

Amtsgericht Herne  
Abteilung 10 K  
Friedrich-Ebert-Platz 1  
44623 Herne

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

Datum: 21.01.2022  
Az.: 10 K 006/20

## **Internetversion des Gutachtens** **(gekürzte Fassung)** **über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)** **im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG**

**für das mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit Anbau  
und einem Garagengebäude  
bebaute Grundstück  
Grenzweg 48, 48a, 44623 Herne**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herne	882	84
Gemarkung	Flur	Flurstück
Herne	2	335



**1.210.000 €**

**in Worten: eine Million zweihundertzehntausend Euro**

Es handelt sich um die gekürzte Internetversion des Gutachtens ohne Anlagen. Es wird empfohlen das Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Herne einzusehen.

# 1 Vorbemerkungen

Mit Datum vom 17.09.2021 wurde von der Verfasserin dieser Stellungnahme ein Gutachten über den Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Grenzweg 48, 48a 44623 Herne im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74 A ZVG erstellt.

Das gesamte Grundstück wurde für Bewertungszwecke in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Die Ergänzung bezieht sich auf die angepasste Bewertung des Teilgrundstücks B, Bewertungsteilbereiche B und C, die in der nachfolgenden Berechnung mit B2 und B 3 bezeichnet werden.

Bezüglich der allgemeinen Angaben, der Grund- und Bodenbeschreibung, Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen und Ermittlung der Verkehrswerte für die bebauten Grundstücksteile Grenzweg 48 und 48 a (Teilgrundstück A und B, Bewertungsteilbereiche A und B) wird auf das Gutachten der Verfasserin vom 17.09.2021 verwiesen.

## 1.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **200,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2021**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = WA (allgemeines Wohngebiet)
- abgabenrechtlicher Zustand = frei
- Grundstücksfläche = keine Angabe

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

- Wertermittlungstichtag = 27.08.2021
- Entwicklungszustand = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = WA (allgemeines Wohngebiet)
- abgabenrechtlicher Zustand = pflichtig
- Grundstücksfläche = Bewertungsteilbereich „B“ = 2.322 m<sup>2</sup>

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	27.08.2021	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	200,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	2.322	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Grundstückstiefe	40 m	bis 55 m	× 1,00	1
Geschossflächenzahl	0,7	1,0	× 1,25	2
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>250,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>250,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	2.322 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	580.500,00 €	
abzgl. erschließungsbeitragspflichtige Abgaben	-	58.050,00 €	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	<u>522.450,00 €</u>	

## 1.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B"

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs "B" sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "B"</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>522.450,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "B"</b>	=	<b>522.450,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> (Abschlag für Planungs-, Genehmigung- und Freilegungskosten für das Garagengebäude/Teilabriss)	-	<b>20.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "B"</b>	=	<b>502.450,00 €</b>
		<u><u>rd. 502.000,00 €</u></u>

<sup>1</sup> bis Bebauungstiefe

<sup>2</sup> Wertrelevante Geschossflächenzahl

### 1.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

Der Bewertungsteilbereich „C“ umfasst die südwestlich gelegene ausgewiesene, unbebaute Gartenfläche. Eine Teilfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> unterliegt dem Bebauungsverbot gemäß Bebauungsplan zur Festsetzung von Verkehrsflächen.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	27.08.2021	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	200,00 €/m <sup>2</sup>	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	hausnahes Gartenland	× 0,25	3
abgabefreier relativer Bodenwert		=	50,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	50,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	1.300 m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenwert	=	<u>65.000,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2021 insgesamt **65.000,00 €**.

### 1.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich “C”

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs “C” sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich “C”</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>65.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich “C”</b>	=	<b>65.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	±	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich “C”</b>	=	<b><u>65.000,00 €</u></b>

<sup>3</sup> Wertansatz für Gartenland (entsprechend dem Ansatz für Flächen zur Hausgartenarrondierung)

## 1.5 Zusammenstellung der Werte für die Teilgrundstücke A und B

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Ermittelter Wert
A – Bebautes Grundstück	Wohnhaus Grenzweg 48	337.000,00 €
B – Grundstück bebaut/unbebaut		
Bewertungsteilbereich A	Wohnhaus Grenzweg 48 a	309.000,00 €
Bewertungsteilbereich B	Garagengebäude/unbebaut	502.000,00 €
Bewertungsteilbereich C	unbebaut	65.000,00 €
Grundstück gesamt		1.213.000,00 €
<b>Grundstück gesamt</b>		<b>1.210.000,00 €</b>

## 1.6 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für das mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern nebst Anbau und einem Garagengebäude bebaute Grundstück Grenzweg 48, 48 a, 44623 Herne

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herne	882	84	Herne	2	335	5.202 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2021 mit rd.

**1.210.000 €**

**in Worten: eine Million zweihundertzehntausend Euro**

geschätzt.

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Zertifizierte Sachverständige  
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)  
(gemäß ISO/IEC 17024)

Amtsgericht Herne  
Abteilung 10 K  
Friedrich-Ebert-Platz 1  
44623 Herne

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

Datum: 17.09.2021  
Az.: 10 K 006/20

## Internetversion des Gutachtens (gekürzte Fassung) über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG

**für das mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit Anbau  
und einem Garagengebäude  
bebaute Grundstück  
Grenzweg 48, 48a, 44623 Herne**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Herne</i>	882	84
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Herne</i>	2	335



Der unbelastete **Verkehrswert des bebauten Grundstücks  
Grenzweg 48, 48 a, 44623 Herne**  
wurde zum Stichtag 27.08.2021 ermittelt mit rd.

**945.000 €**

Es handelt sich um die gekürzte Internetversion des Gutachtens ohne Anlagen. Es wird empfohlen das Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Herne einzusehen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin .....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin .....	7
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage .....	8
3.1.1	Großräumige Lage .....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	9
3.2	Gestalt und Form .....	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	13
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	13
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	14
3.5.3	Bauordnungsrecht .....	15
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	16
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	17
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>17</b>
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	17
4.2	Wohnhaus Grenzweg 48 .....	18
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	18
4.2.2	Nutzungseinheiten im Haus Grenzweg 48 .....	19
4.2.3	Gebäudekonstruktion und Ausbau.....	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	20
4.2.5	Ausstattungen der Nutzungseinheiten im Gebäude .....	21
4.2.6	Besondere Bauteile, Grundrissgestaltung, Unterhaltungszustand.....	22
4.3	Mehrfamilienwohnhaus 48a.....	23
4.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	23
4.3.2	Nutzungseinheiten im Haus Grenzweg 48a mit Anbau .....	23
4.3.3	Gebäudekonstruktion und Ausbau.....	25
4.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	26
4.3.5	Ausstattungen der Nutzungseinheiten im Gebäude .....	26
4.3.6	Besondere Bauteile, Grundrissgestaltung, Unterhaltungszustand.....	27
4.4	Garagengebäude (ehemaliges Stallgebäude) .....	27
4.5	Außenanlagen .....	28
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>28</b>
5.1	Definition des Verkehrswerts (Marktwert) .....	28
5.1.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche .....	28
5.1.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A .....	30
5.2.1	Bodenwertermittlung.....	30
5.3	Ertragswertermittlung.....	32

5.3.1	Ertragswertberechnung .....	32
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	32
5.4	Sachwertermittlung .....	35
5.4.1	Sachwertberechnung .....	35
5.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	36
5.5	Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	37
5.5.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	37
5.5.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	37
5.5.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	37
5.5.4	Wert des Teilgrundstücks A.....	38
5.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück B .....	38
5.6.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	38
5.6.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....	40
5.7	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....	41
5.7.1	Ertragswertberechnung .....	41
5.7.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	42
5.8	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....	45
5.8.1	Sachwertberechnung .....	45
5.8.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	46
5.9	Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	46
5.9.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	46
5.9.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	47
5.9.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	47
5.9.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“ .....	47
5.9.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“ .....	48
5.9.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“ .....	49
5.9.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“ .....	50
5.9.8	Zusammenstellung der Werte für die Teilgrundstücke A und B.....	50
5.10	Verkehrswert.....	50

**Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:**

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

## 1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Mehrfamilienwohnhausgrundstück Grenzweg 48, 48a, 44623 Herne
Wertermittlungstichtag	27.08.2021
Ortstermine	15.06.2021, 15.07.2021, 27.08.2021
Grundbuch	Herne, Blatt 882, lfd. Nr. 84
Katasterangaben	Gemarkung Herne, Flur 2, Flurstück 335
Grundstücksfläche gesamt	5.202 m <sup>2</sup>
Art der Gebäude	2 Mehrfamilienhäuser mit Anbau und einem Garagengebäude
Baujahr der baulichen Anlagen (gem. Bauakte)	1896/1934
Anzahl der wohnlich genutzten Einheiten	10
Anzahl der Garagen	8
anrechenbare Wohn-/Nutzfläche (Grenzweg 48)	rd. 353 m <sup>2</sup>
anrechenbare Wohn-/Nutzfläche (Grenzweg 48a)	rd. 400 m <sup>2</sup>
unbelasteter Verkehrswert	rd. 945.000 €

Der unbelastete **Verkehrswert**  
für das mit **2 Mehrfamilienwohnhäusern**  
mit **Anbau und einem Garagengebäude**  
bebaute Grundstück  
**Grenzweg 48, 48a, 44623 Herne**

wurde zum Stichtag 15.07.2021  
ermittelt mit rd.

**945.000 €**

**in Worten: neunhunderfünfundvierzigtausend Euro**

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten (Gebäude Grenzweg 48), einem rückwärtigen Anbau mit 2 Garagen und einer Nutzungseinheit im Obergeschoss sowie einem ehemaligen Stallgebäude mit 6 ausgebauten Garagen und einem Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten (Gebäude Grenzweg 48a) bebaut.

Objektadresse: Grenzweg 48, 48a  
44623 Herne

Grundbuch- und Katasterangaben:

- Grundbuch von Herne
- Blatt 882
- lfd. Nr. 84 des Bestandsverzeichnisses
- Gemarkung Herne
- Flur 2
- Flurstück 335
- Gebäude- und Freifläche
- Erholungsfläche
- Grenzweg 48, 48a
- Größe: 5.202 m<sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin: Amtsgericht Herne  
Friedrich-Ebert-Platz 1  
44625 Herne

Auftrag vom 01.04.2021  
(Datum des Gerichtsbeschlusses)

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren i. S. d. § 74a ZVG

Wertermittlungstichtag: 27.08.2021 (Tag der letzten Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag<sup>4</sup>: gleich dem Wertermittlungstichtag

Daten der Ortsbesichtigungen: 15.06.2021, 15.07.2021, 27.08.2021

<sup>4</sup> Gemäß § 4 ImmoWertV ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

- Teilnehmer am Ortstermin:
1. Termin: Verfahrensbeteiligte waren nicht anwesend, die Sachverständige nebst Mitarbeiter
  2. Termin: Die Ehefrau des Gesellschafters, vertretend für die Schuldnerin, anwesende Mieter, die Sachverständige nebst Mitarbeiter
  3. Termin: Mieter, vertretend für den Käufer des Objekts Grenzweg 48
- Umfang der Besichtigung:
- Zum 1. Termin erfolgte die Begehung nach äußerem Anschein.
- Zum 2. Termin war das Wohngebäude Grenzweg 48a zugänglich. Im Haus wurde das Kellergeschoss, das Treppenhaus und die Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss besichtigt.
- Zum 3. Termin wurde eine Innenbesichtigung des Hauses Grenzweg 48 durch einen Mieter des Hauses ermöglicht. Im Haus wurde das Kellergeschoss, die Wohnung im Erdgeschoss, die Wohnung im Obergeschoss und der nicht ausgebaute Dachraum im Dachgeschoss besichtigt.
- Die vermietete Wohnung im Dachgeschoss, die Räumlichkeiten im Obergeschoss des rückwärtigen Anbaus und der Spitzboden sowie die Garagen im Nebengebäude waren nicht zugänglich.
- Für die nicht besichtigten Bereiche wird ein ähnlicher Zustand unterstellt, wie er in den besichtigten Bereichen vorgefunden wurde.
- herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:
- Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachtenerstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.03.2020 zur Verfügung gestellt.
- Folgende Auskünfte und Unterlagen wurden bereits im Rahmen eines früheren Verfahrens von der Sachverständigen beschafft:
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Herne vom 18.05.2016 im Maßstab 1: 500
  - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herne vom 18.05.2016
  - Auszug aus dem Altlastenkataster der Stadt Herne (Fachbereich Umwelt) vom 17.05.2016
  - Auskunft zur Wohnungsbindung der Stadt Herne (Fachbereich Soziales/Wohnungswesen) vom 19.05.2016
  - Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom Fachbereich Tiefbau der Stadt Herne vom

- 17.05.2016
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung Bergbau und Energie NRW) vom 17.05.2016 (die für das Vorverfahren eingeholten Auskünfte wurden zum Stichtag telefonisch aktualisiert)
  - Einsichtnahme und Dokumente aus der städtischen Bauakte vom 24.06.2021
  - Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Herne
  - örtlicher Mietspiegel der Stadt Herne, gültig seit 01.01.2021
  - sonstige behördliche Auskünfte

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung gemäß § 74a ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren in Abweichung von § 6 Abs. 2 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

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

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 02.06.2021 über den Ortstermin am 15.06.2021 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin wurden Verfahrensbeteiligte nicht angetroffen. Die Gebäude auf dem Grundstück waren nicht zugänglich.

Ein weiterer Ortsbesichtigungstermin wurde den Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 28.06.2021 für den 15.07.2021 angekündigt. Zu diesem Besichtigungstermin wurden die Wohn- und Nutzungseinheiten im Wohngebäude Grenzweg 48a von den anwesenden Mietern zugänglich gemacht.

Für den vorderen Grundstücksbereich mit dem Wohnhaus Grenzweg 48 wurde ein Kaufvertrag geschlossen. Die vereinbarte Teilung des Grundstücks ist bisher nicht erfolgt. Der Käufer der bebauten Teilfläche hat das Haus Grenzweg 48 bereits in Besitz genommen. Eine Innenbesichtigung des Hauses Grenzweg 48 wurde am 27.08.2021 ermöglicht. Der Innenausbau der Wohnung Erdgeschoss ist bezugsfertig fertiggestellt. Begonnene Ausbauarbeiten in der Wohnung im Obergeschoss und geplante Ausbauten im Dachgeschoss sind nicht abgeschlossen.

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

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung hin-

reichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich dem Zweck dieser Bewertung.

Nach vorliegenden Unterlagen in der städtischen Bauakte wurde im Jahr 2014 ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von 7 Einfamilienwohnhäusern, den Anbau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohnungen sowie 30 Garagen gestellt. Der Antrag wurde zurückgezogen. Eine Realisierung des Bauvorhabens ist nicht erfolgt.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Herne, kreisfreie Stadt im mittleren Ruhrgebiet am Rhein-Herne-Kanal, im Regierungsbezirk Arnsberg
- in der Landesplanung ausgewiesen als Mittelzentrum
- rd. 156.940 Einwohner<sup>5</sup>
- Stadtgliederung: 4 Stadtbezirke und 13 Ortsteile
- Stadtbezirk Wanne

Herne liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets zwischen der Stadt Bochum und dem Kreis Recklinghausen. Mit rd. 159.000 Einwohnern gehört Herne zu den 20 größten Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt verfügt mit 3.086 Einwohner/km<sup>2</sup> über die höchste Flächendichte unter den deutschen Großstädten. Herne ist als ehemaliger Bergbaustandort im Revier vom Strukturwandel des Ruhrgebiets betroffen. Die Branchen Logistik, Gesundheitswesen, Maschinenbau und Chemie gehören heute zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen der Stadt. Mit 11,5% verfügt Herne über die dritthöchste Arbeitslosenquote in der Metropole Ruhr<sup>6</sup>.

Durch die beiden Autobahnen (A 42, A 43) und die Bundesstraße 226 verfügt Herne über günstige Verkehrswege in Nord-Süd und Ost-West-Richtung. Die gute Erreichbarkeit der Flughäfen Dortmund und Düsseldorf wird über das dichte Autobahnnetz im Ruhrgebiet begünstigt. Mit der Lage am Rhein-Herne-Kanal verfügt Herne über einen Binnenhafen mit Anbindung an den Rhein, die Ems und den Mittellandkanal. Der Rhein-Herne-Kanal zählt zu den am häufigsten befahrenen Wasserstraßen Europas.

<sup>5</sup> Internetseite der Stadt Herne – Stand: 31.12.2020

<sup>6</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand 07/2021

Demografische Entwicklung:	Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Herne einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust fortsetzen <sup>7</sup> . Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung <sup>8</sup> . Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.
Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Castrop-Rauxel, Recklinghausen (alle zum Kreis Recklinghausen gehörend) und die kreisfreien Städte <sup>9</sup> Bochum .....ca. 8 km Dortmund.....ca. 25 km Essen.....ca. 25 km Gelsenkirchen.... ca. 14 km  <u>Bundesstraße im Stadtgebiet:</u> B 226  <u>Autobahnen im Stadtgebiet/Anschlussstellen/ Entfernungen:</u> A 42 – Anschlussstelle Herne-Holsterhauser Straße, ca. 1,9 km entfernt  <u>Bahnhöfe:</u> Herne, ca. 1,6 km entfernt nächster ICE-Bahnhof: Bochum, ca. 14 km entfernt

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Herne-Mitte, ca. 1,2 km westlich vom Herner Zentrum entfernt. Das Bewertungsgrundstück liegt in Ecklage des Grenzweges zur Privatstraße „Am Frauenplan“. Unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze verläuft angrenzend der Schienenverkehr der DB und die Autobahntrasse der Bundesautobahn 43 nahe der Anschlussstelle Herne-Eickel. Nahversorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind in mittelbarer Umgebung vorhanden. Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle) sind unmittelbar am Grenzweg im Nahbereich des Bewertungsgrundstücks vorhanden. Entsprechend der Lageeinstufung handelt es sich um eine einfache
---------------------	--

<sup>7</sup> vgl. Property Guide Metropole Ruhr 2009- 2010

<sup>8</sup> Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

<sup>9</sup> Entfernungen bis zum Stadtzentrum

### Wohnlage<sup>10</sup>.

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

- zwei- und mehrgeschossige Wohnhausbebauung
- aufgelockerte und geschlossene Bauweise

Beeinträchtigungen:

- innerstädtischer Durchgangsverkehr
- Verkehrsimmissionen durch nahegelegene Autobahntrasse
- Verkehrsimmissionen durch nahegelegene Eisenbahnstrecke

Gemäß Auszug aus der Lärmschutzkarte NRW ist für das Bewertungsgrundstück im vorderen Bereich eine Lärmbelastung durch Straßenverkehr von  $>60 - < 65 L_{den}/dB(A)$ , im mittleren Bereich eine Lärmbelastung von  $>60 - < 65 L_{den}/dB(A)$  und im rückwärtigen Bereich eine Lärmbelastung von  $>70 - < 75 L_{den}/dB(A)$  ausgewiesen.

Die Lärmbelastung durch Schienenverkehr des Bundes ist im vorderen und mittleren Bereich mit  $>55 - < 60 L_{den}/dB(A)$  und  $>60 - < 65 L_{den}/dB(A)$  ausgewiesen. Im rückwärtigen Bereich liegen die Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr des Bundes in einem Bereich von  $>65 - < 70 L_{den}/dB(A)$  – (vgl. Anlage 4).

Topografie:

eben

## 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 54 m
- mittlere Tiefe: ca. 69 m
- Grundstückszuschnitt: unregelmäßig
- Grundstücksgröße: 5.202 m<sup>2</sup>

## 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- fertige Ortsstraße
- Durchgangsstraße

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- zweispurige Fahrbahn aus Bitumen
- beidseitig Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster
- Straßenbeleuchtung vorhanden
- Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden

<sup>10</sup> vgl. Herner Mietspiegel und Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Herne

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegen beglaubigte Grundbuchauszüge vom 24.03.2020 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Herne, Blatt 882 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:

Lfd. Nr. 10 der Eintragungen – lfd. Nr. 84 des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis:

Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 880 m<sup>2</sup>, im Lageplan rot umrandet und mit den Buchstaben A – B - D - E - F-G -A gekennzeichnet für die unter a) und b) genannten Berechtigten<sup>11</sup>, zu je ½ Anteil

Bezug: Bewilligung vom 22.09.2015 (UR.-Nr. 483/2015, Notar Horst Nitschke, Gelsenkirchen).

Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 5

Die Vormerkung hat Rang vor Abt. III Nr. 6

Eingetragen am 30.12.2015.

Lfd. Nr. 14 der Eintragungen – lfd. Nr. 84 des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis:

Zwangsversteigerungsvermerk, mit Eintragung vom 24.03.2020

Anmerkung:

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

<sup>11</sup> aus Datenschutzgründen hier nicht benannt

Bodenordnungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nicht bekannt.
Altlasten:	<p>Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Umweltbehörde ist „das Grundstück (ist) aufgrund seiner Vornutzung als Standort eines Holz- und eines Metall verarbeitenden Betriebes unter den Bezeichnungen „KGK 2162 Schreinerei“ und „KGK 5001 Maschinenbau“ im Altlastenkataster der Stadt Herne verzeichnet. Zudem befindet sich im Grundwasserabstrombereich der im Altlastenkataster der Stadt Herne verzeichneten Fläche „460113.1 Zeche Shamrock I/II Kokerei Brunnenstraße“; hier wurden Belastungen des Grundwassers mit BTEX und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Von der Entnahme und Nutzung des Grundwassers ohne Untersuchung auf kokereispezifische Schadstoffe wird abgeraten“. Für die derzeitige Nutzung „Wohnen“ wird unterstellt, dass durch die bekannten Sachverhalte keine wertmäßigen Beschränkungen bestehen. Ggf. sind weitere behördliche Hinweise im Rahmen einer Neubebauung zu beachten.</p>
Bergbauliche Verhältnisse:	<p>Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 13.09.2016 liegt das angefragte Grundstück „...über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Shamrock 1“ und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „von der Heydt I“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Barillon“ und über dem auf Bleiglanz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Max“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld“.</p> <p>„Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.</p> <p>In diesem Bereich ist vor Jahrzehnten Steinkohle im Tiefbau (&gt;100 m Teufe) abgebaut worden. Beim Abbau von Steinkohle im Tiefbau sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen.</p> <p>Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Wan Thal“ liegt. Die</p>

*Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Stadtwerke Herne Aktiengesellschaft, Grenzweg 13 in 44623 Herne.*

*Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe dürfte entbehrlich sein, da Bergschäden derzeit bei der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen in NRW nicht zu erwarten sind“.*

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen.

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Herne, Fachbereich Soziales (Wohnungswesen) besteht für das Bewertungsobjekt keine Belegungs-/Mietpreisbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFGNG NRW).

Mietverhältnisse:

Für die Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Grenzweg 48 besteht ein Mietverhältnis. Ein schriftlicher Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Nähere Angaben zu den getroffenen Mietvereinbarungen sind nicht bekannt.

Im Haus Grenzweg 48a sind vier Wohnungen vermietet. Nähere Angaben zu den getroffenen Mietvereinbarungen liegen nicht vor. Über die Nutzung und Nutzungsvereinbarungen der Garagen liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor.

### **3.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

#### **3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage7):

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Fachbereich Vermessung und Kataster in Herne vom 07.09.2016 sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 335 – ehemals Flurstück 187 und 189) im Baulastenverzeichnis der Stadt Herne folgende Baulasten

eingetragen<sup>12</sup>:

1. Übernahme der fehlenden Abstandsfläche an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze zum Baugrundstück in einer Tiefe von 13,13 m und Breite von 1,68 m auf dem verbleibenden Flurstück 187, Gemarkung Herne, Flur 2. Die mit Baulast belegte Fläche (im amtlichen Lageplan grünfarbig angelegt) wird ständig von jeder Bebauung bis auf die im Landesrecht in der Abstandsfläche zulässigen Bauvorhaben, freigehalten.
2. Verpflichtung, die neuzubildenden Teilgrundstücke 1 – 12 aus den Flurstücken 187 und 189 auch nach erfolgter Teilung als ein Baugrundstück i. S. d. § 4 Abs. 1 und 2 der BauO NW zu bezeichnen, damit die Überbauung von Flurstücksgrenzen auch in Zukunft öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Die Berücksichtigung der Abstandsflächenbaulast erfolgt im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die Vereinigungsbaulast bezieht sich auf die Neubebauung, die bisher nicht realisiert wurde. Die Baulasteintragung wird als wertneutral eingestuft.

Denkmalschutz:

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

### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich ist im regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks besteht der qualifizierte Bebauungsplan „Kreuzung Rottbruchstraße, A 43, DB“ mit Rechtskraft vom 30.05.1965. Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen der geplanten Straße im Zuge der Rottbruchstraße – Brunnenstraße (Beseitigung der schienengleichen Kreuzung) und deren städtischer Anschlussstraße fest. Der Ausbauentwurf des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (Straßenbauamt Recklinghausen) mit Fest-

<sup>12</sup> Die Baulasteintragung steht im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung des aus den Flurstücken 187 und 189 zu bildenden Teilgrundstück mit 7 Einfamilienwohnhäusern nebst Garagen und der entsprechenden Erschließungsstraße. Die Flurstücke 187 und 189 wurden verschmolzen und fortgeführt in das Flurstück 306. Das Flurstück 306 ist geteilt und fortgeschrieben in die Flurstücke 323- 335. Belastet sind alle Flurstücke 323 bis 335. Eingetragen am 03.08.1992.

setzung der Straßenhöhenlage ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der rechtskräftige Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Steuerung des geplanten Straßenausbaus. Hinsichtlich der Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. D.h. ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt, die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Ein Teil des Bewertungsgrundstücks im südwestlichen Bereich wird von dem Bebauungsplan erfasst, der Festsetzungen für Verkehrsflächen und Flächen für Bahnanlagen trifft. Die Nutzung dieser Teilfläche ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen.

### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Zu den baulichen Anlagen sind folgende Sachverhalte dokumentiert:

- 1896 – Errichtung eines Wohngebäudes nebst Nebengebäuden
- 1919 – Einbau eines Aborts
- 1934 – Umbau einer massiven Scheune zu 4 Dreizimmerwohnungen und 2 Dachkammern<sup>13</sup>
- 1935 – Gebrauchsabnahmeschein zur Fertigstellung des Bauvorhabens  
(Scheune in 4 Dreizimmerwohnungen)
- 1954 – Einbau einer Garage in die Stallung auf dem Grundstück Grenzweg 48
- 1954 – Gebrauchsabnahmeschein für die Fertigstellung der Garage
- 1980 – Umbau von Stallungen zu 6 Garagen
- 1995 – Erteilung einer Baugenehmigung zur Erweiterung des Wohnhauses Grenzweg 48

Die erteilte Baugenehmigung bezieht sich auf den Ausbau zu einer Wohnung im Anbau zwischen den Häusern Grenzweg 48 und 48a. Die Räumlichkeiten im Anbau waren im Rahmen der Ortsbesichtigungen nicht zugänglich, deshalb ist nicht bekannt, inwieweit das Bauvorhaben ausgeführt wurde. Nach äußerem Anschein wurden im Obergeschoss des Anbaus Ausbauarbeiten vorgenommen.

Am Gebäude Grenzweg 48 wurden folgende bauliche Veränderungen vorgenommen, für die in der städtischen Bauakte keine Baugenehmigung vorgefunden wurde:

---

<sup>13</sup> In der städtischen Bauakte ist ein Bauantrag auf nachträgliche Genehmigung für den Ausbau der Dachkammern in 2 Zweizimmerwohnungen aus dem Jahre 1934 dokumentiert. Ein Nachweis über die erteilte Baugenehmigung wurde in der Bauakte nicht vorgefunden.

- Vergrößerung von Fensterausschnitten
- Einbau eines Kamins an der Außenwand
- Anbau einer Hochterrasse mit Überdachung

Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass diese Änderungen genehmigungsfähig sind.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle und rechtliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

In der städtischen Bauakte ist ein Antrag auf Vorbescheid aus dem Jahr 2014 zur Errichtung von 7 Einfamilienwohnhäusern (4 Doppelhaushälften, 3 Reihenhäuser), 1 Mehrfamilienwohnhaus mit 6 barrierefreien Wohnungen und 30 Garagen mit einer positiven Stellungnahme vom Bauordnungsamt der Stadt Herne dokumentiert. Ferner liegt ein Vorbescheid des Landesbetriebes Straßenbau NRW aus dem Jahr 2014 wegen des Bauvorhabens in der Nähe der Bundesautobahn 43 vor. Weitere Schritte zur Beantragung und Realisierung des Bauvorhabens sind seitdem nicht erfolgt. Für eine Neubebauung des Grundstücks wäre die Baugenehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Aufgrund der Gesamtgröße des Grundstücks bestehen Nutzungsreserven für eine weitere wohnbauliche Nutzung, die eine Neuordnung bzw. Aufteilung des Grundstücks in mögliche Erschließungs- und Baulandflächen erforderlich machen. Derartige Flächen sind nach § 5 (3) der ImmoWertV als Rohbauland definiert. Dabei handelt es sich um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist und die nach Lage und Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Die in der vorliegenden Auskunft von 2016 geplante Straßenbaumaßnahme wurde Ende 2019 abgerechnet. Z. Zt. liegen keine Meldungen über weitere Straßenausbaumaßnahmen vor (vgl. Anlage 9)<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

### **3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

### **3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Bewertungsgrundstück ist im vorderen Grundstücksbereich mit einem Wohnhaus (Grenzweg 48) mit einem rückwärtigen Anbau bebaut. Im Haus befinden sich 3 Wohnungen (jeweils eine Wohnung in jedem Geschoss).

Im Erdgeschoss befindet sich eine selbstgenutzte Wohnung, die nach Erwerb vor sieben Jahren komplett erneuert wurde. Die Wohnung im Obergeschoss ist nicht bezugsfertig. An der Wohnung wurden Innenausbauarbeiten begonnen, die nicht abgeschlossen sind. Eine Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet. Der nicht ausgebaute Dachraum neben der vermieteten Wohnung im Dachgeschoss soll zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Die Prüfung auf Zulässigkeit des Bauvorhabens durch die zuständige Bauordnungsbehörde ist bisher nicht erfolgt.

Im Erdgeschoss des rückwärtigen Anbaus befinden sich zwei Garagen. Die Räumlichkeiten im Obergeschoss des Anbaus waren nicht zugänglich. Augenscheinlich steht dieser Gebäudeteil leer. In der städtischen Bauakte liegt ein Grundriss zum Ausbau zu einer Wohnung im Obergeschoss vor. Es ist nicht bekannt, ob dieser Ausbau bereits realisiert wurde.

Angrenzend an den Anbau befindet sich ein ehemaliges massives Scheunengebäude, (Haus Grenzweg 48a), welches im Jahr 1934/1935 zu Wohnzwecken umgebaut wurde. In dem Haus befinden sich 6 Wohnungen. 4 Wohnungen sind vermietet. Die Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss rechts befinden sich im Ausbau. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich das ehemalige Stallgebäude mit 6 nachträglich eingebauten Garagen. Das Nebengebäude war nicht zugänglich. Gemäß Plan befinden sich in dem umgebauten Stallgebäude insgesamt 8 Garagen und 3 Ställe. Über die Nutzungen der Garagen liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor. Die unbebaute Grundstücksfläche ist tlw. begrünt und mit Bäumen bewachsen. Die Wegeflächen sind mit Schotter befestigt. Das Grundstück ist mit Hecken und Mauern eingefriedet.

## **4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

### **4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die Inhalte vorliegender Bauakten und Beschreibungen.

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

Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 61a und § 161 Landeswassergesetz NW sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzauflagen gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden nur die Wohn- und Nutzungseinheiten in dem Gebäude Grenzweg 48a besichtigt. In einem weiteren Ortstermin wurde das Haus Grenzweg 48 zugänglich gemacht. Das Nebengebäude mit 6 Garagen (ehemaliges Stallgebäude) war nicht zugänglich.

## **4.2 Wohnhaus Grenzweg 48**

### **4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dreifamilienwohnhaus</li><li>• zweigeschossig</li><li>• unterkellert</li><li>• teilausgebautes Dachgeschoss mit einer Wohnung ansonsten nicht ausgebauter Dachraum</li></ul>
Baujahr:	1896 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	ca. 1990 – Erneuerung der Dachdeckung seit 2015 – Innenausbau der Wohneinheiten und Fertigstellung der Wohnung im Erdgeschoss
Außenansicht:	Ziegelsichtmauerwerk

## 4.2.2 Nutzungseinheiten im Haus Grenzweg 48

(gemäß Plan)

Kellergeschoss:	7 Kellerräume, Flur
Erdgeschoss:	Wohnung bestehend aus 4 Räumen, Küche, Diele, Bad, Terrasse <sup>15</sup> (anrechenbare Wohnfläche: ca. 150 m <sup>2</sup> )
Obergeschoss:	Wohnung bestehend aus 4 Räumen, Küche, Diele, Bad (anrechenbare Wohnfläche: ca. 153 m <sup>2</sup> )
Dachgeschoss:	Wohnung bestehend aus 2 Räumen, Küche, Flur, Bad (gemäß Angaben des Bewohners: ca. 50 m <sup>2</sup> ) <sup>16</sup>
Wohnfläche gesamt:	Der Ermittlung der Wohnflächen wurden die ursprünglichen Grundrisse zugrunde gelegt. Allerdings bestehen Abweichungen zu der Bauausführung und zur tatsächlichen Raumaufteilung. Für die Wohnung im Dachgeschoss liegt kein Grundriss vor. Die Größe dieser Wohnung wurde von dem Käufer mit rd. 40 m <sup>2</sup> angegeben. Diese Angaben konnten von der Verfasserin nicht überprüft werden. Insofern sind die Angaben zu den Wohnflächen mit Unsicherheiten behaftet. Die Flächen wurden überschlägig und in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt und auf Plausibilität überprüft. Die Wohnflächen wurden mit rd. 353 m <sup>2</sup> ermittelt. Die Flächenangaben dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

## 4.2.3 Gebäudekonstruktion und Ausbau

Konstruktionsart:	Massivkonstruktion
Keller:	Mauerwerk
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse und Ständerwerk in Leichtbauweise
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"><li>• über Kellergeschoss: tlw. Gewölbedecke aus Ziegelsteinen, Trägerkappendecke mit Metallträgern und Massivdecke aus Beton</li><li>• übrige Geschosse: Holzbalkendecken</li></ul>

<sup>15</sup> anteilige Anrechnung mit 25% der Grundfläche

<sup>16</sup> Eine Überprüfung dieser Angabe konnte abschließend nicht erfolgen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte und Grundrisse für das Dachgeschoss nicht vorlagen. Die Angabe ist insofern mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.

Treppen:	<u>Eingangstreppe (außen):</u> Massivtreppe mit Betonstufen und massiver Brüstung
	<u>Kellertreppe:</u> Holzkonstruktion mit offenen Trittstufen
	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit Holzgeländer und Anstrich
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen</li><li>• Holzfenster mit Anstrich und Einfachverglasung (Wohnung im DG)</li><li>• Rollläden aus Kunststoff</li></ul>
Hauseingangsbereich:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt</li><li>• Briefkastenanlage aus Metall</li></ul>
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
	<u>Dachform:</u> Satteldach und Flachdach (Anbau)
	<u>Dacheindeckung:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dachsteine und Bitumeneindeckung (Anbau)</li><li>• Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink</li></ul>

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnung im EG: wohnungstypische Installation (erneuert)</li><li>• Wohnung im OG: überwiegend Rohinstallation unter Putz (erneuert)</li><li>• Wohnung im DG: wohnungstypische Installation (durchschnittlicher Zustand wird unterstellt)</li></ul>
Heizung:	Gasetagenheizung mit Flächenheizkörpern
Lüftung:	herkömmliche Fensterbelüftung

Energieeffizienz: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt<sup>17</sup>.

#### 4.2.5 Ausstattungen der Nutzungseinheiten im Gebäude

- Kellergeschoss:
- Bodenbelag: Pflastersteine
  - Wände: Grobputz mit Anstrich
  - Decken: Sichtbeton und Grobputz mit Anstrich
  - Türen: Holzlattentüren
  - Fenster: Metallgitterfenster mit Einfachverglasung und Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Treppenhaus:
- Bodenbelag: Fliesen
  - Treppenpodeste: Holzdielen
  - Wände, Decken: Putz mit Anstrich
  - Wohnungseingangstüren aus Holz mit Anstrich und Lichtausschnitten mit Einfachverglasung
- Wohnungen:
- Wohnung im Erdgeschoss mit erneuerter Ausstattung:
- Boden: Überwiegend Fliesen und Parkett
  - Wand: Glattputz mit Anstrich
  - Decke: Glattputz mit Anstrich
  - Türen: glatte Türblätter (weiß), Holzrahmen und Drücker und Beschläge in durchschnittlicher Ausstattung
  - Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rollläden aus Kunststoff
  - Bad mit weißen Sanitäröbekten (Waschbecken, WC-Topf, Unterwand-Spülkasten, Einbauwanne und bodengleiche Dusche)
- Wohnung im Obergeschoss (Ausbau nicht fertiggestellt):
- Wände: Gipskartonplatten und Glattputz mit Anstrich (erneuert)
  - Decke: Gipskartonplatten und Glattputz mit Anstrich (erneuert)
  - Türen: alte Holztüren mit Anstrich
  - Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
  - Bad: Rohinstallation und WC-Topf (wandhängend)
  - technische Installation: Rohinstallation für Heizung und Elektro erneuert vorhanden

<sup>17</sup> Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Wohnung im Dachgeschoss:

- (Wohnung DG): vermutlich Holzdielen ansonsten nicht bekannt
- Wände: Gipskartonplatten und Glattputz mit Anstrich
- Decken: Glattputz mit Anstrich
- Bad (Wohnung DG): nicht bekannt; üblicherweise Waschbecken, WC-Topf, Einbauwanne/-dusche)
- Fenster: Holzrahmenfenster mit Anstrich und Einfachverglasung

**4.2.6 Besondere Bauteile, Grundrissgestaltung, Unterhaltungszustand**

besondere Bauteile:

- Eingangstreppe
- Frontgiebel
- überdachte Hochterrasse

Besonnung und Belichtung:

herkömmliche Fensterbelichtung

Grundrissgestaltung, Raum-konzeption:

unzeitgemäße Raumaufteilung mit „gefangenen“ Räumen und Durchgangsräumen

Zustand der baulichen und sonstigen Anlage<sup>18</sup>:

Es wurden folgende Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt:

- Putzfassade mit Rissbildungen und verbrauchtem Anstrich
- Fensterlaibungen sind nach Vergrößerung der Fensteröffnungen beizuputzen
- schadhafte Trittstufen der Eingangstreppe durch Rissbildungen; die Brüstung der Eingangstreppe ist sanierungsbedürftig
- Hauseingangstür, Holzfenster mit Einfachverglasung (DG) und Wohnungseingangstür im OG in nicht mehr zeitgemäßem Zustand
- das Treppenhaus ist renovierungsbedürftig
- tlw. sind die Dachuntersichten im Treppenhaus schadhaft (freigelegte Spalierdecke),
- nicht fertig gestellter Ausbau der Wohnung im OG (fehlende Wand-, Boden- und Deckenbeläge sowie Innentüren, Fensterbänke und haustechnische Installationen)
- im Kellergeschoss besteht Sanierungsbedarf nach Feuchtigkeitseinwirkungen

<sup>18</sup> Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

### 4.3 Mehrfamilienwohnhaus 48a

#### 4.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Mehrfamilienwohnhaus</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zweigeschossig</li> <li>• teilunterkellert</li> <li>• ausgebautes Dachgeschoss</li> </ul>
	<u>Anbau</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zweigeschossig</li> <li>• nicht unterkellert</li> <li>• vermutlich nicht ausgebauter Dachraum</li> </ul>
Baujahr:	1896 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen/Umbauten:	1934 – Umbau der ehemaligen massiven Scheune (Haus Grenzweg 48a) zu Wohnzwecken 1980, 1982, 1990 – Erneuerung der Fenster 1989, 1992, 1995 – Erneuerung Gasthermen (gem. Fachunternehmerbescheinigung)
	Offenbar wurden in jüngster Zeit folgende Gebäudeteile erneuert und ausgebaut vorgenommen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauseingangstür und Wohnungstüren im EG</li> <li>• Renovierung der Wohnung im EG links</li> <li>• begonnene, nicht abgeschlossene Erneuerungsmaßnahmen in den Nutzungseinheiten im Er- und Dachgeschoss rechts (Innenausbau)</li> </ul>
Außenansicht:	Putzfassade

#### 4.3.2 Nutzungseinheiten im Haus Grenzweg 48a mit Anbau

(gemäß Plan)

Kellergeschoss: 6 Kellerräume, Flur

Erdgeschoss:

Wohnung EG links	Wfl. (m <sup>2</sup> )
Schlafen	20,45
Wohnen	20,50
Flur	3,60
Bad	5,60
Küche	20,30
gesamt	70,45 (rd. 70 m <sup>2</sup> )

Wohnung EG rechts	Wfl. (m <sup>2</sup> )
Raum 1	20,30
Raum 2	20,35
Flur	3,70
Bad	3,70

Küche	11,10
Abstellkammer	2,90
gesamt	62,05 (rd. 62 m <sup>2</sup> )

Obergeschoss:

Wohnung OG links	Wfl. (m <sup>2</sup> )
Schlafen	20,50
Wohnen	20,50
Flur	3,60
Bad	5,90
Küche	17,90
gesamt	68,40 (rd. 68 m <sup>2</sup> )

Wohnung OG rechts	Wfl. (m <sup>2</sup> )
Raum hinten	20,30
Raum mitte	20,35
Flur	3,70
Bad	3,70
Küche	18,50
gesamt	66,55 (rd. 67 m <sup>2</sup> )

Dachgeschoss:

Wohnung DG links	Wfl. (m <sup>2</sup> )
Bad	3,40
Küche	10,20
Wohnraum	15,85
Schlafrum	12,90
gesamt	42,35 (rd. 42 m <sup>2</sup> )

Die Wohnung im DG rechts befindet sich im nicht fertiggestellten Ausbauzustand. Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der abweichenden Planmaße überschlägig mit rd. 40 m<sup>2</sup> ermittelt.

Wohnfläche gesamt:

Die Wohnflächen wurden tlw. durch örtliches Aufmaß und Ableitungen aus den Grundrissen mit insgesamt rd. 349 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Richtigkeit der Planmaße wird unterstellt. Die Wohnflächenberechnung wurden überschlägig in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit abgeleitet. Sie dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Nutzungseinheiten im Anbau:

Erdgeschoss: 2 Garagen  
 Obergeschoss: Im Plan ausgewiesen mit Wohnküche, Schlafrum und Bad (ca. 51 m<sup>2</sup>). Es konnte nicht überprüft werden, ob der Ausbau (planmäßig) bereits ausgeführt wurde.

Dachgeschoss: vermutlich nicht ausgebaut

### 4.3.3 Gebäudekonstruktion und Ausbau

Konstruktionsart:	Massivkonstruktion
Keller:	Mauerwerk
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse und vermutlich Ständerwerk in Leichtbauweise
Geschossdecken:	massiv und Holzbalkendecken
Treppen:	<p><u>Kellertreppe:</u> Massivtreppe mit geschlossenen Trittstufen und Handlauf aus Holz</p> <p><u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Holzgeländer mit Anstrich</p> <p><u>Treppe zum Spitzboden:</u> Holzstiege mit offenen Trittstufen und Holzgeländer mit Anstrich</p>
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnungen: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen; EG: Rollläden aus Kunststoff</li><li>• Treppenhaus: zweiflügelige Holzrahmenfenster mit Anstrich und Einfachverglasung</li><li>• Dachschrägen: Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung und Dachluken aus Metall mit Einfachverglasung</li></ul>
Hauseingangsbereich:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt</li><li>• Boden: Fliesen</li><li>• Wände: Glattputz mit Anstrich</li></ul>
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> zimmermannsmäßige Holzkonstruktion</p> <p><u>Dachform:</u> Satteldach mit Dachaufbauten</p> <p><u>Dacheindeckung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dachsteine, Dachgauben mit Schieferplattenverblendung</li><li>• Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink</li></ul>

#### 4.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Nutzungseinheit im EG rechts: nutzungsspezifische Installation (erneuert), ansonsten wohnungstypische Installation in einfachem bis durchschnittlichem Standard
Heizung und Warmwasser:	Gasthermen mit Flächenheizkörpern; im Obergeschoss Einzelöfen; Warmwasseraufbereitung über Gastherme und elektrische Durchlauferhitzer
Lüftung:	herkömmliche Fensterbelüftung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt <sup>19</sup> .

#### 4.3.5 Ausstattungen der Nutzungseinheiten im Gebäude

Kellergeschoss:	Boden: Steinboden Wände: Sichtmauerwerk Decken: Sichtbeton Türen: Lattentüren aus Holz
Treppenhaus:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bodenbelag: Fliesen</li><li>• Treppenpodeste: Holzdielen</li><li>• Wände, Decken: Glattputz mit Anstrich</li></ul>
Wohnungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Boden: Holzdielen mit verschiedenen Bodenbelägen (Laminat, Teppich, Fliesen)</li><li>• Wände: Glattputz mit Tapete, Anstrich, Wandfliesen in WC-Räumen</li><li>• Decken: Glattputz mit Anstrich oder Tapete mit Anstrich</li><li>• Bäder: Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, Einbauwanne und nicht eingebauter Wanne, Armaturen aus Chrom (alter Standard in den Wohnungen im OG)</li><li>• Innentüren: Holztüren mit Anstrich, tlw. Lichtausschnitt, Holzzargen, einfache Drücker und Be-</li></ul>

<sup>19</sup> Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Ins-besondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

schläge

#### 4.3.6 Besondere Bauteile, Grundrissgestaltung, Unterhaltungszustand

besondere Bauteile:	Dachaufbauten
Besonnung und Belichtung:	herkömmliche Fensterbelichtung
Grundrissgestaltung, Raum-konzeption:	unzeitgemäße Raumaufteilung mit „gefangenen“ Räumen und Durchgangsräumen
Zustand der baulichen und sonstigen Anlage <sup>20</sup> :	<p>Es wurden folgende Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Renovierung der Nutzungseinheit im EG rechts in der Nutzungseinheit im EG rechts ist fertigzustellen</li> <li>• es besteht Renovierungsbedarf im Treppenhaus (OG und DG), schadhafter Wandputz mit Rissbildung und fehlenden Wandbekleidungen, schadhafte Dachuntersichten mit freigelegter Spalierdecke nach Feuchtigkeitseinwirkungen</li> <li>• veraltete Bäder und WC-Räume im OG mit Leitungsrohren über Putz, Sanitärobjekte in verbrauchtem Zustand</li> <li>• Feuchtigkeitseinwirkungen an der Innenseite der Außenwand (Bad im OG) sind zu beseitigen</li> <li>• es besteht Fertigstellungsbedarf am begonnenen Ausbau der Wohnung im DG rechts</li> </ul>

#### 4.4 Garagengebäude (ehemaliges Stallgebäude)

- ehemaliges Stallgebäude in Massivbaukonstruktion mit 6 nachträglich eingebauten Garagen
- eingeschossig
- nicht unterkellert
- Satteldach
- Boden: vermutlich massiv
- Wände: Ziegelmauerwerk
- Dach: Pfannendeckung mit Dachziegeln
- Dachrinnen, Regenfallrohre aus Zink
- Tore/Türen: Holz- und Stahlschwingtüre, Holzlattentüren
- Fenster: Metallgitterfenster mit Einfachverglasung, Dachluken aus Metall

<sup>20</sup> Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

## 4.5 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegeflächen befestigt mit Schotter
- verwilderte Grünflächen mit Aufwuchs
- Einfriedung: Hecken

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwert)

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

Grundlagen der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag. Gegenstände der Wertermittlung sind Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehöres und grundstücksgleiche/-bezogene Rechte und Belastungen.

#### 5.1.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit Anbau und einem Garagengebäude (ehemaliges Stallgebäude) bebaute Grundstück Grenzweg 48, 48a, 44623 Herne zum Wertermittlungstichtag 27.08.2021 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herne	882	84	Herne	2	335	5.202 m <sup>2</sup>

Die Größe des Bewertungsgrundstücks überschreitet erheblich die marktübliche Grundstücksgröße. In derartigen Fällen kommt eine getrennte Ermittlung der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht. Als wirtschaftliche Folgenutzung der Grundstücke wird die Nutzung zum Wohnen unterstellt. Die vorliegenden Planunterlagen für ein beabsichtigtes Neubauvorhaben von mehreren Wohnhäusern bestätigen, dass aufgrund der Gesamtgröße des Grundstücks eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks für wohnwirtschaftliche Zwecke unterstellt werden kann.

Aus diesem Grund wird zum Zwecke dieser Wertermittlung das Gesamtgrundstück in Teilgrundstücke und in weitere Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A – Bebautes Grundstück	Wohnhaus Grenzweg 48	880 m <sup>2</sup>
B – Bebautes Grundstück	Wohnhaus Grenzweg 48a	4.322 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		5.202 m <sup>2</sup>

### 5.1.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

An dem aufstehenden Gebäude sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorzunehmen. Für derartige Objekte wird zunächst ein vorläufiger (Ertrags- und Sach-) Wert in dem fiktiven Zustand ermittelt, wie er sich nach Beseitigung der Schäden und/oder Modernisierungserfordernisse ergeben würde. Danach sind die Kosten der Schadens- und Modernisierungstaubeseitigung zu ermitteln. Die Kosten sind marktanzupassen. Grundlage für die Schätzung der Kosten sind die wertermittlungsrelevanten Investitionen (entsprechend der Punktrastermethode zur Ermittlung von Modernisierungsmaßnahmen) bezogen auf die

Wohn-/Nutzflächen des Gesamtgebäudes wie sie sich bei Anwendung der Normalherstellungskosten für den betreffenden Gebäudetyp in der Standardstufe ergeben. Die investitionsbedingte Werterhöhung ist zu berücksichtigen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

## 5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

### 5.2.1 Bodenwertermittlung

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Ortsteil	Herne-Mitte
Bodenrichtwertnummer	173
Bodenrichtwert	200 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	0,7
Tiefe	40 m

## Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	Wohnen
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Geschosszahl	2
Grundstückstiefe	30 m
Grundstücksgröße	880 m <sup>2</sup> (Teilfläche)

## Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 27.08.2021 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m <sup>2</sup>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	27.08.2021	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	200,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	0,7	0,6	x 0,93	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
Vollgeschosse	3	2	x 1,00	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>186,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>186,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		x	880 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>		=	<b>163.680,00 €</b> <b>rd. 164.000,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.08.2021 insgesamt **164.000 €**.

## 5.3 Ertragswertermittlung

### 5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäude-bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilien- wohnhaus	Wohnung EG	150,00	7,00	1.050,00	12.600,00
	Wohnung OG	153,00	6,50	994,50	11.934,00
	Wohnung DG	50,00	5,00	250,00	3.000,00
Summe		353,00		2.294,50	27.534,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>27.534,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (20,25 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 5.574,78 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 21.959,22 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,00 % von 164.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 6.560,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 15.399,22 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 46 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,885
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 321.612,71 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 164.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 485.612,71 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 149.200,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 336.412,71 €</b>
	<b>rd. 336.000,00 €</b>

### 5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Bauzeichnungen) abgeleitet und in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Ggf. bestehen Abweichungen durch vorgenommene Grundrissveränderungen im Rahmen von Um- und Ausbauarbeiten am Gebäudebestand. Die Flächenberechnung dient daher ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung anwendbar.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte

Grundstücke des gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen der Stadt Herne als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Für modernisierte Wohnungen in der Baujahresklasse des Bewertungsobjekts weist der örtliche Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum (gültig ab 01.01.2021) einen durchschnittlichen Mietansatz von 6,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. aus. Für die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss werden die Mietansätze im fertiggestellten Zustand unter Berücksichtigung des modernisierten Ausstattungsstandards angesetzt. Die Wohnung im Dachgeschoss wird entsprechend der Gruppe I der Baujahresklasse (Wohnungen bis 148 bezugsfertig) mit 5,00 €/m<sup>2</sup> - Wfl. eingestuft.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten des Ertragswertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) zugrunde gelegt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/Stck.]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3 Wohneinheiten	298,00	894,00
Instandhaltungskosten	353 m <sup>2</sup>	11,70	4.130,10
Mietausfallwagnis	2 % v. 27.534,00 €	---	550,68
Summe			5.574,78

### Liegenschaftszinssatz

Für Mietwohngebäude (Baujahr ca. 1890 – 1945) hat der örtliche Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze von 3 % – 7 % ermittelt. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der Objektart und -größe, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Lage auf dem Grundstücksmarkt in Anlehnung an Ableitungen des örtlichen Gutachterausschusses mit 4 % angesetzt<sup>21</sup>.

### Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Ermittlungsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen angewendet.

<sup>21</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Herne

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Sachwertrichtlinie") eingeordnet. Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,5
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	1,0
Summe		7,5	6,5

Am Gebäudebestand wurden Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt. Zur Fertigstellung der Wohnung im Obergeschoss sind Ausbauarbeiten abzuschließen. Die zur Herstellung des vermietungsfähigen und bezugsfertigen Zustands erforderlichen Aufwendungen werden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "überwiegend modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1896 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (46 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 46 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 34 Jahre =) 1987. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 46 Jahren und ein fiktives Baujahr 1987 zugrunde gelegt.

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (wertmäßige Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
- Abschlag für die Beseitigung von Unterhaltungsbesonderheiten und unterstellte Fertigstellung der Wohneinheiten auf Grundlage der Modernisierungsmaßnahmen (s. Punkteraster) 400 € x 353 m <sup>2</sup> = 141.200 €	- 141.200,00 €
- Abschlag für Baulasteintragung (belastete Fläche: ca. 22 m <sup>2</sup> x 200 € x 0,25 = 1.100 €)	- 1.100,00 €
- Abschlag für die nicht nachgewiesene Baugenehmigung der vorgenommenen Änderungen (vgl. 3.5.3)	- 2.000,00 €
- Abschlag für Teilungskosten (3 % vom Bodenwert 164.000 €)	- 4.900,00 €
	<b>- 149.200,00 €</b>

## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Mehrfamilienwohnhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	730,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 27.08.2021 (2010 = 100)</b>	139,0
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	603,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	838,17 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	611.864,10 €
• besondere Bauteile	10.000,00 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	621.864,10 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	46 Jahre
• prozentual	42,50 %
• Betrag	264.292,24 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	357.571,86 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>357.571,86 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 10.727,16 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 368.299,01 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 164.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 532.299,01 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 0,92</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 489.715,09 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 149.200,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 340.515,09 €</b>
	<b>rd. 341.000,00 €</b>

## 5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Die Sachwertermittlung erfolgt auf der Modellgrundlage gemäß § 14 ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie vom 05. September 2012 (SW-RL veröffentlicht unter [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de)) die der Gutachterausschuss der Stadt Herne für die Ableitung von **Sachwert-Marktanpassungsfaktoren** verwendet hat. Der Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen liegen folgende Modellparameter zugrunde:

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (BGF nach DIN 277) der baulichen Anlagen
- **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010 auf der Basis des Erlasses des Bundesministers für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 05.09.2012), in denen die Baunebenkosten bereits enthalten sind
- **Regionalfaktor: 1,0**
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes** (zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstag)
- **Alterswertminderung** linear
- **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind) – pauschale Anrechnung nach Erfahrungswerten
- **Gesamtnutzungsdauer** (80 Jahre)
- **Restnutzungsdauer**, entsprechend dem GND-Alter, Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem Modell der AGVGA
- **Außenanlagen** (nach Zeitwerten bzw. pauschal)
- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:** Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind<sup>22</sup>.

<sup>22</sup> Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## 5.5 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

### 5.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 5.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **336.000 €**,  
der **Sachwert** mit rd. **341.000 €**  
ermittelt.

### 5.5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit  
das Sachwertverfahren das Gewicht  $0,40 (c) \times 1,00 (d) = 0,40$  und  
das Ertragswertverfahren das Gewicht  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$ .

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[336.000 \text{ €} \times 1,00 + 341.000 \text{ €} \times 0,40] \div 1,40 = \text{rd. } \underline{\underline{337.000}}$ .

## 5.5.4 Wert des Teilgrundstücks A

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2021 mit rd.

**337.000 €**

geschätzt.

## 5.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

### 5.6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

An dem Bewertungsobjekt sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorzunehmen. Für derartige Objekte wird zunächst ein vorläufiger (Ertrags- und Sach-) Wert in dem fiktiven Zustand ermittelt, wie er sich nach Beseitigung der Schäden und/oder Modernisierungserfordernisse ergeben würde. Danach sind die Kosten der Schadens- und Modernisierungsstaubeseitigung zu ermitteln. Die Kosten sind marktanzupassen. Grundlage für die Schätzung der Kosten sind die wertermittlungsrelevanten Investitionen (entsprechend der Punktrastermethode zur Ermittlung von Modernisierungsmaßnahmen) bezogen auf die Wohn-/Nutzflächen des Gesamtgebäudes wie sie sich bei Anwendung der Normalherstellungskosten für den betreffenden Gebäudetyp in der Standardstufe ergeben. Die

investitionsbedingte Werterhöhung ist zu berücksichtigen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Aufgrund der Gesamtgröße des Grundstücks mit nur teilweise baulich ausgenutzten Flächen und unter Berücksichtigung des vorhandenen Nutzungspotentials für eine Neubebauung wird das Teilgrundstück B (Größe von 4.322 m<sup>2</sup>) ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in weitere Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass für die bebaute Grundstücksfläche mit dem aufstehenden Garagengebäude neben dem Haus Grenzweg 48 a eine höherwertigere bauliche Ausnutzung möglich ist. Deshalb erfolgt die Wertermittlung unter der Berücksichtigung einer Freilegung des Garagengebäudes (ehemalige Stallgebäude) zum Zwecke einer höherwertigeren Neubebauung zum Wohnen. In derartigen Fällen erfolgt die Wertermittlung durch Ermittlung des Bodenwerts abzüglich der Aufwendungen für die Beseitigung der baulichen Anlage (Freilegungskosten)<sup>23</sup>.

Aus dem Teilgrundstücks B wird für den mit einem Mehrfamilienwohnhaus (Grenzweg 48a) bebauten Grundstücksteil eine angemessene Grundstücksfläche von 700 m<sup>2</sup> angesetzt.

Die bewachsene Fläche im hinteren Bereich des Teilgrundstücks B wird mit rd. 1.300 m<sup>2</sup> angesetzt.

Die für eine potenzielle Wohnbebauung (einschließlich dazugehörige Garten-, Garagen-, Stellplatz- und Erschließungsflächen) verbleibende Grundstücksfläche beträgt 2.322 m<sup>2</sup>.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Mehrfamilienwohnhaus	700 m <sup>2</sup>
B	tlw. bebaut (Garagen)/unbebaut	2.322 m <sup>2</sup>
C	unbebaut	1.300 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		4.322 m <sup>2</sup>

<sup>23</sup> vgl. § 16(3) ImmoWertV

## 5.6.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Ortsteil	Herne-Mitte
Bodenrichtwertnummer	173
Bodenrichtwert	200 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschluss- beitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl <sup>24</sup>	0,7
Tiefe	40 m

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks „A“

Wertermittlungsstichtag	=	27.08.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 4.322 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 700 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2021 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand				
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	200,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	27.08.2021	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	200,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	0,7	0,7	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen	WA (allgemeines	WA (allgemeines	× 1,00	

<sup>24</sup> Es handelt sich hier um eine von der für die planungsrechtlichen Zulässigkeit maßgeblichen Vorschrift abweichende Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ). So bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung nach der Anzahl der Vollgeschosse. Die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses ist pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses, die Geschossfläche eines Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden sind, pauschal mit 30% des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen.

Nutzung	Wohngebiet)	Wohngebiet)		
Vollgeschosse	3	2	×	1,00
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „A“</b>				Erläuterung
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (bebautes Grundstück mit Umgriffsfläche)			×	700 m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier Bodenwert für Bewertungsteilbereich „A“</b>			=	<b>140.000,00 €</b>

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2021 insgesamt **140.000,00 €**.

## 5.7 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

### 5.7.1 Ertragswertberechnung

Gebäude-bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilien- wohnhaus	Wohnung EG	70,00		5,80	406,00	4.872,00
	Wohnung EG	62,00		5,80	359,60	4.315,20
	Wohnung OG	68,00		5,80	394,40	4.732,80
	Wohnung OG	67,00		5,80	388,60	4.663,20
	Wohnung DG	42,00		5,80	243,60	2.923,20
	Wohnung DG	40,00		5,80	232,00	2.784,00
	Wohnung Anbau	51,00		5,80	295,80	3.549,60
	Garage			2,00	50,00	100,00
Summe		400,00	2,00		2.420,00	29.040,00

Über die tatsächlichen Mieteinnahmen liegen keine Angaben vor. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>29.040,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>7.563,20 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 21.476,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,00 % von 140.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- <b>5.600,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 15.976,80 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>19,143</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 303.929,58 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 140.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "A"</b>	<b>= 443.929,58 €</b>

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>132.200,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "A"</b>	=	<b>311.729,58 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>312.000,00 €</b>

## 5.7.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden tlw. durch örtliches Aufmaß und tlw. durch Heranziehung der vorliegenden bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Bauzeichnungen) abgeleitet und in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Ggf. bestehen Abweichungen durch vorgenommene Grundrissveränderungen im Rahmen von Um- und Ausbauarbeiten am Gebäudebestand. Die Flächenberechnung dient daher ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung anwendbar.

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke des gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen der Stadt Herne als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten des Ertragswertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) zugrunde gelegt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/Stck.]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	7 Wohneinheiten	298,00	2.086,00
	2 Garagen	39,00	78,00
Instandhaltungskosten	400 m <sup>2</sup>	11,70	4.680,00
	2 Garagen	69,20	138,40
Mietausfallwagnis	2 % v. 29.040,00 €	----	580,80
Summe			7.563,20

### Liegenschaftszinssatz

Für Mietwohngebäude (Baujahr ca. 1890 – 1945) hat der örtliche Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze von 3 % – 7 % ermittelt. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der Objektart und -größe, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Lage auf dem Grundstücksmarkt in Anlehnung an Ableitungen des örtlichen

Gutachterausschusses mit 4 % angesetzt<sup>25</sup>.

### Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Ermittlungsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen angewendet.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Sachwertrichtlinie") eingeordnet. Hieraus ergeben sich für das 1934 errichtete Gebäude 9,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,5	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	1,5	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	1,0	
Summe		4,5	5,0	

In Teilbereichen des Gebäudes wurden bereits Erneuerungen vorgenommen. Für eine nachhaltige Nutzung sind Schadens-, Fertigstellungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Deshalb werden die hier als zeitnah durchzuführenden Maßnahmen als fiktiv unterstellt bei den Wertansätzen berücksichtigt.

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

<sup>25</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Herne

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1934 = 87 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 87 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 37 Jahre =) 43 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 43 Jahren =) 1978.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und ein fiktives Baujahr 1978 zugrunde gelegt.

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (wertmäßige Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
- Abschlag für die Beseitigung von Unterhaltungsbesonderheiten und unterstellte Fertigstellung der Wohneinheiten auf Grundlage der Modernisierungsmaßnahmen (s. Punkteraster) 320 € x 400 m <sup>2</sup> = 128.000 €	- 128.000,00 €
- Abschlag für Teilung vom Gesamtgrundstück (3% vom Bodenwert des Bewertungsteilbereich A)	- 4.200,00 €
	132.200,00 €

## 5.8 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

### 5.8.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienwohnhaus	Garage
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)		21,00 m <sup>2</sup>
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	400,00 m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI) 27.08.2021 (2010 = 100)</b>	139,0	139,0
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.359,00 €/m <sup>2</sup> WF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.889,01 €/m <sup>2</sup> WF	674,15 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	755.604,00 €	14.157,15 €
• besondere Bauteile	5.000,00 €	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	760.604,00 €	14.157,15 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	37 Jahre	20 Jahre
• prozentual	53,75 %	66,67 %
• Betrag	408.824,65 €	9.438,57 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	351.779,35 €	4.718,58 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>356.497,93 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+ <b>10.694,94 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= <b>367.192,87 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <b>140.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= <b>507.192,87 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	× <b>0,85</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich "A"</b>	= <b>431.113,94 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>132.200,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich "A"</b>	= <b>298.913,94 €</b>
	<b>rd. 299.000,00 €</b>

## 5.8.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Die Sachwertermittlung erfolgt auf der Modellgrundlage gemäß § 14 ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie vom 05. September 2012 (SW-RL veröffentlicht unter [www.Bundesanzeiger.de](http://www.Bundesanzeiger.de)) die der Gutachterausschuss der Stadt Herne für die Ableitung von **Sachwert-Marktanpassungsfaktoren** verwendet hat. Der Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen liegen folgende Modellparameter zugrunde:

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (BGF nach DIN 277) der baulichen Anlagen
- **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010 auf der Basis des Erlasses des Bundesministers für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 05.09.2012), in denen die Baunebenkosten bereits enthalten sind
- **Regionalfaktor: 1,0**
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes** (zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstag)
- **Alterswertminderung** linear
- **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind) – pauschale Anrechnung nach Erfahrungswerten
- **Gesamtnutzungsdauer** (80 Jahre)
- **Restnutzungsdauer**, entsprechend dem GND-Alter, Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem Modell der AGVGA
- **Außenanlagen** (nach Zeitwerten bzw. pauschal)
- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:** Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind<sup>26</sup> (vgl. 5.6.2 Erläuterungen zur Ertragswertermittlung)

## 5.9 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

### 5.9.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

<sup>26</sup> Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## 5.9.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **312.000 €**,  
der **Sachwert** mit rd. **299.000 €**  
ermittelt.

## 5.9.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit  
das Sachwertverfahren das Gewicht  $0,40 (c) \times 1,00 (d) = 0,40$  und  
das Ertragswertverfahren das Gewicht  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$ .

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[312.000 \text{ €} \times 1,00 + 299.000 \text{ €} \times 0,40] \div 1,40 = \text{rd. } \underline{\underline{309.000}}$ .

## 5.9.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **200,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2021**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

## Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	27.08.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Bewertungsteilbereich „B“ = 2.322 m <sup>2</sup>

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	=	frei
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	27.08.2021	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	200,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	2.322	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Rohbauland	× 0,60	27
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>120,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>120,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	2.322 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	<b>278.640,00 €</b> <b>rd. 278.600,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.08.2021 insgesamt **278.600,00 €**.

### 5.9.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B"

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs "B" sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "B"</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>278.600,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>+ 0,00 €</b>

<sup>27</sup> Das entspricht dem Durchschnittswert des dazugehörigen Bodenrichtwerts.

<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "B"</b>	=	<b>278.600,00 €</b>
<b>abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> (Abschlag für Planungs-, Genehmigungs-, und Freilegungskosten für das Garagengebäude) <sup>28</sup>	-	<b>45.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "B"</b>	=	<b>233.600,00 €</b>
		<b>rd. 234.000,00 €</b>

### 5.9.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

Der Bewertungsteilbereich „C“ umfasst die südwestlich gelegene ausgewiesene, unbebaute Gartenfläche. Eine Teilfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> unterliegt dem Bebauungsverbot gemäß Bebauungsplan zur Festsetzung von Verkehrsflächen.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	27.08.2021	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 200,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	2.322	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Rohbauland	× 0,25	<sup>29</sup>
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.300 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= <b>65.000,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2021 insgesamt **65.000,00 €**.

<sup>28</sup> Grundlage für die überschlägig angesetzten Kosten sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze vgl. [9]. Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Freilegungsmaßnahme anfallenden Kosten oder Aufwendungen für die Herstellung der Erschließungsanlage. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Abriss- und Freilegungsmaßnahmen einzuholen.

<sup>29</sup> Wertansatz für Gartenland (entsprechend dem Ansatz für Flächen zur Hausgartenarrondierung)

### 5.9.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "C"

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs "B" sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich "B"</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>65.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "B"</b>	=	<b>65.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	±	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich "B"</b>	=	<b>65.000,00 €</b>

### 5.9.8 Zusammenstellung der Werte für die Teilgrundstücke A und B

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Ermittelter Wert
A – Bebautes Grundstück	Wohnhaus Grenzweg 48	337.000,00 €
B – Grundstück bebaut/unbebaut		
Bewertungsteilbereich A	Wohnhaus Grenzweg 48 a	309.000,00 €
Bewertungsteilbereich B	Garagengebäude/unbebaut	234.000,00 €
Bewertungsteilbereich C	unbebaut	65.000,00 €
B – Grundstück gesamt		608.000,00 €
<b>Grundstück gesamt</b>		<b>945.000,00 €</b>

### 5.10 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für das mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern nebst Anbau und einem Garagengebäude bebaute Grundstück Grenzweg 48, 48 a, 44623 Herne

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herne	882	84	Herne	2	335	5.202 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungstichtag 27.08.2021 mit rd.

**945.000 €**

**in Worten: neunhundertfünfundvierzigtausend Euro**

geschätzt.

#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

**Foto Nr. 1 – Straßenansicht des Wohnhauses Grenzweg 48**



**Foto Nr. 2 – Giebelansicht mit Hauseingang Grenzweg 48**



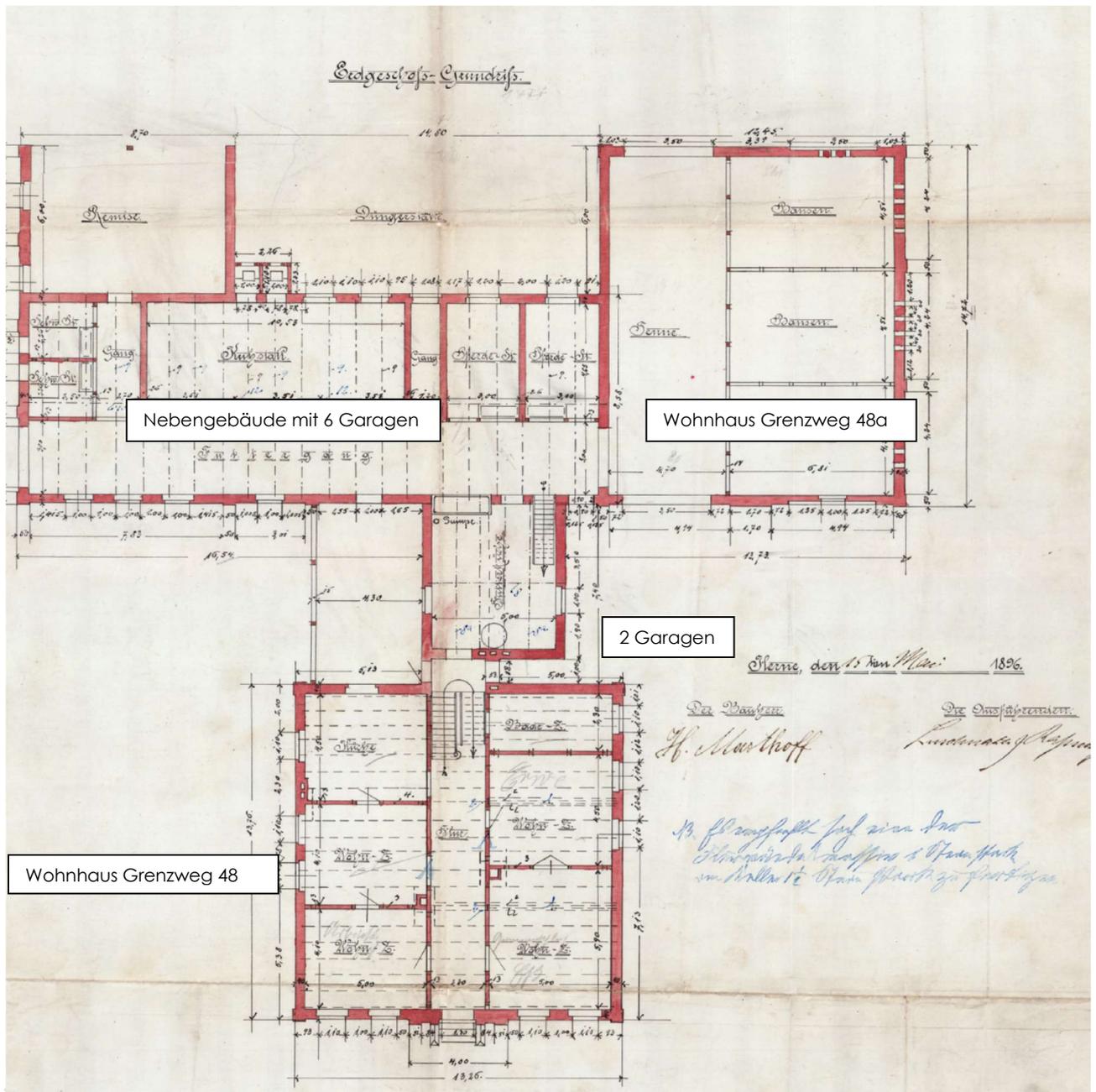
**Foto Nr. 3 – Hauseingang des Wohnhauses Grenzweg 48**



**Foto Nr. 4 – gartenseitig Giebelansicht des Gebäudes Grenzweg 48**

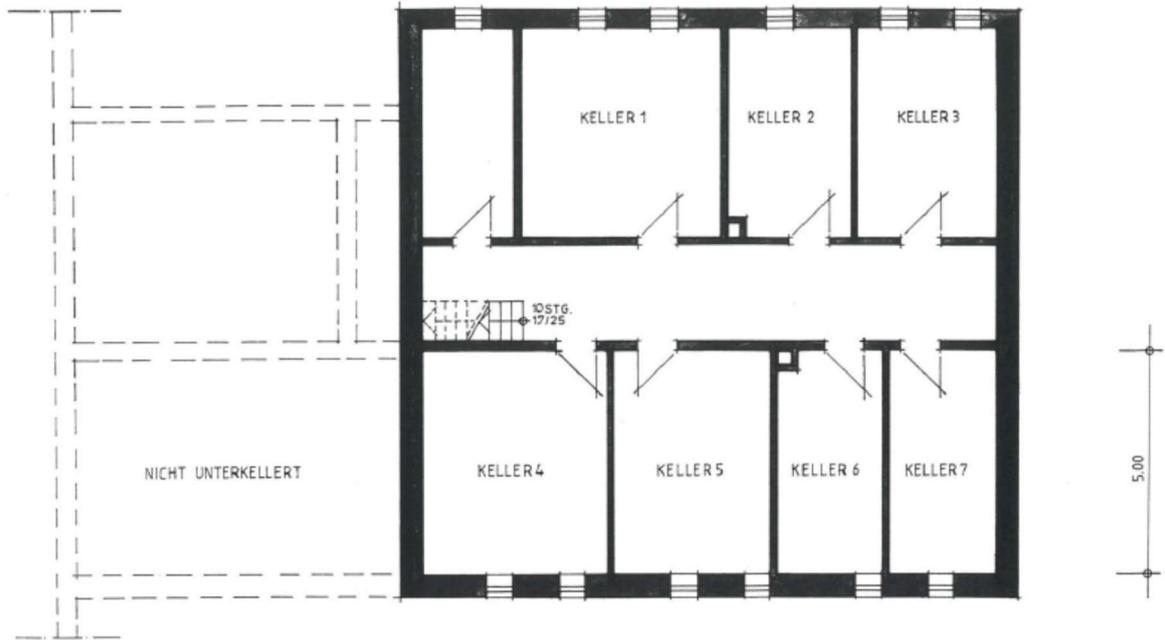


**Gebäudebestand auf dem Grundstück Grenzweg 48, 48a**



Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen zur tatsächlichen Raumaufteilung. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

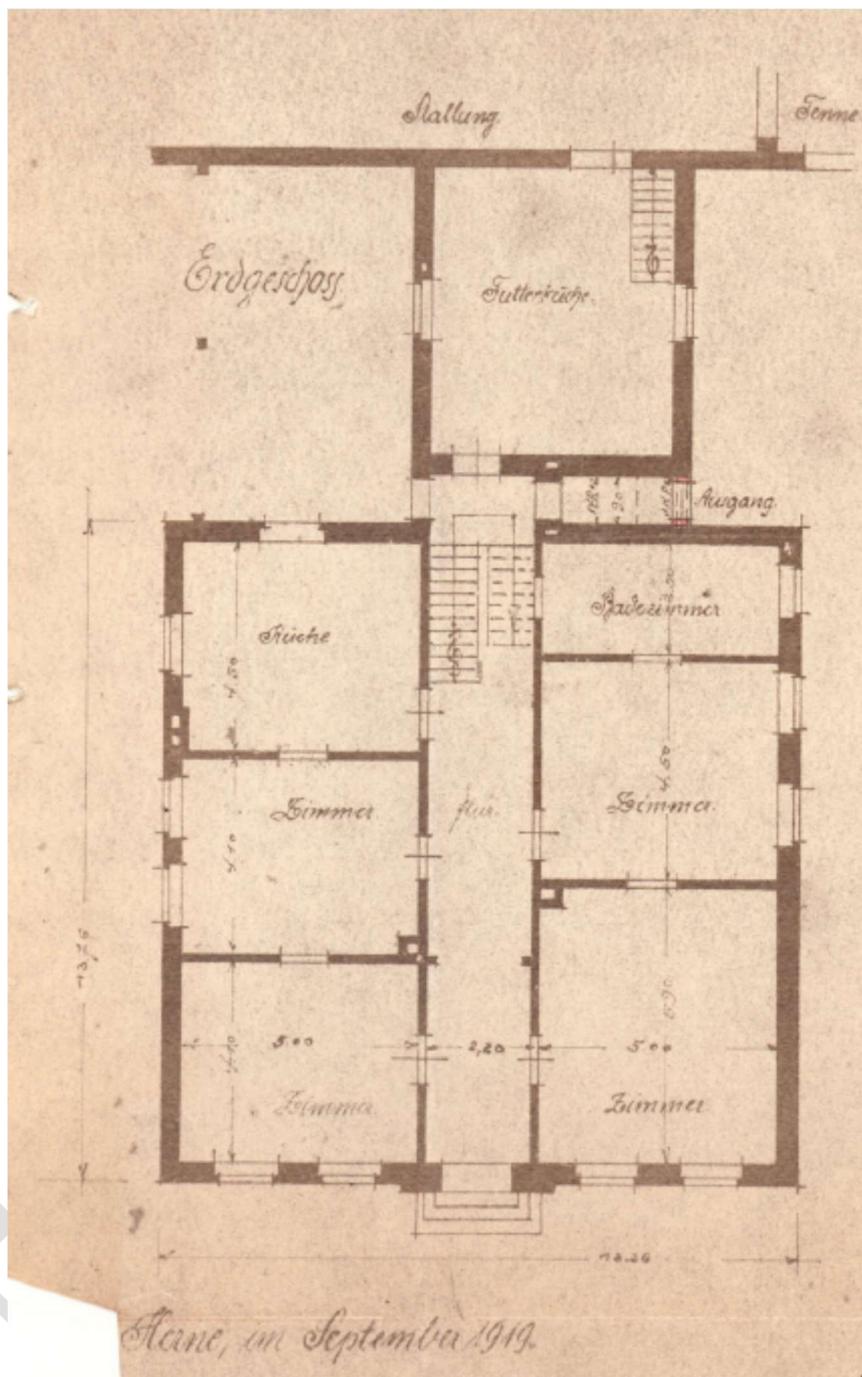
**Grundriss Kellergeschoss des Hauses Grenzweg 48 mit Anbau**



| 250 |

Internet

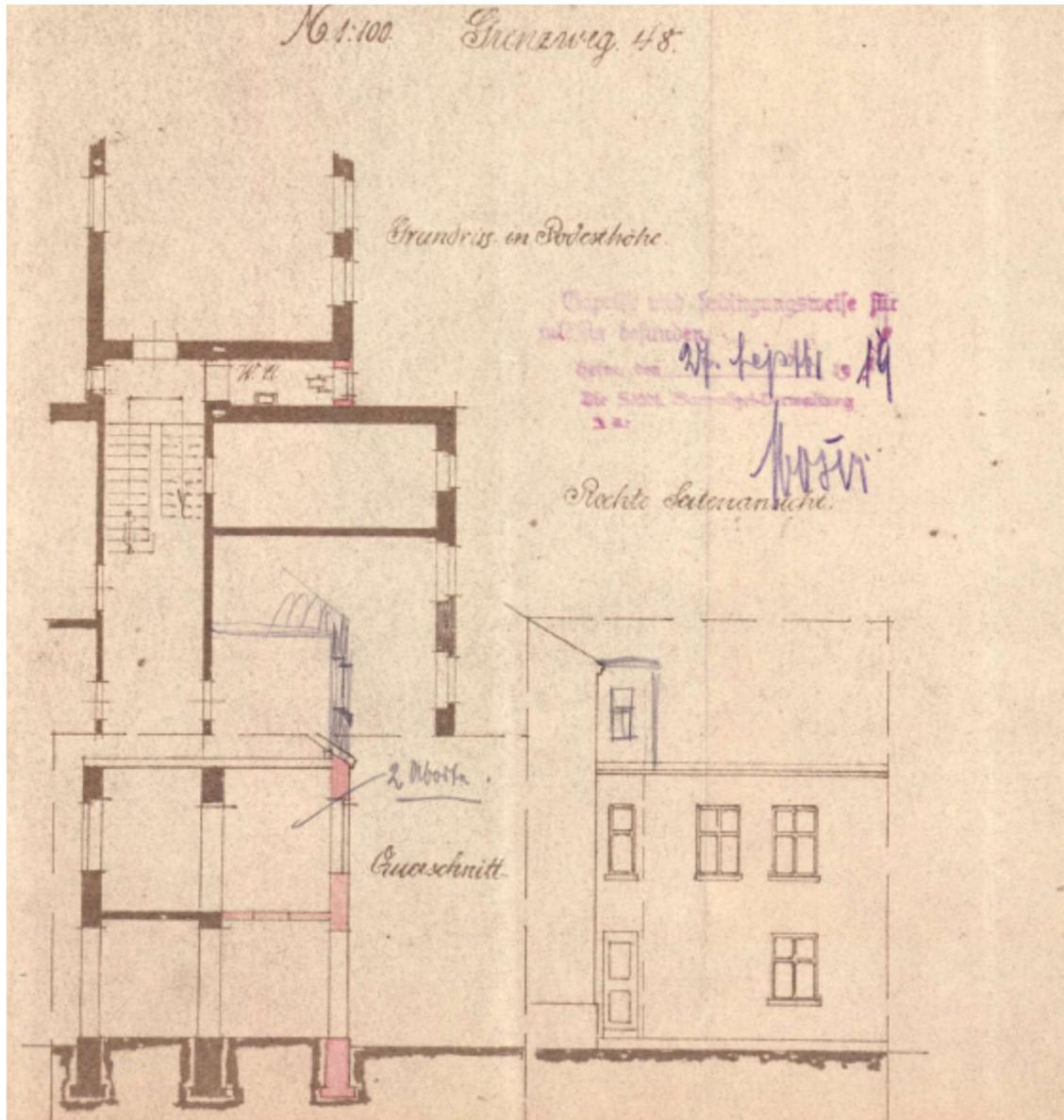
### Grundriss Erdgeschoss des Hauses Grenzweg 48



Für die oberen Geschosse stehen keine Grundrisse zur Verfügung. Im Obergeschoss befindet sich eine leerstehende Wohnung mit begonnenen Erneuerungsmaßnahmen. Im Dachgeschoss besteht eine ausgebaute Wohnung, die vermietet ist, und ein nicht ausgebauter, ausbaufähiger Dachraum.

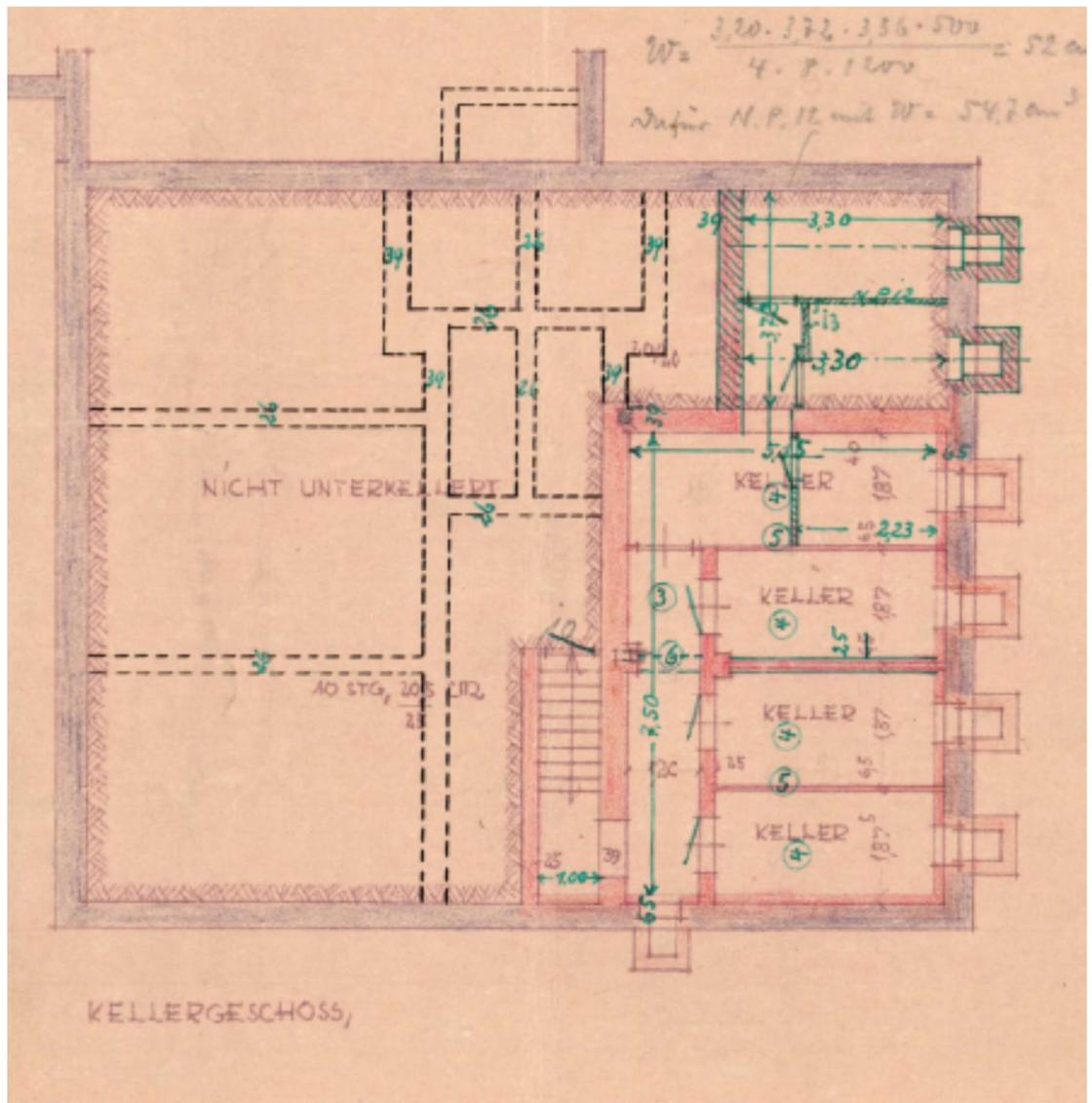
Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Es bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilung zum Grundriss. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

## Schnitt und Grundriss des Zwischenpodests des Hauses Grenzweg 48



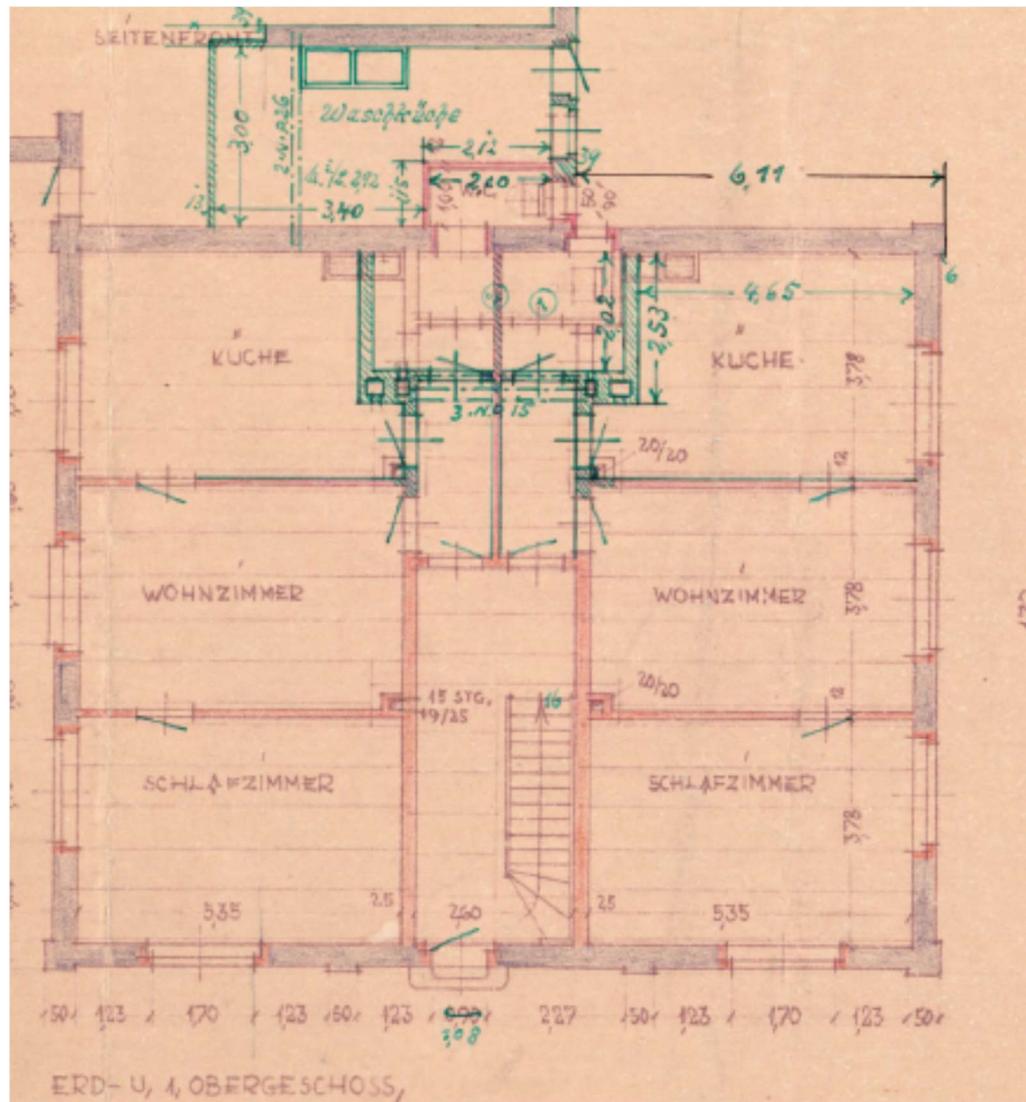
Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen zur tatsächlichen Raumaufteilung. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

### Grundriss Kellergeschoss des Hauses Grenzweg 48a



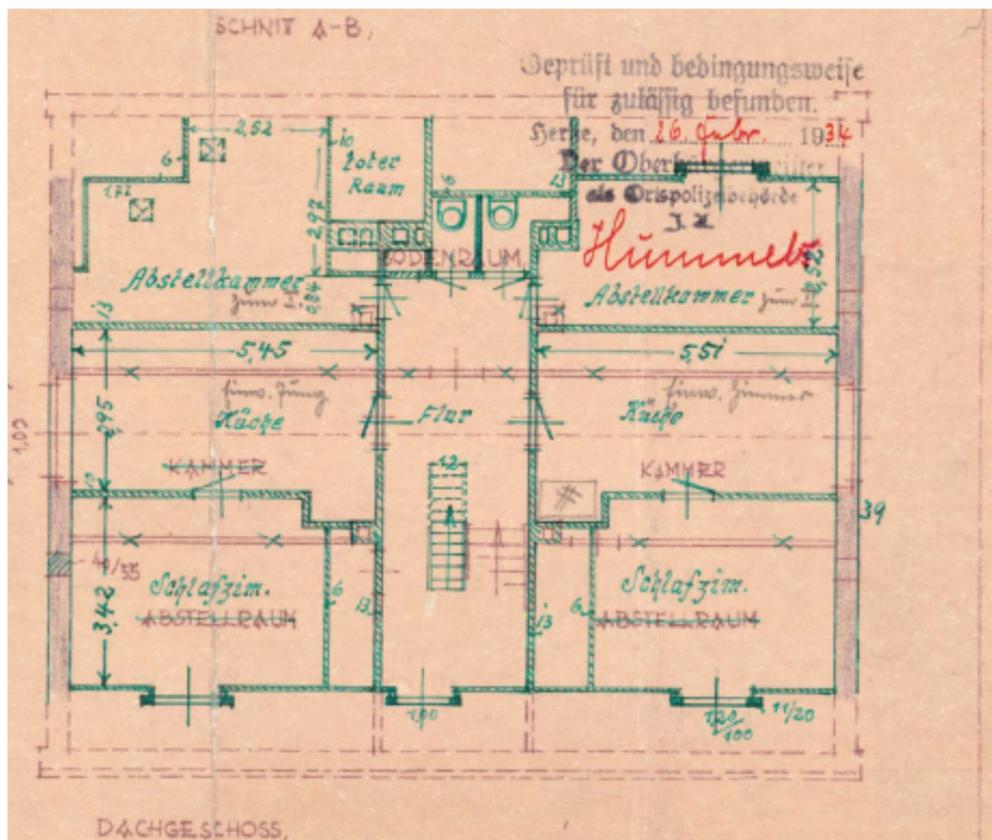
Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen zur tatsächlichen Raumaufteilung. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

### Grundriss Erdgeschoss des Hauses Grenzweg 48a



Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Es bestehen Abweichungen zur tatsächlichen Raumkonzeption. Die Darstellung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

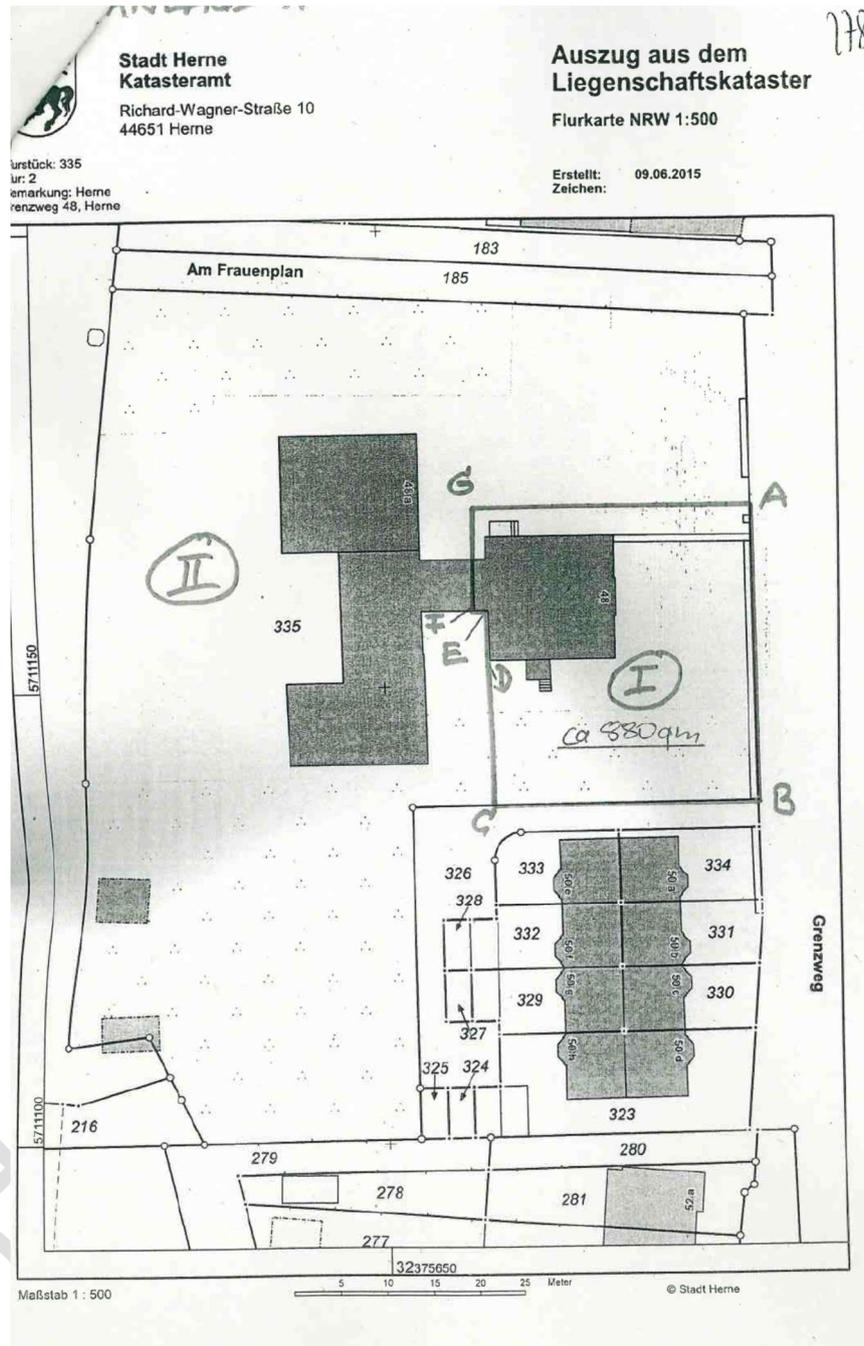
**Grundriss Obergeschoss des Hauses Grenzweg 48a**



Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen zur tatsächlichen Raumaufteilung. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.



## Teilungsplan für veräußertes Teilgrundstück mit aufstehendem Gebäude Grenzweg 48



Die noch zu vermessende Teilfläche I wurde veräußert (Teilungsplan aus der Anlage zum Kaufvertrag UR-Nr. 483/2015 vom 22.09.2015, Notar Horst Nitschke, Gelsenkirchen).  
 Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht und dient nur der Illustration in diesem Gutachten.

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