

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

in der Stadt Herne



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB
des Grundstücks Emscherstraße 121 u. 123**

(Internetversion)

zum Wertermittlungsstichtag : 24.07.2024



Die Beschreibung der baulichen Anlagen zur Erstellung dieses Wertgutachtens erfolgte nur aufgrund äußerer Erkenntnisse und den Wertermittlungsunterlagen (s. Ziffer 1.4), da eine Innenbesichtigung des Objektes nicht möglich war.

Ermittelter Verkehrswert :

72.000,-- €

(in Worten: zweiundsiebzigtausend Euro).

Internetversion

Zeichen: GA 21/24
Zeichen des Antragstellers: 007/ K 4/24

Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne	3
1. Allgemeine Angaben zum Gutachten	4
2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale.....	5
2.1 Grundbuch und Katasterangaben	5
2.2 Art des Wertermittlungsobjektes (wirtschaftliche Einheiten)	6
2.3 Lage des Wertermittlungsobjektes	6
2.4 Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit	7
2.5 Altlasten	7
2.6 Erschließung	7
2.7 Planungsgrundlagen	7
2.8 Entwicklungszustand, Grundstücksqualität.....	7
2.9 Baulasten	8
2.10 Sonstige Beschränkungen oder Begünstigungen	8
3. Bauliche Anlagen und Außenanlagen	9
3.1 Wohngebäude Nr. 121	9
3.2 Wohngebäude Nr. 123	11
3.3 Hofgebäude	14
3.4 Außenanlagen.....	15
3.5 Hinweise	15
3.6 Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	16
4. Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
4.1 Grundsätze der Wertermittlung	17
4.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
5. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	19
5.1 Bodenrichtwert	19
5.2 Abweichungen/Ergänzungen.....	20
5.3 Berechnung.....	20
6. Ermittlung des Verkehrswertes.....	21
6.1 Verkehrswert.....	21
6.2 Einzelwerte	21
Anlage 1 - Stadtplanausschnitt (nicht in dieser Internetversion)	23
Anlage 2 - Flurkartenausschnitt, Maßstab ca. 1:500 (nicht in dieser Internetversion) ..	24
Anlage 3 - Luftbild (nicht in dieser Internetversion).....	25
Anlage 4 - Fotos Wohnhäuser Straßenansicht	26
Anlage 5 - Fotos Wohnhäuser Hinteransicht	27
Anlage 6 - Fotos Hauseingänge	28
Anlage 7 - Fotos Hofgebäude.....	29
Anlage 8 - Fotos Emscherstraße Richtung Norden/Süden	30
Anlage 9 - Fotos Rökenstraße Richtung Westen/Osten	31
Anlage 10 - Haus 121 Grundrisse Keller u. EG gemäß Bauakte.....	32
Anlage 11 - Haus 121 Grundriss 1./2. OG u. Schnitt gemäß Bauakte	33
Anlage 12 - Haus 123 Grundriss Keller gemäß Bauakte	34
Anlage 13 - Haus 123 Grundriss EG gemäß Bauakte	35
Anlage 14 - Haus 123 Grundriss 1. OG gemäß Bauakte	36
Anlage 15 - Haus 123 Grundriss 2. OG gemäß Bauakte	37
Anlage 16 - Haus 123 Schnitt gemäß Bauakte	38

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und selbstständiges Kollegialgremium. Zu den Aufgaben gehört unter anderem die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken.

Er besteht aus einem Vorsitzenden und weiteren in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundigen und erfahrenen Mitgliedern.

Diese sind in den Berufssparten Architektur, Vermessungs-, Immobilien-, Liegenschafts-, Bau- und Sachverständigenwesen tätig.

Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Arnsberg befristet bestellt.

Der Ausschuss ist nicht stetig präsent, er tritt nach Erfordernissen, wie z. B für die Erstellung von Verkehrswertgutachten, zusammen.

Rechtsgrundlagen für die Arbeit bilden insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 ff., die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW).

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist dem Fachbereich Vermessung und Kataster der Stadtverwaltung Herne angegliedert.

Die Adresse lautet:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne

Geschäftsstelle

Langekampstraße 36

44652 Herne

Tel.: 02323/16-4640

Email: gutachterausschuss@herne.de

Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten wird gemäß GrundWertVO NRW der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einer seiner Stellvertreter*innen und zwei weiteren Mitgliedern tätig.

Dieses Verkehrswertgutachten hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne nach einer Besichtigung des Wertermittlungsobjektes in einer Sitzung am 24.07.2024 in folgender Besetzung beschlossen:

Vorsitzender: Herr Benno Schmeing (Vermessungsassessor)

Gutachter: Frau Sandra Probst (Architektin)

Gutachter: Herr Frederik Werner (Immobilienfachwirt)

Im weiteren Verlauf dieses Verkehrswertgutachtens wird der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne in vorgenannter Besetzung als Gutachterausschuss bezeichnet.

1. Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes am Wertermittlungstichtag.

Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtmäßigen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer (siehe Ziffer 3.6).

1.2 Antrag und Vorgaben

Das Verkehrswertgutachten wurde am 14.05.2024 (Eingang) vom Amtsgericht Herne- Wanne beantragt. Die Antragsberechtigung ist gegeben.

Das Ergebnis soll Grundlage sein für eine Zwangsversteigerung.

Antragsgemäß ist der Wertermittlungstichtag der Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss, somit der 24.07.2024.

Nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Er entspricht hier dem Qualitätsstichtag, da zu dem Zeitpunkt auch der Zustand des Grundstücks zugrunde zu legen ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Gemäß Antragsvorgabe wurden die Verfahrensbeteiligten zur Ortsbesichtigung eingeladen wobei zudem der Eigentümer darum gebeten wurde dafür Sorge zu tragen, dass das Grundstück betreten und alle Gebäude und Räume besichtigt werden können.

Falls der Eigentümer daraufhin keine Innenbesichtigung ermöglicht, ist das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen.

Der maßgebende Zustand wird unter Ziffer 3 beschrieben.

Antragsgemäß werden neben dem Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes die Einzelwerte der Grundstücke ausgewiesen (siehe Ziffer 2.2 und 6.2).

1.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss erfolgte am 24.07.2024. Antragsgemäß wurden dazu die Verfahrensbeteiligten eingeladen (siehe Ziffer 1.2).

Anwesend war, neben den Mitgliedern des Gutachterausschusses und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, keiner der Verfahrensbeteiligten.

Eine Innenbesichtigung der Häuser sowie des Hofgebäudes wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht, zudem waren die Hauseingänge versperrt bzw. nicht zugänglich. Angaben über eventuelle Mieter oder Verwalter wurden nicht gemacht und waren auch nicht ermittelbar.

1.4 Wertermittlungsunterlagen

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- die Immobilienrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- die Kaufpreissammlung
- Katasterunterlagen
- die Bauakte
- der Herner Mietspiegel
- der Grundstücksmarktbericht für die Stadt Herne
- und allgemeine Fachliteratur

herangezogen.

Des Weiteren basiert das Gutachten auf den Angaben der Antragstellerin sowie den Feststellungen der Ortsbesichtigung.

2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale

2.1 Grundbuch und Katasterangaben

Grundbuch: Wanne- Eickel, Blatt 2115

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung Wanne-Eickel

Flur	18		
Flurstück	100	Größe	91 m ²
Flurstück	101	Größe	286 m ²
Flurstück	102	Größe	87 m ²
Flurstück	103	Größe	271 m ²
Flurstück	176	Größe	36 m ²
Flurstück	177	Größe	50 m ²

Größe insgesamt: 821 m²

Abteilung I:

Eigentümer: gemäß Grundbuch Abt. I

Abteilung II:

lfd. Nr. 10 - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne- Wanne, 7 K 4/24).

Die Eintragung hat in diesem Gutachten keine wertbeeinflussende Wirkung.

Abteilung III:

Dingliche Belastungen des Wertermittlungsobjektes gemäß Abt. III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sowie sonstige privatrecht-

liche Verbindlichkeiten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt und sind daher nicht wertrelevant.

2.2 Art des Wertermittlungsobjektes (wirtschaftliche Einheiten)

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und einem Hofgebäude bebautes Grundstück sowie Bürgersteigflächen.

Eine gewerbliche Nutzung ist nicht erkennbar, etwaiges Zubehör bzw. Zubehörstücke sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Nach äußerem Anschein sind die Wohnhäuser nicht bewohnt, zumal die Hauseingänge zur Zeit versperrt sind (siehe Ziffer 1.3).

Da der Zugang zum Haus Nr. 121 (Flurstück 103) über die Flurstücke 101 und 102 erfolgt und es keine dingliche Sicherung in der Form eines Wegerechtes besteht (siehe Ziffer 2.1) und zudem sich das Hofgebäude über die Grenzen der Flurstücke 101, 102 und 103 erstreckt, bilden diese Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit.

Die freiliegenden Bürgersteigflächen (Flurstücke 100, 176, 177) bilden ebenfalls wirtschaftliche Einheiten.

2.3 Lage des Wertermittlungsobjektes

2.3.1 großräumige Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Stadt Herne.

Die Stadt Herne ist eine kreisfreie Stadt im Zentrum der Metropolregion Ruhr im Bundesland Nordrhein-Westfalen mit einer Einwohnerzahl von ca. 162.500.

Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet liegt bei ca. 11,3 % und damit leicht über dem Durchschnitt der Metropolregion mit 9,9 %.

2.3.2 kleinräumige Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Unser Fritz in Ecklage an zwei ausgebauten Straßen (Sackgassen).

Das nähere Umfeld wird überwiegend durch dreigeschossige Wohnbebauung geprägt wohingegen sich jenseits der Emscherstraße ein Sportplatz befindet.

Ca. 70 m nördlich des Wertermittlungsgrundstückes verläuft die Autobahn A 42. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden und zum fußläufigen Einkaufszentrum von Wanne an der Hauptstraße sind es ca. 1,2 km.

Linienbushaltestellen sind in der Nähe vorhanden und ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz (Autobahn A 42) ist ca. 1,0 km entfernt.

2.3.3 Beurteilung der Lage

Auf Grund der überwiegend geschlossenen, mehrgeschossigen Bebauung und des mäßigen Erscheinungsbildes des Wohnumfeldes in Verbindung mit der Immissionsbelastung durch die Nähe zur Autobahn wird vom Gutachterausschuss

gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Herne für das Wertermittlungsobjekt die Einstufung "einfache - mittlere Wohnlage" als angemessen betrachtet.

2.4 Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit

Grundstück in Ecklage mit einer Frontlänge von ca. 30 m an der Emscherstraße und ca. 33 m an der Rökenstraße, davon Bürgersteigtiefen von jeweils ca. 3,0 m.

Die Geländeoberfläche ist eben.

Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es werden normale Verhältnisse unterstellt.

2.5 Altlasten

Gemäß Altlastenkarte der Stadt Herne besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Altlastenverdacht.

2.6 Erschließung

Das betreffende Grundstück wird von den Gemeindestraßen Emscherstraße und Rökenstraße erschlossen.

Es sind asphaltierte, zweispurige Straßen (im Bereich des Wertermittlungsgrundstückes Sackgassen) mit beiderseitigen plattierten Bürgersteigen und entsprechender Kanalisation und Beleuchtung.

Nach Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Herne fallen für diese Straßen Erschließungsbeiträge nicht mehr an. Demzufolge ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.7 Planungsgrundlagen

Darstellung im GFNP (Gemeinsamer Flächennutzungsplan):
Wohnbaufläche

Bebauungsplanfestsetzungen:
Ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB ist nicht vorhanden.

Fluchtlinien:
Es bestehen keine Fluchtlinien.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan sind keine Festsetzungen für das Bewertungsobjekt vorhanden.

2.8 Entwicklungszustand, Grundstücksqualität

Die Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. die planungsrechtliche Grundstücksqualität richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im

Zusammenhang bebauten Ortsteile). Danach ist u.a. eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Vor diesem Hintergrund bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Wertermittlungsgrundstückes als Baugrundstück einzustufen und als ‚baureifes Land‘ zu bewerten.

Die freiliegenden Bürgersteigflächen werden gemäß allgemeiner Bewertungspraxis als Verkehrsfläche bewertet.

2.9 Baulasten

Baulastblatt-Nr.: 357/WAN

Verpflichtung einen 3,00 m breiten Grundstücksstreifen auf den Flurstücken 100, 101 und 102 des Baulastgrundstückes von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diese Flächen der Zugang und die Zufahrt für Bewohner und Besucher des Gebäudes Wanne-Eickel, Emscherstraße Nr. 121 – Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 18, Flurstücke 103 und 176 – sowie der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist. – siehe Abzeichnung der Flurkarte des Katasteramtes der Stadt Wanne-Eickel vom 16. April 1974 – eingetragen am 15. Mai 1974.

Diese Baulast ist eine öffentlich- rechtliche Sicherung der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Eingangsverlegung des Hauses 121 von der Emscherstraße zum Hofraum im Jahre 1974.

Öffentlich-rechtliche Baulasten ohne privatrechtlich dingliche Absicherung begründen nach der Rechtsprechung des BGH weder einen Nutzungsanspruch des Begünstigten noch eine privatrechtliche Duldungspflicht des Eigentümers des belasteten Grundstücks.

Aufgrund dessen handelt es sich bei den betreffenden Flurstücken um eine wirtschaftliche Einheit (siehe Ziffer 2.2) und somit hat diese Baulast keine wertrelevante Bedeutung.

2.10 Sonstige Beschränkungen oder Begünstigungen

Wohnungs- und Belegungsbindungen:

Gemäß Auskunft des Fachbereiches für Wohnungswesen der Herner Stadtverwaltung besteht für das Wertermittlungsobjekt keine öffentliche Wohnungsbindung.

EG	3,4 m
1. OG	3,3 m
2. OG	3,2 m

Außenwände:

0,64 m, 0,52 m, 0,40 m starkes Mauerwerk;
gemeinsame Giebelwand mit dem Nachbarhaus Nr. 123

Innenwände:

0,45 m, 0,36 m, 0,24 m und 0,115 m starkes Mauerwerk;

Decke über Keller:

vermutlich Aschebeton zwischen Stahlträgern;

Geschossdecken:

vermutlich Holzbalkendecken;

Treppen:

vermutlich zweiläufige Holzkonstruktion mit Zwischenpodesten;

Dachkonstruktion:

Satteldach mit Ziegelsteindeckung;

Außenwandflächen:

Vorderfront im Erdgeschoss mit gestrichenem Reibputz (Kunstharzputz);
Obergeschosse mit gefugtem Ziegelmauerwerk und baujahrestypischen Gliederungen aus umlaufenden Gesimsbändern mit Reliefs, gegliederten Einfassungen und Fensterlaibungen mit Putz-Stuck Einfassungen und Verzierungen; eine aufgesetzte Giebelspitze mit Ornamentgliederung und Säuleneinfassung;
Hinterfront mit gestrichenem Reibputz (Kunstharzputz);

Innenwandflächen:

vermutlich tapezierter Putz, tlw. gefliest (Bäder);

Deckenflächen:

vermutlich Putz;

Fenster:

erkennbar sind überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung (u. a. an der Straßenfront im EG), im EG mit Rollläden; im Dachgeschoss einfache Dachfenster mit Zinkrahmen;
im Treppenhaus Glasbausteinlichtöffnungen;

Türen:

Hauseingangstür aus Alurahmen mit Glasfüllung,
im Haus vermutlich Holztüren;

Fußböden:

vermutlich einfache Bodenbeläge (Teppichböden, PVC- Belag oder Laminatdielen); im Keller vermutlich Ziegelflachsicht

Sanitärinstallation (Bad, Toilette):

vermutlich keine Bäder vorhanden; Toiletten auf den Zwischenpodesten mit WC;

Elektroinstallation:
vermutlich überaltert;

Heizungsart, Warmwasserbereitung:
vermutlich überwiegend Einzelöfen;
gemäß Bauakte in einer Wohnung Gas- Etagenheizung mit Warmwasserbereitung (Combitherme);

Schäden/Mängel:
äußerlich erkennbar sind Abplatzungen und Risse am bzw. im Außenputz, fehlende oder beschädigte Verzierungen und Ornamente an der Fassade, Schäden an der Ziegelfassade, tlw. schadhafte Fenster und Rollläden, schadhafte Regenrinne und schadhafte bzw. fehlende Fallrohre.

Baulicher Zustand:
das Gebäude macht einen schlechten, verwahrlosten Eindruck. Der Haustürzugang ist versperrt.
Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen sind nicht ersichtlich, es hat vermutlich überalterte bzw. mangelhafte Ausstattungselemente.
Die Wohnungen haben gemäß den vorliegenden Plänen unzeitgemäße Grundrisse (u. a. gefangene Räume, Durchgangsräume, Toiletten auf den Zwischenpodesten). Augenscheinlich hat das Gebäude Schiefelage.

Energetischer Zustand:
Das Gebäude hat eine baujahrestypische Außenfassade und somit eine unzeitgemäße Wärmedämmung.
Das Vorhandensein eines Energieausweises ist nicht bekannt.
Dieser Zustand findet als Abschlag in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Berücksichtigung.

3.2 Wohngebäude Nr. 123

Allgemeines

Baujahr: 1904

Anzahl der Vollgeschosse: 3

Anzahl der Wohnungen: vermutlich 3

Wohnfläche: ca. 302 m²

Brutto-Grundfläche: 574 m²

Unterkellerung: voll unterkellert

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Räumliche Aufteilung (gemäß Baupläne)

Keller:
Abstellkeller, Lagerkeller, Kühlraum

EG:

Wohnung mit 3 Räumen, Küche, Bad, Toilette, Abstellraum;

1. OG:

Wohnung mit 6 Räumen, Küche, Toilette auf dem Zwischenpodest;

2. OG:

Wohnung mit 6 Räumen, Küche, Toilette auf dem Zwischenpodest;

DG:

vermutlich Trockenboden;

Baubeschreibung

Geschosshöhen:

Keller	2,3 m
EG	3,4 m
1. OG	3,3 m
2. OG	3,2 m

Außenwände:

0,64 m, 0,52 m 0,40 m starkes Mauerwerk;
gemeinsame Giebelwand mit dem Nachbarhaus Nr. 121

Innenwände:

0,45 m, 0,36 m, 0,24 m und 0,115 m starkes Mauerwerk;

Decke über Keller:

vermutlich Aschebeton zwischen Stahlträgern;

Geschossdecken:

vermutlich Holzbalkendecken;

Treppen:

vermutlich zweiläufige Holzkonstruktion mit Zwischenpodesten;

Dachkonstruktion:

Satteldach mit Ziegelsteindeckung; Eckgiebelspitze mit Faserplatteneindeckung;

Außenwandflächen:

Vorderfront im Erdgeschoss mit gestrichenem Reibputz (Kunstharzputz), eine ehemalige Türöffnung, eine Fensterlaibung und eine ehemalige Wandöffnung mit grobem Grundputz;

Obergeschosse mit gefugtem Ziegelsteinmauerwerk und baujahrestypischen Gliederungen aus umlaufenden Gesimsbändern mit Reliefs, gegliederten Einfassungen und Fensterlaibungen mit Putz-Stuck Einfassungen und Verzierungen.

Aufgesetzte Eckgiebelspitze mit Ornamentgliederung und Säuleneinfassung.

Hinterfront mit gestrichenem Reibputz (Kunstharzputz); Kaminkopf mit Faserplattenverkleidung;

Innenwandflächen:

vermutlich tapezierter Putz, tlw. gefliest (Bäder);

Deckenflächen:
vermutlich Putz;

Fenster:
erkennbar sind überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung, tlw. im EG und 1. OG mit Rollläden; zwei Fenster zum Hofraum mit Metallgitter; im Dachgeschoss einfache Dachfenster mit Zinkrahmen;
im Treppenhaus Glasbausteinlichtöffnungen;

Türen:
Hauseingangstür aus Alurahmen mit Glasfüllung,
im Haus vermutlich Holztüren;

Fußböden:
vermutlich einfache Bodenbeläge (Teppichböden, PVC- Belag oder Laminatdielen); im Keller vermutlich Ziegelflachsicht

Sanitärinstallation (Bad, Toilette):
im EG gemäß Bauakte ein Bad mit Wanne oder Dusche, Waschtisch und WC;
ansonsten vermutlich keine Bäder vorhanden; Toiletten auf den Zwischenpodesten mit WC;

Elektroinstallation:
vermutlich überaltert;

Heizungsart, Warmwasserbereitung:
vermutlich überwiegend Einzelöfen;

Schäden/Mängel:
äußerlich erkennbar sind Abplatzungen und Risse am bzw. im Außenputz, fehlende oder beschädigte Verzierungen und Ornamente an der Fassade, Schäden an der Ziegelfassade, tlw. schadhafte Fenster und Rollläden.

Baulicher Zustand:
augenscheinlich macht das Gebäude einen schlechten, verwehrlosen Eindruck. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen sind nicht ersichtlich, es hat vermutlich überalterte bzw. mangelhafte Ausstattungselemente.
Die Wohnungen haben gemäß den vorliegenden Plänen unzeitgemäße Grundrisse (u. a. gefangenen Räume, Durchgangsräume, Toiletten auf den Zwischenpodesten). Augenscheinlich hat das Gebäude Schiefelage.

Energetischer Zustand:
Das Gebäude hat eine baujahrestypische Außenfassade und somit eine unzeitgemäße Wärmedämmung.
Das Vorhandensein eines Energieausweises ist nicht bekannt.
Dieser Zustand findet als Abschlag in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Berücksichtigung.

3.3 Hofgebäude

Baujahr: tlw. 1904, tlw. 1909

Anzahl der Geschosse: 2

Nutzfläche: ca. 240 m²

Brutto-Grundfläche: ca. 340 m²

Unterkellerung: ein Kellerraum vorhanden

Beschreibung:

Außenwände:

0,40 m starkes Mauerwerk;
gemeinsame Giebelwand mit dem Nachbarhaus Rökenstraße Nr. 3

Innenwände:

0,40 m, und 0,26 m starkes Mauerwerk;

Decke über Keller:

vermutlich Aschebeton zwischen Stahlträgern;

Geschossdecken:

vermutlich Aschebeton zwischen Stahlträgern;

Treppen:

vermutlich Holzkonstruktionen;

Dachkonstruktion:

Satteldach mit Bitumenschweißbahnen

Außenwandflächen:

an der Straßenfront im EG gefugtes Ziegelsteinmauerwerk, im OG glatter Putz mit Gestaltungsflächen, ehemalige Fensteröffnungen mit Brettern und Holzplatten verschlossen. Zum Hofraum überwiegend mit grobem Grundputz, tlw. Ziegelrohbau;

Innenwandflächen:

vermutlich gefugtes Mauerwerk;

Fenster:

erkennbar sind einfache Holzfenster

Tür/Tor:

erkennbar sind zwei Brettertüren, ein Stahlschwingtor, ein Schiebetor aus Metall;

Fußboden:

vermutlich Estrich;

Installationen:

vermutlich nicht vorhanden;

Schäden/Mängel:

äußerlich erkennbar sind sehr starke Schäden an der Dachtraufe und der Dachrinne, starke Risse im Außenmauerwerk, durch Risse im Mauerwerk sind Löcher im Dach bzw. fehlende Dachteile erkennbar.

Baulicher Zustand:

Erhaltungsmaßnahmen sind nicht erkennbar. Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Gas-, Wasser-, Strom- und Kanalanschluss vorhanden;

Einfriedung:

im Hofraum zwischen Wohnhaus und Hofgebäude ein ca. 1,8 m hoher Zaun aus Brettern, Latten und Sträuchern; zur Rökenstraße provisorischer Holzlatenzaun; zwischen Flurstück 103 und 104 eine ca. 2,0 m hohe Mauer;

Wege- und Hofbefestigung:

überwiegend mit Gras und Unkraut zugewachsen sind erkennbar
tlw. Kleinsteinpflaster, tlw. Zementplatten, tlw. Asche

3.5 Hinweise

Die o. a. Beschreibungen der baulichen Anlagen und Außenanlagen basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, relevanten Hauptmerkmale zur Ermittlung des Wertes.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 2.3 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. der Annahme der baujahr-typischen Ausstattungsstandards sowie den Fachkenntnissen der Gutachter. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt.

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art übersteigen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Es wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Aufgrund des Gutachtens können keine bau-, miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

3.6 Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf der Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Zu diesem Zweck wird der Modernisierungsgrad der baulichen Anlagen gemäß Anlage 2 ImmoWertV in Verbindung mit den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA) bestimmt.

Wohnhäuser 121 u. 123 (siehe Ziffer 4.1 u. 4.2)

Baujahr:	1904
Alter:	120 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Modernisierungsgrad:	nicht modernisiert

Hofgebäude (siehe Ziffer 4.3)

Baujahr:	ca. 1904
Alter:	ca. 120 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre

Aufgrund des oben beschriebenen Zustandes der Gebäude in Verbindung mit dem offensichtlich länger währenden Leerstands ist der Gutachterausschuss der Auffassung, dass die Nutzbarkeit aller Wahrscheinlichkeit nach nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann.

4. Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der "Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken" (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV zugrunde gelegt.

Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu ermitteln, der am Wertermittlungsstichtag unter Beachtung der allgemeinen Wertverhältnisse nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand (Zustand im Sinne von § 2 Abs. 3 ImmoWertV) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV).

Anstelle der normierten Wertermittlungsverfahren können gemäß § 6 (1) ImmoWertV allerdings auch andere Verfahren angewendet werden, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen.

4.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Für den Grundstücksmarkt in Herne existiert eine Auswertung von Verkäufen von unwirtschaftlichen Mietwohngebäuden (Altbebauung) durch den Gutachterausschuss, die sich unter Ziffer 5.3.2 auf Seite 50 des Grundstücksmarktberichtes 2024 für die Stadt Herne wiederfindet.

Es handelt sich bei diesen Mehrfamilienhäusern um Mietwohngebäude mit geringer Wohnqualität in Verbindung mit einer unwirtschaftlichen bzw. schlechten Bausubstanz.

Zu diesen sogenannten objektbezogenen Merkmalen gehören neben dem baulichen Zustand auch die Ausstattung, die Größe des Gebäudes sowie der Grundriss.

Der bauliche Zustand wird von unterlassener Instandhaltung, Reparaturstau, Baumängeln und Bauschäden geprägt. Die Ausstattung ist meist von geminderter Qualität im Hinblick auf Material, Verarbeitung und Ausstattungsmerkmalen wie Heizung oder Bad/WC. Die Größe der einzelnen Wohnungen und der Grundriss (tlw. "gefangene" und kleine Wohnräume) entsprechen meist nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen und Bedürfnissen.

Neben diesen objektbezogenen Merkmalen wird eine unwirtschaftliche Altbebauung auch von lagebezogenen Merkmalen wie Infrastruktur, Immissionen und Bebauungsdichte geprägt. Es zeichnet sich in der Regel eine hohe Leerstandsgefährdung sowie eine hohe Mieterfluktuation ab.

Verkäufe derartiger Objekte aus den Jahren 2018 bis 2023 sind einer mathematisch-statistischen Analyse unterzogen worden.

Dabei wurden insgesamt ca. 23 nicht öffentlich geförderte Objekte hinsichtlich möglicher Einflussgrößen wie Baujahr, Gesamtwohnfläche, Ausstattung und Bodenwert untersucht. Als Prüfgröße wird der Gebäudepreis pro Quadratmeter Wohnfläche (GP/QM) definiert. Darin kommt insbesondere zum Ausdruck, dass bei wirtschaftlichem Niedergang eines Gebäudes lediglich der Bodenwert "auf unendlich" verbleibt.

Bei der Auswertung wurde daher der Bodenwert entsprechend der Bodenrichtwertkarte vom Kaufpreis subtrahiert, so dass der "Rest" (= vorhandene Bausubstanz "wie sie steht und liegt" incl. Reparaturstau nebst Außenanlagen und Hausanschlüssen) der nachfolgenden Untersuchung unterzogen werden konnte.

Es lässt sich für derartige Mietwohngebäude folgender Mittelwert zum Stichtag 01.01.2024 festhalten:

GP/QM = 11,-- €/m²

Der Gutachterausschuss hält diesen Ansatz zur Wertfindung des Wertermittlungsobjektes für sachgerecht im Sinne der o. a. Vorgabe der ImmoWertV § 6 (1).

Der aus dieser Berechnung resultierende Restwert des Wohnhauses wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ergänzend zum Bodenwert berücksichtigt.

Das Hofgebäude stellt sich aufgrund des Alters in Verbindung mit der sehr schlechten Bausubstanz äußerlich als Bauruine dar. Erkennbar sind zudem lose Dachteile und Mauerwerksteile, die beim Herabfallen Personen gefährden können.

Vor diesem Hintergrund handelt sich nach Ermessen des Gutachterausschusses um ein Liquidationsobjekt gemäß § 8 (3) ImmoWertV.

Das Hofgebäude ist 'auf Abbruch' zu bewerten wobei die dabei anstehenden Kosten der Freilegung den Bodenwert mindern.

5. **Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)**

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

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

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

Daher werden für die Bodenwertermittlung geeignete Bodenrichtwerte herangezogen.

5.1 **Bodenrichtwert**

Bodenrichtwerte werden zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres ermittelt und sind als "Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt" im Informationssystem der nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse BORISplus.NRW im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Eventuelle Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen (konjunkturelle Entwicklung) bis zum Wertermittlungsstichtag sind aufgrund der Auswertung der Kaufpreis-sammlung oder durch sachverständige Schätzung zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert gilt als Mittelwert für die überwiegende, in der Zone anzutreffende Nutzung.

Durch die angewandte statistische Methode sind zahlreiche Werteeinflüsse in den Werten berücksichtigt.

Zur Bewertung ist in der Regel von dem Bodenrichtwert in der Zone auszugehen, in der das zu bewertende Grundstück liegt. Weitere Details zur Anwendung der Bodenrichtwerte ergeben sich aus der zu jedem Bodenrichtwert in BORISplus.NRW veröffentlichten "Örtlichen Fachinformation". Der Bodenrichtwert bezieht sich in der Regel auf den Grund und Boden eines fiktiv unbebauten, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung und Grundstückstiefe bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Der Bodenrichtwert 2024 für baureifes Land in der Zone des Wertermittlungsobjektes beträgt 160,- €/m² bei einer Grundstückstiefe von 40 m, einer dreigeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 1,1.

Der Gutachterausschuss legt diesen Wert den weiteren Berechnungen zugrunde.

5.2 Abweichungen/Ergänzungen

Da das zu bewertende Grundstück den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks entspricht, wird der ausgewiesene Bodenrichtwert mit 160,- €/m² der Bodenwertberechnung zugrunde gelegt.

Für die freiliegenden Bürgersteigflächen (Flurstücke 100, 176, 177) wird aufgrund von Erfahrungswerten ca. 10 % des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht. Dies entspricht 16,- €/m².

Der Gebäuderestwert berechnet sich gemäß Ziffer 4.2 und wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Bodenwertberechnung in Ansatz gebracht.

Die Kosten für den notwendigen Abbruch des Hofgebäudes (siehe Ziffer 4.2) finden als Minderwert Berücksichtigung.

5.3 Berechnung

644 m ² Bauland x	160,- €/m ²	=	103.040,- €
------------------------------	------------------------	---	-------------

177 m ² Verkehrsfläche x	16,- €/m ²	=	2.832,- €
-------------------------------------	-----------------------	---	-----------

821 m ² (Summe)	Summe:		105.872,- €
----------------------------	--------	--	-------------

Bodenwert am Wertermittlungsstichtag:	rd.		105.900,- €
--	------------	--	--------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Restwert der Wohnhäuser gem. Ziffer 4.2

560 m ² Wohnfläche x 11,- €/m ²	= +	6.200,- €
---	-----	-----------

Minderwert aufgrund der

Abbruchkosten für das Hofgebäude	= -	<u>40.000,- €</u>
----------------------------------	-----	-------------------

Bodenwert und Gebäuderestwert:			72.100,- €
---------------------------------------	--	--	-------------------

6. Ermittlung des Verkehrswertes

6.1 Verkehrswert

In Anbetracht der erkennbaren Schäden und des schlechten Zustandes in Verbindung mit dem Alter der Wohnhäuser erscheint eine wirtschaftliche Nutzung der Häuser nicht mehr gegeben.

Der Wert des Wertermittlungsobjektes spiegelt sich daher auf der Grundlage der Auswertung von Verkäufen von unwirtschaftlichen Mietwohngebäuden (Altbebauung) durch den Gutachterausschuss wider (siehe Ziffer 4.2 i. V. m. 5.3).

Das Hofgebäude ist auf Abbruch zu bewerten wobei die entsprechenden Kosten als Minderwert Berücksichtigung finden.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird daher der Verkehrswert am **Wertermittlungstichtag 24.07.2024** ermittelt zu

72.000,- €

(in Worten: zweiundsiebzigtausend Euro).

6.2 Einzelwerte

Antragsgemäß werden folglich die aus dem o. a. Verkehrswert ermittelten Einzelwerte ausgewiesen.

Dabei handelt es sich bei der wirtschaftlichen Einheit der Flurstück 101, 102 und 103 um flächenanteilig umgerechnete Werte und bei den Flurstücke 100, 176 und 177 (Verkehrsflächen) um die entsprechenden Bodenwertanteile.

Flurstück 101: 31.000,- €

(in Worten: einunddreißigtausend Euro).

Flurstück 102: 9.300,- €

(in Worten: neuntausenddreihundert Euro).

Flurstück 103: 29.000,- €

(in Worten: neunundzwanzigtausend Euro).

Flurstück 100: 1.400,- €

(in Worten: eintausendvierhundert Euro).

Flurstück 176:

500,- €

(in Worten: fünfhundert Euro).

Flurstück 177:

800,- €

(in Worten: achthundert Euro).

Herne, 24.07.2024

gez. Schmeing
(Vorsitzender)

gez. Probst
(Gutachter)

gez. Werner
(Gutachter)

ausgefertigt: Herne, 25.07.2024

gez. Assen
(Geschäftsstellenleiter)

**Anlage 1 - Stadtplanausschnitt
(nicht in dieser Internetversion)**

**Anlage 2 - Flurkartenausschnitt, Maßstab ca. 1:500
(nicht in dieser Internetversion)**

**Anlage 3 - Luftbild
(nicht in dieser Internetversion)**

Anlage 4 - Fotos Wohnhäuser Straßenansicht



Anlage 5 - Fotos Wohnhäuser Hinteransicht



Anlage 6 - Fotos Hauseingänge



Anlage 7 - Fotos Hofgebäude



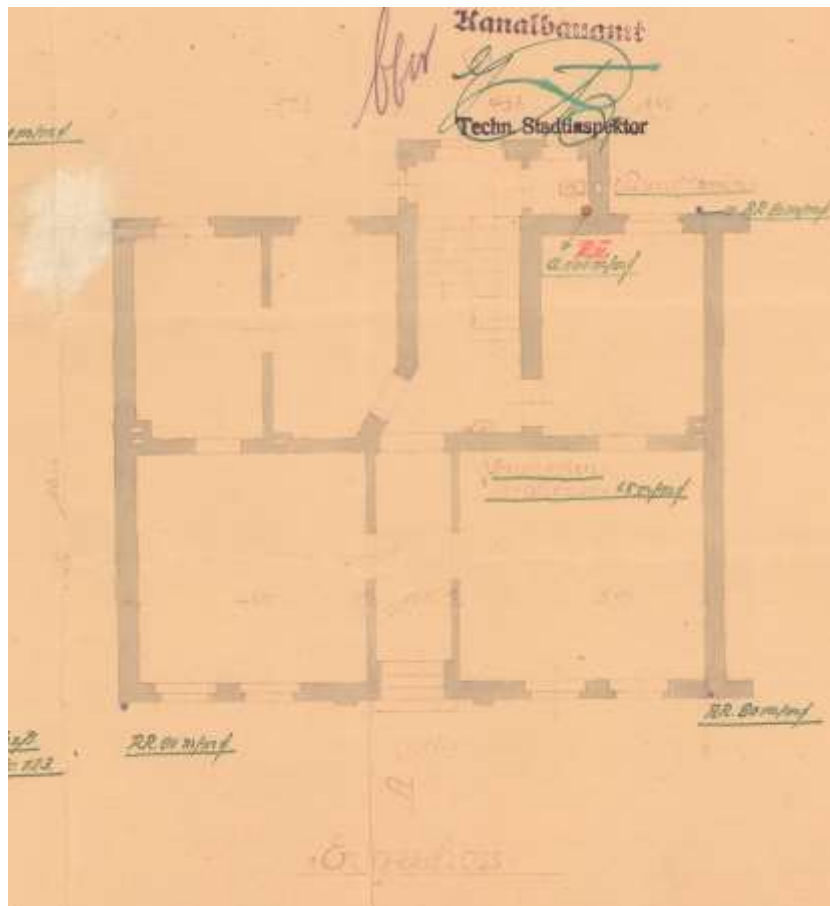
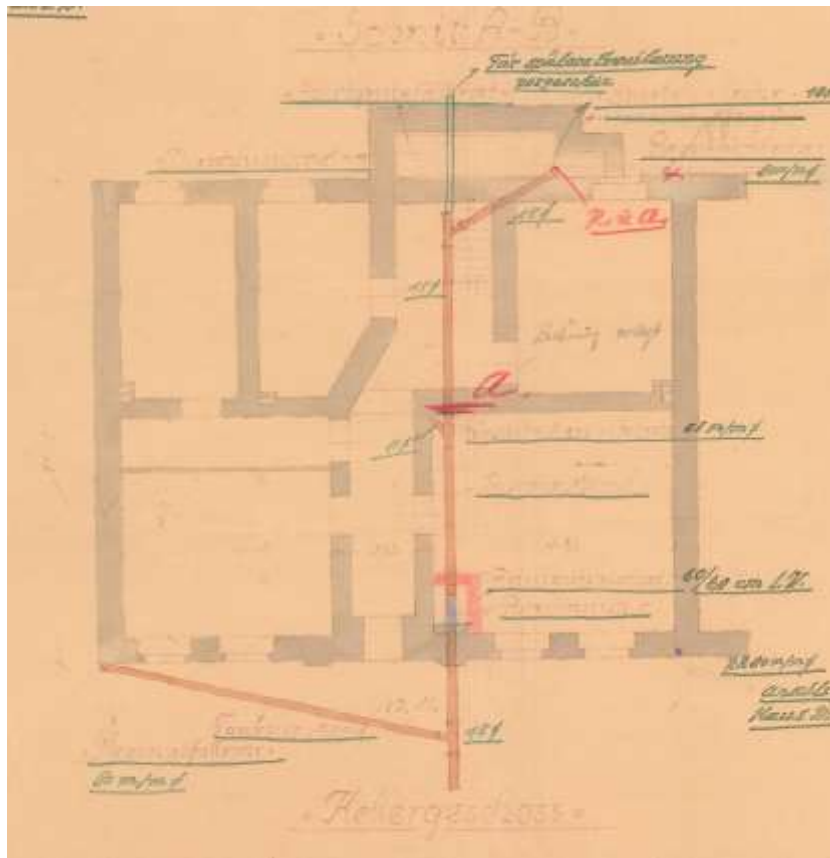
Anlage 8 - Fotos Emscherstraße Richtung Norden/Süden



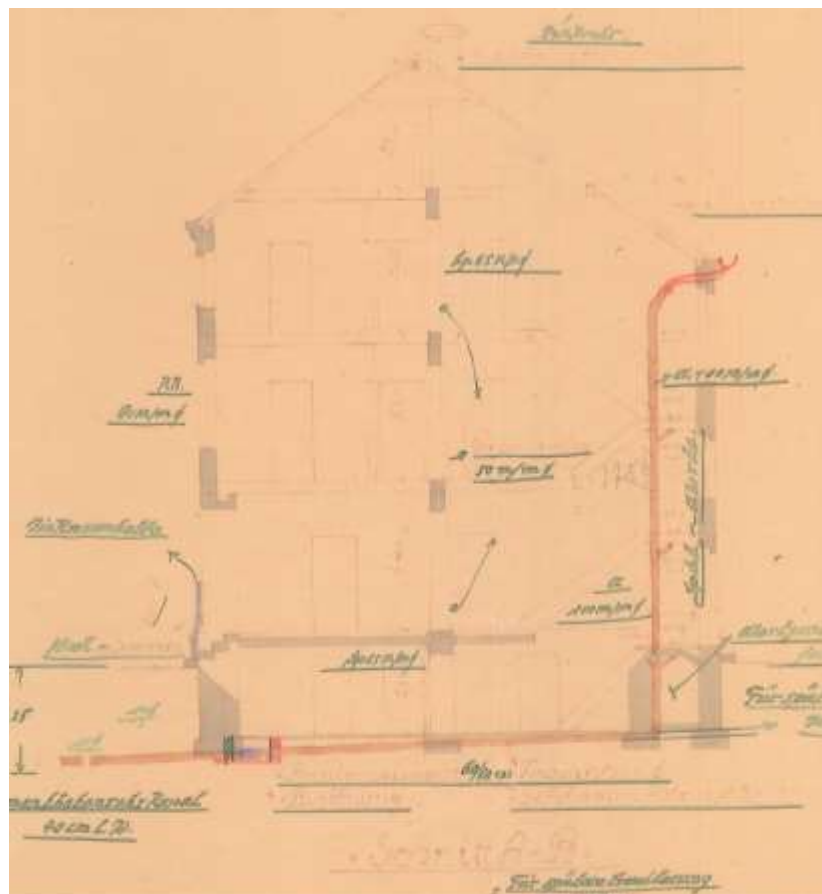
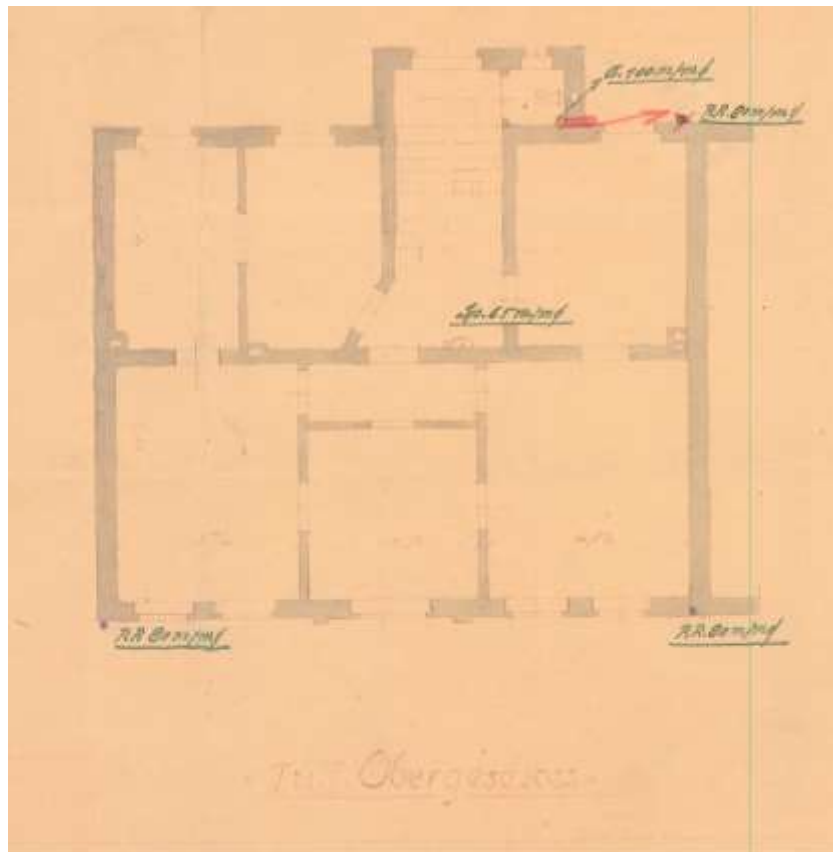
Anlage 9 - Fotos Rökenstraße Richtung Westen/Osten



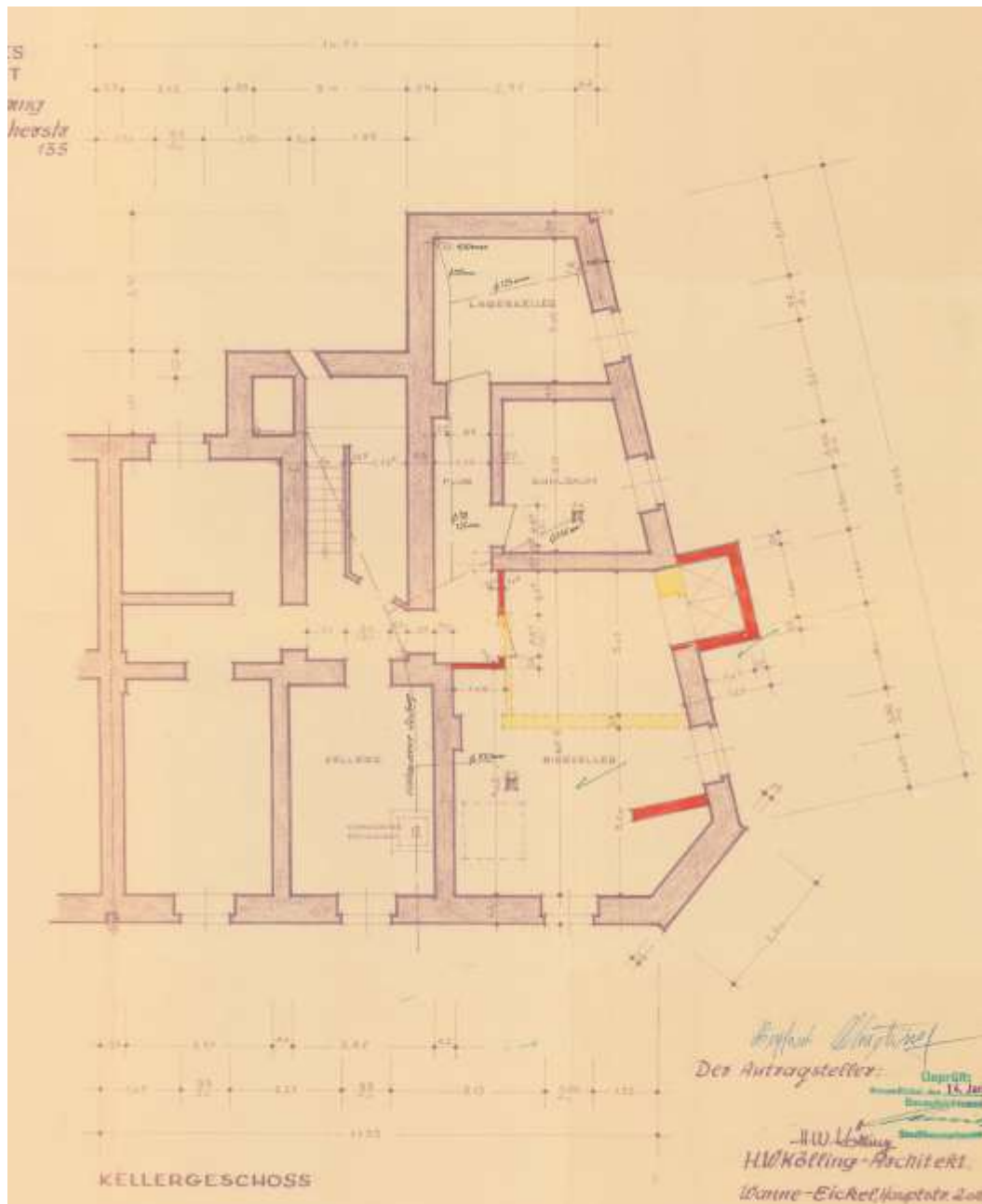
Anlage 10 - Haus 121 Grundrisse Keller u. EG gemäß Bauakte



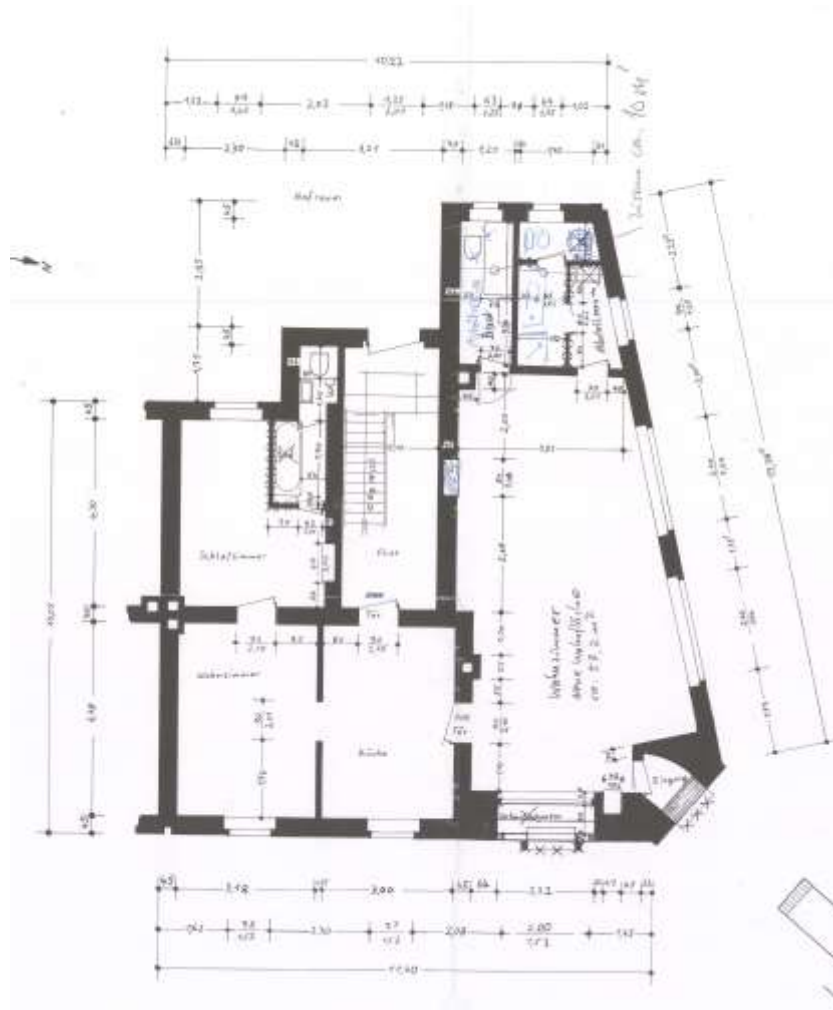
Anlage 11 - Haus 121 Grundriss 1./2. OG u. Schnitt gemäß Bauakte



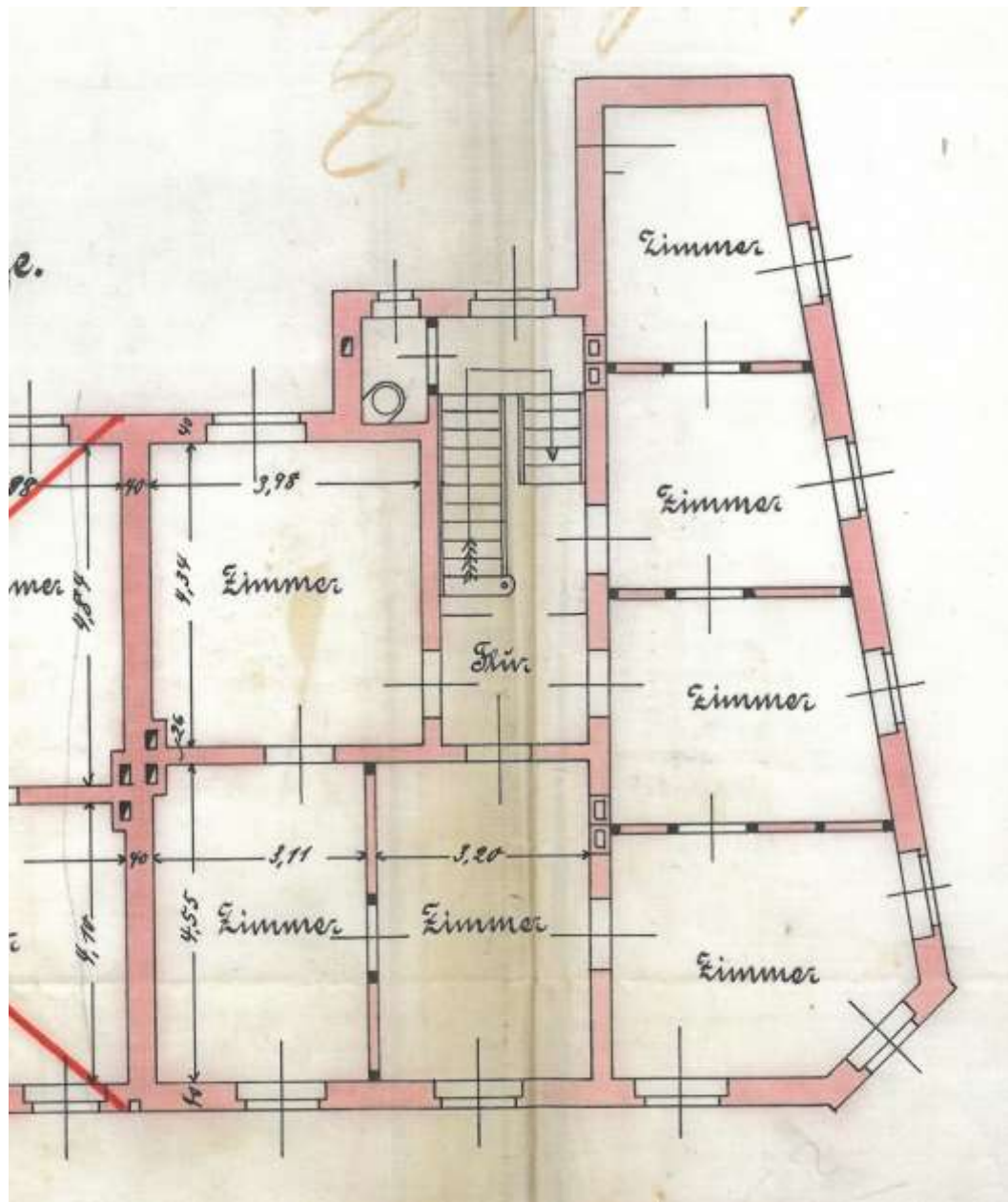
Anlage 12 - Haus 123 Grundriss Keller gemäß Bauakte



Anlage 13 - Haus 123 Grundriss EG gemäß Bauakte



Anlage 14 - Haus 123 Grundriss 1. OG gemäß Bauakte



Anlage 15 - Haus 123 Grundriss 2. OG gemäß Bauakte

