

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

IN DER STADT HERNE



GUTACHTEN
über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB
des Wohnungseigentums Wilhelmstraße 143, WE Nr. X
zum Wertermittlungsstichtag : 24.07.2024



Ermittelter Verkehrswert :

23.000,-- €

(in Worten : dreiundzwanzigtausend Euro)

Zeichen:
Zeichen des Antragstellers:

Internetversion
GA 020/24
007 K 6/24

Inhaltsverzeichnis:

	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne	4
1.	Allgemeine Angaben zum Gutachten.....	5
1.1.	Grundsätze	5
1.2.	Antrag und Vorgaben.....	5
1.3.	Ortsbesichtigung.....	5
1.4.	Wertermittlungsunterlagen	6
2.	Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale	7
2.1.	Grundbuch und Katasterangaben	7
2.2.	Art des Wertermittlungsobjektes	7
2.3.	Bauliche Nutzung des Grundstücks	8
2.4.	Erläuterung zum Wohnungs- und Teileigentum	8
2.5.	Lage des Wertermittlungsobjektes	8
2.5.1.	großräumige Lage	8
2.5.2.	kleinräumige Lage	8
2.5.3.	Beurteilung der Lage.....	9
2.6.	Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit.....	9
2.7.	Altlasten.....	9
2.8.	Erschließung.....	9
2.9.	Planungsgrundlagen.....	10
2.10.	Entwicklungszustand, Grundstücksqualität	10
2.11.	Baulasten.....	10
2.12.	Sonstige Beschränkungen oder Begünstigungen.....	10
3.	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	11
3.1.	Wohngebäude (Beschreibung des gesamten Gebäudes)	11
3.2.	Außenanlagen	13
3.3.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	14
3.4.	Hinweise	15
3.5.	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.....	15
4.	Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.1.	Grundsätze der Wertermittlung	16
4.2.	Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	17
5.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	18
5.1.	Bodenrichtwert.....	18
5.2.	Abweichungen	19
5.3.	Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjektes.....	19
5.4.	Berechnung Bodenwertes der gesamten Besitzung.....	19
5.5.	Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes	19
6.	Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) ...	20
6.1.	Allgemeines zum Ertragswertverfahren.....	20
6.2.	Tatsächlich erzielte Mieten.....	21
6.3.	Marktüblich erzielbare Mieten	21
6.4.	Hausgeld, Instandhaltungsrücklage	21
6.5.	Jährliche Bewirtschaftungskosten	21
6.6.	Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages	21
6.7.	Im Ertrag zu rentierender Bodenwert	22
6.8.	Ertragsabhängige Restnutzungsdauer.....	22
6.9.	Kapitalisierungsfaktor.....	22
6.10.	Wertberechnung	23
7.	Ermittlung des Verkehrswertes	24

Anlage 1 - Stadtplanausschnitt (nicht in dieser Internetversion).....	25
Anlage 2 - Flurkartenausschnitt, Maßstab ca. 1:500 (nicht in dieser Internetversion).....	26
Anlage 3 - Luftbild (nicht in dieser Internetversion)	27
Anlage 4 - Fotos Wohnhaus Vorderansicht.....	28
Anlage 5 - Fotos Wohnhaus Hinteransicht/Garagenhof	29
Anlage 6 - Fotos Seitenansicht	30
Anlage 7 - Grundrisse Keller u. DG gemäß Bauakte.....	31
Anlage 8 - Schnitt gemäß Bauakte	32
Anlage 9 - Grundriss und Schnitt der Garagen gemäß Bauakte.....	33

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 (§ 193 Abs. 1 Baugesetzbuch).

Er besteht aus einem vorsitzenden Mitglied 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.: 02323/16-4633

Email: gutachterausschuss@herne.de

Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten wird gemäß § 9 Abs. 5 GrundWertVO NRW der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied 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 (Architekt)

Gutachter: Herr Fredrik 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 3.5).

1.2. Antrag und Vorgaben

Das Verkehrswertgutachten wurde am 22.04.2024 (Eingang) vom Amtsgericht Herne-Wanne beantragt. Die Antragsberechtigung ist gegeben.

Das Ergebnis soll Grundlage sein für eine Zwangsversteigerung.

Gemäß § 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.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Antragsgemäß entspricht der Wertermittlungstichtag dem Qualitätsstichtag und ist der Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss, somit der 24.07.2024.

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.

Der maßgebende Zustand wird unter Ziffer 3 beschrieben.

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, der Vertreter der Gläubigerin.

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 des Verwalters (u. a. über die Vermietungssituation, die Höhe der anteiligen Instandhaltungsrücklage, die Höhe des Hausgeldes) sowie den Feststellungen der Ortsbesichtigung.

2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale

2.1. Grundbuch und Katasterangaben

Grundbuch: Wanne- Eickel, Blatt 9535

Bestandsverzeichnis:

124,45/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Wanne-Eickel

Flur 20

Flurstück	335	Größe	619 m ²
-----------	-----	-------	--------------------

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. X gekennzeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 9526 bis 9539 - hierbei ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Abteilung I:

Eigentümer: gemäß Grundbuch Abt. I

Abteilung II:

lfd. Nr. 1 (inhaltlich) – Eigentümer hat sich verpflichtet, zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 21 Nr. 369/141 Gem. Wanne die zwischen dem Hause Wilhelmstraße 143 und dem berechtigten Grundstück belegene freie Grundfläche unbebaut liegen zu lassen.

Da diese Fläche ebenso als Erschließung zu den Garagen auf dem Bewertungsgrundstück dient und somit unbebaut liegen zu lassen ist, hat die Eintragung in diesem Gutachten keine wertbeeinflussende Wirkung.

lfd. Nr. 6 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne- Wanne, 7 K 6 /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 privatrechtliche Verbindlichkeiten bleiben unberücksichtigt, da sie in diesem Gutachten keine wertbeeinflussende Wirkung haben.

2.2. Art des Wertermittlungsobjektes

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum im Gebäude Wilhelmstraße 143 im Dachgeschoss (im Grundbuch als 3. OG bezeichnet, siehe Ziffer 2.1) rechts nebst Kellerraum (Nr. X des Aufteilungsplanes).

Die Wohnung ist z.Z. nicht vermietet und steht leer.

2.3. Bauliche Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück des Wertermittlungsobjektes ist ein Wohngrundstück, das mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie 4 Reihengaragen bebaut ist.

2.4. Erläuterung zum Wohnungs- und Teileigentum

Der rechtliche Begriff **Wohnungseigentum** ist gleichbedeutend mit der landläufigen Bezeichnung **Eigentumswohnung**.

Unter dem Begriff Wohnungseigentum ist gemäß § 1 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, zu verstehen und unter dem Begriff Teileigentum ist gemäß Abs. 3 das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, zu verstehen. Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

Das gemeinschaftliche Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen.

Mit dem Sondereigentum ist zudem ein ideeller Miteigentumsanteil an dem entsprechenden Grundstück verbunden wobei die Nutzung des Grundstückes durch eventuelle Sondernutzungsrechte einzelner Miteigentümer (z. B. an einer bestimmten Gartenfläche) beschränkt sein kann.

2.5. Lage des Wertermittlungsobjektes

2.5.1. 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. 162.000.

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

2.5.2. kleinräumige Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Bickern an einer ausgebauten Durchgangsstraße.

Das nähere Umfeld wird überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung geprägt. Nördlich befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Kleingartenanlage „Glück Auf“.

Zum fußläufigen Einkaufszentrum von Wanne an der Hauptstraße sind es ca. 1,3 km. Bushaltestellen für den ÖPNV sind in der Nähe vorhanden und ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz (Autobahn A 42) ist ca. 1,8 km entfernt.

2.5.3. Beurteilung der Lage

Auf Grund der verdichteten Bebauung mit ausreichender Besonnung und Belüftung, vorhandenen Erholungs- und Freiflächen, vorhandenen PKW-Stellplätzen, in der Nähe vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen und ÖPNV Anbindung in Verbindung mit einer stärkeren Immissionsbelastung durch die direkte Lage an einer Durchgangsstraße wird vom Gutachterausschuss gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Herne für das Wertermittlungsobjekt die Einstufung „mittlere Wohnlage“ als angemessen betrachtet.

2.6. Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit

Wohngrundstück in Ecklage mit einer Frontlänge von ca. 28 m an der Wilhelmstraße und ca. 18 m an der Straße Im Erlenkamp.

Die Geländeoberfläche ist eben.

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

2.7. Altlasten

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

2.8. Erschließung

Das betreffende Grundstück wird von der Kreisstraße Wilhelmstraße (K12) sowie der Gemeindestraße Im Erlenkamp erschlossen.

Die Wilhelmstraße ist eine zweispurige asphaltierte Straße mit im Bereich des Wertermittlungsobjekts einseitig plattiertem Bürgersteig und entsprechender Kanalisation und Beleuchtung.

Im Erlenkamp ist eine asphaltierte, zweispurige Straße innerhalb einer Tempo-30-Zone mit beiderseitigen plattierten Bürgersteigen, gekennzeichneten Parkflächen 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.

2.9. 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 Wertermittlungsobjekt vorhanden.

2.10. 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 Wertermittlungsgrundstück als Baugrundstück einzustufen und als ‚baureifes Land‘ zu bewerten.

2.11. Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Herne sind bezüglich des Wertermittlungsgrundstückes keine Eintragungen vorhanden.

2.12. Sonstige Beschränkungen oder Begünstigungen

Wohnungs- und Belegungsbindungen:

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

3. Bauliche Anlagen und Außenanlagen

Die Ermittlung der Brutto- Grundfläche (BGF) erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005.
Die Wohnfläche wurde aus der Wohnflächenberechnung als Teil des Aufteilungsplans anhand der Bauakte und Überprüfung der Übereinstimmung mit der Örtlichkeit durch stichprobenartiges Aufmaß, nach Wohnflächenverordnung (WoFIV), übernommen.

3.1. Wohngebäude (Beschreibung des gesamten Gebäudes)

Allgemeines

Baujahr: 1908

Umwandlung in Wohnungseigentum: 1983

Anzahl der Vollgeschosse: 3

Anzahl der Wohnungen: 10

Wohnfläche: 548 m²

Brutto-Grundfläche: 1.135 m²

Unterkellerung: voll unterkellert

Dachgeschoss: teilweise ausgebaut

Räumliche Aufteilung und Größe:

Keller:

Abstellkeller, Heizungsraum;

EG:

links – 1 Wohnung (45 m²): 1 Raum, Küche, Vorraum, Flur, Bad, Diele, Abstellraum;

rechts – 1 Wohnung (109 m²) mit separatem Zugang: 3 Räume, Küche, Flur, Bad, WC, Abstellraum;

1. OG:

links – 1 Wohnung (55 m²): 2 Räume, Küche, Flur, Bad, Garderobe;

Mitte – 1 Wohnung (70 m²): 3 Räume, Küche, Flur, Bad, Abstellraum;

rechts – 1 Wohnung (35 m²): 1 Raum, Küche, Flur, Bad, Abstellraum;

2. OG:

links – 1 Wohnung (37 m²): 1 Raum, Küche, Flur, Bad;

Mitte links – 1 Wohnung (36 m²): 1 Raum, Küche, Flur, Bad, Abstellraum;

Mitte rechts – 1 Wohnung (52 m²): 2 Räume, Küche, Flur, Bad, Abstellraum;

rechts – 1 Wohnung (38 m²): 1 Raum, Küche, Flur, Bad, Abstellraum;

DG:

links – Trockenboden;

rechts – 1 Wohnung (71 m²): 4 Räume, Küche, Flur, Bad, Diele, Abstellraum;

Baubeschreibung

Geschosshöhen:

Keller	2,0 m	
EG	4,0 m	
1. OG	3,7 m	
2. OG	3,4 m	
DG	ca. 2,3 m	(nach Aufmaß der lichten Höhe geschätzt)

Außenwände:

0,65 m (Keller), 0,52 m (EG) und 0,40 m starkes Mauerwerk;

Innenwände:

0,52, 0,40 m, 0,25 m und 0,12 m starkes Mauerwerk;

Decke über Keller:

Aschebeton zwischen Stahlträgern;

Geschossdecken:

Holzbalkendecken;

Treppen:

dreiläufige Betonkonstruktion mit Zwischenpodesten und Terrazzobelag;

Dachkonstruktion:

Satteldach mit Betonsteindeckung vermutlich mit Dämmung und Unterspannbahnen;

Außenwandflächen:

überwiegend glatter gestrichener Putz;
baujahrestypische Gliederung aus umlaufendem Gesimsband mit Relief;
gegliederte Einfassungen und Fensterlaibungen mit Putz-Stuck-Einfassungen und Verzierungen;

Innenwandflächen:

im Treppenhaus Putz;
in den Wohnungen nicht bekannt;

Deckenflächen:

im Treppenhaus Putz;
in den Wohnungen nicht bekannt;

Fenster:

überwiegend einfache Holzfenster, tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
im EG Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden;
im Dachgeschoss überwiegend Wohndachfenster aus Holz;
im Treppenhaus Glasbausteine mit Lüftungsklappen und eine Lichtkuppel;

Türen:

2 Hauseingangstüren aus Kunststoff mit Lichtöffnungen aus Isolierverglasung;
im Haus überwiegend glatte Holztüren;

Fußböden:

im Treppenhaus baujahrestypische Steinzeugfliesen;
in den Wohnungen nicht bekannt;
im Keller tlw. Estrich, tlw. Ziegelpflaster (unterschiedliche Bodenhöhen);

Sanitärinstallation (Bad, Toilette):

Bäder vermutlich mit Wanne oder Dusche, Waschtisch und WC;
Toilette mit Handwaschbecken und WC;

Elektroinstallation:

überaltert mit wenigen Sicherungen und ohne FI-Schalter;
elektrische Tür-Öffnungsanlage;

Heizungsart, Warmwasserbereitung:

Fernwärmeheizung mit separatem Warmwasserspeicher;

Schäden/Mängel:

Putzrisse und Putzabplatzungen an den Außenwänden;
fehlende und lockere Fliesen im Treppenhaus;
deutlich erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Treppenhaus an Decken und Wänden (Wasserschaden, laut Aussage des Verwalters ca. 2021);
offenliegendes Fallrohr im Treppenhaus ohne Brandschott zur Wohnung;
Feuchtigkeit und Nässe im Keller an Boden und Wänden (insbesondere Pfützenbildung mit unklarer Ursache im Heizungsraum)

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend.
Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden nur tlw. durchgeführt (u. a. Fernwärmeheizung 2023; erneuerte Dacheindeckung ca. 2014 und ca. 2018).
Es liegt ein erkennbarer Instandhaltungsstau vor.
Laut Aussage des Verwalters bedarf es laut dem aufgrund des Wasserschadens im Dachgeschoss erfolgten Gutachtens einer statischen Überprüfung der darunterliegenden Geschossdecke.

Energetischer Zustand:

Die energetischen Anforderungen an „bestehende Gebäude“ werden in den §§ 46 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) erläutert.

Dem Gutachterausschuss wurde vom Verwalter ein Energieausweis für das Gebäude in der Ausführung als Verbrauchsausweis vorgezeigt, welcher jedoch nur bis zum 19.05.2019 gültig war.

Das Gebäude weist eine unzeitgemäße Wärmedämmung auf.

3.2. Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Wasser-, Strom-, Kanal-, Gas- und Fernwärmeanschluss vorhanden;

Einfriedung:

Zur Straßenfront Wilhelmstraße: Holzschuttschutzzaun;
Am Garagenhof: Metallgitterzaun mit Sichtschutzelementen

Wege- und Hofbefestigung:

Betonsteinpflaster

3.3. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Wohnung im Dachgeschoss nebst Kellerraum (Aufteilungsplan Nr. X)

Wohnfläche:

71 m² (gemäß Aufteilungsplan);

Räumliche Aufteilung:

4 Räume, Küche, Flur, Bad, Diele, Abstellraum;

Innenwandflächen:

überwiegend verputzt, tlw. Tapete, tlw. Kork oder Styroporverkleidung (auch im Bad)

Deckenflächen:

überwiegend Styroporplattenverkleidung, tlw. Holzverkleidung;

Fenster:

überwiegend einfache Wohndachfenster aus Holz mit Isolierverglasung aus den 1980er Jahren außerdem ein einfaches Holzfenster und ein Kunststofffenster;
eine Metallluke im Abstellraum;

Türen:

glatte Röhrenspantüren mit Stahlzargen;

Fußböden:

einfache Bodenbeläge aus PVC bzw. Laminat, tlw. unvollständig oder zurückgebaut;

Sanitärinstallation (Bad, Toilette):

vorhanden sind eine Duschtasse, ein WC und Wasseranschlüsse;

Elektroinstallation:

überaltert mit wenigen Steckdosen und Sicherungen und ohne FI-Schalter;

Heizungsart, Warmwasserbereitung:

Fernwärmeheizung mit separatem Warmwasserspeicher;

Schäden/Mängel:

unebener Boden;

tlw. fehlender Bodenbelag;

Feuchtigkeitsschäden an mehreren Wohndachfenstern

sichtbar unfachmännisch installierte Wandverkleidungen, Bodenbeläge und Elektroleitungen

ungedämmte Heizungsrohre auf Putz;

unfachmännische und unvollständige Sanitärinstallationen;

Baulicher Zustand:

Die Wohnung ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar und bedarf einer umfassenden Sanierung.

3.4. 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 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. der Annahme der baujahrtypischen 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.

3.5. 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 anhand Anlage 2 ImmoWertV in Verbindung mit den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA) bestimmt.

Wohnhaus (siehe Ziffer 3.1)

Baujahr:	1908
Alter:	116 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Modernisierungsgrad:	kleinere Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung

Der Gutachterausschuss erachtet aufgrund v. g. Beschreibung in Verbindung mit dem baulichen Zustand in Anlehnung an das entsprechende Modell der ImmoWertV Anlage 2 sowie aufgrund von Erfahrungswerten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren für das Wohnhaus als angemessen.

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

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

Es ist zu beachten, dass statt der gemäß ImmoWertV genannten „in den Normalherstellungskosten (NHK) nicht erfassten werthaltigen Bauteile“ abweichend entsprechend der gängigen Praxis seit der mittlerweile außer Kraft getretenen Sachwertrichtlinie „in der BGF nicht berücksichtigte Bauteile“ angesetzt werden. Dies entspricht der Modellkonformität, da auch die für die Wertermittlung erforderlichen Daten mit dieser Abweichung ermittelt wurden.

4.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Das **Vergleichswertverfahren** kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung stehen (ImmoWertA Nr. 6.(1).2).

Das **Ertragswertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen (ImmoWertA Nr. 6.(1).3).

Das **Sachwertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (ImmoWertA Nr. 6.(1).4).

Bei Objekten der vorliegenden Art handelt es sich sowohl um Renditeobjekte, bei denen, wie auch beim Wertermittlungsobjekt, die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht, als auch um selbstgenutzte Objekte.

Da nicht ausreichend geeignete Vergleichspreise für das Objekt zur Verfügung stehen, kann das Vergleichswertverfahren nicht zur Anwendung kommen.

Dem Gutachterausschuss stehen geeignete Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen zur Verfügung.

Daher basiert die Verkehrswertermittlung ausschließlich auf dem Ertragswertverfahren.

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 Kaufpreissammlung 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 Werteinflüsse 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 245 €/m² bei einer Grundstückstiefe von 40 m, einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 0,4.

Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein mit einem dreigeschossigen Wohnhaus bebautes Grundstück handelt, erachtet der Gutachterausschuss den benachbarten Bodenrichtwert Nr. 324 mit einem Bodenrichtwert von 220 €/m² bei einer Grundstückstiefe von 40 m, einer drei- bis viergeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 0,8 als angemessen.

5.2. Abweichungen

Aufgrund der intensiveren baulichen Ausnutzung gegenüber den Bodenrichtwertmerkmalen wird gemäß Anwendungsvorgaben (s. Grundstücksmarktbericht für die Stadt Herne Ziffer 4.7.4) ein Zuschlag in Höhe von 30 % vorgenommen. Somit wird der Bodenwertberechnung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert von rd. 286,- €/m² zugrunde gelegt.

5.3. Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjektes

Der Miteigentumsanteil des Wertermittlungsobjektes an der gesamten Besitzung beträgt 124,45/1.000.

Bei einer Gesamtgrundstücksfläche von 619 m² entfällt auf das Wertermittlungsobjekt ein ideeller Anteil von rd. 77 m².

5.4. Berechnung Bodenwertes der gesamten Besitzung

619 m ²	Bauland x	286,- €/m ²	=	177.034,- €
--------------------	-----------	------------------------	---	-------------

Bodenwert am Wertermittlungstichtag:	rd. 177.000,- €
---	------------------------

5.5. Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich entsprechend dem Miteigentumsanteil ein anteiliger Bodenwert von:

177.000,- €	x	124,45 / 1000	=	22.028,- €
-------------	---	---------------	---	------------

Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes:	rd. 22.000,- €
---	-----------------------

6. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

6.1. Allgemeines zum Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt.

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

Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden **Bewirtschaftungskosten** ergeben sich aus der Anlage 3 ImmoWertV.

Daraus ergibt sich der **Reinertrag** der Gesamtbesitzung.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.

Daher ist der Liegenschaftszinssatz nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz ist anhand einer Kaufpreisanalyse durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt worden.

Die Auswertung basiert auf Kauffällen aus einem dem Wertermittlungsstichtag entsprechenden Zeitraum mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, so dass der Ertragswert einer zum Wertermittlungsstichtag üblichen Marktlage angepasst wird.

Der **Bodenverzinsungsbetrag** ergibt sich aus dem Bodenwertanteil für eine entsprechend den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung, kapitalisiert mit dem Liegenschaftszinssatz.

Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages ist i. d. R. auch dann vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht abgerechnet worden ist.

Nach Abzug vom Reinertrag der Gesamtbesitzung ergibt sich der **Reinertrag der baulichen Anlagen**.

Der zur Kapitalisierung angesetzte **Kapitalisierungsfaktor** ist ein finanzmathematischer Rentenbarwertfaktor, der sich aus der Abhängigkeit vom jeweiligen Liegenschaftszinssatz in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Bei unterschiedlichen Restnutzungsdauern von mehreren Anlagen wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Der mit dem Barwertfaktor **kapitalisierte Reinertrag der baulichen Anlagen** zuzüglich des **Bodenwertes** ergibt in der Summe den **vorläufigen Ertragswert**.

Der abschließende **Ertragswert** ergibt sich nach der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise **Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand**. Diese werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

6.2. Tatsächlich erzielte Mieten

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet ist und steht leer.

6.3. Marktüblich erzielbare Mieten

In Anlehnung an den Mietspiegel Herne und aufgrund von Erfahrungswerten werden zum Stichtag der Wertermittlung folgende Mieten als marktüblich erzielbar erachtet:

$$\text{Wohnung} \quad 71 \text{ m}^2 \quad \times \quad 5,10 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 362,10 \text{ €}$$

$$\text{angemessene Jahresrohmiete insgesamt:} \quad 362,10 \text{ €} \times 12 = \quad \underline{\underline{4.345,- \text{ €}}}$$

In diesen Mieten sind die Betriebskosten nicht enthalten. Sie werden neben den Mieten erhoben.

6.4. Hausgeld, Instandhaltungsrücklage

Gemäß Angabe der Hausverwaltung erfolgt aktuell keine monatliche Hausgeldvorauszahlung (anteilige Gesamt- Bewirtschaftungskosten sowie Heizkosten- und Wassergeldvorauszahlung) für die Wohnung.

Die Instandhaltungsrücklage für das Gebäude beträgt gemäß Angabe des Verwalters zurzeit insgesamt **ca. 20.000,- €**.

6.5. Jährliche Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten:

$$71 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \quad \text{je m}^2 \quad 13,80 \text{ €} \quad = \quad 979,80 \text{ €}$$

Verwaltungskosten:

$$1 \text{ Eigentumswohnung} \quad = \quad 420,00 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis:

$$2 \text{ v. H. des Jahresrohertrages} \quad = \quad \underline{\underline{87,- \text{ €}}}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten insgesamt:} \quad \underline{\underline{1.487,- \text{ €}}}$$

6.6. Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Der Liegenschaftszinssatz gemäß der Regressionsformel aus dem Grundstücksmarktbericht für die Stadt Herne Ziffer 6.1.4 beträgt 3,8%.

Aufgrund des mit dem Zustand der Wohnung verbundenen Investitionsrisikos erachtet der Gutachterausschuss einen Liegenschaftszinssatz von 4,0 % als angemessen. Dieser wird der weiteren Berechnung zu Grunde gelegt.

6.7. Im Ertrag zu rentierender Bodenwert

Im Hinblick auf die Grundstücksgröße und die derzeitige bauliche Nutzung wird für die anteilige Baulandfläche ein Wert von 22.000,- € (siehe Berechnung des Bodenwertes) als im Ertrag zu rentierender Bodenwert in Ansatz gebracht.

6.8. Ertragsabhängige Restnutzungsdauer

Aufgrund der unterschiedlichen Restnutzungsdauern von baulichen Anlagen wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Die ertragsabhängige Gewichtung ergibt sich aus dem Verhältnis des jeweiligen Jahresrohertragsanteils zum gesamten Jahresrohertrag.

Für das Wertermittlungsobjekt entspricht die ertragsabhängige Restnutzungsdauer der Restnutzungsdauer (siehe Ziffer 3.5) und beträgt somit
18 Jahre.

6.9. Kapitalisierungsfaktor

Gemäß § 34 Abs. 2 ImmoWertV ist der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) zu ermitteln.

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor (KF) in Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes und der ertragsabhängigen Restnutzungsdauer zu
12,66.

6.10. Wertberechnung

Jahresrohertrag:		4.345,- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	-	<u>1.487,- €</u>
jährlicher Reinertrag	=	2.858,- €
abzgl. Bodenertragsanteil: 4,00 % von 22.000,- €	-	<u>880,- €</u>
Reinertrag der baulichen Anlagen:	=	1.978,- €
Kapitalisierungsfaktor (KF) bei einer ertragsabhängigen Restnutzungsdauer (s. Ziffer 7.1) von 18 Jahren : 12,66		
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x KF = 1.978,- € x 12,66		
	=	25.000,- €
zuzüglich Bodenwertanteil:	+	<u>22.000,- €</u>
vorläufiger Ertragswert:		47.000,- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden (auch anteilig an der Gesamtbesitzung) zur Erzielbarkeit der marktüblichen Miete über die verbleibende Restnutzungsdauer:		
	-	<u>24.000,- €</u>
Ertragswert des Wertermittlungsobjektes (§ 27 ImmoWertV):		23.000,- €

7. Ermittlung des Verkehrswertes

Die Verkehrswertermittlung basiert gemäß Ziffer 4.2 ausschließlich auf dem Ertragswertverfahren.

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

23.000,- €

(in Worten: dreiundzwanzigtausend Euro).

Herne, 24.07.2024

gez.
Schmeing
(Vorsitzender)

gez.
Probst
(Gutachter)

gez.
Werner
(Gutachter)

ausgefertigt: Herne, 26.07.2024

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 Wohnhaus Vorderansicht



Anlage 5 - Fotos Wohnhaus Hinteransicht/Garagenhof

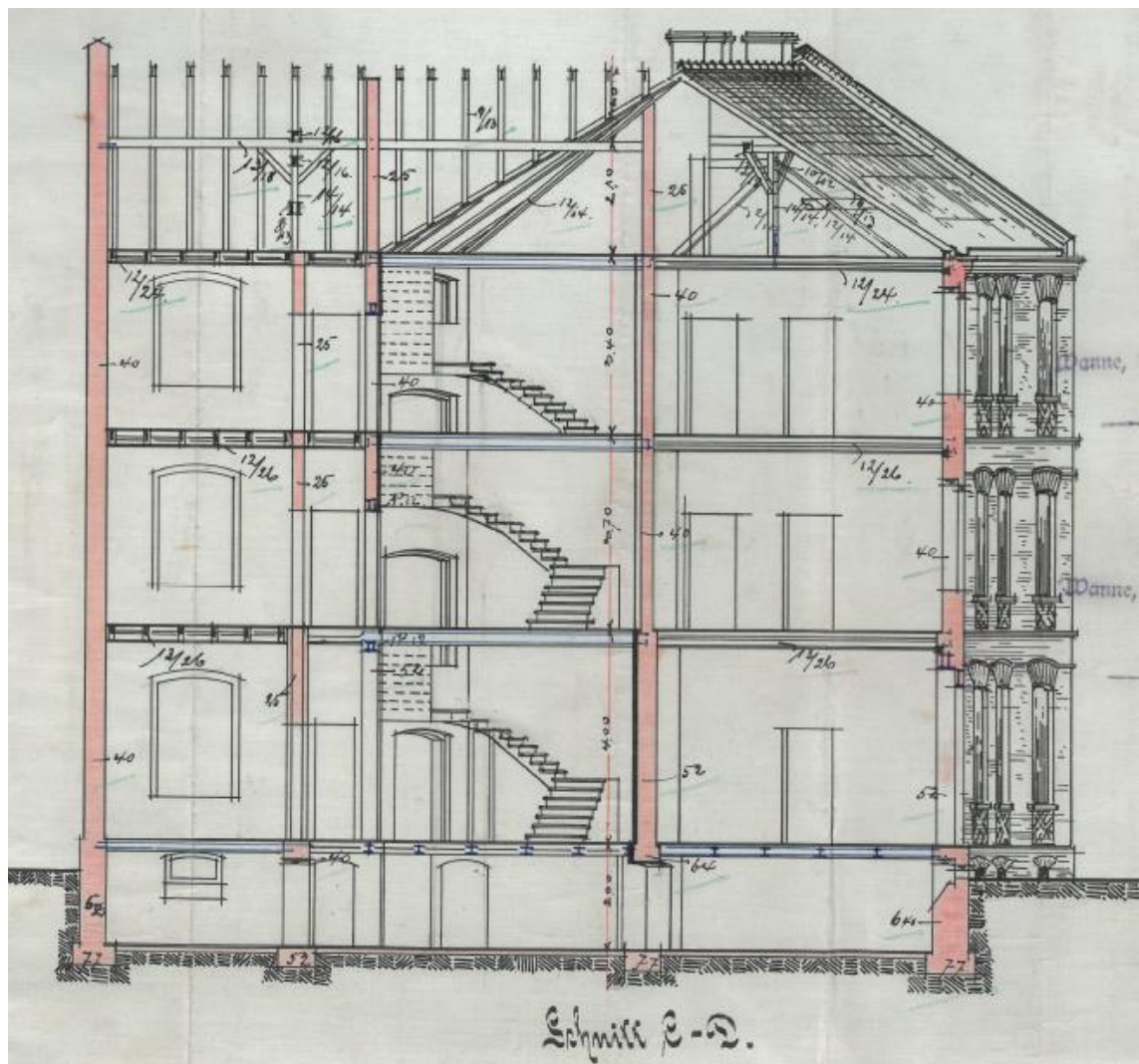


Anlage 6 - Fotos Seitenansicht



Seite 31 von 33

Anlage 8 - Schnitt gemäß Bauakte



Anlage 9 - Grundriss und Schnitt der Garagen gemäß Bauakte

