

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-184-25-HE

Grundstück:

**Langenbochumer Straße 370
Unterste Bauerschaft
Langenbochumer Feld
45699 Herten**

Flure 27 und 28

Flurstücke 29, 30, 31, 121 und 120

Gemarkung Herten

Grundbuchblätter 5876 und 10247 von Herten



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen
Reizensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

22. K 42/25

Zweck des Gutachtens:

Feststellung der Verkehrswerte (Marktwerte) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Herten, Flure 27 und 28, Flurstücke 29, 30, 31, 121 und 120, Langenbochumer Straße 370, Unterste Bauerschaft, Langenbochumer Feld in 45699 Herten, für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Ortstermin:

Donnerstag, 04.12.2025, 10:00 Uhr

Wertermittlungstichtag/
Qualitätsstichtag:

04. Dezember 2025

Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!

Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN. ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



WALDWEG 34
D - 48163 MÜNSTER
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303
D - 44629 HERNE
TEL. 0049 (0) 2323 9888963
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW.SV-SCHEIPER.DE
INFO@SV-SCHEIPER.DE
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

IBAN:
DE60 4005 0150 0034 3599 68
SWIFT-BIC: WELADED1MST

1.0 Inhaltsverzeichnis:

1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	4
1.2	Grundlagen:	6
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	8
2.0	Grundstückbeschreibung:	11
2.1	Stadtplan:	14
2.2	Luftbild:	15
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	16
2.4	Grundbücher:	17
2.4.1	Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 5876:	17
2.4.2	Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 10247:	19
2.5	Behördliche Auskünfte:	22
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	29
2.6.1	Bodenrichtwert:	29
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	30
2.7	Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten:	33
3.0	Baubeschreibung:	35
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	36
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	39
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	41
3.4	Restnutzungsdauer:	43
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	44
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche:	45
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	46
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	50
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:	50
4.1.2	Sachwertberechnung:	51
4.2	Ermittlung des Ertragswerts:	52
4.2.1	Mietsondierung:	52
4.2.2	Bewirtschaftungskosten:	52
4.2.3	Liegenschaftszinssatz:	53
4.2.4	Ertragswertberechnung:	54

5.0	Verkehrswerte (Marktwerte):	55
5.1	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 29:	55
5.2	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 30:	55
5.3	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 31:	56
5.4	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 120:	57
5.5	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 121:	57
5.6	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	58
6.0	Fotoanlage:	59
7.0	Baupläne:	91

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 06.10.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, für die Grund- und Gebäudeeigentume, Grundbuchblatt 5876 von Herten, Gemarkung Herten, Flur 27, Flurstücke 29 und 30, Unterste Bauerschaft, Flurstück 31, Langenbochumer Straße 370, Flur 28, Flurstück 121, Langenbochumer Feld und Grundbuchblatt 10247 von Herten, Gemarkung Herten, Flur 28, Flurstück 120, Langenbochumer Feld in 45701 Herten, ein schriftliches Gutachten über die Verkehrswerte (Marktwerte) der vorbezeichneten Versteigerungsobjekte zu erstatten.

Die im Grundbuchblatt 10247 unter lfd. Nr. 5 und lfd. Nr. 7 eingetragenen Flurstücke 98 und 92 sind nicht Gegenstand des Auftrags und bleiben in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung (Marktwערtermittlung) auftragsgemäß unberücksichtigt.

Die Scheune ist in Teilbereichen zu Wohnzwecken ausgebaut worden und wird von drei Personen bewohnt. Eine Genehmigung des Ausbaus zu Wohnzwecken liegt nicht vor und ist aus Sachverständigensicht auch nicht genehmigungs- oder nachgenehmigungsfähig. Zudem bestehen bei der derzeitigen Wohnnutzung, erhebliche Bedenken bezüglich des Brandschutzes. Abschließend ist die Frage der Genehmigungs- oder Nachgenehmigungsfähigkeit nur im Wege einer Bauvoranfrage beim zuständigen Bauordnungsamt zu klären. Dies ist aber nicht Gegenstand meines Auftrags. Daher werden auch keine fiktiv geschätzten Kosten für einen eventuellen Rückbau der Wohnräume nachfolgend im Gutachten berücksichtigt. In der nachfolgenden Verkehrswertermittlung (Marktwערtermittlung) wird dieses Gebäude daher nur als Scheune (Lagerfläche) berücksichtigt.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 04.12.2025, um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, an dem die zu bewertenden Objekte gemeinsam mit einem Teil der Erbengemeinschaft sowie den Mietern der Scheune besichtigt werden konnten. Die Gebäude konnten vollständig von innen sowie auch von außen in Augenschein genommen und die Grundstücke besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Recklinghausen die unbeglaubigten Grundbuchauszüge, mit Ausdruck vom 09.09.2025 (Blatt 5876) und Abdruck vom 07.10.2025 (Blatt 10247) als Kopie zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurden aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Herten die dort vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen sowie weitere Unterlagen besorgt. Die vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte für das Wohnhaus konnten von mir im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis eines örtlichen Aufmaßes sowie der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte. Ich weise darauf hin, dass geringe Abweichungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Für die Scheune wurden keine Unterlagen vorgefunden.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 04.12.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, ein- bis zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Einfamilienhaus mit einer Pkw-Garage sowie einer Scheune und unbebaute Landwirtschaftsflächen. Das Wohnhaus und die Pkw-Garage sind zum Wertermittlungstichtag leerstehend. Der Leerstand soll seit 2021 bestehen. Die Scheune ist in Teilbereichen bewohnt. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine umgangssprachlich genannten Resthof.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat zum Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt im Gutachten nicht zentral, sondern an den jeweils entsprechenden Stellen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Herten
- 4) Grundbuchauszüge des Amtsgerichts Recklinghausen Blatt 5876 mit Ausdruck vom 09.09.2025 und Blatt 10247 mit Ausdruck vom 07.10.2025
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023.
- 7) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 11) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Einschlägige DIN-Normen: DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 13) Einschlägige Fachliteratur:

- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2019]: 9. Auflage;
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten.

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises, unter normaler Betrachtungsweise des Kaufpreises und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation, insgesamt zu bestätigen hat.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur so weit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen, ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) einer Liegenschaft, sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag, für die qualitative Bewertung des Grundstücks festzulegen.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden, rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise, oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien, lautet:

"Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte, liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Alle auf den anliegenden Fotos gegebenenfalls abgebildeten Hausratsgegenstände, Möbel und Inventar sind nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurde.

Besonderer Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.), bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und der Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Sachwerts und Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten ermittelten Daten (insbesondere der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor, die Bodenrichtwerte und die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) sowie der Mietspiegel der Stadt Herten, die, soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

2.0 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, im Kreis Recklinghausen, in der kreisangehörigen Stadt Herten. Herten liegt im südlichen Bereich des Regierungsbezirks Münster, im bevölkerungsreichsten deutschen Landkreis (Kreis Recklinghausen) bzw. im nördlichen Ruhrgebiet. Die Stadt Herten, mit einer Größe von ca. 37,33 Quadratkilometern, hat aktuell ca. 62.000 Einwohner und ist Einzugsgebiet für rund 615.000 Menschen im gesamten Kreis Recklinghausen.

Herten ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher u. a. eine wichtige Bergbaustadt. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Herten. Heute ist die Stadt Sitz einiger Behörden. Über die Grenzen hinaus bekannt ist die Stadt durch das Wasserschloss Herten und das alte Dorf Westerholt. Die Stadt Herten wurde am 01.01.1975 in den vergrößerten Kreis Recklinghausen eingegliedert und teilt sich auf in 9 Stadtteile. Angrenzend befinden sich die Städte Recklinghausen, Marl, Gelsenkirchen und Herne. Die Stadt Herten verfügt über keinen eigenen Bahnhof, die nächstgelegenen sind die in den Städten Recklinghausen, Herne-Wanne bzw. Gelsenkirchen-Buer Nord.

Das zu bewertende Grundstück liegt nord-westlich in der Stadt Herten, im Ortsteil Langenbochum und ist ca. 4,5 km vom Stadtzentrum Herten entfernt. Das Grundstück wird von der Langenbochumer Straße, einer öffentlichen Hauptverkehrsstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Flurstücksgrößen betragen für das Flurstück 29 3.235 m², für das Flurstück 30 2.822 m² für das Flurstück 31 10.198 m² für das Flurstück 120 4.431 m² und für das Flurstück 121 5.942 m² alle Flurstücke in ebener Geländestruktur. Die Flurstücke 31, 120 und 121 weisen eine einseitige Straßenfront auf. Die Flurstücke 29 und 30 sind nicht erschlossen und lediglich über das Flurstück 31 zu erschließen. Die Flurstücke 29 und ein Teilbereich des Flurstücks 30 grenzen an der nördlichen Grundstücksgrenze an den Hassler Mühlenbach. Die Flurstücke sind regelmäßig geschnitten, wie dem beigegefügt Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:2000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 4,5 km von Herten-Zentrum

ca. 1,2 km von Westerholt-Zentrum

- ca. 5,5 km von der A 43, Anschlussstelle Recklinghausen/Herten
 - ca. 8,2 km von der A 2, Anschlussstelle Gelsenkirchen-Buer
 - ca. 5,5 km von der A 52, Anschlussstelle Gelsenkirchen-Hassel
 - ca. 1,6 km vom Bahnhof Herten Westerholt
 - ca. 12,2 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen
- entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhaus, einer Pkw-Garage und einer Scheune bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht sowohl aus freistehenden zweigeschossigen als auch aus mehrgeschossigen Wohnhäusern, einem Tennisclub, ein Spielplatz sowie Landwirtschaftsbetrieben. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich im Stadtteilzentrum Westerholt.

Im Wohnhaus sowie in der Scheune sind Telefon-, Wasser- und Stromanschlüsse vorhanden. Beheizt wird die Scheune über eine Gasheizung. Der Flüssiggastank befindet sich im Gartenbereich der Scheune. Die Entsorgung des Wohnhauses erfolgt, laut vorliegenden Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Die Entsorgung der Scheune ist unbekannt.

Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragungen in Abteilung II der Grundbücher, nicht bekannt geworden.

Die Flurstücke teilen sich, wie folgt, auf:

Flurstück:	mittlere Breite in m	mittlere Tiefe in m	Bebauung in %
29	100,00	32,00	0
30	142,00	20,00	0
31	133,00	77,00	5
121	55,00	108,00	0
120	43,00	103,00	0

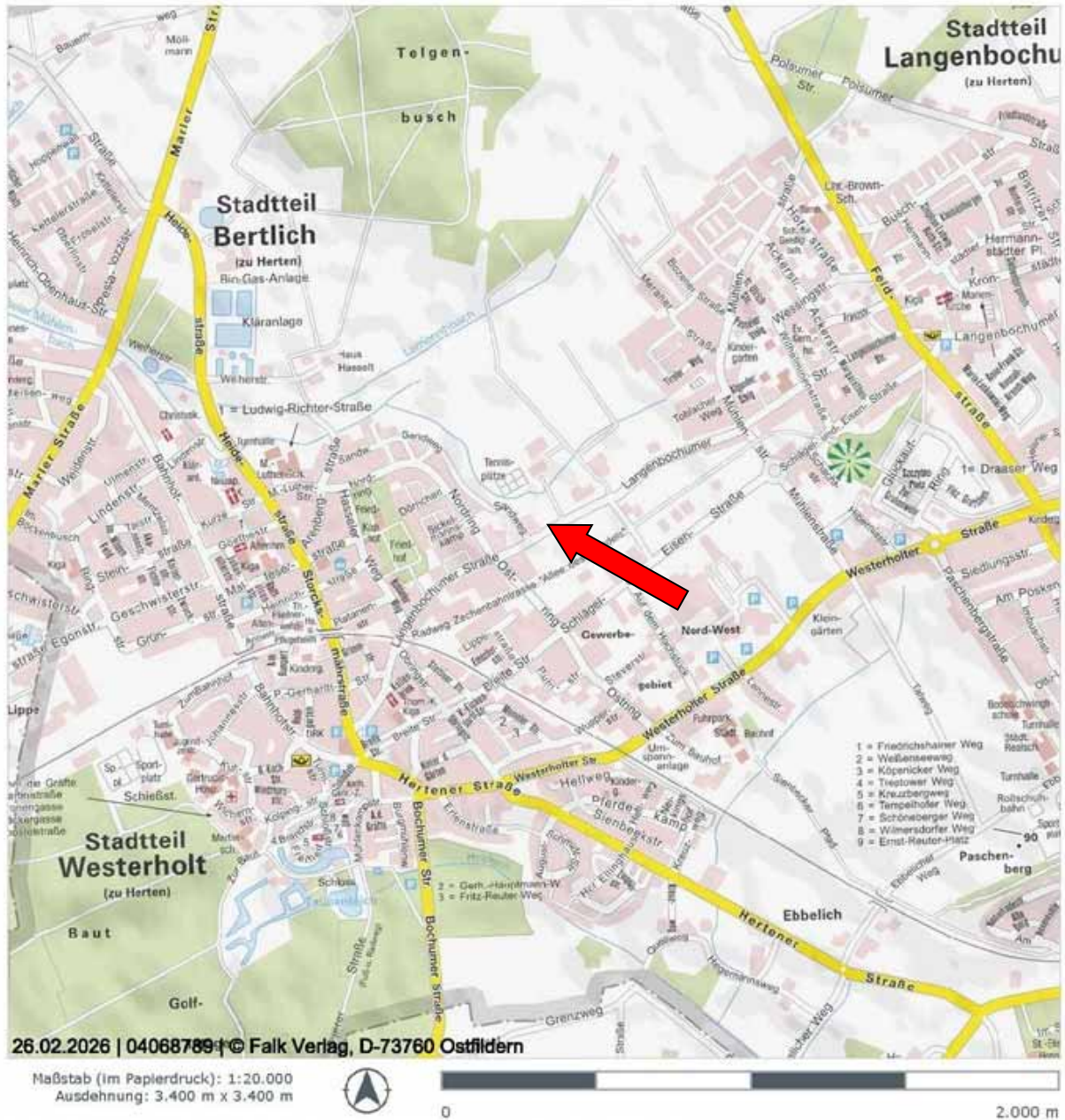
2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont

45701 Herten , Westf, Langenbochumer Str. 370



Geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04068789 vom 26.02.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45701 Herten , Westf, Langenbochumer Str. 370



Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04068789 vom 26.02.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Kreis Recklinghausen)

Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigelegt. Weitere Karten können im Internet unter:

<http://www.geoportal.nrw.de>

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

2.4 Grundbücher:

2.4.1 Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 5876:

Grundbuch von Herten:

Blatt 5876

Gemarkung:

Herten

Flur	Flur- stück:	Flurstücks- größen:	Wirtschaftsart:	Lage:
27	29	3.235 m ²	Erholungsfläche, Wasserfläche, Landwirtschaftsflä- che	Unterste Bauerschaft
27	30	2.822 m ²	Landwirtschaftsflä- che, Wasserfläche	Unterste Bauerschaft
27	31	10.198 m ²	Gebäude- und Frei- fläche Landwirtschaftsflä- che	Langenbochumer Straße 370 (Unterste Bauer- schaft)
28	121	5.942 m ²	Landwirtschaftsflä- che	Langenbochumer Feld

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs 5876:

Ifd. Nr. 1 bis Ifd. Nr. 8:

wurden jeweils gelöscht

Ifd. Nr. 9:

betreffend der Flurstücke 29, 30 und 31:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für eine GmbH in Dortmund auf Verlegung und Unterhaltung einer 380-KV-Freileitung, verbunden mit einer Aufwuchs- und Baubeschränkung. Im übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. Dezember

1960 eingetragen am 6. Januar 1961 und umgeschrieben am 3. November 1978

lfd. Nr. 10:

betreffend der Flurstücke 29, 30, 31 und 121:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für eine GmbH in Dortmund auf Verlegung und Unterhaltung von Hochspannungsfreileitungen von Wanne nach Polsum mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung. Im übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. Januar 1970 eingetragen am 27. Februar 1970 und umgeschrieben am 3. November 1978

lfd. Nr. 11:

betreffend des Flurstücks 30:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Verlegung und Unterhaltung eines Rohrkanals mit den dazugehörigen Nebenanlagen) für die Stadt Herten. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 5. Juni 1970 eingetragen am 14. Juli 1970 und umgeschrieben am 3. November 1978

lfd. Nr. 12:

betreffend der Flurstücke 29, 30, 31 und 121:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet: (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 42/25). Eingetragen am 08.09.2025.

Eintragungen in Abteilung III**des Grundbuchs 5876:**

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Die Werte der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs Blatt 5876 lfd. Nr. 9, 10 und 11 werden auftragsgemäß in einem separaten Schreiben mitgeteilt.

2.4.2 Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 10247:

Grundbuch von Herten:

Blatt 10247

Gemarkung:

Herten

Flur	Flurstück:	Flurstücksgrößen:	Wirtschaftsart:	Lage:
28	98	629 m ²	Verkehrsfläche	Langenbochumer Straße
28	92	1.176 m ²	Erholungsfläche / Verkehrsfläche	Langenbochumer Straße
28	120	4.431 m ²	Landwirtschaftsfläche	Langenbochumer Feld

Eintragungen in Abteilung II**des Grundbuchs 10247:****lfd. Nr. 1:**

betreffend des Flurstücks 120:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für eine GmbH in Dortmund bestehend in einem Leitungsrecht (Hochspannungsfreileitung von Wanne nach Polsum), in einem Bauverbot über 18,00 m Höhe innerhalb

des Schutzstreifens und einer Bepflanzungsbeschränkung. Im übrigen wird auf die Eintragungsbewilligung vom 20. Januar 1970 Bezug genommen. Eingetragen am 17. März 1970 und umgeschrieben am 11. Juni 1980.

lfd. Nr. 2:

betreffend des Flurstücks 98:

Erbbaurecht für zwei Herren aus Herten, als Berechtigte zu je ½ Anteil, bis zum 31. August 2084. Gemäß Erbbaugrundbuch von Herten Blatt 13116 mit Rang vor dem Recht Abteilung II Nr. 1 eingetragen am 1. April 1986.

lfd. Nr. 3:

betreffend des Flurstücks 98:

Ein Vorkaufsrecht für die Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 12. August 1985 am 1. April 1985.

lfd. Nr. 4:

betreffend des Flurstücks 92:

Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Herten Flur 11 Flurstücke 231 und 232 (Blatt 10561). Bezug: Bewilligung vom 21.04.2011 (UR-Nr. 283/2011, Notar, Gelsenkirchen). Eingetragen am 01.06.2011.

lfd. Nr. 5:

betreffend des Flurstücks 120:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 42/25). Eingetragen am 08.09.2025.

**Eintragungen in Abteilung III
des Grundbuchs 10247:**

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs Blatt 10247 lfd. Nr. 2, 3 und 4 betreffend der Flurstücke 98 und 92 bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

Der Wert der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs Blatt 10247 lfd. Nr. 1 wird auftragsgemäß in einem separaten Schreiben mitgeteilt.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten - Bürgerservice Bauen - Dezernat 4, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass auf dem Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen Herten, Langenbochumer Straße 370, Flur 27, Flurstücke 29, 30 und 31 sowie Flur 28, Flurstücke 120 und 121 derzeit keine Baulast i.S. des § 85 BauO NRW eingetragen ist:

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde Team 70.11, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Grundstücke Gemarkung Herten, Flur 27, Flurstücke 29 und 30, Unterste Bauerschaft, Flurstück 31, Langenbochumer Straße 370 sowie Flur 28, Flurstücke 120 und 121, Langenbochumer Feld in Herten, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet sind.

Die Flurstücke 120 und 121 grenzen mit der südöstlichen Grenze jedoch direkt an einen Altstandort. Eine Beeinflussung des Altstandorts auf die angefragten Flurstücke kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wieder spiegelt und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. Durch die Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

Wohnungsbindung:

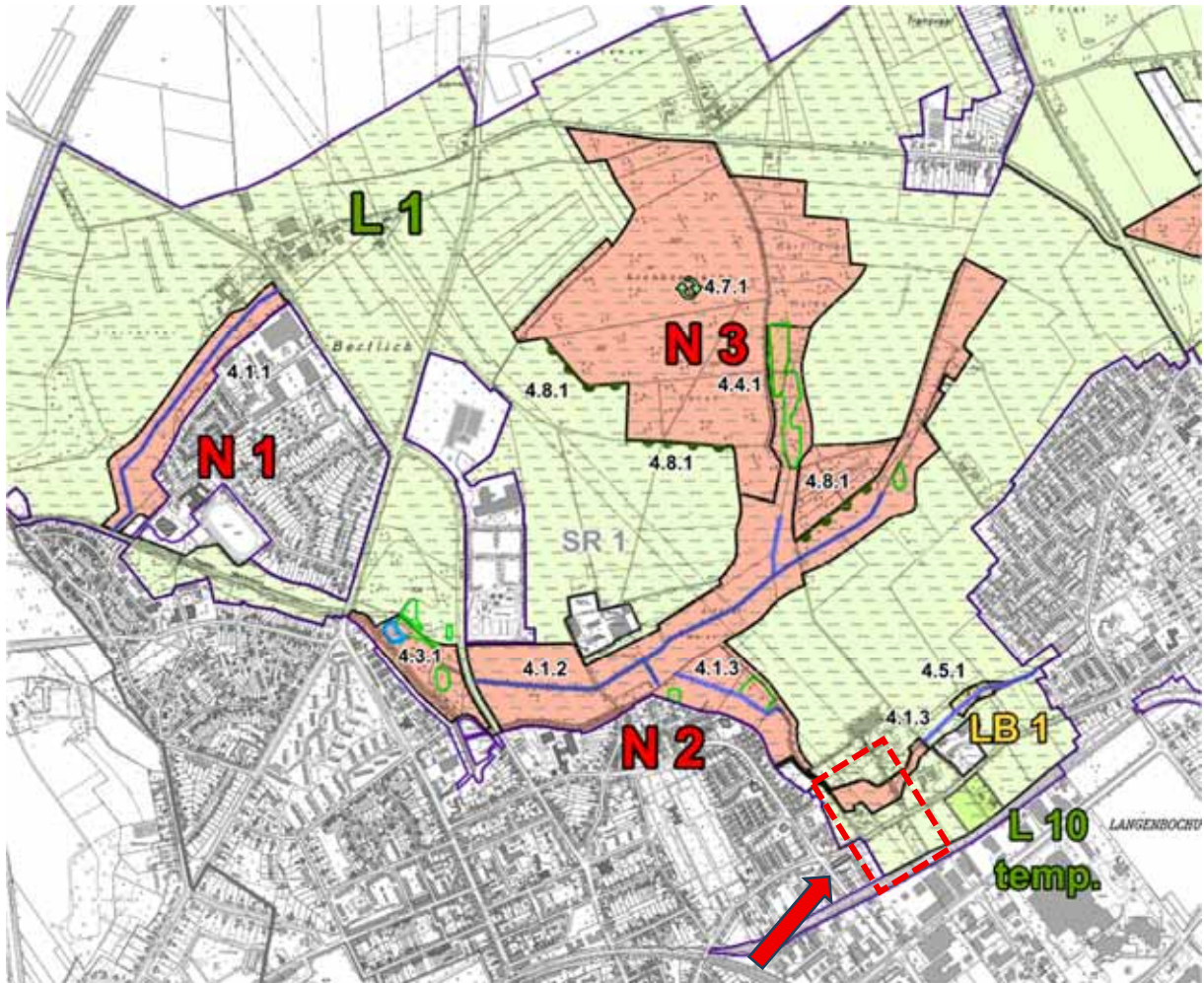
Nach Rückfrage bei der Stadt Herten, 50.3 - Fachstelle Wohnen, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Langenbochumer Straße 370 in Herten nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

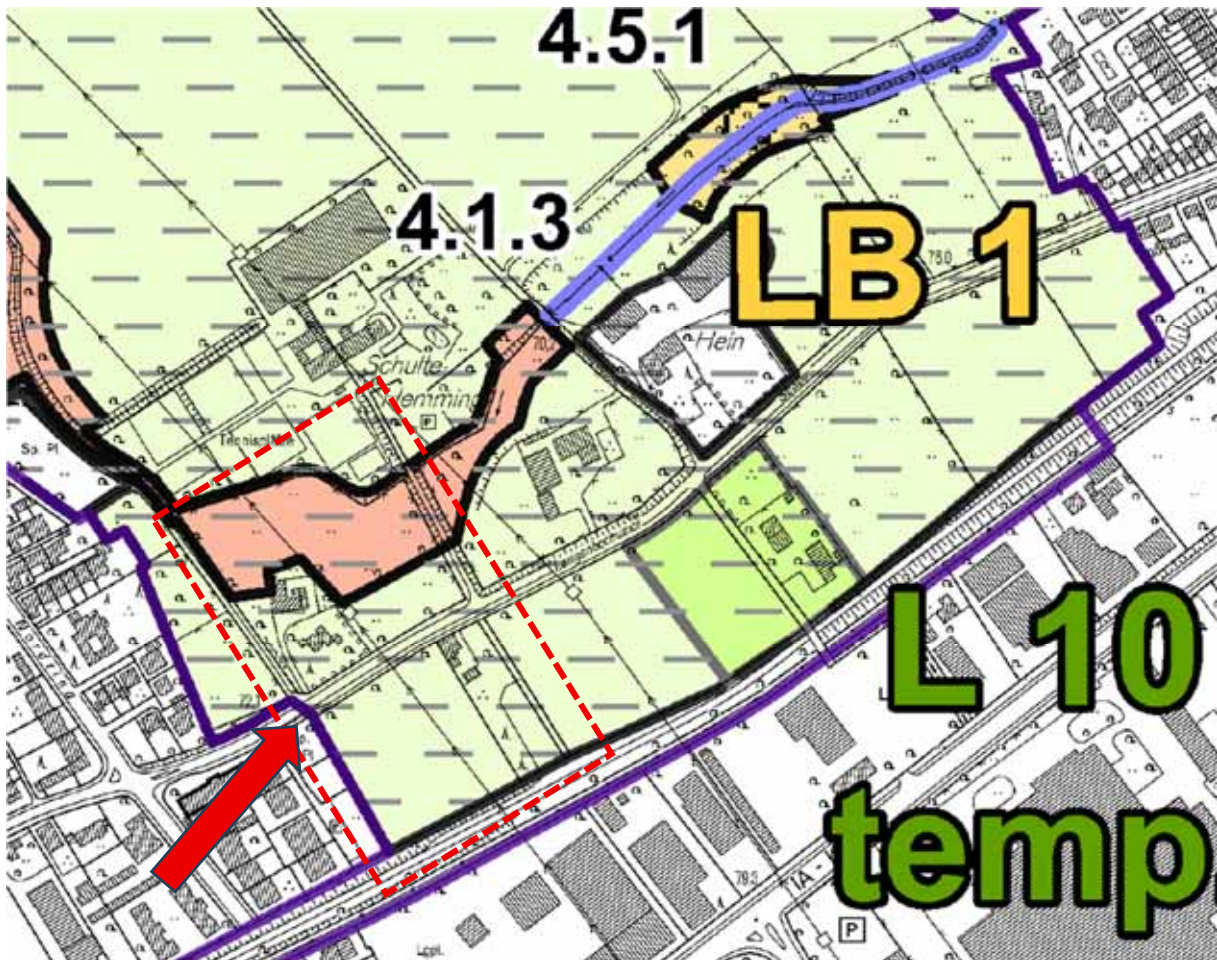
Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herten - Bürgerservice Bauen – Dezernat 4 wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass der Bereich im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Der Bereich liegt im Landschaftsplan „Vestischer Höhenrücken“. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich).



Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Kreis Recklinghausen Auszug aus dem Landschaftsplan



Quelle: Kreis Recklinghausen Auszug aus dem Landschaftsplan

Laut Darstellung des Landschaftsplans, liegen die Flurstücke 29, 30 und teilweise das Flurstück 31, im Bereich eines Naturschutzgebietes gem. § 23 BNatSchG (rote Fläche). Die restlichen Flurstücke liegen laut Darstellung des Landschaftsplans in einem Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 BNatSchG (hellgrüne Fläche). Zudem liegen alle Flurstücke laut Darstellung des Landschaftsplans in einem Suchraum für Entwicklungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 26 Abs. 2 LG NRW (SR 1 graue Striche)

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herten - Bürgerservice Bauen – Dezernat 4 wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das Grundstück Herten, Langenbochumer Straße 370, Flur 27, Flurstücke 29, 30 und 31 sowie Flur 28, Flurstücke 120 und 121 zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen in Form von ordnungsbehördlichen Verfahren vorliegen.

Erschließungskosten:

Von der Stadtverwaltung Herten – Erschließung – Dezernat 4, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass der Erschließungsbeitrag für die Grundstücke:

- Herten, Langenbochumer Straße 370, Gemarkung Herten, Flur 27, Flurstück 31
- Herten, Langenbochumer Straße, Gemarkung Herten, Flur 28, Flurstück 120
- Gemarkung Herten, Flur 28, Flurstück 121,

gelegen an der öffentlichen Erschließungsanlage Langenbochumer Straße, nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung und der Satzung der Stadt Herten für die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 06.06.1991,

- nicht mehr erhoben wird.
- Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) können noch berechnet und erhoben werden (Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlagen, ohne Kanal)
- Straßenlandabtretungen vorgesehen: nein
- Stellplatzablösverpflichtung: nein
- Kostenerstattungsbeiträge gem. § 135 a BauGB: nein

Des Weiteren wurde von der Stadtverwaltung Herten, dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Grundstücke:

- Herten, Unterste Bauerschaft, Gemarkung Herten, Flur 27, Flurstück 30
 - Herten, Unterste Bauerschaft, Gemarkung Herten, Flur 27, Flurstück 29,
- an keiner öffentlichen Erschließungsanlage anliegen.

Kanalanschlussgebühren:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten, Dezernat 4 – Planen und Bauen -, Tiefbauamt / Datenbanken wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt:

- Die Stadt Herten erhebt keine Kanalanschlussgebühr. Nach Anschluss an den städtischen Kanal fallen laufende Gebühren für die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung gemäß der aktuell geltenden Satzung über Abwassergebührentarif der Stadt Herten vom 05.12.2024 an. Die jeweils geltende Satzung ist auf der Homepage der Stadt Herten zu finden.
- Flurstück 31 ist bebaut und an den städtischen Kanal angeschlossen.

- Die Flurstücke 29, 30, 120 und 121 sind derzeit unbebaut. Beim Erschließen der Flurstücke fallen Kosten für den Kanalanschluss durch eine Fachfirma an. Über die Kosten hat die Stadt Herten keine Kenntnisse. Gebühren seitens der Stadt fallen nicht an, diese sind in der Abwassergebühr eingepreist.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten, Dezernat 4 - Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Herten, Langenbochumer Straße 370, Flur 27, Flurstücke 29, 30 und 31 sowie Flur 28, Flurstücke 120 und 121 nicht in die Denkmalliste der Stadt Herten eingetragen ist. Es ist zurzeit auch nicht beabsichtigt, es in die Denkmalliste der Stadt Herten einzutragen. Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Denkmalbereichssatzung. Es ist zurzeit auch nicht beabsichtigt, für diesen Bereich eine Denkmalbereichssatzung zu erlassen.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, liegen die zu bewertenden Grundstücke über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schlägel & Eisen“ und „Im Vest“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Schlägel & Eisen“ und „Im Vest“ ist eine Aktiengesellschaft in Essen.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadenverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten die jeweiligen Bergbauberechtigten gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergbauberechtigten im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Weiterhin teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Emschermulde-Süd-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich

befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine GmbH in Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage, wird jedoch mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) bezogen bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurden den Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten entnommen.

2.6.1 Bodenrichtwert:

Die zonalen Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV belaufen sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, wie folgt:

Bodenrichtwertnummer 5200:

9,00 €/m²

für die zu bewertenden Flurstücke, als Ackerfläche, Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Bodenrichtwertnummer 5202:

9,00 €/m²

für die zu bewertenden Flurstücke, als Grünland, Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Bodenrichtwertnummer 6019:

175,00 €/m²

für die zu bewertenden Flurstücke, als Wohnbaufläche, bebaute Flächen im Außenbereich, eingeschossig, mit einer Fläche von 750 m² - 1000 m², beitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung der Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Da das Flurstück 31 mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Scheune bebaut ist wird eine Teilfläche des Flurstücks von rund 1.000 m², gemäß den Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten als bebaute Fläche im Außenbereich bewertet.

Die Flurstücke 120 und 121 grenzen zudem an einen Altlastenstandort (siehe Altlastenauskunft). Hier wird aus Sachverständigensicht kein Abschlag vorgenommen. Auf Grund des vorliegenden Planungsrechts (Ausweisung im Landschaftsplan als Naturschutzgebiet gem. § 23 BNatSchG oder als Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 BNatSchG sowie der Lage in einem Suchraum für Entwicklungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 26 Abs. 2 LG NRW), kann aus sachverständiger Sicht, insbesondere bei den unbebauten Flurstücken 120 und 121, keine Bauhoffnung oder eine Bauerwartung erkannt werden. Die Flurstücke werden daher entsprechend ihrer tatsächlichen und rechtlichen Nutzung, als landwirtschaftlich Fläche (Acker- oder Grünland), bzw. als bebaute Fläche im Außenbereich bewertet. Der Werteeinfluss durch den Schutzstreifen der Hochspannungsleitung (beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) wird dem Gericht auftragsgemäß in einem separaten Schreiben mitgeteilt.

Ausgehend von den in den Bodenrichtwertkarten ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwerten, die für die Grundstücke nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend sind, stelle ich die Bodenwerte, wie folgt, fest:

Bodenrichtwertnummer 5200: (Acker)

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: = 9,00 €/m²

Bodenrichtwertnummer 5202: (Grünland)

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: = 9,00 €/m²

Bodenrichtwertnummer 6019: (Wohnen im Außenbereich)

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: = 175,00 €/m²

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
Flurstück 29:				
	3.235 m ²	9,00 €/m ²	=	29.115,00 €
	Bodenwert des Flurstücks 29 rund		=	<u>29.100,00 €</u>
	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
Flurstück 30:				
	2.822 m ²	9,00 €/m ²	=	25.398,00 €
	Bodenwert des Flurstücks 30 rund		=	<u>25.400,00 €</u>

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
Flurstück 31:				
Fläche Wohnen im				
Außenbereich	1.000 m ²	175,00 €/m ²	=	175.000,00 €
restliche Fläche	9.198 m ²	9,00 €/m ²	=	82.782,00 €
			=	257.782,00 €

Gesamt-Bodenwert des Flurstücks 31 rund = 257.800,00 €

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
Flurstück 120:				
	4.431 m ²	9,00 €/m ²	=	39.879,00 €
Bodenwert des Flurstücks 120 rund =				<u>39.900,00 €</u>

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
Flurstück 121:				
	5.942 m ²	9,00 €/m ²	=	53.478,00 €
Bodenwert des Flurstücks 121 rund =				<u>53.500,00 €</u>

2.7 Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten:

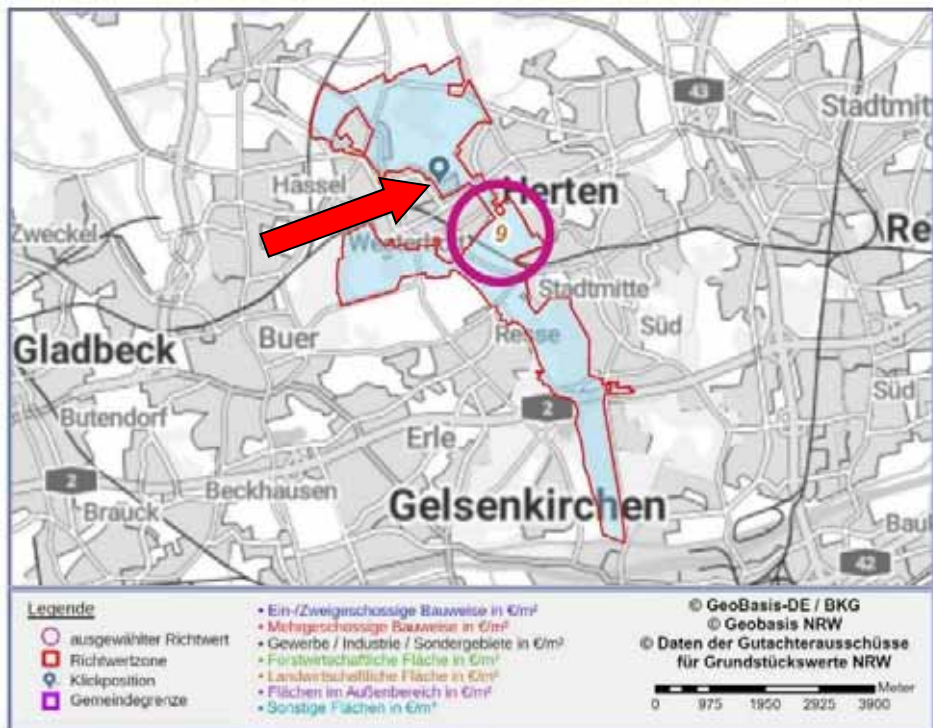
Acker:



Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität: 01.01.2025

Grünland:



Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität: 01.01.2025

Wohnen im Außenbereich:



Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität: 01.01.2025

Die Bodenrichtwertkarten können im Internet unter

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und der Bauakte. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden, aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, ein- bis zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Einfamilienhaus mit einer Pkw-Garage sowie eine Scheune und unbebaute Landwirtschaftsflächen. Das Wohnhaus wurde, laut Bauakte, ca. 1972 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und mit Pult- und Flachdächern versehen, welche mit einer Flachdacheindeckung sowie einer harten Dacheindeckung (auf Grund des Baujahres vermutlich asbesthaltig) gedeckt sind. Die Außenwandflächen sind gestrichen und teilweise mit Schiefer verkleidet. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung, welche sich im Kellergeschoss befindet. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen dem Standard von Wohnhäusern dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, ein- bis zweigeschossig mit Pult- bzw. Flachdach
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1972 (lt. Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stampfbeton nach statischer Berechnung (lt. Bauakte)
Außenwände:	Mauerwerk, gestrichen, Schieferverkleidung, Kamin verschiefert
Geschossdecken:	Stahlbeton
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein

	Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk
Treppen:	Stahlbetontreppen, Steinzeug, Handlauf kunststoffummantelt, Stahlgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf (OG)
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Pultdach bzw. Flachdach, Flachdacheindeckung, harte Dacheindeckung (auf Grund des Baujahres vermutlich asbesthaltig), Schieferverkleidung
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Holzfenster, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Glasbausteine
Innentüren:	Holztüren, Schiebetür, Holzzargen, Stahlzargen, Hebeschiebetür zum Wintergarten
Oberböden:	schwimmender Estrich, Fliesen, Textil
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, Holzverkleidung, im Sanitärbereich gefliest, Fliesen-spiegel in der Küche
Deckenverkleidungen:	gestrichen, Holzverkleidung
Elektro-Installation:	einfache Elektroverteilung mit diversen Schraubsicherungsautomaten und Kippsicherungen zu den einzelnen Schaltkreisen,

	die Elektrounterverteilung befindet sich in der Diele; Schalterprogramm in einfacher Ausstattung
Rauchmelder:	nicht vorhanden
Sanitär-Installationen:	EG-Duschbad: bodenstehendes WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche OG Bad: Badewanne, zwei Waschbecken, bodenstehendes WC mit Spülkasten OG Duschbad: bodenstehendes WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche
Heizung:	Warmwasserzentralheizung mit ölbefeuertem Kessel, Kesselanlage und Öltank im Keller
Warmwasserbereitung:	über die Heizung
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Wasser- und Stromanschluss sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	offener Kamin, Einbauschränke, SAT-Schüssel
Pkw-Garage:	Mauerwerk, Stahlbetondecke, Flachdach, Stahltür, Stahlkipptor, Schieferverkleidung, Stromanschluss, Wasseranschluss, Innenentwässerung
Scheune:	Ziegelmauerwerk, Scheunentore, Holztüren, Schlagläden, Glasbausteine, Rinnen

und Fallrohre, SAT-Schüssel, Satteldach mit Ziegeleindeckung, Flüssiggastank, Gaszentralheizung, Warmwasser über die Heizung, Bad: Dusche, bodenstehendes WC mit Spülkasten, Waschbecken, Fliesen (Wand/ Boden), Holztüren, Holzzargen, Stahltür, Stahlzarge, Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schalter zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich in einem Abstellraum; Schalterprogramm in einfacher Ausstattung, Holzverkleidung, verputzt, tapeziert, gestrichen, Wintergarten mit Deckenventilator, Kaminofen, Holzterrasse, Teich, Kunststoff- und Holztüren mit Isolierverglasung, Kunststofffenster, Isolierverglasung, tlw. Fenstergitter, Rauchmelder tlw. vorhanden, Holztreppe mit Textilbelag zum Dach, lichte Raumhöhen tlw. unter 2,00 m. Die Scheune befindet sich im nicht ausgebauten Bereich in einem altersgemäßen Zustand.

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Zufahrt zum Flurstück 31 erfolgt von der Langenbochumer Straße. Die Zufahrt zur Scheune und zur Pkw-Garage sind nicht befestigt. Die Zuwegung zum überdachten und mit einer Stufe versehenen Eingangsbereich des Wohnhauses ist befestigt. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Südseite. Die Zuwegung zum nicht überdachten ebenerdigen Eingangsbereich des ausgebauten Teils der Scheune ist gepflastert und mit einer kleinen Terrasse im vorderen Grundstücksbereich befestigt. Im Bereich des Wintergartens befindet sich ein Gartenteich. Die Zufahrt zur Pkw-Garage erfolgt von der Nord-Westseite. Die Pkw-Garage mit Flachdach wurde ebenfalls ca. 1972 in

massiver Bauweise errichtet. Die Außenwandflächen sind gestrichen. Die Erschließung erfolgt über ein Stahlschwenktor sowie über eineahltür an der Westseite. Ebenfalls befindet sich ein Hochspannungsmast auf dem Flurstück. Die restliche, nicht bebaute Grundstücksfläche ist mit Rasen gesät und mit Büschen und Bäumen bepflanzt.

Die Flurstücke 29, 30, 120 und 121 sind unbebaut und mit Rasen gesät und in den Randbereichen teilweise mit Büschen und Bäumen bepflanzt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, ein- bis zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Einfamilienhaus mit einer Pkw-Garage sowie eine Scheune und unbebaute Landwirtschaftsflächen. Das Wohnhaus und die Pkw-Garage sind zum Wertermittlungstichtag leerstehend. Die Scheune ist in Teilbereichen bewohnt.

Das Erdgeschoss des Wohnhauses teilt sich auf in Diele, Küche, Raum, Duschbad, Schlafrum, Wohnraum mit offenem Kamin und Wintergarten. Von der Diele führt eine Treppe ins Obergeschoss. Hier sind Flur, Bad, zwei Räume und ein Duschbad angeordnet. Im Flur und in einem Raum befinden sich Einbauschränke. Vom Flur führt eine Tür auf das Flachdach der Diele im Erdgeschoss. Ebenfalls von der Diele im Erdgeschoss führt eine Treppe ins Kellergeschoss, in dem ein Flur, vier Kellerräume, der Heizkeller und der Öltankkeller angeordnet sind. Eine Kelleraußentreppe führt zum Grundstücksbereich an der Nordseite des Gebäudes.

Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Wohnhauses dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden. Die lichten Raumhöhen konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung gemessen werden, sie liegen bei ca. 2,23 m im Kellergeschoss, bei ca. 2,50 m im Schlafrum im Erdgeschoss und bei ca. 5,06 m unter dem Giebel des Wohnraums sowie bei ca. 2,53 m im Flur im Obergeschoss und bei ca. 3,90 m unter dem Giebel in einem Raum. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen sowie den Fotoaufnahmen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand/Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, sind dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen, oder überschlägigen Baupreisbildungen angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Eine unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt worden.

An dem zu bewertenden Objekt konnte folgender Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

Wohnhaus:

- Das gesamte Objekt ist leer zu räumen.
- Im Kellergeschoss sind baujahrsbedingte Feuchteschäden erkennbar.
- Die Heizungsanlage ist fachgerecht zu prüfen und instand zu setzen.
- Sämtliche Boden- Wand- und Deckenflächen sind fachgerecht instand zu setzen.
- Die Fenster sind überwiegend fachgerecht instand zu setzen.
- Die Bäder sind vollständig fachgerecht zu reinigen und ggfls. fachgerecht instand zu setzen.
- Die Elektro- und Elektrofeininstallation ist fachgerecht zu prüfen und teilweise instand zu setzen.
- Die Türen und Zargen sind teilweise fachgerecht instand zu setzen.
- Der Wintergarten ist fachgerecht instand zu setzen.
- Das Flachdach über der Diele des Erdgeschosses ist vollständig verwildert.
- Die Pkw-Garage ist leer zu räumen.
- Der Außenbereich ist in Teilbereichen verwildert und fachgerecht instand zu setzen.

Scheune:

- Eine Wohnnutzung ist baurechtlich nicht genehmigt (nachrichtlich).

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur Herstellung einer ersten Vermietbarkeit und dementsprechender Nutzung der baulichen Anlagen, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, der Größe und der momentanen Marktlage, in Höhe von **175.000,00 € - ohne Obligo** - geschätzt, und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt. Ein darüberhinausgehender Risikofaktor wird bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, wie folgt, definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein ein- bis zweigeschossiges und vollständig unterkellertes Einfamilienhaus mit einer Pkw-Garage sowie eine Scheune und unbebaute Landwirtschaftsflächen zu beurteilen. Das Einfamilienwohnhaus mit der Pkw-Garage wurde ursprünglich, ca. 1972 errichtet. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **37 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei dem Einfamilienwohnhaus bzw. von 60 Jahren bei der Pkw-Garage, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis eines örtlichen Aufmaßes sowie der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind nicht gänzlich auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das Wohnhaus hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 185 m², die sich, wie folgt, aufteilt:

Wohnhaus

Erdgeschoss

Faktor: Fläche:

Diele:

$5,98 * 3,22 + 1,00 * 1,30 + 1,00 * 1,30$ 21,86 m² x 1,00 21,86 m²

Küche:

$3,74 * 4,47$ 16,72 m² x 1,00 16,72 m²

Raum:

$3,23 * 4,25 - 0,32 * 1,06$ 13,39 m² x 1,00 13,39 m²

Duschbad:

$2,86 * 1,20$ 3,43 m² x 1,00 3,43 m²

Schlafen:

$3,98 * 3,10$ 12,34 m² x 1,00 12,34 m²

Wohnen:

$9,29 * 5,76 - 1,00 * 1,50$ 52,01 m² x 1,00 52,01 m²

Wintergarten:

$3,70 * 4,00$ 14,80 m² x 1,00 14,80 m²
Zwischensumme EG: 134,55 m²

Obergeschoss

Faktor: Fläche:

Flur:

$5,29 * 2,69 - 1,41 * 3,26 + 0,59 * 1,07 + 0,59 * 0,52$ 10,57 m² x 1,00 10,57 m²

Bad:

$3,78 * 1,97 - 0,65 * 1,87$ 6,23 m² x 1,00 6,23 m²

Raum:

$4,48 * 3,71 + 0,72 * 0,52$ 17,00 m² x 1,00 17,00 m²

Raum:

$4,01 * 3,12$ 12,51 m² x 1,00 12,51 m²

Duschbad:

$3,20 * 1,21$ 3,87 m² x 1,00 3,87 m²
Zwischensumme OG: 50,18 m²

Zwischensumme gesamt EG + OG:	184,73 m ²
Gesamt rund	<u>185 m²</u>

3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2021) aus den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss des Einfamilienwohnhauses sowie der Pkw-Garage.

Wohnhaus:

Kellergeschoss

$$13,24 * 5,24 + 6,115 * 3,11 + 9,99 * 6,49 = 153,23 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$13,24 * 5,24 + 5,71 * 3,01 + 9,99 * 6,49 + 4,49 * 4,19 = 170,21 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$13,24 * 5,24 = 69,38 \text{ m}^2$$

$$153,23 + 170,21 + 69,38 = 392,82 \text{ m}^2$$

$$\text{rd. } \underline{\underline{393 \text{ m}^2}}$$

Pkw-Garage:

$$3,115 * 5,99 = 18,66 \text{ m}^2$$

$$\text{rd. } \underline{\underline{19 \text{ m}^2}}$$

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten, zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken, können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren, herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags, oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale, der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff. beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen. Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

- Sachwertverfahren**§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (Ausgabe 2021) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen). Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere § 14 ImmoWertV) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Einfamilienhäuser vor. Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfahren angewandt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der Mietspiegel für die Stadt Herten vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Sachwertverfahrens bewertet und mittels des Ertragswertverfahrens plausibilisiert.

4.1 Ermittlung des Sachwerts:

4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Flurstück 31 betreffend:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2010 = 100) auf den Wertermittlungstichtag (4. Quartal 2025 = 190,6) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen Alters erfolgt gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung) linear.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Haus/Pkw-Garage	=	80/60 Jahre
Ursprungsbaujahr Wohnhaus /Pkw-Garage	=	ca. 1972
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Wohnhaus/Pkw-Garage	=	37 Jahre

Gebäudeteil	Brutto- grundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungs- wert insgesamt	Wertminde- rung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Wohnhaus	393 m ²	1.450,00 €/m ²	569.850,00 €	- 54 %	262.131,00 €
Pkw-Ga- rage	19 m ²	924,00 €/m ²	17.556,00 €	- 54 %	8.076,00 €
Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten				=	<u>270.207,00 €</u>

zzgl. Wert der besonderen Bauteile (zum Zeitwert): Kelleraußentreppe + 1.300,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, der Zuwegung bzw. der gepflasterten Freiflächen einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt: + 7.000,00 €

278.507,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 278.500,00 €

4.1.2 Sachwertberechnung:

Der zu ermittelnde Sachwert setzt sich zusammen aus den zuvor einzeln ermittelten Werten:

a) des Bodenwerts

b) des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/Instandhaltungsrückstau)

Bodenwert nach 2.6.2 (anrechenbare Fläche Wohnen im Außenbereich) 175.000,00 €

Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus 278.500,00 €

Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus 453.500,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2025 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise in Herten, im Preissegment von 375.000,00 €, leicht oberhalb des Sachwerts liegen (gemäß der veröffentlichten Tabelle im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen Faktor 1,01). Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der Untersuchungen des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittenen persönlichen Gestaltung des Gebäudes und des vorgefundenen Zustands, des Leerstands seit 2021 sowie der Lage des Objekts im Außenbereich, hält der Unterzeichner weder einen Abschlag noch einen Zuschlag auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwandes) für gerechtfertigt. Mithin ergibt sich:

0 %	v. H.	von	453.500,00 €	+/- 0,00 €
			Summe:	453.500,00 €

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -: - 175.000,00 €

zzgl. Scheune, nach Vorberechnung geschätzt + 85.000,00 €

zzgl. Bodenwert nach 2.6.2 (restliche Fläche): + 82.800,00 €

446.300,00 €

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: rd. 446.000,00 €

4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

4.2.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Da das Objekt zum Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag) nicht bewohnt ist sind hier keine Mieteinnahmen vorhanden.

Unter Berücksichtigung des BGB, des Mietspiegels der Stadt Herten und der momentanen Angebotssituation auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herten, wird eine monatliche Objektmiete in Höhe von insgesamt 1.500,00 €/Monat (inklusive der Pkw-Garage und der Scheune) für das zu bewertende Objekt berücksichtigt und als nachhaltig erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.2.2 Bewirtschaftungskosten:

In der in Ansatz gebrachten Miete sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten. Sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Haus	14,00 €/m ² Wohnfläche/Anno
Scheune	4,00 €/m ² Fläche/Anno
Garage	106,00 €/Stück/Anno

Verwaltungskosten:

Haus/Scheune	359,00 €/Stück/Anno
Garage	47,00 €/Stück/Anno

Mietausfallwagnis: 2,0 % des Jahresrohertrags

4.2.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten hat Liegenschaftszinssätze, gemäß § 21 ImmoWertV, ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden jedoch keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Ebenfalls wurden in der benachbarten Stadt Recklinghausen keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. In der Stadt Gelsenkirchen wird im Grundstücksmarktbericht 2025 für freistehende Einfamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 0,3 %, mit einer Standardabweichung von $\pm 1,9$ %, angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierter Zinssätze für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Aufgrund der Lage des zu bewertenden Objekts im Außenbereich, der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 37 Jahren, des vorgefundenen Zustands und des Leerstands seit 2021, wie auch der Ausstattung und Beschaffenheit des Objekts, sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Herten, kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 %, ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.2.4 Ertragswertberechnung:

Rohhertrag/ Anno gerundet:

$$1.500,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 18.000,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

Wohnhaus	14,00 €/m² x 185 m²	=	2.590,00 €
Scheune	4,00 €/m² x 160 m²	=	640,00 €
Pkw-Garage	106,00 €/Stck. x 1 Stck.	=	106,00 €

b) Verwaltungskosten

Wohnhaus/Scheune	359,00 €/Stck x 2 Stck=	718,00 €
Pkw-Garage	47,00 €/Stck x 1 Stck=	47,00 €

c) Mietausfallwagnis

2,0 % von 18.000,00 € = 360,00 €

Zwischensumme rd.: 4.461,00 € - 4.461,00 €

Jahresreinertrag = 13.539,00 €

abzgl. Bodenwertverzinsung (anrechenbare Fläche Wohnen
im Außenbereich):

1,0 % von 175.000,00 € = - 1.750,00 €

Reinertrag/ Anno: = 11.789,00 €

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 37 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 30,80. Mithin ergibt sich:

$$11.789,00 \text{ €} \times 30,80 = 363.101,00 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert gesamt:	=	+ 257.800,00 €
		<u>620.901,00 €</u>

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo:

= - 175.000,00 €

$$= \underline{445.901,00 \text{ €}}$$

Ertragswert: rd. 446.000,00 €

5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 29:

Ermittelter Wert

Bodenwert = 29.100,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Bodenwerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herten, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Herten, Flur 27, Flurstück 29, Unterste Bauerschaft in 45699 Herten, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 04. Dezember 2025, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs, auf insgesamt

29.000,00 €

(neunundzwanzigtausend Euro)

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 30:

Ermittelter Wert

Bodenwert = 25.400,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Bodenwerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herten, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Herten, Flur 27, Flurstück 30, Unterste Bauerschaft in 45699 Herten, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 04. Dezember 2025, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs, auf insgesamt

25.000,00 €

(fünfundzwanzigtausend Euro)

festgestellt.

5.3 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 31:

Ermittelte Werte

Sachwert	=	446.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage)
Ertragswert	=	446.000,00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen keine Differenz zwischen dem Sachwert und dem Ertragswert. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des marktangepassten Sachwerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herten, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Herten, Flur 27, Flurstück 31, Langenbochumer Straße 370 in 45699 Herten, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 04. Dezember 2025, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs, auf insgesamt

445.000,00 €

(vierhundertfünfundvierzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 2.418,00 €/m² Wohnfläche inklusive der Pkw-Garage und der Scheune.

festgestellt.

5.4 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 120:

Ermittelter Wert

Bodenwert = 39.900,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Bodenwerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herten, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Herten, Flur 27, Flurstück 120, Langenbochumer Feld in 45699 Herten, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 04. Dezember 2025, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs, auf insgesamt

40.000,00 €

(vierzigtausend Euro)

festgestellt.

5.5 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 121:

Ermittelter Wert

Bodenwert = 53.500,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Bodenwerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herten, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Herten, Flur 27, Flurstück 29, Unterste Bauerschaft in 45699 Herten, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 04. Dezember 2025, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs, auf insgesamt

54.000,00 €

(vierundfünfzigtausend Euro)

festgestellt.

5.6 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert)	29.000,00 €
Flurstück 29	i. W.: neunundzwanzigtausend €
Verkehrswert (Marktwert)	25.000,00 €
Flurstück 30	i. W.: fünfundzwanzigtausend €
Verkehrswert (Marktwert)	445.000,00 €
Flurstück 31	i. W.: vierhundertfünfundvierzigtausend €
Verkehrswert (Marktwert)	40.000,00 €
Flurstück 120	i. W.: vierzigtausend €
Verkehrswert (Marktwert)	54.000,00 €
Flurstück 121	i. W.: vierundfünzigtausend €

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 58 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 14.04.2026

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!

„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“