

Amtsgericht Herne-Wanne
Abteilung 007 K
Hauptstraße 129
44651 Herne

Huestraße 15
44787 Bochum
Telefon: +49 234 3252318
Telefax: +49 234 3252298
e-mail info@christensen-immowert.de

Datum: 29.12.2023
Az.: 007 K 015/22

Internetversion des Gutachtens
(gekürzte Fassung)
über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für den ½ Anteil des mit einem Dreifamilienwohnhaus
bebauten Grundstücks
Hüttenstraße 26, 28, 44649 Herne

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Wanne-Eickel</i>	<i>17401</i>	<i>1</i>

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Wanne-Eickel</i>	<i>10</i>	<i>503</i>



Der ½ Anteil am unbelasteten **Verkehrswert des bebauten Grundstücks**
wurde zum Stichtag 05.12.2023 ermittelt mit rd.

173.000 €

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Es wird empfohlen das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Herne-Wanne einzusehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Großräumige Lage	7
3.2	Kleinräumige Lage	8
3.3	Gestalt und Form	9
3.4	Erschließung, Baugrund	9
3.5	Privatrechtliche Situation	10
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.6.2	Bauplanungsrecht	12
3.6.3	Bauordnungsrecht	12
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	14
4.2	Dreifamilienwohnhaus	14
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Nutzungseinheiten	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand des Gebäudes	17
4.2.6	Besondere Bauteile, Grundrissgestaltung, Unterhaltungsbesonderheiten	18
4.3	Gartenhäuser	19
4.4	Außenanlagen	19
4.5	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit	19
5	Ermittlung des Verkehrswerts	20
5.1	Grundsätze der Wertermittlung	20
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.3	Bodenwertermittlung	21
5.4	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	22
5.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	22
5.6	Ertragswertermittlung	24
5.6.1	Ertragswertberechnung	24
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
5.7	Sachwertermittlung	27
5.7.1	Sachwertberechnung	27
5.7.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	28
5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
5.8.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29

5.8.2	Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	29
5.9	Verkehrswert.....	30

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:
Bei den Kalkulationen, die den nachfolgenden Wertermittlungen zugrunde liegen, handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Beschreibung des Bewertungsobjekts	Bebautes Grundstück mit einem Dreifamilienwohnhaus, Hüttenstraße 26, 28, 44649 Herne (Bewertung des ½ Anteils)
Wertermittlungstichtag	05.12.2023
Ortstermin	05.12.2023
Grundbuch	Wanne-Eickel, Blatt 17401
Katasterangaben	Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 10, Flurstück 503
Grundstücksgröße	723 m ²
Art des Gebäudes	Dreifamilienwohnhaus
Baujahr der baulichen Anlagen	ca. 1900
ermittelte Wohnfläche	rd. 242 m ²
ermittelter Bodenwert	193.000 €
ermittelter Ertragswert	346.000 €
ermittelter Sachwert	351.000 €
unbelasteter Verkehrswert	346.000 €
½ Anteil an dem Verkehrswert (unbelastet)	173.000 €
Wert pro m ² - Wohnfläche	rd. 1.430 €/m ²

Der ½ **Anteil** am unbelasteten **Verkehrswert**
für das mit einem **Dreifamilienwohnhaus**
bebaute Grundstück
Hüttenstraße 26, 28, 44649 Herne

wurde zum Stichtag 05.12.2023
ermittelt mit rd.

173.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bebautes Grundstück mit einem Dreifamilienwohnhaus (bewertet wird der ½ Anteil an dem Grundstück)
Objektadresse:	Hüttenstraße 26, 28, 44649 Herne
Grundbuch- und Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuch von Wanne-Eickel• Blatt 17401• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses• Gemarkung Wanne-Eickel• Flur 10• Flurstück 503• Gebäude- und Freifläche• Hüttenstraße 26, 28• Grundstücksgröße: 723 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Herne-Wanne Hauptstraße 129 44651 Herne
	Auftrag vom 13.10.2023 (Datum des Gerichtsbeschlusses)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren i. S. d. § 74a ZVG
Wertermittlungstichtag:	05.12.2023
Qualitätstichtag ¹ :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	05.12.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümer, die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Es wurden die drei Wohnungen, das Treppenhaus, die Kellerräume, die Gartenhäuser von außen sowie die Außenanlagen besichtigt.

¹ Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 21 ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-
erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom
19.12.2022 zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Aus-
künfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maß-
stab 1 : 500 vom 30.10.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt
Herne vom 30.10.2023
- Auszug aus dem Altlastenkataster der Stadt Her-
ne vom 03.11.2023
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom
Tiefbauamt der Stadt Herne vom 03.11.2023
- schriftliche Auskunft zur Wohnungsbindung der
Stadt Herne vom 06.11.2023
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse der
Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, Bergbau und
Energie in NRW vom 08.11.2023
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten aus der städti-
schen Bauakte der Stadt Herne
- örtlicher Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt
Herne und örtlicher Mietspiegel für nicht preisge-
bundenen Wohnraum der Stadt Herne, gültig seit
dem 01.01.2023

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung gemäß § 74a ZVG im Zwangs-
versteigerungsverfahren. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
erfolgt in Abweichung von § 6 Abs. 2 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragene-
nen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrs-
wert).

Entweder Erlöschen diese Rechte oder sie werden vom Versteigerungsgericht für den Fall,
dass sie bestehen bleiben, bei der Ermittlung der 5/10 – und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapi-
tal- oder Ersatzwert gemäß §§ 50, 51, 52 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 21.11.2023 über den Orts-
termin am 05.12.2023 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin waren die Bewertungsobjekt
wohnenden Verfahrensbeteiligten anwesend. Die Innenbesichtigung wurde ermöglicht.

Die Wertermittlung beruht auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen
(Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördli-
chen und sonstigen Auskünften, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt er-
mittelt werden konnten, und der Inaugenscheinnahme im Ortstermin.

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund-
und Wohnflächen der vorliegenden Grundrisspläne und tlw. durch örtliches Aufmaß in ei-
ner für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen aus-

schließlich dem Zweck dieser Bewertung.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl ² :	<ul style="list-style-type: none">• Herne, kreisfreie Stadt im mittleren Ruhrgebiet am Rhein-Herne-Kanal, im Regierungsbezirk Arnsberg• in der Landesplanung ausgewiesen als Mittelzentrum• rd. 161.953 Einwohner• Stadtgliederung: 4 Stadtbezirke und 13 Ortsteile• Ortsteil: Herne-Wanne
Stadtinformationen:	<p>Herne liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets zwischen der Stadt Herne und dem Kreis Recklinghausen. Mit rd. 162.000 Einwohnern gehört Herne zu den 20 größten Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt verfügt mit 3.150 Einwohner/km² über die höchste Flächendichte unter den deutschen Großstädten. Herne ist als ehemaliger Bergbaustandort im Revier vom Strukturwandel des Ruhrgebiets betroffen. Die Branchen Logistik, Gesundheitswesen, Maschinenbau und Chemie gehören heute zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen der Stadt. Mit 11 % verfügt Herne über die dritthöchste Arbeitslosenquote in der Metropole Ruhr³.</p> <p>Durch die beiden Autobahnen (A 42, A 43) und die Bundesstraße 226 verfügt Herne über günstige Verkehrswege in Nord-Süd und Ost-West-Richtung. Die gute Erreichbarkeit der Flughäfen Dortmund und Düsseldorf wird über das dichte Autobahnnetz im Ruhrgebiet begünstigt. Mit der Lage am Rhein-Herne-Kanal verfügt Herne über einen Binnenhafen mit Anbindung an den Rhein, die Ems und den Mittelkanal. Der Rhein-Herne-Kanal zählt zu den häufigsten befahrenen Wasserstraßen Europas.</p>
Demografische Entwicklung:	<p>Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Herne einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust fortsetzen⁴.</p>

² Internetseite der Stadt Herne – Stand: 31.12.2022

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand 10/2023

⁴ vgl. Property Guide Metropole Ruhr 2009 - 2010

Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁵. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindungen/
Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Herten, Recklinghausen, Castrop-Rauxel (alle zum Kreis Recklinghausen gehörend) und die kreisfreien Städte⁶

Bochumca. 9 km

Dortmund.....ca. 29 km

Essen.....ca. 18 km

Gelsenkirchen..... ca. 9 km

Flughäfen:

Flughafen Düsseldorf.....ca. 43 km

Flughafen Dortmund.....ca. 38 km

Autobahnzufahrten:

A 42 – Anschlussstelle Herne-Wanne, ca. 1 km entfernt

Bundesstraße:

226

Bahnhöfe:

Hauptbahnhof Wanne-Eickel (ca. 2 km entfernt)

nächster ICE-Bahnhof in Bochum (ca. 10 km entfernt)

3.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Wanne-Eickel, ca. 4 km westlich vom Herner Zentrum entfernt, zwischen dem Kleingartenverein „Sorgenfrei“ und dem Stadtgarten Wanne-Eickel. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind im näheren Umfeld erreichbar. Eine Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist fußläufig erreichbar, der S-Bahnhof Wanne-Eickel ist wenige Gehminuten entfernt. Das Ortsteilzentrum von Wanne ist ca. 2 km entfernt.

⁵ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

⁶ Entfernungen bis zum Stadtzentrum

	<p>Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none">• aufgelockerte Bauweise mit Grünflächen zwischen den Häusern• Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung• vereinzelt Gewerbebetriebe• Hof- und Freiflächen hinter den Häusern• Einordnung als mäßige bis mittlere Wohnlage⁷
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<ul style="list-style-type: none">• Überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzungen• Kleingartenverein „Sorgenfrei“• Parkanlage „Stadtgarten Wanne-Eickel“• ehem. Zeche „Pluto“
Beeinträchtigungen:	geringe Verkehrsimmissionen durch Anliegerverkehr
Topografie:	eben

3.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<ul style="list-style-type: none">• Straßenfront: ca. 19 m• mittlere Tiefe: ca. 42 m• Grundstücksgröße gesamt: 723 m²• unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
-------------------	--

3.4 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	<ul style="list-style-type: none">• fertige Ortsstraße• Einbahnstraße
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">• voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen• Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster• Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden• Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none">• elektrischer Strom• Wasser• Gas aus öffentlicher Versorgung• Kanalanschluss• Telefonanschluss• Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine

⁷ vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Herne

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.12.2022 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wanne-Eickel, Blatt 17401 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Beschränkung der Gebrauchsüberlassung) zugunsten der Westdeutsche Landesbank Girozentrale in Düsseldorf und Münster als Bundestreuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbau mit Eintragung vom 07.07.1995

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Nutzungsrecht) für die E.ON Fernwärme GmbH mit Eintragung vom 15.03.2004

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks:

Rückerwerbsvormerkung für ein befristetes und bedingtes Wiederkaufsrecht für die Viterra Aktiengesellschaft Essen mit Eintragung vom 29.03.2004

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

- Altlasten:** Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster der Stadt Herne gemäß § 11 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet.
- Bergbauliche Verhältnisse:** Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 08.11.2023 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle und Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Pluto“ und über dem auf Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Pluto II“ sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.
- Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.
- Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen. Weitere Hinweise sind im Rahmen von Neubauvorhaben zu beachten.
- Wohnungsbindung:** Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs für Wohnungswesen der Stadt Herne unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 6 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).
- mietvertragliche Vereinbarungen:** Die beiden Wohnungen im Obergeschoss werden eigengenutzt. Die Wohnung im Erdgeschoss steht leer.

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis:** Nach schriftlicher Auskunft aus dem Fachbereich Vermessung und Kataster in Herne sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Herne vorhanden.

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist nicht als denkmalwürdiges Objekt in der Denkmalliste der Stadt Herne eingetragen.

3.6.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Im regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ist Bereich des Bewertungsobjekts als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.6.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Über die Errichtung und das Baujahr des Wohnhauses liegen in der städtischen Bauakte keine Unterlagen vor. Das Wohnhaus wurde nach historischen Luftbildern offenbar im Rahmen einer Siedlungsmaßnahme für Bergarbeiter ca. um die Jahrhundertwende errichtet.

Nach vorliegenden Unterlagen wurden am Wohnhaus mit Baugenehmigung vom 27.06.1994 Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Zwei Gartenhäuser wurden mit Baugenehmigung vom 14.10.2003 und Schlussabnahmeschein vom 29.01.2007 im Garten errichtet.

Im Rahmen der Wertermittlung wurden zu den aufgeführten Sachverhalten keine weiteren Untersuchungen durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Wertermittlung um kein Bausubstanzgutachten handelt. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit des Gebäudes vorgenommen. Hierzu sind Untersuchungen von Fachgutachtern der jeweiligen Fachdisziplin erforderlich, die nicht Bestandteil dieser Wertermittlung sind. Bei der Wertermittlung wird eine ordnungsgemäße Ausführung der vorgenommenen Baumaßnahmen unterstellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und rechtliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Von dieser Annahme ist auch dann auszugehen, wenn in das Vorhaben nachträglich eingefügte Bauteile, die Genehmigungsfähigkeit bedürfen, errichtet wurden.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei⁸.

⁸ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Mehrfamilienwohnhausgrundstück Hüttenstraße 26, 28, 44649 Herne

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Dreifamilienwohnhaus ist unterkellert und verfügt über zwei giebelseitige Hauseingänge. Die Wohnung im EG ist leerstehend und erstreckt sich über beide Haushälften. Der Zugang erfolgt über den Hauseingang rechts. Die Wohnungen im Obergeschoss werden von Verfahrensbeteiligten eigengenutzt. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt jeweils über den linken bzw. rechten Hauseingang. In beiden Wohnungen sind jeweils Treppenzugänge zu den zu Wohnzwecken ausgebauten Räumlichkeiten im Dachgeschoss vorhanden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeichtigung sowie die Inhalte der ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen berücksichtigt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz und über gesundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunternehmen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 45 Abs. 4 BauO NRW (Dichtheit von Abwasseranlagen von bestehenden Hausanschlüssen) sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzaufgaben gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten wurden.

4.2 Dreifamilienwohnhaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- Dreifamilienwohnhaus
- voll unterkellert
- zweigeschossig
- ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:	ca. um 1900 (gemäß Schätzung auf Grundlage von historischen Luftbildern)
Erneuerungen/Umbauten:	1994/1995 – Erneuerungen im Ausbau (Innenwände, Böden, Einbau von Lüftungsschächten in innenliegenden Bädern, Einbau von Kunststofffenstern und Hauseingangstüren, Erneuerung der Innentüren), Erneuerung des Fassadenanstrichs ca. 2012/2015 – Erneuerung Bäder, WC, tlw. erneuerte Bodenbeläge und Gipskartonplatten an Decken- und Dachuntersichten, Erneuerung von Putz und Fliesen im Kellergeschoss ca. 2020 – Erneuerung von 2 Dachflächenfenstern
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich
Energieeffizienz ⁹ :	Für das Bewertungsobjekt wurde kein Energieausweis vorgelegt.

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: Haushälfte rechts: Kellerflur, 4 Kellerräume (im Plan bezeichnet mit Keller 1 und 2, Waschkeller und Trockenkeller)

Haushälfte links: Kellerflur, 3 Kellerräume (im Plan bezeichnet mit Keller 1, Waschkeller und Trockenkeller)

Wohnung im Erdgeschoss:

Nutzungseinheit	Wohnfläche (m ²)
Küche	10,50
Zimmer 1	14,36
Flur	3,59
Zimmer 2	8,97
Zimmer 3	13,03
Flur	5,73
Zimmer 4	16,16
Bad	6,21
Abstellraum	2,90
Wohnfläche EG gesamt	81,45 (rd. 81 m ²)

Wohnung im Ober- und Dachgeschoss rechts:

Nutzungseinheit	Wohnfläche (m ²)
Flur	5,14
Essraum	9,73
Wohnraum	14,29
WC-Raum	2,95

⁹ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Küche	10,38
Kinderzimmer	11,90
Schlafzimmer	11,72
Bad	6,87
Flur	5,13
Wohnfläche OG + DG	78,11 (rd. 78 m ²)

Wohnung im Ober- und Dachgeschoss links:

Nutzungseinheit	Wohnfläche (m ²)
Flur	5,61
Essraum	10,89
Wohnraum	14,20
WC-Raum	2,38
Küche	10,38
Kinderzimmer	12,29
Schlafzimmer	13,33
Bad	7,36
Flur	6,19
Wohnfläche OG + DG	82,63 (rd. 83 m ²)

Wohnfläche gesamt:

Die Wohnfläche beträgt rd. 242 m². Die Wohnflächenberechnung wurde auf Grundlage der vorliegenden Flächenberechnung und tlw. durch örtliches Aufmaß in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt.

Brutto-Grundfläche:

Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche (m ²)
KG	9,22	14,12	a	130,19
	1,25	8,50	a	10,63
EG	9,12	14,02	a	127,86
	1,25	8,40	a	10,50
OG	9,12	14,02	a	127,86
	1,25	8,40	a	10,50
DG	9,12	14,02	a	127,86
Summe der Brutto-Grundfläche				545,40 rd. 545,00 m²

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Basis für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die dem hier anzuwendenden Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt wird. Die Brutto-Grundfläche wurde mit rd. 545 m² ermittelt.

Die Flächenangaben dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

Massivkonstruktion

Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none">• Über Kellergeschoss: massiv• Übrige Geschossdecken: Holzbalken
Treppen:	<ul style="list-style-type: none">• Kellertreppe: Massivkonstruktion mit Fliesenbelag, tlw. ohne Belag; Eisengeländer• Geschosstreppen: Holzkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Trittauflagen aus Velour; Holzgeländer mit Anstrich
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion</p> <p><u>Dachform:</u> Walmdach</p> <p><u>Dacheindeckung</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Dachziegel• Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none">• nutzungs- und wohnungstypische Elektroinstallation mit Steckdosen und Lichtauslass je Raum• Klingel- und Türöffneranlage
Heizung/Warmwasser:	<ul style="list-style-type: none">• Fernwärmeanschluss• Flächenheizkörper; tlw. Handtuchheizkörper• Warmwasser über Heizung
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Gebäudes

Bodenbeläge:	verschiedene Bodenbeläge (Fliesen, Laminat); tlw. ohne Belag
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• Glattputz mit Anstrich oder Tapete mit Anstrich• Küche: Fliesenspiegel an Objektwand• Bäder: umlaufend halbhoch gefliest ansonsten Putz oder Tapete mit Anstrich

Deckenbekleidungen/ Dachuntersichten:	Glattputz mit Anstrich oder Tapete und Anstrich
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • Haustüren: kunststoffbeschichtete Metalltüren mit Holzverkleidung nach außen und Lichtausschnitt • Innentüren aus Holz oder Holzwerkstoffen, Holz- zargen; tlw. mit Glaseinsatz • Kellertüren: einfache Holztüren
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> • Keller: Metallgitterfenster • Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kipp- beschlägen • Dachgeschoss: Dachflächenfenster aus Kunst- stoff (linke Seite mit elektrischen Rollläden)
Sanitärinstallation:	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz • Einbaudusche oder ebenerdige Dusche, Wasch- becken oder Waschtisch, Wand-WC's mit Unter- wandspülkasten; weiße Sanitärobjekte in norma- lem Standard, Armaturen aus Chrom • Tageslichtbäder

4.2.6 Besondere Bauteile, Grundrissgestaltung, Unterhaltungsbesonderheiten

besondere Bauteile:	2 Eingangstrepfen, 3 Front- und Seitengiebel
Grundrissgestaltung und Raumhöhen:	eingeschränkt funktional mit unterschiedlichen Raumhöhen zwischen: 2,56 m bis 2,98 m
Besonnung und Belichtung:	herkömmliche Fensterbelichtung
Unterhaltungsbesonderheiten/ Schäden/Mängel ¹⁰ :	<p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren folgende Besonderheiten ersichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frontgiebel: Risse am Mauerwerk und Deckenab- schluss • Eingangstrepfen: Feuchtigkeitseinwirkungen und Risse im Mauerwerk und Putz, verbrauchter An- strich • Treppenhäuser: gebrauchsmäßige Abnutzungen mit verbrauchtem Anstrich an Treppen und tlw. Wänden • Wohnung im EG: fehlende Bodenbeläge in Wohn-/Schlafräumen, Küche und Diele • Kellergeschoss links: Ausblühungen an den Wän- den • Bad im DG links: fehlende Bekleidungen an De- cken- und Dachuntersichten

¹⁰ Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

- Zustand der baulichen Anlagen:
- normaler Unterhaltungszustand
 - Ausbau und Ausstattung zeitgemäß
 - mittlerer Modernisierungsgrad
 - gepflegt

4.3 Gartenhäuser

- Ständerbauweise
- Putzfassade
- Satteldach mit Pfannendeckung
- Dachentwässerung und -rohre: Zinkblech
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Türen aus Holz und Metall
- Ausbau: nicht bekannt
- Sonstiges: Strom, Wasseranschluss, SAT-Anlage

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Stellplatzflächen befestigt mit Betonverbundsteinpflaster
- Einfriedung: Mauern und Metall-/Holzzäune
- Gartenfläche mit Beeten und Aufwuchs

4.5 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Das Wohngebäude ist augenscheinlich für Vermietungs- und Nutzungszwecke geeignet, normalen Wohnansprüchen genügen. Die Marktgängigkeit wird als normal eingeschätzt.

Auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienwohnhäuser wurde im Vergleich zum Auswertungsjahr 2022 insgesamt ein Rückgang der Kauffälle um 10 % und ein Anstieg des Preisniveaus von ca. 5 % im Vergleich zum Vorjahr registriert¹¹.

¹¹ vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Herne

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Nachfolgend wird der $\frac{1}{2}$ Anteil des unbelasteten Verkehrswerts für das mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück Hüttenstraße 26, 28, 44649 Herne zum Wertermittlungstichtag 05.12.2023 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wanne-Eickel	17401	1	Wanne-Eickel	10	503	723 m ²

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

Nach § 2 (2) ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV 21 ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 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 maßgebend ist (§2 (5) ImmoWertV 21).

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) drei Verfahren vor¹²:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

¹² § 7 ImmoWertV 21

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹³.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁴.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Im vorliegenden Fall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwerts der betreffenden Richtwertzone.

¹³ § 14 (1) ImmoWertV 21

¹⁴ § 14 (2) ImmoWertV 21

5.4 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Bodenwertermittlung geeignete **Bodenrichtwert** beträgt **245 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	16
Bodenrichtwert	245 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	W
Anzahl Vollgeschosse	I - II
Geschossflächenzahl	0,4
Tiefe	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	05.12.2023
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnen
abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	2
Grundstückstiefe	ca. 42 m
Grundstücksfläche	723 m ²

5.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 245,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	05.12.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
GFZ	0,4	0,5	×	1,09	15
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
Vollgeschosse	1 - 2	2	×	1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			=	267,05 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
angepasster abgabefreier relativer Bodenwert	= 267,05 €/m²
Fläche	× 723 m ²
Bodenwert	= 193.077,15 € <u>rd. 193.000,00 €</u>

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.12.2023 insgesamt **rd. 193.000 €**.

¹⁵ Anpassung mittels örtlichem Umrechnungskoeffizienten für höhere bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück.

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	Wohnung EG	81		6,00	486,00	5.832,00
	Wohnung OG und DG rechts	78		6,00	468,00	5.616,00
	Wohnung OG und DG links	83		6,00	498,00	5.976,00
	Kfz-Stellplätze		2	20,00	240,00	480,00
Summe		242			1.492,00	17.904,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.904,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.804,08 €
jährlicher Reinertrag	= 13.099,92 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 193.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 4.825,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.274,92 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,556
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 194.924,02 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 193.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 387.924,02 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge¹⁶	+ -38.792,40 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 349.131,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 3.000,00 €
Ertragswert	= 346.131,62 €
	rd. 346.000,00 €

¹⁶ Die aktuellen Einflüsse auf den Immobilienmarkt (geprägt durch steigende Zinsen für Immobilienkredite, ansteigende Bau- und Handwerkerkosten, verschärfte Anforderungen an die energetische Ausstattung von Immobilien) und die vorliegenden Ergebnisse zur rückläufigen Entwicklung am örtlichen Immobilienmarkt (vgl. Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes, Hauspreisindex EPX hedonic und Hauspreisindex des Verband deutscher Pfandbriefbanken) erfordern eine zusätzliche Marktanpassung seit Ableitung der für die Wertermittlung ausgewerteten und veröffentlichten Daten.

5.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Bauzeichnungen) und eines örtlichen Aufmaßes abgeleitet und in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Wohnflächenberechnung ist ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung anwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Herne gültig ab 01.01.2023 als mittelfristiger Durchschnittswert der entsprechenden Baujahresklasse und Wohnungsgröße abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten für Wohnen analog der Anlage 3 der ImmoWertV 21 zugrunde gelegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	3 Wohnungen x 344,00 € = 1.032,00 € 2 Kfz-Stpl. x 0,5 x 45,00 € = 45,00 €
Instandhaltungskosten	----	13,50	13,50 € x 242 m ² = 3.267,00 € 2 Kfz-Stpl. x 0,5 x 102,00 € = 102,00 €
Mietausfallwagnis	2 % v. 17.904,00 €	----	Wohnen = 358,08 €
Summe			4.804,08 € (ca. 26,83 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte bestimmt und angesetzt. Im Grundstücksmarktbericht 2023 wird für Dreifamilienwohnhäuser eine Spanne der Liegenschaftszinssätze von 1,0 – 2,5 % angegeben. Ferner wurde vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Auswertungen mittels multipler Regression vorgenommen, welche Einflussfaktoren in einem funktionalen Zusammenhang zum Liegenschaftszinssatz stehen.

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt wurde auf Grundlage der im Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Herne veröffentlichten Modellparameter und unter Berücksichtigung der Objektlage, der Restnutzungsdauer, Objektart und -größe sowie der Lage am Immobilienmarkt mit 2,5% angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer wird das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen entsprechend der Anlage 2 ImmoWertV angewendet. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des mittleren Modernisierungsgrads wird die Restnutzungsdauer mit 36 Jahren angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. Eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21). Im vorliegenden Fall werden folgende objektspezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts berücksichtigt¹⁷:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (vgl. 4.2.6)	-5.000,00 €
Zuschlag für Gartenhäuser (Zeitwert geschätzt -pauschal)	2.000,00 €
Summe	<u>-3.000,00 €</u>

¹⁷ Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze Vgl. 6.2 [8]. Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzungs- und Reparatur- oder Fertigstellungsmaßnahme anfallenden Kosten oder Aufwendungen zur Beseitigung von Unterhaltungsbesonderheiten. Der Abschlag berücksichtigt keine Modernisierung und erfolgt unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

5.7 Sachwertermittlung

5.7.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Dreifamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.452,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	242,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	361.384,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.12.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	644.347,67 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	644.347,67 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre
• prozentual		55,00 %
• Faktor	x	0,45
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	289.956,45 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		289.956,45 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.698,69 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	298.655,14 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	193.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	491.655,14 €
Sachwertfaktor¹⁸	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge¹⁹	+	-39.332,41 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	353.991,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.000,00 €
Sachwert	=	350.991,70 €
	rd.	351.000,00 €

¹⁸ gem. überörtlichen Ableitungen bezogen auf die Nutzungsgruppe von Sprengnetter

¹⁹ Für die eingetretene Marktentwicklung seit Ableitung der Daten wird ein Abschlag von 10 % berücksichtigt.

5.7.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Der Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen liegen folgende Modellparameter zugrunde:

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (BGF nach DIN 277-1/2005-02) der baulichen Anlagen
- Ermittlung der Herstellungskosten durch Anwendung der **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010), in denen die Baunebenkosten bereits enthalten sind und Ermittlung des Gebäudestandards, der Kostenkennwerte und der Gebäudestandardkennzahl (ImmoWertV – Anlage 4)
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer)** zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag)
- **Regionalisierungsfaktor: 1,0**
- Normgebäude, **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind wie z. B. Vordächer, Balkone – **pauschal nach Erfahrungssätzen**)
- **Berücksichtigung von Dremmel und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 1 der ImmoWertV 21 (**80 Jahre**)
- **Restnutzungsdauer** (gem. § 4 Absatz 3 ImmoWertV) unter Berücksichtigung von Modernisierungen (gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen** - pauschale Berücksichtigung (Zeitwert)
- **Bodenwert** – Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale²⁰**
Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21).

²⁰ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV 21

5.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.8.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.8.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **346.000 €** (hälftiger Anteil = 173.000 €)
der **Sachwert** mit rd. **351.000 €** (hälftiger Anteil = 176.000 €) ermittelt.

5.9 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der ½ Anteil des unbelasteten **Verkehrswerts** für das mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück Hüttenstraße 26, 28, 44649 Herne

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wanne-Eickel	17401	1	Wanne-Eickel	10	503	723 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023 mit rd.

173.000 €

in Worten: einhundertdreundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



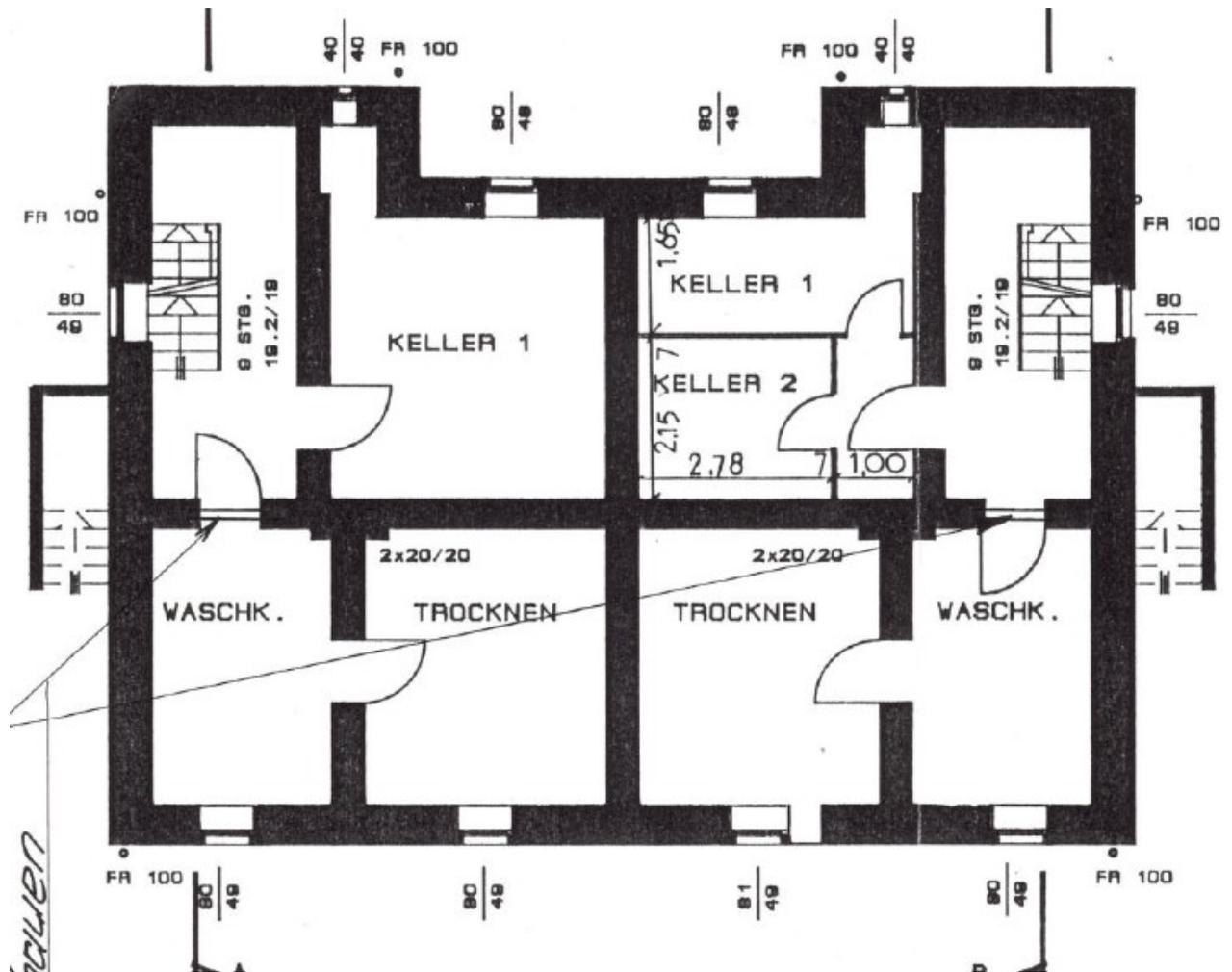
Foto Nr. 3 – Außenansicht Giebelansicht (rechts) mit Hauseingangsbereich



Foto Nr. 4 – Innenansicht Hauseingangsbereich/Treppenhaus

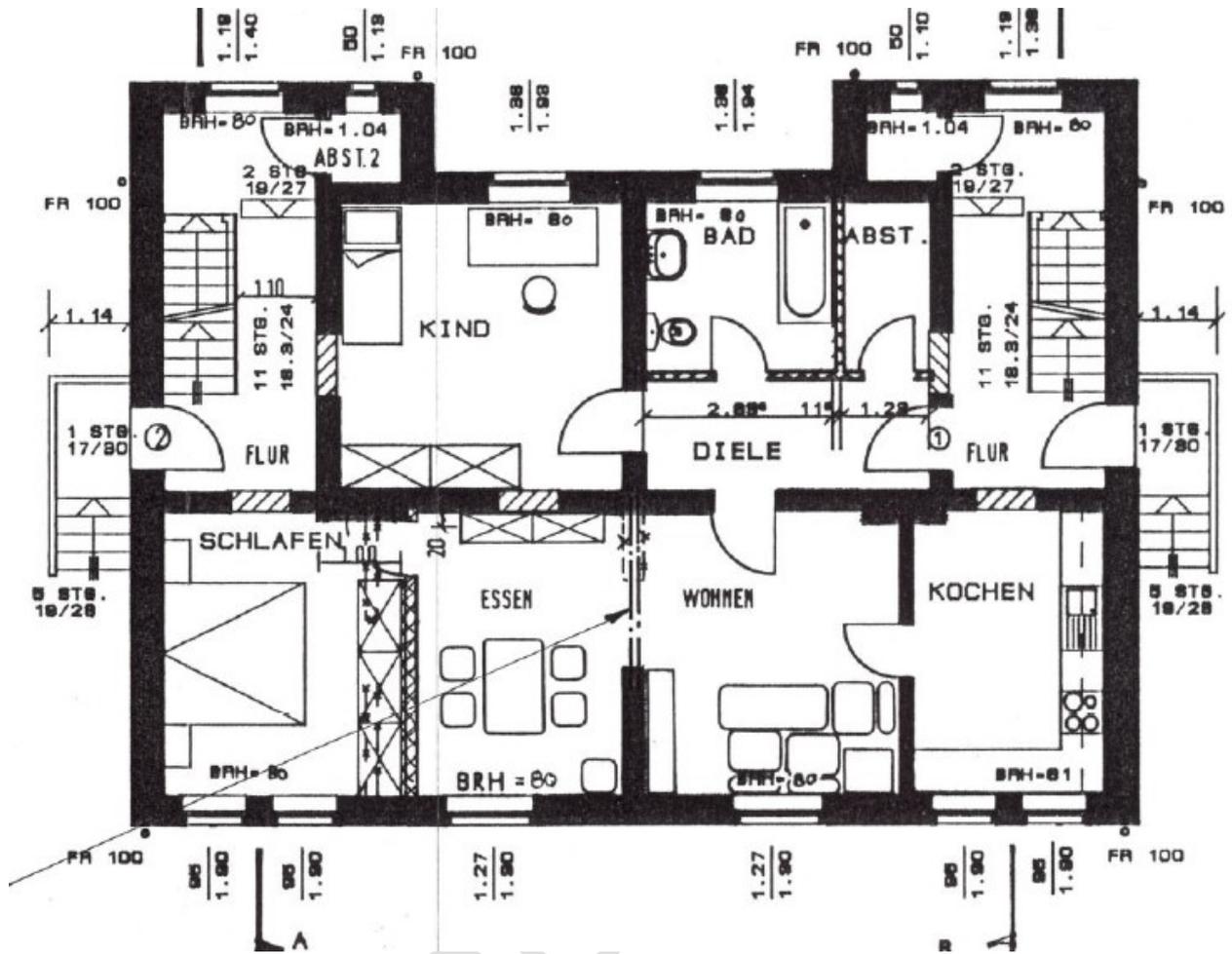


Grundriss Kellergeschoss



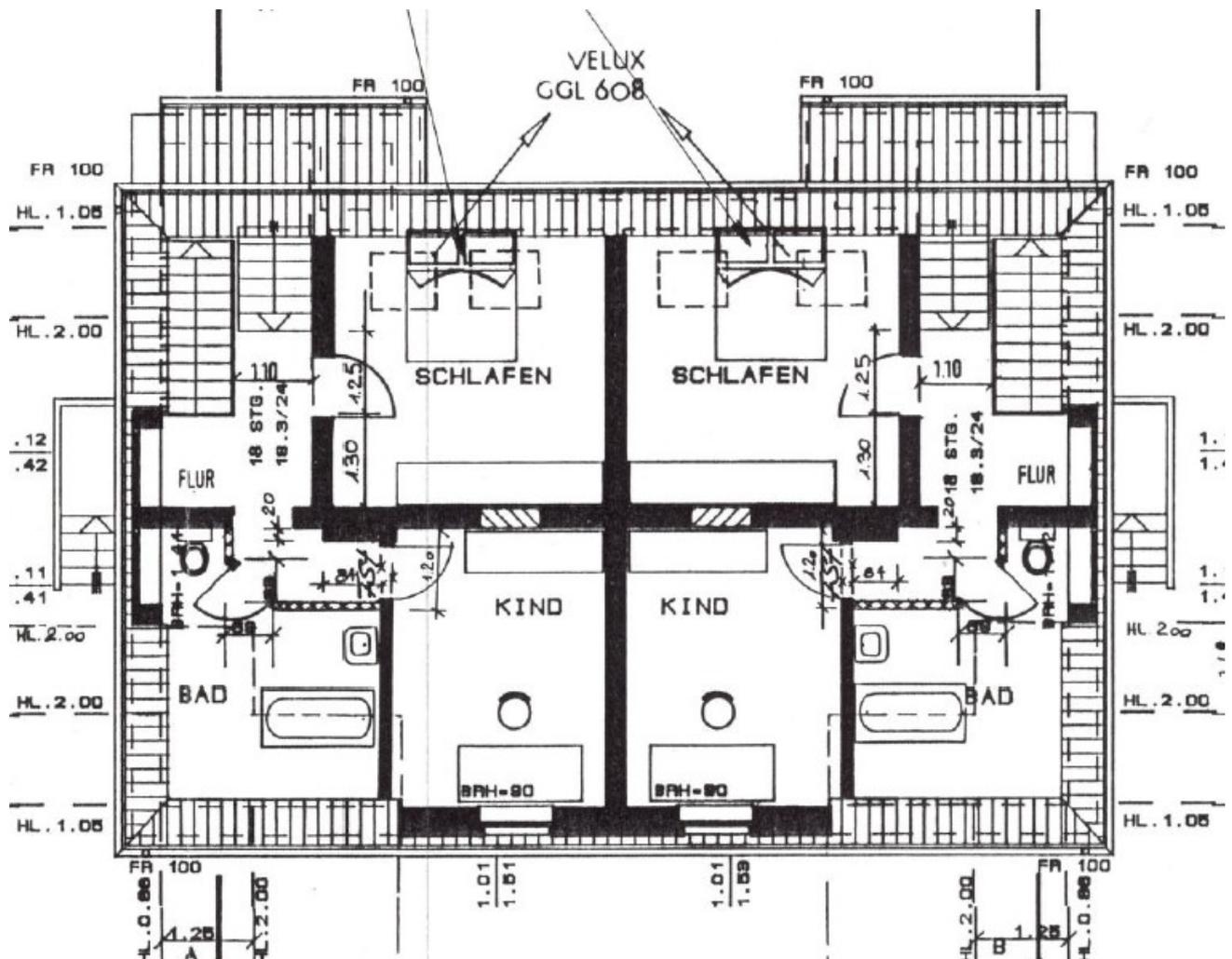
Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht und kann von der tatsächlichen Raumaufteilung abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Erdgeschoss



Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht und kann von der tatsächlichen Raumaufteilung abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Dachgeschoss



Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht und kann von der tatsächlichen Raumaufteilung abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Alle dem Gutachten beigefügten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen. Aus diesen Gründen haften ich nicht für den Fall, dass die beigefügten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere haften ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.