

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: 05.12.2024
Az.: 10 K 010/24

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

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

80/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück
Manteuffelstraße 2, Bahnhofstraße 123, 44623 Herne,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, Bahnhofstraße
123 nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herne	20112	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Herne	3	52



Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 3**
wurde zum Stichtag 19.11.2024 ermittelt mit rd.

86.000 €

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
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zu den Bewertungsobjekten	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
4.2	Gebäude Bahnhofstraße 123	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan) im Gebäude Bahnhofstr. 123	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
4.2.5	Besondere Bauteile im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	16
4.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	17
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3.....	17
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	17
4.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	17
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit	19
5	Ermittlung des Verkehrswerts	20
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
5.2	Bodenwertermittlung.....	21
5.2.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	22
5.2.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	22
5.2.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentum	23
5.3	Ertragswertermittlung.....	24
5.3.1	Ertragswertberechnung	24
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
5.4	Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten	27

5.4.1	Definition des Immobilienrichtwerts.....	27
5.4.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts	27
5.4.3	Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt	27
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
5.5.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
5.5.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	29
5.5.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
5.5.4	Verkehrswert.....	30

Internetversion

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

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	80/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Manteuffelstraße 2, Bahnhofstraße 123, 44623 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, Bahnhofstraße 123, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet	
Wertermittlungstichtag	19.11.2024	
Ortstermin	19.11.2024	
Katasterangaben	Gemarkung Herne, Flur 3, Flurstück 52	
Grundbuch	Herne, Blatt 20112	
Grundstücksgröße gesamt	688 m ²	
Miteigentumsanteil	80/1.000	
Baujahr des Wohngebäudes (gem. Bauakte)	1914	
Anzahl der Nutzungseinheiten (gemäß Teilungserklärung)	12	
ermittelte Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 90 m ²	
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 3	rd. 20.000 €	
ermittelter Ertragswert	rd. 84.000 €	
ermittelter Vergleichswert	rd. 91.000 €	
Fiktiv unbelasteter Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 3	rd. 86.000 €	
Wert pro m ² - Wohnfläche	rd. 956 €/m ²	

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**
des Wohnungseigentums Nr. 3
Bahnhofstraße 123, 44623 Herne

wurde zum Stichtag 19.11.2024
ermittelt mit rd.

86.000 €

in Worten: sechshundachtzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum ¹ in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Manteuffelstraße 2, Bahnhofstraße 123 44623 Herne
Grundbuch- und Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungsgrundbuch von Herne• Blatt 20112• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses• 80/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück• Gemarkung Herne• Flur 3• Flurstück 52• Hof- und Gebäudefläche, Manteuffelstraße 2 und Bahnhofstraße 123• 688 m²• verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Herne Friedrich-Ebert-Platz 1 44623 Herne
	Auftrag vom 30.08.2024 (Datum des Auftragschreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung i. S. d. § 74a ZVG
Wertermittlungsstichtag:	19.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungsstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	19.11.2024

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

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

- Teilnehmer an den Ortsterminen: Der Eigentümer, anwesende Mieter, die Sachverständige nebst Mitarbeiter
- herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutach-
tenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.06.2024
 - Kopie der Teilungserklärung Urk.-Nr. 275/1999 vom 18.08.1999, Notar Fred Kostka, Herne
- Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500 vom 10.09.2024
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herne vom 10.09.2024
 - Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom 18.09.2024
 - Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom 01.10.2024 vom Fachbereich Soziales der Stadt Herne
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Herne vom 14.10.2024
 - Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 23.09.2024
 - Einsichtnahme der städtischen Bauakte
 - örtlicher Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne und örtlicher Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Herne, gültig vom 01.04.2023 - 31.03.2025

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a ZVG. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 8 Abs. 3 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (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 07.11.2024 über den Ortstermin am 19.11.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin war der Eigentümer anwesend. Der Mieter gestattete eine Besichtigung der Wohnung.

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, sowie den Feststellungen im Ortstermin.

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

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

Stadtinformationen:

Herne liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets zwischen der Stadt Herne und dem Kreis Recklinghausen. Mit rd. 162.000 Einwohnern gehört Herne zu den 20 größten Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt verfügt mit 3.150 Einwohner/km² über die höchste Flächendichte unter den deutschen Großstädten. Herne ist als ehemaliger Bergbaustandort im Revier vom Strukturwandel des Ruhrgebiets betroffen. Die Branchen Logistik, Gesundheitswesen, Maschinenbau und Chemie gehören heute zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen der Stadt. Mit 11,6 % verfügt Herne über die dritthöchste Arbeitslosenquote in der Metropole Ruhr⁴.

Durch die beiden Autobahnen (A 42, A 43) und die Bundesstraße 226 verfügt Herne über günstige Verkehrswege in Nord-Süd und Ost-West-Richtung. Die gute Erreichbarkeit der Flughäfen Dortmund und Düsseldorf wird über das dichte Autobahnnetz im Ruhrgebiet begünstigt. Mit der Lage am Rhein-

³ Internetseite der Stadt Herne – Stand: 31.12.2023

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand 11/2024

Herne-Kanal verfügt Herne über einen Binnenhafen mit Anbindung an den Rhein, die Ems und den Mittelkanal. Der Rhein-Herne-Kanal zählt zu den häufigsten befahrenen Wasserstraßen Europas.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Herne einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust fortsetzen⁵. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁶. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Bochum.....8 km entfernt
Gelsenkirchen... 14 km entfernt
Dortmund.....27 km entfernt
Essen.....24 km entfernt

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

Bundesstraße im Stadtgebiet:

B 226

Autobahnen im Stadtgebiet/Anschlussstellen:

A 42 – Anschlussstelle Herne-Baukau, ca. 1 km entfernt

Bahnhöfe:

Bahnhof Herne, ca. 1 km entfernt

nächster ICE-Bahnhof: Bochum, ca. 12 km entfernt

Flughäfen:

Flughafen Dortmund..... ca. 36 km entfernt

Flughafen Düsseldorf.....ca. 59 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Herne-Mitte, ca. 0,8 km nördlich entfernt vom Herner Zentrum, in Ecklage der Bahnstraße und der Manteuffelstraße. Die Fußgängerzone (Bahnhofstraße) mit einem vielseitigen Branchensortiment und Geschäften des

⁵ vgl. Property Guide Metropole Ruhr 2009 - 2010

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

täglichen Bedarfs befindet sich fußläufig in ca. 350 m Entfernung. Schulen und Ärzte sind in einem Bereich von 1 km in fußläufiger Entfernung vorhanden. Durch die Nähe zum Bahnhof bestehen günstige Anbindungen an den Nah- und Fernverkehr.

Es handelt sich um eine innerstädtisch mittlere bis gute Wohnlage⁷.

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

- gewerbliche Nutzungen (Läden, Lokale, Büros etc.)
- Geschosswohnungen
- Kommunale Verwaltungsstellen
- Bahnhof

Beeinträchtigungen:

in der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein durchschnittlicher Lärmpegel (24 h) durch Straßenverkehr ab 65 bis 69 $L_{den}/dB(A)$ ausgewiesen⁸

Topografie:

eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 36 m (Manteuffelstraße)
ca. 14 m (Bahnhofstraße)
mittlere Tiefe: ca. 21 m

Grundstücksgröße insgesamt: 688 m²
Grundstückszuschnitt: unregelmäßige Grundstücksform (Eckgrundstück)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- fertige Ortsstraßen
- Durchgangsstraßen
- Anliegerstraße (Manteuffelstraße)

Straßenausbau:

- zweispurig ausgebaut
- Fahrbahn aus Bitumen
- befestigte Gehwege mit Betonsteinpflaster, beidseitig vorhanden
- Parkflächen im öffentlichen Straßenraum sind vorhanden

⁷ vgl. Herner Mietspiegel und Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

⁸ vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Gasanschluss
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.06.2024 vor.

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Herne, Blatt 20112 bestehen folgende Eintragungen, die hier nachrichtlich genannt werden:

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke
Insolvenzvermerk, eingetragen am 29.08.2023

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 17.06.2024

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Soziales der Stadt Herne bestehen für das angefragte Objekt keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz bzw. § 16 und 17 Gesetz

zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde wird das Bewertungsgrundstück unter der Bezeichnung „MTLA H/V5 K8 A verfüllter Bachlauf“ im Altlastenkataster der Stadt Herne gemäß § 11 Bundes-Bodenschutz-gesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) geführt.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 23.09.2024 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „von der Heydt II“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Barillon I“ sowie über dem auf Schwefelkies und Bleiglanz verliehenen Bergwerksfeld „Max“ und über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein aktueller einwirkungsrelevanter oberflächennaher Bergbau dokumentiert.

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. Weitere Hinweise sind zu beachten.

mietvertragliche Vereinbarungen:

Das Wohnungseigentum ist vermietet. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt laut Auskunft des Mieters rd. 587,00 €. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde bestehen im Baulastenverzeichnis der Stadt Herne zu Lasten und zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Gemäß Denkmalliste der Denkmalschutzbehörde der Stadt Herne besteht für das Gebäude kein Denkmal-

schutz.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächen-nutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im gemeinsa-men Flächennutzungsplan der Städtereion Ruhr als gemischte Baufläche (MI) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zu-sammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB und ist Bestandteil eines „Allgemeinen Wohn-gebietes“ gemäß § 4 BauNVO. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es besteht eine Baufluchtlinie vom 31.07.1900, die sich entlang der vorderen Gebäudekante erstreckt⁹.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Die baulichen Anlagen wurden gemäß Bau-genehmigung vom 26.08.1913 und Gebrauchsabnahmeschein vom 31.03.1914 errichtet.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde am 26.03.1999 erteilt. Auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 18.08.1999, Urk.-Nr. 275/1999 des Notars Fred Kostka, Herne, wurde an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück Wohnungs-/Teileigentum begründet.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei¹⁰.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

⁹ Im Fluchtlinienplan werden Fluchtlinien festgesetzt, die eine Abgrenzung der Straßen und Plätze von den sonstigen Flächen darstellt.

¹⁰ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Auf dem bebauten Grundstück befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 12 Einheiten (2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und 10 Wohneinheiten). Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Dachgeschoss des Hauses Bahnhofstraße 123. Das Gebäude wird über einen straßenseitigen Gebäudezugang erschlossen. Das zu bewertende Wohnungseigentum ist vermietet.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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 gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht.

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 berücksichtigt. 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.

Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz und über 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. § 45 Abs. 4 BauO NRW (Dichtheit von Abwasseranlagen von bestehenden Hausanschlüssen) sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzaufgaben gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

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

4.2 Gebäude Bahnhofstraße 123

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus 9 Wohnungen in den oberen Geschossen und 2 Läden in den Erdgeschosslagen bebaut. Die Ladeneinheiten verfügen jeweils über separate Eingänge. Die Wohnungen der Manteuffelstraße 2 und Bahnhofstraße 123 werden über jeweils eigene Gebäudezugänge straßenseitig erschlossen. Es wird nur das Gebäude beschrieben, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet. Hinsichtlich der Gebäudemerkmale wird ein mit dem besichtigten Gebäude vergleichbarer Gebäude-/Ausstattungsstandard und Unterhaltungszustand für das nicht besichtigte Wohnhaus unterstellt.

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none">• Mehrfamilienwohnhaus• viergeschossig• voll unterkellert• ausgebautes Dachgeschoss (Mansardgeschoss)
Baujahr:	ca. 1914 (gem. Bauakte)
Erneuerungsmaßnahmen:	geringe oder länger zurückliegende Erneuerungen im Rahmen der Instandhaltung
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich
Barrierefreiheit:	Es besteht ein stufenloser Gebäudezugang. In der Wohnung bestehen unterschiedliche Bodenniveaus.
Energieeffizienz ¹¹ :	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Energetische Sanierungsmaßnahmen wurden am Gebäude nicht vorgenommen.

4.2.2 Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan) im Gebäude Bahnhofstr. 123

Kellergeschoss:

Kellerräume (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 - 3; 8 - 9), 2 Gemeinschaftskeller, Kellerflur

Erdgeschoss:

Ladenlokal (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1)

Teile des Ladenlokals aus Manteuffelstr. 2 (im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet)

¹¹ 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.

1. Obergeschoss:

Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6)

2. Obergeschoss:

Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11)

Dachgeschoss:

Wohnung (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3)

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundament:	vermutlich massiv
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none">• über Kellergeschoss: Massivdecken• Geschossdecken: Holzbalkendecken
Treppen:	<ul style="list-style-type: none">• Geschosstreppen: Massivkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Terrazzobelag; Holzgeländer mit Anstrich• Kellertreppe: Betonkonstruktion ohne Belag
Hausgang(sbereich)/ Treppenhaus/-räume:	<ul style="list-style-type: none">• Eingangstür: Metalltür mit Lichtausschnitt und Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage• Treppenhaus: Putz mit Anstrich, Bodenfliesen im Hauseingangsflur
Fenster:	<ul style="list-style-type: none">• Keller: Metallgitterfenster mit Einfachverglasung• Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion</p> <p><u>Dachform:</u> Mansard- und Walmdach mit Dachaufbauten</p> <p><u>Dacheindeckung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Dachziegel• Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"> • wohnungstypische Ausstattung mit einem Lichtauslass je Raum und ein- bis zwei Steckdosen • Klingel-/Gegensprech- und Türöffneranlage
Heizung:	Gastherme (Etagenheizung) ¹²
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	über Gastherme

4.2.5 Besondere Bauteile im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste einzelne Bauteile:	Dachaufbauten, Balkone, Kelleraußentrepfen
Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Bauschäden/-mängel, Unterhaltungsbesonderheiten ¹³ :	Im Rahmen der Inaugenscheinnahme beim Ortsbesichtigungstermin war neben den altersentsprechenden und gebrauchsmäßigen Abnutzungen kein wesentlicher Instandhaltungs-/Instandsetzungsbedarf am Gemeinschaftseigentum erkennbar.
Zustand des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none"> • altersentsprechender Zustand mit durchgeführten Erneuerungs- und Erhaltungsmaßnahmen, die dem Grad einer laufenden Instandhaltung entsprechen • über die Notwendigkeit von Reparatur- und Schadensbeseitigungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum liegen Informationen vor • die hofseitige Außenanlage war nicht zugänglich

¹² Nach Auskunft des Wohnungseigentümers besteht für die Gasetagenheizung ein Contracting-Vertrag (German Contract) bis zum Jahr 2035. Hierzu lagen keine Vertragsunterlagen vor. In Falle der Übernahme oder Beendigung des Contracting-Vertrags entstehen evtl. Nachteile für den Erwerber, die bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden. Ggf. sind diese gesondert in Ansatz zu bringen.

¹³ Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie ist zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

4.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Einfriedung (Mauer)
- einfache Hof- und Gartenanlage, tlw. befestigt mit Schotter und Betonsteinplatten und ansonsten Rasenfläche mit Aufwuchs

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum liegt im Dachgeschoss des Gebäudes Bahnhofstraße 123.

Wohnfläche: Die Wohnflächenberechnung wurde anhand eines örtlichen Aufmaßes in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 90 m² ermittelt und mit den vorhandenen Grundrissplänen abgeglichen. Die Wohnflächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung/Orientierung: Gemäß Plan ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Diele, innenliegend
- Bad/WC, hofseitig
- Küche, straßenseitig
- Wohnen, straßenseitig
- Schlafzimmer, straßenseitig
- Kinderzimmer, straßenseitig
- Kinderzimmer 2, straßenseitig
- WC-Raum, innenliegend

Dem Bewertungsobjekt ist ein Kellerraum zugeordnet.

4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

- verschiedene Bodenbeläge (Laminat, Fliesen, PVC, Parkett)
- Sanitärräume mit Fliesenbelag

Wandbekleidungen:

- Putz mit Tapete und/oder Anstrich
- Sanitärräume: umlaufend halb- oder raumhoch gefliest

Deckenbekleidungen:

- Küche: Fliesenspiegel an Objektwand
- Putz mit Tapete und/oder Anstrich
- Deckenpaneele

Fenster/-türen:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen (Jahr: 1985)
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • Türblätter (weiß) aus Holz oder Holzwerkstoffen • Holzzargen • Drücker und Beschläge in einfacher Ausstattung
sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none"> • Tageslichtbad mit weißen Sanitärobjekten (Waschbecken, Einbauwanne), Armaturen aus Chrom; Raumhöhe: 1,95 m • WC-Raum mit weißen Sanitärobjekten (Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten)
Grundrissgestaltung:	funktionale Raumaufteilung
Belichtung:	herkömmliche Fensterbelichtung
Zustand des Sondereigentums:	überwiegend ältere Ausstattung in einfachem Standard, die den Mindestanforderungen an zeitgemäßes Wohnen (Heizung, Fenster mit Isolierverglasung, Bad, WC) entsprechen

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) waren nicht feststellbar.
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine bekannt
Erhaltungsrücklage:	nicht bekannt
Hausgeld ¹⁴ :	nicht bekannt

¹⁴ Gemäß § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen. Diese monatlichen Vorschüsse auf Grundlage eines von der Eigentümerversammlung beschlossenen Wirtschaftsplans werden als Hausgeld bezeichnet. Geldsumme, aus der notwendige Instandsetzung / Instandhaltung, ggf. auch die modernisierende Instandsetzung, am gemeinschaftlichen Eigentum zukünftig finanziert werden.

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Das 1914 errichtete Wohn- und Geschäftshaus mit zwei separaten Gebäudeeingängen liegt an einer Durchgangsstraße, ca. 350 m vom Bahnhof Herne entfernt. Die Wohnlageeinstufung erfolgt auf der Grundlage des örtlichen Mietspiegels und entsprechend der vorgenommenen Einordnung im örtlichen Grundstücksmarktbericht als einfache Wohnlage. Aufgrund der fußläufigen Entfernung zur Fußgängerzone im Stadtteil Herne-Mitte befindet sich das Bewertungsobjekt in einer innerstädtisch zentralen Lage. Die Gesamtanlage macht in den besichtigten Bereichen einen überwiegend einfachen jedoch normal instand gehaltenen Eindruck. Über Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bezüglich erforderlicher Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum liegen keine Erkenntnisse vor.

Das Bewertungsobjekt weist für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke Nutzungsmöglichkeiten auf, die einfachen Wohnansprüchen genügen. Aufgrund des Objektzustand und -lage sowie der Lage am Grundstücksmarkt wird die Marktgängigkeit als noch gegeben eingestuft.

Im Auswertungszeitraum 2023 wurde für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ ein Rückgang von ca. 20 % bei den Fallzahlen und ein Preisrückgang von ca. 6 % im Vergleich zum Vorjahr registriert¹⁵.

den.

¹⁵ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für den 80/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück Manteuffelstraße 2 und Bahnhofstraße 123 in 44623 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Kellerraum des Hauses Bahnhofstraße 123, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herne	20112	1	Herne	3	52	688 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbau-rechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹⁶:

- 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.

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

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

¹⁶ § 7 ImmoWertV

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

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

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁷.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁸.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Im vorliegenden Fall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwerts der betreffenden Richtwertzone.

¹⁷ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁸ § 14 (2) ImmoWertV

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Herne
Ortsteil	Baukau-Ost
Bodenrichtwertnummer	426
Bodenrichtwert	280 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II - V
Geschossflächenzahl	1,2
Tiefe	40 m

5.2.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	19.11.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	gemischte Nutzung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Geschosszahl	4
Grundstücksfläche	688 m ²

5.2.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	280,00 €/m ²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
GFZ	1,2	2,6	× 1,30	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Mischbaufläche	Mischbaufläche	× 1,00	

Vollgeschosse	2 - 4	3	×	1,00	
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	364,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts					
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert			=	364,00 €/m²	
Fläche			×	688 m ²	
Bodenwert			=	250.432,00 €	
				<u>rd. 250.430,00 €</u>	

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 insgesamt rd. **250.430 €**.

5.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentum

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 80/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	250.430,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 80/1.000
anteiliger Bodenwert gesamt	= 20.027,20 €
	<u>rd. 20.000,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 insgesamt rd. **20.000 €**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	WEG Nr. 3 - DG	rd. 90 m ²	6,50	585,00	7.020,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.020,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.802,40 €
jährlicher Reinertrag	= 5.217,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,50 % von 20.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 700,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.517,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,212
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 64.204,13 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 20.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 84.204,13 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 84.204,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 84.204,13 €
	rd. 84.000,00 €

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes ermittelt. Die Berechnung wurde überschlägig in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung erstellt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Herne vom 01.04.2023 bis 31.03.2025 als mittelfristiger Durchschnittswert der entsprechenden Baujahresklasse und Wohnungsgröße abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV zugrunde gelegt, die auch im Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen werden.

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	Whg. = 420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	13,80 x 90 m ² = 1.242,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 7.020,00 €	----	= 140,40
Summe			1.802,40 (ca. 26 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne in einer Spanne von 1,0 – 8,0 % angegeben. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wurde entsprechend des im Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne veröffentlichten Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentum ermittelt¹⁹. Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und -größe, der Objektlage sowie der Restnutzungsdauer und der Lage am Grundstücksmarkt ein objektartenspezifischer Liegenschaftszinssatz von 3,5 % als angemessen angesetzt.

¹⁹ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Aufgrund der länger zurückliegenden Erneuerungen, die dem Grad einer laufenden Instandhaltung entsprechen wird die Restnutzungsdauer mit 20 Jahren angesetzt.

besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 ImmoWertV)²⁰.

²⁰ Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze (vgl. 6.2 [8]). Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzungs- und Reparatur- oder Fertigstellungsmaßnahme anfallenden Kosten oder Aufwendungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

5.4 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

5.4.1 Definition des Immobilienrichtwerts

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

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

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	19.11.2024
Baujahr	1914
Wohnfläche (m ²)	rd. 90 m ²
Ausstattung	einfach/mittel
Balkon	nicht vorhanden
Wohnlage	6
Anzahl Vollgeschosse	4
Gebäudeart	MFH
Mietsituation	vermietet

5.4.3 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis des vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten und im Grundstücksmarktbericht beschriebenen Modells ermittelt und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des zu bewertenden Wohnungseigentums angepasst²¹.

²¹ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.310 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	19.11.2024	× 1,000
Richtwertzone	3	3	× 1,000
Baujahr	1959	1914	× 1,027
Wohnfläche (m ²)	50 - 80	90	× 1,082
Ausstattung	mittel (5)	einfach - mittel (6)	× 0,900
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	× 0,953
Wohnlage	mittel (5)	einfach/mittel (6)	× 0,949
Anzahl Vollgeschosse	1 - 3	4	× 0,949
Gebäudeart	MFH	MFH	× 1,000
Mietsituation	unvermietet	vermietet	× 0,938
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			= 1.054,73 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	= 1.054,73 €/m ²
Wohnfläche	× 90 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 94.925,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²²	- 4.000,00 €
Vergleichswert	= 90.925,70 € rd. 91.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 rd. **91.000 €** ermittelt.

²² Grundrissbesonderheiten in der Wohnung (unterschiedliche Bodenniveaus, nicht barrierefreie Übergänge), die beim Ertragswertverfahren im Mietansatz berücksichtigt sind, erfolgt im Vergleichswertverfahren der Abschlag pauschal.

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit **rd. 91.000 €**,
der Ertragswert mit **rd. 84.200 €**
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. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird bezüglich der zu bewertenden Objektart dem Ertragswert das Gewicht 1,00 und dem Vergleichswert das Gewicht 0,50 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** = 1,00
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = 1,00

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[91.000 \text{ €} \times 0,50 + 84.000 \text{ €} \times 1,00] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{\underline{86.000 \text{ €}}}$.

5.5.4 Verkehrswert

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert** für den 80/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück Manteuffelstraße 2 und Bahnhofstraße 123 in 44623 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Kellerraum des Hauses Bahnhofstraße 123, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herne	20112	1	Herne	3	52	688 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 mit rd.

86.000 €

in Worten: sechszwanzigtausend Euro

geschätzt.

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist 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 Gebäudes mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Foto Nr. 2 – Außenansicht Hauseingangsbereich



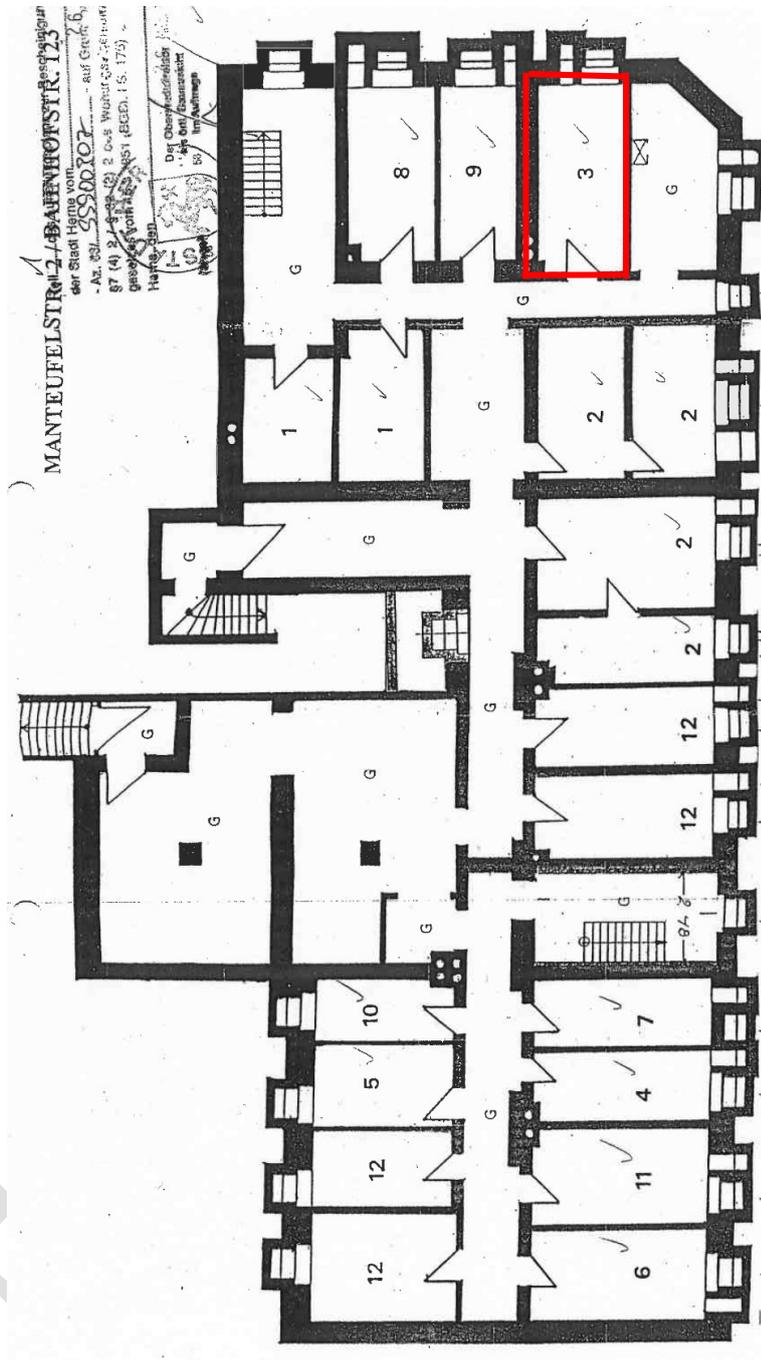
Foto Nr. 3 – Innenansicht Hauseingangsbereich/Treppenhaus



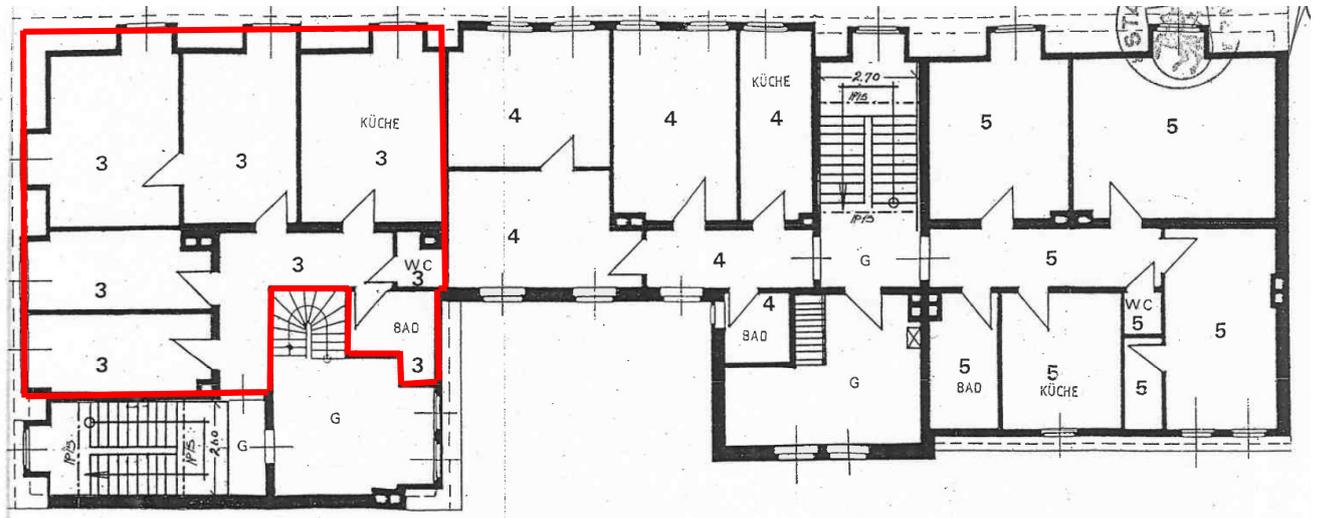
Foto Nr. 4 – Innenansicht Treppenhaus



Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstabgerecht)



Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Die tatsächliche Aufteilung kann vom dargestellten Grundriss abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Dachgeschoss mit Kennzeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 4

Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Die tatsächliche Aufteilung weicht vom dargestellten Grundriss ab. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Alle dem Gutachten beigelegten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen.

Aus diesen Gründen 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.