

# DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

in der Stadt Herne



## WERTGUTACHTEN

gemäß § 193 (1) Baugesetzbuch

(Internetversion)

über das Grundstück Hauptstraße 404



Die Beschreibung der baulichen Anlagen zur Erstellung dieses Wertgutachtens erfolgte nur aufgrund äußerer Erkenntnisse und den Wertermittlungsunterlagen (s. Ziffer 2.3), da eine Innenbesichtigung des Objektes nicht möglich war.

### Ermittelter Verkehrswert :

(Wertermittlungstichtag : 18.01.2024)

**210.000,-- €**

(in Worten : zweihundertzehntausend Euro)

Internetversion

Zeichen: GA 27/23  
Zeichen des Antragstellers: 007 K 007/23

**Inhaltsverzeichnis:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne .....	4
1. Grundsätze der Wertermittlung gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) .....	5
2. Allgemeine Angaben zum Gutachten .....	6
2.1 Grundsätze .....	6
2.2 Antrag und Vorgaben .....	6
2.3 Wertermittlungsunterlagen .....	6
2.4 Ortsbesichtigung .....	7
2.5 Grundbuch- und Katasterangaben (Eigentümer, Bestand) .....	7
3. Bewertungs- und Grundstücksmerkmale .....	8
3.1 Art des Bewertungsobjektes .....	8
3.2 Lage .....	8
3.3 Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit .....	8
3.4 Altlasten .....	8
3.5 Erschließung .....	8
3.6 Planungsgrundlagen .....	9
3.7 Entwicklungszustand, Grundstücksqualität .....	9
3.8 Baulasten .....	9
3.9 Grundbucheintragungen Abt. II .....	9
4. Bauliche Anlagen und Außenanlagen .....	10
4.1 Wohngebäude .....	10
4.2 Garagengebäude .....	12
4.3 Außenanlagen .....	13
4.4 Hinweise .....	13
4.5 Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen .....	14
5. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) .....	15
5.1 Bodenrichtwert .....	15
5.2 Abweichungen .....	15
5.3 Berechnung .....	15
6. Bewertungsverfahren (§ 6 (1) ImmoWertV) .....	16
6.1 Berechnung .....	17
7. Ermittlung des Verkehrswertes .....	18
7.1 Verkehrswert .....	18
Anlage 1 - Stadtplanausschnitt (nicht in dieser Internetversion) .....	19
Anlage 2 - Flurkartenausschnitt, Maßstab ca. 1:500 (nicht in dieser Internetversion) ..	20
Anlage 3 - Luftbild (nicht in dieser Internetversion) .....	21
Anlage 4 - Fotos Wohnhaus .....	22

Anlage 5 - Fotos Wohnhaus .....	23
Anlage 6 - Fotos Garage .....	24
Anlage 7 - Fotos Hofraum .....	25
Anlage 8 - Fotos Straßenumfeld Richtung Norden u. Süden .....	26
Anlage 9 - Bebauungsplanausschnitt .....	27
Anlage 10 - Grundrisse Keller u. EG gemäß Bauakte.....	28
Anlage 11 - Schnitt Keller und EG Anbau gemäß Bauakte .....	29
Anlage 12 - Grundriss und Schnitt Garagengebäude gemäß Bauakte .....	30

### **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) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW).

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist dem Fachbereich Kataster und Geoinformation 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 Gutachten hat der Gutachterausschuss in der Stadt Herne nach einer Besichtigung des Bewertungsobjektes in einer Sitzung am 18.01.2024 in folgender Besetzung beschlossen:**

**Vorsitzender: Herr Benno Schmeing (Vermessungsassessor)**

**Gutachter: Herr Jürgen Köhne (Architekt)**

**Gutachter: Herr Christian Korten (Vermessungsingenieur)**

**1. Grundsätze der Wertermittlung gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)**

Der Wertermittlung wurden 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 in Verbindung mit den Richtlinien die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-westfalen (AGVGA) Anwendung.

## **2. Allgemeine Angaben zum Gutachten**

### **2.1 Grundsätze**

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Bewertungsstichtag.

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 4.5).

Dingliche Belastungen des Bewertungsobjektes gemäß Abt. III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sowie sonstige privatrechtliche Verbindlichkeiten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

### **2.2 Antrag und Vorgaben**

Das Verkehrswertgutachten wurde am 21.09.2023 vom Amtsgericht Herne-Wanne beantragt.

Das Ergebnis soll Grundlage sein für eine Zwangsversteigerung.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss, somit der 18.01.2024.

**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 nachstehend dargestellt.

### **2.3 Wertermittlungsunterlagen**

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- die Immobilienrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- die Kaufpreissammlung
- Katasterunterlagen
- die Bauakte
- und allgemeine Fachliteratur herangezogen.

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

In der Bauakte des Fachbereichs Bauordnung der Stadt Herne sind nur unvollständige Grundrisse und Schnitte sowie wenige Informationen zum Haus vorhanden.

## 2.4 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss erfolgte am 18.01.2024. Antragsgemäß wurden dazu die Verfahrensbeteiligten eingeladen (siehe Ziffer 2.2).

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

**Eine Innenbesichtigung des Hauses sowie des Garagengebäudes wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht und Angaben über die Gebäude und eventuelle Mieter oder Verwalter nicht gemacht bzw. waren nicht ermittelbar.**

## 2.5 Grundbuch- und Katasterangaben (Eigentümer, Bestand)

Grundbuch: Wanne- Eickel, Blatt 3173

Eigentümer: gemäß Grundbuch Abt. I

Bestand:	Gemarkung Wanne-Eickel			
	Flur	7		
	Flurstück	66	Größe	1 m <sup>2</sup>
	Flurstück	351	Größe	1235 m <sup>2</sup>
				<hr/>
Größe insgesamt:				1236 m <sup>2</sup>

### **3. Bewertungs- und Grundstücksmerkmale**

#### **3.1 Art des Bewertungsobjektes**

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit einem eingeschossigen Haus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie ein Garagengebäude mit Gewächshausanbau.

Nach äußerem Anschein ist das Haus nicht bewohnt. Ob es gewerblich oder anderweitig genutzt wird, ist nicht ersichtlich bzw. bekannt (siehe Ziffer 2.4).

Die z. Zt. auf dem Grundstück stehende mobilen Gebäude bzw. Gebäudeteile (u. a. Verkaufsstand, Kleingewächshäuser, Pflanz- und Beetbehälter) sind keine Bestandteile des Grundstücks und bleiben bei der Wertfindung unberücksichtigt.

#### **3.2 Lage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Crange in normaler Wohn- und Verkehrslage wobei das nähere Umfeld überwiegend durch ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung geprägt wird. Jenseits der Hauptstraße, Ecke Friedrich-Brockhoff- Straße, befindet sich eine Grünfläche und dahinter ein Fußballplatz.

Zum fußläufigen Einkaufszentrum von Wanne an der Hauptstraße ist es ca. 1 km, eine Linienbushaltestelle ist in der Nähe vorhanden und ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz (Autobahn A 42) ist ca. 2 km entfernt.

Einmal jährlich befindet sich das Bewertungsobjekt für 10 Tage im Bereich eines großen Volksfestes (Cranger Kirmes).

#### **3.3 Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit**

Wohngrundstück in Ecklage mit einer Frontlänge von ca. 21 m an der Hauptstraße und ca. 52 m an der Fred-Endrikat-Straße.

Die Geländeoberfläche ist eben.

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

#### **3.4 Altlasten**

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

#### **3.5 Erschließung**

Das betreffende Grundstück wird von den Gemeindestraßen Hauptstraße und Fred-Endrikat-Straße erschlossen.



Dieses sind zweispurige Straßen 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.

### **3.6 Planungsgrundlagen**

*Regionalflächennutzungsplandarstellung:*  
Wohnbaufläche

*Bebauungsplanfestsetzungen (Bebauungsplan Nr.: 1 vom 01.01.1964):*  
für den überwiegenden westlichen Grundstücksteil: Allgemeines Wohngebiet, zwingend dreigeschossige Bauweise;  
für die Restfläche (ca. 300 m<sup>2</sup>): Reines Wohngebiet, zweigeschossige Bauweise.  
Ansonsten wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen (siehe Anlage 9).

*Fluchtlinien:*  
Es bestehen keine Fluchtlinien.

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

### **3.7 Entwicklungszustand, Grundstücksqualität**

Aufgrund der o. a. Bebauungsplanfestsetzungen ist das Bewertungsgrundstück als Baugrundstück einzustufen und als ‚baureifes Land‘ zu bewerten.

### **3.8 Baulasten**

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

### **3.9 Grundbucheintragungen Abt. II**

lfd. Nr. 4 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne- Wanne, 7 K 7/23).  
Eingetragen am 26.07.2023.

Die Eintragung hat in diesem Gutachten keine wertbeeinflussende Wirkung.

#### **4. Bauliche Anlagen und Außenanlagen**

(Brutto- Grundfläche nach DIN 277 Ausgabe 2005, Wohnfläche gemäß Bauakte nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) sowie DIN 283 Ausgabe 1962)

**Da das Grundstück sowie die Gebäude nicht besichtigt werden konnten (siehe Ziffer 2.4), basiert die Beschreibung auf den Erkenntnissen der äußeren Beobachtungen, den Wertermittlungsunterlagen (siehe Ziffer 2.3) und den Erfahrungswerten des Gutachterausschusses.**

**Aufgrund von unvollständigen Bauplänen und wenigen Angaben in der Bauakte sind die Maße und Beschreibungen zum Teil nur circa oder vermutlich angegeben.**

##### **4.1 Wohngebäude**

###### Allgemeines

*Baujahr:* vor 1909

*Anzahl der Vollgeschosse:* 1

*Anzahl der Wohnungen:* vermutlich 2

*Wohnfläche:* ca. 150 m<sup>2</sup>

*Brutto-Grundfläche:* ca. 302 m<sup>2</sup>

*Unterkellerung:* überwiegend unterkellert

*Dachgeschoss:* vermutlich ausgebaut

###### Räumliche Aufteilung

*Keller:*

Abstellkeller, Waschküche

*EG:*

2 Eingänge, 2 Flure mit Treppen zum DG, 4 Räume, vermutlich Bad, Abstellkammer;

*DG:*

2 Treppenzugänge, 4 Räume, vermutlich Bad;

###### Baubeschreibung

*Geschosshöhen:*

Keller      1,9 m und 2,1 m

EG              ca. 3,0 m

DG              ca. 2,7 m

*Außenwände:*

0,51 m, 0,25 m und 0,14 m starkes Mauerwerk und Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung;

*Innenwände:*

0,51 m, 0,38 m, 0,25 m und 0,14 m starkes Mauerwerk und Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung;

*Decke über Keller:*

vermutlich Aschebeton zwischen T- Trägern;

*Geschossdecken:*

vermutlich Holzbalkendecke;

*Treppen:*

vermutlich zwei einläufige Holzkonstruktionen;

*Dachkonstruktion:*

Satteldach mit Betonsteindeckung;

*Außenwandflächen:*

überwiegend gestrichener Reibputz, Sockel mit Waschputz; Hinterfront glatter Putz; nördliche Giebelwand sichtbares Holzfachwerk mit Ziegelsteinausfachung, Dachgaube mit Bauplatten verkleidet; Kaminköpfe mit Faserplatten verkleidet;

*Innenwandflächen:*

vermutlich Putz, tlw. gefliest (Bad, Toilette);

*Deckenflächen:*

vermutlich Putz;

*Fenster:*

überwiegend Holzfenster mit Einfachverglasung und im EG mit Rollläden, tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung;

*Türen:*

Hauseingangstür aus Holzrahmen mit Verglasung und Ziergitter; Hofausgangstür aus Holzrahmen mit Verglasung;  
im Haus vermutlich Holztüren

*Fußböden:*

vermutlich gängige Bodenbeläge;

*Sanitärinstallation (Bad, Toilette):*

vermutlich Bäder mit Wanne oder Dusche, Waschtisch und WC;

*Elektroinstallation:*

vermutlich nicht zeitgemäß

*Heizungsart, Warmwasserbereitung:*

vermutlich Einzelöfen oder Elektroheizungen,  
Warmwasserbereitung über Elektrogeräte;

*Besonders zu veranschlagende Bauteile:*

Anbau/Stall – 0,14 m starke Mauerwerkskonstruktion, Holzdach mit Bitumenschweißbahnen, Metalltür;

*Schäden/Mängel:*

äußerlich erkennbar sind schadhafte Fenster und Rollläden, Schäden an der Dacheindeckung am Ortgang; zahlreiche Risse und Abplatzungen am Außenputz bzw. Mauerwerk;

*Baulicher Zustand:*

Augenscheinlich dem Alter entsprechend schlecht. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen sind nicht ersichtlich, es hat vermutlich überalterte bzw. mangelhafte Ausstattungselemente.

Das Haus hat gemäß den vorliegenden Plänen einen unzeitgemäßen Grundriss sowie eine geringe Wärmedämmung.

Das Vorhandensein eines Energieausweises ist nicht bekannt.

## **4.2 Garagengebäude**

*Baujahr:* 1963

*Nutzfläche:* 24 m<sup>2</sup>

*Brutto-Grundfläche:* 29 m<sup>2</sup>

*Beschreibung:*

*Außenwände:*

0,25 m starkes Mauerwerk;

*Dachkonstruktion:*

Pulldach aus Stahlbetonstegplatten auf T-Trägern;

*Fenster:*

nicht ersichtlich;

*Tor/Tür:*

ein Stahlschwingtor, eine Metalltür;

*Fußboden:*

vermutlich Estrich;

*Installationen:*

nicht bekannt;

*Sonstiges:*

angebautes Gewächshaus – Mauerwerkssockel mit aufgesetzter Verglasung zwischen Metallprofilen;

*Schäden/Mängel:*

erkennbar sind zahlreiche Risse und Putzabplatzungen, Schäden an Dachattika;

*Baulicher Zustand:*

dem Alter entsprechend, Erhaltungsmaßnahmen sind nicht erkennbar. Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem schlechten baulichen Zustand.

#### **4.3 Außenanlagen**

*Ver- und Entsorgungsanlagen:*

vermutlich Wasser-, Strom- und Kanalanschluss vorhanden;

*Einfriedung:*

überwiegend ca. 2,0 m hoher Bauzaun aus Metallgitterelementen auf Kunststoffhalterungen, tlw. vor ca. 1,0 m hohen Metallgitterzaun; tlw. Maschendrahtzaun an Eisenrohren.

Zwischen Garagengebäude und Haus ca. 2,5 m hohe Mauer mit Metalltür.

*Wege- und Hofbefestigung:*

überwiegend Schotter oder Asche, tlw. Betonflächen

#### **4.4 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 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.

#### **4.5 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 wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

##### Wohnhaus (siehe Ziffer 4.1)

Baujahr:	vor 1909
Alter:	über 115 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

##### Garagengebäude (siehe Ziffer 4.2)

Baujahr:	1963
Alter:	61 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre

Aufgrund der umfangreichen Mängel und Schäden und des oben beschriebenen Zustandes der Gebäude in Verbindung mit dem offensichtlich länger währenden Leerstandes ist der Gutachterausschuss der Auffassung, dass die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann (siehe Ziffer 6.).

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

### **5.1 Bodenrichtwert**

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

Der Wert des Grund und Bodens wird daher von geeigneten Bodenrichtwerten abgeleitet. Der Bodenrichtwert bezieht sich in der Regel auf den Grund und Boden eines 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 2023 in der Zone des Bewertungsobjektes beträgt 210,- €/m<sup>2</sup> bei einer Grundstückstiefe von 40 m, einer drei- bis fünfgeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 1,0.

Der Gutachterausschuss legt diesen Wert den weiteren Berechnungen zugrunde.

### **5.2 Abweichungen**

Aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes auf der Grundlage der Bebauungsplanvorgaben (siehe Anlage 9) gegenüber den Bodenrichtwertmerkmalen wird gemäß Anwendungsvorgaben ein Abschlag in Höhe von 20 v.H. vorgenommen und somit ein Wert von 168,- €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

### **5.3 Berechnung**

1236 m <sup>2</sup> Bauland x	168,- €/m <sup>2</sup>	=	207.648,- €
-------------------------------	------------------------	---	-------------

<b>Bodenwert am Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>rd.</b>	<b>207.600,- €</b>
--	------------	--------------------

## **6. Bewertungsverfahren (§ 6 (1) ImmoWertV)**

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

Für den Grundstücksmarkt in Herne existiert eine Auswertung von Verkäufen von unwirtschaftlichen Ein- und Zweifamilienhäusern (Altbebauung) durch den Gutachterausschuss, die sich unter Ziffer 5.3.3 auf Seite 53 des Grundstücksmarktberichtes 2023 für die Stadt Herne wiederfindet.

Es handelt sich bei der unwirtschaftlichen Altbebauung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern um Gebäude 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/Toilette. 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 ab.

Verkäufe derartiger Objekte aus den Jahren 2018 bis 2022 sind einer mathematisch-statistischen Analyse unterzogen worden.

Dabei wurden insgesamt ca. 15 nicht öffentlich geförderte Objekte hinsichtlich möglicher Einflussgrößen wie Baujahr, Gesamtwohnfläche, Ausstattung und Bodenwert untersucht. Als Prüfgröße wird der Gebäudepreis pro Quadratmeter Wohnfläche 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 Gebäude folgender Mittelwert zum Stichtag 01.01.2023 festhalten:

Gebäudewert pro Quadratmeter Wohnfläche = 14,-- €/m<sup>2</sup>

Der Gutachterausschuss hält diesen Ansatz zur Wertfindung des Bewertungsobjektes für sachgerecht im Sinne der o. a. Vorgabe der ImmoWertV.

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

Das Garagengebäude stellt aufgrund der geringen und schlechten Bausubstanz hier keinen Wert dar.



## 6.1 Berechnung

**Bodenwert am Wertermittlungstichtag (s. Ziffer 5.3):** **207.600,- €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Restwert der Wohnhauses gem. Ziffer 5.

150 m<sup>2</sup> Wohnfläche x 14,- €/m<sup>2</sup> = + 2.100,- €

**Bodenwert und Gebäuderestwert:** **rd. 209.700,- €**

## 7. Ermittlung des Verkehrswertes

### 7.1 Verkehrswert

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

Der Wert der Bewertungsobjekte spiegelt sich daher auf der Grundlage der Auswertung von Verkäufen von unwirtschaftlichen Ein- und Zweifamilienhäusern (Altbebauung) durch den Gutachterausschuss wider (siehe Ziffer 6).

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird daher der Verkehrswert am **Wertermittlungstichtag 18.01.2024** ermittelt zu

**210.000,- €**

(in Worten: zweihundertzehntausend Euro).

Herne, 18.01.2024

gez. Schmeing  
(Vorsitzender)

gez. Köhne  
(Gutachter)

gez. Korten  
(Gutachter)

ausgefertigt: Herne, 22.01.2024

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**



**Anlage 5 - Fotos Wohnhaus**





**Anlage 6 - Fotos Garage**





**Anlage 7 - Fotos Hofraum**

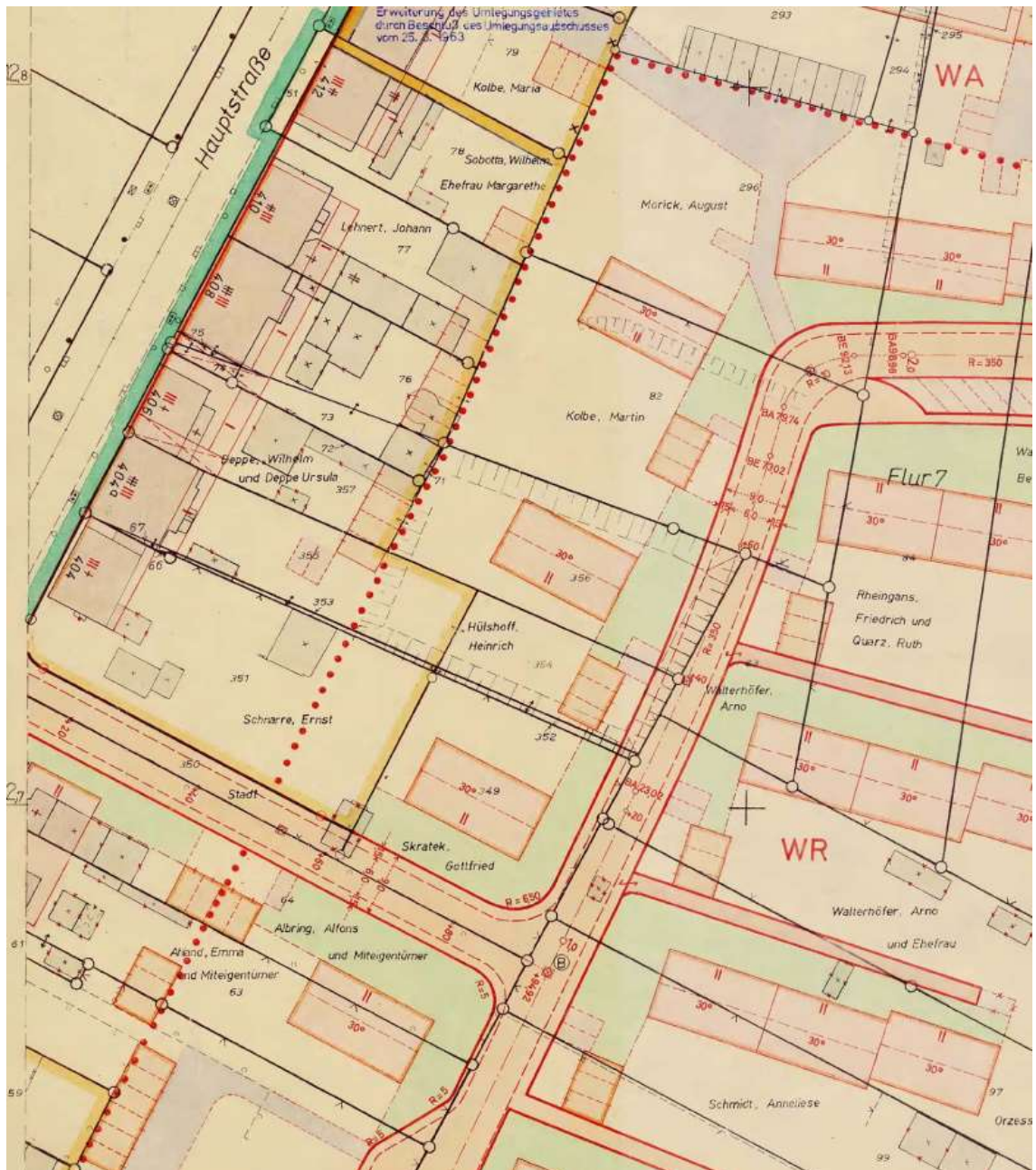


**Anlage 8 - Fotos Straßenumfeld Richtung Norden u. Süden**

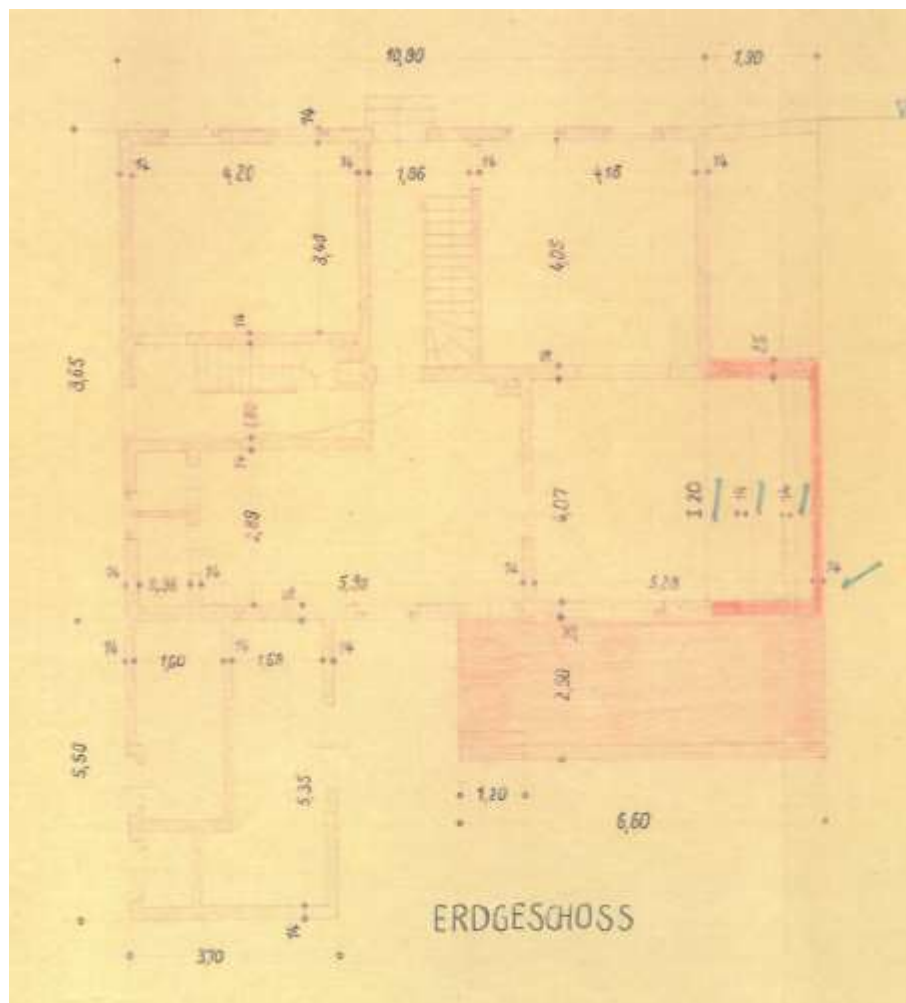
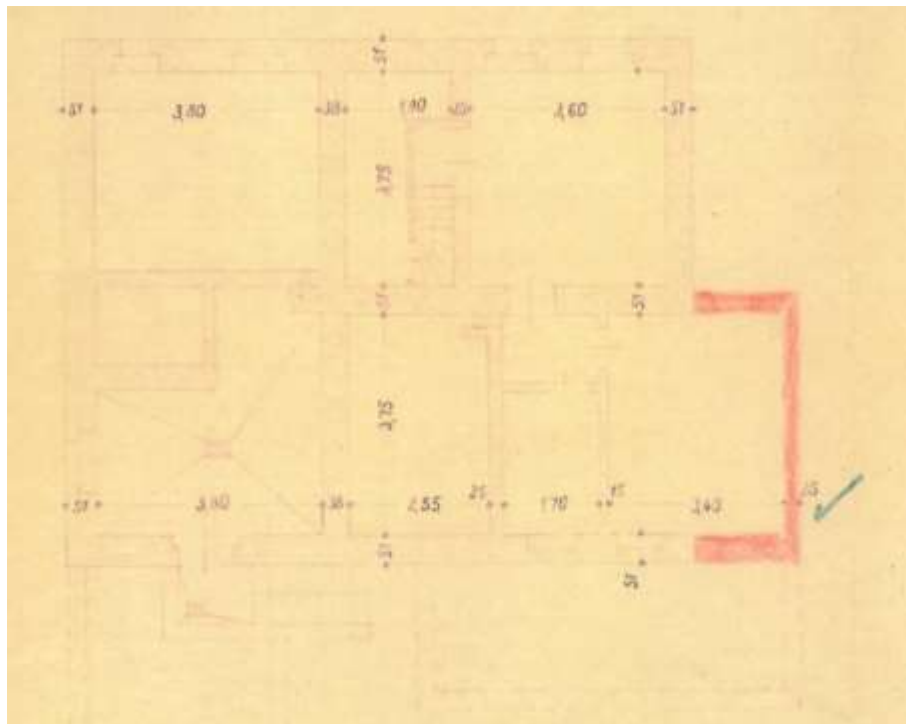




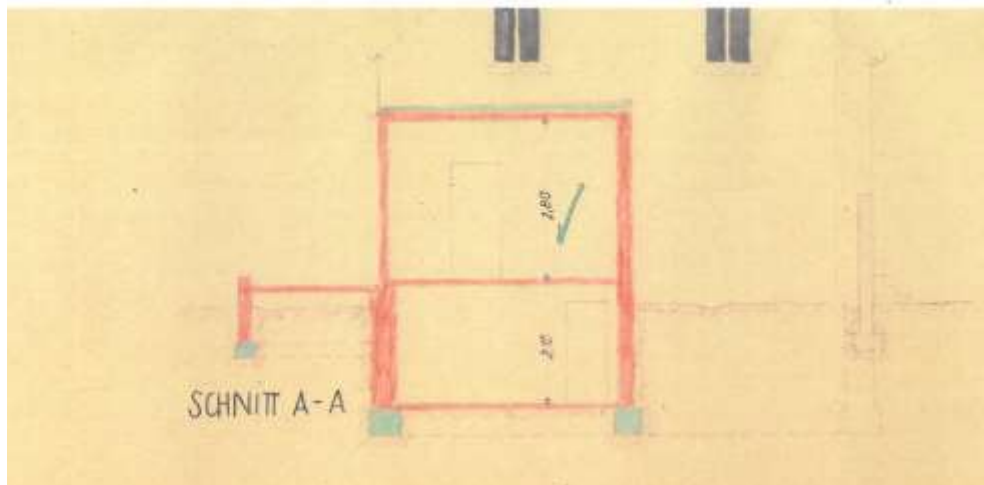
Anlage 9 - Bebauungsplanausschnitt



**Anlage 10 - Grundrisse Keller u. EG gemäß Bauakte**



**Anlage 11 - Schnitt Keller und EG Anbau gemäß Bauakte**



## Anlage 12 - Grundriss und Schnitt Garagengebäude gemäß Bauakte

