können beim Verkaufspreis persönliche oder auch ungewöhnliche Verhältnisse Berücksichtigung finden, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind.

Der Verkehrswert ist daher gemäß § 194 BauGB der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis für den nächsten Verkaufsfall.

Die Wertermittlung hat ergeben:

- nach dem Ertragswertverfahren: 212.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 242.000,-- €

Bei der Auswahl des geeigneten Verfahrens sind die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Grundstücksmarktes sowie die sonstigen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Bei dem zu bewertenden Objekt steht die Eigennutzung für die Wertfindung im Vordergrund. Demnach ist hier das Sachwertverfahren anzuwenden.

Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Sachwertes mit unterstützender Heranziehung des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) ermittelt. Danach ermittelt sich der Verkehrswert zu

240.000,-- €

(i. W. zweihundertvierzigtausend Euro)

Herten, 15. Mai 2025

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich, gewissenhaft, unabhängig und unparteiisch auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften erstellt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separat und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dieses Wertgutachten umfasst 23 Seiten mit 27 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 2-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besitzung Wilhelmstraße 17 in 45739 Oer-Erkenschwick

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 2-geschossiges freistehendes Wohnhaus. Derzeit ist hier eine Kindertagespflegeeinrichtung vorhanden. Das Wohnhaus wurde nach Angabe einer Miteigentümerin im Jahre 1786 errichtet. Es ist nicht unterkellert. Im Jahr 2008 wurde das Wohnhaus zu eine Kindertagesstätte umgebaut und tlw. saniert. U.a. wurde das Bad erneuert.

Im Gartenbereich sind ein Hühnerstall mit eingefriedetem Auslauf und ein Stallgebäude vorhanden. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht aus 1 ½ bis 2 –geschossiger aufgelockerter Wohnbebauung.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück liegt ca. 100 Meter südöstlich des Einmündungsbereiches der Wilhelmstraße in die Klein-Erkenschwicker-Straße. Es handelt sich hier um eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Fahrbahn ist mit Betonformsteinen gepflastert. Es bestehen Parkmöglichkeiten.

Die Wohnlage kann hier als normal und ruhig angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die St. Peter und Paul Kirche. Die Entfernung zur Oer-Erkenschwicker Innenstadt beträgt ca. 2,0 km. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Restaurants Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der weiteren Umgebung gegeben.

Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden.

Das Gebäude ist straßenseitig verlinkert. Die Ostgiebelseite ist mit Klinkerriemchen verblendet. Ansonsten handelt es sich bei den Außenwänden um Holzfachwerk mit weiß gestrichenen Ausfachungen. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Der Kaminkopf ist mit Ziegelsteinmauerwerk ausgebildet. Die Rinnen und Fallrohre sind in Kupfer.

Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. um weiß gestrichene einfach verglaste Holzfenster mit grün gestrichenen Schlagläden.

Die Hauszuwegung befindet sich gartenseitig und ist mit Natur bzw. Betonverbundsteinen gepflastert. Bei der Haustür handelt es sich um eine alte braun gestrichene Holztür in Holzfutter. Die Klingelanlage ist seitlich der Haustür angebracht. Ein weiterer Hauszugang befindet sich an der Straßenseite. Bei der Außentür handelt es sich um eine alte braun gestrichene Holztür in Holzfutter.

Südöstlich des Wohnhauses befindet sich ein Stallgebäude in Holzbauweise, dass als Hühnerstall genutzt ist. Dahinter befindet sich ein eingefriedeter Auslauf. Vor dem Stallgebäude befinden sich Stallkaninchenställe. Ein weiteres Stallgebäude ist im Garten vorhanden. Die Gebäude sind baufällig.

Der Garten ist über die Hauszuwegung und die Terrasse begehbar. Er ist mit Kleingehölzen, Rasen und Bäumen gestaltet. Die Zuwegung und die Terrasse sind mit Betonplatten und Betonformsteinen befestigt. 2 Markisen sind hier vorhanden.

Der Garten ist mit einem PVC ummantelten Maschendrahtzaun eingefriedet. Hier befinden sich diverse Kinderspielgeräte wie Schaukeln, Rutschen und Klettergerüste. Weiterhin sind hier ein Sandkasten und ein Strandkorb vorhanden.

Erdgeschoss

Spielraum 3

- Decke: weiß gestrichene sichtbare Holzbalken mit weiß gestrichener Holzverbreterung
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel an der Spüle
- Fußboden: in Estrich mit PVC
- Heizung: ohne
- Fenster: altes einfach verglastes weiß gestrichenes Holzfenster
- Treppe zum Obergeschoss: einfache einläufige gestrichene Holzterapie mit gestrichenem Holzgeländer
- Abgehende Türen: alte gestrichene Holztüren, Tür zum Bad als glatte limbafurnierte Holztür in Holzfutter
- Spüle unter der Treppe, Warmwasser über Durchlauferhitzer im Bad
Fenster erneuerungsbedürftig

Bad

- Decke: Holzbalkendecke
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - Dusche
 - WC-Topf mit Spülkasten
 - Waschbecken
(Farbe: weiß)
- Heizung: ohne
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Spielraum 1

- Decke: weiß gestrichene sichtbare Holzbalken mit weiß gestrichener Holzverbreterung
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Estrich mit PVC
- Heizung: ohne, Kohle-/Holzeinzelofer
- Tür: weiß gestrichenes Holzfutter, ohne Tür
- Fenster: altes einfach verglastes weiß gestrichenes Holzfenster
Fenster erneuerungsbedürftig

Spielraum 2

- Decke: weiß gestrichene sichtbare Holzbalken mit weiß gestrichener Holzverbreterung
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Estrich mit PVC / Teppichboden
- Tür: weiß gestrichene Holztür in Holzfutter
- Heizung: ohne
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Kleine Abstellräume

- Decke: Holzbalkendecke
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Estrich mit PVC, Natursteinfußboden
- Fenster: ohne bzw. Glasbausteinelemente, altes einfach verglastes gestrichenes Holzfenster
- Heizung: ohne

Tenne

- Decke: hohe Geschossdecke, Holzbalkendecke
- Wandflächen: Holzfachwerk mit weiß gestrichenen Ziegelsteinausfachungen
- Fußboden: Natursteinfußboden
- Fenster: altes einfach verglastes gestrichenes Holzfenster
- Außentür: alte gestrichene Holztür mit Lichtausschnitt
- Heizung: ohne

Obergeschoss

Flur

- Decke: weiß gestrichene sichtbare Holzbalken mit weiß gestrichener Holzverbretterung
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Holz mit Teppichboden
- Heizung: ohne
- Fenster: altes einfach verglastes weiß gestrichenes Holzfenster
- Abgehende Türen: alte gestrichene Holztüren
Fenster erneuerungsbedürftig

Spielräume

- Decke: weiß gestrichene sichtbare Holzbalken mit weiß gestrichener Holzverbretterung
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Holz mit Teppichboden
- Heizung: ohne
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Abstellraum

- Decke: weiß gestrichene sichtbare Holzbalken mit weiß gestrichener Holzverbretterung
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Holz mit PVC
- Heizung: ohne
- Fenster: altes einfach verglastes weiß gestrichenes Holzfenster

Wohn-Nutzflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Oer-Erkenschwick sowie örtliches Aufmass.

Erdgeschoss

Spielraum 1: $3,70 \times 3,55 = 13,14 \text{ m}^2$

Spielraum 2: $3,98 \times 3,55 = 14,13 \text{ m}^2$

Spielraum 3: $2,95 \times 4,08 = 12,04$
- $0,58 \times 0,62 = 0,36$
- $0,80 \times 1,50 = \underline{1,20}$ = $10,48 \text{ m}^2$

Bad: $2,95 \times 2,10 = 6,20 \text{ m}^2$

Abstellräume: $1,73 \times 1,77 = 3,06$
 $2,85 \times 1,10 = 3,14$
 $3,80 \times 2,10 = 7,98$
 $0,80 \times 2,10 = 1,68$
 $4,80 \times 2,80 = 13,44$
- $1,65 \times 0,65 = \underline{1,07}$
12,37

$28,23 \text{ m}^2$

rd. 72 m^2

Obergeschoss

Flur: $2,95 \times 4,08 = 12,04$
- $2,20 \times 0,80 = 1,76$
- $0,58 \times 0,62 = \underline{0,36}$ = $9,92 \text{ m}^2$

Spielraum: $3,70 \times 3,55 = 13,14 \text{ m}^2$

Spielraum: $3,98 \times 3,55 = 14,13 \text{ m}^2$

Abstellraum: $4,70 \times 2,10 = 9,87 \text{ m}^2$

ca. 47 m^2

Wohn-Nutzfläche insgesamt: rd. 119 m^2

Besonderheiten (spezielle Fragen des Amtsgerichtes)

Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Ja. Art: Kindertagespflegeeinrichtung.
Das Mietverhältnis begann am 01.01.2019 und endet am 31.12.2038.

Sind Zubehörstücke vorhanden?

Ja. Das Zubehör steht im Eigentum der Mieter. Es handelt sich hier um Kinderspielgeräte wie Schaukeln, Rutschen und weitere Spielgeräte.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Oer-Erkenschwick vom 07.02.2025 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Ja. Siehe Pos 2.8.

Bestehen Wohnungsbindungen?

Nein. Das Versteigerungsobjekt unterliegt keiner Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 26.02.2025 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.

Besteht Denkmalschutz?

Nein.

Überbauten und Eigengrenzüberbauungen?

Nein. Die Aufbauten stehen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Ja.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist direkt über die Wilhelmstraße erschlossen.

Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung?

Mit Schreiben vom 26.03.2025 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit:
Das Grundstück liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Deutscher Kronprinz und Steinkohlenbergwerk Ewald Fortsetzung“ und einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht mehr zu rechnen.