

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten

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

für das Grundstück: Uhlandstraße 25 in 45699 Herten

Geschäfts - Nr.: 22 K 68/25



Ermittelter Verkehrswert:

(Wertermittlungstichtag: 17. Februar 2026)

250.000,-- €

(i. W. zweihundertfünfzigtausend 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 DIE 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 MIT ANBAU	9
3.4 HINWEISE	10
3.5 RAUMANORDNUNG, WOHNFLÄCHEN.....	11
3.6 AUßENANLAGEN.....	11
3.7 BAU- UND UNTERHALTUNGSZUSTAND.....	11
3.8 WOHN- UND NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	12
4. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG UND VERFAHRENSWAHL.....	12
4.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG.....	12
4.2 VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG	13
5. WERTANSÄTZE DER ERTRAGS- UND SACHWERTERMITTLUNG.....	15
5.1 RESTNUTZUNGSDAUER DER BAULICHEN ANLAGE	15
5.2 MASSEN- UND FLÄCHENBERECHNUNG.....	15
5.3 BRUTTOGRUNDFLÄCHENANSATZ	15
5.4 BESONDERE BAUTEILE	16
5.5 ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE.....	16
6. BODENWERT.....	17
6.1 BODENWERT	17
6.2 BODENRICHTWERT.....	17
6.3 BODENWERT ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	18

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

ANLAGEN

PROTOKOLL DER ORTSBESICHTIGUNG
BESONDERHEITEN
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG
AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
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 Lünebrink
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Hinweis: Die Wertermittlung erfolgt nach dem äußeren Eindruck (vergl. Pos. 1.7).

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 17. Februar 2026.
Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

1.5 Grundbuch von

Herten Blatt 7856

1.6 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung:	Herten	Flur:	57
Flurstück Nr.:	181	groß:	1.010 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche		

1.7 Die Ortsbesichtigung fand statt am

17. Februar 2026

Die Benachrichtigung zur Ortsbesichtigung erfolgte am 02.02.2025 durch Einschreiben. Die im Gebäude wohnende Miteigentümerin ist zur Ortsbesichtigung nicht erschienen. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wird das Gutachten daher nach dem äußeren Eindruck und den vorhandenen Unterlagen erstellt.

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

1.8 Vorhandene Bebauung

Das Flurstück Nr. 181 ist mit einer 1- ½ geschossigen Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Die Bebauung der Nachbarschaft besteht aus 1 ½ bis 2 –geschossiger Wohnbebauung.

1.9 Wertermittlungsgrundlagen:

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

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Herten im Ortsteil Herten-Mitte, ca. 50 m nordwestlich des Einmündungsbereiches der Jägerstraße in die Uhlandstraße. Herten ist eine Industriestadt im Norden des Ruhrgebietes. In Herten leben z. Z. 61.000 Einwohner.

Die Uhlandstraße ist eine Wohnstraße mit geringem Anliegerverkehr. Die Wohnlage kann hier als ruhig und normal angesehen werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Die Verkehrslage ist inner- und überörtlich günstig. Die Entfernung zur Hertener Innenstadt beträgt ca. 1,0 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 befinden sich in der Nähe.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

2.2 Planungsausweisung

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

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

2.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB sind nach Auskunft der Stadt 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 Uhlandstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Die Gehwege sind mit Betonplatten befestigt. Es handelt sich hier um eine Wohnstraße mit geringem Anliegerverkehr.

2.5 Grundstücksgestalt

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

- Breite: ca. 12 m
- Tiefe i.M.: ca. 81 m
- Vorgartentiefe: ca. 6 m

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Die Freiflächen sind mit Betonverbundsteinen und 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

Abteilung II des Grundbuchs:

- | | |
|------------|--|
| lfd. Nr. 2 | Rückauflassungsvormerkung aus bedingtem Rückübertragungsanspruch für
Eingetragen am 22.05.1998 |
| lfd. Nr. 3 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 12/24).
Eingetragen am 25.11.2025. |

zu lfd. Nr. 2 Die Rückauflassungsvormerkung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

zu lfd. Nr. 3 Der Zwangsversteigerungsvermerk hat ebenfalls keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

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

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach Auskunft der Stadt Herten keine Eintragung.

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 Miteigentümer und eigenen örtlichen Feststellungen ergänzt. Sie beziehen sich auf das Wohnhaus, die Garage und die Außenanlagen.

Das Wohnhaus und die Garage wurden im Jahre 1953 errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, die Garage ist nicht unterkellert.

3.2 Beschreibung des Wohnhauses mit Anbau

Anzahl der Geschosse: 1 ½ –geschossig

Bruttogrundfläche: ca. 260 m²

Wohnfläche: ca. 138 m²

Baubeschreibung:

Wände: in Ziegelstein- bzw. Kalksandsteinmauerwerk

Kellerdecke: in Stahlbeton

Geschossdecken: in Stahlbeton

Dach: Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech, Pultdach am Anbau

Außenwandflächen: mit Zementfaserplatten verblendet, Anbau verputzt und weiß gestrichen

Innenwände: massives Mauerwerk

Treppen: vermutlich massive Bauweise, zum Keller vermutlich als einfache Holztreppe

Deckenflächen: vermutlich verputzt und weiß gestrichen

Wandflächen: vermutlich verputzt und tapeziert, Bäder gefliest

Fußböden: vermutlich Bodenfliesen, Laminat und Teppichboden

Türen: vermutlich glatte Holztüren in Holzfutter

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden

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

Sanitärinstallation: vermutlich Bäder mit Wanne, WC und Waschbecken

Heizungsart: vermutlich Gaszentralheizung

Warmwasserbereitung: vermutlich über Heizung

Energetischer Zustand: Wärmedämmmaßnahmen waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

3.3 Beschreibung der Garage

Bruttogrundfläche: ca. 21 m²

Baubeschreibung:

Konstruktion: Stahlbetonfertiggarage

Dach: Flachdach mit Bitumenschweißbahnen beklebt

Wände: in Beton

Außenwandflächen: in Spritzputz

Boden: in Beton

Tor: grau gestrichenes Stahlschwingtor

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 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 ist vermutlich nicht vorhanden.

3.5 Raumanordnung, Wohnflächen

Erdgeschoss: großer Wohnraum im Anbau, Schlafzimmer, Küche, Esszimmer, Bad, WC und Diele
Wohnfläche: ca. 88 m²

Dachgeschoss: Diele, Wohnraum, Schlafzimmer, Küche, und Bad
Wohnfläche: ca. 50 m²

Kellergeschoss: Flur, Heizungsraum, Waschraum und 2 Kellerräume

3.6 Außenanlagen

Entwässerung: an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, Gas und Telefon

Wege- und Hofbefestigung: Betonplatten, Betonverbundsteine

Einfriedung: Stabmattenzaun mit Toranlage

Aufwuchs

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus befindet sich äußerlich in einem mäßigen Unterhaltungszustand. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden in jüngster Vergangenheit nach Angabe der Miteigentümer nicht durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung waren neben einem Unterhaltungsrückstau nachfolgende wesentliche Baumängel und –schäden ersichtlich:

- Unterhaltungsrückstau an der Fassade
- Putzschäden am Eingangsbereich
- Schäden am Kellerabgang
- Unterhaltungsrückstau an den Außenanlagen

Die v. g. Mängel werden in nachfolgenden Wertermittlungen überschlägig auf 15.000,-- € geschätzt (s. Pos. 7.4 und 8).

3.8 Wohn- und Nutzungsverhältnisse

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

- Vermutlich fehlende Wärmedämmung

Belichtung und Belüftung entsprechen 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) zugrunde gelegt. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu ermitteln, der am Wertermittlungstichtag unter Beachtung der allgemeinen Wertverhältnisse nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand (Zustand im Sinne von § 2 Abs. 3 ImmoWertV) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV). Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Des Weiteren finden die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein Westfalen (AGVGA) Anwendung.

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.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 Immo WertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe vom Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Eine Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt gemäß § 21 (1) ImmoWertV durch die Anwendung eines Sachwertfaktors.

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.

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die tatsächlich erzielte Miete entsprechend geprüft wird. Hierbei sind nach § 31 (2) ImmoWertV die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Für Grundstücke oder Grundstücksteile, die eigen- oder ungenutzt sind oder unentgeltlich oder zu einem vom marktüblichen abweichenden Entgelt überlassen werden, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus der Anlage 3 ImmoWertV. 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. Daher ist der Liegenschaftszinssatz nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz ist anhand einer Kaufpreisanalyse durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt worden. Die Auswertung basiert auf Kauffällen aus einem dem Wertermittlungstichtag entsprechenden Zeitraum mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, so dass der Ertragswert einer zum Wertermittlungstichtag üblichen Marktlage angepasst wird.

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 i. d. R. 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 Kapitalisierungsfaktor 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 Anlagen wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Der mit dem Barwertfaktor kapitalisierte Reinertrag der baulichen Anlagen zuzüglich des Bodenwertes ergibt in der Summe den vorläufigen Ertragswert. Der abschließende Ertragswert ergibt sich nach der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand. Diese werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

5. Wertansätze der Ertrags- und Sachwertermittlung

5.1 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf der Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wohnhaus mit Anbau

Baujahr:	Wohnhaus 1953	Anbau 1986
Alter:	73 Jahre	40 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	

Garage

Baujahr:	1999
Alter:	27 Jahre
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre

Aufgrund v. g. Beschreibung in Verbindung mit dem baulichen Zustand in Anlehnung an das entsprechende Modell der ImmoWertV Anlage 2 sowie aufgrund von Erfahrungswerten wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren für das Wohnhaus angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird mit 30 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 700,-- €/m² ermittelt. Der angemessene Bruttogrundflächenpreis der Garage wird mit 260,-- €/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:

- Eingangspodest mit Vordach
- Kellerabgang

Sie sind mit einem Betrag von 8.000,-- € 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 weder ein Zuschlag noch ein Abschlag angemessen gehalten (s. Pos. 8).

6. Bodenwert

6.1 Bodenwert

Der Bodenwert soll nach § 40 (1) ImmoWertV in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Dabei sind Kaufpreise solcher unbebauter Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (u.a. Entwicklungszustand, planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließung, Größe) mit dem zu bewertenden Grundstück weitgehend übereinstimmen. Sind in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise vorhanden, können auch Vergleichsgrundstücke aus Gebieten mit gleichartiger Struktur herangezogen werden. Abweichungen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwertes durch Zu- oder Abschläge angemessen zu berücksichtigen.

Nach § 40 (2) ImmoWertV kann für die Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein geeigneter Bodenrichtwert verwendet werden, der objektspezifisch angepasst werden muss. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück gem. § 13 (2) ImmoWertV.

Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden können, liegen im näheren Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Daher werden für die Bodenwertermittlung geeignete Bodenrichtwerte herangezogen.

6.2 Bodenrichtwert

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, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe, Lage und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die nachstehende Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2026

225,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 1 -geschossig
- 50 m Grundstückstiefe
- erschließungsbeitragsfrei

6.3 Bodenwert zum Wertermittlungstichtag

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

Der o. a. Bodenrichtwert wird für das Vorderland in einer Größe von 600 m² angesetzt. Für die Restfläche in einer Größe von 410 m² wird aufgrund der Grundstückstiefe der Gartenlandwert in Höhe von 20,-- €/m² in Ansatz gebracht.

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu

600 m ² Vorderland	x	225,-- €/m ²	=	135.000,-- €
410 m ² Gartenland	x	20,-- €/m ²	=	8.200,-- €
Insgesamt:			=	rd. 143.200,-- €

7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

7.1 Rohertrag –nachhaltig erzielbare Miete-

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage des Hertener Mietspiegels Stand 01.08.2025 abgeleitet.

Danach erfolgt die Einordnung wegen der Ausstattungsmerkmale in die Gruppe 3 (Wohnungen Baujahr 1948 - 1960; normale Wohnlage (mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung)).

Ausgangsmiete lt. Mietspiegel	=	4,85 – 5,40 €/m ²
Mittelwert	=	5,13 €/m ²
Zuschlag wegen guter Wohnlage	=	+ 0,50 €/m ²

5,63 €/m²

Der Rohertrag ermittelt sich:

Erdgeschosswohnung:	88 m ² x 5,63 €/m ²	=	495,44 €
Dachgeschosswohnung:	50 m ² x 5,63 €/m ²	=	281,50 €
Garage	-pauschal-	=	45,00 €

monatlich	=	821,94 €
jährlicher Rohertrag:	=	rd. 9.863,00 €

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 367,00 €/Wohneinheit	=	734,00 €
und 48,-- €/Garage	=	48,00 €
angesetzt		

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des angemessenen Jahresrohertrages berücksichtigt.		
9.863,-- € x 0,02	=	197,27 €

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie mit 14,40 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Sie belaufen sich für			
das Wohnhaus	138 m² x 14,40 €/m²	=	1.987,20 €
Garage	108,-- €/Garage	=	108,00 €

Die Bewirtschaftungskosten werden auf insgesamt geschätzt.		rd. 3.074,-- €
--	--	----------------

Dies ergibt mit $\frac{3.074,--\text{€}}{9.863,--\text{€}}$ einen Anteil von ca. 31 % am Jahresrohertrag.

7.3 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von den Eigenschaften des Objektes, wie Art der Bebauung, Nutzungsart, Lage und Restnutzungsdauer abhängig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen hat für bebaute Grundstücke Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen abgeleitet. In Anlehnung an die ermittelten Liegenschaftszinssätze wird für das zu bewertende Objekt unter Berücksichtigung seiner speziellen Eigenschaften ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % als angemessen angesehen.

7.4 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag:	(s. Pos. 7.1)	=	9.863,-- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	(s. Pos. 7.2)	=	- 1.987,-- €
Jährlicher Reinertrag (§ 18 ImmoWertV):			7.876,-- €
abzgl. Bodenertragsanteil des rentierlichen Anteils am Bodenwert			
2,0 % von 135.000,-- €		=	- 2.700,-- €
Reinertrag der baulichen Anlagen:			5.176,-- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer gewichteten Rest-Nutzungsdauer von 25 Jahren und einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % = 19,52			
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF =			
5.176,-- € x 19,52		=	101.000,-- €
zuzüglich Bodenwert:	(s. Pos. 6.3)	=	+ 143.200,-- €
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		=	244.200,-- €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Baumängel und –schäden (s. Pos. 3.7)			
		=	- 15.000,-- €
Ertragswert des Grundstücks:			<u>rd. 229.000,-- €</u>

8. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bauindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag
zur Basis 2010 (= 100) = 190,6

Normalherstellungskosten / Herstellungswert

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche (BGF):	260 m ²	21 m ²
NHK 2010:	700,-- €/m ²	260,-- €/m ²
NHK am Stichtag:	1.334,-- €/m ²	496,-- €/m ²
Herstellungskosten NHK x BGF =	346.800,-- €	10.400,-- €

Wertminderung wegen Alters

Übliche Nutzungsdauer (Jahre)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	25 Jahre	30 Jahre
Alterswertminderung:	68,8 % 238.600,-- €	50,0 % 6.600,-- €
Wert der baulichen Anlagen:	108.200,-- €	6.600,-- €

Summe der Gebäudewerte: rd. 114.800,-- €

besonders zu veranschlagende
Bauteile (Zeitwert) -s. Pos. 5.4- = + 8.000,-- €

Zwischenwert insgesamt: 122.800,-- €

Übertrag:		122.800,-- €
zuzüglich Zeitwert der Außenanlagen (s. Pos. 3.6)	=	+ 20.000,-- €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt:		142.800,-- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungsstichtag (s. Pos. 6.3)	=	+ 143.200,-- €
vorläufiger Sachwert	=	286.000,-- €
Grundstücksmarktanpassung (s. Pos. 5.5)	=	--
insgesamt:	=	286.000,-- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV (s. Pos. 3.7)	=	- 15.000,-- €
Sachwert des Grundstücks:		rd. <u>271.000,-- €</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 Wertschätzung 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: 229.000,-- €
- nach dem Sachwertverfahren: 271.000,-- €

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 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. Wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung (s. Pos. 1.7) wird ein Abschlag in Höhe von ca. 15 % vom Gebäudesachwert vorgenommen. Danach ermittelt sich der Verkehrswert zu

250.000,-- €

(i. W. zweihundertfünzigtausend Euro)

Herten, 09. Mai 2026

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 24 Seiten mit 18 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 1-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Protokoll der Ortsbesichtigung der Besetzung Uhlandstraße 25 in 45699 Herten

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 1 ½-geschossige Doppelhaushälfte in Form eines Einfamilienwohnhauses mit Garage. Das Wohnhaus wurde im Jahre 1953 errichtet. Es wurde im Jahr 1985 durch einen eingeschossigen Anbau erweitert. Die Garage wurde im Jahr 1999 errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, der Anbau und die Garage sind nicht unterkellert.

Äußere Beschreibung

Das Hausgrundstück befindet sich ca. 50 m nordwestlich des Einmündungsbereiches der Jägerstraße in die Uhlandstraße. Die Uhlandstraße ist eine Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Sie ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Die beidseitigen Gehwege und Parkstreifen sind mit Betonplatten und Betonformsteinen befestigt. Die Wohnlage kann als normal bezeichnet werden. Eine Geschäftslage ist nicht vorhanden. Nördlich des Grundstücks verläuft die Trasse der Hamm-Osterfelder Bahn. Die Entfernung zur Hertener Innenstadt beträgt ca. 1,0 km. Das nähere Wohnumfeld wird überwiegend durch eine 1 ½-geschossige Bebauung geprägt. Bushaltestellen befinden sich in der Nähe.

Die Straßen und Giebelfassade des Wohnhauses sind mit Zementfaserzementplatten verblendet. Der Sockel ist farblich abgesetzt. Zwischen den Verblendungen ist Pflanzenbewuchs vorhanden. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Der Kaminkopf ist verklindert, darüber befindet sich eine Meidinger Scheibe. Die Rinnen und Fallrohre sind in Kupfer. Die Dachgaube ist an den Wangen verschiefert. Bei den Fenstern handelt es sich um Holzfester mit Isolierverglasung und Rollläden. Im Dachgeschoss ist ein Veluxfenster eingebaut. Im Kellergeschoss sind ebenfalls Holzfenster vorhanden.

Der eingeschossige Anbau ist verputzt und hellgrau gestrichen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Pultdach. Hier ist eine SAT-Anlage vorhanden.

Die Haus- und Garagenzuwegung ist mit Betonverbundsteinen (Wabenburgerpflaster). Ein Vorbau mit 3 Stufen führt zur Haustür. Die Stufen sind gefliest. Bei der Haustür handelt es sich um eine weiß gestrichene profilierte Holztür mit Lichtausschnitten in Isolierverglasung. Die Klingel/Sprechanlage und der Briefkasten sind seitlich der Haustür angebracht. Der Eingangsbereich ist mit einer Holzkonstruktion und Lichtstegplatten überdacht. Die seitliche Stützmauer ist verputzt und gestrichen. Hier sind Putzabplatzungen vorhanden. Ein Edelstahlhandlauf ist vorhanden.

Am Wohnhaus ist äußerlich ein Unterhaltungsrückstau ersichtlich.

Ein Kellerabgang mit Betonstufen ist giebelseitig vorhanden. Am Kellerabgang ist ein Stahlgeländer vorhanden. Putzabplatzungen sind hier ersichtlich. Zwischen Kellerabgang und Eingangsbereich stehen Mülltonnen.

Bei der Garage handelt es sich um eine Stahlbetonfertigarage. Die Fassade ist verputzt. Das Flachdach ist mit Bitumenschweißbahnen beklebt. Beim Tor handelt es sich um ein hellgrau gestrichenes Stahlschwingtor.

Zwischen Wohnhaus und der Garage des Nachbargrundstücks Uhlandstraße 23 befindet sich ein Stabmattenzaunelement mit Türanlage.

Die Garage des zu bewertenden Grundstücks ist dadurch nicht befahrbar.

Der Garten ist augenscheinlich mit Kleingehölzen und Rasen bewachsen. Hier befindet sich u.a. eine Wäschespinnne. Die Wegeflächen sind mit Betonformsteinen befestigt bzw. betoniert. Der Beton weist Risse auf.

Der Vorgarten befindet sich in einem ungepflegten Zustand. Überwiegend befindet sich hier Rasen. Seitlich des Vorgartens ist ein Pkw.-Stellplatz vorhanden. Der Stellplatz ist mit Betonformsteinen befestigt.

Innenbesichtigung

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen (s. Pos. 1.2, 1.7)

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Herten.

Erdgeschoss

Diele:	1,15	x	3,10	=	3,57	x	0,97	=	3,46 m ²
Schlafen:	3,80	x	4,13	=	15,69	x	0,97	=	15,22 m ²
Küche:	3,80	x	3,50	=	13,30	x	0,97	=	12,90 m ²
Essen:	4,50	x	3,50	=	15,75				
	-	1,56	x	1,00	=	<u>1,56</u>			
					14,19	x	0,97	=	13,76 m ²
WC:	1,20	x	1,10	=	1,32	x	0,97	=	1,28 m ²
Bad:	2,25	x	2,91	=	6,55	x	0,97	=	6,35 m ²
Wohnen:	4,78	x	7,51	=	35,90	x	0,97	=	34,82 m ²
									ca. 88 m²

Dachgeschoss

Diele:	2,15	x	1,15	=	2,47				
	+	3,00	x	1,15	=	<u>3,45</u>			
					5,92	x	0,97	=	5,74 m ²
Schlafen:	4,13	x	3,00	=	12,39	x	0,97	=	12,02 m ²
Wohnen:	3,50	x	3,80	=	13,30				
	+	1,65	x	0,70	=	<u>1,16</u>			
					14,46	x	0,97	=	14,03 m ²
Küche:	3,50	x	3,00	=	10,50				
	+	1,65	x	0,70	=	<u>1,16</u>			
					11,66	x	0,97	=	11,31 m ²
Bad:	4,13	x	1,53	=	6,32				
	+	1,00	x	0,90	=	<u>0,90</u>			
					7,22	x	0,97	=	7,00 m ²
									ca. 50 m²

Wohnfläche insgesamt: ca. 138 m²

Besonderheiten (spezielle Fragen des Amtsgerichtes)

Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Nein

Sind Zubehörstücke vorhanden?

Nein.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nach Auskunft der Stadt Herten vom 13.04.2026 bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Nein.

Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung?

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

Sind Mieter vorhanden / Beginn der Mietverträge?

Vermutlich Nein.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 27.04.2026 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 Uhlandstraße erschlossen.

Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung?

Mit Schreiben vom 29.04.2026 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit:
Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenes Bergwerksfeld „Schlägel & Eisen“. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbau sind abgeklungen.
Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.