

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: 02.12.2024
Az.: 007 K 016/24

Internetversion des Gutachtens (gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG

311/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem **Mehrfamilienhaus und 4 Garagen**
bebauten Grundstück **Hospitalstraße 24, 44649 Herne**
verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im Erdgeschoss
mit Kellerraum und Garage, im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet

| | | |
|-------------------|-------|-----------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Wanne-Eickel | 6954 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Wanne-Eickel | 9 | 693 |



Bewertung nach äußerem Anschein

Der **fiktiv unbelastete Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde
zum Stichtag 19.11.2024 ermittelt mit rd.

147.000 €.

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 Daten | 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 | Lage | 7 |
| 3.1.1 | Großräumige Lage | 7 |
| 3.1.2 | Kleinräumige Lage | 9 |
| 3.2 | Gestalt und Form | 9 |
| 3.3 | Erschließung, Baugrund | 9 |
| 3.4 | Privatrechtliche Situation | 10 |
| 3.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 12 |
| 3.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 12 |
| 3.5.2 | Bauplanungsrecht | 12 |
| 3.5.3 | Bauordnungsrecht | 12 |
| 3.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 12 |
| 3.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 13 |
| 3.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 13 |
| 4 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 14 |
| 4.1 | Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen | 14 |
| 4.2 | Mehrfamilienwohnhaus Hospitalstraße 24 | 14 |
| 4.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 15 |
| 4.2.2 | Nutzungseinheiten | 15 |
| 4.2.3 | Gebäudekonstruktion und erkennbare Ausstattungsmerkmale | 15 |
| 4.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 16 |
| 4.2.5 | Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes | 17 |
| 4.3 | Garagengebäude | 17 |
| 4.4 | Außenanlagen | 17 |
| 4.5 | Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 | 17 |
| 4.5.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung | 17 |
| 4.5.2 | Raumausstattung und Ausbauzustand | 18 |
| 4.6 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 19 |
| 4.7 | Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit | 19 |
| 5 | Verkehrswertermittlung | 20 |
| 5.1 | Grundsätze der Wertermittlung | 20 |
| 5.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 20 |
| 5.3 | Bodenwertermittlung | 22 |
| 5.3.1 | Beschreibung des Gesamtgrundstücks | 22 |
| 5.3.2 | Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks | 23 |
| 5.3.3 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums | 23 |
| 5.4 | Ertragswertermittlung | 24 |

| | | |
|-------|--|----|
| 5.4.1 | Ertragswertberechnung | 24 |
| 5.4.2 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 25 |
| 5.5 | Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten | 26 |
| 5.5.1 | Definition des Immobilienrichtwerts..... | 26 |
| 5.5.2 | Beschreibung des Bewertungsobjekts | 26 |
| 5.5.3 | Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt | 27 |
| 5.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen..... | 28 |
| 5.6.1 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 28 |
| 5.6.2 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse..... | 28 |
| 5.6.3 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 28 |
| 5.6.4 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) ... | 29 |
| 5.6.5 | Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts | 29 |
| 5.6.6 | Verkehrswert des Wohnungseigentums..... | 30 |

Internetversion

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 Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Zusammenstellung der wesentlichen Daten

| | | |
|--|---|--|
| Bewertungsobjekt | Wohnungseigentum bestehend aus dem 311/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus und 4 Garagen bebauten Grundstück Hospitalstraße 24, 44649 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss mit Kellerraum und Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet | |
| Wertermittlungstichtag | 19.11.2024 | |
| Ortstermin | 19.11.2024 | |
| Grundbuchbezeichnung | Wohnungsgrundbuch von Wanne-Eickel, Blatt 6954, lfd. Nr. 1 | |
| Katasterangaben | Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 9, Flurstück 693 | |
| Grundstücksgröße | 530 m ² | |
| Art des Gebäudes | Mehrfamilienhaus | |
| Art des Bewertungsobjekts | Wohnungseigentum | |
| Baujahr (gemäß Bauakte) | 1981 | |
| Anzahl der Sondereigentume (gemäß Teilungserklärung) | 4 | |
| anrechenbare Wohnfläche des Bewertungsobjekts | rd. 103 m ² | |
| Räumlichkeiten der Wohnung | 4 Räume, Küche, Bad/WC, Diele, Garderobe, Gäste-WC | |
| anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums | 34.200 € | |
| ermittelter Ertragswert des Wohnungseigentums | rd. 150.000 € | |
| ermittelter Vergleichswert des Wohnungseigentums | rd. 160.000 € | |
| Sicherheitsabschlag | -8.000 € | |
| Verkehrswert des Wohnungseigentums | rd. 147.000 € | |
| Wert pro m ² Wohnfläche | rd. 1.427 €/m ² | |

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**
des **Wohnungseigentums Nr. 2**
Hospitalstraße 24, 44649 Herne

wurde zum Stichtag 19.11.2024
nach äußerem Anschein
ermittelt mit rd.

147.000 €

in Worten: einhundertsevenundvierzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|---------------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum ¹ Nr. 2 in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten |
| Objektadresse: | Hospitalstraße 24, 44649 Herne |
| Grundbuch- und Katasterangaben: | <ul style="list-style-type: none">• Wohnungsgrundbuch von Wanne-Eickel• Blatt 6954• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses• 311/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück• Gemarkung Wanne-Eickel• Flur 9• Flurstück 693• Gebäude- und Freifläche• Hospitalstraße 24• verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss mit Kellerraum und Garage |

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

| | |
|-----------------|---|
| Auftraggeberin: | Amtsgericht Herne-Wanne Hauptstraße 129, 44651 Herne |
| | Auftrag vom 15.08.2024 (Datum des Auftragschreibens) |

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---------------------------------|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren i. S. d. § 74a ZVG |
| Wertermittlungstichtag: | 19.11.2024 |
| Qualitätstichtag ² : | gleich dem Wertermittlungstichtag |
| Datum der Ortsbesichtigung: | 19.11.2024 |

¹ Wohnungseigentum ist auf der gesetzlichen Grundlage im § 1 (2) WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz) definiert als das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

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

| | |
|---|--|
| Teilnehmer am Ortstermin: | die Sachverständige nebst Mitarbeiter |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <p>Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachten-erstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.08.2024 <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Liegenschaftskarte der Stadt Herne im Maßstab 1 : 500 vom 30.05.2022• Auszug aus dem Altlastenkataster der Stadt Herne (Fachbereich Umwelt und Stadtplanung) vom 01.04.2022• Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Fachbereich für Soziales der Stadt Herne vom 31.05.2022• Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom Fachbereich Tiefbau und Verkehr der Stadt Herne vom 24.03.2022• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Energie und Bergbau in NRW vom 24.03.2022• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.11.1978• Kopie der Teilungserklärung vom 21.11.1978, UR-Nr. 898/1978, und 15.01.1979, UR.-Nr. 22/1979 des Notars Konrad Busch, Recklinghausen• Unterlagen des WEG-Verwalters (Kopie der Jahresabrechnung 2023, Kopie des Wirtschaftsplans 2024, Kopien der Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 31.05.2023 und 18.06.2024)• sonstige behördliche Auskünfte (Grundstücksmarktbericht 2024, Mietspiegel der Stadt Herne, gültig vom 01.04.2023 bis 31.03.2025) |

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a ZVG. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 8 Abs. 3 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (fiktiv unbelasteter Verkehrswert).

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs sind in der Regel bei der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht zu berücksichtigen.

Bestehenbleibende Rechte werden bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10 und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapitalwert (Ersatzwert) § 51 Abs. 2 ZVG berücksichtigt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde bereits in einem früheren Verfahren im Jahre 2022 nach äußerem Anschein zum Wertermittlungstichtag 23.05.2022 bewertet. Auftragsgemäß erfolgte für das aktuelle Verfahren eine Aktualisierung des ermittelten Verkehrswerts ohne Aktualisierung der behördlichen Auskünfte (Altlasten, Baulasten, Wohnungsbindung, Denkmalschutz, Planungsrecht, Erschließungsbeitragspflicht) zum Wertermittlungstichtag innerhalb dieses Verfahrens.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 07.11.2024 über den Ortstermin am 19.11.2024 in Kenntnis gesetzt. Verfahrensbeteiligte waren zum angekündigten Ortstermin nicht anwesend.

Die Wertermittlung beruht deshalb im Wesentlichen auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördlichen und sonstigen Auskünften, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden konnten, und den Feststellungen im Ortstermin.

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich dem Zweck dieser Bewertung.

Für das Risiko eines von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung abweichenden Zustands des Bewertungsobjekts erfolgt ein Sicherheitsabschlag vom ermittelten Wert für die Bewertung nach äußerem Anschein.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Herne, kreisfreie Stadt im mittleren Ruhrgebiet am Rhein-Herne-Kanal, im Regierungsbezirk Arnsberg
- in der Landesplanung ausgewiesen als Mittelzentrum
- rd. 162.390 Einwohner³
- Stadtgliederung: 4 Stadtbezirke und 13 Ortsteile
- Stadtbezirk Wanne

Herne liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets zwischen der Stadt Herne und dem Kreis Recklinghausen. Mit rd. 162.000 Einwohnern gehört Herne zu

³ Internetseite der Stadt Herne – Stand: 31.12.2023

den 20 größten Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt verfügt mit 3.086 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 11,6 % verfügt Herne über die dritthöchste Arbeitslosenquote in der Metropole Ruhr⁴.

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.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Herne einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust fortsetzen⁵. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁶. 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:

Bochum, Gelsenkirchen, angrenzende Städte des Kreises Recklinghausen (Herten, Castrop-Rauxel und Recklinghausen)

Flughäfen:

Flughafen Düsseldorfca. 47 km

Flughafen Dortmund.....ca. 44 km

Autobahnzufahrten:

A 42 – Anschlussstelle Herne-Wanne, ca. 2 km entfernt

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand 11/2024

⁵ vgl. Property Guide Metropole Ruhr 2009 - 2010

⁶ Quelle: IT, NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

Bundesstraße:
226

Bahnhöfe:
Hauptbahnhof Wanne-Eickel (ca. 1 km entfernt)
nächster ICE-Bahnhof in Bochum (ca. 11 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Wanne, ca. 5 km westlich vom Herner Zentrum entfernt unmittelbar gegenüber vom St. Anna Hospital Herne. Durch die Nähe zur Fußgängerzone an der Hauptstraße und dem Ortsteilzentrum von Wanne in ca. 1 km Entfernung sind Geschäfte des täglichen Bedarfs und Einrichtungen des Gemeinbedarfs fußläufig erreichbar. Eine Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) und der S-Bahnhof Wanne-Eickel sind wenige Gehminuten entfernt. Es handelt sich um eine einfache bis mittlere Wohnlage⁷.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

- Überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzungen in zwei- bis dreigeschossiger Bebauung
- St. Anna Krankenhaus, Rheumazentrum Ruhrgebiet
- Stadtverwaltung Rathaus Wanne-Eickel
- Stadtgarten Wanne-Eickel

Beeinträchtigungen:

Verkehrsimmissionen durch Durchgangs- und Krankenhausverkehr

Topografie:

eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 13 m
- mittlere Tiefe: ca. 40 m

Grundstücksgröße:

Flurstück 693 Größe: 530 m²

Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

- fertig ausgebaute Ortsstraße
- Einbahnstraße

⁷ Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

- Straßenausbau:
- voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
 - Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster
 - Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
 - Straßenbeleuchtung vorhanden
- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:
- Strom
 - Wasser aus öffentlicher Versorgung
 - Gasanschluss
 - Kanalanschluss
 - Telefonanschluss
- Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:
- einseitige Grenzbebauung
 - Grenzbebauung der Garagen
- 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.

3.4 Privatrechtliche Situation

- grundbuchlich gesicherte Belastungen:
- Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.08.2024 vor.
- Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Wanne-Eickel, Blatt 6954 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:
- Lfd. Nr. 3 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke
Bedingte Rückauflassungsvormerkung für den jeweiligen Berechtigten mit Eintragung vom 12.10.2009
- Lfd. Nr. 4 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke
Verfügungsbeschränkung der eingetragenen Eigentümerin mit Eintragung vom 19.07.2019.
- Lfd. Nr. 5 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke
Insolvenzvermerk mit Eintragung vom 07.10.2020.

| | |
|---------------------------------------|--|
| | <p>Lfd. Nr. 7 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke</p> <p>Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 07.05.2024.</p> |
| Anmerkung: | <p>Eintragungen in Abt. II und Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</p> |
| Bodenordnungsverfahren: | <p>Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.</p> |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | <p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, sind nicht bekannt.</p> |
| Wohnungsbindung: | <p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs für Soziales der Stadt Herne wurden keine öffentlichen Finanzierungsmittel zum Erwerb des bestehenden Wohnungseigentums gewährt. Eine gesetzliche Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) besteht nicht.</p> |
| Altlasten: | <p>Nach schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Herne ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks ein verfüllter Bombentrichter verzeichnet. Das Verfüllmaterial ist vermutlich unbekannter Art und Herkunft. Konkrete Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Weitere Hinweise sind zu beachten.</p> |
| Bergbauliche Verhältnisse: | <p>Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Pluto“ und über dem auf Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Pluto“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</p> <p>Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert.</p> <p>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</p> |

von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herne bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft aus der städtischen Denkmalliste der Stadt Herne nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18/1 „Virchowstraße“ mit Rechtskraft vom 09.11.1967 und folgenden Festsetzungen: WR, II, GRZ 0,8, GFZ 1,2, geschlossene Bauweise. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Gemäß Baugenehmigung vom 19.12.1978 wurde ein Mehrfamilienwohnhaus mit vier Pkw-Fertigaragen errichtet. Die Schlussabnahme erfolgte mit Schlussabnahmeschein vom 02.04.1981.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde am 13.11.1978 erteilt. Auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 21.11.2078, UR.-Nr. 898/1978, und Nachtrag vom 15.01.1979, UR.-Nr. 22/1979, Notar Konrad Busch, Recklinghausen wurde an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Wohnungseigentum begründet.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Bei-

träge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei⁸.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten und vier Fertiggaragen im hinteren Grundstücksteil bebaut. Die Gebäudeerschließung erfolgt über den giebelseitigen Hauseingang. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Erdgeschoss. Nach äußerem Anschein ist das Wohnungseigentum bewohnt.

⁸ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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 beschrieben. 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.

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 gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht. Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, 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. § 61 a Landeswassergesetz NW sowie der Energieeinsparungsverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzauflagen gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren das Gebäude sowie das zu bewertende Wohnungseigentum nicht zugänglich. Es wurden nur die Außenanlagen eingeschränkt besichtigt. Die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein.

4.2 Mehrfamilienwohnhaus Hospitalstraße 24

Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich auf die im Ortstermin erkennbaren Objektmerkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Ausführung, insbesondere nicht sichtbarer Teile oder nicht einsehbarer Gewerke, von den aufgeführten Angaben abweichen kann.

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---------------------------------|---|
| Gebäudeart: | <ul style="list-style-type: none"> • massiv • zweigeschossig • Einspanner • voll unterkellert • ausgebautes Dachgeschoss |
| Baujahr: | 1981 (gemäß Bauakte) |
| Außenansicht: | Putzfassade mit Anstrich, tlw. Klinkersteine |
| Energieeffizienz ⁹ : | Es lag eine Kopie des bedarfsorientierten Energieausweises vom 25.06.2021 mit einer Gültigkeitsdauer bis zum 24.06.2031 vor. Der Energiebedarfskennwert ist mit 151 kWh (m ² a) angegeben. |

4.2.2 Nutzungseinheiten

(gemäß Grundrissplan)

Kellergeschoss:

eine Wohnung (im Plan bezeichnet mit Nr. 1); Abstellräume zum jeweiligen Sondereigentum (im Plan bezeichnet mit Nr. 1 - 4), Waschkeller, Heizungskeller, Kellerflur

Erd- bis Dachgeschoss:

je eine Wohnung (im Plan bezeichnet mit Nr. 2 - 4)

4.2.3 Gebäudekonstruktion und erkennbare Ausstattungsmerkmale

(gemäß Baubeschreibung)

| | |
|-----------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Keller: | Mauerwerk |
| Umfassungs- und Innenwände: | je nach Geschoss und statischem Erfordernis aus Mauerwerk in den entsprechenden Stärken ausgeführt |
| Geschossdecken: | Stahlbeton |

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.

| | |
|--------------------------|---|
| Treppen: | <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinbelag und Treppengeländer aus Metall mit Mipolamhandlauf |
| Hauseingang/Treppenhaus: | <ul style="list-style-type: none">• Boden: Kunststeinbelag• Wände: Putz mit Anstrich• Decken und Treppenuntersichten: Glattputz mit Anstrich• Haustür: Metalltür mit Lichtausschnitt• Briefkastenanlage |
| Fenster: | <ul style="list-style-type: none">• Metallgitterfenster mit Einfachverglasung im Kellergeschoss• Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen in Wohnungen |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach mit Dachaufbauten <u>Dacheindeckung:</u> <ul style="list-style-type: none">• Dachziegel braun• 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">• wohnungstypische Installation mit mehreren Steckdosen und einem Lichtauslass je Raum• Klingel-, Gegensprech- und Kameraanlage• SAT-Anlage |
| Heizung und Warmwasserversorgung (gem. Energieausweis): | <ul style="list-style-type: none">• Gaszentralheizung (Baujahr 1991)• Flächenheizkörper• Warmwasserversorgung über Heizung |
| Lüftung: | herkömmliche Fensterlüftung |

4.2.5 Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

| | |
|--|---|
| Besondere Bauteile: | Erker, Balkone, Dachgauben |
| Bauschäden/-mängel, Unterhaltungsbesonderheiten: | Im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme beim Ortsbesichtigungstermin waren bis auf gebrauchsmäßige Abnutzungen keine wesentlichen Unterhaltungsrückstände erkennbar. |
| Allgemeinbeurteilung: | Nach äußerem Anschein macht das Gebäude einen normal unterhaltenen und gepflegten Eindruck. |

4.3 Garagengebäude

(gemäß Baubeschreibung)

- Stahlbeton-Fertigarage
- Fundament: Beton
- Stahlschwinger
- Dacheindeckung: Bitumenschweißbahnen
- Dachentwässerung: innenliegende PVC-Rohre

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegeflächen mit Steinplatten befestigt
- vermutlich Grünanlage mit Rasen, Aufwuchs und Baumbestand
- Einfriedung (Mauern, Zäune, Hecke, Sträucher)

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

| | |
|------------------------------|---|
| Lage der Sondereigentume: | Das Wohnungseigentum Nr. 2 liegt im Erdgeschoss. |
| Wohnfläche: | Die Wohnfläche des Wohnungseigentums wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne und Wohnflächenberechnungen aus der Bauakte und Teilungserklärung in einer für Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 103 m ² ermittelt. Die Wohnflächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung. |
| Raumaufteilung/Orientierung: | <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> |

| | | |
|-------|-------------------------|--------------|
| Diele | rd. 6,57 m ² | innenliegend |
| Küche | rd. 9,60 m ² | giebelseitig |

| | | |
|----------------------|---------------------------|------------------------|
| Bad/WC | rd. 5,18 m ² | giebelseitig |
| Kind | rd. 14,06 m ² | straßenseitig |
| Schlafen | rd. 15,02 m ² | straßenseitig |
| Wohnen | rd. 31,03 m ² | hofseitig |
| Essraum | rd. 12,29 m ² | hofseitig |
| Gäste-WC | rd. 1,97 m ² | innenliegend |
| Garderobe | rd. 4,27 m ² | innenliegend |
| Abstellraum | rd. 1,08 m ² | innenliegend |
| Balkon ¹⁰ | rd. 2,40 m ² | hofseitig |
| Summe: | rd. 103,46 m ² | rd. 103 m ² |

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Grundrissgestaltung: Es besteht eine funktionale Raumaufteilung. Alle Räume sind vom Flur aus begehbar.

Besonnung/Belichtung: herkömmliche Fensterbelichtung

4.5.2 Raumausstattung und Ausbaurzustand

Es erfolgte keine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums. Das zu bewertende Wohnungseigentum war nicht zugänglich. Der Zustand der Wohnung ist nicht bekannt. Es wird eine dem Baujahr entsprechende Bauausführung mit dem üblichen Ausba- und Ausstattungsstandard unterstellt.

Bodenbeläge:

- vermutlich Estrich mit Oberböden
- Sanitärräume vermutlich mit Fliesenbelag

Wandbekleidungen:

- üblicherweise Putz mit Tapete und/oder Anstrich
- Sanitärräume: üblicherweise tlw. oder voll gefliest
- Küche: üblicherweise Fliesenspiegel an Objektwand

Deckenbekleidungen: üblicherweise Glattputz mit Tapete und/oder Anstrich

Fenster: Kunststofffenster und -türen mit Isolierverglasung und Dreh-/ Kippbeschlägen

Türen: Wohnungseingangstür und Innentüren:
nicht bekannt; üblicherweise glatte Türblätter mit Holz- oder Stahlzargen und Drückern und Beschlägen

sanitäre Installation: üblicherweise Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz

¹⁰ Anteilige Anrechnung von 25 %

Bad/WC:

- Tageslichtbad mit Einbauwanne, Einbaudusche, Waschbecken, WC-Topf (gemäß Plan)
- Fensterbelüftung/-belichtung

Gäste-WC:

- innenliegend mit Waschbecken, Hänge- oder Stand-WC (gem. Plan)
- einfache Schachtlüftung oder elektrische Lüftung

Zustand und Beurteilung des Sondereigentums:

Wegen fehlender Innenbesichtigung ist der Zustand nicht bekannt.

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) waren nicht feststellbar.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine bekannt

Erhaltungsrücklage:

Nach Auskunft des WEG-Verwalters betrug die gemeinschaftliche Rücklage zum 03.12.2024 rd. 4.000 €. Es wird unterstellt, dass die Beseitigung von Unterhaltungsrückständen am Gemeinschaftseigentum über die gemeinschaftliche Rücklage abdeckt ist.

Hausgeld¹¹:

Das Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 2 beträgt monatlich 311,00 €.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Gemäß Aufteilungsplan weist das Bewertungsobjekt für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke normale Nutzungsmöglichkeiten auf. Die Marktgängigkeit wird als gut eingeschätzt.

Im Auswertungszeitraum 2023 wurde für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ ein Rückgang von ca. 20 % bei den Fallzahlen und ein Preisrückgang von ca. 6 % im Vergleich zum Vorjahr registriert¹².

¹¹ Gemäß § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen. Diese monatlichen Vorschüsse auf Grundlage eines von der Eigentümerversammlung beschlossenen Wirtschaftsplans werden als Hausgeld bezeichnet.

¹² vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

5 Verkehrswertermittlung

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 fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 311/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus und vier Garagen bebauten Grundstück Hospitalstraße 24, 44649 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss mit Kellerraum und Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 19.11.2024 ermittelt:

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
|-------------------|-------|----------|--------------|------|-----------|--------------------|
| Wanne-Eickel | 6954 | 1 | Wanne-Eickel | 9 | 693 | 530 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 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 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).

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹³:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

¹³ § 7 ImmoWertV

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.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Das Bewertungsobjekt kann sowohl eigengenutzt als auch vermietet werden. Derartige Objekte werden sowohl nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

Für Wohnungseigentum liegen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne durchschnittliche Kaufpreise differenziert nach Baujahresklasse und Wohnungsgröße, vor. Weiterhin wurden vom örtlichen Gutachterausschuss auf der Grundlage von Kauffällen für Wohnungseigentum zonale Immobilienrichtwerte ermittelt, die für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden. Für die Wertermittlung des Bewertungsobjekts wird neben dem Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.

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 ermitteln¹⁴.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁵.

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.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Gemeinde | Herne |
| Ortsteil | Wanne |
| Bodenrichtwertnummer | 339 |
| Bodenrichtwert | 230 €/m ² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2024 |
| Bodenrichtwertkennung | zonal |
| Entwicklungszustand | baureifes Land |
| Beitragszustand | beitragsfrei |
| Nutzungsart | W |
| Geschosszahl | III - IV |
| Geschossflächenzahl | 1,1 |
| Tiefe | 40 m |

5.3.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | 19.11.2024 |
| Entwicklungszustand | baureifes Land |
| Nutzungsart | W |
| Entwicklungszustand | baureifes Land |
| Beitragszustand | beitragsfrei |
| Geschosszahl | 2 |
| Grundstücksfläche | 530 m ² |

¹⁴ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁵ § 14 (2) ImmoWertV

5.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | |
|--|---------------------------|
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 230,00 €/m ² |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 19.11.2024 | × 1,00 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|----------------|----------------|---|-------------------------------|
| beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = | 230,00 €/m ² |
| Lage | lagetypisch | lagetypisch | × | 1,00 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,00 |
| Grundstückstiefe | 40 m | ca. 40 m | × | 1,00 |
| Geschossflächenzahl | 1,1 | 0,9 | × | 0,90 |
| Grundstückszuschnitt | regelmäßig | regelmäßig | × | 1,00 |
| angepasster abgabefreier relativer Bodenwert | | | = | 207,00 €/m² |

| IV. Ermittlung des Bodenwerts | |
|--|--|
| angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert | = 207,00 €/m ² |
| Fläche bis 40 m Tiefe | × 530 m ² |
| Bodenwert | = 109.710,00 € rd. 110.000,00 € |

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 insgesamt rd. 110.000,00 €.

5.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 311/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | |
|--------------------------------------|---|
| Gesamtbodenwert | 110.000,00 € |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 311/1.000 |
| anteiliger Bodenwert | = 34.210,00 € rd. 34.200,00 € |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 rd. 34.200,00 €.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Ertragswertberechnung

| Gebäude- bezeichnung | Mieteinheit Nutzung/Lage | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokalt- miete | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|--------------------|
| | | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus) | Wohnung Nr. 2, EG Garage Nr. 2 | 103,00 | 1,00 | 6,70 60,00 | 690,10 60,00 | 8.281,20 720,00 |
| Summe | | 103,00 | 1,00 | | 729,50 | 9.001,20 |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

| | |
|---|-----------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 9.001,20 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | – 2.171,42 € |
| jährlicher Reinertrag | = 6.829,78 € |
| Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,50 % von 34.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | – 1.197,00 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 5.632,78 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer | × 20,571 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 115.871,91 € |
| anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 34.200,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 145.191,24 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 150.071,91 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 0,00 € |
| Ertragswert des Wohnungseigentums | = 150.071,91 € |
| rd. | 150.000,00 € |

5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne und Wohnflächenberechnungen ermittelt. Die Berechnung wurde überschlägig in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung erstellt.

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 vom 01.04.2023 bis 31.03.2025 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 Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV zugrunde gelegt, die auch im Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen werden.

| BWK-Anteil Wohnungseigentum | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | Whg. = 420,00 Garage = 46,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 13,80 | Whg. 13,80 x 103 m ² = 1.421,40 Garage = 104,00 |
| Mietausfallwagnis | 2 % v. 9.001,20 € | ---- | = 180,02 |
| Summe | | | 2.171,42 (rd. 24,12 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne in einer Spanne von 1,0 – 8,0 % angegeben. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wurde entsprechend des im Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne veröffentlichten Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentum mit rd. 3,5% ermittelt¹⁶.

¹⁶ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Aufgrund des baujahresentsprechenden Zustands des Gebäudes und des Sondereigentums wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 37 Jahren angesetzt.

5.5 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

5.5.1 Definition des Immobilienrichtwerts

Zum Stichtag 01.01.2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Herne einen Immobilienrichtwert für die Lage des Wohnungseigentums mit folgenden Merkmalen veröffentlicht:

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| Immobilienrichtwert | 1.310 €/m ² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2024 |
| Immobilienrichtwertkennung | zonal |
| Baujahr | 1959 |
| Wohnfläche (m ²) | 50 – 80 |
| Ausstattung | mittel |
| Gebäudeart | Mehrfamilienhaus |
| Balkon | vorhanden |
| Anzahl der Geschosse | 1 - 3 |
| Mietsituation | unvermietet |

5.5.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

| | |
|------------------------------|------------------------|
| Wertermittlungstichtag | 19.11.2024 |
| Baujahr | 1981 |
| Wohnfläche (m ²) | rd. 103 m ² |
| Ausstattung | mittel |
| Wohnlage | 5 |
| Anzahl Vollgeschosse | 2 |
| Gebäudeart | MFH |
| Balkon | vorhanden |
| Mietsituation | unvermietet |

5.5.3 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis des vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten und im Grundstücksmarktbericht beschriebenen Modells ermittelt und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des zu bewertenden Wohnungseigentums angepasst¹⁷.

| Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.310 €/m²-Wohnfläche | | | |
|--|-------------|------------------|--|
| | Basiswert | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor |
| Stichtag | 01.01.2024 | 19.11.2024 | × 1,000 |
| Richtwertzone | 1 | 1 | × 1,000 |
| Baujahr | 1959 | 1981 | × 0,996 |
| Wohnfläche (m ²) | 50 - 80 | 103 | × 1,032 |
| Ausstattung | mittel | mittel | × 1,000 |
| Wohnlage | mittel (5) | mittel (5) | × 1,000 |
| Anzahl Vollgeschosse | 1 - 3 | 2 | × 1,000 |
| Gebäudeart | MFH | 4-FH | × 1,100 ⁽¹⁸⁾ |
| Balkon | vorhanden | vorhanden | × 1,000 |
| Mietsituation | unvermietet | unvermietet | × 1,000 |
| angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²) | | | = 1.481,16 €/m² rd. 1.481,00 €/m² |

| Ermittlung des Vergleichswerts | |
|---------------------------------------|--|
| relativer Vergleichswert | = 1.481,00 €/m ² |
| Wohnfläche | × 103 m ² |
| vorläufiger Vergleichswert | = 152.543,00 € |
| Zuschlag für Garage ¹⁹ | + 7.000,00 € |
| Vergleichswert | = 159.543,00 € rd. 160.000,00 € |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 rd. **160.000,00 €** ermittelt.

¹⁷ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

¹⁸ Zuschlag für Wohnhaus mit geringer Anzahl an Wohneinheiten

¹⁹ im Ertragswertverfahren beim Mietansatz berücksichtigt

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich im Regelfall an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Hierzu stehen zonale Immobilienrichtwerte für die Vergleichswertermittlung von Wohnungseigentum zur Verfügung. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (steuerliche Aspekte) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der vorläufige Ertragswert wurde mit **rd. 150.000 €**,
der vorläufige Vergleichswert mit **rd. 160.000 €**
ermittelt.

5.6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Im vorliegenden Fall wird bezüglich der zu bewertenden Objektart dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form eines zonalen Immobilienrichtwerts zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $1,00(c) \times 1,00 (d) = 1,00$

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[150.000 \text{ €} \times 1,00 + 160.000 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{155.000 \text{ €}}$.

5.6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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). Im vorliegenden Fall werden folgende objektspezifische Besonderheiten berücksichtigt:

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Abschlag für das Risiko eines von der normalen Bewirtschaftung abweichenden Zustands durch die Bewertung nach äußerem Anschein (rd. 5 % vom ermittelten Ausgangswert für das Wohnungseigentum Nr. 2) | -rd. 8.000,00 € |

5.6.5 Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts

| | |
|---|-------------------------------|
| vorläufig ermittelter Ausgangswert für das Wohnungseigentum Nr. 2 | 155.000,00 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - <u>8.000,00 €</u> |
| | 147.000,00 € |
| | <u>rd.147.000,00 €</u> |

5.6.6 Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 311/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus und vier Garagen bebauten Grundstück Hospitalstraße 24, 44649 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss mit Keller-raum und Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, eingetragen im

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
|-------------------|-------|----------|--------------|------|-----------|--------------------|
| Wanne-Eickel | 6954 | 1 | Wanne-Eickel | 9 | 693 | 530 m ² |

wird zum Wertermittlungstichtag 19.11.2024 mit rd.

147.000 €

in Worten: einhundertsevenundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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 Dritten ausdrücklich untersagt.

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 mit Garagenhof



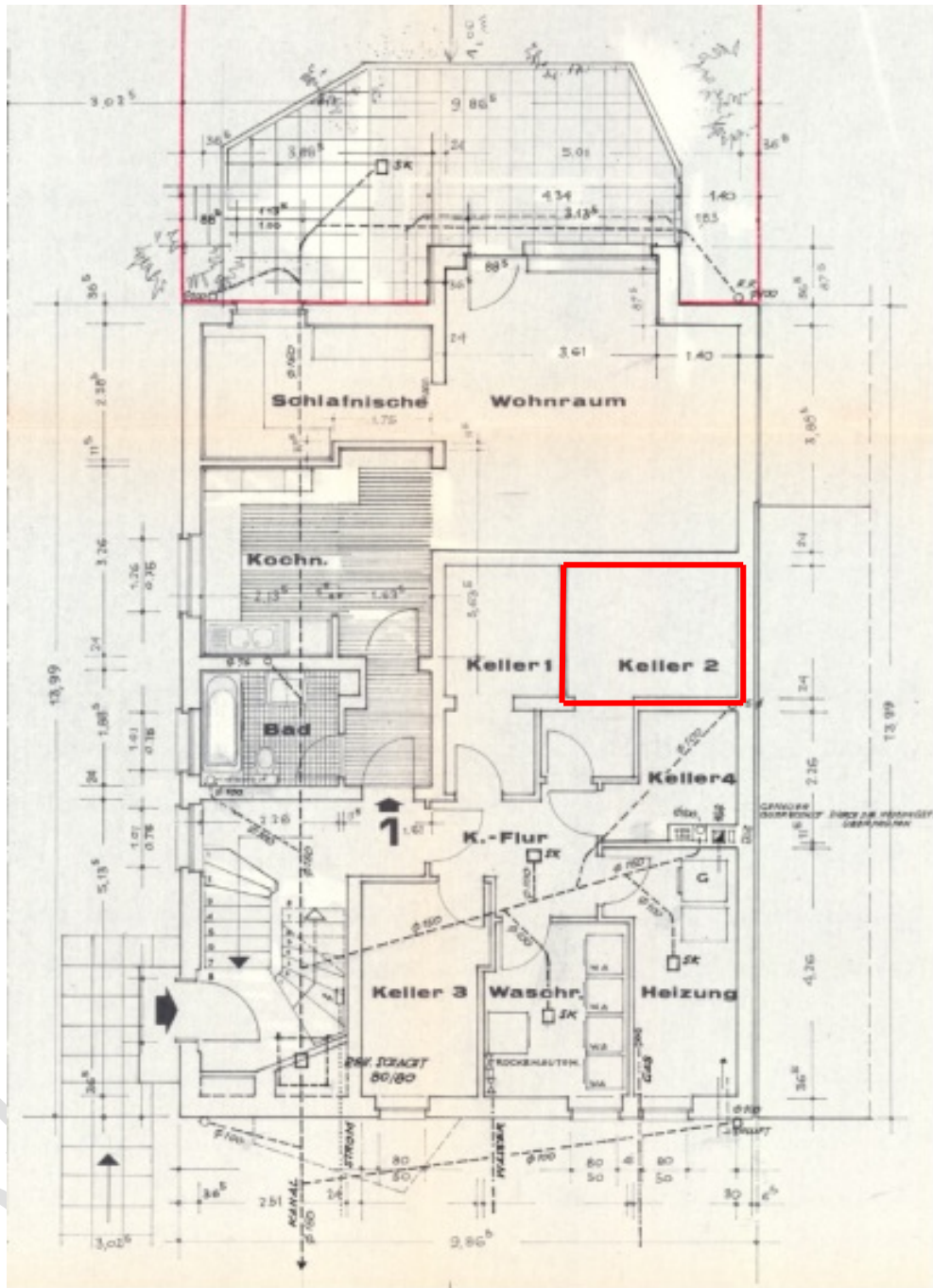
Foto Nr. 3 – Giebelansicht mit Hauseingang

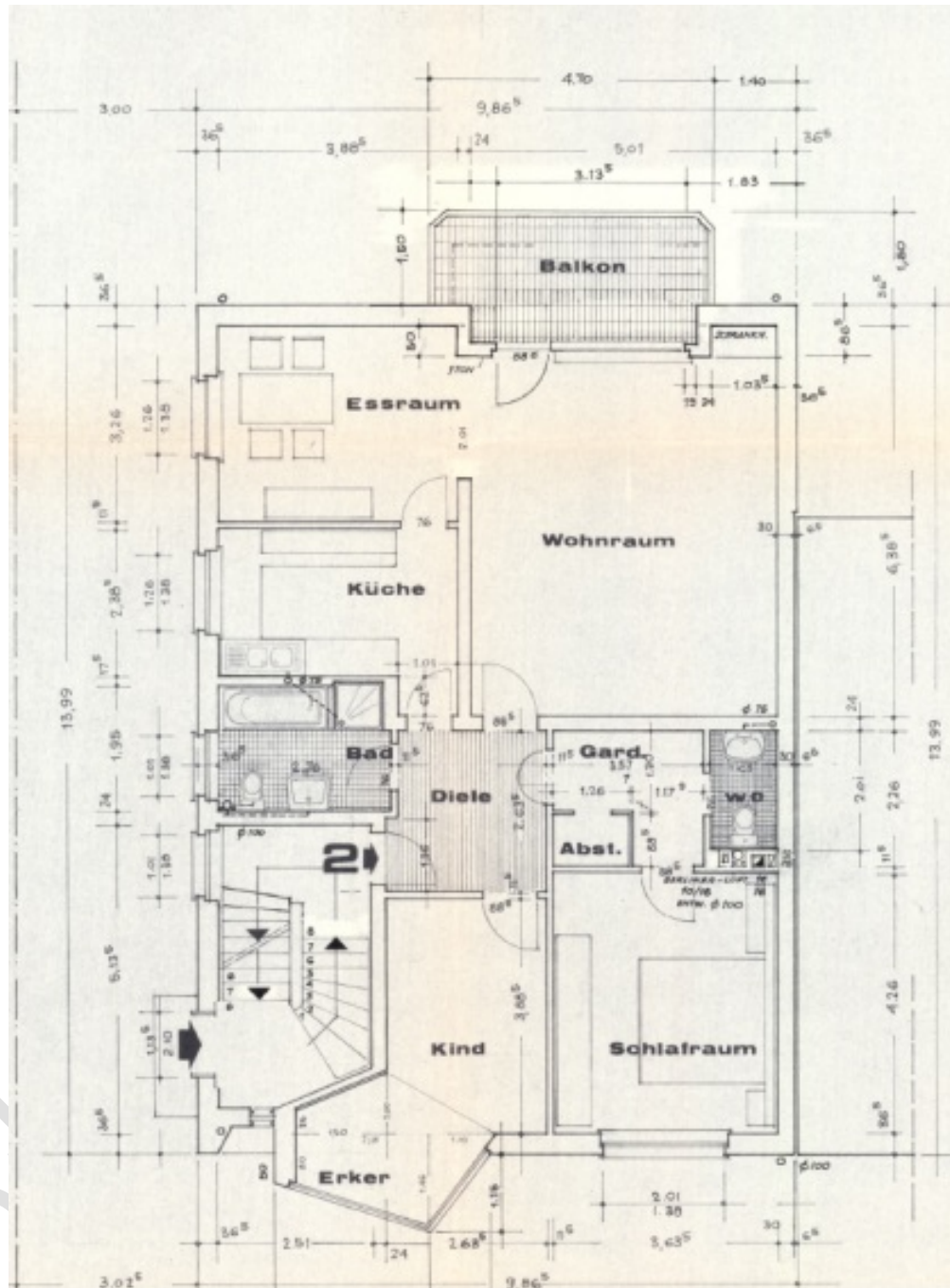


Foto Nr. 4 – Außenansicht Gebäudezugang



Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des zugeordneten Kellerraumes



Grundriss Erdgeschoss (Wohnungseigentums Nr. 2)

Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen in der Raumaufteilung. Die Abbildungen dienen lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Alle dem Gutachten beigelegten 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 hafte ich nicht für den Fall, dass die beigelegten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hafte 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.