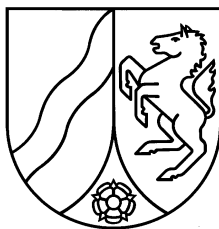


DER GUTACHERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

IN DER STADT HERNE



G U T A C H T E N

**über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB
des Wohnungseigentums Bickernstraße 113 WE Nr. 5
und des Teileigentums Nr. 41 (Garage)
zum Wertermittlungsstichtag : 24.04.2025**



Die Erstellung dieses Wertgutachtens erfolgte nur nach äußerem Anschein und den Angaben aus der Bauakte, da eine Innenbesichtigung des Objektes nicht möglich war.

Ermittelter Verkehrswert :

**Wohnungseigentum Nr. 5: 76.000,-- €
(in Worten : sechssundsiebzigttausend Euro)**

**Teileigentum Nr. 41: 9.000,-- €
(in Worten : neuntausend Euro)**

Zeichen:
Zeichen des Antragstellers:

Internetversion
GA 035/24
007 K 20/24

Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne	4
1. Allgemeine Angaben zum Gutachten.....	5
1.1. Grundsätze	5
1.2. Antrag und Vorgaben	5
1.3. Ortsbesichtigung.....	6
1.4. Wertermittlungsunterlagen.....	6
2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale	7
2.1. Grundbuch und Katasterangaben	7
2.2. Art des Wertermittlungsobjektes	9
2.3. Bauliche Nutzung des Grundstücks	9
2.4. Erläuterung zum Wohnungs- und Teileigentum	9
2.5. Lage des Wertermittlungsobjektes.....	10
2.5.1. großräumige Lage	10
2.5.2. kleinräumige Lage	10
2.5.3. Beurteilung der Lage	10
2.6. Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit	10
2.7. Altlasten	10
2.8. Erschließung	11
2.9. Planungsgrundlagen.....	11
2.10. Entwicklungszustand, Grundstücksqualität	11
2.11. Baulasten	12
2.12. Sonstige Beschränkungen oder Begünstigungen	12
3. Bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	13
3.1. Wohngebäude (Beschreibung des gesamten Gebäudes).....	13
3.2. Fertiggaragen	16
3.3. Garagengebäude.....	17
3.4. Außenanlagen	17
3.5. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	18
3.5.1. Wohnung im 2. Obergeschoss links nebst Kellerräumen	18
3.5.2. Garage	19
3.6. Hinweise.....	20
3.7. Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	21
4. Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren	22
4.1. Grundsätze der Wertermittlung	22
4.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	23
5. Bodenwert	24
5.1. Bodenrichtwert.....	24
5.2. Abweichungen	25
5.3. Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjektes	25
5.3.1. Grundstücksanteil des Wohnungseigentums	25
5.3.2. Grundstücksanteil des Teileigentums	25
5.4. Berechnung des Bodenwertes der gesamten Besitzung.....	25
5.5. Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes	26
5.5.1. Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	26
5.5.2. Bodenwertanteil des Teileigentums	26
6. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren.....	27
6.1. Allgemeines zum Vergleichswertverfahren	27
6.2. Kaufpreissammlung	27
6.3. Vergleichspreise	28

6.3.1.	Vergleichspreise Wohnungseigentum.....	28
6.3.2.	Vergleichspreise Teileigentum.....	29
6.4.	Wertberechnung.....	30
6.4.1.	Wertberechnung des Wohnungseigentums	30
6.4.2.	Wertberechnung des Teileigentums	30
7.	Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren.....	31
7.1.	Allgemeines zum Ertragswertverfahren	31
7.2.	Tatsächlich erzielte Mieten	32
7.3.	Marktüblich erzielbare Mieten	32
7.4.	Hausgeld, Instandhaltungsrücklage	32
7.5.	Jährliche Bewirtschaftungskosten.....	32
7.5.1.	Jährliche Bewirtschaftungskosten des Wohnungseigentums.....	32
7.5.2.	Jährliche Bewirtschaftungskosten des Teileigentums	33
7.6.	Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages	33
7.7.	Im Ertrag zu rentierender Bodenwert.....	33
7.8.	Ertragsabhängige Restnutzungsdauer.....	33
7.9.	Kapitalisierungsfaktor	34
7.10.	Wertberechnung.....	34
7.10.1.	Wertberechnung des Wohnungseigentums	34
7.10.2.	Wertberechnung des Teileigentums	35
8.	Ermittlung des Verkehrswertes	36
8.1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren.....	36
8.1.1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren Wohnungseigentum	36
8.1.2.	Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren Teileigentum	36
8.2.	Verkehrswert	36
Anlage 1 -	Stadtplanausschnitt (nicht in dieser Internetversion).....	37
Anlage 2 -	Flurkartenausschnitt (nicht in dieser Internetversion)	38
Anlage 3 -	Luftbild (nicht in dieser Internetversion)	39
Anlage 4 -	Fotos Wohnhaus Vorderansicht.....	40
Anlage 5 -	Fotos Wohnhaus Hinteransicht	41
Anlage 6 -	Fotos Garagengebäude.....	42
Anlage 7 -	Grundrisse Keller u. 2.OG gemäß Bauakte.....	43
Anlage 8 -	Schnitt gemäß Bauakte	44
Anlage 9 -	Grundriss Garagen gemäß Bauakte	45

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne

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

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

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

Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Arnsberg befristet bestellt.

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

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

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

Die Adresse lautet:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne

Geschäftsstelle

Langekampstraße 36

44652 Herne

Tel.: 02323/16-4633

Email: gutachterausschuss@herne.de

Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten wird gemäß § 9 Abs. 5 GrundWertVO NRW der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied oder einer seiner Stellvertreter*innen und zwei weiteren Mitgliedern tätig.

Dieses Verkehrswertgutachten hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne nach einer Besichtigung des Wertermittlungsobjektes in einer Sitzung am 24.04.2025 in folgender Besetzung beschlossen:

Vorsitzender: Herr Benno Schmeing (Vermessungsassessor)

Gutachter: Frau Ellen Klingelhöfer (Architektin)

Gutachter: Herr Tim Mausbach-Judith (Vermessungsassessor)

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

1. Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1. Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes am Wertermittlungstichtag.

Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtmäßigen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer (siehe Ziffer 3.7).

1.2. Antrag und Vorgaben

Das Verkehrswertgutachten wurde am 05.11.2024 (Eingang) vom Amtsgericht Herne-Wanne. Die Antragsberechtigung ist gegeben.

Das Ergebnis soll Grundlage sein für eine Zwangsversteigerung.

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Wertermittlungstichtag dem Qualitätsstichtag und ist der Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss, somit der 24.04.2025.

Gemäß Antragsvorgabe wurden die Verfahrensbeteiligten zur Ortsbesichtigung eingeladen wobei zudem der Eigentümer darum gebeten wurde dafür Sorge zu tragen, dass das Grundstück betreten und alle Gebäude und Räume besichtigt werden können.

Antragsgemäß werden sowohl die Eigentumswohnung als auch die Garage in einem Gutachten bearbeitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um zwei separate wirtschaftliche Einheiten handelt, welche unabhängig voneinander veräußert werden können.

Ebenso bleiben antragsgemäß in diesem Gutachten die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abteilung II unberücksichtigt.

Der maßgebende Zustand wird unter Ziffer 3 beschrieben.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss erfolgte am 24.04.2025.

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

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

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

1.4. Wertermittlungsunterlagen

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
 - die Immobilienrichtwerte
 - der Grundbuchauszug
 - die Kaufpreissammlung
 - Katasterunterlagen
 - die Bauakte
 - der Herner Mietspiegel
 - der Grundstücksmarktbericht für die Stadt Herne
 - Verkehrswertgutachten über andere Wohnungen derselben Wohnanlage vom 15.12.2015 und 09.09.2015
 - und allgemeine Fachliteratur
- herangezogen.

Des Weiteren basiert das Gutachten auf den Feststellungen der Ortsbesichtigung.

2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale

2.1. Grundbuch und Katasterangaben

a) Grundbuch: Herne-Wanne, Wanne-Eickel, Blatt 16513

Bestandsverzeichnis:

377/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Wanne-Eickel

Flur 19

Flurstück	9	Größe	99 m ²
Flurstück	10	Größe	214 m ²
Flurstück	15	Größe	92 m ²
Flurstück	16	Größe	371 m ²
Flurstück	17	Größe	7 m ²
Flurstück	18	Größe	255 m ²
Flurstück	19	Größe	19 m ²
Flurstück	307	Größe	1.765 m ²
Flurstück	308	Größe	2.555 m ²

Größe insgesamt: 5.377 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 5 (2. Obergeschoss des Hauses Bickernstraße 113 nebst zwei Kellerräumen im Untergeschoss) bezeichneten Wohnungseigentum.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 16509 bis Nr. 16555).

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

b) Grundbuch: Herne-Wanne-Eickel, Blatt 16549

Bestandsverzeichnis:

32/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Wanne-Eickel

Flur 19

Flurstück	9	Größe	99 m ²
Flurstück	10	Größe	214 m ²
Flurstück	15	Größe	92 m ²
Flurstück	16	Größe	371 m ²
Flurstück	17	Größe	7 m ²
Flurstück	18	Größe	255 m ²
Flurstück	19	Größe	19 m ²
Flurstück	307	Größe	1.765 m ²
Flurstück	308	Größe	2.555 m ²

Größe insgesamt: 5.377 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 41 (Garage) bezeichneten Teileigentum.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 16509 bis Nr. 16555).

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

Zu a) und b) gleichlautend:

Abteilung I:

Eigentümer: gemäß Grundbuch Abt. I

Abteilung II:

lfd. Nr. 1 (inhaltlich) – betrifft die Flurstücke 9, 10, 307 und 308:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen Aktiengesellschaft in Dortmund (heutzutage Amprion GmbH, Dortmund), bestehend in dem Recht, über die belasteten Grundstücke 220-kv-Freileitungen (Bochum-Wanne) zu führen, die dafür erforderlichen Masten aufzustellen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung jederzeit zu betreten. Unter den Leitungen ist ein Schutzstreifen von achtzig Meter Breite vorgesehen. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Gebäude und Anlagen nicht errichtet und leitungsgefährdende Stoffe nicht angehäuft werden. Vorhandene Gebäude könne im jetzigen Umfang bestehen bleiben. Bäume und Sträucher müssen, auch soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen, so niedrig gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt werden, dass Betriebsstörungen nicht eintreten können. Eine Erhöhung des Geländes im Schutzstreifen ist verboten.

Die Eintragung bleibt in diesem Gutachten antragsgemäß unberücksichtigt.

lfd. Nr. 2 (inhaltlich) – betrifft die Flurstücke 17, 18 und 19:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen Aktiengesellschaft in Dortmund (heutzutage Amprion GmbH, Dortmund), bestehend in dem Recht, über die belasteten Grundstücke 220-kv-Freileitungen (Bochum-Wanne) zu führen, die dafür erforderlichen Masten aufzustellen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung jederzeit zu betreten. Unter den Leitungen ist ein Schutzstreifen von achtzig Meter Breite vorgesehen. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Gebäude und Anlagen nicht errichtet und leitungsgefährdende Stoffe nicht angehäuft werden. Vorhandene Gebäude könne im jetzigen Umfang bestehen bleiben. Bäume und Sträucher müssen, auch soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen, so niedrig gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt werden, dass Betriebsstörungen nicht eintreten können. Eine Erhöhung des Geländes im Schutzstreifen ist verboten.

Die Eintragung bleibt in diesem Gutachten antragsgemäß unberücksichtigt.

lfd. Nr. 3 (inhaltlich) – betrifft das Flurstück 16:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen Aktiengesellschaft in Dortmund (heutzutage Amprion GmbH, Dortmund), bestehend in dem Recht, über die belasteten Grundstücke 220-kv-Freileitungen (Bochum-Wanne) zu führen, die dafür erforderlichen Masten aufzustellen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung jederzeit zu betreten. Unter den Leitungen ist ein Schutzstreifen von zweiundsiebzig bzw. achtzig Meter Breite vorgesehen. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Gebäude und Anlagen nicht errichtet und leitungsgefährdende Stoffe nicht angehäuft werden. Vorhandene Gebäude könne im jetzigen Umfang bestehen bleiben. Bäume und Sträucher müssen, auch soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen, so niedrig gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt werden, dass Betriebsstörungen nicht eintreten können. Eine Erhöhung des Geländes im Schutzstreifen ist verboten.

Die Eintragung bleibt in diesem Gutachten antragsgemäß unberücksichtigt.

lfd. Nr. 4 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit- Leitungsrecht, Nutzungsregelung- für die VEBA Fernwärme GmbH, Gelsenkirchen- Buer

Die Eintragung bleibt in diesem Gutachten antragsgemäß unberücksichtigt.

lfd. Nr. 6 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne- Wanne, 007 K 20/24).

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

2.2. Art des Wertermittlungsobjektes

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum im Gebäude Bickernstraße 113 im 2.Obergeschoss links nebst Kellerräumen (Nr. 5 des Aufteilungsplanes) sowie das Teileigentum Garage (Nr. 41 des Aufteilungsplanes).

Zu dem Gesamteigentum gehören außerdem die Gebäude Bickernstraße 115, 117 und 119.

Ob die Wohnung z.Z. vermietet ist, leer steht oder vom Eigentümer selbst bewohnt wird, ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt bzw. war nicht ermittelbar.

2.3. Bauliche Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück des Wertermittlungsobjektes ist ein aus 9 Flurstücken bestehendes Wohngrundstück, das mit vier dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern (Reihenhäusern) sowie 12 Fertiggaragen und 1 Garagengebäude mit 8 Garagen bebaut ist.

2.4. Erläuterung zum Wohnungs- und Teileigentum

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

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

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

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

2.5. Lage des Wertermittlungsobjektes

2.5.1. großräumige Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Stadt Herne.
Die Stadt Herne ist eine kreisfreie Stadt im Zentrum der Metropolregion Ruhr im Bundesland Nordrhein-Westfalen mit einer Einwohnerzahl von ca. 162.000.
Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet liegt bei ca. 12,1 % und damit leicht über dem Durchschnitt der Metropolregion mit 10,3 %.

2.5.2. kleinräumige Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Bickern nahe der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen in einer Sackgasse.
Das nähere Umfeld wird überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung geprägt.
Ca. 100 m östlich vom Wertermittlungsobjekt befinden sich der Hüller Bach sowie die Erzbahntrasse (Rad- und Fußweg).
Direkt östlich an das Grundstück angrenzend verläuft eine Hochspannungsleitung.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden und zum fußläufigen Einkaufszentrum von Wanne an der Hauptstraße sind es ca. 2 km.
Haltestellen für den ÖPNV sind in der Nähe vorhanden und ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz (Autobahn A 42) ist ca. 2,3 km entfernt.

2.5.3. Beurteilung der Lage

Auf Grund der aufgelockerten Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung in einer Sackgassenlage, einem ausreichenden Anteil an Erholungs- und Freiflächen, vorhandenen PKW-Stellplätzen, in der Nähe vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen und ÖPNV Anbindung in Verbindung mit einer normalen Immissionsbelastung wird vom Gutachterausschuss gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Herne für das Wertermittlungsobjekt die Einstufung „mittlere – gute Wohnlage“ als angemessen betrachtet.

2.6. Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit

Wohngrundstück in Ecklage mit einer Frontlänge von ca. 120 m an der Bickernstraße und ca. 40 m an der Königsberger Straße.

Die Geländeoberfläche ist eben.
Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es werden normale Verhältnisse unterstellt.

2.7. Altlasten

Gemäß Altlastenkarte der Stadt Herne besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Altlastenverdacht.

2.8. Erschließung

Das betreffende Grundstück wird von den Gemeindestraßen Bickernstraße und Königsberger Straße erschlossen.

Beide Straßen sind asphaltierte, zweispurige Straßen (Bickernstraße als Sackgasse) mit beiderseitigen plattierten Bürgersteigen und entsprechender Kanalisation und Beleuchtung.

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

2.9. Planungsgrundlagen

Darstellung im GFNP (gemeinsamer Flächennutzungsplan):

Wohnbaufläche

Bebauungsplanfestsetzungen:

Ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB ist nicht vorhanden.

Fluchtlinien:

Es bestehen keine Fluchtlinien.

Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan sind keine Festsetzungen für das Wertermittlungsobjekt vorhanden.

2.10. Entwicklungszustand, Grundstücksqualität

Die Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. die planungsrechtliche Grundstücksqualität richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Danach ist u.a. eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Vor diesem Hintergrund bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Wertermittlungsgrundstück als Baugrundstück einzustufen und als ‚baureifes Land‘ zu bewerten.

2.11. Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Herne ist bezüglich des Wertermittlungsgrundstückes folgende Eintragung vorhanden:

Baulast 56/88:

Die XXXXX ist Eigentümerin der Grundstücke Herne 2, Bickernstraße 119, Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 19, Flurstücke 307 und 10.

Auf diesen Flurstücken sollen Garagen errichtet werden.

Hiermit übernimmt die XXXXX die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, dass die Flurstücke 307 und 10 im Sinne des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts dauernd eine Einheit bilden.

Die mit der Baulast belegten Flächen sind im zugehörigen Lageplangrün schraffiert angelegt.

Es ist bekannt, dass die Baulast in das Baulastenverzeichnis eingetragen wird und auch dem Rechtsnachfolger gegenüber wirksam ist.

Da durch diese Eintragung die aktuelle Bebauung ermöglicht wurde, spiegelt sie sich im Gesamtwert wider und hat in diesem Gutachten keine separate wertbeeinflussende Wirkung.

2.12. Sonstige Beschränkungen oder Begünstigungen

Wohnungs- und Belegungsbindungen:

Gemäß Auskunft des Fachbereiches für Wohnungswesen der Herner Stadtverwaltung besteht für das Wertermittlungsobjekt seit dem 31.12.1997 keine öffentliche Wohnungsbindung mehr.

3. Bauliche Anlagen und Außenanlagen

Die Ermittlung der Brutto- Grundfläche (BGF) erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005.
Die Wohnfläche wurde nach Plausibilitätsprüfung anhand der Bauakte übernommen.

3.1. Wohngebäude (Beschreibung des gesamten Gebäudes Bickernstraße 113 nach Aktenlage und äußerem Anschein)

Da eine Innenbesichtigung für den Gutachterausschuss nicht möglich war, basiert die Beschreibung soweit nicht anders gekennzeichnet auf den Angaben der Wertermittlungsunterlagen (s. Ziffer 1.4).

Allgemeines

Baujahr: 1956

Anzahl der Vollgeschosse: 3

Anzahl der Wohnungen: 6

Wohnfläche: 354 m²

Brutto-Grundfläche: 761 m²

Unterkellerung: voll unterkellert

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Räumliche Aufteilung

Keller:

Abstellkeller, Heizungsraum;

EG:

links – 1 Wohnung: 3 Räume, Küche, Flur, Bad;

rechts – 1 Wohnung: 3 Räume, Küche, Flur, Bad, Balkon;

1. OG:

links – 1 Wohnung: 3 Räume, Küche, Flur, Bad;

rechts – 1 Wohnung: 3 Räume, Küche, Flur, Bad, Balkon;

2. OG:

links – 1 Wohnung: 3 Räume, Küche, Flur, Bad;

rechts – 1 Wohnung: 3 Räume, Küche, Flur, Bad, Balkon;

DG:

Trockenboden;

Baubeschreibung

Geschosshöhen:

Keller 2,25 m

EG – 2. OG 2,75 m

DG 3,30 m

Außenwände:

0,24 m starkes Mauerwerk;

gemeinsame Giebelwand mit dem Nachbarhaus Bickernstraße 115;

Innenwände:

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

Decke über Keller:

Stahlbeton, unterseitig wärmegeklämmt;

Geschossdecken:

Stahlbeton;

Treppen:

zweiläufige Stahlbetonkonstruktion mit Zwischenpodesten und Kunststeinbelag;

Dachkonstruktion:

Satteldach mit Betonsteindeckung, Unterspannbahnen, Dachboden gedämmt;

Außenwandflächen:

Kunstharzputz auf Dämmung (Wärmedämmverbundsystem);

Innenwandflächen:

im Treppenhaus Ölsockel,
im KG Fugenglattstrich;
in den Wohnungen nicht ersichtlich;

Deckenflächen:

nicht ersichtlich;

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im EG und 1. OG links mit Rollläden;
im Treppenhaus Kunststofffenster mit Ornamentglas;
im Dachgeschoss einfache Dachfenster aus Metall;
im KG einfache Metallrahmenfenster mit Mäusegittern;

Türen:

Hauseingangstür augenscheinlich aus Kunststoffrahmen mit Lichtöffnungen aus Einfachverglasung (tlw. Buntglas);
Kellerausgangstür aus Holz mit Lichtöffnungen;
im KG Brettertüren;
ansonsten nicht ersichtlich;

Fußböden:

im Treppenhaus Kunststeinbelag;
im KG Estrich;
ansonsten nicht ersichtlich;

Sanitärinstallation (Bad, Toilette):

Bäder mit Wanne, Waschtisch und WC;

Elektroinstallation:

Haustür Sprech- und Öffnungsanlage;
ansonsten nicht ersichtlich;

Heizungsart, Warmwasserbereitung:

Fernwärmeheizung mit Warmwasserbereitung;
Wärmeübergabestation an die übrigen Gebäude in Haus Nr. 113;

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

Kelleraußentreppe – Betonkonstruktion;
Balkone – Betonkragplatten mit Brüstungen aus Profileisen mit Kunststoffplatten verkleidet;

Sonstiges:

Eingangsüberdachung aus Glasplatte an Metallträgern;

Schäden/Mängel:

äußerlich erkennbar sind Risse im Eingangssockel;
ansonsten nicht ersichtlich;

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand ist nach äußerem Anschein gut.
Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden tlw. durchgeführt (u. a. Erneuerung der Heizung, Einbau von Isolierglasfenstern, Wärmedämmung der Fassade, des Kellers und des Dachbodens).

Energetischer Zustand:

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

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

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

3.2. Fertiggaragen (Beschreibung nach Aktenlage und äußerem Anschein)

Da eine Innenbesichtigung für den Gutachterausschuss nicht möglich war, basiert die Beschreibung soweit nicht anders gekennzeichnet auf den Angaben der Wertermittlungsunterlagen (s. Ziffer 1.4).

Baujahr: 1988

Anzahl: 12

Nutzfläche: 176 m²

Brutto-Grundfläche: 189 m²

Beschreibung:

Außenwände:

Stahlbeton – Fertigbauweise;

Dachkonstruktion:

Wannendach in Stahlbeton – Fertigbauweise mit Bitumen-Schweißbahnen;

Tore:

Stahlschwingtore;

Fußboden:

Beton;

Schäden/Mängel:

tlw. Risse, Putzabplatzungen an der Fassade;
ansonsten nicht ersichtlich;

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand ist augenscheinlich dem Alter entsprechend.

Über die Durchführung von Gebrauchswertverbesserungen liegen dem Gutachterausschuss keine Informationen vor.

3.3. Garagengebäude (Beschreibung nach Aktenlage und äußerem Anschein)

Da eine Innenbesichtigung für den Gutachterausschuss nicht möglich war, basiert die Beschreibung soweit nicht anders gekennzeichnet auf den Angaben der Wertermittlungsunterlagen (s. Ziffer 1.4).

Baujahr: 1958

Anzahl: 8

Nutzfläche: 135 m²

Brutto-Grundfläche: 160 m²

Beschreibung:

Außenwände/Innenwände:

0,24 m starkes Mauerwerk;

Dachkonstruktion:

Satteldach mit Betonsteindeckung;

Tore:

Stahlschwingtore;

Fenster:

Holzrahmenfenster mit vorgesetztem Metallgitter;

Fußboden:

Estrich;

Schäden/Mängel:

äußerlich erkennbar sind:

tlw. durchhängendes Dach;

Risse und Putzabplatzungen im Außenputz;

ansonsten nicht ersichtlich;

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand ist augenscheinlich dem Alter entsprechend.

Über die Durchführung von Gebrauchswertverbesserungen liegen dem Gutachterausschuss keine Informationen vor.

3.4. Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

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

Einfriedung:

keine vorhanden;

Wege- und Hofbefestigung:

Betonsteinpflaster;

im Bereich der Garagen Asphalt mit tlw. starken Beschädigungen;

3.5. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

3.5.1. Wohnung im 2. Obergeschoss links nebst Kellerräumen (Aufteilungsplan Nr. 5) nach Aktenlage und äußerem Anschein

Da eine Innenbesichtigung für den Gutachterausschuss nicht möglich war, basiert die Beschreibung soweit nicht anders gekennzeichnet auf den Angaben der Wertermittlungsunterlagen (s. Ziffer 1.4).

Wohnfläche:

60 m² (gemäß Aufteilungsplan);

Räumliche Aufteilung:

3 Räume, Küche, Flur, Bad;

Innenwandflächen:

nicht ersichtlich;

Deckenflächen:

nicht ersichtlich;

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung;

Türen:

nicht ersichtlich;

Fußböden:

nicht ersichtlich;

Sanitärinstallation (Bad, Toilette):

Bad mit Wanne, Waschtisch und WC;

Elektroinstallation:

Haustür Sprech- und Öffnungsanlage;
ansonsten nicht ersichtlich

Heizungsart, Warmwasserbereitung:

Fernwärmeheizung mit Warmwasserbereitung;

Schäden/Mängel:

nicht ersichtlich;

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand ist äußerlich nicht ersichtlich.

Über die Durchführung von Gebrauchswertverbesserungen liegen dem Gutachterausschuss keine Informationen vor.

3.5.2. Garage (Aufteilungsplan Nr. 41) nach Aktenlage und äußerem Anschein

Da eine Innenbesichtigung für den Gutachterausschuss nicht möglich war, basiert die Beschreibung soweit nicht anders gekennzeichnet auf den Angaben der Wertermittlungsunterlagen (s. Ziffer 1.4).

Baujahr: 1958

Anzahl: 1

Nutzfläche: 17 m²

Brutto-Grundfläche: 20 m²

Beschreibung:

Außenwände/Innenwände:

0,24 m starkes Mauerwerk;

Dachkonstruktion:

Satteldach mit Betonsteindeckung;

Tore:

Stahlschwingtor;

Fenster:

Holzrahmenfenster mit vorgesetztem Metallgitter;

Fußboden:

Estrich;

Schäden/Mängel:

leicht durchhängendes Dach;

Farbabplatzungen am Stahlschwingtor;

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand ist augenscheinlich dem Alter entsprechend.

Über die Durchführung von Gebrauchswertverbesserungen liegen dem Gutachterausschuss keine Informationen vor.

3.6. Hinweise

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. der Annahme der baujahrtypischen Ausstattungsstandards sowie den Fachkenntnissen der Gutachter. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

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

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

Untersuchungen der vorgenannten Art übersteigen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Es wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Aufgrund des Gutachtens können keine bau-, miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

3.7. Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

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

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

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

Wohnhaus (siehe Ziffer 3.1)

Baujahr:	1956
Alter:	69 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Modernisierungsgrad:	mittlerer Modernisierungsgrad

Fertiggaragen (siehe Ziffer 3.2)

Baujahr:	1988
Alter:	37 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre

Garagengebäude (siehe Ziffer 3.3)

Baujahr:	1958
Alter:	67 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre

Der Gutachterausschuss erachtet aufgrund v. g. Beschreibung in Verbindung mit dem baulichen Zustand in Anlehnung an das entsprechende Modell der ImmoWertV Anlage 2 sowie aufgrund von Erfahrungswerten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren für das Wohnhaus sowie 23 Jahren für die Fertiggaragen und 15 Jahren für das Garagengebäude als angemessen.

4. Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren

4.1. Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

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

Des Weiteren finden die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in 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).

Bei Objekten der vorliegenden Art handelt es sich in der Regel sowohl um Objekte, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht als auch um Renditeobjekte, bei denen die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht.

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

Dem Gutachterausschuss liegen geeignete Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum vor. Daher wird die Ertragswertberechnung hier zur Unterstützung herangezogen.

Da für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen keine Sachwertfaktoren vorliegen, kann das Sachwertverfahren hier nicht zur Anwendung kommen.

5. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

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

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

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

5.1. Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres ermittelt und sind als „Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt“ im Informationssystem der nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse BORISplus.NRW im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Eventuelle Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen (konjunkturelle Entwicklung) bis zum Wertermittlungsstichtag sind aufgrund der Auswertung der Kaufpreissammlung oder durch sachverständige Schätzung zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert gilt als Mittelwert für die überwiegende, in der Zone anzutreffende Nutzung.

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

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

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

Der Bodenrichtwert 2025 für baureifes Land in der Zone des Wertermittlungsobjektes beträgt 245,- €/m² bei einer Grundstückstiefe von 40 m, einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 0,4.

5.2. Abweichungen

Aufgrund der dreigeschossigen Bebauung hält es der Gutachterausschuss für angemessen, den Bodenrichtwert aus der benachbarten Bodenrichtwertzone der Berechnung zugrunde zu legen.

Der Bodenrichtwert 2025 für baureifes Land in dieser Zone beträgt 200,- €/m² bei einer Grundstückstiefe von 40 m, einer drei- bis viergeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 0,6.

Aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung gegenüber den Bodenrichtwertmerkmalen wird gemäß Anwendungsvorgaben (s. Grundstücksmarktbericht für die Stadt Herne Ziffer 4.7.4) ein Abschlag in Höhe von 15 % vorgenommen wird.

Somit wird der Bodenwertberechnung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert von rd. 170,- €/m² zugrunde gelegt.

5.3. Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjektes

5.3.1. Grundstücksanteil des Wohnungseigentums

Der Miteigentumsanteil des Wertermittlungsobjektes an der gesamten Besetzung beträgt 377/10.000.

Bei einer Gesamtgrundstücksfläche von 5.377 m² entfällt auf das Wertermittlungsobjekt ein ideeller Anteil von rd. 203 m².

5.3.2. Grundstücksanteil des Teileigentums

Der Miteigentumsanteil des Wertermittlungsobjektes an der gesamten Besetzung beträgt 32/10.000.

Bei einer Gesamtgrundstücksfläche von 5.377 m² entfällt auf das Wertermittlungsobjekt ein ideeller Anteil von rd. 17 m².

5.4. Berechnung des Bodenwertes der gesamten Besetzung

5377 m ²	Bauland x	170,- €/m ²	=	914.090,- €
---------------------	-----------	------------------------	---	-------------

Bodenwert am Wertermittlungstichtag:	rd. 914.100,- €
---	------------------------

5.5. Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes

5.5.1. Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

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

$$914.100,- \text{ €} \quad \times \quad 377 / 10.000 \quad = \quad 34.462,- \text{ €}$$

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums: **rd. 34.500,- €**

5.5.2. Bodenwertanteil des Teileigentums

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

$$914.100,- \text{ €} \quad \times \quad 32 / 10.000 \quad = \quad 2.925,- \text{ €}$$

Bodenwertanteil des Teileigentums: **rd. 2.900,- €**

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

6.1. Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem 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 Abstellung auf normierte Vergleichsgrößen wertmäßig berücksichtigt.

6.3. Vergleichspreise

6.3.1. Vergleichspreise Wohnungseigentum

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind anhand von 11 Kauffällen Vergleichspreise ermittelt worden. Dabei handelt es sich um Verkäufe von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 60 m².

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

Geringfügige Abweichungen werden aufgrund der Zahl der Vergleichsobjekte angemessen ausgeglichen, besondere wertrelevante objektspezifische Abweichungen gegenüber den normierten Vergleichsgrößen finden in der Berechnung Berücksichtigung.

Als Vergleichsgrößen dienen die aus den Kaufpreisen abgeleiteten und an die Grundstücksmarktentwicklung angepassten, normierten Kaufpreisanteile pro m²- Wohnfläche (WFL):

Lfd. Nr.	Vertrag (Nr./Jahr)	Lage (Straße)	Baujahr	WFL [m ²]	Kaufpreis pro m ² -WFL [€/m ²]
1	358/19	Bickernstraße	1956	58	1350
2	847/19	Bickernstraße	1956	41	1400
3	28/20	Bickernstraße	1956	60	1155
4	59/21	Bickernstraße	1956	41	1417
5	1066/22	Bickernstraße	1956	58	1462
6	437/24	Königstraße	1955	61	1623
7	485/24	Bielefelder Straße	1956	78	1808
8	528/24	Altenhöfener Straße	1957	57	1614
9	652/24	Eickeler Bruch	1959	78	1179
10	681/24	An der Cranger Kirche	1960	65	1438
11	10/25	Jägerstraße	1960	60	1383
arithmetische Mittelwerte:			1957	60	1439

6.3.2. Vergleichspreise Teileigentum

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind anhand von 10 Kauffällen Vergleichspreise ermittelt worden. Dabei handelt es sich um Verkäufe von Teileigentümern (Garagen).

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

Geringfügige Abweichungen werden aufgrund der Zahl der Vergleichsobjekte angemessen ausgeglichen, besondere wertrelevante objektspezifische Abweichungen gegenüber den normierten Vergleichsgrößen finden in der Berechnung Berücksichtigung.

Kauffälle aus derselben Anlage werden zur stärkeren Gewichtung doppelt aufgelistet.

Als Vergleichsgrößen dienen die Kaufpreise inklusive der Bodenwertanteile:

Lfd. Nr.	Vertrag (Nr./Jahr)	Lage (Straße)	Kaufpreis inkl. Bodenwert [€]
1	40/24	Hordeler Straße	10.000
2	84/24	Mont-Cenis-Straße	7.500
3	123/24	Baueracker	5.000
4	228/24	Am Bollwerk	6.000
5	433/24	Gräffstraße	5.000
6	436/24	Bickernstraße	15.000
7	436/24	Bickernstraße	15.000
8	568/24	Am Berg	5.000
9	29/25	Hordeler Straße	18.000
10	119/25	Kirchstraße	8.000
arithmetische Mittelwerte:			9.450

6.4. Wertberechnung

6.4.1. Wertberechnung des Wohnungseigentums

Der Mittelwert aus den Vergleichsgrößen beträgt: 1.439,- €/m²

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt: 60 m²

vorläufiger Vergleichswert:

60 m² x 1.439,- €/m² = 86.300,- €

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

Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden
(auch anteilig an der Gesamtbesitzung) pauschal auf Grund von
Erfahrungswerten (wegen der nicht möglichen
Innenbesichtigung s. Ziffer 1.3 und 3.5) - 2.000,- €

Vergleichswert des Wohnungseigentums (§ 24 ImmoWertV): 84.300,- €

6.4.2. Wertberechnung des Teileigentums

Der Mittelwert aus den Vergleichsgrößen beträgt: 9.450,- €

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

Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden
(auch anteilig an der Gesamtbesitzung) pauschal auf Grund von
Erfahrungswerten (wegen der nicht möglichen
Innenbesichtigung s. Ziffer 1.3 und 3.5) - 500,-

Vergleichswert des Teileigentums (§ 24 ImmoWertV): 8.950,- €

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

7.1. Allgemeines zum Ertragswertverfahren

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

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

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

Daraus ergibt sich der **Reinertrag** der Gesamtbesitzung.

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

Daher ist der Liegenschaftszinssatz nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz ist anhand einer Kaufpreisanalyse durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt worden.

Die Auswertung basiert auf Kauffällen aus einem dem Wertermittlungsstichtag entsprechenden Zeitraum mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, so dass der Ertragswert einer zum Wertermittlungsstichtag üblichen Marktlage angepasst wird.

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

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

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

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

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

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

7.2. Tatsächlich erzielte Mieten

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

7.3. Marktüblich erzielbare Mieten

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

Wohnung	60 m ²	x	6,06 €/m ²	=	363,60 €	x 12 =	4.363,- €
Garage	1	x	50,00 €	=	<u>50,00 €</u>	x 12 =	600,- €
angemessene Jahresrohmiete insgesamt:					413,60 €	x 12 =	<u>4.963,- €</u>

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

7.4. Hausgeld, Instandhaltungsrücklage

Dem Gutachterausschuss liegen keine Informationen über die aktuelle monatliche Hausgeldvorauszahlung (anteilige Gesamt- Bewirtschaftungskosten sowie Heizkosten- und Wassergeldvorauszahlung) für die Wohnung oder die Instandhaltungsrücklage für das Gebäude vor.

7.5. Jährliche Bewirtschaftungskosten

7.5.1. Jährliche Bewirtschaftungskosten des Wohnungseigentums

Instandhaltungskosten:

60 m ² Wohnfläche	je m ²	14,00 €	=	840,00 €	
				insges.:	840,- €

Verwaltungskosten:

1 Eigentumswohnung	=	429,00 €	
		insges.:	429,- €

Mietausfallwagnis:

2 v. H. des Jahresrohertrages	=	<u>87,- €</u>
-------------------------------	---	---------------

Bewirtschaftungskosten insgesamt: **1.356,- €**

7.5.2. Jährliche Bewirtschaftungskosten des Teileigentums

Instandhaltungskosten:

1 Garage	jeweils	106,00 €	=	106,00 €	
				insges.:	106,- €

Verwaltungskosten:

1 Garage		=	47,00 €	
			insges.:	47,- €

Mietausfallwagnis:

2 v. H. des Jahresrohertrages		=		<u>12,- €</u>
-------------------------------	--	---	--	---------------

Bewirtschaftungskosten insgesamt: **165,- €**

7.6. Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Unter Berücksichtigung der Regressionsformel aus dem Grundstücksmarktbericht für die Stadt Herne (Ziffer 6.1.4) und der sich aus den Vergleichspreisen ergebenden Liegenschaftszinssätze hält der Gutachterausschuss einen Liegenschaftszinssatz von 2,00% für angemessen.

Aufgrund der wirtschaftlichen Verknüpfung des Teileigentums mit dem Wohnungseigentum erachtet der Gutachterausschuss den Liegenschaftszinssatz des Wohnungseigentums auch für das Teileigentum als angemessen.

7.7. Im Ertrag zu rentierender Bodenwert

Im Hinblick auf die Grundstücksgröße und die derzeitige bauliche Nutzung wird für die anteilige Baulandfläche des Wohnungseigentums ein Wert von 34.500,- € und für die anteilige Baulandfläche des Teileigentums ein Wert von 2.900,- € (siehe Berechnung des Bodenwertes) als im Ertrag zu rentierender Bodenwert in Ansatz gebracht.

7.8. Ertragsabhängige Restnutzungsdauer

Der Ertragswertberechnung werden die jeweiligen Restnutzungsdauern (s. Ziffer 3.7) zugrunde gelegt.

7.9. Kapitalisierungsfaktor

Gemäß § 34 Abs. 2 ImmoWertV ist der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) zu ermitteln.

Für das Wohnungseigentum ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor (KF) in Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes und der ertragsabhängigen Restnutzungsdauer zu
22,40

Für das Teileigentum ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor (KF) in Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes und der ertragsabhängigen Restnutzungsdauer zu
18,29

7.10. Wertberechnung

7.10.1. Wertberechnung des Wohnungseigentums

Jahresrohertrag:		4.363,- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	-	<u>1.356,- €</u>
jährlicher Reinertrag	=	3.007,- €
abzgl. Bodenertragsanteil: 2,00 % von 34.500,- €	-	<u>690,- €</u>
Reinertrag der baulichen Anlagen:	=	2.317,- €
Kapitalisierungsfaktor (KF) bei einer ertragsabhängigen Restnutzungsdauer (s. Ziffer 7.1) von 30 Jahren : 22,40		
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x KF = 2.317,- € x 22,40		
	=	51.900,- €
zuzüglich Bodenwertanteil:	+	<u>34.500,- €</u>
vorläufiger Ertragswert:		86.400,- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden (auch anteilig an der Gesamtbesitzung) zur Erzielbarkeit der marktüblichen Miete:		
	-	<u>2.000,- €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums (§ 27 ImmoWertV):		84.400,- €

7.10.2. Wertberechnung des Teileigentums

Jahresrohertrag:		600,- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	-	<u>165,- €</u>
jährlicher Reinertrag	=	435,- €
abzgl. Bodenertragsanteil:		
2,00 % von 2.900,- €	-	<u>58,- €</u>
Reinertrag der baulichen Anlagen:	=	377,- €
Kapitalisierungsfaktor (KF) bei einer ertragsabhängigen Restnutzungsdauer (s. Ziffer 7.1) von 23 Jahren : 18,29		
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x KF =		
377,- € x 18,29	=	6.900,- €
zuzüglich Bodenwertanteil:	+	<u>2.900,- €</u>
vorläufiger Ertragswert:		9.800,- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden (auch anteilig an der Gesamtbesitzung) zur Erzielbarkeit der marktüblichen Miete:		
	-	<u>500,- €</u>
Ertragswert des Teileigentums (§ 27 ImmoWertV):		9.300,- €

8. Ermittlung des Verkehrswertes

8.1. Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

8.1.1. Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren Wohnungseigentum

Vergleichswert: 84.300,- € (siehe Ziffer 6.)
Ertragswert: 84.400,- € (siehe Ziffer 7.)

8.1.2. Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren Teileigentum

Vergleichswert: 8.950,- € (siehe Ziffer 6.)
Ertragswert: 9.300,- € (siehe Ziffer 7.)

8.2. Verkehrswert

Die Verkehrswertfindung basiert gemäß Ziffer 4.2 in erster Linie auf dem Vergleichswertverfahren.

Das Ertragswertverfahren wurde lediglich zur Unterstützung herangezogen.

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

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird daher der Verkehrswert am **Wertermittlungstichtag 24.04.2025** ermittelt zu:

für das **Wohnungseigentum**:

76.000,- €

(in Worten: sechsundsiebzigtausend Euro).

für das **Teileigentum**:

9.000,- €

(in Worten: neuntausend Euro).

Herne, 24.04.2025

gez.
Schmeing
(Vorsitzender)

gez.
Klingelhöfer
(Gutachter)

gez.
Mausbach-Judith
(Gutachter)

ausgefertigt: Herne, 29.04.2025

gez.
(Assen)
Geschäftsstellenleiter

Anlage 1 - Stadtplanausschnitt
(nicht in dieser Internetversion)

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

Anlage 3 - Luftbild
(nicht in dieser Internetversion)

Anlage 4 - Fotos Wohnhaus Vorderansicht



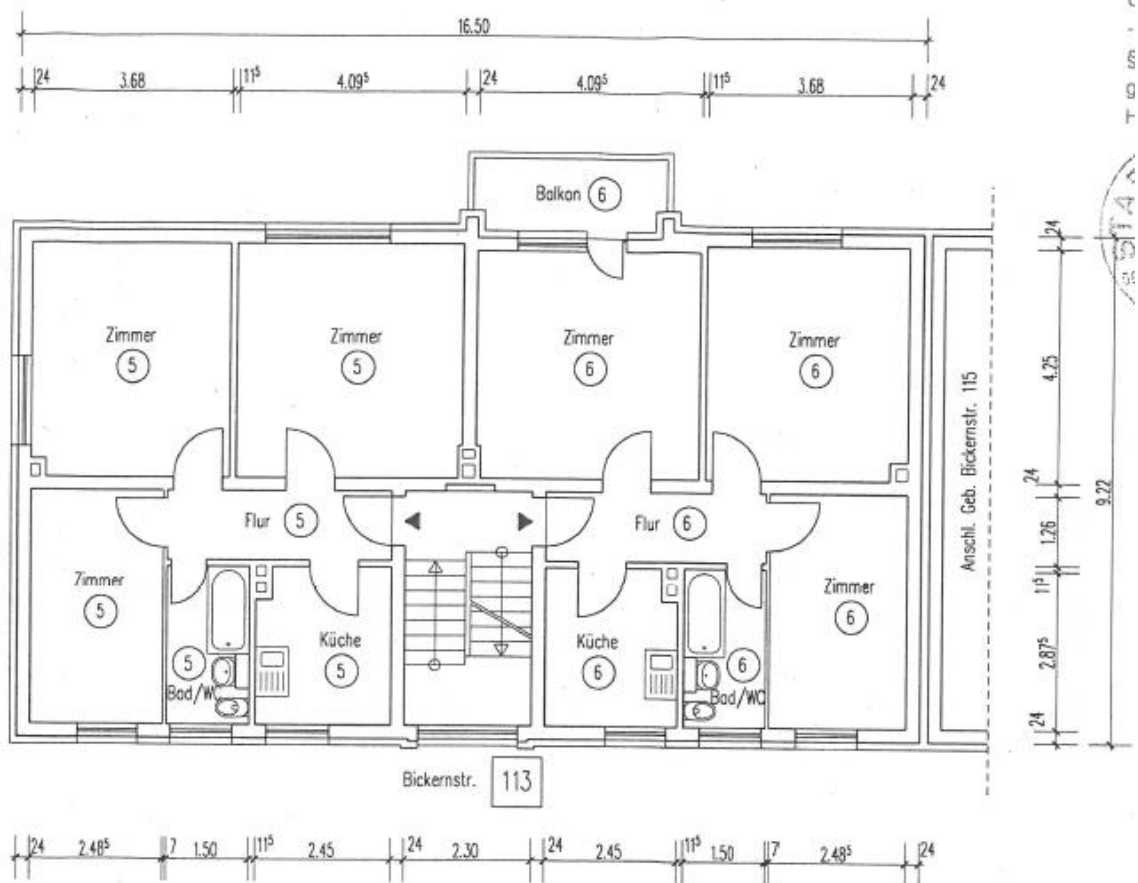
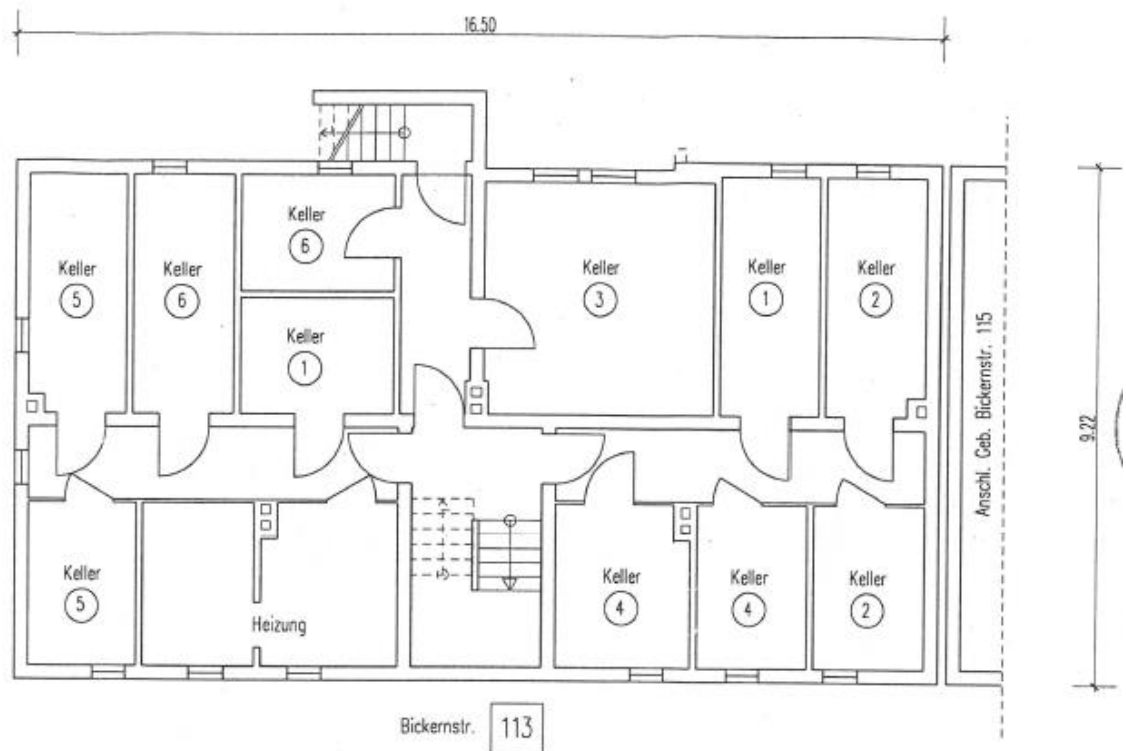
Anlage 5 - Fotos Wohnhaus Hinteransicht



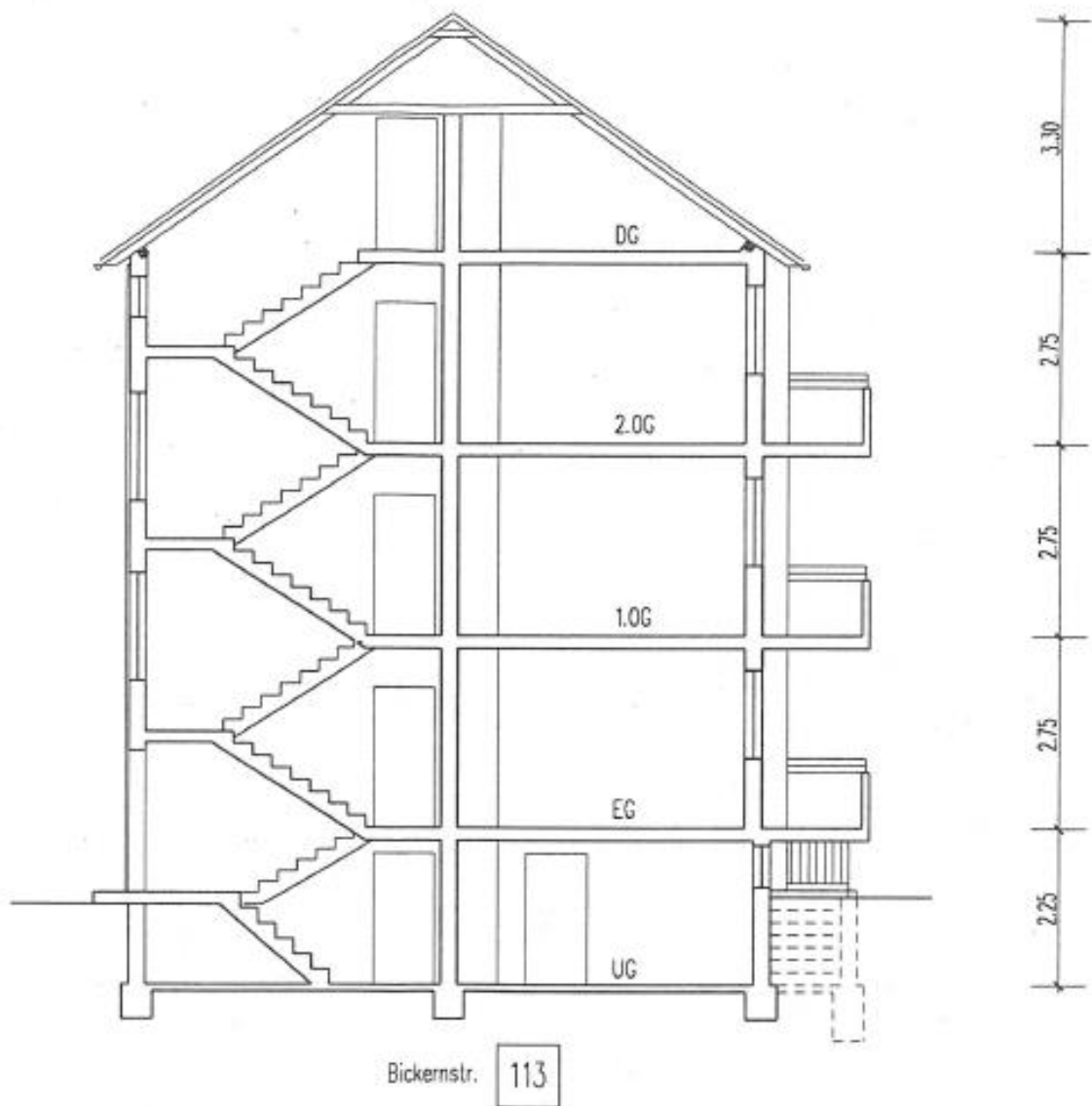
Anlage 6 - Fotos Garagengebäude



Anlage 7 - Grundrisse Keller u. 2.OG gemäß Bauakte



Anlage 8 - Schnitt gemäß Bauakte



Anlage 9 - Grundriss Garagen gemäß Bauakte

