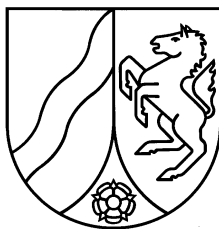


DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

IN DER STADT HERNE



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

des Wohnungseigentums Im Kattenbusch 8a, WE Nr. 3

zum Wertermittlungsstichtag : 28.01.2025



Die Erstellung dieses Wertgutachtens erfolgte nur nach äußerem Anschein, da eine Innenbesichtigung des Objektes nicht möglich war.

Ermittelter Verkehrswert :

66.000,-- €

(in Worten : sechshundsechzigtausend Euro)

Zeichen:
Zeichen des Antragstellers:

Internetversion
GA 028/24
007 K 11/24

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	8
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.....	9
2.10. Entwicklungszustand, Grundstücksqualität	10
2.11. Baulasten.....	10
2.12. Sonstige Beschränkungen oder Begünstigungen.....	11
3. Bauliche Anlagen und Außenanlagen	12
3.1. Wohngebäude (Beschreibung des gesamten Gebäudes)	12
3.2. Garagen (Beschreibung nach Aktenlage und äußerem Anschein)	14
3.3. Außenanlagen	15
3.4. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	15
3.5. Hinweise	16
3.6. Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.....	17
4. Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	18
4.1. Grundsätze der Wertermittlung	18
4.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	19
5. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	20
5.1. Bodenrichtwert.....	20
5.2. Abweichungen	21
5.3. Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjektes.....	21
5.4. Berechnung Bodenwertes der gesamten Besitzung.....	21
5.5. Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes	21
6. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren.....	22
6.1. Allgemeines zum Vergleichswertverfahren	22
6.2. Immobilienrichtwerte	22
6.3. Abweichungen	23
6.4. Wertberechnung	24
7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren	25
7.1. Allgemeines zum Ertragswertverfahren.....	25
7.2. Tatsächlich erzielte Mieten.....	26
7.3. Marktüblich erzielbare Mieten	26
7.4. Hausgeld, Instandhaltungsrücklage	26

7.5.	Jährliche Bewirtschaftungskosten	26
7.6.	Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages	26
7.7.	Im Ertrag zu rentierender Bodenwert	27
7.8.	Ertragsabhängige Restnutzungsdauer	27
7.9.	Kapitalisierungsfaktor	27
7.10.	Wertberechnung	28
8.	Ermittlung des Verkehrswertes	29
8.1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren	29
8.2.	Verkehrswert	29
Anlage 1 - Stadtplanausschnitt (nicht in dieser Internetversion)		30
Anlage 2 - Flurkartenausschnitt, Maßstab ca. 1:500 (nicht in dieser Internetversion) ..		31
Anlage 3 - Luftbild (nicht in dieser Internetversion)		32
Anlage 4 - Fotos Wohnhaus Vorderansicht		33
Anlage 5 - Fotos Wohnhaus Hinteransicht		34
Anlage 6 - Fotos Garage		35
Anlage 7 - Grundrisse Keller u. OG gemäß Bauakte		36
Anlage 8 - Schnitte gemäß Bauakte		37

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 28.01.2025 in folgender Besetzung beschlossen:

Vorsitzender: Herr Benno Schmeing (Vermessungsassessor)

Gutachter: Herr Jens Blome (Architekt)

Gutachter: Herr Christian Korten (Vermessungsingenieur)

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

1. Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1. Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes am Wertermittlungstichtag.

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

1.2. Antrag und Vorgaben

Das Verkehrswertgutachten wurde am 04.07.2024 (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).

Im vorliegenden Fall entspricht der Wertermittlungstichtag dem Qualitätsstichtag und ist der Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss, somit der 28.01.2025.

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.

Antragsgemäß bleiben in diesem Gutachten die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abteilung II Nr. 1, 2, 4 unberücksichtigt.

Der maßgebende Zustand wird unter Ziffer 3 beschrieben.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss erfolgte am 28.01.2025.

Antragsgemäß wurden dazu die Verfahrensbeteiligten eingeladen (siehe Ziffer 1.2).

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

Eine Innenbesichtigung des Hauses sowie der Garage wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht und Angaben über eventuelle Mieter nicht gemacht bzw. waren nicht ermittelbar.

1.4. Wertermittlungsunterlagen

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

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

herangezogen.

Des Weiteren basiert das Gutachten auf den Feststellungen der Ortsbesichtigung.

2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale

2.1. Grundbuch und Katasterangaben

Grundbuch: Herne- Wanne- Eickel, Blatt 14184

Bestandsverzeichnis:

94,09/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Wanne-Eickel		
Flur	15		
Flurstück	425	Größe	287 m ²
Flurstück	423	Größe	54 m ²
Flurstück	424	Größe	519 m ²
Größe insgesamt:			860 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 14182 bis 14187):

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Abteilung I:

Eigentümer: gemäß Grundbuch Abt. I

Abteilung II:

lfd. Nr. 1 betrifft Flurstück 425 (inhaltlich) – Bergschadenteilverzicht für den jeweiligen Eigentümer des Steinkohlen- und Eisenstein-Bergwerks Pluto.

Antragsgemäß bleibt diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

lfd. Nr. 2 betrifft Flurstück 424 (inhaltlich) – Bergschadenteilverzicht für den jeweiligen Eigentümer des Steinkohlen- und Eisenstein-Bergwerks Pluto.

Antragsgemäß bleibt diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

lfd. Nr. 4 (inhaltlich) – Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Wanne-Eickel Blatt 1041 verzeichneten Grundstücke Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 15, Flurstücke 427, 426 und 446.

Antragsgemäß bleibt diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

lfd. Nr. 8 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne- Wanne, 007 K 11/24).

Die Eintragung hat in diesem Gutachten keine wertbeeinflussende Wirkung.

lfd. Nr. 9 (inhaltlich) – Verfügungsbeschränkung des Eigentümers gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzverwaltung.

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 in diesem Gutachten unberücksichtigt, da sie keine wertbeeinflussende Wirkung haben.

2.2. Art des Wertermittlungsobjektes

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum im Gebäude Im Kattenbusch 8a im 1. Obergeschoss Mitte nebst Kellerraum (Nr. 3 des Aufteilungsplanes).

2.3. Bauliche Nutzung des Grundstücks

Wohngrundstück mit einem zweigeschossigen Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss sowie 1 Garage

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. 162.400.

Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet liegt bei ca. 11,7 % und damit leicht über dem Durchschnitt der Metropolregion mit 9,9 %.

2.5.2. kleinräumige Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Wanne in einer Sackgasse.

Das nähere Umfeld wird überwiegend durch dreigeschossige Wohnbebauung, tlw. mit Gewerbebetrieben, geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden und zum fußläufigen Einkaufszentrum von Wanne an der Hauptstraße sind es ca. 1,2 km.

Haltestellen für den ÖPNV sind in der Nähe vorhanden und ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz (Autobahn A 42) ist ca. 2,2 km entfernt.

2.5.3. Beurteilung der Lage

Auf Grund der verdichteten Bebauung mit teilweise Mischnutzung, einem ausreichenden Anteil und Erholungs- und Freiflächen, vorhandenen PKW-Stellplätzen, in der Nähe vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen und ÖPNV Anbindung in Verbindung mit einer normalen Immissionsbelastung 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 mit einer Frontlänge von ca. 17 m und einer Grundstückstiefe von ca. 34 m, davon Vorgarten ca. 5 m.

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 Gemeindestraße Im Kattenbusch erschlossen.

Im Kattenbusch ist eine asphaltierte, zweispurige Straße (Sackgasse) mit beiderseitigen plattierten Bürgersteigen und entsprechender Kanalisation und Beleuchtung.

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

2.9. Planungsgrundlagen

Darstellung im GFNP (Gemeinsamer Flächennutzungsplan):

Gemischte Baufläche

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 folgende Eintragungen vorhanden:

47/84:

Ich übernehme gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, zugunsten des Baugrundstückes (Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 15, Flurstücke 424 und 425) den nach den Vorschriften des § 10 Abs. 2 Bau O NW und der Satzung der Stadt Herne vom 12.12.1975 erforderlichen Kinderspielplatz in der Mindestgröße von 30,00 m² auf dem Baulastgrundstück (Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 15, Flurstück 427) anzulegen und zu unterhalten und den Zugang zu demselben (Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 15, Flurstücke 426 u. 427) von Hindernissen freizuhalten und dauernd nutzen zu lassen.

Die Baulastflächen sind in der beiliegenden Flurkarte in grün schraffiert angelegt.

Antragsgemäß bleibt die Eintragung in diesem Gutachten unberücksichtigt.

50/79:

Als Eigentümer des Baulastgrundstückes (Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 15 Flurstücke 423, 424 und 425) übernehme ich hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, zugunsten des Baugrundstückes (Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 15, Flurstücke 426 und 427), dessen Eigentümer ich ebenfalls bin,

1. entlang der westlichen Grundstücksgrenze ab der gemeinsamen Grundstücksteilungslinie im beiliegenden Lageplan blau gekennzeichnet, vier Stück Einstellplätze zu errichten und nutzen zu lassen,
2. die Zuwegung dem Baugrundstück über das Baulastgrundstück freizuhalten und nutzen zu lassen, (orange angelegt)
3. den fehlenden Grenzabstand der geplanten Betriebshalle auf dem Baulastgrundstück zu übernehmen, von baulichen Anlagen freizuhalten und für Abstände und Bauwiche für das Baulastgrundstück nicht anrechnen zu lassen, im beiliegenden Lageplan diagonal grün gekreuzt angelegt.

Als Eigentümer verpflichte ich mich hiermit auch für meine Rechtsnachfolger der im Eigentum befindlichen ober näher bezeichneten Baulast- und Baugrundstücke schädliche Umwelteinwirkungen, die durch Verkehrsgeräusche von der EL 639 (heute Berliner Straße) und der Außentangente West (heute Schlachthofstraße) hervorgerufen werden, auch über die vom Gesetz- insbesondere des Bundesimmissionsschutzgesetzes gezogenen Grenze hinaus zu dulden, ohne Unterlassung oder Entschädigung in Geld beanspruchen zu können.

Antragsgemäß bleibt die Eintragung in diesem Gutachten unberücksichtigt.

63/91:

Hiermit übernehme ich als Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 15, Flurstücke 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427 und 446 (heute 418, 529, 530, 531, 532, 423, 424, 425, 426, 427 und 446), [...] in 4690 Herne 2, Im Kattenbusch 6. 8 und 8 a, die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf den Grundstücken das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob diese Grundstücke ein einziges Grundstück bildeten. Die Grundstücke bilden eine bauordnungsrechtliche Einheit (Vereinigungsbaulast).

Antragsgemäß bleibt die Eintragung in diesem Gutachten unberücksichtigt.

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 anhand des Aufteilungsplans übernommen.

3.1. Wohngebäude (Beschreibung des gesamten Gebäudes nach Aktenlage und äußerem Anschein)

Da eine Innenbesichtigung für den Gutachterausschuss nicht möglich war, basiert die Beschreibung auf den Angaben in der Gebäudeakte.

Allgemeines

Baujahr: 1983

Anzahl der Vollgeschosse: 2

Anzahl der Wohnungen: 6

Wohnfläche: 600 m²

Brutto-Grundfläche: 1.004 m²

Unterkellerung: vollständig unterkellert

Dachgeschoss: ausgebaut

Räumliche Aufteilung

Keller:

Abstellkeller, Waschküche, Heizungsraum;
zur Wohnung im EG gehörende 3 Räume, Flur, Toilette, Duschraum, Abstellkeller, Hausanschlussraum;

EG:

1 Wohnung (mit Treppe zu den zugehörigen Räumen im Keller) mit 6 Wohnräumen, Küche, Diele, Flur, Bad, Toilette, Terrasse;

OG:

links – 1 Wohnung mit 2 Wohnräumen, Küche, Diele, Bad, Balkon;
Mitte – 1 Wohnung mit 1 Wohnraum, Küche, Flur, Bad, Balkon;
rechts – 1 Wohnung mit 2 Wohnräumen, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Balkon;

DG:

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

Baubeschreibung

Geschosshöhen:

Keller	2,5 m bzw. 2,75 m
EG	2,8 m
1. OG	2,8 m
DG	2,5 m

Außenwände:

0,365 m (Keller), 0,30 m und 0,24 m starkes Mauerwerk;

Innenwände:

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

Decke über Keller:

Stahlbeton;

Geschossdecken:

Stahlbeton;

Treppen:

einläufig gewendelte Stahlbetonkonstruktion;

Dachkonstruktion:

Satteldach mit Betonsteindeckung, Unterspannbahnen und Dämmung;

Außenwandflächen:

mineralischer Putz;

Innenwandflächen:

nicht ersichtlich

Deckenflächen:

nicht ersichtlich;

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und überwiegend Rollläden;
im Dachgeschoss Wohndachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden;

Türen:

Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtöffnungen;
Hauseingangstür zur Wohnung im EG aus Kunststoff in Holzoptik;
ansonsten nicht ersichtlich;

Fußböden:

nicht ersichtlich;

Sanitärinstallation (Bad, Toilette):

im EG Bad mit Wanne, Dusche, 2 Waschtischen und WC;
im EG Toilette mit WC, Waschtisch und Dusche;
im KG Toilette mit WC und Handwaschbecken mit separatem Duschaum;
ansonsten Bäder mit Wanne, Waschtisch und WC;

Elektroinstallation:

nicht ersichtlich;

Heizungsart, Warmwasserbereitung:

Gas- Zentralheizung mit separater Warmwasserbereitung;

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

Balkone mit Betonbrüstungen und aufgesetzten Betonblumenkästen;

Schäden/Mängel:

Putzrisse an der Giebelseite;
defekte Klingel der Wohnung im EG;
Rissbildung an der Betonumrandung der Kellerlichtschächte;

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend.
Angaben zu Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden nicht gemacht.

Energetischer Zustand:

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

Über das Vorhandensein eines Energieausweises liegen dem Gutachterausschuss keine Informationen vor.

Ein Zu- oder Abschlag aufgrund des energetischen Zustands wird vom Gutachterausschuss als nicht notwendig erachtet.

3.2. Garage (Beschreibung nach Aktenlage und äußerem Anschein)

Da eine Innenbesichtigung für den Gutachterausschuss nicht möglich war, basiert die Beschreibung auf den Angaben in der Gebäudeakte.

Baujahr: 1983

Anzahl: 1

Nutzfläche: 13 m²

Brutto-Grundfläche: 17 m²

Beschreibung:

Fertigarage mit Wannendach in Stahlbeton mit Bitumen-Schweißbahnen und augenscheinlich Dachbegrünung;

Tor:

Stahlschwingtor;

Fußboden:

nicht ersichtlich;

Installationen:

nicht ersichtlich;

Schäden/Mängel:

keine ersichtlich;

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend.

3.3. Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

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

Einfriedung:

tlw. Mauer ca. 1,8 m hoch

Wege- und Hofbefestigung:

Betonsteinpflaster;

3.4. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes (Beschreibung nach Aktenlage und äußerem Anschein)

Wohnung im Obergeschoss Mitte nebst Kellerraum (Aufteilungsplan Nr. 3)

Wohnfläche:

56 m²;

Räumliche Aufteilung:

1 Wohnraum, Küche, Flur, Bad, Balkon;

Innenwandflächen:

nicht ersichtlich;

Deckenflächen:

nicht ersichtlich;

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung;

Türen:

Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtöffnungen;

Balkontür aus Kunststoff mit Isolierverglasung;

ansonsten nicht ersichtlich;

Fußböden:

nicht ersichtlich;

Sanitärinstallation (Bad, Toilette):

Bad mit Wanne, Waschtisch und WC;

Elektroinstallation:

nicht ersichtlich;

Heizungsart, Warmwasserbereitung:

Gas-Zentralheizung mit separater Warmwasserbereitung;

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

Balkon mit Betonbrüstung und aufgesetzten Betonblumenkästen;

Schäden/Mängel:

nicht ersichtlich bzw. nicht ermittelbar;

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend.

Angaben zu Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden nicht gemacht.

3.5. Hinweise

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 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.

3.6. Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

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

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

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

Wohnhaus (siehe Ziffer 3.1)

Baujahr:	1983
Alter:	42 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Modernisierungsgrad:	kleinere Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung

Garage (siehe Ziffer 3.2)

Baujahr:	1983
Alter:	42 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 38 Jahren für das Wohnhaus sowie 18 Jahren für die Garage 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 Nordrhein-Westfalen (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 in der Regel sowohl um Renditeobjekte, bei denen die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht, als auch Sachwertobjekte, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Da dem Gutachterausschuss sowohl geeignete Vergleichsfaktoren (Immobilienrichtwerte) als auch geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen, basiert die Verkehrswertfindung auf dem Vergleichswert- und Ertragswertverfahren.

Da für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen keine Sachwertfaktoren vorliegen, wird das Sachwertverfahren hier nicht herangezogen.

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 220,- €/m² bei einer Grundstückstiefe von 40 m, einer zwei- bis fünfgeschossigen Bebauung in einem Mischgebiet und einer Geschossflächenzahl von 0,9.

5.2. Abweichungen

Aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung gegenüber den Bodenrichtwertmerkmalen wird gemäß Anwendungsvorgaben (s. Grundstücksmarktbericht für die Stadt Herne Ziffer 4.7.4) ein Abschlag in Höhe von 5 % vorgenommen wird.
Somit wird der Bodenwertberechnung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert von rd. 209,- €/m² zugrunde gelegt.

5.3. Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjektes

Der Miteigentumsanteil des Wertermittlungsobjektes an der gesamten Besitzung beträgt 94,09/1.000.

Bei einer Gesamtgrundstücksfläche von 860 m² entfällt auf das Wertermittlungsobjekt ein ideeller Anteil von rd. 81 m².

5.4. Berechnung Bodenwertes der gesamten Besitzung

860 m ²	Bauland x	209,- €/m ²	=	179.740,- €
--------------------	-----------	------------------------	---	-------------

Bodenwert am Wertermittlungstichtag:	rd. 179.700,- €
---	------------------------

5.5. Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes

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

179.700,- €	x	94,09 / 1000	=	16.908,- €
-------------	---	--------------	---	------------

Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes:	rd. 16.900,- €
---	-----------------------

6. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

6.1. Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Voraussetzung ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Werten für eine statistische Auswertung vorhanden ist.

Es sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen bzw. deren Abweichungen unerheblich sind oder diese in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Der ermittelte Vergleichspreis bzw. Vergleichsfaktor ist mit der jeweiligen Bezugsgröße zu multiplizieren um den vorläufigen Vergleichswert zu erhalten.

Gegebenenfalls müssen Abweichungen gegenüber den Vergleichsobjekten wie unter anderem der Zeitwert einer Garage oder der Zeitwert von nicht in der BGF berücksichtigten Bauteilen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angesetzt werden.

Falls der Vergleichspreis keinen Bodenwertanteil enthält, ist der Bodenwert des Wertermittlungsobjektes ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Als Summe des vorläufigen Vergleichswertes und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Vergleichswert.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, Anpassung an die Grundstücksmarktentwicklung oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

6.2. Immobilienrichtwerte

Nach § 38 GrundWertVO NRW sind Immobilienrichtwerte georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit räumlichem Bezug.

Sie werden sachverständig aus Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche beschlossen und zusammen mit den wertbeeinflussenden Merkmalen veröffentlicht.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie die Ausstattungsklasse, die Anzahl der Geschosse, die Mietsituation, die Wohnfläche, das Baujahr, die Wohnlage und die Gebäudeart bewirken Abweichungen vom Immobilienrichtwert, die durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Der Immobilienrichtwert zum 01.01.2024 für Eigentumswohnungen in der Zone des Wertermittlungsobjektes beträgt 1.310,- €/m² für eine unvermietete Wohnung mit einer Wohnfläche von 50-80 m², mit Balkon und mittlerer Gebäudeausstattung in einem Mehrfamilienhaus mit 1-3 Vollgeschossen aus dem Baujahr 1959 in mittlerer Wohnlage.

6.3. Abweichungen

Aufgrund der teilweise abweichenden Merkmale des Wertermittlungsobjektes gegenüber den Merkmalen des Normobjektes werden gemäß Anwendungsvorgaben folgende Zu-/Abschläge vorgenommen:

Merkmal	Ausprägung		Zu-/Abschläge
	Normobjekt	Wertermittlungsobjekt	
Vollgeschosse	1-3	2	1,0000
Wohnfläche [m²]	50-80	56,00	1,0000
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,0000
Balkon	vorhanden	vorhanden	1,0000
Baujahr	1959	1983	1,0100
Wohnlage	4-5	5,00	1,0000
Ausstattungsklasse	5	5	1,0000
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	1,0000

Der objektspezifisch angepasste Immobilienrichtwert ergibt sich somit zu:

$$\begin{aligned}
 &1.310,- \text{ €/m}^2 \\
 &\times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0100 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \\
 &= 1.320,- \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Somit wird ein Wert von rd. 1.320,- €/m² der weiteren Berechnung zugrunde gelegt.

6.4. Wertberechnung

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt: 1.320,- €/m²

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt: 56 m²

vorläufiger Vergleichswert:

56 m² x 1.320,- €/m² = 73.900,- €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) bzw.
Abweichungen gegenüber den Vergleichsobjekten:

Abschlag wegen erkennbarer Baumängel, Bauschäden
(auch anteilig an der Gesamtbesitzung) sowie pauschal
auf Grund von Erfahrungswerten (wegen der
nicht möglichen Innenbesichtigung s. Ziffer 1.3 und 3.4): - 1.000,- €

Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes (§ 24 ImmoWertV): 72.900,- €

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

7.1. 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).

7.2. Tatsächlich erzielte Mieten

Es ist nicht bekannt, ob das Wertermittlungsobjekt vermietet ist, leer steht oder eigengenutzt wird. Entsprechend liegt dem Gutachterausschuss keine Miete vor.

7.3. Marktüblich erzielbare Mieten

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

$$\text{Wohnung} \quad 56 \text{ m}^2 \quad \times \quad 6,50 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 364,00 \text{ €}$$

$$\text{angemessene Jahresrohmiete insgesamt:} \quad 364,00 \text{ €} \times 12 = \quad \underline{\underline{4.368,- \text{ €}}}$$

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

7.4. Hausgeld, Instandhaltungsrücklage

Angaben über die aktuelle monatliche Hausgeldvorauszahlung (anteilige Gesamt- Bewirtschaftungskosten sowie Heizkosten- und Wassergeldvorauszahlung) für die Wohnung sowie über die Instandhaltungsrücklage für das Gebäude waren weder über den Eigentümer noch über den Verwalter ermittelbar.

7.5. Jährliche Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten:

$$56 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \quad \text{je m}^2 \quad 14,00 \text{ €} \quad = \quad 784,- \text{ €}$$

Verwaltungskosten:

$$1 \text{ Eigentumswohnung} \quad \text{je} \quad 429,00 \text{ €} \quad = \quad 429,- \text{ €}$$

Mietausfallwagnis:

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

$$\text{Bewirtschaftungskosten insgesamt:} \quad \underline{\underline{1.300,- \text{ €}}}$$

7.6. Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Auf Grund einer Grundstücksmarktanalyse basierend auf Kaufpreisauswertung ermittelt der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt einen marktkonformen Liegenschaftszinssatz von 3,00 %.

7.7. Im Ertrag zu rentierender Bodenwert

Im Hinblick auf die Grundstücksgröße und die derzeitige bauliche Nutzung wird für die anteilige Baulandfläche ein Wert von 16.900,- € (siehe Berechnung des Bodenwertes) als im Ertrag zu rentierender Bodenwert in Ansatz gebracht.

7.8. Ertragsabhängige Restnutzungsdauer

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

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

Die ertragsabhängige Restnutzungsdauer beträgt somit
38 Jahre.

7.9. 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 22,49.

7.10. Wertberechnung

Jahresrohertrag:	4.368,- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	- <u>1.300,- €</u>
jährlicher Reinertrag	= 3.068,- €
abzgl. Bodenertragsanteil: 3,00 % von 16.900,- €	- <u>507,- €</u>
Reinertrag der baulichen Anlagen:	= 2.561,- €
Kapitalisierungsfaktor (KF) bei einer ertragsabhängigen Restnutzungsdauer (s. Ziffer 7.1) von 38 Jahren : 22,49	
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x KF = 2.561,- € x 22,49	= 57.600,- €
zuzüglich Bodenwertanteil:	+ <u>16.900,- €</u>
vorläufiger Ertragswert:	74.500,- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Abschlag wegen erkennbarer Baumängel und Bauschäden (auch anteilig an der Gesamtbesitzung) zur Erzielbarkeit der marktüblichen Miete sowie pauschal auf Grund von Erfahrungswerten (wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung s. Ziffer 1.3 und 3.4):	
	- <u>1.000,- €</u>
Ertragswert des Wertermittlungsobjektes (§ 27 ImmoWertV):	73.500,- €

8. Ermittlung des Verkehrswertes

8.1. Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

Vergleichswert: 72.900,- € (siehe Ziffer 6.)

Ertragswert: 73.500,- € (siehe Ziffer 7.)

8.2. Verkehrswert

Die Verkehrswertfindung basiert gemäß Ziffer 4.2 sowohl auf dem Vergleichswert- als auch auf dem Ertragswertverfahren.

Aufgrund der hier nicht möglichen Innenbesichtigung und des damit verbundenen unbekannten 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 28.01.2025** ermittelt zu

66.000,- €

(in Worten: sechshundsechzigtausend Euro).

Herne, 28.01.2025

gez.
Schmeing
(Vorsitzender)

gez.
Blome
(Gutachter)

gez.
Korten
(Gutachter)

ausgefertigt: Herne, 04.02.2025

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



Anlage 6 - Fotos Garage



