

**DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE**

**in der Stadt Herne**



**GUTACHTEN**

**Über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch**

**(Internetversion)**

**des Wohnungseigentums Hermannstraße 17, 1. Obergeschoss rechts,  
Aufteilungsplan Nr. 6**

**zum Wertermittlungsstichtag: 24.10.2024**



**Die Erstellung dieses Wertgutachtens erfolgte nur nach äußerem Anschein und den Wertermittlungsunterlagen, da eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjektes nicht möglich war.**

**Ermittelter Verkehrswert:**

**100.000,-- €**

**(in Worten : einhunderttausend Euro)**

Internetversion

Zeichen: GA 29/24  
Zeichen des Antragstellers: 007/ K 18/23

**Inhaltsverzeichnis:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne .....	4
1. Allgemeine Angaben zum Gutachten .....	5
1.1 Grundsätze .....	5
1.2 Antrag und Vorgaben .....	5
1.3 Ortsbesichtigung .....	5
1.4 Wertermittlungsunterlagen .....	6
2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale.....	7
2.1 Grundbuch- und Katasterangaben .....	7
2.2 Art des Wertermittlungsobjektes.....	7
2.3 Bauliche Nutzung des Grundstückes.....	7
2.4 Erläuterung zum Wohnungs- und Teileigentum.....	8
2.5 Lage.....	8
2.5.1 großräumige Lage.....	8
2.5.2 kleinräumige Lage.....	8
2.5.3 Beurteilung der Lage.....	9
2.6 Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit.....	9
2.7 Altlasten .....	9
2.8 Erschließung .....	9
2.9 Planungsgrundlagen .....	10
2.10 Entwicklungszustand, Grundstücksqualität.....	10
2.11 Baulasten .....	10
2.12 Sonstige Beschränkungen oder Begünstigungen .....	10
3. Bauliche Anlagen und Außenanlagen .....	11
3.1 Wohnhaus (Beschreibung des gesamten Gebäudes).....	11
3.2 Außenanlagen.....	14
3.3 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes.....	14
3.4 Hinweise .....	15
3.5 Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen .....	16
4. Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	17
4.1 Grundsätze der Wertermittlung .....	17
4.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	17
5. Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV) .....	19
5.1 Bodenrichtwert .....	19
5.2 Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjektes .....	20
5.3 Berechnung des Bodenwertes des gesamten Grundstücks .....	20
5.4 Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes.....	20
6. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV).....	21
6.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren.....	21

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne  
Verkehrswertgutachten über das Wohnungseigentum Hermannstr. 17,  
Wohnung 1. OG rechts (Nr. 6)

---

6.2	Kaufpreissammlung .....	21
6.3	Vergleichswerte.....	21
6.4	Berechnung.....	22
7.	Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV).....	23
7.1	Allgemeines zum Ertragswertverfahren .....	23
7.2	Tatsächlich erzielte Miete .....	24
7.3	Marktüblich erzielbare Miete.....	24
7.4	Hausgeld, Instandhaltungsrücklage.....	24
7.5	Jährliche Bewirtschaftungskosten .....	25
7.6	Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages.....	25
7.7	Im Ertrag zu rentierender Bodenwert.....	25
7.8	Barwertfaktor.....	25
7.9	Wertberechnung.....	26
8.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	27
8.1	Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren .....	27
8.2	Verkehrswert.....	27
Anlage 1	- Stadtplanausschnitt (nicht in dieser Internetversion) .....	28
Anlage 2	- Flurkartenausschnitt, Maßstab ca. 1:500 (nicht in dieser Internetversion) ..	29
Anlage 3	- Luftbild (nicht in dieser Internetversion).....	30
Anlage 4	- Fotos Wohnhaus .....	31
Anlage 5	- Fotos Straßenumfeld Richtung Osten, Westen.....	32
Anlage 6	- Bebauungsplanausschnitt .....	33
Anlage 7	- Grundriss Keller gemäß Bauakte.....	34
Anlage 8	- Grundriss 1. OG gemäß Bauakte .....	35
Anlage 9	- Schnitt gemäß Bauakte .....	36

### **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne**

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und selbstständiges Kollegialgremium. Zu den Aufgaben gehört unter anderem die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken (§ 193 Abs. 1 Baugesetzbuch).

Er besteht aus einem vorsitzenden Mitglied und weiteren in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundigen und erfahrenen Mitgliedern.

Diese sind in den Berufssparten Architektur, Vermessungs-, Immobilien-, Liegenschafts-, Bau- und Sachverständigenwesen tätig.

Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Arnsberg befristet bestellt.

Der Ausschuss ist nicht stetig präsent, er tritt nach Erfordernissen, wie z. B für die Erstellung von Verkehrswertgutachten, zusammen.

Rechtsgrundlagen für die Arbeit bilden insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 ff., die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW).

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist dem Fachbereich Vermessung- und Kataster der Stadtverwaltung Herne angegliedert.

Die Adresse lautet:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne  
Geschäftsstelle  
Langekampstraße 36  
44652 Herne  
Tel.: 02323/16-4640  
Email: gutachterausschuss@herne.de

Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten wird gemäß GrundWertVO NRW der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einer seiner Stellvertreter\*innen und zwei weiteren Mitgliedern tätig.

**Dieses Gutachten hat der Gutachterausschuss in der Stadt Herne nach einer Besichtigung des Bewertungsobjektes in einer Sitzung am 24.10.2024 in folgender Besetzung beschlossen:**

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

**Gutachter: Herr Frank Militzer (Architekt)**

**Gutachter: Herr Ulrich Kleinhubbert (Dipl.- Immobilienbetriebswirt)**

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

## 1. Allgemeine Angaben zum Gutachten

### 1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes am Bewertungsstichtag.

Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtmäßigen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer (siehe Ziffer 3.5).

### 1.2 Antrag und Vorgaben

Das Verkehrswertgutachten wurde am 10.07.2024 (Eingang) vom Amtsgericht Herne- Wanne beantragt. Die Antragsberechtigung ist gegeben.

Das Ergebnis soll Grundlage sein für eine Zwangsversteigerung.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss, somit der 24.10.2024.

Der Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel, wie auch hier, dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

**Gemäß Antragsvorgabe wurden die Verfahrensbeteiligten zur Ortsbesichtigung eingeladen wobei zudem die Eigentümerin darum gebeten wurde dafür Sorge zu tragen, dass das Grundstück betreten und die zu bewertende Wohnung besichtigt werden kann.**

Der maßgebende Zustand wird unter Ziffer 3 beschrieben.

### 1.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss erfolgte am 24.10.2024. Antragsgemäß wurden dazu die Verfahrensbeteiligten eingeladen (siehe Ziffer 1.2).

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

**Eine Innenbesichtigung des Hauses und der zu bewertenden Wohnung wurde von der Eigentümerin nicht ermöglicht und Angaben über eventuelle Mieter oder Verwalter nicht gemacht bzw. waren nicht ermittelbar.**

#### **1.4 Wertermittlungsunterlagen**

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

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

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

## 2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale

### 2.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Grundbuch: Wanne- Eickel, Blatt 14006

*Bestandsverzeichnis:*

352 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Wanne-Eickel

Flur 9

Flurstück 838 Größe 754 m<sup>2</sup>

Flurstück 860 Größe 991 m<sup>2</sup>

Größe insgesamt: 1.745 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum und Balkon Nr. 6 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Wanne- Eickel Blätter 14001 bis 14038 mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es bestehen Sondernutzungsrechte.

*Abteilung I:*

Eigentümerin: gemäß Grundbuch Abt. I

*Abteilung II:*

lfd. Nr. 3 - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne- Wanne, 7 K 18/23).

Eingetragen am 05.01.2024.

Die Eintragung hat in diesem Gutachten keine wertbeeinflussende Wirkung.

*Abteilung III:*

Dingliche Belastungen des Wertermittlungsobjektes gemäß Abt. III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sowie sonstige privatrechtliche Verbindlichkeiten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt und sind daher nicht wertrelevant.

### 2.2 Art des Wertermittlungsobjektes

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum im Gebäude Hermannstraße 17 im 1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum (Nr. 6 des Aufteilungsplanes).

### 2.3 Bauliche Nutzung des Grundstückes

Grundstück mit einem tlw. zwei-, tlw. drei- und tlw. viergeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

## 2.4 Erläuterung zum Wohnungs- und Teileigentum

Der rechtliche Begriff **Wohnungseigentum** ist gleichbedeutend mit der landläufigen Bezeichnung **Eigentumswohnung**.

Unter dem Begriff Wohnungseigentum ist gemäß § 1 Abs. 2 des Wohnungseigentums-gesetzes vom 15. März 1951 das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, zu verstehen und unter dem Begriff Teileigentum ist gemäß Abs. 3 das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, zu verstehen.

Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

Das gemeinschaftliche Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen.

Mit dem Sondereigentum ist zudem ein ideeller Miteigentumsanteil an dem entsprechenden Grundstück verbunden wobei die Nutzung des Grundstückes durch eventuelle Sondernutzungsrechte einzelner Miteigentümer (z. B. an einer bestimmten Gartenfläche) beschränkt sein kann.

## 2.5 Lage

### 2.5.1 großräumige Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Stadt Herne.

Die Stadt Herne ist eine kreisfreie Stadt im Zentrum der Metropolregion Ruhr im Bundesland Nordrhein-Westfalen mit einer Einwohnerzahl von ca. 162.500.

Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet liegt bei ca. 11,6 % und damit leicht über dem Durchschnitt der Metropolregion mit 9,9 %.

### 2.5.2 kleinräumige Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Wanne an einer ausgebauten Straße.

Das nähere Umfeld wird überwiegend durch drei- und viergeschossige Wohnbebauung geprägt wohingegen auf dem westlich angrenzenden Grundstück ein Kirchengebäude steht (Neuapostolische Kirche) und das östlich angrenzende Grundstück mit einem Hallengebäude gewerblich genutzt wird.

Zum fußläufigen Einkaufszentrum von Wanne an der Hauptstraße sind es ca. 150 m.

Linienbushaltestellen sind an der nahen Rathausstraße vorhanden und ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz (Autobahn A 42) ist ca. 2,0 km entfernt.

### **2.5.3 Beurteilung der Lage**

Auf Grund der urbanen Stadtlage mit überwiegender Wohn- und teilweise Gewerbenutzung in Verbindung mit einer stärkeren Immissionsbelastung durch die direkte Lage an einem Gewerbebetrieb, einem geringen Anteil an Erholungs- und Freiflächen, wenigen PKW-Stellplätzen, in der Nähe vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen und ÖPNV Anbindung wird vom Gutachterausschuss gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Herne für das Wertermittlungsobjekt die Einstufung "mittlere Wohnlage" als angemessen betrachtet.

### **2.6 Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit**

Wohngrundstück mit einer Frontlänge von 28 m und einer Grundstückstiefe von ca. 57 m, davon Vorgartentiefe ca. 11 m.

Die Geländeoberfläche ist eben.

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

### **2.7 Altlasten**

Gemäß Altlastenkarte der Stadt Herne ist eine Teilfläche des Wertermittlungsgrundstückes als 'maximale Ausdehnung, Altlastenverdachtsfläche (Ergebnis einer multitemporalen Akten-, Karten- und Luftbildauswertung)' ausgewiesen.

Diese Teilfläche ist mit der Spezifizierung '*Aufschüttungen*' dargestellt.

Eine weiterführende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung bezüglich des Wertermittlungsobjektes wurde nicht durchgeführt, dies würde den Rahmen dieses Gutachtens sprengen.

Dieser Umstand bleibt daher hier unberücksichtigt.

### **2.8 Erschließung**

Das betreffende Grundstück wird von der Gemeindestraße Hermannstraße erschlossen.

Die Hermannstraße ist eine asphaltierte, zweispurige Straße mit beiderseitigen gepflasterten Bürgersteigen und entsprechender Kanalisation und Beleuchtung.

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

## 2.9 Planungsgrundlagen

Darstellung im GFNP (Gemeinsamer Flächennutzungsplan):  
Wohnbaufläche

Bebauungsplanfestsetzungen (Bebauungsplan Nr.: 114 vom 16.03.1987):  
Mischgebiet, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,1, zwei- bis viergeschossige Bauweise. Ansonsten wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen (siehe Anlage 6).

Fluchtlinien:  
Es bestehen keine Fluchtlinien.

Landschaftsplan:  
Im Landschaftsplan sind keine Festsetzungen für das Wertermittlungsobjekt vorhanden.

## 2.10 Entwicklungszustand, Grundstücksqualität

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

## 2.11 Baulasten

Baulastenblatt Nr. 84/96 (inhaltlich) – Verpflichtung, die Flurstücke Nr. 838 und 860 Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 9 als ein Baugrundstück im Sinne der Bauordnung NRW zu bezeichnen, damit die Überbauung der Flurstücksgrenzen auch in Zukunft gesichert ist.

Diese Baulast sichert öffentlich- rechtlich die grenzüberschreitende Bebauung in der aktuellen Form.

Sie hat in diesem Gutachten keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

## 2.12 Sonstige Beschränkungen oder Begünstigungen

*Wohnungs- und Belegungsbindungen:*

Gemäß Auskunft des Fachbereiches für Wohnungswesen der Herner Stadtverwaltung besteht für das Wertermittlungsobjekt keine öffentliche Wohnungsbindung.

### 3. **Bauliche Anlagen und Außenanlagen**

Die Ermittlung der Brutto- Grundfläche (BGF) erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005.

Die Wohnfläche wurde aus den Bauplänen gemäß Bauakte nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.

**Da eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen für den Gutachterausschuss nicht möglich war, basiert die Beschreibung, soweit nicht anders gekennzeichnet, auf den Wertermittlungsunterlagen (siehe Ziffer 1.4), den Erkenntnissen der äußerlichen Beobachtungen und den Erfahrungswerten der Gutachter.**

#### 3.1 **Wohnhaus (Beschreibung des gesamten Gebäudes)**

Allgemeines:

*Baujahr:* 1998

*Anzahl der Vollgeschosse:* tlw. 2, tlw. 3, tlw. 4

*Anzahl der Wohnungen:* 20

*Wohnfläche:* 1.814 m<sup>2</sup>

*Brutto-Grundfläche:* 2.147 m<sup>2</sup>

*Unterkellerung:* voll ausgebaut

*Dachgeschoss:* ausgebaut

Räumliche Aufteilung

*Keller:*

Tiefgarage (18 Einstellplätze), Abstellkeller, 2 Waschküchen, Hausanschlussraum, 2 Fahrradkeller;

*EG:*

1 Wohnung mit 2 Räumen, Küche, Flur, Bad, Terrasse;

2 Wohnungen mit 3 Räumen, Küche, Flur, Bad, Terrasse;

2 Wohnungen mit 4 Räumen, Küche, Flur, Bad, Terrasse;

*1. OG:*

1 Wohnung mit 2 Räumen, Küche, Flur, Bad, Balkon;

1 Wohnung mit 3 Räumen, Küche, Flur, Bad, Balkon;

3 Wohnungen mit 4 Räumen, Küche, Flur, 2 Bäder, Balkon;

*2. OG:*

1 Wohnung mit 2 Räumen, Küche, Flur, Bad, Balkon;

1 Wohnung mit 3 Räumen, Küche, Flur, Bad, Balkon;  
2 Wohnungen mit 4 Räumen, Küche, Flur, 2 Bäder, Balkon;  
1 Wohnung mit 3 Räumen, Küche, Flur, Bad, Balkon sowie im DG (über separate Wendeltreppe zugänglich) 1 Raum, Abstellraum, Bad;

**3. OG:**

1 Wohnung mit 4 Räumen, Küche, Flur, Bad, Balkon;  
1 Wohnung mit 2 Räumen, Küche, Flur, Bad, Balkon sowie im DG (über separate Wendeltreppe zugänglich) 1 Raum, Abstellraum, Bad;  
1 Wohnung mit 3 Räumen, Küche, Flur, Bad, Balkon sowie im DG (über separate Wendeltreppe zugänglich) 1 Raum, 2 Abstellräume, Bad;

**DG:**

1 Wohnung mit 2 Räumen, Küche, Flur, Bad, Balkon;  
1 Wohnung mit 3 Räumen, Küche, Flur, Bad, Balkon sowie im Spitzboden (über separate Wendeltreppe zugänglich) 1 Raum, Bad;

**Baubeschreibung**

***Geschosshöhen:***

Keller	2,5 m
EG	2,8 m
1. OG - DG	2,8 m

***Außenwände:***

0,365 m, 0,30 m und 0,24 m starkes Mauerwerk;

***Innenwände:***

0,30 m, 0,24 m, 0,175 m und 0,115 m starkes Mauerwerk;

***Decke über Keller:***

Stahlbeton;

***Geschossdecken:***

Stahlbeton;

***Treppen:***

zweiläufige Stahlbetonkonstruktion mit Zwischenpodesten;

***Dachkonstruktion:***

Satteldach mit Betonsteindeckung, vermutlich Unterspannbahnen und Dämmung;

*Außenwandflächen:*

überwiegend Verblendsteine (Vormauerziegel), tlw. Kunstharzputz auf Dämmung (Wärmedämmverbundsystem);

*Innenwandflächen:*

nicht ersichtlich, vermutlich tapezierter Putz, tlw. gefliest (Bäder);

*Deckenflächen:*

nicht ersichtlich, vermutlich tapezierter Putz;

*Fenster:*

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden;  
im Dachgeschoss Wohndachfenster mit Isolierverglasung und Aufsatzrollläden;

*Türen:*

Hauseingangstüren aus kunststoffbeschichtete Alurahmenkonstruktion mit Isolierverglasung;  
Wohnungstüren nicht ersichtlich, vermutlich glatte Röhrenspantüren;

*Fußböden:*

sichtbar sind im Hausflur Kunststeinplatten, im Keller Estrich;  
ansonsten nicht ersichtlich, vermutlich Textil- oder PVC- Belag, tlw. gefliest, tlw. Laminatdielen;

*Sanitärinstallation (Bad, Toilette):*

Bäder mit Wanne oder Dusche, Waschtisch und WC;

*Elektroinstallation:*

vermutlich dem Baujahr entsprechend einfacher Standard;  
Haustür Sprech- und Öffnungsanlage;

*Heizungsart, Warmwasserbereitung:*

Fernwärme;  
Warmwasserbereitung über Elektrogeräte;

*Besonders zu veranschlagende Bauteile:*

Einfahrtrampe zur Tiefgarage – Boden mit Betonsteinpflaster, Wangen aus Betonplatten;  
Balkone – Kragplatten mit Brüstungen aus Sichtbetonplatten und Aufsatzgitter aus Metall;

*Schäden/Mängel:*

äußerlich keine Schäden oder Mängel erkennbar bzw. bekannt.

*Baulicher Zustand:*  
vermutlich dem Alter entsprechend.

*Energetischer Zustand:*  
vermutlich dem Baujahr entsprechender Standard.

### **3.2 Außenanlagen**

*Ver- und Entsorgungsanlagen:*  
Wasser-, Strom-, Fernwärme und Kanalanschluss vorhanden

*Einfriedung:*  
überwiegend Hecken, tlw. Metallgitterzaun,

*Wege- und Hofbefestigung:*  
Betonsteinpflaster;  
vor dem Haus 3 PKW- Stellplätze mit Rasengittersteinen;

### **3.3 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**

**Wohnung im 1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum (Aufteilungsplan Nr. 6)**

*Wohnfläche:*  
66 m<sup>2</sup>

*Räumliche Aufteilung:*  
2 Wohnräume, Küche, Flur, Bad, Abstellkammer, Balkon;

*Innenwandflächen:*  
nicht ersichtlich, vermutlich überwiegend tapezierter Putz, tlw. gefliest (Bad, tlw. Küche);

*Deckenflächen:*  
nicht ersichtlich, vermutlich überwiegend tapezierter Putz

*Fenster:*  
Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

*Türen:*  
nicht ersichtlich, vermutlich glatte Röhrenspantüren;

*Fußböden:*

nicht ersichtlich, vermutlich überwiegend Textil- oder PVC- Belag, tlw. gefliest,  
tlw. Laminatdielen;

*Sanitärinstallation (Bad, Toilette):*

Bad mit Wanne, Waschtisch und WC;

*Elektroinstallation:*

vermutlich dem Baujahr entsprechender einfacher Standard;  
Haustür Sprech- und Öffnungsanlage;

*Heizungsart, Warmwasserbereitung:*

Fernwärme;  
Warmwasserbereitung über Elektrogeräte;

*Sonstiges:*

Balkon – Kragplatte mit Brüstung aus Sichtbetonplatten und Aufsatzgitter aus  
Metall;

*Schäden/Mängel:*

äußerlich keine Schäden oder Mängel erkennbar bzw. bekannt.

*Baulicher Zustand:*

vermutlich dem Alter entsprechend.

*Energetischer Zustand:*

Vermutlich dem Baujahr entsprechender Standard.

### **3.4 Hinweise**

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare  
Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 2.3 aufgeföhrten  
Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. der Annahme der baujahr-  
typischen Ausstattungsstandards sowie den Fachkenntnissen der Gutachter. Sie  
erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können  
Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen  
Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt.

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art übersteigen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Es wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Aufgrund des Gutachtens können keine bau-, miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

### **3.5 Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen**

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

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

Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Zu diesem Zweck wird der Modernisierungsgrad der baulichen Anlagen gemäß Anlage 2 ImmoWertV in Verbindung mit den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA) bestimmt.

#### Wohnhaus (siehe Ziffer 3.1)

Baujahr:	1998
Alter:	26 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Modernisierungsgrad:	baujahrestypisch / nicht modernisiert

Der Gutachterausschuss erachtet aufgrund v. g. Beschreibung in Verbindung mit dem baulichen Zustand in Anlehnung an das entsprechende Modell der ImmoWertV Anlage 2 sowie aufgrund von Erfahrungswerten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 54 Jahren für das Wohnhaus als angemessen.

#### 4. Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren

##### 4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der "Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken" (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV zugrunde gelegt.

Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu ermitteln, der am Wertermittlungstichtag unter Beachtung der allgemeinen Wertverhältnisse nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand (Zustand im Sinne von § 2 Abs. 3 ImmoWertV) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstückmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Des Weiteren finden die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrheinwestfalen (AGVGA) Anwendung.

Es ist zu beachten, dass statt der gemäß ImmoWertV genannten "in den Normalherstellungskosten (NHK) nicht erfassten werthaltigen Bauteile" abweichend entsprechend der gängigen Praxis seit der mittlerweile außer Kraft getretenen Sachwertrichtlinie "in der BGF nicht berücksichtigte Bauteile" angesetzt werden. Dies entspricht der Modellkonformität, da auch die für die Wertermittlung erforderlichen Daten mit dieser Abweichung ermittelt wurden.

##### 4.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Das **Vergleichswertverfahren** kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung stehen (ImmoWertA Nr. 6.(1).2).

Das **Ertragswertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen (ImmoWertA Nr. 6.(1).3).

Das **Sachwertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (ImmoWertA Nr. 6.(1).4).

Objekte der vorliegenden Art werden wie das Wertermittlungsobjekt von den Eigentümern selber bewohnt bzw. dienen der Eigennutzung, werden aber auch als Renditeobjekt vermietet.

Da bei dem Vergleichswertverfahren der Grundstücksmarkt und damit beide Möglichkeiten am deutlichsten wiedergespiegelt werden und dem Gutachterausschuss genügend Vergleichsobjekte vorliegen, basiert die Verkehrswertermittlung in erster Linie auf diesem Verfahren.

Die Ertragswertberechnung wurde hier lediglich zur Unterstützung herangezogen.

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

Der Bodenwert soll nach § 40 (1) ImmoWertV in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Dabei sind Kaufpreise solcher unbebauter Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (u.a. Entwicklungszustand, planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließung, Größe) mit dem zu bewertenden Grundstück weitgehend übereinstimmen. Sind in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise vorhanden, können auch Vergleichsgrundstücke aus Gebieten mit gleichartiger Struktur herangezogen werden. Abweichungen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwertes durch Zu- oder Abschläge angemessen zu berücksichtigen.

Nach § 40 (2) ImmoWertV kann für die Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein geeigneter Bodenrichtwert verwendet werden, der objektspezifisch angepasst werden muss. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück gem. § 13 (2) ImmoWertV.

Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden können, liegen im näheren Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Daher werden für die Bodenwertermittlung geeignete Bodenrichtwerte herangezogen.

### **5.1 Bodenrichtwert**

Bodenrichtwerte werden zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres ermittelt und sind als "Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt" im Informationssystem der nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse BORISplus.NRW im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

Eventuelle Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen (konjunkturelle Entwicklung) bis zum Wertermittlungsstichtag sind aufgrund der Auswertung der Kaufpreis-sammlung oder durch sachverständige Schätzung zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert gilt als Mittelwert für die überwiegende, in der Zone anzutreffende Nutzung.

Durch die angewandte statistische Methode sind zahlreiche Werteinflüsse in den Werten berücksichtigt.

Zur Bewertung ist in der Regel von dem Bodenrichtwert in der Zone auszugehen, in der das zu bewertende Grundstück liegt. Weitere Details zur Anwendung der Bodenrichtwerte ergeben sich aus der zu jedem Bodenrichtwert in BORISplus.NRW veröffentlichten "Örtlichen Fachinformation". Der Bodenrichtwert bezieht sich in der Regel auf den Grund und Boden eines fiktiv unbebauten, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung und Grundstückstiefe bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Der Bodenrichtwert 2024 für baureifes Land in der Zone des Wertermittlungsobjektes beträgt 260,- €/m<sup>2</sup> bei einer Grundstückstiefe von 40 m, einer drei- bis viergeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 1,2.

Der Gutachterausschuss legt diesen Wert den weiteren Berechnungen zugrunde.

## 5.2 Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjektes

Der Miteigentumsanteil des Wertermittlungsobjektes an der gesamten Besetzung beträgt 352 /10.000 Anteil.

Bei einer Gesamtfläche von 1.745 m<sup>2</sup> entfällt auf das Wertermittlungsobjekt ein ideeller Anteil von rd. 61 m<sup>2</sup>.

## 5.3 Berechnung des Bodenwertes des gesamten Grundstücks

1745 m<sup>2</sup> Bauland x 260,- €/m<sup>2</sup> = 453.700,- €

**Bodenwert am Wertermittlungsstichtag: rd. 453.700,- €**

## 5.4 Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes

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

453.700,- € x 352 / 10000 = 15.970,- €

**Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes: rd. 16.000,- €**

## **6. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV)**

### **6.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren**

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

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

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

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

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

### **6.2 Kaufpreissammlung**

Als Grundlage des Vergleichswertverfahrens nutzt der Gutachterausschuss seine Kaufpreissammlung.

Zur Führung der Kaufpreissammlung übersenden gemäß § 195 BauGB die beurkundenden Stellen, in der Regel Notare, eine Ausfertigung der von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge.

Diese werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst und entsprechend modellkonform ausgewertet. Dabei werden u. a. die jeweiligen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel und Bauschäden, fehlende Wärmedämmung, vorhandene Nebengebäude) ermittelt und bei der Abstimmung auf normierte Vergleichsgrößen wertmäßig berücksichtigt.

### **6.3 Vergleichswerte**

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind anhand von 10 Kauffällen Vergleichspreise ermittelt worden. Dabei handelt es sich um Verkäufe von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 71 m<sup>2</sup>.

Baujahr, Bauart, Ausführung und Ausstattung der Vergleichsobjekte entsprechen weitestgehend dem Wertermittlungsobjekt.

Geringfügige Abweichungen werden aufgrund der Zahl der Vergleichsobjekte angemessen ausgeglichen, besondere wertrelevante objektspezifische Abwei-

chungen gegenüber den normierten Vergleichsgrößen finden in der Berechnung Berücksichtigung.

Als Vergleichsgrößen dienen die aus den Kaufpreisen abgeleiteten und an die Grundstücksmarktentwicklung angepassten, normierten Gebäudepreisanteile (ohne Bodenwertanteil) pro m<sup>2</sup>- Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>):

Lfd. Nr.	Vertrag (Nr./Jahr)	Lage (Straße)	Baujahr	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	abgeleiteter Gebäudepreis pro m <sup>2</sup> -Wfl. (€/m <sup>2</sup> )
1	163/23	Heinrichstraße	1997	75	1442
2	487/23	Schaeferstraße	1992	62	1495
3	602/23	Rottbruchstraße	2000	58	1783
4	910/23	Von-Gluck-Straße	1999	83	1654
5	98/23	Am Knie	1999	66	1494
6	122/24	Baueracker	1994	77	1726
7	498/24	Heroldstraße	1995	71	1313
8	535/24	Landgrafenstraße	1994	62	1504
9	546/24	Laurastraße	2001	81	1429
10	567/24	Am Berg	1996	71	1505
<b>arithmetische Mittelwerte:</b>			<b>1997</b>	<b>71</b>	<b>1.535</b>

#### 6.4 Berechnung

Der Mittelwert aus den Vergleichsgrößen beträgt: 1.535,- €/m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt: 66 m<sup>2</sup>

vorläufiger Vergleichswert:  
66 m<sup>2</sup> x 1.535,- €/m<sup>2</sup> = 101.300,- €

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

zuzüglich  
Bodenwertanteil: + 16.000,- €

Abschlag wegen üblicher Weise vorhandenen  
Baumängel und Bauschäden (pauschal): - 5.000,- €

**Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes (§ 24 ImmoWertV): 112.300,- €**

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

### 7.1 Allgemeines zum Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt.

Der **Jahresrohertrag** ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die tatsächlich erzielte Miete entsprechend geprüft wird. Hierbei sind nach § 31 (2) ImmoWertV die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Für Grundstücke oder Grundstücksteile, die eigen- oder ungenutzt sind oder unentgeltlich oder zu einem vom marktüblichen abweichenden Entgelt überlassen werden, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden **Bewirtschaftungskosten** ergeben sich aus der Anlage 3 ImmoWertV.  
Daraus ergibt sich der **Reinertrag** der Gesamtbesitzung.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.  
Daher ist der Liegenschaftszinssatz nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Der Liegenschaftszinssatz ist anhand einer Kaufpreisanalyse durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt worden.  
Die Auswertung basiert auf Kauffällen aus einem dem Wertermittlungsstichtag entsprechenden Zeitraum mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, so dass der Ertragswert einer zum Wertermittlungsstichtag üblichen Marktlage angepasst wird.

Der **Bodenverzinsungsbetrag** ergibt sich aus dem Bodenwertanteil für eine entsprechend den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung, kapitalisiert mit dem Liegenschaftszinssatz.

Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages ist i. d. R. auch dann vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht abgerechnet worden ist.

Nach Abzug vom Reinertrag der Gesamtbesitzung ergibt sich der **Reinertrag der baulichen Anlagen**.

Der zur Kapitalisierung angesetzte **Barwertfaktor** bzw. Kapitalisierungsfaktor ist ein finanzmathematischer Rentenbarwertfaktor, der sich aus der Abhängigkeit vom jeweiligen Liegenschaftszinssatz in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Bei unterschiedlichen Restnutzungsdauern von mehreren Anlagen wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Der mit dem Barwertfaktor kapitalisierte Reinertrag der baulichen Anlagen zuzüglich des Bodenwertes ergibt in der Summe den **vorläufigen Ertragswert**.

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

## 7.2 Tatsächlich erzielte Miete

Für die zu bewertende Wohnung liegt keine Miete vor, sie wird nach Erkenntnis des Gutachterausschusses von der Eigentümerin bewohnt.

## 7.3 Marktüblich erzielbare Miete

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

$$\text{Wohnungsgröße: } 66 \text{ m}^2 \times 6,60 \text{ €/m}^2 = 435,60 \text{ €} \times 12 = \underline{\underline{5.227,- \text{ €}}}$$

## 7.4 Hausgeld, Instandhaltungsrücklage

Die aktuelle monatliche Hausgeldvorauszahlung ist nicht bekannt bzw. ermittelbar.

## 7.5 Jährliche Bewirtschaftungskosten

### Instandhaltungskosten:

66 m<sup>2</sup> Wohnfläche      je m<sup>2</sup>      13,80 € =      911,- €

### Verwaltungskosten:

1 Eigentumswohnung      =      420,- €

### Mietausfallwagnis:

2 v. H. des Jahresrohertrages      =      105,- €

Bewirtschaftungskosten insgesamt:      **1.436,- €**

## 7.6 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Aufgrund einer Grundstücksmarktanalyse basierend auf Kaufpreisauswertung ermittelt der Gutachterausschuss für das zu bewertende Objekt einen marktkonformen Liegenschaftszinssatz von 2,50 % .

## 7.7 Im Ertrag zu rentierender Bodenwert

Im Hinblick auf die Grundstücksgröße und die derzeitige bauliche Nutzung wird für die anteilige Baulandfläche ein Wert von 16.000,- € (siehe Berechnung des Bodenwertes) als im Ertrag zu rentierender Bodenwert in Ansatz gebracht.

## 7.8 Barwertfaktor

Gemäß § 34 Abs. 2 ImmoWertV ist der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) zu ermitteln.  
Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor (KF) in Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer zu 29,46.

## 7.9 Wertberechnung

Jahresrohertrag:		5.227,- €		
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	-	<u>1.436,- €</u>		
jährlicher Reinertrag	=	3.791,- €		
abzgl. Bodenertragsanteil: 2,50 % von 16.000,- €	-	<u>400,- €</u>		
Reinertrag der baulichen Anlagen:	=	3.391,- €		
Kapitalisierungsfaktor (KF) bei einer ertragsabhängigen Restnutzungsdauer (s. Ziffer 7.8) von 54 Jahren : 29,46				
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x KF = 3.391,- € x 29,46			=	99.900,- €
zuzüglich Bodenwertanteil:	+	<u>16.000,- €</u>		
vorläufiger Ertragswert des Wertermittlungsobjektes:		115.900,- €		
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Abschlag wegen üblicher Weise vorhandenen Baumängel und Bauschäden (pauschal):			-	<u>5.000,- €</u>
<b>Ertragswert des Wertermittlungsobjektes (§ 27 ImmoWertV):</b>		<b>110.900,- €</b>		

## 8. Ermittlung des Verkehrswertes

### 8.1 Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

Vergleichswert: 112.300,- € (siehe Ziffer 6.)  
Ertragswert: 110.900,- € (siehe Ziffer 7.)

### 8.2 Verkehrswert

Objekte der vorliegenden Art dienen, wie das Wertermittlungsobjekt, sowohl der Eigennutzung und werden vom Eigentümer selber bewohnt, werden aber auch als Renditeobjekt vermietet.

Da bei dem Vergleichswertverfahren der Grundstücksmarkt und damit beide Möglichkeiten am deutlichsten widerspiegelt werden und dem Gutachterausschuss genügend Vergleichsobjekte vorliegen, basiert die Verkehrswertfindung in erster Linie auf diesem Verfahren.

Die Ertragswertberechnung wurde hier lediglich zur Unterstützung herangezogen.

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

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird daher der Verkehrswert am **Wertermittlungstichtag 24.10.2024** ermittelt zu

**100.000,- €**

**(in Worten: einhunderttausend Euro).**

Herne, 24.10.2024

gez. Schmeing  
(Vorsitzender)

gez. Militzer  
(Gutachter)

gez. Kleinhubbert  
(Gutachter)

ausgefertigt: Herne, 28.10.2024

gez. Assen  
(Geschäftsstellenleiter)

**Anlage 1 – Stadtplanausschnitt  
(nicht in dieser Internetversion)**

**Anlage 2 - Flurkartenausschnitt, Maßstab ca. 1:500  
(nicht in dieser Internetversion)**

**Anlage 3 - Luftbild  
(nicht in dieser Internetversion)**

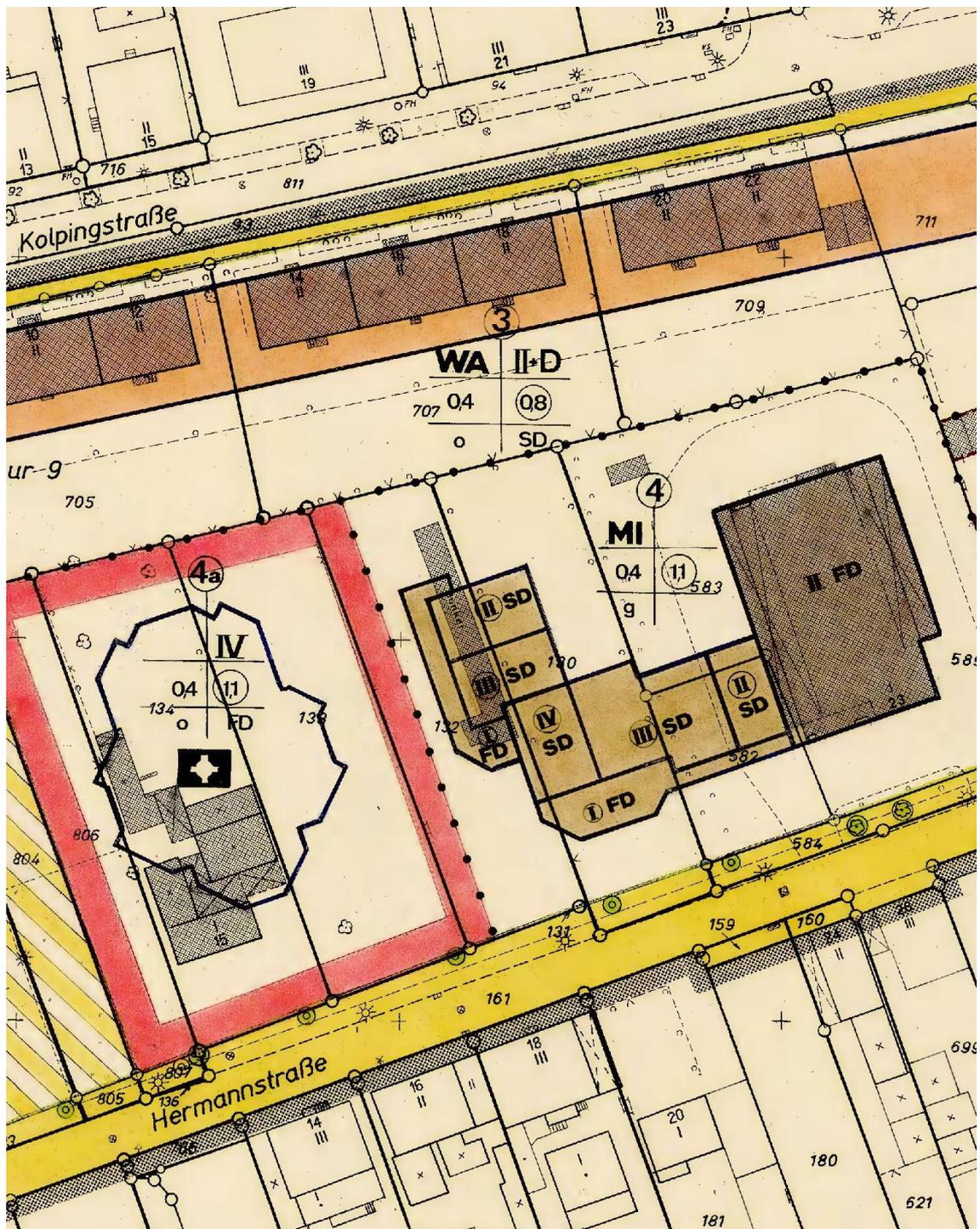
**Anlage 4 - Fotos Wohnhaus**



**Anlage 5 - Fotos Straßenumfeld Richtung Osten, Westen**

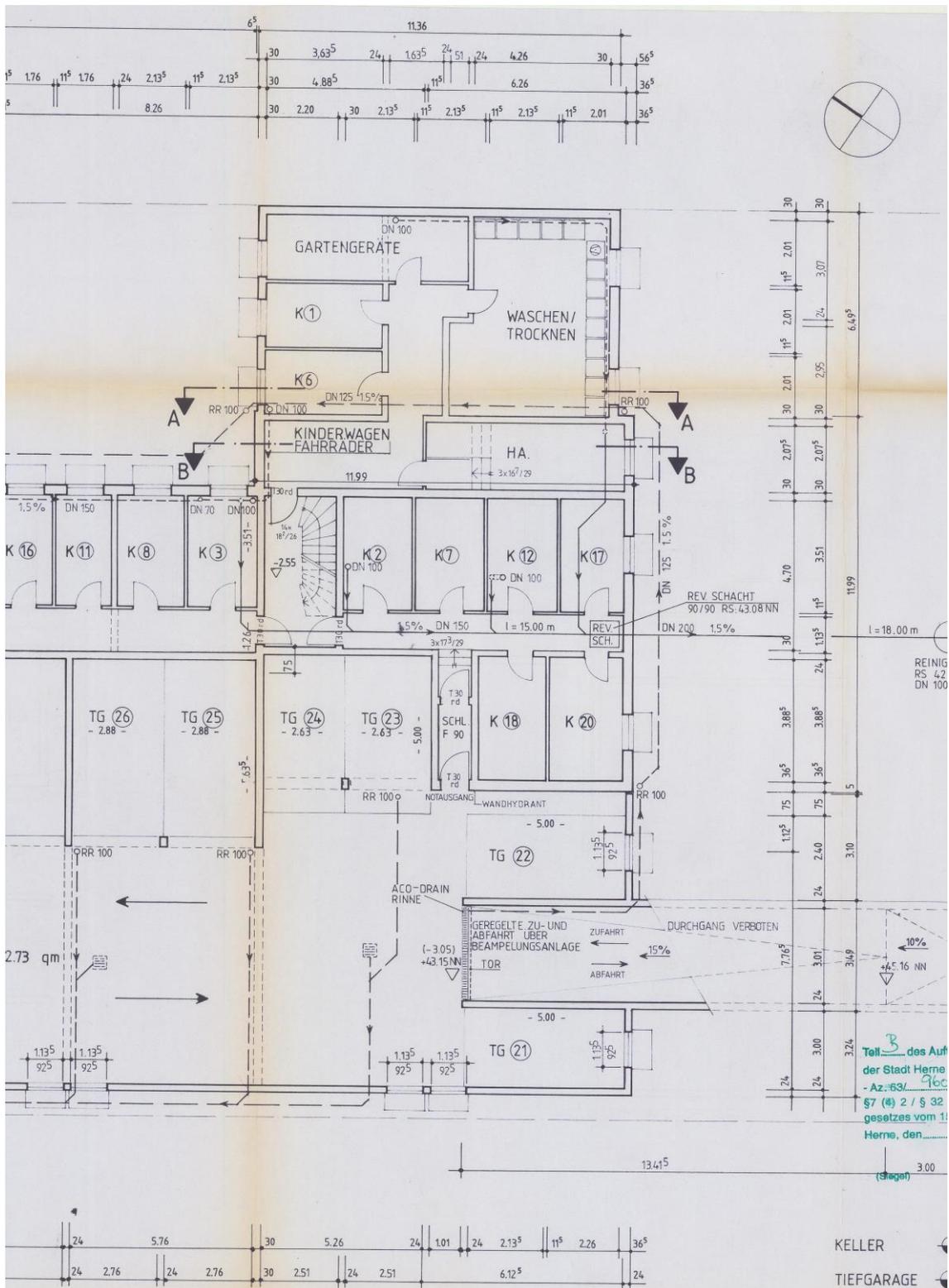


Anlage 6 - Bebauungsplanausschnitt



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne  
 Verkehrswertgutachten über das Wohnungseigentum Hermannstr. 17,  
 Wohnung 1. OG rechts (Nr. 6)

Anlage 7 - Grundriss Keller gemäß Bauakte



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne  
 Verkehrswertgutachten über das Wohnungseigentum Hermannstr. 17,  
 Wohnung 1. OG rechts (Nr. 6)

Anlage 8 - Grundriss 1. OG gemäß Bauakte



Teil ... des Aufstellungsplans zur B  
 der Stadt Herne vom ... 02  
 - Az. 63/ 400 6632 - I  
 §7 (4) 2 / § 32 (2) 2 des Wohn  
 gesetzes vom 15.3.1951 (BGBl. I S  
 Herne, den ... 02

Der Oberbürger  
 (Siegel) Im Auftrage  
 TREPPENHÄUSER : OKFB = -2.74 (48.94)  
 WOHNUNGEN : OKFB = +2.75 (48.95)

Anlage 9 - Schnitt gemäß Bauakte

