

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten

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

für das Grundstück: Elper Straße 142 in 45701 Herten

Geschäfts - Nr.: 22 K 59/23



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungstichtag: 01. Dezember 2023)

430.000,-- €

(i. W. vierhundertdreißigtausend Euro)

(s. Pos. 9)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
1.1 GRUNDSÄTZE	4
1.2 ANTRAGSTELLER	4
1.3 VORGABEN	4
1.5 GRUNDBUCH VON	5
1.6 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER.....	5
1.7 DIE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM	5
1.8 VORHANDENE BEBAUUNG	6
1.9 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:.....	6
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	6
2.2 PLANUNGS AUSWEISUNG/GRUNDSTÜCKQUALITÄT	7
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	7
2.4 ZUSTAND DER ANGRENZENDE N STRAßE	7
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT	7
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	8
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	8
2.8 LASTEN UND RECHTE	8
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER AUßENANLAGEN	9
3.1 ALLGEMEINES	9
3.2 BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES	9
3.3 HINWEISE	11
3.4 RAUMHÖHEN LT. BAUAKTE	11
3.5 RAUMANORDNUNG/WOHN-NUTZFLÄCHEN	11
3.5 BESCHREIBUNG DER GARAGE.....	12
3.6 AUßENANLAGEN.....	12
3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	13
3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	13
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL.....	14
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	14
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	14
5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTLUNG.....	16
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	16
5.2 MASSEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG.....	17
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	17
5.4 BESONDERE BAUTEILE	17
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	18
6. BODENWERT.....	18
6.1 BODENWERT	18

7. WERTERMITTLUNG NACH DEM ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	19
7.1 ROHERTRAG –NACHHALTIG ERZIELBARE MIETE-	19
7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	20
7.3 ZINSSATZ ZUR KAPITALISIERUNG DES REINERTRAGES.....	21
7.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	22
8. WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN	23
9. VERKEHRSWERT	24

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
BESONDERHEITEN
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
AUSZUG AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS
GRUNDRISS-/SCHNITTZEICHNUNGEN
FOTOS

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag. 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 Völker
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Antragsgemäß ist in diesem Gutachten

- der Verkehrswert des Flurstücks Nr. 56 (Hausgrundstück)
- der Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils am Flurstücks Nr. 55 (Wegefläche) zu ermitteln.

1.3 Vorgaben

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG

1.4 Wertermittlungsunterlagen

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 01. Dezember 2023.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Herten Blatt 1130 (Hausgrundstück)

Herten Blatt 1123 (Wegegrundstück)

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Herten

Flur: 6

Flurstück Nr.: 56
Gebäude- und Freifläche

Größe: 742 m²

Flurstück Nr.: 55
Verkehrsfläche

Größe: 80 m² (1/2 Miteigentumsanteil)

1.7 Die Ortsbesichtigung fand statt am

01. Dezember 2023

Bei der Ortsbesichtigung wurde eine ausführliche Inaugenscheinnahme sämtlicher Räume des Wohnhauses durchgeführt. Weiterhin wurden das Garagengebäude, das Gartenhaus, die Außenanlagen und das Zuwegungsgrundstück (Flurstück Nr. 55) besichtigt.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden im Einvernehmen mit den Eigentümern Fotos angefertigt und in das Gutachten eingefügt (s. Anlage „Fotos“).

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstücke Nr. 56 ist mit einem 1 ½ –geschossigen freistehenden Zweifamilienhaus bebaut. Weiterhin sind auf dem zu bewertenden Flurstück ein Garagengebäude und ein Gartenhaus vorhanden. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht aus 1 ½ - 2 ½ -geschossigen Wohnhäusern in aufgelockerter Bauweise.

Das Flurstücke Nr. 55 (Wegeflurstück) dient als Grundstückszuwegung der Hausgrundstücke Elper Straße 142 und 144

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 Herten in peripherer Lage des Ortsteils Scherlebeck an der Elper Straße. In Herten leben z. Z. ca. 62.000 Einwohner.

Das nähere Umfeld ist durch 1 ½ bis 2 ½ -geschossige Wohnbebauung geprägt. Die Wohnlage kann hier als gut bezeichnet werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe gegeben. Die Verkehrslage ist inner- und überörtlich günstig.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der weiteren Umgebung vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind an der Scherlebecker Straße gegeben.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

2.2 Planungsausweisung/Grundstückqualität

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3B (1) „An der Kirche, nördlich der Elper Straße“. Art und Maß der baulichen Nutzung sind hier:

- reines Wohngebiet
- 1 Vollgeschoss
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,5

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 Herten 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 Elper Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Straße ist asphaltiert. Die Gehwege sind mit Betonsteinen befestigt bzw. asphaltiert. Beidseitig stehen Laubbäume auf, Parkmöglichkeiten sind vorhanden. Es handelt sich hier um eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen.

2.5 Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist regelmäßig zugeschnitten (s. Anlage "Auszug aus dem Liegenschaftskataster").

Hausgrundstück (Flurstück Nr. 56)

- Frontbreite: ca. 28 m
- Tiefe i. M.: ca. 27 m

Es handelt sich hier um ein Reihengrundstück.

Wegegrundstück (Flurstück Nr. 55)

- Breite: ca. 3 m
- Tiefe i. M.: ca. 27 m

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Die Wegeflächen sind mit Betonformsteinen befestigt. Die übrigen Freiflächen sind 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

Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1 Vorkaufrecht für alle Verkaufsfälle ...
Eingetragen am 22. Juni 1973.

lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 59/23).
Eingetragen am 10.10.2023.

zu lfd.

Nr. 1 und 3 Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

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

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befinden sich nach Rückfrage bei der Stadt Herten nachfolgende Eintragungen:

Baulastblatt-Nr.: 205

Lfd. Nr. 1

Verpflichtung, auf dem Baulastengrundstück einen Mülltonnenstandplatz für das Bauvorhaben „Wohnhaus mit Garage“ in Herten, Elper Straße 144 zur Verfügung zu stellen.

Eingetragen am 30. 04.1973

zu lfd.

Nr. 1 Die Eintragung hat 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

3.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte der Stadt Herten entnommen. Desweiteren werden sie durch Angaben der Miteigentümerin sowie eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt.

Das Wohnhaus und das Garagengebäude wurden im Jahre 1973 errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, das Garagengebäude ist nicht unterkellert.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses

Anzahl der Geschosse: 1 mit ausgebautem Dachgeschoss

Anzahl der Wohnungen: 2

Bruttogrundfläche: ca. 480 m²

Wohnfläche: ca. 234 m²

Baubeschreibung:

Wände: im Keller in Kalksandsteinmauerwerk, sonst Holzfachwerk beiderseits mit Spanholzplatten verkleidet, mit Isolierstoffen im Zwischenraum

Kellerdecke: in Stahlbeton nach Statik

Geschossdecke: Holzbalkendecke

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech bzw. PVC

Außenwandflächen: rotbrauner Klinker

Innenwände: massives Mauerwerk bzw. Leichtbauweise

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, tlw. elt. steuerbare Rollläden, Haussprechanlage

Sanitärinstallation: siehe Anlage „Protokoll der Ortsbesichtigung“

Heizungsart: Gasheizungen (separat für EG und DG)

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 Standsicherheit, 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 als Verbrauchsausweis ist vorhanden.

3.4 Raumhöhen lt. Bauakte

Kellergeschoss:	2,40 m
Erdgeschoss:	2,50 m
Dachgeschoss:	2,50 m

3.5 Raumanordnung/Wohn-Nutzflächen

Erdgeschoss:	Windfang, WC, Diele/Flur, großer Wohnraum mit Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad Wohnfläche: ca. 139 m ²
Dachgeschoss:	Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, großer Wohnraum, Küche, Bad und Abstellraum/Heizung Wohnfläche: ca. 95 m ²

Kellergeschoss: Flur mit Bar, Waschraum, Heizungsraum und 4 Keller-
räume Nutzfläche: ca. 135 m²

3.5 Beschreibung der Garage

Bauart: Stahlbetonfertiggarage

Dach: Flachdach mit Bitumenschweißbahnen eingedeckt, Rinnen
und Fallrohre in Zinkblech

Wände: in Beton

Außenwandflächen: verklindert bzw. verputzt

Fußboden: Beton

Tor: grau gestrichene Stahlschwingtore, ein Tor mit elt. Antrieb

Tür: Metalltür

Installation: Strom

Bruttogrundfläche: ca. 33 m²

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Gas und Wasser

Wege- und Hofbefestigung: in Betonformsteinen, Waschbetonplatten

Einfriedung: PVC-ummantelten Maschendrahtzaun, Jägerzaun, Stabmattenzaun.

Terrasse, überdachter Freisitz, Holzlager, Gartengerätehaus

Aufwuchs

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus befindet sich in einem normalen bis mäßigen Unterhaltungszustand. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und saniert. Die Bauarbeiten sind nicht zu Ende geführt worden.

Bei der Ortsbesichtigung waren nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Allgemeiner Unterhaltungsrückstau
- Gebrauchsspuren am Parkett
- Fenster tlw. sanierungsbedürftig
- Mängel im Bad des Erdgeschosses
- Risse im Dachgeschoss
- Unterhaltungsrückstau an der Dachhaut des Wohnhauses
- Risse am Kellerabgang
- Holzkonstruktion am Freisitz tlw. morsch
- Dachhaut des Flachdaches an der Doppelgarage erneuerungsbedürftig
- Schäden an der Garage
- Außenanlagen in einem mäßigen Unterhaltungszustand

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen überschlägig auf 60.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

Die Wohn- und Nutzungsverhältnisse entsprechen heutigen Anforderungen. Belichtung und Belüftung entsprechen ebenfalls heutigen Anforderungen.

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 Wertermittlungsstichtag 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 § 6 Abs. 6 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:	1973
Alter:	50 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Garage

Baujahr: 1973
Alter: 50 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 30 Jahren anzusetzen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Doppelgarage wird mit 10 Jahren angesetzt.

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 Wohnhauses mit 720,- €/m² ermittelt. Der angemessene Bruttogrundflächenpreis der Doppelgarage wird mit 240,- €/m² ermittelt.

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

5.4 Besondere Bauteile

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

- Eingangspodest
- Kellerabgang
- Toranlage zwischen Wohnhaus und Garage

Sie sind mit einem Betrag von 10.000,- € 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. Die Höhe des Zu- bzw. Abschlags hängt von der Höhe des Sachwertes ab. Unter sachkundiger Würdigung aller für die Wertfindung maßgebenden Gesichtspunkte wird weder ein Zuschlag noch ein Abschlag für angemessen gehalten (s. Pos. 8).

6. Bodenwert

6.1 Bodenwert

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 in der Stadt Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2023

300,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 2 -geschossig
- 35 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu:

a) Hausgrundstück (Flurstück Nr. 56)

$$742 \text{ m}^2 \times 300,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 222.600,-- \text{ €}$$

b) Wegegrundstück (Flurstück Nr. 55) -private Erschließungsfläche-

private Erschließungsflächen werden mit ca. 50 % des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

1/2 Miteigentumsanteil am Verkehrsflächengrundstück Nr. 55:

$$\frac{80 \text{ m}^2 \times 150,-- \text{ €/m}^2}{2} = \underline{\underline{6.000,-- \text{ €}}}$$

insgesamt: 228.600,-- €

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Wohngrundstück 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 Hertener Mietspiegels 2023/2024 abgeleitet.

Danach erfolgt die Einordnung der Wohnungen wegen der Ausstattungsmerkmale in die Bau-Gruppe VII (Wohnungen in Gebäuden, die von 1971 – 1980 bezugsfertig wurden), mittlere Wohnlage.

a) Erdgeschoss

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	6,05 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	+ 0,20 €/m ²
Zuschlag wegen guter Wohnlage	=	+ 0,60 €/m ²
Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale	=	+ 0,30 €/m ²
Zuschlag wegen Keller- und Gartennutzung	=	+ 0,90 €/m ²
Abschlag wegen Wohnungsgröße	=	- 0,30 €/m ²

Nettokaltmiete = 7,75 €/m²

b) Erdgeschoss

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	6,05 €/m ²
Anpassung an die Marktlage	=	+ 0,20 €/m ²
Zuschlag wegen guter Wohnlage	=	+ 0,60 €/m ²
Zuschlag wegen Ausstattungsmerkmale	=	+ 0,30 €/m ²

Nettokaltmiete = 7,15 €/m²

Danach ermittelt sich der Rohertrag:

Erdgeschoss:	139 m ² x 7,75 €/m ²	=	1.077,25 €
Dachgeschoss:	95 m ² x 7,15 €/m ²	=	679,25 €
Garagen	pauschal	=	90,00 €

	monatlich	=	1.846,50 €
	jährlicher Rohertrag:	=	rd. 22.158,00 €

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 344,00 €/Wohneinheit und 45,00 €/Garage angesetzt

=	688,00 €
=	90,00 €

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.

22.158,-- € x 0,02	=	443,16 €
--------------------	---	----------

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 13,50 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Sie belaufen sich für			
das Wohnhaus	234 m ² x 13,50 €/m ²	=	3.159,00 €
Garage	102,00 €/Garage	=	204,00 €
			<hr/>

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt geschätzt. rd. 4.584,-- €

Dies ergibt mit $\frac{4.584,--\text{€}}{22.158,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 21 % 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 bebauten 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)	=	22.158,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 4.584,-- €
			<hr/>
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			17.574,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil			
	2,5 % von 228.600,-- €	=	- 5.715,-- €
			<hr/>
Reinertrag der baulichen Anlagen:			11.859,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer gewichteten Rest- nutzungsdauer von 29 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 2,5 % = 20,45			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
	11.859,-- € x 20,45	=	242.500,-- €
zuzüglich Bodenwert (s. Pos. 6.1)		=	+ 228.600,-- €
			<hr/>
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	471.100,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und -schäden (s. Pos. 3.7)			
		=	- 60.000,-- €
			<hr/>
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 411.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 179,1

Normalherstellungskosten / Herstellungswert (§ 22 ImmoWertV)

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche (BGF):	480 m ²	33 m ²
NHK 2010:	720,-- €/m ²	240,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.290,-- €/m ²	430,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	619.200,-- €	14.200,-- €

Wertminderung wegen Alters (§ 23 ImmoWertV)

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	30 Jahre	10 Jahre
Alterswertminderung:	62,5 % 387.000,-- €	83,3 % 11.800,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	232.200,-- €	2.400,-- €

Summe der Gebäudewerte:
besonders zu veranschlagende 234.600,-- €

Bauteile (Zeitwert) (s. Pos. 5.4) = + 10.000,-- €

Zwischenwert insgesamt: 244.600,-- €

Übertrag:			244.600,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (§ 21 (3) ImmoWertV)	(s. Pos. 3.6)	=	+ 20.000,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:			<hr/> 264.600,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	(s. Pos. 6.1)	=	+ 228.600,-- €
vorläufiger Sachwert		=	<hr/> 493.200,-- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.5)		=	<hr/> --
			493.200,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV. (s. Pos. 3.7)		=	- 60.000,-- €
Sachwert:			<hr/> <u>rd. 433.000,-- €</u>

9. 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: 411.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 433.000,-- €

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

430.000,-- €

(i. W. vierhundertdreißigtausend Euro)

Entsprechend Pos. 1.2 wird der Verkehrswert

- des Flurstücks Nr. 56 Hausgrundstück) ermittelt zu 424.000,-- €
- des ½ Miteigentumsanteils am Flurstücks Nr. 55 (Wegefläche) ermittelt zu 6.000,-- €

Herten, 01. März 2024

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 25 Seiten mit 45 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 3-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besichtigung Elper Straße 142 in 45701 Herten

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 1 ½-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage. Das Wohnhaus und die Garage wurden im Jahre 1973 errichtet. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Fertighaus, die Garage ist eine Stahlbetonfertiggerage. Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Die Garagen sind nicht unterkellert.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück liegt ca. 100 Meter westlich des Einmündungsbereiches der Elper Straße in die Scherlebecker Straße. Die Scherlebecker Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Straße ist asphaltiert. Die Gehwege sind mit Betonsteinen befestigt bzw. asphaltiert. Beidseitig stehen Laubbäume auf, Parkmöglichkeiten sind vorhanden. Es handelt sich hier um eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Das nähere Umfeld wird überwiegend durch eine 1 ½ bis 2 ½-geschossige Wohnbebauung geprägt. Die Wohnlage kann hier als gut und ruhig angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Die Entfernung zur Hertener Innenstadt beträgt ca. 3,5 km.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten) sind in der weiteren Umgebung vorhanden. Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel sind an der Scherlebecker Straße gegeben.

Die Fassade ist in rotem Klinkermauerwerk ausgebildet. Der Sockel ist verputzt und grau gestrichen. Die Farbe platzt hier großflächig ab. Das Satteldach mit 2 Gauben ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Rinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech bzw. aus PVC. Der Kaminkopf ist mit Zementfaserplatten verblendet. Eine Metallschwalbe bildet den Abschluss. Die Ostseite ist stark vermoost.

Bei den Fenstern handelt es sich um weiß gestrichenen Holzfenster mit Isolierverglasung und tlw. mit Rollläden. Die Fenster wurden überwiegend 1993 erneuert. Zur Haustür führt ein zweistufiges Treppenpodest mit rosabeta Granitauflage. Die Fugen sind ausgewaschen. Linksseitig befindet sich ein Geländer. Bei der Haustür handelt es sich um eine weiß gestrichene Holztür mit Isolierglaseinsätzen. Der seitlich feststehende Teil ist mit Profilholz verblendet. Weiterhin sind eine Sprechanlage, ein Briefkasten und eine Leuchte vorhanden. Im Eingangsbereich befindet sich der Mülltonnenstandplatz.

Bei der Doppelgarage handelt es sich um eine Stahlbetonfertiggerage. Die Fassade ist in rotem Klinkermauerwerk ausgebildet. Beim Dach handelt es sich um ein mit Bitumenschweißbahnen beklebtes Flachdach. Die Stahlschwingtore sind grau gestrichen. An den Toren ist ein Unterhaltungsrückstau vorhanden. Die Garagenvorfläche ist mit Betonformsteinen gepflastert.

Zwischen Wohnhaus und Fertiggeragen befindet sich der Kellerabgang. Die Stufen sind gefliest. Die Wandflächen weisen starke Rissbildungen auf. Geländer und Handlauf in Stahl. Auch hier ist ein Unterhaltungsrückstau vorhanden.

Die Terrasse ist mit Waschbetonplatten befestigt. In den Fugen ist Unkraut ersichtlich. Ein Sonnenschirmständer ist mittig vorhanden.

Ein Freisitz ist mit einer Holzkonstruktion mit Lichtstegplatten überdacht. Hier befindet sich ein offener Kamin. Die Holzkonstruktion ist morsch und wird mit 2 Stahlträgern unterstützt. Die Bodenplatte ist betonierte. Die Wandfläche weist Durchfeuchtungen auf.

Zwischen Wohnhaus und Doppelgarage ist eine Mauer mit Rundbogen vorhanden. Die Abdeckung bilden Dachpfannen. Vier Dachpfannen haben sich gelöst und sind nicht mehr vorhanden.

An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gartengerätehaus in Holzbauweise. Das Satteldach ist mit Bitumenschweißbahnen beklebt. Der Fußboden ist mit Betonelementen befestigt. Tür und Fenster sind weiß gestrichen.

Die Wegeflächen sind mit Betonformsteinen gepflastert.

Im Garten befinden sich Laub- und Nadelgehölze, Kleingehölze, Rasen und Blumenrabatte. Ein Komposthaufengestell in Holzbauweise und ein Hochbeet sind hier vorhanden. Weiterhin befinden sich hier zwei überdachte Brennholzlager. Die Wegeflächen sind mit Waschbetonplatten befestigt. Der Gartenbereich und der Vorgarten befinden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem mäßigen Unterhaltungszustand.

Die Einfriedung besteht aus einem PVC-ummantelten Maschendrahtzaun, Jägerzaun und einem Stabmattenzaun.

Innenbesichtigung

Erdgeschoss

Windfang

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wände: tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Abgehende Türen: glatte Holztüren in Holzfutter
- Treppe zum DG: einläufige Holztreppe mit Holzhandlauf
- Wandschrank mit elt. Unterverteilung
Gebrauchsspuren an den Türen

WC

- Decke: verputzt und weiß gestrichen
- Wandflächen: deckenhoch gefliest
- Fußboden: in dunklen Bodenfliesen
- Heizung: Handtuchhalter mit Thermostatventil
- Sanitäre Einrichtung: - Wand-WC
- Urinal
- kleines Waschbecken
(Farbe: weiß)
- Fenster: weißes Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollladen

Diele/Flur

- Decke: mit Paneele verblendet

- Wände: tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Parkett
- Abgehende Türen: glatte Holztüren in Holzfutter, tlw. mit Lichtausschnitt, großes Türelement mit Lichtausschnitte zum Wohnraum
- Haussprechanlage
- Treppe zum KG: einläufige Betontreppe mit Teppichauflage, Holzhandlauf
Wasserschaden im Deckenbereich (Altschaden)

Wohnraum

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wände: tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Parkett
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil, Thermostat zum Türbereich mit Außenfühler
- Fenster: weißes Holzfenster mit Isolierverglasung und elt steuerbare Rollläden, Türelement zur Terrasse
- Kaminofen
- Einbauschränk zur Küche mit Durchreiche

Terrasse

- Boden: in Waschbetonplatten

Bad

- Decke: mit Paneele verblendet; Lichtspots
- Wandflächen: ca. 1,6 m hoch gefliest, sonst weiß gestrichen
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wand-WC
 - Wanne
 - Dusche
 - (Farbe: bahama-beige)
- Heizung: Wandheizkörper wurde entfernt
- Fenster: weißes Holzfenster mit Isolierverglasung und elt steuerbare Rollläden baujahrsentsprechend, Deckenverblendung erneuert, altes Holzfenster, 2 Waschbecken wurden entfernt

Kinderzimmer

- Decke: tapeziert und weiß gestrichen
- Wände: tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in farbigem Laminat
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil,
- Fenster: weiße Holzfenster mit Isolierverglasung und elt steuerbare Rollläden
Altes Holzfenster

Schlafzimmer

- Decke: mit Paneele verblendet
- Wände: tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: in Parkett
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil,

- Fenster: weißes Türelement zur Terrasse in Holz mit Isolierverglasung und elt steuerbare Rollläden
Altes Holzfenster

Küche

- Decke: in Profilholz,
- Wände: tapeziert und weiß gestrichen, im Arbeitsbereich gefliest
- Fußboden: in hellen Bodenfliesen
- Fenster: weiße Holzfenster mit Isolierverglasung und elt steuerbare Rollläden
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil,

Dachgeschoss

Die Dachgeschosswohnung wurde in jüngster Vergangenheit tlw. neu ausgebaut, weil u.a. erhebliche Risse im Wand- und Deckenbereich ersichtlich waren. Spanplatten und Gipskartonplatten wurden über den beschädigten Ausbau angebracht. Die Arbeiten wurden jedoch nicht beendet. Die Türen wurden durch einen Wasserschaden erneuert. Auch das Bad wurde erneuert und saniert.

Diele

- Decke: Spanplatten
- Wände: Spanplatten bzw. Gipskartonplatten
- Fußboden: in Parkett
- Wohnungsabschlusstür: glatte weiße Holztür in Holzfutter
- Abgehende Türen: glatte weiße Holztüren in Holzfutter bzw. weiße profilierte Holztüren
- Sprechanlage
Gebrauchsspuren am Parkett im gesamten Dachgeschoss

Schlafzimmer

- Decke: tapeziert und weiß gestrichen, Lichtspots
- Wände: tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: Parkett
- Fenster: weiß gestrichenes Holzfenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

Bad

- Decke: tapeziert und weiß gestrichen; Lichtspots
- Wandflächen: ca. 1,2 m hoch gefliest, sonst grau gestrichen
- Fußboden: in dunklen Bodenfliesen
- Sanitäre Einrichtung:
 - Wand-WC
 - Waschtisch
 - Eckwanne
 - Dusche
(Farbe: weiß)
- Heizung: Handtuchhalter mit Thermostatventil
- Fenster: Veluxfenster mit Isolierverglasung
- Tür zum Abstellraum/Heizung: weiße profilierte Holztür in Holzfutter

Abstellraum/Heizung

- Decke: : weiß gestrichen
- Wände: weiß gestrichen
- Fußboden: dunklen Bodenfliesen
- Fenster: weißes Holzfenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Gastherme, Brauchwasserspeicher (120 L, nur für Dachgeschosswohnung))

Kinderzimmer

- Decke: Spanplatten
- Wände: Spanplatten bzw. Gipskartonplatten
- Fußboden: Parkett
- Fenster: weißes Holzfenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil

- Wohnraum mit Essplatz
- Decke: tapeziert und weiß gestrichen
- Wände: tapeziert und weiß gestrichen
- Fußboden: Parkett
- Fenster: großes Giebelfensterelement mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlblechheizkörper mit Thermostatventil, Kaminofen
Risse im Decken-Wandbereich

Kellergeschoss

Flur/Bar

- Decke: mit Profilholz verblendet, Lichtspots, im Barbereich Holzbalken
- Wandflächen: tlw. weiß gestrichenes Mauerwerk, sonst verklindert bzw. Profilholz
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Treppe: in Beton mit Teppichauflage, Holzhandlauf
- Sprechanlage
- Tresen im Barbereich
- Fenster: Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung
- Abgehende Türen: glatte Holztüren in Holzfutter, FH-Tür zum Heizungsraum, zum Kellerabgang als weiß gestrichene Holztür mit Isolierglaseinsatz
- Einbauschrank

Vorrat/Hausanschlussraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: weiß gestrichenes Mauerwerk
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: Glasbausteinelement mit Lüftung
- diverse Regale

Werkstatt / Hobby

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: gestrichenes Mauerwerk, tlw. mit Profilholz verblendet
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: Glasbausteinelement mit Lüftung

- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil
Schäden an den Bodenfliesen

Heizungsraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: gestrichenes Mauerwerk
- Fußboden: in PVC
- Fenster: Glasbausteinelement mit Lüftung, Zwangszulufteinrichtung
- Heizung: Brennwertgerät mit Wasserspeicher (Baujahr: 2010)

Arbeitsraum

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: gestrichenes Mauerwerk
- Fußboden: in Bodenfliesen
- Fenster: Glasbausteinelement mit Lüftung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil

Vorrat/Waschen

- Decke: weiß gestrichene Betondecke
- Wandflächen: gestrichenes Mauerwerk, Waschraum tlw. gefliest
- Fußboden: in Bodenfliesen, Abwasserschacht mit Pumpe, Podest für Waschmaschinen und Trockner
- Fenster: Glasbausteinelement mit Lüftung
- Heizung: Stahlheizkörper mit Thermostatventil

Stahlbetonfertiggarage

- Decke: Beton
- Wände: Beton
- Fußboden: Beton
- Tor: 2 grau gestrichene Stahlschwingtore, ein Tor mit elt. Antrieb
- Tür: Metalltür
- Dach: Flachdach in Beton mit Bitumenschweißbahnen beklebt
- Rinne und Fallrohr in Zinkblech
- Anschlüsse: Strom
Durchfeuchtungen im Dachbereich, Farbabplatzungen, Unterhaltungsrückstau an den Garagentoren, Tür korrodiert

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Herten sowie örtliches Aufmass.

Erdgeschoss

Windfang:	2,46	x	1,87	=	4,60 m ²
Diele / Flur:	2,84	x	3,01	=	8,55
	+	6,24	x	1,14	= <u>7,11</u>
				=	15,66 m ²
Wohnraum:	7,02	x	3,20	=	22,46
	+	4,92	x	7,78	= <u>38,28</u>
				=	60,74 m ²
Küche:	2,34	x	2,99	=	7,00
	+	0,86	x	1,06	= <u>0,91</u>
				=	7,91 m ²
Bad:	3,75	x	1,72	=	6,45 m ²
Kind:	5,56	x	3,75	=	20,85
	+	2,34	x	1,20	= <u>2,81</u>
				=	23,66 m ²
Eltern:	3,60	x	4,92	=	17,71 m ²
WC:	1,17	x	1,87	=	2,19 m ²
					<hr/>
					rd. 139 m ²

Dachgeschoss

Diele:	4,85	x	1,25	=	6,06
	+	4,25	x	0,60	= 2,55
	+	<u>0,60</u>	x	<u>0,60</u>	= <u>0,18</u>
			2	=	8,79 m ²
Abstellraum/Heizung:	2,15	x	3,50	=	7,53
	-	<u>2,15</u>	x	<u>1,25</u>	= <u>1,34</u>
			2	=	6,19 m ²

Bad:	3,80 x 2,90	=	11,02	
	+ 0,65 x 2,05	=	1,33	
	+ $\frac{0,65 \times 0,65}{2}$	=	0,21	
	- $\frac{3,80 \times 1,25}{2}$	=	<u>2,38</u>	= 10,18 m ²
Küche:	2,45 x 2,90	=	7,11	
	- $\frac{0,65 \times 0,60}{2}$	=	<u>0,20</u>	= 6,91 m ²
Essen/Wohnen:	7,86 x 4,80	=	37,73	
	+ $\frac{1,86 + 3,24}{2} \times 0,65$	=	1,66	
	- 4,80 x 1,25	=	<u>6,00</u>	= 33,39 m ²
Schlafen:	3,80 x 4,25	=	16,15	
	+ 1,25 x 0,55	=	0,69	
	- $\frac{3,80 \times 1,25}{2}$	=	<u>2,38</u>	= 14,46 m ²
Kind:	6,00 x 2,15	=	12,90	
	+ 5,40 x 0,80	=	4,32	
	+ $\frac{0,80 \times 0,65}{2}$	=	0,26	
	- $\frac{3,60 \times 1,25}{2}$	=	<u>2,25</u>	= 15,23m ²
				<hr/>
				rd. 95 m ²

Wohnfläche insgesamt: rd. 234 m²

Besonderheiten

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Nein. Wohnhaus und Doppelgarage sind selbstgenutzt

Wird ein Gewerbe betrieben?

Nein.

Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Nein.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Herten vom 25.01.2024 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt ist über die Elper Straße und eine private Zuwegung (Flurstück Nr. 55) erschlossen.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 01.12.2023 ist das Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.08.1998 eingetragen.