

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGH-115-23-HE

Grundstück:

**Katharinastraße 12
44628 Herne**

Flur 3

Flurstücke 422, 474 und 426

Gemarkung Horsthausen

Grundbuchblatt 2669 von Herne



Auftraggeber:

Amtsgericht Herne
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Geschäftsnummer:

010 K 001/23

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Horsthausen, Flur 3, Flurstücke 422, 474 und 426, Katharinastraße 12 in 44628 Herne, für das Zwangsversteigerungsverfahren

Ortstermin:

Freitag, 26.05.2023, 10:00 Uhr

Wertermittlungstichtag/

Qualitätsstichtag:

26. Mai 2023

Persönliche Angaben, Namen und Daten, sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!
Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Herne (02323-140 842) eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.
ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellbar und vereidigt sowie
qualifizierter Sachverständiger i. V.

WALDWEG 34
D - 48163 MÜNSTER
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303
D - 44629 HERNE
TEL. 0049 (0) 2323 9888963
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW.SV-SCHEIPER.DE
INFO@SV-SCHEIPER.DE
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

IBAN:
DE60 4005 0150 0034 3599 68
SWIFT-BIC: WELADED1MST

1.0	Inhaltsverzeichnis:	
1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	4
1.2	Grundlagen:	6
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	8
2.0	Grundstückbeschreibung:	11
2.1	Stadtplan:	14
2.2	Luftbild:	15
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	16
2.4	Grundbuch:	17
2.5	Behördliche Auskünfte:	20
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	24
2.6.1	Bodenrichtwert:	24
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	25
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	27
3.0	Baubeschreibung:	28
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	29
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	33
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	35
3.4	Restnutzungsdauer:	36
3.5	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen:	37
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	40
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	44
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:	44
4.2	Sachwertberechnung:	45
4.3	Ermittlung des Ertragswerts:	47
4.3.1	Mietsondierung:	47
4.3.2	Bewirtschaftungskosten:	48
4.3.3	Liegenschaftszinssatz:	48
4.3.4	Ertragswertberechnung:	50
5.0	Verkehrswerte (Marktwerte):	52
5.1	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 474:	52
5.2	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 422:	53
5.3	Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 426:	54

5.4	Ersatzwert der Eintragung lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs:	55
5.5	Ersatzwert der Eintragung lfd. Nr. 2 in Abt. II des Grundbuchs:	57
5.6	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	58
6.0	Fotoanlage:	59
7.0	Baupläne:	62

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Herne vom 20.03.2023 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 2669 von Herne, Gemarkung Horsthausen, Flur 3, Flurstücke 422, 474 und 426 (1/28 Miteigentumsanteil), Katharinastraße 12 in 44628 Herne, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Freitag, den 26.05.2023 um 10:00 Uhr, ein Ortstermin statt, bei dem das Objekt zusammen mit der Eigentümerin von innen besichtigt werden konnte. Alle Räumlichkeiten waren frei zugänglich. Das Objekt konnte zusätzlich von außen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Dachgeschoss ausgebaut ist. Eine Baugenehmigung zum Aus- und Umbau des Objekts von einem Zweifamilienhaus in ein Dreifamilienwohnhaus liegt nicht vor. Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss werden in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung daher der Wohnung im Obergeschoss zugeordnet.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Herne der Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 16.01.2023 als Kopie zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurden mir vom Bauordnungsamt der Stadt Herne die dort vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen digital zur Verfügung gestellt. Diese Zeichnungen konnten von mir im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden. Die Berechnung der Wohnfläche wird anhand eines örtlichen Aufmaßes vorgenommen. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wird auf Basis der vorliegenden Pläne aus der Bauakte ermittelt. Der Unterzeichner weist darauf hin, dass Abweichungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 26.05.2023.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Doppelgarage (Flurstück 474), eine Pkw-Garage (Flurstück 422) sowie einem 1/28 Miteigentumsanteil an dem Garagenhof (Flurstück 426). Die Wohnung im Erdgeschoss steht seit ca. einem Jahr leer. Die Wohnung im Obergeschoss und die Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind selbstgenutzt. Die Doppelgarage ist nicht vermietet. Die Pkw-Garage (Flurstück 422) ist für 40,00 €/Monat vermietet.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen.

Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt im Gutachten nicht zentral, sondern an den jeweils entsprechenden Stellen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Herne
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Herne vom 16.01.2023
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 7) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 8) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 9) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 10) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 11) Einschlägige DIN-Normen:
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2016)
- 12) Einschlägige Fachliteratur:
 - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
 - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2017]: 8. Auflage;

- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012 – Sachwertrichtlinie 2014 mit Normalherstellungskosten 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 2006 und ImmoWertV) in der zurzeit gültigen Fassung;
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne.

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall, um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises, unter normaler Betrachtungsweise des Kaufpreises und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation, insgesamt zu bestätigen hat.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur so weit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen, ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) einer Liegenschaft, sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag, für die qualitative Bewertung des Grundstücks festzulegen.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden, rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise, oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien, lautet:

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

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte, liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Alle auf den anliegenden Fotos gegebenenfalls abgebildeten Hausratsgegenstände, Möbel und Inventar sind nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurde.

Besonderer Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.), bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und der Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Sachwerts und Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten (insbesondere der Marktanpassungsfaktor / Sachwertfaktor, der Bodenrichtwert und die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) sowie der Mietspiegel der Stadt Herne, die, soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

„Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

2.0 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Herne, einer Großstadt mit ca. 156.000 Einwohnern im nördlichen Ruhrgebiet des Regierungsbezirks Arnsberg. Mit einer Größe von ca. 51,41 km² ist Herne, nach Offenbach, die der Fläche nach zweitkleinste Großstadt Deutschlands, wobei sie aber die drittgrößte Bevölkerungsdichte aller Städte in Deutschland aufweist. Herne liegt zwischen Bochum und Recklinghausen auf dem südlichen Talhang der breiten Em-scherniederung inmitten einer Bergbau- und Industrielandschaft. Früher war Herne eine wichtige Bergbaustadt. Bekannt waren dabei die Zechen Shamrock, Constantin, Mont Cenis und Friedrich der Große. Herne ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher eine wichtige Bergbaustadt, mit vier großen Zechen im Stadtgebiet. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Herne, einhergehend mit einer hohen Arbeitslosigkeit. Zurzeit ist die Stadt Herne, dabei sich wirtschaftlich neu auszurichten zu einem dienstleistungsorientierten Wirtschaftsstandort. Die kreisfreie Stadt Herne besteht in ihrer jetzigen Ausdehnung seit dem 01.01.1975, als die damalige Stadt Wanne-Eickel in die Stadt Herne eingegliedert wurde. Herne besteht seitdem aus den vier Stadtbezirken (Stadtteilen) Wanne, Eickel, Herne-Mitte und Sodingen. Herne besitzt einen Binnenhafen am Rhein-Herne-Kanal mit Verbindung zum Rhein und über den Dortmund-Ems-Kanal zur Ems, sowie zum Mittellandkanal. Außerdem verfügt Herne über zwei Bahnhöfe, den Hauptbahnhof Wanne-Eickel mit Anschluss an den Fernverkehr, sowie den Bahnhof Herne.

Das zu bewertende Objekt liegt im Norden von Herne nahe den Stadtgrenzen zu Recklinghausen und Castrop-Rauxel, im Stadtteil Horsthausen und ist ca. 4,5 km vom Stadtzentrum Herne entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird über einen Abzweig der Katharinastraße einer öffentlichen Nebenstraße, welche als Sackgasse ausgebildet ist, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgrößen betragen für das Flurstück 474 (Wohnhaus) 532 m², für das Flurstück 422 (Pkw-Garage) 18 m² und für das Flurstück 426 (1/28 Miteigentumsanteil, Garagenhof) 357 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront an den Flurstücken 474 und 426, das Flurstück 422 ist nur über den Garagenhof zu erschließen. Die Flurstücke sind regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 4,5 km von Herne-Zentrum

ca. 2,2 km von der A 42, Anschlussstelle Herne-Horsthausen

ca. 4,4 km von der A 2, Anschlussstelle Recklinghausen-Süd

ca. 4,2 km von der A 43, Anschlussstelle Recklinghausen-Hochlarmark

ca. 4,6 km vom Bahnhof Herne

entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Doppelgarage (Flurstück 474), einer Pkw-Garage (Flurstück 422) sowie einem 1/28 Miteigentumsanteil an dem Garagenhof (Flurstück 426) bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser). Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr, zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich im Stadtzentrum Herne sowie in der näheren Umgebung in Recklinghausen.

Das Objekt erhält von den Versorgungsunternehmen Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen, bis auf die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs, sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Das Flurstück 426 (Garagenhof) hat eine mittlere Breite von ca. 8,00 m und eine mittlere Tiefe von ca. 44,00 m und ist nicht bebaut jedoch befestigt. Das Flurstück 422

(Pkw-Garage) hat eine mittlere Breite von ca. 3,00 m und eine mittlere Tiefe von ca. 6,00 m und ist zu 100 % bebaut. Das Flurstück 474 (Wohnhaus) hat eine mittlere Breite von ca. 16,00 m und eine mittlere Tiefe von ca. 33,00 m und ist zu ca. 28 % bebaut.

2.1 Stadtplan:



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Gebäuße, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

on-geo

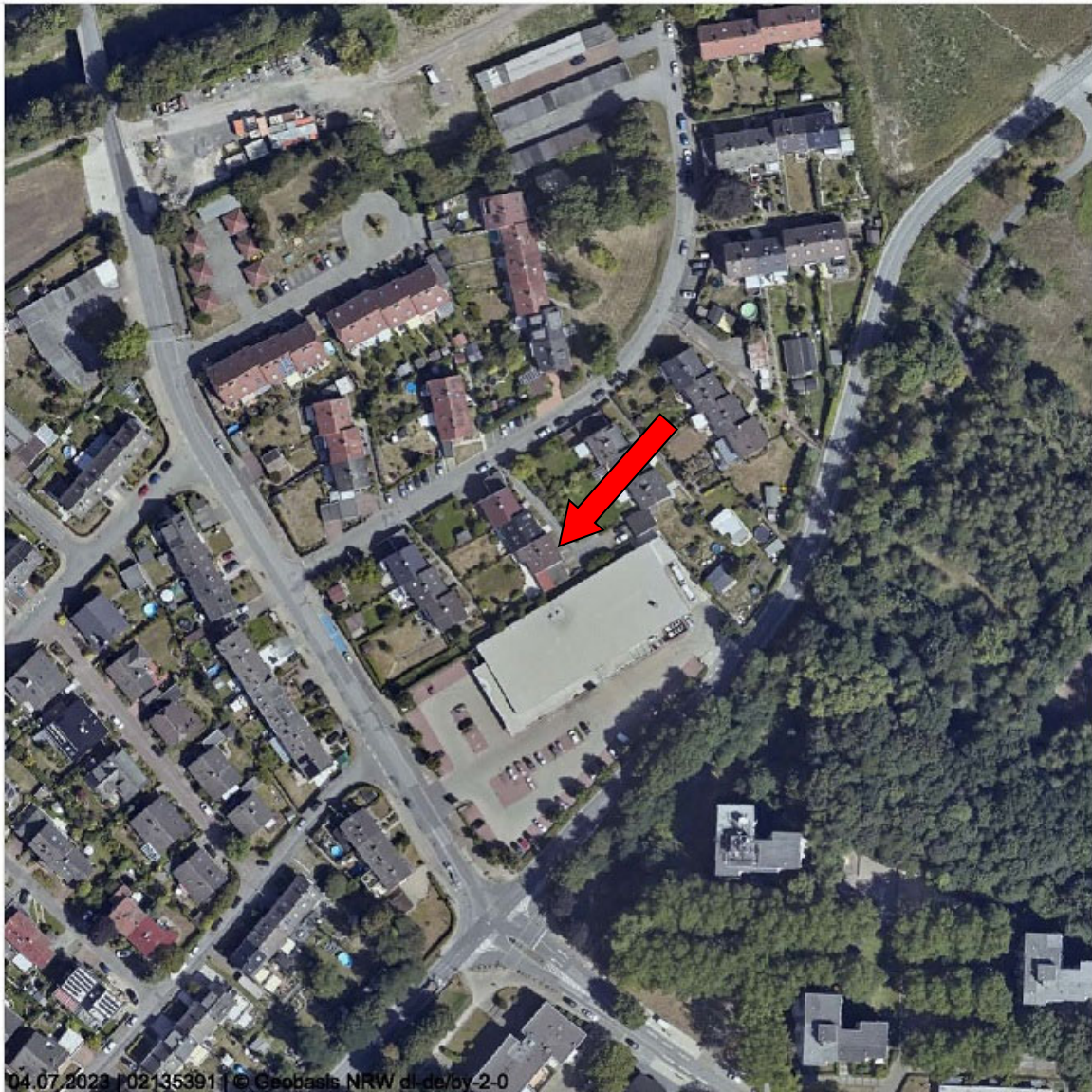
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02135391 vom 04.07.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

44628 Herne , Westf, Katharinastr. 12



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

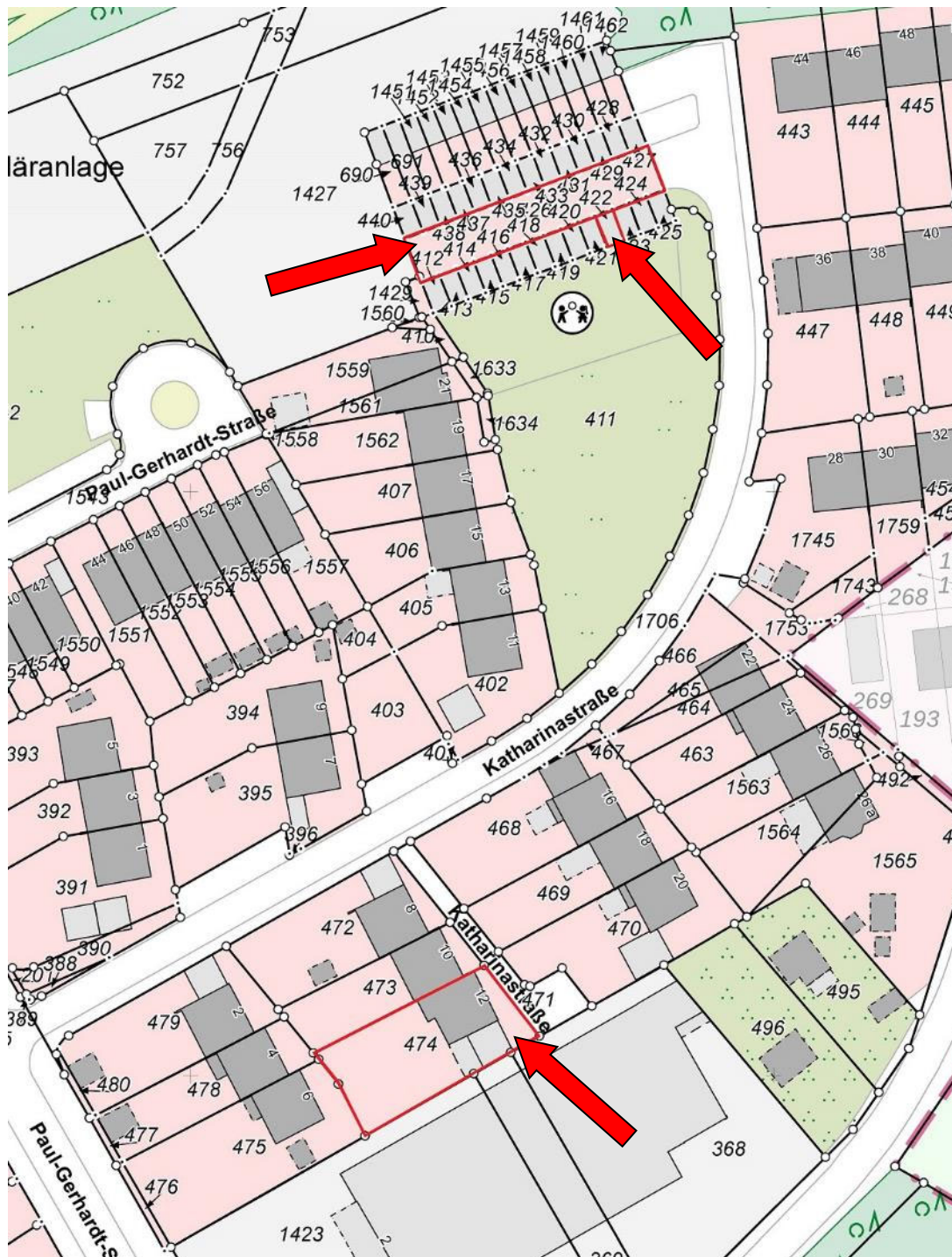
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02135391 vom 04.07.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Stadt Herne)

Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigefügt. Weitere Karten können im Internet unter:

<http://www.geoserver.nrw.de>

eingesehen werden. Hier ist neben einer Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Herne:

Blatt 2669

Gemarkung:

Horsthausen

Flur:

3

Flurstück:	Flurstücksgröße:	Wirtschaftsart und Lage:
422	18 m ²	Gebäudefläche, Katharinastraße
474	532 m ²	Hof- und Gebäudefläche, Katharinastraße 12
426	357 m ²	Gebäude- und Freifläche, Katharinastraße

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1:

Flurstücke 422 und 426 betreffend

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in einem Recht zur Führung und Unterhaltung einer 220 KV-Freileitung für eine GmbH in Dortmund nach Maßgabe und unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 26. Januar 1961 eingetragen am 3. Februar 1961

Sind mit den belasteten Grundstücken von Horsthausen Band 4 Blatt 75 hierher übertragen am 28. September 1966.

lfd. Nr. 2:

Flurstücke 422, 474 und 426 betreffend:

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalisationsrecht) nach Maßgabe der Bewilligung vom 6. Oktober 1966 für die Stadtgemeinde Herne. Mit Bezug auf

die vorgenannte Bewilligung eingetragen
am 19. April 1967.

lfd. Nr. 3:

Flurstücke 422, 474 und 426 betreffend:
wurde gelöscht

lfd. Nr. 4:

Flurstück 422 betreffend:

Nießbrauch für Margarete Pöppler geb.
Küppers (geb. am 30. August 1931) in
Herne. Unter Bezug auf die Bewilligung
vom 21. Dezember 1995 – Urk. Rolle Nr.
270/95 Notar in Herne – im Gleichrang mit
dem Recht Abt. II Nr. 3 eingetragen am 18.
Januar 1996.

lfd. Nr. 5:

Flurstück 474 betreffend:

Nießbrauch für Margarete Pöppler geb.
Küppers (geb. am 30. August 1931) in
Herne. Unter Bezug auf die Bewilligung
vom 21. Dezember 1995 – Urk. Rolle Nr.
270/95 Notar in Herne – im Gleichrang mit
dem Recht Abt. II Nr. 3 eingetragen am 18.
Januar 1996.

lfd. Nr. 6:

Flurstück 426 betreffend:

Nießbrauch für Margarete Pöppler geb.
Küppers (geb. am 30. August 1931) in
Herne. Unter Bezug auf die Bewilligung
vom 21. Dezember 1995 – Urk. Rolle Nr.
270/95 Notar in Herne – im Gleichrang mit

dem Recht Abt. II Nr. 3 eingetragen am 18. Januar 1996.

lfd. Nr. 7:

Flurstücke 422, 474 und 426 betreffend:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne, 10 K 1/2023). Einge-
tragen am 16.01.2023.

**Eintragungen in Abteilung III
des Grundbuchs:**

Eintragungen in Abteilung III des Grund-
buchs finden in der vorliegenden Werter-
mittlung keine Berücksichtigung.

Auftragsgemäß werden die Rechte in Abteilung II lfd. Nr. 1 und 2 am Ende des Gut-
achtens separat ermittelt.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich 52 – Kataster und Geoinformation, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass zu Lasten der Flurstücke – Katharinastraße, Katharinastraße 12, Gemarkung Horsthausen, Flur 3, Flurstücke 422, 426 und 474, keine Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden sind.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich 51 - Umwelt und Stadtplanung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück Katharinastraße 12, Gemarkung Horsthausen, Flur 3, Flurstück 422, 426 und 474, zurzeit keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass dort Altlasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung - Denkmalschutz und Stadtbildpflege, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Katharinastraße 12 in Herne kein Baudenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz NRW ist. Es liegt auch nicht in einem Denkmalbereich oder in der Nähe eines anderen Baudenkmals. Archäologische Bodendenkmale sind hier ebenso wenig bekannt.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Soziales (41) - Wohnungsaufsicht, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Objekt Katharinastraße 12 zwar öffentliche Mittel bewilligt wurden. Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endete jedoch bereits am 16.07.1985. Es bestehen aktuell keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW.

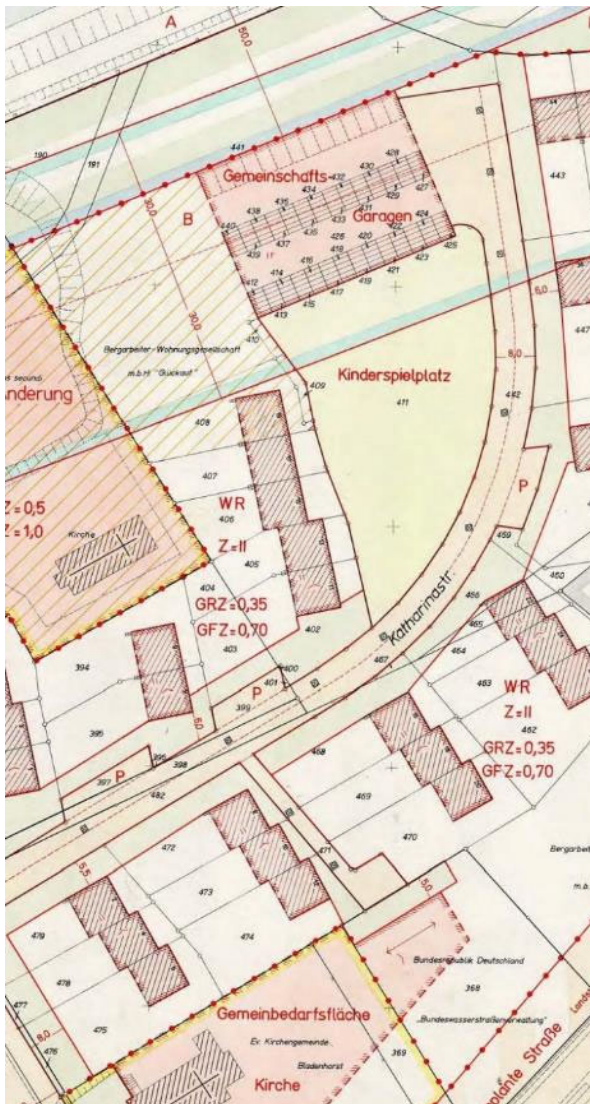
Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Objekt Katharinastraße 12 keine laufenden Vorgänge vorhanden sind. Mängelanzeigen sind nicht bekannt.

Des Weiteren wird mitgeteilt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Herne bei baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, liegt das zu bewertende Grundstück Katharinastraße 12, Gemarkung Horsthausen, Flur 3, Flurstücke 422, 426 und 474, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 – Katharinastraße – liegt. Für das Flurstück 474 setzt der Bebauungsplan u. a. ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO, eine Grundflächenzahl von 0,35, eine Geschossflächenzahl von 0,7 und eine zwingende Anzahl von zwei Vollgeschossen fest. Die Flurstücke 422 und 426 befinden sich in einer festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsgaragen.



Erschließungskosten:

Das Grundstück liegt, laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herne - Fachbereich Tiefbau und Verkehr - an der fertiggestellten Erschließungsanlage Katharinastraße. Erschließungskosten nach dem BauGB fallen hier nicht mehr an.

Beiträge nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG NW) bleiben davon unberührt. Zurzeit liegen keine Meldungen über Straßenausbaumaßnahmen an der Katharinastraße in diesem Bereich vor.

Kanalanschlusskosten:

Nach Rückfrage bei der Stadtentwässerung Herne AöR, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Anschlussleitungen Eigentum des Grundstückseigentümers und folglich durch diesen zu bauen, zu erneuern und zu reparieren sind. Demnach sind auch die Kosten hierfür gemäß § 13 Abs. 1 der Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Herne AöR durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

Anders verhält es sich mit dem Bau oder der Erneuerung öffentlicher Kanäle. Die Kosten hierfür werden im Gebührenvolumen berücksichtigt. Damit fallen für den Bau oder die Erneuerung öffentlicher Kanäle keine Kosten für den einzelnen Grundstückseigentümer an.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Ludwig 1“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin dieser Bergbau-berechtigung ist eine GmbH in Hannover.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadenverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit

zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkeigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage, wird jedoch mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Vincent“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine GmbH in Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) bezogen bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses in der Stadt Herne entnommen.

2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 193 Abs. 3 BauGB beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses in der Stadt Herne, auf

245,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 und einer Grundstückstiefe von 40 m, beitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2023) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen GFZ von 0,52, gegenüber der ausgewiesenen GFZ mit 0,4 vom zonalen Bodenrichtwert, wird ein Zuschlag in Höhe von 12 % in Ansatz gebracht.

Das Flurstück 422 dient als Pkw-Garagengrundstück und ist sachverständigenseits mit 50 % des ausgewiesenen Bodenrichtwerts in Ansatz zu bringen.

Bei dem zum Teil zu bewertenden Flurstück 426 handelt es sich um einen Garagenhof welcher als Zufahrt zu den Pkw-Garagen dient. Daher wird das Flurstück 426 sachverständigenseits lediglich mit 50 % des ausgewiesenen Bodenrichtwerts in Ansatz gebracht.

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert, wie folgt fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2023: 245,00 €/m²

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen GFZ, in Höhe von 12 %

$$\begin{array}{rcl}
 245,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \% & = & 29,40 \text{ €/m}^2 \\
 & & \hline
 & & 274,40 \text{ €/m}^2 \\
 & \text{rd.} & 274,00 \text{ €/m}^2
 \end{array}$$

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

<i>Hausgrundstück</i>	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück: 474	532 m ²	274,00 €/m ²	= 145.768,00 €
Bodenwert Flurstück 474		rund =	<u>145.800,00 €</u>

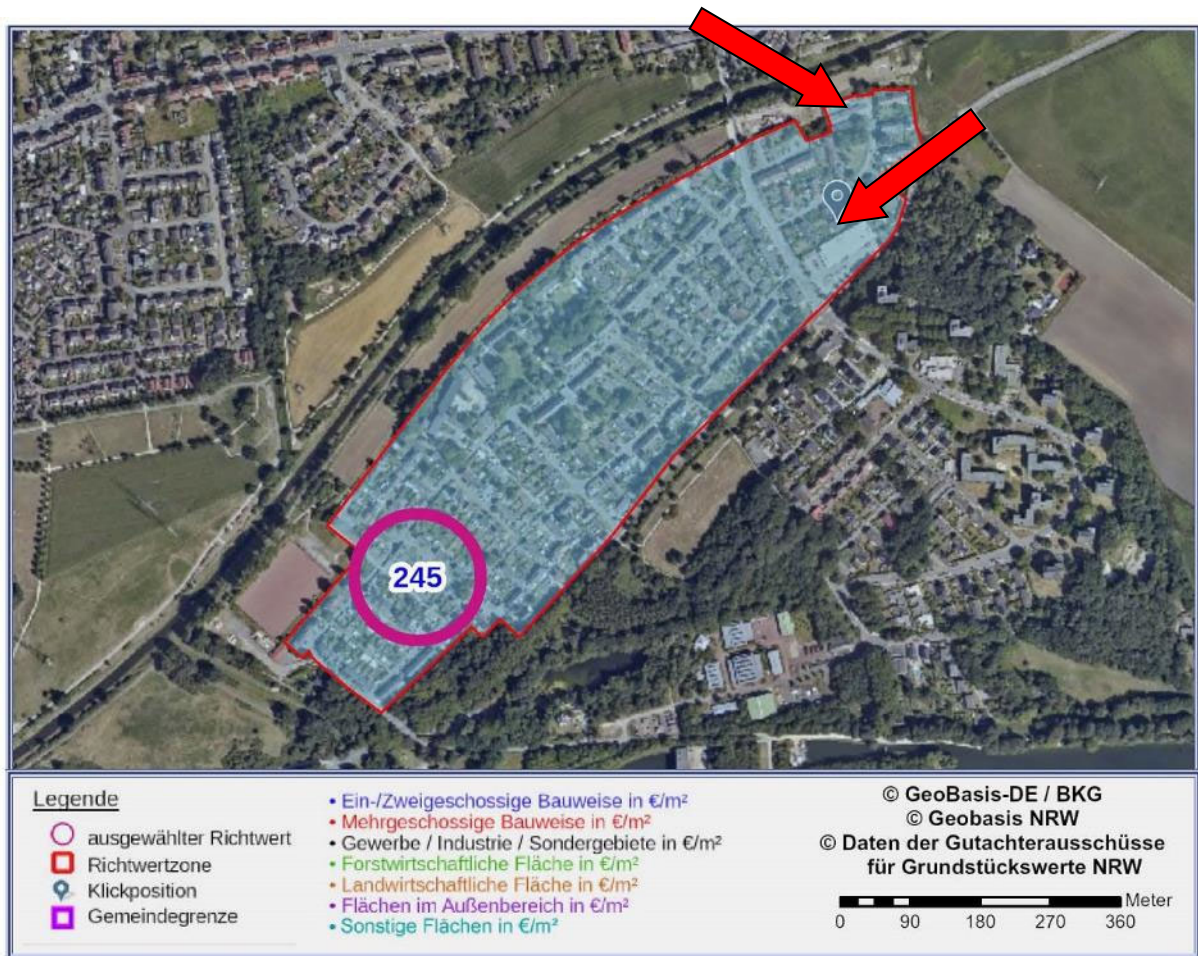
<i>Pkw-Garagengrundstück</i>	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück: 422	18 m ²	245,00 €/m ² x 50 % =	2.205,00 €
Bodenwert Flurstück 422 rund =			<u>2.200,00 €</u>

<i>Garagenhof</i>	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück: 426	357 m ²	245,00 €/m ² x 50 % =	43.733,00 €
Bodenwert Flurstück 426 =			<u>43.733,00 €</u>

Für den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem Flurstücke 426 ergibt sich somit folgender Bodenwertanteil:

1/28	x	43.733,00 €	=	1.561,89 €
Bodenwertanteil Flurstück 426 rund =				<u>1.560,00 €</u>

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität: 01.01.2023

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauakte der Stadt Herne.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und der Bauakte. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden, aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Doppelgarage (Flurstück 474), eine Pkw-Garage (Flurstück 422) sowie einem 1/28 Miteigentumsanteil an dem Garagenhof (Flurstück 426). Das Haus wurde ursprünglich, laut Bauakte, ca. Ende der 1950er Jahre in konventionell massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut. Eine Wohnraumerweiterung im Erd- und Dachgeschoss erfolgte laut Bauakte ca. 1981/83. Die Doppelgarage wurde ca. 1978 errichtet. Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist. Die Außenwandflächen sind überwiegend verputzt und gestrichen und an der Rückseite teilweise verklankert. Die Beheizung des Erd- und Dachgeschosses erfolgt über eine Gasheizung, der Kessel befindet sich im Kellergeschoss. Die Wohnung im Obergeschoss wird über eine Gasetagenheizung beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt im Erdgeschoss über die Heizung und im Ober- und Dachgeschoss über elektrische Durchlauferhitzer. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen überwiegend dem Standard von Wohnhäusern dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Flurstück 474:

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, zweigeschossig mit Satteldach; das Dachgeschoss ist ausgebaut
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert
Ursprungsbaupjahr:	ca. 1959 (lt. Bauakte) ca. 1981/83 Wohnraumerweiterung im Erd- und Dachgeschoss ca. 1978 Errichtung Doppelgarage
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung

Außenwände:	Mauerwerk, verputzt und gestrichen; tlw. Klinker (Rückseite), verschiefert (Kamin)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk; Zwischenwände tlw. in Leichtbauweise
Treppen:	abgeschlossenes Treppenhaus in Stahlbeton mit Kunststeinplatten und Textilstufenmatten, Stahlgeländer mit Kunststoffummanteltem Handlauf
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	konventionell errichtete Dachstuhlkonstruktion in Holz als Satteldach mit Betondachsteineindeckung; das Dachgeschoss ist ausgebaut
Dachentwässerung:	über Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden; Glasbausteinfenster, Dachflächenfenster
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Lichtöffnung, Stahltür (KG)

Hauseingangstür:	Kunststoff mit Lichtöffnung sowie feststehendem Seitenteil mit Lichtöffnungen und zwei Briefkästen
Oberböden:	Textilbelag, Fliesen, tlw. Mosaikfliesen, Vinyl, Linoleum
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel in den Küchen, tlw. Holzverkleidung (KG)
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, tlw. Holzverkleidung
Dachuntersichten:	verkleidet teilweise mit Leichtbauplatten, verputzt, tapeziert, gestrichen, teilweise mit Profilbrettern
Sanitär-Installationen:	WC im KG: bodenstehendes WC mit Spülkasten, Waschbecken Bad im EG: wandhängendes WC mit Vorwandeinbauspülkasten, Waschbecken, Badewanne mit Duschvorhang Bad im OG: bodenstehendes WC mit Druckspüler, Waschbecken, Badewanne Bad im DG: bodenstehendes WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche mit Duschvorhang
Heizung/Warmwasserbereitung:	Gasheizung für EG und DG, Kessel im KG, Warmwasserbereitung für EG über die Heizung, Gasetagenheizung für OG, Durchlauferhitzer im OG und DG, tlw. Rippenheizkörper (EG, DG)

Rauchmelder:	tlw. vorhanden
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Gas-, Wasser- und Stromanschluss sowie Telefon sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Einbauleuchten, offener Kamin (OG), SAT-Schüssel
Doppelgarage:	laut Bauakte: Baujahr ca. 1978, Bodenplatte aus Beton, Innenentwässerung, Stahlkipptore, Holztrennwand, Stromanschluss
Abstellraum:	laut Bauakte: Baujahr ca. 2015, Mauerwerk, Bodenplatte aus Beton, Trapezblechplatten auf Holzbalken, Plexiglaselemente variabel zu öffnen
Flurstück 422:	
Pkw-Garage:	Baujahr wahrscheinlich Anfang der 1960er Jahre, Stahlbetonfertiggarage in einer Pkw-Garagenanlage, leicht geneigtes Pultdach, Stahlkipptor, Klinker, verputzt, gestrichen, Rinnen und Fallrohre
Flurstück 426:	
Garagenhof:	befestigt

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Flurstück 474:

Die Zuwegung zum Objekt erfolgt über einen kleinen Seitenarm der Katharinastraße welcher in diesem Bereich als Sackgasse mit Wendehammer ausgebildet ist. Die Zufahrt zu der Doppelgarage ist gepflastert. Die Zuwegung zum überdachten Hauseingangsbereich mit zwei Stufen ist ebenfalls gepflastert sowie mit einer Rampe und einem Edelstahlgeländer versehen. Der Vorgartenbereich ist mit Wiese gesät. An der Rückseite des Objekts befindet sich eine geflieste Kelleraußentreppe mit zehn Stufen und einen Stahlgeländer. Die gepflasterte Terrassenfläche ist zweigeteilt. Ein Bereich liegt mit zwei Stufen höher als der restliche Gartenbereich. Der Garten ist größtenteils mit Rasen eingesät und mit Büschen und Bäumen bepflanzt. Die restliche nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist begrünt. Das Flurstück ist mit verschiedenartigen Zäunen eingefriedet.

Flurstück 422:

Das Flurstück ist vollständig mit einer Pkw-Garage bebaut.

Flurstück 426:

Das Flurstück dient als Garagenhof und ist nicht bebaut jedoch vollständig befestigt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Doppelgarage (Flurstück 474), eine Pkw-Garage (Flurstück 422) sowie einem 1/28 Miteigentumsanteil an dem Garagenhof (Flurstück 426). Die Wohnung im Erdgeschoss ist leerstehend. Die Wohnung im Obergeschoss und die Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind selbstgenutzt. Die Doppelgarage ist nicht vermietet. Die Pkw-Garage (Flurstück 422) ist vermietet.

Flurstück 474:

Die Wohnung im Erdgeschoss teilt sich auf in Flur, Bad, Küche, zwei Räume und Wohnraum. Von dem Raum 2 gelangt man über zwei Steigungen in den hinter der Doppelgarage befindlichen Abstellraum und von dort in den Garten.

Die Wohnung im Obergeschoss gliedert sich in Flur, Bad, Küche, zwei Räume und Wohnraum.

Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss bestehen aus Flur, Bad und zwei Räumen.

Im Treppenhaus im Dachgeschoss befindet sich eine Deckenluke zum Spitzboden.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Heizungsraum mit WC und Waschbecken, ein Wasch-Trockenraum mit Ausgantür und Kelleraußentreppe zum Garten sowie drei Kellerräume und verschiedene Abstellbereiche.

Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung der Wohnungen dem baujahrtypischen Standard und ist als funktionell gut geplant zu bezeichnen, wobei der Raum 2 im Erdgeschoss ein gefangener Raum ist, der nur über die Küche zu erschließen ist. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden. Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,56 m (Wohnraum) und ca. 2,38 m (Wohnraum im Bereich des Anbaus). Im Obergeschoss beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,51 m (Wohnraum) und ca. 2,33 m (Wohnraum im Bereich des Anbaus). Das Dachgeschoss weist eine lichte Raumhöhe von ca. 2,33 m (Raum 2) auf. Näheres ist der Fotoanlage sowie den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Die ebenfalls auf dem Flurstück 474 ca. 1978 errichtete Doppelgarage ist mit einem Flachdach versehen. Die Außenwandflächen sind verputzt und gestrichen. Der Zugang erfolgt über Stahlschwenktore. Die inneren Wand- und Deckenflächen sind gestrichen. Ein Lichtanschluss ist vorhanden. In der Rückseite der linken Garage befindet sich ein Glasbausteinfenster und in der Rückseite der rechten Garage eine Tür zum Abstellraum, welcher sich hinter der Doppelgarage befindet.

3.3 Baulicher Zustand/Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts, sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, sind dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen, oder überschlägigen Baupreisbildungen angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Eine unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt worden. An dem zu bewertenden Objekt konnte folgender Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

Flurstück 474 - Hausgrundstück:

- Die Wohnung im Erdgeschoss steht seit ca. einem Jahr leer und ist ausgeräumt worden. Teilweise fehlen die Oberböden und Deckenverkleidungen. In der Wohnung sind daher sämtliche Decken-, Wand- und Bodenflächen, bis zur Herstellung einer ersten Vermietbarkeit fachgerecht instand zu setzen. Nachrichtlich wird mitgeteilt, dass augenscheinlich die Sanitär- und Elektroinstallation wirtschaftlich überaltert ist.
- In der Wohnung im Obergeschoss sind kleinere Malerarbeiten durchzuführen.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands für das Flurstück 474, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **20.000,00 € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, wie folgt definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Doppelgarage (Flurstück 474), eine Pkw-Garage (Flurstück 422) sowie einem 1/28 Miteigentumsanteil an dem Garagenhof (Flurstück 426) zu beurteilen. Das Wohnhaus wurde, laut Bauakte, ca. Ende der 1950er Jahre errichtet und nachträglich an- und umgebaut. Die Pkw-Garage stammt wahrscheinlich aus demselben Baujahr wie das Wohnhaus und die Doppelgarage ist ca. 1978 errichtet worden. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **26 Jahren**, für das Wohnhaus und die Doppelgarage (Flurstück 474) und von noch maximal **15 Jahren**, für die Pkw-Garage (Flurstück 422) bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren (Pkw-Garagen) beziehungsweise 80 Jahren (Wohnhaus), zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen:

Die Maße zur Berechnung der Wohnflächen wurden von mir im Rahmen des Ortstermins örtlich aufgemessen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Abweichungen mit den Gegebenheiten vor Ort sind nicht auszuschließen. Das zu bewertende Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 173 m², die sich wie folgt aufteilt:

Erdgeschoss:	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u> 2,34 * 3,17	7,42 m ² x 1,00	7,42 m ²
<u>Bad:</u> 2,30 * 2,34 – 0,68 * 0,70	4,91 m ² x 1,00	4,91 m ²
<u>Abst.:</u> 0,60 * 0,62	0,37 m ² x 1,00	0,37 m ²
<u>Raum 1:</u> 3,87 * 3,78	14,63 m ² x 1,00	14,63 m ²
<u>Wohnen:</u> 3,86 * 4,44 + 3,72 * 1,92 – 0,57 * 0,35	24,08 m ² x 1,00	24,08 m ²
<u>Küche:</u> 2,40 * 3,02 – 0,30 * 0,51	7,10 m ² x 1,00	7,10 m ²
<u>Raum 2:</u> 4,08 * 2,28	9,30 m ² x 1,00	9,30 m ²
	Zwischensumme:	67,81 m ²
	rund	<u>68 m²</u>

Obergeschoss:	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u> 2,34 * 3,22	7,53 m ² x 1,00	7,53 m ²
<u>Bad:</u> 2,32 * 2,32 – 0,71 * 0,65	4,92 m ² x 1,00	4,92 m ²
<u>Abst.:</u> 0,56 * 0,67	0,38 m ² x 1,00	0,38 m ²
<u>Raum 1:</u> 3,87 * 3,78	14,63 m ² x 1,00	14,63 m ²
<u>Wohnen:</u> 3,83 * 4,14 + 3,71 * 2,28 – 0,56 * 0,28	24,16 m ² x 1,00	24,16 m ²

Küche:

$$2,94 * 2,34 - 0,31 * 0,51$$

$$6,72 \text{ m}^2 \times 1,00$$

$$6,72 \text{ m}^2$$

Raum 2:

$$4,10 * 2,32$$

$$9,51 \text{ m}^2 \times 1,00$$

$$9,51 \text{ m}^2$$

Zwischensumme:

$$67,85 \text{ m}^2$$

rund

$$\underline{\underline{68 \text{ m}^2}}$$

Dachgeschoss:

Faktor:

Fläche:

Flur:

$$2,85 * 1,67 - 0,84 * 0,74 - 1,03 * 0,47$$

$$3,65 \text{ m}^2 \times 1,00$$

$$3,65 \text{ m}^2$$

Bad:

$$2,83 * 1,89 + 0,47 * 0,91 - 2,83 * 0,20 - 2,83 * 1,35 * 0,5$$

$$3,30 \text{ m}^2 \times 1,00$$

$$3,30 \text{ m}^2$$

Raum 1:

$$4,69 * 3,13 - 0,22 * 1,62 - 4,69 * 0,20 - 4,69 * 1,35 * 0,5$$

$$10,22 \text{ m}^2 \times 1,00$$

$$10,22 \text{ m}^2$$

Raum 2:

$$4,13 * 3,19 + 3,57 * 3,71 - 0,17 * 1,65 - 4,13 * 0,20 - 4,13 * 1,35 * 0,5 - 3,57 * 0,20 - 3,57 * 1,35 * 0,5$$

$$19,40 \text{ m}^2 \times 1,00$$

$$19,40 \text{ m}^2$$

Zwischensumme:

$$36,57 \text{ m}^2$$

rund

$$\underline{\underline{37 \text{ m}^2}}$$

Zusammenstellung:

Wohnung Erdgeschoss

$$68 \text{ m}^2$$

Wohnung Obergeschoss

$$68 \text{ m}^2$$

Räume im Dachgeschoss

$$37 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{173 \text{ m}^2}}$$

3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2016) aus den vorliegenden Plänen sowie dem Katasterplan überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss des Wohnhauses sowie der Pkw-Garagen.

Wohnhaus (Flurstück 474)

Kellergeschoss

$$9,35 * 9,38 - 3,90 * 0,25 = 86,73 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$9,35 * 9,38 + 1,25 * 4,26 = 93,03 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$9,35 * 9,38 + 1,25 * 4,26 = 93,03 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$9,35 * 9,38 = 87,70 \text{ m}^2$$

$$= 360,49 \text{ m}^2$$

$$\text{rund } \underline{\underline{360,00 \text{ m}^2}}$$

Doppelgarage (Flurstück 474)

$$6,00 * 5,75 = 34,50 \text{ m}^2$$

$$\text{rund } \underline{\underline{35,00 \text{ m}^2}}$$

Pkw-Garage (Flurstück 422)

$$3,00 * 6,00 = 18,00 \text{ m}^2$$

$$\text{rund } \underline{\underline{18,00 \text{ m}^2}}$$

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten, zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken, können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren, herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags, oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale, der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff. beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen. Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

- Sachwertverfahren**§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (Ausgabe 2016) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen). Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertenden Objekt nicht entsprechen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere § 14 ImmoWertV) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Zweifamilienhäuser vor. Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfahren angewandt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreisspannen des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Herne vor. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens lag dem Unterzeichner keine ausreichende Anzahl von Vergleichskauffällen vor, so dass hier keine unterstützende Bewertung erfolgen kann.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Sachwertverfahrens bewertet und mittels des Ertragswertverfahrens plausibilisiert.

4.1 Ermittlung des Sachwerts:

4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2010 = 100) auf den Wertermittlungstichtag (2. Quartal 2023 = 177,9) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen Alters erfolgt gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung) linear.

Flurstück 474 - Hausgrundstück

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Haus / Doppelgarage	=	80 Jahre
Ursprungsbaupjahr Haus bzw. Doppelgarage	=	ca. 1959 / ca. 1978
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Haus und Doppelgarage	=	26 Jahre

Gebäudeteil	Bruttogrundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungswert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Haus	360 m ²	1.332,00 €/m ²	479.520,00 €	- 68 %	153.446,00 €
Doppelgarage	35 m ²	436,00 €/m ²	15.260,00 €	- 68 %	4.883,00 €

Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten	=	158.329,00 €
--	---	--------------

zzgl. Wert der besonderen Bauteile: Terrasse, Kelleraußentreppe, Hauseingang mit Stufen, Abstellraum	=	+ 8.000,00 €
--	---	--------------

zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen sowie gepflasterte Freiflächen, einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt:	=	+ 8.000,00 €
--	---	--------------

174.329,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert)	rund =	174.300,00 €
--	---------------	---------------------

4.2 Sachwertberechnung:

Flurstück 474 - Hausgrundstück

Der zu ermittelnde Sachwert setzt sich zusammen aus den zuvor einzeln ermittelten Werten:

a) des Bodenwerts

b) des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen
(zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln / Instandhaltungsrückstau)

Bodenwert nach 2.6.2 (Flurstück 474)	145.800,00 €
rund	

Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1: (Zeitwert)	
ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	<u>174.300,00 €</u>

Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage	
und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	320.100,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2023 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise oberhalb des Sachwerts liegen. Demgemäß wäre beim Sachwert ein theoretischer Zuschlag in Höhe von rund 16 %, als Sachwertzuschlag (in Form einer Marktanpassung), vorzunehmen. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittenen persönlichen Gestaltung des Gebäudes sowie der Lage des Objekts, hält der Unterzeichner einen Zuschlag in Höhe von 16 % auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwandes) für gerechtfertigt.

16 v. H.	von	320.100,00 €	+ 51.216,00 €
		Summe:	<u>371.316,00 €</u>

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:	<u>- 20.000,00 €</u>
	351.316,00 €

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage
Flurstück 474:

rd. 351.000,00 €

Flurstück 422 – Pkw-Garagengrundstück

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Pkw-Garage	=	60 Jahre
Ursprungsbaujahr Pkw-Garage	=	ca. 1959
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Pkw-Garage	=	15 Jahre

Gebäudeteil	Brutto- grundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungs- wert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß - 75 %	Gebäudewert zum Zeitwert
Garage	18 m ²	436,00 €/m ²	7.848,00 €		1.962,00 €

Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten = 1.962,00 €

zzgl. Bodenwert nach 2.6.2 (Flurstück 422): = + 2.200,00 €

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier
des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -: = + 0,00 €

4.162,00 €

Sachwert**Flurstück 422:**

rund = 4.200,00 €

Flurstück 426 – Garagenhof

Zeitwert der Befestigung - anteilig -: = 1.020,00 €

zzgl. Bodenwert nach 2.6.2 (Flurstück 426): anteilig = + 1.560,00 €

= 2.580,00 €

Sachwert**Flurstücks 426 - anteilig -:**

rd. 2.600,00 €

4.3 Ermittlung des Ertragswerts:

4.3.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Erdgeschoss ist leerstehend, das Obergeschoss, die Räumlichkeiten im Dachgeschoss sowie die Doppelgarage sind selbst genutzt, so dass hier kein Mietzins gezahlt wird. Die Pkw-Garage (Flurstück 422) ist für 40,00 €/Monat vermietet.

Unter Berücksichtigung des BGB, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Herne und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Herne werden, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, folgende Nettokaltmieten als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht:

Lage:	Wohn- / Nutzfläche:	Nettokaltmiete:	
		[€/m²]	[€/Monat]
<i>Wohnhaus - Flurstück 474</i>			
Wohnung Erdgeschoss (inkl. Gartennutzung und Abstellraum)	68 m²	6,60	448,80
Wohnung Obergeschoss	68 m²	5,60	380,80
Räume Dachgeschoss	37 m²	5,00	<u>185,00</u>
			1.014,60
<i>Flurstück 474</i>			
Doppelgarage	1 Stück	100,00	<u>100,00</u>
Summe			1.114,60
Gesamtsumme Flurstück 474		rund	1.115,00
<i>Flurstück 422</i>			
Pkw-Garage	1 Stück	40,00	<u>40,00</u>
Summe			40,00

4.3.2 Bewirtschaftungskosten:

In der in Ansatz gebrachten Miete sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten. Sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Wohnungen	13,50 €/m ² Wohnfläche/Anno
Garagen	102,00 €/Stück

Verwaltungskosten:

Wohnungen	344,00 €/Stück/Anno
Garagen	45,00 €/Stück

Mietausfallwagnis:	2,0 % des Jahresrohertrags
---------------------------	----------------------------

4.3.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne hat Liegenschaftszinssätze, gemäß § 21 ImmoWertV, ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Liegenschaftszinssatz von 0,5 – 2,0 % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz. Für Garagen werden keine separaten Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierter Zinssätze für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 26 Jahren bei dem Wohnhaus und der Doppelgarage bzw. 15 Jahren bei der Pkw-Garage, der Größe und Lage des Bewertungsobjekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Herne, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren von einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bei dem Wohnhaus und der Doppelgarage bzw. von 2,5 % bei der Pkw-Garage ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.3.4 Ertragswertberechnung:**Flurstück 474 - Hausgrundstück**

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$1.115,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 13.380,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungen} \quad 13,50 \text{ €/m}^2 \times 173 \text{ m}^2 = 2.335,50 \text{ €}$$

$$\text{Doppelgarage} \quad 204,00 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ St.} = 204,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungen} \quad 344,00 \text{ €/Stck} \times 2 \text{ Stck} = 688,00 \text{ €}$$

$$\text{Doppelgarage} \quad 90,00 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ St.} = 90,00 \text{ €}$$

$$\text{c) Mietausfallwagnis} \quad 2,0 \% \text{ von } 13.380,00 \text{ €} = 267,60 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } \underline{3.585,10 \text{ €}}$$

$$\text{rund } 3.585,00 \text{ €} \quad - 3.858,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} = \underline{9.795,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung: (Flurstück 474)

$$1,5 \% \text{ von } 145.800,00 \text{ €} = - 2.187,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = \underline{7.608,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 20,72. Mithin ergibt sich:

$$7.608,00 \text{ €} \times 20,72 = 157.638,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert: (Flurstück 474)} = + 145.800,00 \text{ €}$$

$$\underline{303.438,00 \text{ €}}$$

$$\text{abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:} = - 20.000,00 \text{ €}$$

$$= \underline{283.438,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert Flurstück 474:} \quad \underline{\underline{\text{rd. } 283.000,00 \text{ €}}}$$

Flurstück 422 – Pkw-Garage

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$40,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 480,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Pkw-Garage} \quad 102,00 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ St.} = 102,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Pkw-Garage} \quad 45,00 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ St.} = 45,00 \text{ €}$$

$$\text{c) Mietausfallwagnis} \quad 2,0 \% \text{ von } 480,00 \text{ €} = 9,60 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad 156,60 \text{ €}$$

$$\text{rund} \quad 157,00 \text{ €} \quad - 157,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} = 323,00 \text{ €}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung: (Flurstück 422)

$$2,5 \% \text{ von } 2.200,00 \text{ €} = - 55,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = 268,00 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 12,38. Mithin ergibt sich:

$$268,00 \text{ €} \times 12,38 = 3.318,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert: (Flurstück 422)} = + 2.200,00 \text{ €}$$

$$5.518,00 \text{ €}$$

$$\text{abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:} = - 0,00 \text{ €}$$

$$= 5.518,00 \text{ €}$$

$$\text{Ertragswert Flurstück 422:} \quad \underline{\underline{\text{rd. 5.500,00 €}}}$$

5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 474:

Ermittelte Werte:

Sachwert = 351.000,00 €

Ertragswert = 283.000,00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen eine Differenz zwischen dem Sachwert und dem Ertragswert. In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herne, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Horsthausen, Flur 3, Flurstück 474, Katharinastraße 12 in 44628 Herne, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 26. Mai 2023 auf insgesamt

330.000,00 €
(dreihundertdreißigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.908,00 €/m² Wohnfläche einschließlich Doppelgarage und Abstellraum.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 422:

Ermittelte Werte:

Sachwert	=	4.200,00 €
Ertragswert	=	5.500,00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen eine Differenz zwischen dem Sachwert und dem Ertragswert. In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herne, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Horsthausen, Flur 3, Flurstück 422, Katharinastraße 12 in 44628 Herne, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 26. Mai 2023 auf insgesamt

5.000,00 €
(fünftausend Euro)

festgestellt.

5.3 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 426:

Ermittelter Wert:

Sachwert anteilig = 2.600,00 €

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herne, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Horsthausen, Flur 3, Flurstück 426, Katharinastraße 12 in 44628 Herne, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 26. Mai 2023 auf insgesamt

2.600,00 €
(zweitausendsechshundert Euro)

festgestellt.

5.4 Ersatzwert der Eintragung lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs:

Flurstücke 422 und 426 betreffend:

Im Grundbuchblatt Nr. 2669, lfd.-Nr. 1 ist folgende Last eingetragen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in einem Recht zur Führung und Unterhaltung einer 220 KV-Freileitung nach Maßgabe und unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 26. Januar 1961 eingetragen am 3. Februar 1961.

Sind mit den belasteten Grundstücken von Horsthausen Band 4 Blatt 75 hierher übertragen am 28. September 1966.

Eintragungsbewilligung

Hiermit bewillige und beantrage ich, dass in Abt. II, Band 4, Blatt 75, des Grundbuches von Holsterhausen auf den nachfolgend bezeichneten Grundstücken Gemarkung Horsthausen, Flur 3, Flurstück-Nr. 192, 191, 190, 259, 261, 260, 203, 202, 201, 146, 152, 147, innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung bis zu einer Firsthöhe von 10 m gestattet, die Gebäude müssen jedoch mit einer feuerhemmenden Bedachung abgedeckt werden. Leitungsgefährdende Stoffe dürfen im Schutzstreifen nicht angehäuft werden.

Die Grundstücke werden in der Weise belastet, dass eine Aktiengesellschaft in Dortmund berechtigt ist, darüber eine 220 KV-Freileitung zu führen und die dafür erforderlichen Masten aufzustellen. Unter der Leitung ist ein Schutzstreifen von 60 m Breite vorgesehen. 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 Aktiengesellschaft hat das Recht, die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung jederzeit zu betreten, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs der Nutzungsberechtigung für jeden hierbei auf den Grundstücken angerichteten Flurschaden. Im Übrigen bleiben die Rechte des Grundstückseigentümers auf Benutzung unberührt. Von beabsichtigten Unterhaltungsarbeiten ist der Eigentümer vorher tunlichst in Kenntnis zu setzen. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden dadurch bestimmt, dass man die Mastmittelpunkte der Leitung gradlinig miteinander verbindet und alsdann zu dieser gedachten Linie rechts und links im Abstand von je 30 m gleichlaufende Linien zieht. Herne, den 26.01.1961

Die von diesem Recht betroffenen Flurstücke 422 und 426 sind in voller Grundstücksgröße durch den Schutzstreifen belastet. Es wird daher unter Würdigung des Umfangs der Belastung, sowie unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung der betroffenen Flurstücke als Garagenhof, sachverständigenseits der Ersatzwert mit 10 % der ermittelten Werte der betroffenen Flurstücke 422 und 426 ermittelt:

Verkehrswert Flurstück 422 5.000,00 €

Verkehrswert Flurstück 426 2.600,00 €

Gesamtverkehrswert Flurstücke 422 und 426 7.600,00 €

	Wertansatz:		Bodenwert:
Flurstücke: 422 und 426	7.600,00 € x 10 %	=	760,00 €
Ersatzwert der Eintragung lfd. Nr. 1			= <u>760,00 €</u>

5.5 Ersatzwert der Eintragung lfd. Nr. 2 in Abt. II des Grundbuchs:

Flurstücke 474, 422 und 426 betreffend:

Im Grundbuchblatt Nr. 2669, lfd.-Nr. 2 ist folgende Eintragung vorhanden:

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalisationsrecht) nach Maßgabe der Bewilligung vom 06.Oktober 1966 für die Stadtgemeinde Herne. Mit Bezug auf die vorgenannte Bewilligung eingetragen am 19. April 1967.

In der Bewilligung Nummer 268 der Urkundenrolle für 1966 unter § 5b ist folgendes eingetragen:

Wir bewilligen und beantragen in Abteilung II des Grundbuches zu Lasten der von uns erworbenen Flurstücke zu Gunsten der Stadtgemeinde Herne eine Grunddienstbarkeit des Inhalts einzutragen, dass die Stadtgemeinde berechtigt ist, einen Kanal zur Entwässerung der Katharinastraße zu haben, zu unterhalten und zu betreiben.

Die Eintragung dieser Dienstbarkeit soll gleichrangig mit dem bereits bewilligten Wegerecht erfolgen.

Der Umfang und die Größe der von diesem Recht betroffenen anteiligen Grundstücksfläche ist unbekannt. Auch aus der vorliegenden Bewilligung geht dies nicht hervor. Augenscheinlich erfolgt die Entwässerung des Hausgrundstücks über die öffentliche Stichstraße vor dem Haus. Nachfolgend wird daher der Ersatzwert der Eintragung nach sachverständigen Ermessen, auf 1.000,00 € geschätzt.

5.6 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert)	330.000,00 €
Flurstück 474 - Hausgrundstück	i. W.: dreihundertdreißigtausend €

Verkehrswert (Marktwert)	5.000,00 €
Flurstück 422 – Pkw-Garagengrundstück	i. W.: fünftausend €

Verkehrswert (Marktwert)	2.600,00 €
Flurstück 426 – Garagenhof anteilig -	i. W.: zweitausendsechshundert €

Gesamt-Verkehrswert (Marktwert)	337.600,00 €
	i. W.: dreihundertsiebenunddreißigtausend-sechshundert €

Ersatzwert der Eintragung lfd.-Nr. 1	760,00 €
	i. W.: siebenhundertsechzig €

Ersatzwert der Eintragung lfd.-Nr. 2	1.000,00 €
	i. W.: eintausend €

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Das Gutachten umfasst 58 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 25.07.2023

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!

„Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

Sicht von der Katharinastraße aus auf die Vorderansicht des zu bewertenden Objekts



Sicht von der Katharinastraße aus auf die Pkw-Garagen an der linken Giebelseite des zu bewertenden Objekts



Sicht von der Katharinastraße aus auf ein Kellerfenster an der Vorderseite des zu bewertenden Objekts



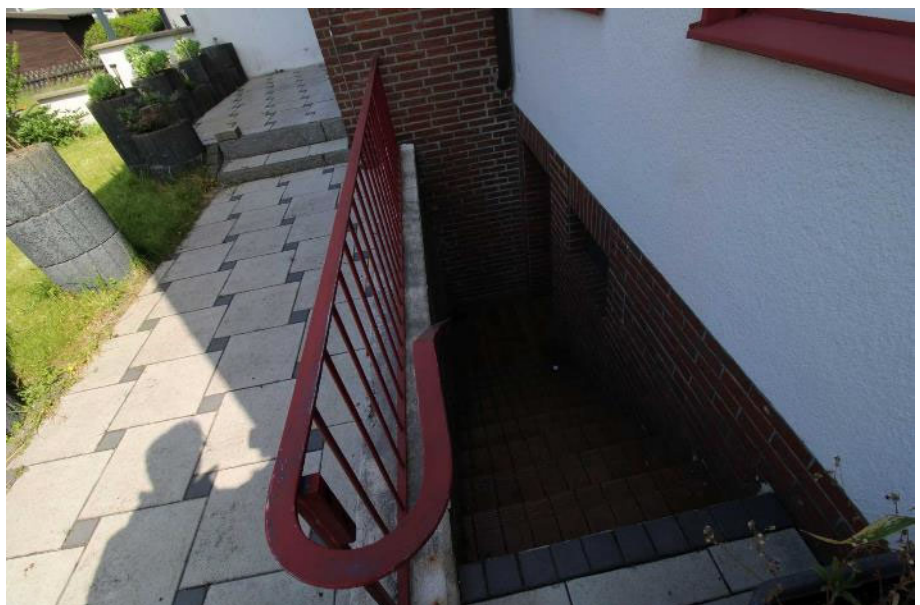
Sicht vom Garten aus
auf die Rückansicht
des zu bewertenden
Objekts



Sicht auf die gepflasterte
Fläche an der
Rückseite des zu be-
wertenden Objekts



Sicht auf die Kellerau-
ßentreppe an der
Rückseite des zu be-
wertenden Objekts



Sicht auf den Haus-
eingangsbereich des
zu bewertenden Ob-
jekts



**Flurstücke 422 und
426:**

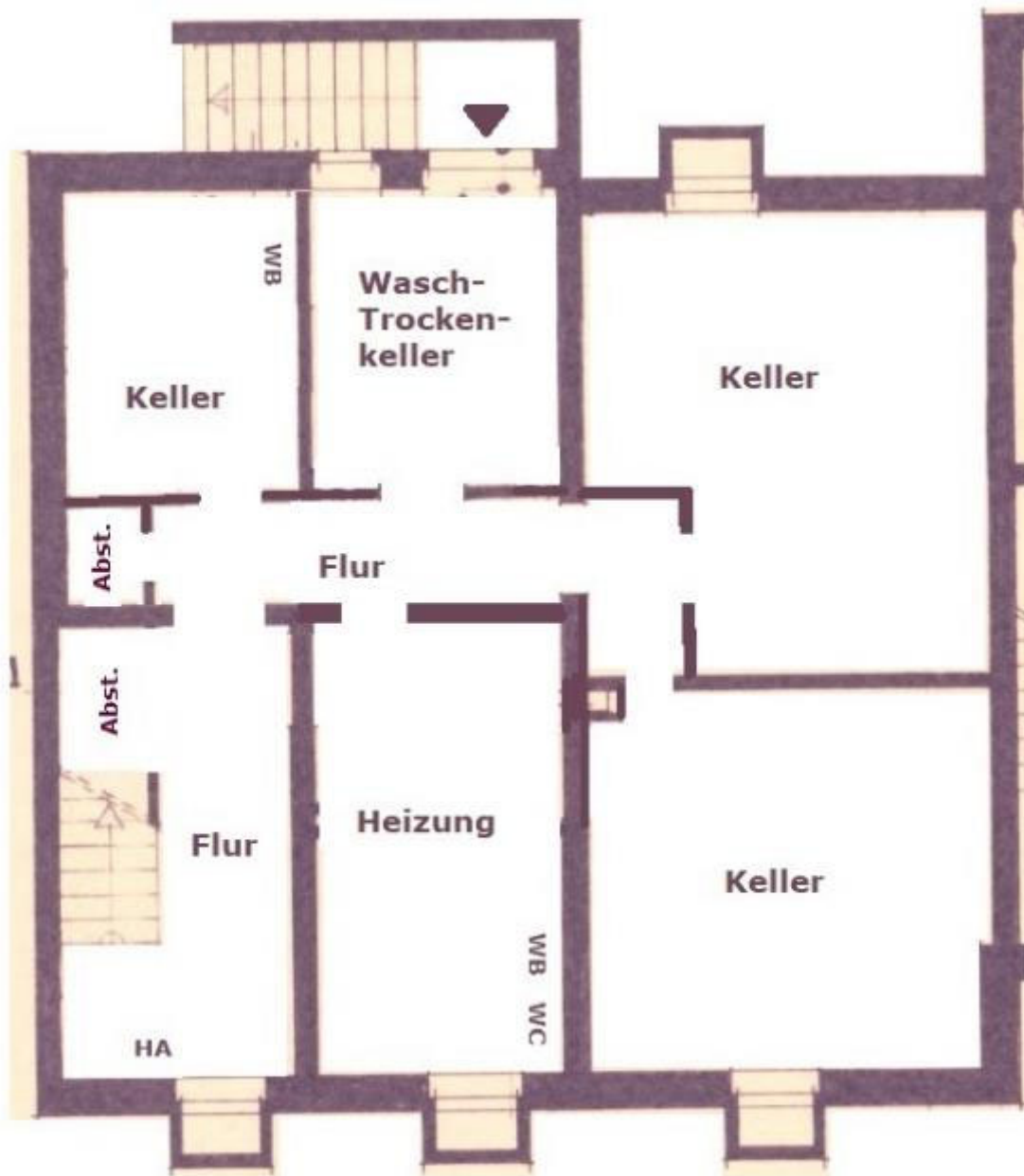
Sicht von der Kathari-
nastraße aus auf die
Garagenanlage des
zum Teil zu bewerten-
den Objekts



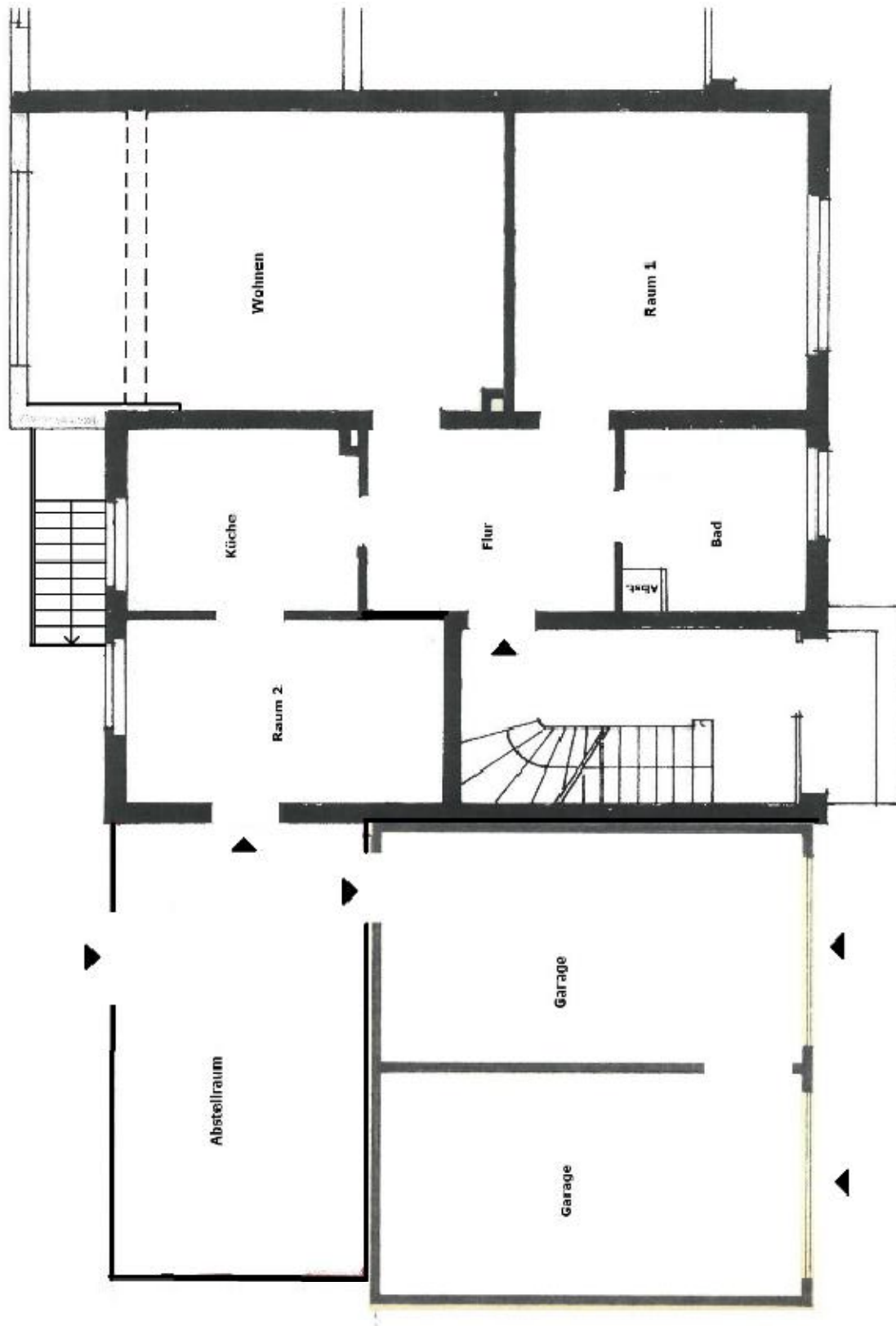
Sicht vom Garagenhof
Flurstück 426 auf die
Pkw-Garage Flurstück
422 des zu bewerten-
den Objekts



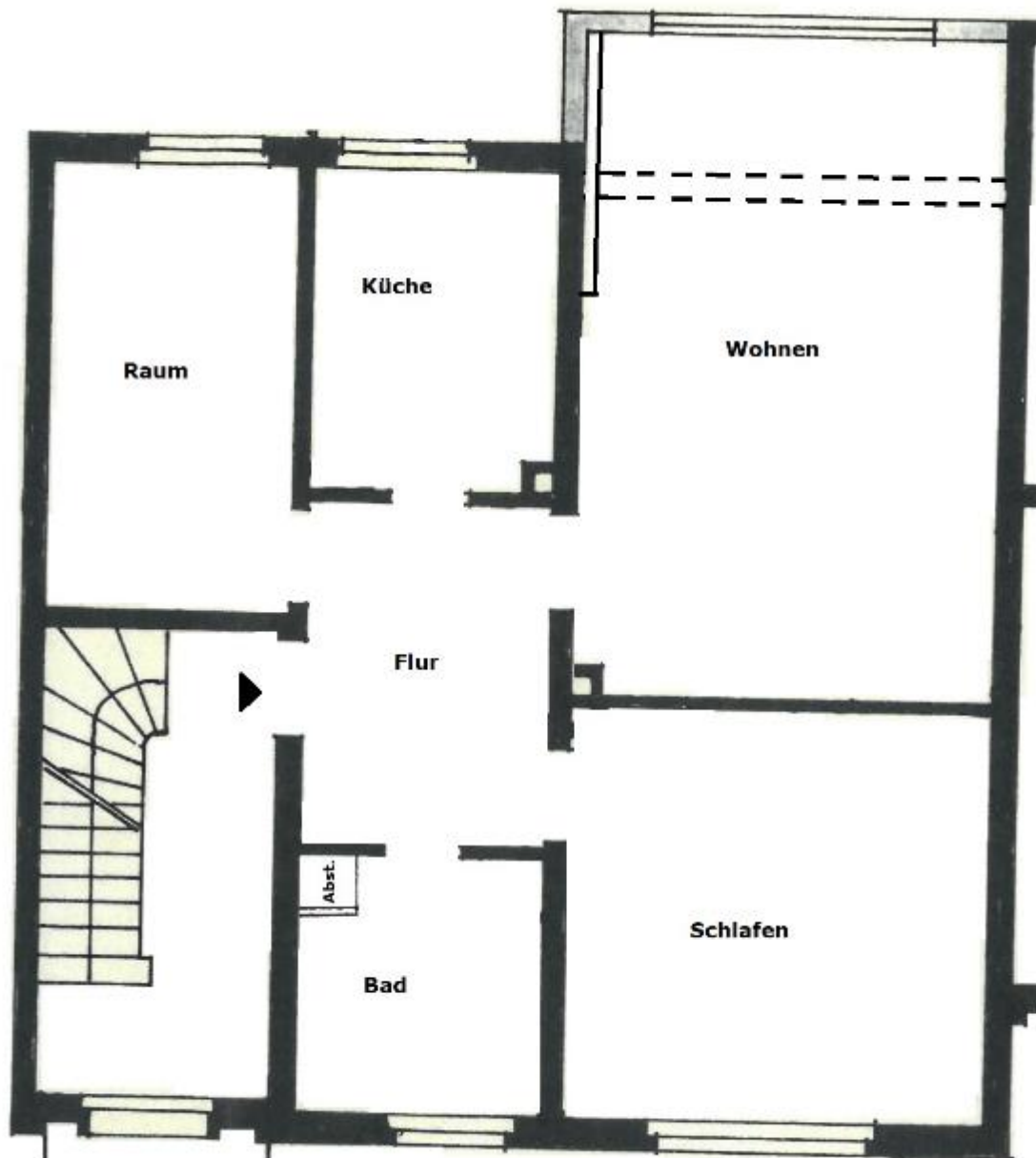
Grundriss Kellergeschoss (vorgefundene Aufteilung):
(ohne Maßstab)



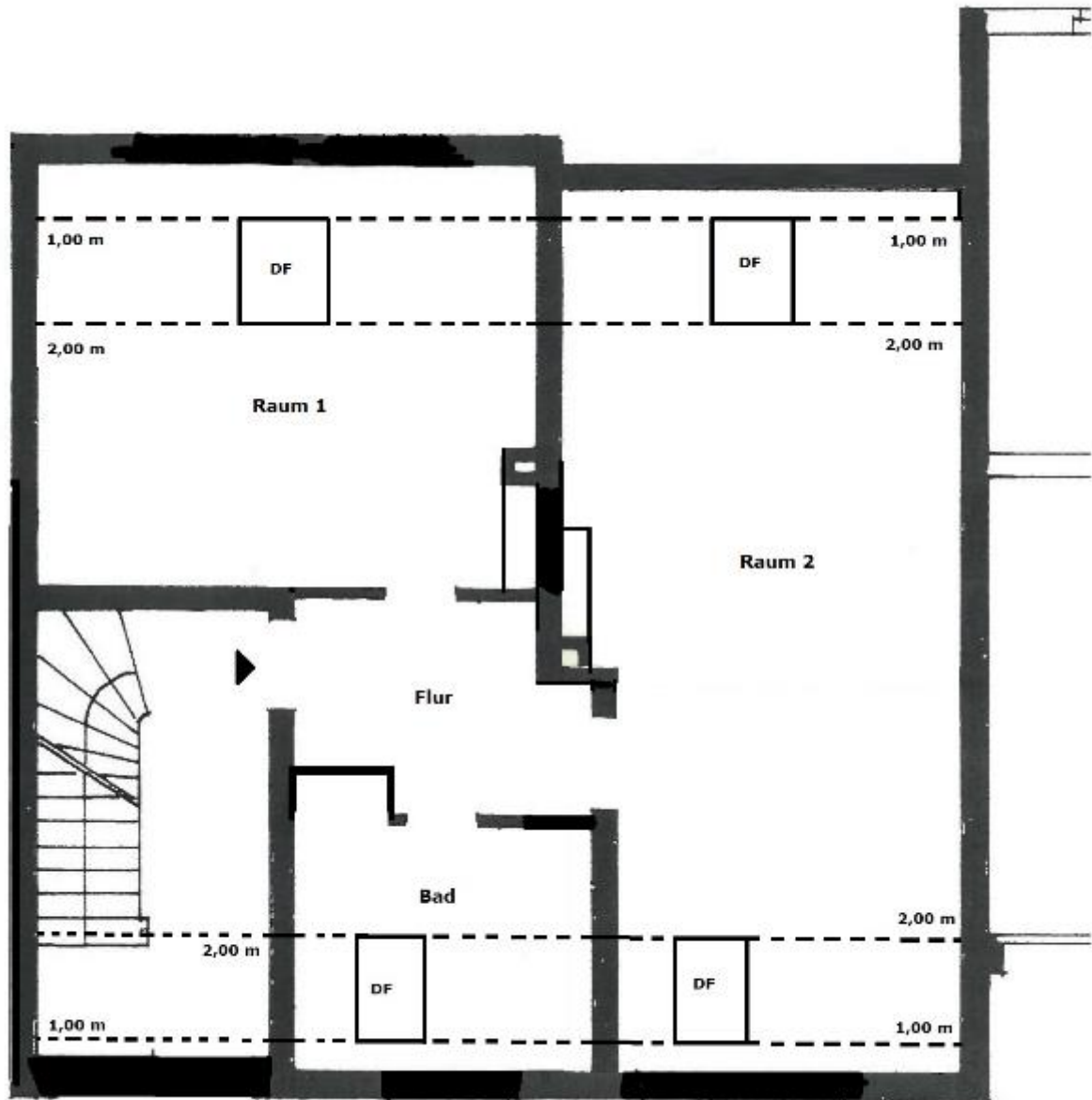
Grundriss Erdgeschoss (vorgefundene Aufteilung):
(ohne Maßstab)



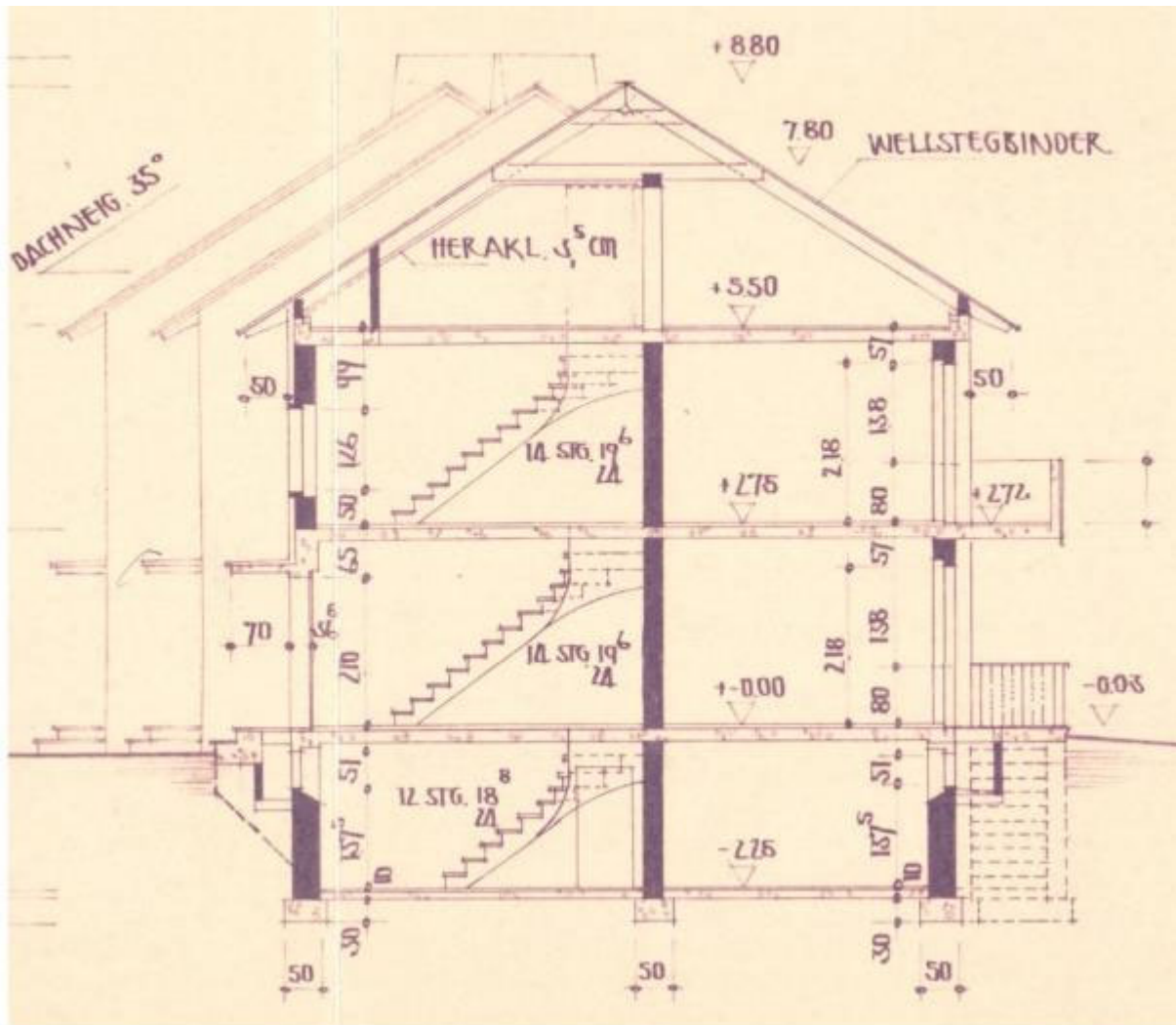
Grundriss Obergeschoss (vorgefundene Aufteilung):
(ohne Maßstab)



Grundriss Dachgeschoss (vorgefundene Aufteilung):
(ohne Maßstab)



Schnitt Wohnhaus (lt. Bauakte): (ohne Maßstab)



Schnitt-Doppelgarage (lt. Bauakte): (ohne Maßstab)

