

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

Gutachten

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

für das Grundstück: Buschstraße 55 in 45739 Oer-Erkenschwick

Geschäfts - Nr.: 22 K 74/24



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungstichtag: 20. Februar 2025)

450.000,-- €

(i. W. vierhundertfünfzigtausend 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
3.1 ALLGEMEINES	8
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES	8
3.4 HINWEISE	10
3.5 RAUMANORDNUNG, WOHNFLÄCHEN.....	10
3.6 AUßENANLAGEN.....	11
3.8 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	11
3.9 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
5.4 BESONDERE BAUTEILE	15
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	16
6. BODENWERT (§ 16 IMWERTV)	16
6.1 BODENRICHTWERT.....	16
6.2 BODENWERT DES GRUNDSTÜCKS	17

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

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
BESONDERHEITEN
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
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 20. Februar 2025.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Oer-Erkenschwick Blatt 2655

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Oer-Erkenschwick Flur: 47
Flurstück Nr.: 217 groß: 965 m²
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

1.7 Eine Ortsbesichtigung fand statt am

20. Februar 2025

Bei der Ortsbesichtigung wurde eine ausführliche Inaugenscheinnahme der Räumlichkeiten des Wohnhauses sowie der Außenanlagen durchgeführt. Die Wohnung im 1.Obergeschoss und die Garage konnten nicht besichtigt werden. Die Wohnung im Dachgeschoss konnte wegen der Krankheit des Mieters nur tlw. besichtigt werden. Es wird hier ein zustand ohne Mängel und Schäden unterstellt.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden fotografische Innen- und Außenaufnahmen angefertigt. (s. Anlage „Fotos“).

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 217 ist mit einem 2- ½ geschossigen einseitig angebauten Wohnhaus mit einer Einzelgarage bebaut. Es handelt sich hier um ein Dreifamilienwohnhaus. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht aus 2 bis 2 1/2 –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. 70 m südöstlich des Einmündungsbereiches der Buschstraße in die Klein-Erkenschwicker-Straße. Das nähere Umfeld ist durch eine 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

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 „Friedhofstraße/Buschstraße“ der Stadt Oer-Erkenschwick. Art und Maß der baulichen Nutzung sind hier:

- Mischgebiet
- 2-geschossig
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8

Vor diesem Hintergrund bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Bewertungsgrundstück 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- Gas- und Wasserversorgung angeschlossen. Demzufolge ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Die Buschstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert, die Gehwege sind mit Betonplatten befestigt. Es handelt sich hier um eine Straße mit Verkehrsaufkommen.

2.5 Grundstücksgestalt

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

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nach Westen leicht fallend. Die Freiflächen sind mit Betonverbundsteinen, Betonplatten befestigt bzw. 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 befinden sich nach Rückfrage bei der Stadt Oer-Erkenschwick keine Eintragungen.

Umgangs-, 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 Mietbin-

dungen 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

3.1 Allgemeines

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, die Garage und die Außenanlagen.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1962 errichtet. Die Garage wurde im Jahr 1988 erbaut. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, die Garage ist nicht unterkellert.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses

Anzahl der Geschosse: 2 –geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss

Bruttogrundfläche: ca. 590 m²

Wohnfläche: ca. 272 m²

Baubeschreibung:

Wände: in Kalksandsteinmauerwerk

Kellerdecke: in Stahlbeton nach Statik

Geschossdecke: in Stahlbeton nach Statik

Dach: Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt

Außenwandflächen:	gelb gestrichener Wärmedämmputz
Innenwände:	massives Mauerwerk
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 ausreichender Anzahl vorhanden
Sanitärinstallation:	siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“
Heizungsart:	Gaszentralheizung
Warmwasserbereitung:	über Gasdurchlauferhitzer

3.3 Beschreibung der Garage

Nutzfläche: ca. 17 m²

Baubeschreibung:

Konstruktion:	Stahlbetonfertiggarage
Dach:	Flachdach mit Bitumenschweißbahnen eingedeckt
Wände:	in Beton, Spritzputz
Boden:	in Beton
Tor:	braun gestrichenes Stahlschwingtor
Tür:	Metalltür

3.4 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.

3.5 Raumanordnung, Wohnflächen

Erdgeschoss: Flur, WC, Bad, Küche, Wohnraum, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer und Terrasse

Wohnfläche: ca. 95 m²

Obergeschoss: Flur, WC, Bad, Küche, Wohnraum, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer und Balkon

Wohnfläche: ca. 95 m²

Dachgeschoss: Flur, Bad, Abstellraum, Küche, Wohnraum, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, und Balkon

Wohnfläche: ca. 82 m²

Kellergeschoss: Flur, Heizungsraum, Waschraum, Werkraum, 3 Kellerräume

Nutzfläche: ca. 90 m²

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Gas, Wasser und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: Betonplatten, Betonverbundsteine

Einfriedung: Metallzaun mit Toranlage, PVC-ummantelter Maschendrahtzaun, Mauer

Terrasse, Gartenhaus

Aufwuchs

3.8 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden normalen Unterhaltungszustand. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wie: Modernisierung der Fassade (Wärmedämmputz), Einbau neuer Fenster, Haustür sowie Sanierung von Bädern wurden durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung waren neben einem allgemeinen Unterhaltungsrückstau in der Erdgeschosswohnung nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Holzrollladen erneuerungsbedürftig
- Treppenhaus sanierungsbedürftig
- Heizung erneuerungsbedürftig
- Geländer am Kellerabgang sanierungsbedürftig
- Ungepflegte Außenanlagen

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen überschlägig auf 30.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.9 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Die Wohn- und Nutzungsverhältnisse entsprechen mit Einschränkungen heutigen Anforderungen. Anzumerken sind hier:

- individuelle Grundrissgestaltung (Schlafzimmer als gefangener Raum)
- elt. Installation baujahrsentsprechend

Belichtung und Belüftung entsprechen heutigen Anforderungen. Die v. g. Umstände werden in nachfolgender Sachwertermittlung überschlägig auf 15.000,-- € 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 Wohnfläche 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.“

Wohnhaus

Baujahr:	1962
Alter:	63 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Garage

Baujahr:	1988
Alter:	37 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre

Unter Berücksichtigung der v. g. Beschreibung, Alter, Gestaltung, Modernisierungsgrad und Zustand der baulichen Anlagen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit 35 Jahren anzusetzen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird mit 23 Jahren angesetzt.

5.2 Massen- und Flächenberechnung

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005. Die Ermittlung der Wohnfläche 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 Wohnhauses mit 780,-- €/m² ermittelt. Der angemessene Bruttogrundflächenpreis der Garage wird mit 280,-- €/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).

5.4 Besondere Bauteile

Nach DIN 277, Ausgabe 2005 sind im Bruttogrundflächenansatz folgende Bauteile nicht enthalten:

- Eingangsstufe mit Vordach
- Kellerabgang
- Balkone
- Kragplatte im Erdgeschoss

Sie sind mit einem Betrag von 12.000,-- € gesondert zu veranschlagen (s. Pos. 8).

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 ein Abschlag von ca. 15% 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, 50 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 in der Stadt Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025

200,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 2 -geschossig
- 50 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

6.2 Bodenwert des Grundstücks

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

- der Grundstückstiefe

wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag wie folgt ermittelt

Bodenrichtwert	200,-- €/m ²
<ul style="list-style-type: none">• Abschlag wegen Grundstückstiefe	- 20,-- €/m ²
	<hr/>
	180,-- €/m ²

Danach ermittelt sich der Bodenwert:

$$965 \text{ m}^2 \times 180,-- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{173.700,-- \text{ €}}}$$

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Einkommende Mieten –nach Angabe-

<u>Wohnhaus</u>			
Erdgeschoss:	95 m ²	=	Leerstand
1. Obergeschoss:	95 m ²	=	650,00 €
Dachgeschoss:	82 m ²	=	730,00 €
Garage		=	Leerstand
			<hr/>
	monatlich	=	1.380,-- €
	jährlich	=	16.560,-- €

In der Miete sind die Betriebskosten enthalten.

7.2 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 4 (Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 – 1969 bezugsfertig wurden; mittlere Wohnlage (mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung).

a) Erdgeschosswohnung

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	5,16 – 5,73 €/m ²
Mittelwert	=	5,45 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	--
Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale	=	+ 0,50 €/m ²
Zuschlag wegen Gartennutzung	=	+ 0,25 €/m ²

rd. 6,20 €/m²

b) Obergeschosswohnung

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	5,16 – 5,73 €/m ²
Mittelwert	=	5,45 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	--
Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale	=	+ 0,50 €/m ²
Zuschlag wegen Gartennutzung	=	+ 0,25 €/m ²

rd. 6,20 €/m²

c) Dachgeschosswohnung

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	5,16 – 5,73 €/m ²
Mittelwert	=	5,45 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	--
Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale	=	+ 0,50 €/m ²
Zuschlag wegen Gartennutzung	=	+ 0,25 €/m ²

rd. 6,20 €/m²

Der Rohertrag ermittelt sich:

Erdgeschosswohnung:	95 m ² x 6,20 €/m ²	=	589,00 €
Obergeschosswohnung:	95 m ² x 6,20 €/m ²	=	589,00 €
Dachgeschoss:	82 m ² x 6,20 €/m ²	=	508,40 €
Garage:	pauschal	=	50,00 €

monatlich	=	1.736,40 €
jährlicher Rohertrag:	=	rd. 20.837,00 €

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

7.3 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	=	1.053,00 €
Garage 46,-- €/Garage	=	46,00 €

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.		
20.837,-- € x 0,02	=	416,74 €

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 13,80 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Sie belaufen sich für		
das Wohnhaus	272 m ² x 13,80 €/m ²	= 3.753,60 €
Garage	104,-- €/Einstellplatz	= 104,00 €

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt geschätzt.	rd. 5.373,-- €
--	----------------

Dies ergibt mit $\frac{5.373,--\text{€}}{20.837,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 26 % am Jahresrohertrag.

7.4 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 2,5 % als angemessen angesehen.

7.4 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 7.1)	=	20.837,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 5.373,-- €
			<hr/>
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			15.464,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil des Bodenwertes 2,5 % von 173.700,-- €		=	- 4.342,-- €
			<hr/>
Reinertrag der baulichen Anlagen:			11.122,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 2,5 % = 23,14			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
11.122,-- € x 23,14		=	257.400,-- €
zuzüglich Bodenwert:	(s. Pos. 6.2)	=	+ 173.700,-- €
			<hr/>
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	431.100,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und –schäden (s. Pos. 3.8)			
			=
			- 30.000,-- €
			<hr/>
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 401.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 184,7

Normalherstellungskosten / Herstellungswert (§ 22 ImmoWertV)

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche (BGF):	590 m ²	18 m ²
NHK 2010:	780,-- €/m ²	280,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.460,-- €/m ²	524,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	861.400,-- €	9.400,-- €

Wertminderung wegen Alters (§ 23 ImmoWertV)

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	35 Jahre	23 Jahre
Alterswertminderung:	56,2 % 484.100,-- €	61,7 % 5.800,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	377.300,-- €	3.600,-- €

Summe der Gebäudewerte: rd. 381.000,-- €

besonders zu veranschlagende
Bauteile (Zeitwert) -s. Pos. 5.4- = + 12.000,-- €

Zwischenwert insgesamt: 393.000,-- €

Übertrag:			393.000,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (§ 21 (3) ImmoWertV)	(s. Pos. 3.6)	=	+ 15.000,-- €
			<hr/>
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:			408.000,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungstichtag	(s. Pos. 6.2)	=	+ 173.700,-- €
			<hr/>
vorläufiger Sachwert		=	581.700,-- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.5)		=	- 87.300,-- €
			<hr/>
	insgesamt:	=	494.400,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.8, 3.9)		=	- 45.000,-- €
			<hr/>
Sachwert des Grundstücks (§ 21 ImmowertV):			rd. <u>449.000,-- €</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: 410.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 449.000,-- €

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 gemäß Nr. 3.1.3 WertR 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

450.000,-- €

(i. W. vierhundertfünfzigtausend 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 angegeben 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 36 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 2-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besichtigung Buschstraße 55 in 45739 Oer-Erkenschwick

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 2 ½ –geschossiges Dreifamilienwohnhaus. Das Wohnhaus wurde im Jahre 1961 errichtet. Es ist voll unterkellert. Die Garage ist nicht unterkellert.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück liegt ca. 70 Meter südwestlich des Einmündungsbereiches der Buschstraße in die Klein-Erkenschwicker-Straße. Das nähere Umfeld ist durch eine 2 – 2 ½ geschossige Wohnbebauung geprägt. Bei der Buschstraße handelt sich hier um eine Straße mit Verkehrsaufkommen. Die Fahrbahn ist asphaltiert die Gehwege sind mit Betonformsteinen mit Betonplatten befestigt. Einseitig stehen hier Laubbäume auf. Beidseitig bestehen Parkmöglichkeiten.

Die Wohnlage kann hier als normal angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Die Entfernung zur Oer-Erkenschwicker Innenstadt beträgt ca. 1,5 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 2 ½ geschossige Wohnhaus ist verputzt und gelb gestrichen (Wärmedämmputz). In Höhe der Erdgeschossdecke befindet sich straßenseitig eine Kragplatte. Hofseitig befinden sich 2 Balkone. Im Erdgeschoss ist eine Terrasse vorhanden. Der Boden ist mit Betonformsteinen gepflastert. Eine Markise und ein Wasseranschluss sind vorhanden. Ein Unterhaltungsstau ist hier ersichtlich. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Dachgauben sind an den Wangen verschiefert. Die Kaminköpfe sind mit Schieferelementen verblendet. Die Rinnen und Fallrohre sind in Kupfer.

Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Holzrollladen. Im Kellergeschoss sind Stahlgitterfenster vorhanden. Im Dachbodenbereich Stahlfenster.

Die Haus- und Garagenzuwegung ist mit Betonformsteinen gepflastert. Sie ist mit einem gestrichenen Eisentor verschließbar. Ein Unterhaltungsrückstau ist hier vorhanden. Eine Stufe in Terrazzo führt zur Haustür. Bei der Haustür handelt es sich um eine braune Metalltür mit Isolierverglasungen und innenliegenden Verzierungen. Der Eingangsbereich ist überdacht. Die Klingeln und 3 Briefkästen sind seitlich der Haustür angebracht. Eine Außenleuchte befindet sich am Eingangsbereich.

Die Garage konnte nicht besichtigt werden. Es handelt sich hier um eine Stahlbetonfertigarage. Das Stahlschwingtor ist braun gestrichen. Im hinteren Bereich ist sie mit Efeu bewachsen.

Die Mülltonnen befinden sich vor der Garage.

Vier Stufen führen zum Garten. Der Garten ist mit Hecken und einem PVC-ummantelten Zaun eingefriedet. Hier befinden sich Kleingehölze, Obst - und Nadelgehölze sowie Rasen. Weiterhin steht hier ein kleines Gewächshaus auf. Die Wegeflächen sind mit Betonplatten befestigt.

Der Garten befindet sich insgesamt in einem ungepflegten Zustand.

Innenbesichtigung

Der Boden des Hausflurs ist mit Terrazzo gefliest. Bei der Treppe zu den Obergeschossen handelt es sich um eine zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodesten, Terrazzoauflage und weiß gestrichenem Stahlgeländer mit schwarzem PVC-Handlauf. Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und weiß gestrichen. Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Zählerkästen befinden sich im Treppenhaus. Holzeinschubtreppe im Dachgeschoss. Im Treppenhaus ist ein Unterhaltungsrückstau ersichtlich. Im Treppenhaus waren leichte Risse und Putzabplatzungen vorhanden, die auf Altschäden zurückzuführen sind.

Erdgeschoss

Flur

- Wohnungsabschlusstür: glatte weiß gestrichene Holztür in Holzfutter
 - Decke: mit Paneele verblendet
 - Wandflächen: verputzt und tapeziert
 - Fußboden: in PVC
 - Abgehende Türen: glatte weiß gestrichene Holztüren in Holzfutter, tlw. mit Lichtausschnitt
- Unterhaltungsrückstau in der gesamten Wohnung, Gebrauchsspuren an den Türen

WC

- Decke: mit Paneele verblendet
 - Wandflächen: ca. 1,6 m hoch gefliest
 - Fußboden: in Bodenfliesen
 - Sanitäre Einrichtung:
 - WC- Topf mit Spülkasten
 - Waschbecken
 - (Farbe: weiß)
 - Heizung: weiß gestrichener Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung
 - Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Ausstattung baujahrsentsprechend

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
 - Wandflächen: ca. 1,6 m hoch gefliest
 - Fußboden: in Bodenfliesen
 - Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - WC- Topf mit Spülkasten
 - (Farbe: weiß)
 - Heizung: weiß gestrichener Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung
 - Gasdurchlauferhitzer für Brauchwasser
 - Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Ausstattung baujahrsentsprechend

Kinderzimmer 1

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in PVC
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen

- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Kinderzimmer 2

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in PVC
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Küche

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
- Fußboden: in PVC
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Schlafzimmer

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Teppichboden
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Wohnraum

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in PVC
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Türelement zur Terrasse und Rollladen
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Obergeschoss

Flur

Wohnungsabschusstür: glatte weiß gestrichene Holztür mit Türspion in Holzfutter

Eine Besichtigung der Wohnung konnte nicht erfolgen.

Dachgeschoss

Die Wohnung im Dachgeschoss konnte wegen der Krankheit des Mieters nur tlw. besichtigt werden.

Flur

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert

- Wohnungsabschusstür: glatte weiß gestrichene Holztür mit Türspion in Holzfutter
- Fußboden: in Laminat
- Abgehende Türen: glatte weiß gestrichene Holztüren in Holzfutter, tlw. mit Lichtausschnitt

Bad

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
 - Wandflächen: türhoch gefliest
 - Fußboden: in Bodenfliesen
 - Sanitäre Einrichtung:
 - Wanne
 - WC- Topf mit Spülkasten
 - Waschbecken
(Farbe: weiß)
 - Heizung: weiß gestrichener Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung
 - Gasdurchlauferhitzer für Brauchwasser
 - Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Bad wurde saniert

Wohn-Schlafräume

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: verputzt und tapeziert
- Fußboden: in Laminat)
- Heizung: weiß gestrichener Stahlheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Kellergeschoss

Flur

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Kalksandsteinmauerwerk
- Fußboden: in Verbundestrich
- Treppe: zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodesten, Terrazzoauflage und weiß gestrichenem Stahlgeländer mit schwarzem PVC-Handlauf
- Abgehende Türen: gestrichene Brettertüren

Heizungsraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Kalksandsteinmauerwerk
- Fußboden: in Verbundestrich
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster
- Gaszentralheizung: Vaillant VKS 36E (Baujahr: 1989)

Kellerräume

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Kalksandsteinmauerwerk
- Fußboden: in Verbundestrich
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster

Waschraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Kalksandsteinmauerwerk
- Fußboden: in Verbundestrich
- Fenster: einfach verglaste Stahlgitterfenster
- Waschmaschinenplätze
- Hauswasserwerk (Brunnen im Gartenbereich)
Risse im Estrich

Besonderheiten (spezielle Fragen des Amtsgerichtes)

Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Nein

Sind Mieter vorhanden

Ja. Beginn des Mietvertrags im 1. Obergeschoss: 03.12.2014.
Beginn des Mietvertrags im Dachgeschoss: 01.05.2007.

Sind Zubehörstücke vorhanden?

Ja. Das Zubehör steht im Eigentum der Mieter. Es handelt sich hier um ein Gartenhaus.

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?

Nein.

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 Buschstraße 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.

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Oer-Erkenschwick.

Erdgeschoss

Flur:	5,51 x 1,38	= 7,60	
	+ 1,26 x 0,50	= <u>0,63</u>	
		8,23 x 0,97 =	7,99 m ²
Wohnraum:	4,51 x 5,01	= 22,60 x 0,97 =	21,92 m ²
Schlafzimmer:	3,76 x 4,51	= 16,96	
	- 0,63 x 0,19	= <u>0,12</u>	
		16,84 x 0,97 =	16,33 m ²
Kind 1:	3,63 x 4,51	= 16,37	
	- 0,57 x 0,32	= <u>0,18</u>	
		16,19 x 0,97 =	15,70 m ²
Kind 2:	3,63 x 4,51	= 16,37 x 0,97 =	15,88 m ²
WC:	1,88 x 1,01	= 1,90 x 0,97 =	1,84 m ²
Bad:	1,63 x 3,51	= 5,72 x 0,97 =	5,55 m ²
Küche:	2,38 x 3,51	= 8,35	
	- 0,57 x 0,32	= <u>0,18</u>	
		8,17 x 0,97 =	7,92m ²
Terrasse:	8,64 x 1,06 x 0,25	=	2,29 m ²
			<hr/>
			rd. 95 m ²

Obergeschoss: wie Erdgeschoss rd. 95 m²

Dachgeschoss

Flur:	4,13 x 1,38	= 5,70 x 0,97 =	5,53 m ²
Wohnraum:	4,51 x 5,14	= 23,18 x 0,97 =	22,49 m ²
Küche:	2,38 x 3,761	= 8,35	
	- 0,57 x 0,32	= <u>0,18</u>	
		8,17 x 0,97 =	7,93m ²

Kind 1:	$ \begin{array}{rcl} 3,76 & \times & 2,60 \\ + & \frac{0,91 \times 3,76}{2} & \\ - & 0,63 \times 0,19 & \\ \hline & & 11,37 \times 0,97 = 11,03 \text{ m}^2 \end{array} $	$ \begin{array}{rcl} & & = 9,78 \\ & & = 1,71 \\ & & = 0,12 \end{array} $
Kind 2:	$ \begin{array}{rcl} 3,76 & \times & 2,60 \\ + & \frac{0,91 \times 3,76}{2} & \\ - & 0,63 \times 0,19 & \\ \hline & & 11,37 \times 0,97 = 11,03 \text{ m}^2 \end{array} $	$ \begin{array}{rcl} & & = 9,78 \\ & & = 1,71 \\ & & = 0,12 \end{array} $
Eltern:	$3,64 \times 4,51$	$= 16,42 \times 0,97 = 15,92 \text{ m}^2$
Bad:	$1,64 \times 3,51$	$= 5,76 \times 0,97 = 5,58 \text{ m}^2$
Balkon:	$8,64 \times 1,06 \times 0,25$	$= 2,29 \text{ m}^2$
		<hr/> rd. 82 m ²

Wohnfläche insgesamt: rd. 272 m²