

**DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE**

**in der Stadt Herne**



**WERTGUTACHTEN**

**gemäß § 193 (1) Baugesetzbuch**

**(Internetversion)**

**über das Grundstück Fred- Endrikat- Str. 1**



**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)

**260.000,-- €**

**(in Worten : zweihundertsechzigtausend Euro)**

Internetversion

Zeichen:  
Zeichen des Antragstellers:

GA 28/23  
007 K 008/23

**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. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV).....	16
6.1 Allgemeines zum Ertragswertverfahren .....	16
6.2 Einkommende Netto- Mieten .....	17
6.3 Angemessene marktübliche Netto-Mieten .....	17
6.4 Jährliche Bewirtschaftungskosten .....	18
6.5 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages.....	18
6.6 Im Ertrag zu rentierender Bodenwert.....	18
6.7 Wertberechnung.....	19
7. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV).....	20
7.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren .....	20

7.2	Berechnung.....	21
8.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	23
8.1	Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren .....	23
8.2	Verkehrswert.....	23
Anlage 1	- Stadtplanausschnitt (nicht in dieser Internetversion) .....	24
Anlage 2	- Flurkartenausschnitt, Maßstab ca. 1:500 (nicht in dieser Internetversion) ..	25
Anlage 3	- Luftbild (nicht in dieser Internetversion).....	26
Anlage 4	- Fotos Wohnhaus .....	27
Anlage 5	- Fotos Wohnhaus .....	28
Anlage 6	- Fotos Garage .....	29
Anlage 7	- Foto Hofraum .....	30
Anlage 8	- Fotos Straßenumfeld Richtung Norden u. Westen .....	31
Anlage 9	- Bebauungsplanausschnitt .....	32
Anlage 10	- Grundrisse Keller u. EG gemäß Bauakte.....	33
Anlage 11	- Grundrisse OG u. DG gemäß Bauakte .....	34
Anlage 12	- Schnitte gemäß Bauakte .....	35

### **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 Grundstückmarkt 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
- der Grundbuchauszug
- die Kaufpreissammlung
- Katasterunterlagen
- die Bauakte
- der Mietspiegel Herne
- 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 unzureichende Grundrisse des Hauses 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 eventuelle Mieter oder Verwalter nicht gemacht bzw. waren nicht ermittelbar.**

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

Grundbuch: Wanne- Eickel, Blatt 5629

Eigentümer: gemäß Grundbuch Abt. I

Bestand: Gemarkung Wanne-Eickel  
Flur 7  
Flurstück 392  
Größe 936 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 zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie ein Garagegebäude mit 2 Stellplätzen.

#### **3.2 Lage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Crange in normaler Wohn- und Verkehrslage wobei das nähere Umfeld überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung geprägt wird. 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 findet in der Nähe des Bewertungsobjektes für 10 Tage ein großes Volksfest statt (Cranger Kirmes).

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

Wohngrundstück in Ecklage mit Frontlängen von ca. 27 m und ca. 32 m.

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 der Gemeindestraße Fred-Endrikat-Straße erschlossen.

Die Fred-Endrikat-Straße ist eine zweispurige Straße mit beiderseitigen plattierten Bürgersteigen und entsprechender Kanalisation und Beleuchtung. Zurzeit ist sie durch mobile Metallabsperrungen zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem Hausgrundstück Nr. 2 a für den Durchgangsverkehr gesperrt.

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



### **3.6 Planungsgrundlagen**

*Regionalflächennutzungsplandarstellung:*  
Wohnbaufläche

*Bebauungsplanfestsetzungen (Bebauungsplan Nr.: 1 vom 01.01.1964):*  
Reines Wohngebiet, zwingend 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. 5 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne- Wanne, 7 K 8/23).  
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 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.**

##### 4.1 **Wohngebäude**

###### Allgemeines

*Baujahr:* 1964

*Anzahl der Vollgeschosse:* 2

*Anzahl der Wohnungen:* 6

*Wohnfläche:* ca. 384 m<sup>2</sup>

*Brutto-Grundfläche:* 732 m<sup>2</sup>

*Unterkellerung:* voll unterkellert

*Dachgeschoss:* überwiegend ausgebaut

###### Räumliche Aufteilung

*Keller:*

Abstellkeller, Waschküche

*EG:*

links – 1 Wohnung mit Flur, 2 Wohnräumen, Küche, Bad, Balkon;

rechts – 1 Wohnung mit Diele mit Abstellkammer, 3 Wohnräumen (2 Wohnräume mit großer Türöffnung verbunden), Küche, Bad, Terrasse;

*OG:*

links – 1 Wohnung mit Flur, 3 Wohnräumen, Küche, Bad, Balkon;

rechts – 1 Wohnung mit Flur, 3 Wohnräumen, Küche, Bad, Balkon;

*DG:*

links – 1 Wohnung mit Flur, 1 Wohnraum, 2 Abstellräume, Bad;

rechts – 1 Wohnung mit Flur, 2 Wohnräumen, Küche, Bad, Abstellraum;

Baubeschreibung

*Geschosshöhen:*

Keller	2,3 m
EG	2,8 m
OG	2,8 m

*Außenwände:*

0,365 m und 0,24 m starkes Mauerwerk;

*Innenwände:*

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

*Decke über Keller:*

Stahlbeton;

*Geschossdecken:*

Stahlbeton;

*Treppen:*

zweiläufige Stahlbetonkonstruktionen;

*Dachkonstruktion:*

Satteldach mit Dachsteindeckung;

*Außenwandflächen:*

überwiegend Kratzputz, Sockel Waschputz;

*Innenwandflächen:*

vermutlich Putz, tlw. gefliest (Bäder);

*Deckenflächen:*

vermutlich Putz;

*Fenster:*

überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im EG mit Rollläden, im DG tlw. Wohndachfenster aus Holz mit Isolierverglasung, im Treppenhaus Holzfenster mit Buntglas;

*Türen:*

Hauseingangstür 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 baujahrestypisch;

*Heizungsart, Warmwasserbereitung:*

Öl- Zentralheizung;

Warmwasserbereitung vermutlich über Elektrogeräte;

*Besonders zu veranschlagende Bauteile:*

seitlicher Anbau/Terrasse – Wände aus Leichtbauplatten, Unterkonstruktion nicht ersichtlich; Dach aus Profileisen mit Well- PVC- Platten; beschichtete Alurahmentür mit Lichtöffnung; Boden vermutlich Zementplatten;

3 Balkone – Betonkragplatten, Brüstungen aus Edelstahlrohren mit Kunststoffplatten;

*Schäden/Mängel:*

äußerlich erkennbar sind schadhafte Dacheindeckung und Schäden an den Dachrinnen und Fallrohren, zahlreiche Risse und Abplatzungen am Außenputz bzw. Mauerwerk; Schäden an den Balkonkragplatten, Balkon OG rechts mit zu kleinen Brüstungsplatten;

*Baulicher Zustand:*

augenscheinlich dem Alter entsprechend. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen sind nicht ersichtlich. Das Haus hat, bis auf erneuerte Fenster, vermutlich baujahrestypische, überalterte Ausstattungselemente. Die Terrasse ist augenscheinlich nicht fertiggestellt und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand.

Das Haus hat eine geringe Wärmedämmung, das Vorhandensein eines Energieausweises ist nicht bekannt.

## **4.2 Garagengebäude**

*Baujahr:* 1965

Anzahl der Stellplätze/Räume: 2

*Nutzfläche:* ca. 36 m<sup>2</sup>

*Brutto-Grundfläche:* ca. 43 m<sup>2</sup>

Beschreibung:

*Außenwände/Innenwände:*

0,24 m/0,115 m starkes Mauerwerk;

*Dachkonstruktion:*

Pultdach aus Wellfaserzementplatten, vermutlich auf Holzbalken;

*Fenster:*

ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung;

*Tor/Tür:*

zwei Stahlschwingtore, eine Metalltür;

*Fußboden:*

vermutlich Estrich;

*Installationen:*

nicht bekannt;

*Schäden/Mängel:*

erkennbar sind Risse und Putzabplatzungen, ein Tor mit starken Farbabplatzungen, überalterte Dacheindeckung;

*Baulicher Zustand:*

dem Alter entsprechend, Erhaltungsmaßnahmen sind nicht erkennbar.

#### **4.3 Außenanlagen**

*Ver- und Entsorgungsanlagen:*

vermutlich Wasser-, Strom- und Kanalanschluss vorhanden;

*Einfriedung:*

überwiegend Metallgitterzaun an Metallpfosten, zur Straße ca. 1,0 m hoch, zum nördlichen Nachbargrundstück ca. 2,0 m hoch;

*Wege- und Hofbefestigung:*

zum Hauseingang Weg aus Betonsteinpflaster, ansonsten Schotter oder Asche;

#### **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 beispielweise 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:	1964
Alter:	60 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

##### Garagengebäude (siehe Ziffer 4.2)

Baujahr:	1965
Alter:	59 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre

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 20 Jahren für das Wohnhaus sowie 20 für das Garagengebäude als angemessen.

## 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 zwei- bis dreigeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Der Gutachterausschuss legt diesen Wert den weiteren Berechnungen zugrunde.

### 5.2 Abweichungen

Aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes gegenüber den Bodenrichtwertmerkmalen wird gemäß Anwendungsvorgaben ein Abschlag in Höhe von 17 v.H. vorgenommen und somit ein Wert von 174,- €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

### 5.3 Berechnung

936 m<sup>2</sup> Bauland x 174,- €/m<sup>2</sup> = 162.864,- €

**Bodenwert am Wertermittlungsstichtag: rd. 162.900,- €**

## 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 marktüblichen erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die evtl. einkommende Miete entsprechend geprüft wird.

Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden **Bewirtschaftungskosten** ergeben sich aus tatsächlichen Werten, Erfahrungswerten bzw. den Modellansätzen der Anlage 3 ImmoWertV sowie den Modellwerten der AGVGA. 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 Bewertungsstichtag 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 **Barwertfaktor** bzw. 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.

Die Ermittlung des entsprechenden **Bodenwertanteils** erfolgt unter Ziffer 5 und ergibt in der Summe den **vorläufigen Ertragswert**.

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



## 6.2 Einkommende Netto- Mieten

Die einkommenden Mieten sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt bzw. waren nicht ermittelbar.

## 6.3 Angemessene marktübliche Netto-Mieten

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

Lage		Größe [m <sup>2</sup> ]	monatl. Miete [€]      [€/m <sup>2</sup> ]		Jahresrohrente [€]
EG	rechts	87	487,20	5,60	5.846,-
	links	59	330,40	5,60	3.965,-
OG	rechts	71	397,60	5,60	4.771,-
	links	73	408,80	5,60	4.906,-
DG	rechts	47	235,00	5,00	2.820,-
	links	47	235,00	5,00	2.820,-
1 Garage rechts			50,00		600,-
1 Garage links			60,00		720,-

angemessene Jahresrohrente insgesamt: **26.448,- €**

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

#### 6.4 Jährliche Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten:

384 m <sup>2</sup> Wohnfläche	je m <sup>2</sup>	13,75 € =	5.280,00 €	
2 Garagen	jeweils	104,00 € =	208,00 €	
			insges.:	5.488,- €

Verwaltungskosten:

6 Mietwohneinheiten je		351,00 € =	2.106,00 €	
2 Garagen je		46,00 € =	92,00 €	
			insges.:	2.198,- €

Mietausfallwagnis:

2 v. H. des Jahresrohertrages		=		<u>529,- €</u>
-------------------------------	--	---	--	----------------

Bewirtschaftungskosten insgesamt: **8.215,- €**

#### 6.5 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Aufgrund einer Grundstücksmarktanalyse basierend auf Kaufpreisauswertung ermittelt der Gutachterausschuss für das zu bewertende Objekt einen marktkonformen Liegenschaftszinssatz von 3,50 % . Dabei spiegelt sich insbesondere das hohe Investitionsrisiko in ein derartiges Objekt wider.

#### 6.6 Im Ertrag zu rentierender Bodenwert

Im Hinblick auf die Grundstücksgröße und die derzeitige bauliche Nutzung wird eine Baulandfläche von 936 m<sup>2</sup> mit einem Wert von 162.900,- € (s. Berechnung des Bodenwertes) als im Ertrag zu rentierender Bodenwert in Ansatz gebracht.

## 6.7 Wertberechnung

Jahresrohertrag:	26.448,- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	- <u>8.215,- €</u>
jährlicher Reinertrag	= 18.233,- €
abzgl. Bodenertragsanteil: 3,50 % von 162.900,- €	- <u>5.702,- €</u>
Reinertrag der baulichen Anlagen:	= 12.531,- €
Barwertfaktor (BarF) bei einer ertragsabhängigen Restnutzungsdauer (s. Ziffer 7.1) von 20 Jahren : 14,21	
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x BarF = 12.531,- € x 14,21	= 178.100,- €
zuzüglich Bodenwert:	+ <u>162.900,- €</u>
vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:	341.000,- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden (notwendiger Reparaturbedarf zur nachhaltigen Erzielbarkeit der Miete):	- <u>50.000,- €</u>
<b>Ertragswert des Grundstücks (§ 27 ImmoWertV):</b>	<b>291.000,- €</b>

## 7. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

### 7.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren

Bei dem Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Eine Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt gemäß § 35 (3) ImmoWertV durch die Anwendung eines Sachwertfaktors gemäß § 21 (3) ImmoWertV.

Für die Gebäudebewertung werden die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen anhand der Normalherstellungskosten (ohne Kosten der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen) ermittelt.

Dafür werden die Kostenkennwerte des Tabellenwerkes der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf die Preisverhältnisse von 2010 und werden entsprechend **NHK 2010** genannt. Die ermittelten Werte der NHK 2010 beinhalten zudem die Baunebenkosten (insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen) sowie die Umsatzsteuer. Sie stellen dann die Kosten für die marktübliche Herstellung unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweise (nicht Rekonstruktionskosten) als Grundflächenpreise in €/m<sup>2</sup>– Brutto-Grundfläche (**BGF**) zum Basisjahr 2010 dar.

Multipliziert mit der BGF des Bewertungsobjektes ergibt der Herstellungswert der mit dem jeweiligen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen ist. Ergänzt mit den Herstellungskosten bisher nicht erfasster Bauteile wird der Wert mit dem Regionalfaktor angepasst.

Bei der Wertminderung wegen Alters wird auf der Grundlage des Verhältnisses der **Restnutzungsdauer** zur Gesamtnutzungsdauer (siehe Ziffer 4.5) das Gebäudealter berücksichtigt.

Die entsprechende Berechnung des **Alterswertminderungsfaktors** erfolgt linear.

Der Wert der bisher nicht berücksichtigten der **baulichen Außenanlagen** sowie **sonstigen Anlagen** wird nach Erfahrungssätzen bzw. nach Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters ermittelt.

Die Ermittlung des entsprechenden **Bodenwertes** erfolgt unter Ziffer 5.

Zur **Anpassung an die entsprechende Grundstücksmarktlage** am Bewertungsstichtag ist anhand einer Kaufpreisauswertung von Verkäufen ähnlicher Objekte ein Zu- bzw. Abschlag in Form eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (§ 39 ImmoWertV) ermittelt worden.

Besondere Merkmale des Bewertungsobjektes wie beispielsweise **Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand** werden abschließend durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

## 7.2 Berechnung

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes am  
 Wertermittlungstichtag zur Basis 2010 ( = 100): 179,0

Gebäude	Garagen	Wohnhaus
<i>Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV):</i>		
BGF:	43 m <sup>2</sup>	732 m <sup>2</sup>
NHK 2010 (Kostenkennwert) :	350,- €/m <sup>2</sup>	728,- €/m <sup>2</sup>
Herstellungskosten 2010: NHK x BGF =	15.050,- €	532.896,- €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile: Balkone, seitr. Anbau/Terrasse:		15.000,- €
Herstellungskosten insgesamt:	15.050,- €	547.896,- €
Herstellungskosten am Bewertungstichtag:	26.940,- €	980.734,- €
Anpassung mit Regionalfaktor = 1,0	26.940,- €	980.734,- €
<i>Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)</i>		
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	60 Jahre	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	20 Jahre	20 Jahre
Alterswertminderungsfaktor:	0,3333	0,2500
Wert der baulichen Anlagen:	8.979,- €	245.184,- €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV): rd. 254.200,- €

zuzüglich vorläufiger Sachwert (Zeitwert)  
 der baulichen Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV): + 10.000,- €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und  
 Außenanlagen insgesamt (Übertrag): 264.200,- €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt (Übertrag):	264.200,- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	+ <u>162.900,- €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (§ 35 ImmoWertV):	427.100,- €
Grundstücksmarktanpassung (siehe Ziffer 7.1): Sachwertfaktor = 0,80 20 % Abschlag =	- <u>85.400,- €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	341.700,- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden: Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung (u. a. geringer Wärmedämmung, Ausstattungsmängel):	- 50.000,- €  - <u>30.000,- €</u>
<b>Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV):</b>	<b>261.700,- €</b>

## 8. Ermittlung des Verkehrswertes

### 8.1 Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

Ertragswert: 291.000,- € (siehe Ziffer 6.)

Sachwert: 261.700,- € (siehe Ziffer 7.)

### 8.2 Verkehrswert

Bei Objekten der vorliegenden Art handelt es sich in der Regel um Renditeobjekte, bei denen, wie auch beim Bewertungsobjekt, die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Die Verkehrswertfindung basiert daher überwiegend auf dem Ertragswertverfahren.

Die Sachwertberechnung ist lediglich zur Unterstützung herangezogen worden.

Aufgrund der hier nicht möglichen Innenbesichtigung und des damit verbundenen unbekanntes Zustandes wird wegen des Investitionsrisikos vom Gutachterausschuss ein Sicherheitsabschlag von ca. 10 v. H. vorgenommen.

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

**260.000,- €**

(in Worten: zweihundertsechzigtausend 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**



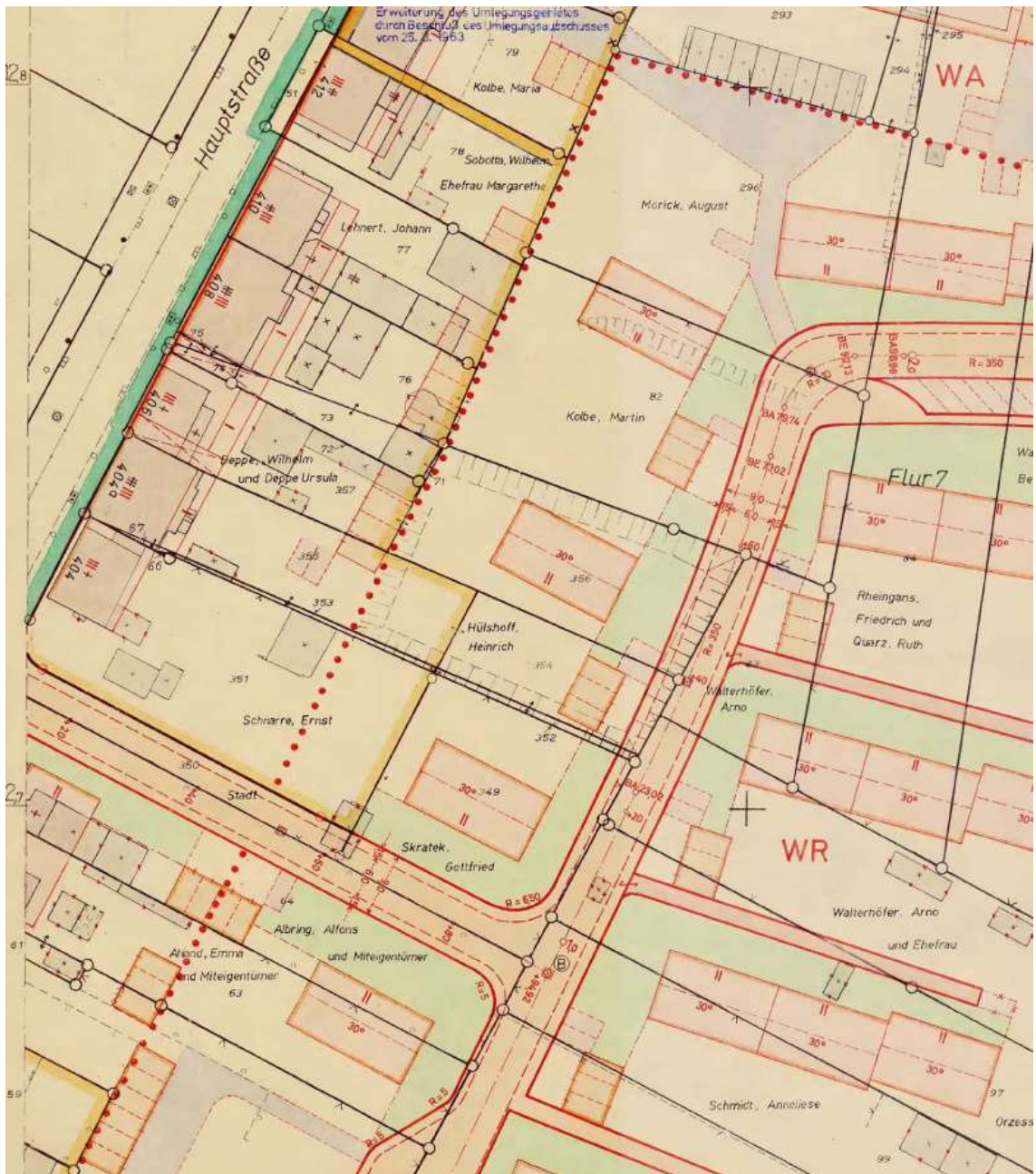
**Anlage 7 - Foto Hofraum**



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

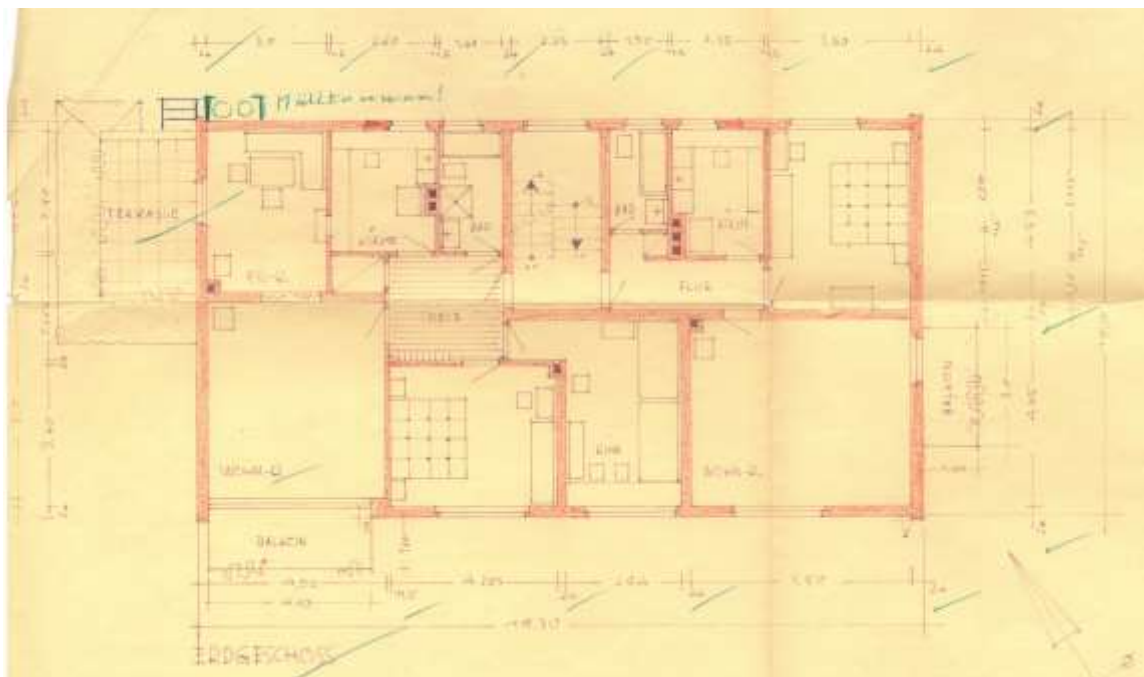
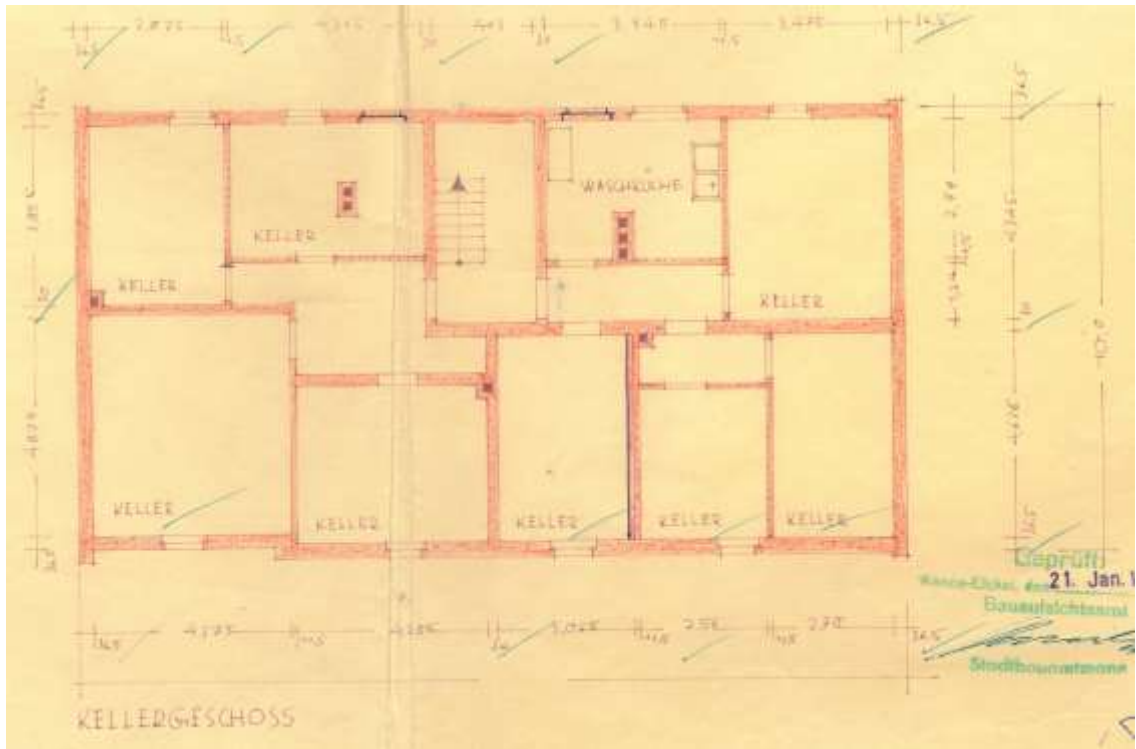


Anlage 9 - Bebauungsplanausschnitt

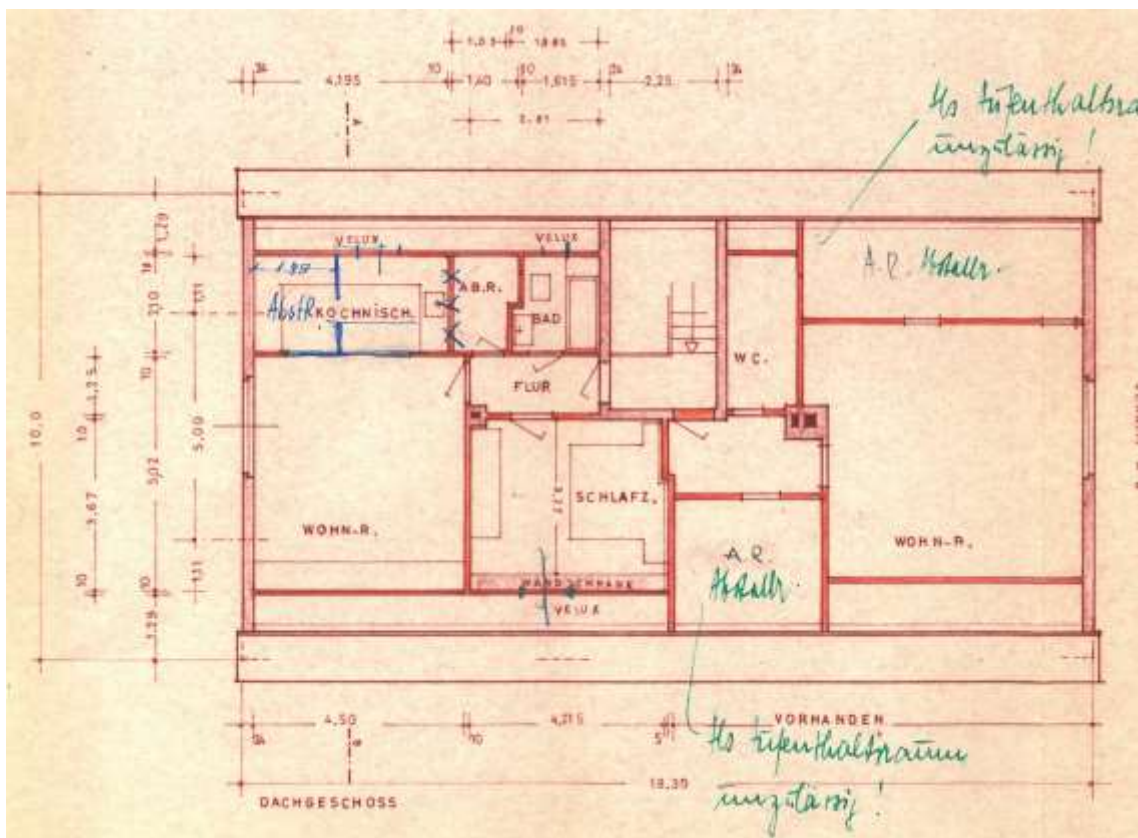
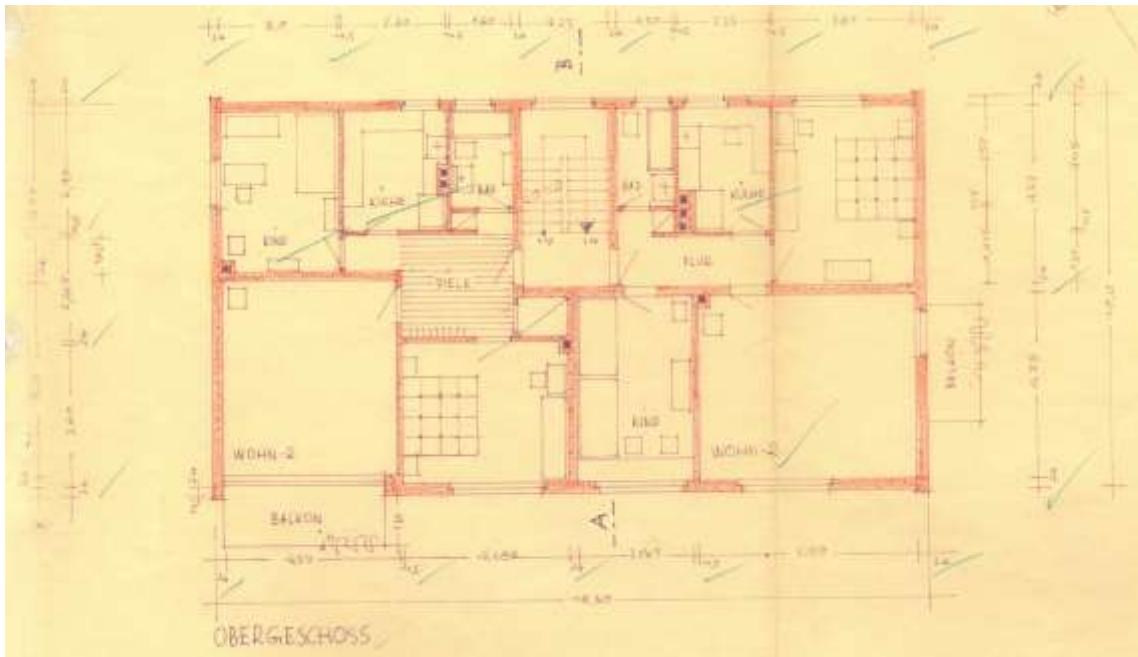




Anlage 10 - Grundrisse Keller u. EG gemäß Bauakte



Anlage 11 - Grundrisse OG u. DG gemäß Bauakte



Anlage 12 - Schnitte gemäß Bauakte

