

Amtsgericht Herne-Wanne
Abteilung 007 K
Hauptstraße 129
44651 Herne

Huestraße 15
44787 Bochum
Telefon: +49 234 3252318
Telefax: +49 234 3252298
e-mail info@christensen-immowert.de

Datum: 15.07.2024
Az.: 007 K 001/24

Internetversion des Gutachtens (gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG

140/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem **Mehrfamilienhaus**
bebauten Grundstück **Freisenstraße 25, 44649 Herne**
verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im Dachgeschoss
mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit **Nr. 6** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wanne-Eickel	8577	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wanne-Eickel	15	11



Bewertung nach äußerem Anschein

Der **unbelastete Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde
zum Stichtag 17.06.2024 ermittelt mit rd.

33.000 €.

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Es wird empfohlen das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Herne-Wanne einzusehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Daten	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund	9
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.5.2	Bauplanungsrecht	11
3.5.3	Bauordnungsrecht	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	13
4.2	Mehrfamilienwohnhaus Freisenstraße 25	13
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Nutzungseinheiten	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion und erkennbare Ausstattungsmerkmale	14
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
4.2.5	Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	16
4.3	Außenanlagen	16
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6	17
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	17
4.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	17
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit	19
5	Verkehrswertermittlung	19
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.2	Bodenwertermittlung	20
5.2.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	21
5.2.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	21
5.2.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	22
5.3	Ertragswertermittlung	23
5.3.1	Ertragswertberechnung	23
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
5.4	Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten	25

5.4.1	Definition des Immobilienrichtwerts.....	25
5.4.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts	25
5.4.3	Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt	26
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27
5.5.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	27
5.5.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	27
5.5.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
5.5.4	Verkehrswert des Wohnungseigentums	28

Internetversion

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:

Bei den Kalkulationen, die den nachfolgenden Wertermittlungen zugrunde liegen, handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum bestehend aus dem 140/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Freisenstraße 25, 44649 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet	
Wertermittlungstichtag	17.06.2024	
Ortstermin	17.06.2024	
Grundbuchbezeichnung	Wohnungsgrundbuch von Wanne-Eickel, Blatt 8577, lfd. Nr. 1	
Katasterangaben	Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 15, Flurstück 11	
Grundstücksgröße	249 m ²	
Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus	
Art des Bewertungsobjekts	Wohnungseigentum	
Baujahr (gemäß Bauakte)	1912	
Anzahl der Sondereigentume (gem. Teilungserklärung)	6	
anrechenbare Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 46 m ²	
Räumlichkeiten der Wohnung	2 Räume, Küche, Bad/WC, Diele, AB	
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums	11.330 €	
ermittelter Ertragswert des Wohnungseigentums	rd. 33.600 €	
ermittelter Vergleichswert des Wohnungseigentums	rd. 32.100 €	
Verkehrswert des Wohnungseigentums	rd. 33.000 €	
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 717 €/m ²	

Der unbelastete **Verkehrswert**
des **Wohnungseigentums Nr. 2**
Freisenstraße 25, 44649 Herne

wurde zum Stichtag 17.06.2024
nach äußerem Anschein
ermittelt mit rd.

33.000 €

in Worten: dreiunddreißigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum ¹ Nr. 6 in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten
Objektadresse:	Freisenstraße 25, 44649 Herne
Grundbuch- und Katasterangaben:	• Wohnungsgrundbuch von Wanne-Eickel • Blatt 8577 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses • 140/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück • Gemarkung Wanne-Eickel • Flur 15 • Flurstück 11 • Gebäude- und Freifläche • Freisenstraße 25 • verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss mit Kellerraum

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Herne-Wanne Hauptstraße 129, 44651 Herne Auftrag vom 12.04.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
-----------------	---

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren i. S. d. § 74a ZVG
Wertermittlungstichtag:	17.06.2024
Qualitätsstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	17.06.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige nebst Mitarbeiter

¹ Wohnungseigentum ist auf der gesetzlichen Grundlage im § 1 (2) WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz) definiert als das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

² Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachten-
erstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 30.01.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte
und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte der Stadt Herne im Maßstab 1 : 500 vom 29.04.2024
- Auszug aus dem Altlastenkataster der Stadt Herne (Fachbereich Umwelt und Stadtplanung) vom 01.07.2024
- Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Fachbereich für Soziales der Stadt Herne vom 02.05.2024
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom Fachbereich Tiefbau und Verkehr der Stadt Herne vom 29.04.2024
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Energie und Bergbau in NRW vom 06.05.2024
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.02.1981
- Kopie der Teilungserklärung 17.03.1981, UR.-Nr. 199/1981
- Unterlagen des WEG-Verwalters (Kopie der Jahresabrechnung 2023, Kopie des Wirtschaftsplans 2024, Kopien der Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 03.04.2023 und 29.05.2024)
- sonstige behördliche Auskünfte (Grundstücksmarktbericht 2024, Mietspiegel der Stadt Herne, gültig vom 01.04.2023 bis 31.03.2025)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a ZVG. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 8 Abs. 3 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs sind in der Regel bei der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht zu berücksichtigen.

Bestehenbleibende Rechte werden bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10 und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapitalwert (Ersatzwert) § 51 Abs. 2 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 04.06.2024 über den Ortstermin am 17.06.2024 in Kenntnis gesetzt. Verfahrensbeteiligte waren zum angekündigten Ortstermin nicht anwesend.

Die Wertermittlung beruht auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördlichen und sonstigen Auskünften, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden konnten, und den Feststellungen im Ortstermin.

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich des Zwecks dieser Bewertung.

Für das Risiko eines von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung abweichenden Zustands des Bewertungsobjekts erfolgt ein Sicherheitsabschlag vom ermittelten Wert für die Bewertung nach äußerem Anschein.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Herne, kreisfreie Stadt im mittleren Ruhrgebiet am Rhein-Herne-Kanal, im Regierungsbezirk Arnsberg
- in der Landesplanung ausgewiesen als Mittelzentrum
- rd. 162.390 Einwohner³
- Stadtgliederung: 4 Stadtbezirke und 13 Ortsteile
- Stadtbezirk Wanne

Herne liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets zwischen der Stadt Herne und dem Kreis Recklinghausen. Mit rd. 161.000 Einwohnern gehört Herne zu den 20 größten Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt verfügt mit 3.086 Einwohner/km² über die höchste Flächendichte unter den deutschen Großstädten. Herne ist als ehemaliger Bergbaustandort im Revier vom Strukturwandel des Ruhrgebiets betroffen. Die Branchen Logistik, Gesundheitswesen, Maschinenbau und Chemie gehören heute zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen der Stadt. Mit 11,3 % verfügt Herne über die dritthöchste Arbeitslosenquote in der Metropole Ruhr⁴.

³ Internetseite der Stadt Herne – Stand: 31.12.2023

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand 06/2024

Durch die beiden Autobahnen (A 42, A 43) und die Bundesstraße 226 verfügt Herne über günstige Verkehrswege in Nord-Süd und Ost-West-Richtung. Die gute Erreichbarkeit der Flughäfen Dortmund und Düsseldorf wird über das dichte Autobahnnetz im Ruhrgebiet begünstigt. Mit der Lage am Rhein-Herne-Kanal verfügt Herne über einen Binnenhafen mit Anbindung an den Rhein, die Ems und den Mittelkanal. Der Rhein-Herne-Kanal zählt zu den häufigsten befahrenen Wasserstraßen Europas.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Herne einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust fortsetzen⁵. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁶. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindungen/ Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Bochum, Gelsenkirchen, angrenzende Städte des Kreises Recklinghausen (Herten, Castrop-Rauxel und Recklinghausen)

Flughäfen:

Flughafen Düsseldorfca. 46 km

Flughafen Dortmund.....ca. 39 km

Autobahnzufahrten:

A 42 – Anschlussstelle Herne-Wanne, ca. 2 km entfernt

Bundesstraße:

226

Bahnhöfe:

Hauptbahnhof Wanne-Eickel (ca. 1 km entfernt)

nächster ICE-Bahnhof in Bochum (ca. 9 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Wanne, ca. 6 km westlich vom Herner Zentrum entfernt in unmittelbarer Nähe zum Wanne-Eickel Hbf. Durch die Nähe zum Ortsteilzentrum von Wanne sind Geschäfte des

⁵ vgl. Property Guide Metropole Ruhr 2009 - 2010

⁶ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

täglichen Bedarfs und Einrichtungen des Gemeinbedarfs in der Umgebung erreichbar. Eine Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) und der S-Bahnhof Wanne-Eickel sind wenige Gehminuten entfernt. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage⁷.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

- Überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzungen in zwei- bis dreigeschossiger Bebauung
- einzelne gewerbliche Einrichtungen in Erdgeschosslagen
- St. Anna Krankenhaus
- Wanne-Eickel Hbf
- Stadtgarten Wanne-Eickel

Beeinträchtigungen:

gering durch Straßenverkehr

Topografie:

eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 14 m
- mittlere Tiefe: ca. 16 m

Grundstücksgröße:

Flurstück 11 Größe: 249 m²

Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

fertig ausgebaute Ortsstraße

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Fahrbahn aus Kopfsteinpflaster
- Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinplatten
- Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
- Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Gasanschluss
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

beidseitige Grenzbebauung

⁷ Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 30.01.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Wohnungsbuch von Wanne-Eickel, Blatt 8577 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird:

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 30.01.2024.

Anmerkung:

Eintragungen in Abt. II und Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, sind nicht bekannt.

Wohnungsbindung:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs für Soziales der Stadt Herne vom 02.05.2024 wurden keine öffentlichen Finanzierungsmittel zum Erwerb des bestehenden Wohnungseigentums gewährt. Eine gesetzliche Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) besteht nicht.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster der Stadt Herne gemäß § 11 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 06.05.2024 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Pluto“ und über dem auf Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Pluto“ und über dem auf Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Pluto II“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herne bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft aus der städtischen Denkmalliste der Stadt Herne nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10/2 „Freisenstraße“ mit Rechtskraft vom 06.04.1969 und folgenden Festsetzungen: WA, III, geschlossene Bauweise. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Auf der Grundlage der Baugenehmigung vom 10.09.1912 wurde das Mehrfamilienwohnhaus errichtet. Für den Ausbau einer Schlafkammer im Dachgeschoss und weitere Umbauten im Wohnhaus lagen Baugenehmigungen vom 15.10.1953, 07.01.1981 und 29.01.1981 vor. Die Fertigstellung der letzten Bauvorhaben wurde mit Schlussabnahmeschein vom 08.03.1983 bescheinigt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde am 12.02.1981 erteilt. Auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 17.03.1981, UR.-Nr. 199/1981, wurde an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Wohnungseigentum begründet.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand: Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei⁸.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten bebaut. Die Gebäudeerschließung erfolgt über den straßenseitigen Hauseingang.

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Dachgeschoss. Gemäß Mitteilung eines Bewohners ist die Wohnung seit mehreren Jahren unbewohnt. Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Der Zustand der Wohnung ist nicht bekannt.

⁸ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht. Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunternehmen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 61 a Landeswassergesetz NW sowie der Energieeinsparungsverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzaufgaben gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das zu bewertende Wohnungseigentum nicht zugänglich. Es wurden nur die Außenanlagen und die gemeinschaftlichen Bereiche des Gebäudes besichtigt. Die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein.

4.2 Mehrfamilienwohnhaus Freisenstraße 25

Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich auf die im Ortstermin erkennbaren Objektmerkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Ausführung, insbesondere nicht sichtbarer Teile oder nicht einsehbarer Gewerke, von den aufgeführten Angaben abweichen kann.

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	• massiv • zweigeschossig • Zweispänner • voll unterkellert • ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr:	1912 (gemäß Bauakte)
Barrierefreiheit:	Es besteht ein ebener Hauseingang mit einer Eingangsstufe.
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich
Energieeffizienz ⁹ :	Es lag kein Energieausweis vor.

4.2.2 Nutzungseinheiten

(gemäß Grundrissplan)

Kellergeschoss:

Abstellräume zum jeweiligen Sondereigentum (im Plan bezeichnet mit Nr. 1 - 6),
Waschkeller, Heizungskeller, Kellerflur

Erdgeschoss:

zwei Wohnungen (im Plan bezeichnet mit Nr. 1 - 2)

1. Obergeschoss:

eine Wohnung (im Plan bezeichnet mit Nr. 3)

2. Obergeschoss:

zwei Wohnungen (im Plan bezeichnet mit Nr. 4 - 5)

Dachgeschoss:

eine Wohnung (im Plan bezeichnet mit Nr. 6)

4.2.3 Gebäudekonstruktion und erkennbare Ausstattungsmerkmale

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk

⁹ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Umfassungs- und Innenwände:	je nach Geschoss und statischem Erfordernis aus Mauerwerk in den entsprechenden Stärken ausgeführt
Geschossdecken:	• Über Kellergeschoss: Trägerkappendecken • Geschossdecken: Holzbalkendecken
Treppen:	• Geschosstreppen: Holzkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Holzgeländer mit Anstrich • Kellertreppe: einfache Holztreppe mit offenen Trittstufen und Holzhandlauf • Kelleraußentreppe: Massivkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen
Hauseingang/Treppenhaus:	• Boden: Fliesenbelag; Treppenpodeste mit PVC • Wände: Putz mit Anstrich • Decken und Treppenuntersichten: Glattputz mit Anstrich • Haustür: Metalltür mit Lichtausschnitt • Briefkastenanlage im Hausflur
Fenster:	• Keller: Metallgitterfenster mit Einfachverglasung • Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Mansarddach mit Dachaufbauten <u>Dacheindeckung:</u> • Dachziegel • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	• vermutlich wohnungstypische Installation mit mehreren Steckdosen und einem Lichtauslass je Raum • Klingel- und Gegensprechanlage • SAT-Anlage

Heizung und Warmwasserversorgung:

Gasetagenheizungen mit Warmwasseraufbereitung und Flächenheizkörper oder Radiatoren (gem. Auskunft eines Bewohners)

Lüftung:

herkömmliche Fensterlüftung

4.2.5 Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:

Dachgauben, Kelleraußentreppe

Bauschäden/-mängel, Unterhaltungsbesonderheiten:

Im Rahmen der eingeschränkten (überwiegend nach äußerem Anschein vorgenommenen) Ortsbesichtigung waren folgende Unterhaltungsbesonderheiten erkennbar:

- rückwärtige Gebäudeansicht und Sockelbereich: brüchiger Putz und Abplatzungen an der Fassade
- Kellergeschoss: tlw. fehlende Wandbeläge und abbröckelnder Putz, brüchige und fehlende Bodenfliesen (Waschkeller), tlw. aufsteigende Feuchtigkeitsspuren und schwarzer Schimmelbelag im bodennahen Bereich
- Dachaufbau hinten: lose und fehlende Verblendplatten an der Außenansicht

Allgemeinbeurteilung:

Nach äußerem Anschein macht das Gebäude insgesamt einen normal unterhaltenen und gepflegten Eindruck.

4.3 Außenanlagen¹⁰

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegeflächen mit Steinplatten befestigt
- Grünanlage mit Rasen, Aufwuchs und Baumbestand
- Einfriedung (Mauern, Zäune, Hecke, Sträucher)

¹⁰ Es wird unterstellt, dass erforderliche Erhaltungsaufwendungen über die gemeinschaftliche Rücklage abgedeckt sind.

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage der Sondereigentume: Das Wohnungseigentum Nr. 6 liegt im Dachgeschoss.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Bewertungsobjekt führt über das Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Wohnfläche: Die Wohnfläche des Wohnungseigentums wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne und Wohnflächenberechnungen aus der städtischen Bauakte und der Teilungserklärung in einer für Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 46 m² ermittelt.

Die Wohnflächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

Diele	rd. 5,70 m ²	innenliegend
Küche	rd. 3,70 m ²	hofseitig
Bad/WC	rd. 7,27 m ²	hofseitig
Wohnen	rd. 14,71 m ²	straßen-/hofseitig
Schlafen	rd. 14,15 m ²	straßen-/hofseitig
Abstellraum	rd. 2,25 m ²	straßenseitig
Summe:	rd. 45,53 m ²	rd. 46 m ²

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Grundrissgestaltung: Gemäß Plan sind alle Räume vom Flur aus begehbar.

Besonnung/Belichtung: herkömmliche Fensterbelichtung

4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Das zu bewertende Wohnungseigentum war nicht zugänglich. Der Zustand der Wohnung ist nicht bekannt. Die nachfolgende Beschreibung ist der Bau- und Ausstattungsbeschreibung über den Umbau und die Modernisierung der Wohnungen im Jahre 1981 entnommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Ausbau und die Ausführung von der Baubeschreibung abweichen kann.

Bodenbeläge: Bodenbeläge auf vorhandener Dielung (Tischlerplatten, PVC, Teppichbodenvermutlich Holzdielen), Bodenfliesen in Naßräumen

Wandbekleidungen:	• zweilagiger Wandputz, z. T. Rigipsplatten • Tapeten und Anstrich • Nassraum: Wandfliesen • Küche: Anstrich, z. T. Fliesen
Deckenbekleidungen:	abgehängte Rigipsplatten
Fenster:	Rahmenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	Naturholzblätter- und Zargen
sanitäre Installation:	• üblicherweise Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz • Badewanne, Waschtisch, WC-Topf • Fensterbelüftung/-belichtung
Zustand und Beurteilung des Sondereigentums:	Wegen fehlender Innenbesichtigung können keine Angaben zum Zustand des Sondereigentums gemacht werden.

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) waren nicht feststellbar.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Erhaltungsrücklage:	Nach Auskunft des WEG-Verwalters beträgt die gemeinschaftliche Rücklage zum 19.06.2024 rd. 13.000 €.
Hausgeld ¹¹ :	Das Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 6 beträgt monatlich 114,00 €.

¹¹ Gemäß § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen. Diese monatlichen Vorschüsse auf Grundlage eines von der Eigentümerversammlung beschlossenen Wirtschaftsplans werden als Hausgeld bezeichnet.

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Gemäß Aufteilungsplan weist das Bewertungsobjekt für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke Nutzungsmöglichkeiten auf, die einfachen Wohnansprüchen genügen. Aufgrund des nicht bekannten Zustands des Wohnungseigentums wird die Marktgängigkeit als eingeschränkt eingeschätzt.

Im Auswertungszeitraum 2023 wurde für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ ein Rückgang von ca. 20 % bei den Fallzahlen und ein Preistrückgang von ca. 6 % im Vergleich zum Vorjahr registriert¹².

5 Verkehrswertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für den 140/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück Freisenstraße 25, 44649 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wanne-Eickel	8577	1	Wanne-Eickel	15	11	249 m ²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbau-rechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹³:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

¹² vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

¹³ § 7 ImmoWertV

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Das Bewertungsobjekt kann sowohl eigengenutzt als auch vermietet werden. Derartige Objekte werden sowohl nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

Für Wohnungseigentum liegen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne durchschnittliche Kaufpreise differenziert nach Baujahresklasse und Wohnungsgröße, vor. Weiterhin wurden vom örtlichen Gutachterausschuss auf der Grundlage von Kauffällen für Wohnungseigentum zonale Immobilienrichtwerte ermittelt, die für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden. Für die Wertermittlung des Bewertungsobjekts wird neben dem Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁴.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁵.

¹⁴ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁵ § 14 (2) ImmoWertV

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Im vorliegenden Fall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwerts der betreffenden Richtwertzone.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Herne
Ortsteil	Wanne
Bodenrichtwertnummer	75
Bodenrichtwert	250 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	III - IV
Geschossflächenzahl	0,9
Tiefe	40 m

5.2.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	17.06.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	W
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Geschosszahl	3
Grundstücksfläche	249 m ²

5.2.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	250,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
beitragsfreier Bodenrichtwert			=	250,00 €/m ²
Lage	lagetypisch	lagetypisch	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Grundstückstiefe	40 m	ca. 16 m	×	1,00
Geschosszahl	3 - 4	3	×	1,00
Geschossflächenzahl	0,9	2,4	×	1,30
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert			=	325,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts				
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert			=	325,00 €/m²
Fläche			×	249 m ²
Bodenwert			=	80.925,00 €

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 insgesamt rd. **80.925,00 €**.

5.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 140/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	80.925,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 140/1.000
anteiliger Bodenwert	= 11.329,50 € <u>rd. 11.330,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 rd. **11.330 €**.

¹⁶ gem. örtlichen Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	Wohnung Nr. 6, DG	46	6,00	276,00	3.312,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.312,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.121,04 €
jährlicher Reinertrag	=	2.190,96 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
2,50 % von 11.330,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	283,25 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.907,71 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,589
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	29.739,29 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	11.330,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	41.069,29 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	41.069,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	7.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	33.569,29 €
	rd.	33.600,00 €

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne und Wohnflächenberechnungen ermittelt. Die Berechnung wurde überschlägig in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung erstellt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Herne gültig ab 01.01.2023 als mittelfristiger Durchschnittswert der entsprechenden Baujahresklasse und Wohnungsgröße abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV zugrunde gelegt, die auch im Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen werden.

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	Whg. = 420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	13,80 x 46 m ² = 634,80
Mietausfallwagnis	2 % v. 3.312,00 €	----	= 66,24
Summe			1.121,04 (ca. 33,85 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne in einer Spanne von 1,0 – 8,0 % angegeben. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wurde entsprechend des im Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne veröffentlichten Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentum ermittelt¹⁷. Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und -größe, der Objektlage sowie der Restnutzungsdauer und der Lage am Grundstücksmarkt ein objektartenspezifischer Liegenschaftszinssatz von 2,5 % als angemessen angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese

¹⁷ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Aufgrund der länger zurückliegenden Erneuerungen und des überwiegend nicht modernisierten Zustands wird die Restnutzungsdauer mit 20 Jahren geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Im vorliegenden Fall werden folgende objektspezifische Besonderheiten berücksichtigt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für das Risiko eines von der normalen Bewirtschaftung abweichenden Zustands durch die Bewertung nach äußerem Anschein (rd. 25 % vom Ertragswert der baulichen Anlagen)	-rd. 7.500,00 €

5.4 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

5.4.1 Definition des Immobilienrichtwerts

Zum Stichtag 01.01.2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Herne einen Immobilienrichtwert für die Lage des Wohnungseigentums mit folgenden Merkmalen veröffentlicht:

Immobilienrichtwert	1.310 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Baujahr	1959
Wohnfläche (m²)	50 – 80
Ausstattung	mittel
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Balkon	vorhanden
Anzahl der Geschosse	1 - 3
Mietsituation	unvermietet

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	17.06.2024
Baujahr	1912

Wohnfläche (m²)	rd. 46 m²
Ausstattung	einfach/mittel
Wohnlage	5
Anzahl Vollgeschosse	3
Gebäudeart	MFH
Balkon	nicht vorhanden
Mietsituation	unvermietet

5.4.3 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis des vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten und im Grundstücksmarktbericht beschriebenen Modells ermittelt und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des zu bewertenden Wohnungseigentums angepasst¹⁸.

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.310 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	17.06.2024	× 1,000
Richtwertzone	1	1	× 1,000
Baujahr	1960	1912	× 1,027
Wohnfläche (m²)	50 - 80	46	× 1,011
Ausstattung	mittel	einfach	× 0,633
Wohnlage	mittel (5)	mittel (5)	× 1,000
Anzahl Vollgeschosse	1 - 3	3	× 1,000
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	× 0,953
Gebäudeart	MFH	MFH	× 1,000
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,000
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			= 860,99 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	= 860,99 €/m²
Wohnfläche	× 46 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 39.605,54 €
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	± 0,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. Ertragswertberechnung)	- 7.500,00 €
Vergleichswert	= 32.105,54 € rd. 32.100,00 €

¹⁸ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 rd. **32.100,00 €** ermittelt.

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich im Regelfall an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Hierzu stehen zonale Immobilienrichtwerte für die Vergleichswertermittlung von Wohnungseigentum zur Verfügung. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (steuerliche Aspekte) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit **rd. 33.600 €**,
der Vergleichswert mit **rd. 32.100 €**
ermittelt.

5.5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird bezüglich der zu bewertenden Objektart dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form eines zonalen Immobilienrichtwerts zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $1,00(c) \times 1,00 (d) = 1,00$

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[33.600 \text{ €} \times 1,00 + 32.100 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{33.000 \text{ €}}}$.

5.5.4 Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der unbelastete Verkehrswert für den 140/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück Freisenstraße 25, 44649 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wanne-Eickel	8577	1	Wanne-Eickel	15	11	249 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 mit rd.

33.000 €

in Worten: dreiunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht mit Kennzeichnung des WEG Nr. 6



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht mit Kennzeichnung des WEG Nr. 6

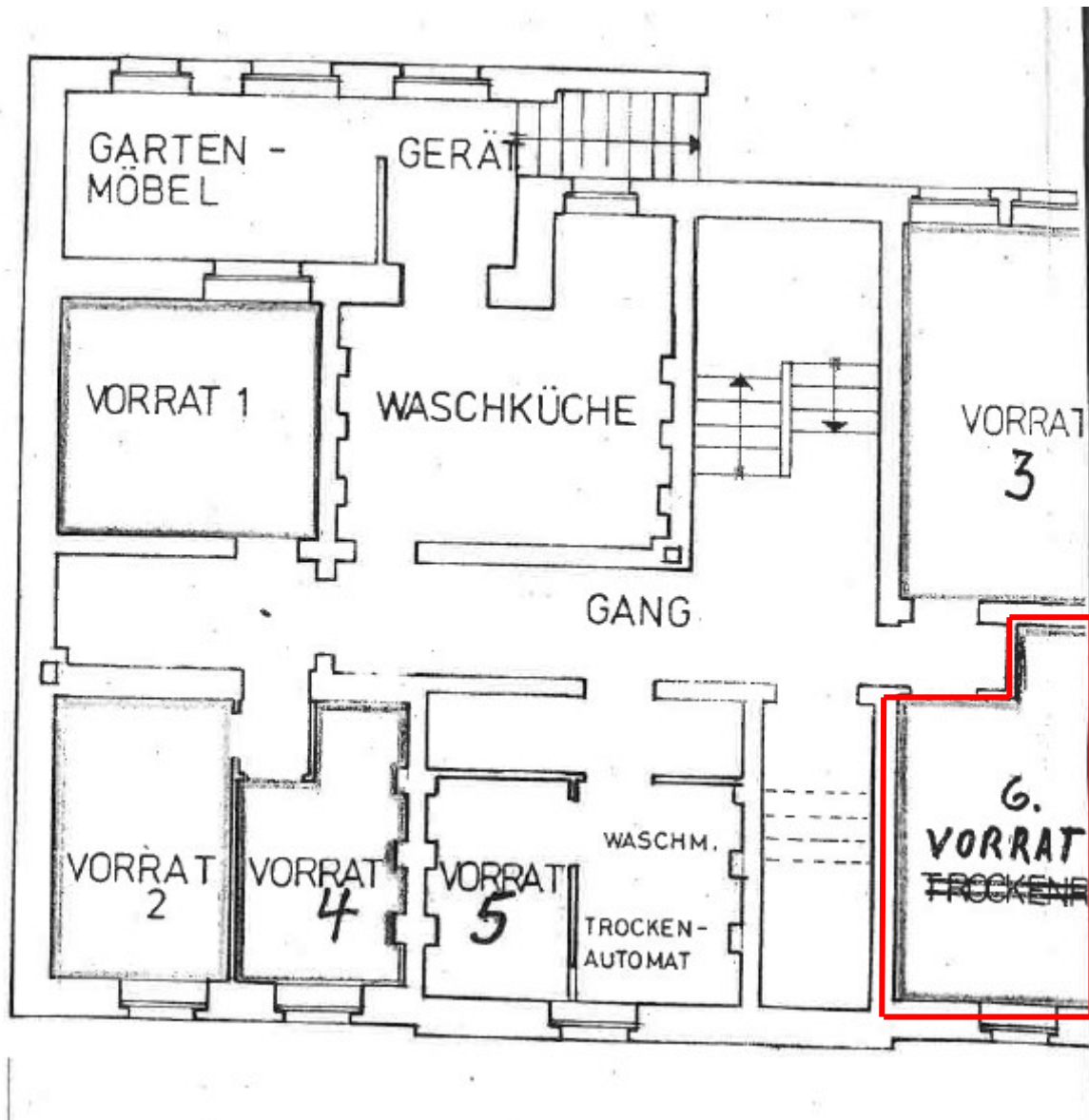


Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich



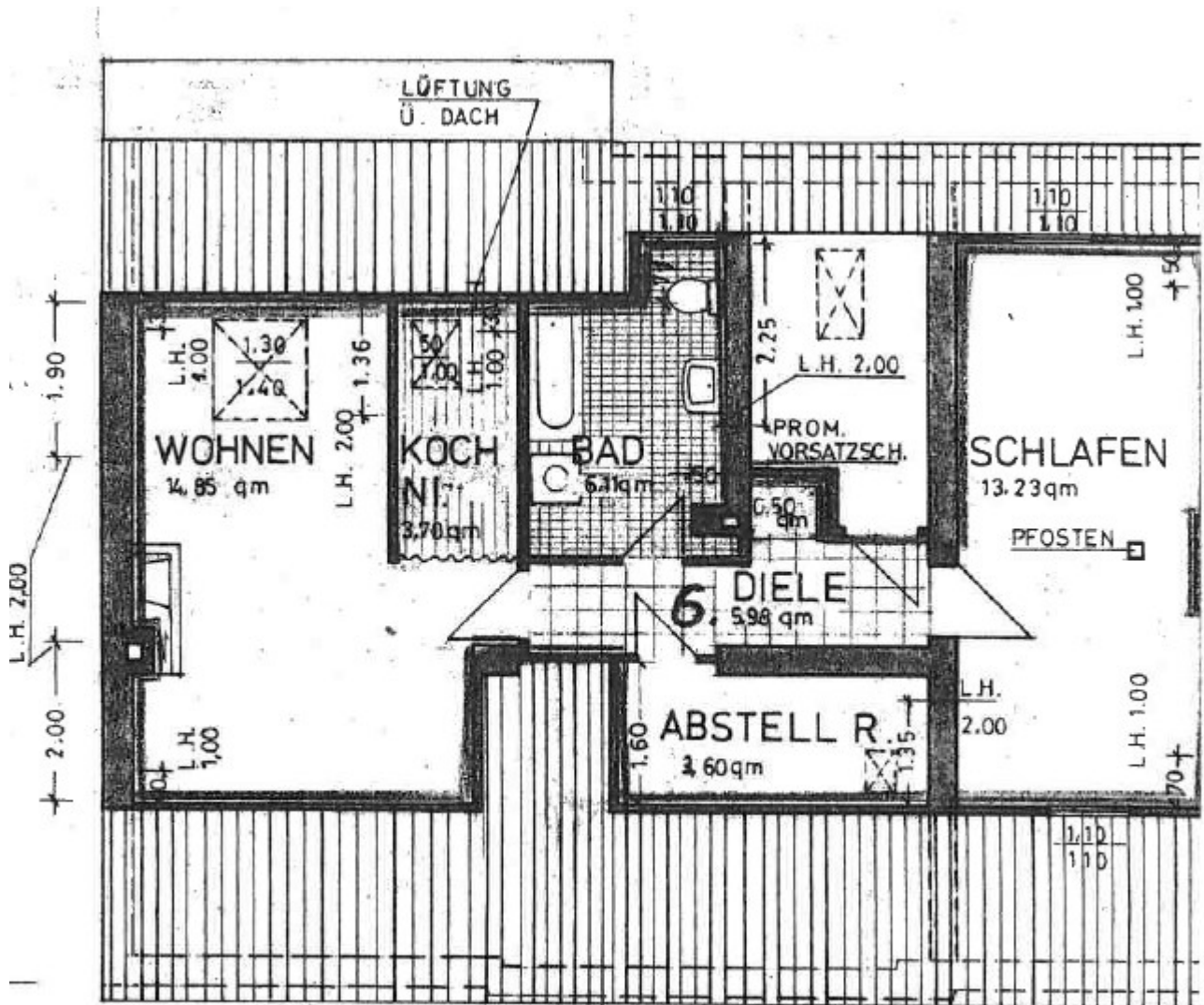
Foto Nr. 4 – Innenansicht Hauseingangsbereich/Treppenhaus



Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Kellerraumes Nr. 6

Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht und kann von der tatsächlichen Raumaufteilung abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Dachgeschoss (WEG Nr. 6)



Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht und kann von der tatsächlichen Raumaufteilung abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Alle dem Gutachten beigegeführten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen. Aus diesen Gründen hatte ich nicht für den Fall, dass die beigegeführten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.