

# Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGH-118-24-HE

Grundstück:

Castroper Straße 314  
44627 Herne

Flur 14

Flurstücke 60 und 250

Gemarkung Holthausen

Grundbuchblatt 1424 von Herne



Auftraggeber:

Amtsgericht Herne  
Friedrich-Ebert-Platz 1  
44623 Herne

Geschäftsnummer:

010 K 012/24

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Holthausen, Flur 14, Flurstücke 60 und 250, Castroper Straße 314 in 44627 Herne, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Donnerstag, 31.10.2024, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag: 31. Oktober 2024

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

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN  
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR  
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

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

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



b.v.s  
Sachverständige  
Mitglied im Landesverband  
Nordrhein-Westfalen  
offiziell bestellter und vereidigter sowie  
zuständiger Sachverständiger u. V.

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

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

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

Steuernummer: 336/5180/3511

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

**1.0 Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.0</b>	<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<b>2</b>
1.1	Einleitung: .....	3
1.2	Grundlagen: .....	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen: .....	6
<b>2.0</b>	<b>Grundstückbeschreibung:</b> .....	<b>9</b>
2.1	Stadtplan: .....	11
2.2	Luftbild: .....	12
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte: .....	13
2.4	Grundbuch: .....	14
2.5	Behördliche Auskünfte: .....	15
2.6	Ermittlung des Bodenwerts: .....	18
2.6.1	Bodenrichtwert: .....	18
2.6.2	Bodenwertfeststellung: .....	19
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: .....	20
<b>3.0</b>	<b>Baubeschreibung:</b> .....	<b>21</b>
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts: .....	22
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung: .....	25
3.3	Baulicher Zustand/Schäden: .....	26
3.4	Restnutzungsdauer: .....	28
3.5	Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche: .....	29
<b>4.0</b>	<b>Wertermittlung des bebauten Grundstücks:</b> .....	<b>33</b>
4.1	Ermittlung des Ertragswerts: .....	37
4.1.1	Mietsondierung: .....	37
4.1.2	Bewirtschaftungskosten: .....	38
4.1.3	Liegenschaftszinssatz: .....	39
4.1.4	Ertragswertberechnung: .....	40
<b>5.0</b>	<b>Verkehrswerte (Marktwerte):</b> .....	<b>42</b>
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag: .....	42
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag: .....	43
<b>6.0</b>	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte:</b> .....	<b>44</b>
<b>7.0</b>	<b>Fotoanlage:</b> .....	<b>45</b>
<b>8.0</b>	<b>Baupläne:</b> .....	<b>50</b>

## 1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Herne vom 02.09.2024 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 1424 von Herne, Gemarkung Holthausen, Flur 14, Flurstücke 60 und 250, Castroper Straße 314 in 44627 Herne, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 31.10.2024 um 10:00 Uhr, ein Ortstermin statt, bei dem, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, der Zutritt in das Objekt nicht ermöglicht wurde. Das Objekt konnte lediglich von außen in Augenscheinen genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Herne der Grundbuchauszug mit Abdruck vom 24.06.2024 als Kopie zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurde mir vom Bauordnungsamt der Stadt Herne die Bauakte zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte konnten von mir im Rahmen des Ortstermins nicht auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden, da, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, der Zutritt in das Objekt nicht ermöglicht wurde. Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche wird anhand der vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte ermittelt. Ich weise aber trotzdem darauf hin, dass dadurch geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 31.10.2024.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich, laut Bauakte, um ein vollständig unterkellertes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Mansardgeschoss) sowie einem eingeschossigen Anbau, mit, laut Klingelschild, sechs Wohnungen zuzüglich eines Ladenlokals im Erdgeschoss sowie fünf Fertigteil-Garagen im Hof. Dem äußeren Anschein nach ist das Objekt vollständig leerstehend.

Die Aufteilung rechts und links bei den Wohnungen in den oberen Geschossen des Wohn- und Geschäftshauses ist jeweils mit Sicht vom Treppenhaus ausgesehen.

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

Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst die zu bewertenden Grundstücke, einschließlich ihrer Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

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

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

## **1.2 Grundlagen:**

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Herne
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Herne vom 24.06.2024
- 1) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 2) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023.
- 3) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 4) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 5) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl., S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 6) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 7) Einschlägige DIN-Normen:  
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 8) Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag
- 9) qualifizierter Mietspiegel der Stadt Herne, Stand: 01.01.2023
- 10) Einschlägige Fachliteratur:
  - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
  - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" [2018]: 8. Auflage;

### **1.3 Sonstige Vorbemerkungen:**

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

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

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

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

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

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

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

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

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

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien, lautet:

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

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

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

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

**Besonderer Hinweis:**

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

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

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

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

## 2.0 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Herne, einer Großstadt mit ca. 156.000 Einwohnern im nördlichen Ruhrgebiet des Regierungsbezirks Arnsberg. Mit einer Größe von ca. 51,41 km<sup>2</sup> ist Herne, nach Offenbach, die der Fläche nach zweitkleinste Großstadt Deutschlands, wobei sie aber die drittgrößte Bevölkerungsdichte aller Städte in Deutschland aufweist. Herne liegt zwischen Bochum und Recklinghausen auf dem südlichen Talhang der breiten Emscherniederung inmitten einer Bergbau- und Industrielandschaft. Früher war Herne eine wichtige Bergbaustadt. Bekannt waren dabei die Zechen Shamrock, Constantin, Mont Cenis und Friedrich der Große. Herne ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher eine wichtige Bergbaustadt, mit vier großen Zechen im Stadtgebiet. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Herne, einhergehend mit einer hohen Arbeitslosigkeit. Zurzeit ist die Stadt Herne, dabei sich wirtschaftlich neu auszurichten zu einem dienstleistungsorientierten Wirtschaftsstandort. Die kreisfreie Stadt Herne besteht in ihrer jetzigen Ausdehnung seit dem 01.01.1975, als die damalige Stadt Wanne-Eickel in die Stadt Herne eingegliedert wurde. Herne besteht seitdem aus den vier Stadtbezirken (Stadtteilen) Wanne, Eickel, Herne-Mitte und Sodingen. Herne besitzt einen Binnenhafen am Rhein-Herne-Kanal mit Verbindung zum Rhein und über den Dortmund-Ems-Kanal zur Ems, sowie zum Mittellandkanal. Außerdem verfügt Herne über zwei Bahnhöfe, den Hauptbahnhof Wanne-Eickel mit Anschluss an den Fernverkehr, sowie den Bahnhof Herne.

Das zu bewertende Objekt liegt östlich in der Stadt Herne, im Ortsteil Holthausen des Stadtbezirks Sodingen und ist ca. 4,5 km vom Stadtzentrum Herne entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird von der Castropfer Straße, einer öffentlichen Hauptstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 1.099 m<sup>2</sup> in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 4,5 km von Herne-Zentrum

ca. 2,0 km von der A 42, Anschlussstelle Herne-Börnig

ca. 6,5 km von der A 43, Kreuz Herne

ca. 6,4 km vom Bahnhof Herne  
 ca. 4,0 km vom Hauptbahnhof Castrop-Rauxel  
 entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Mansardgeschoss) und einem eingeschossigen Anbau, mit, laut Klingelschild, sechs Wohnungen zuzüglich eines Ladenlokals im Erdgeschoss sowie fünf Garagen im Hof bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer geschlossenen, zwei- bis dreigeschossigen Wohn- bzw. Mischbebauung (Mehrfamilienhäuser mit Ladenlokal im Erdgeschoss) sowie einem Supermarkt. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

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

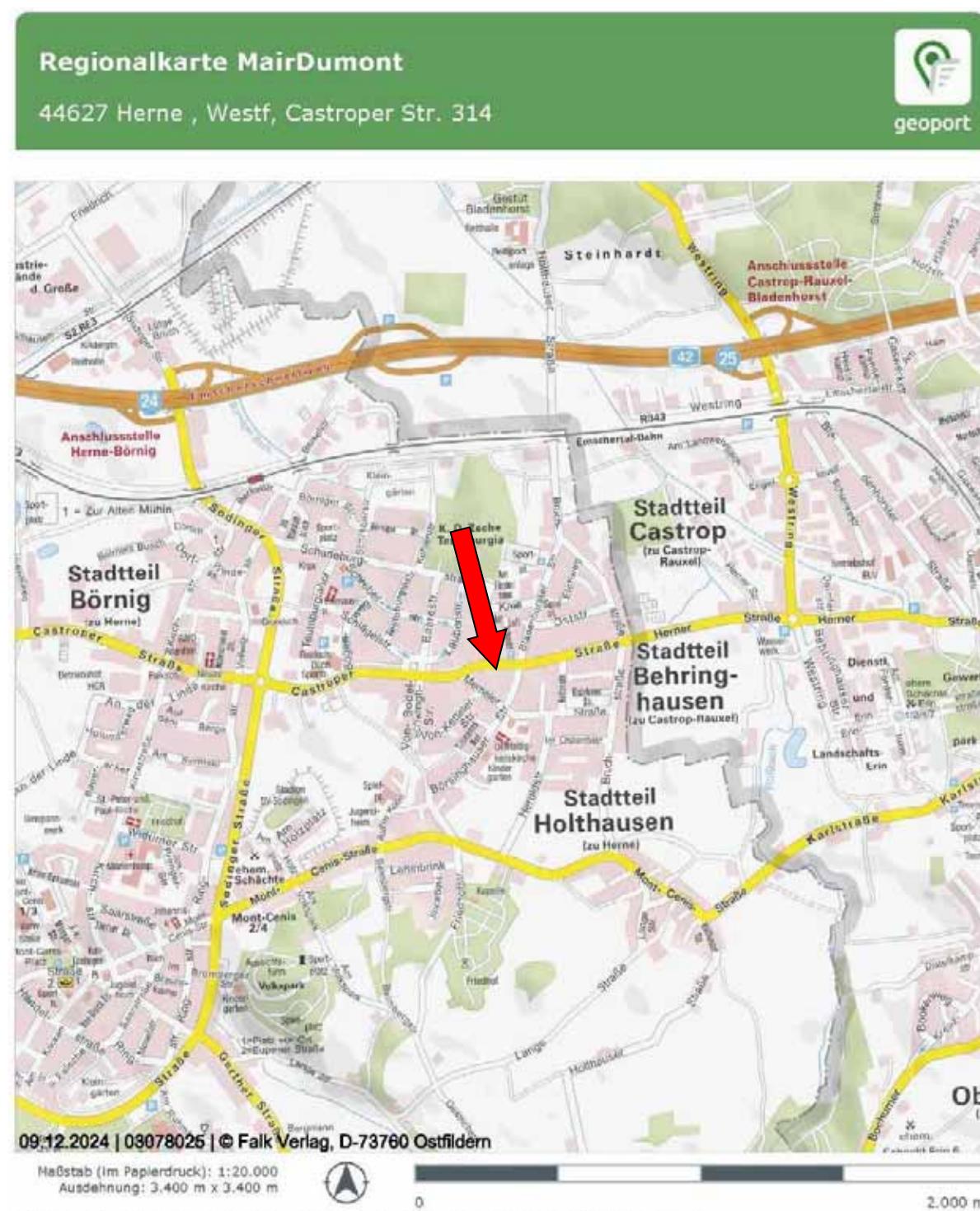
Die Versorgung des Objekts, wie Gas, Wasser, Strom und Telefon, ist, aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, nicht bekannt geworden. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Die Abmessungen der Flurstücke sowie deren Bebauung ergeben sich wie folgt:

<b>Flurstück</b>	<b>mittlere Breite in m</b>	<b>mittlere Tiefe in m</b>	<b>Bebauung in %</b>
60	18,5	25,0	82 %
250	14,0	48,0	31 %

## 2.1 Stadtplan:



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

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

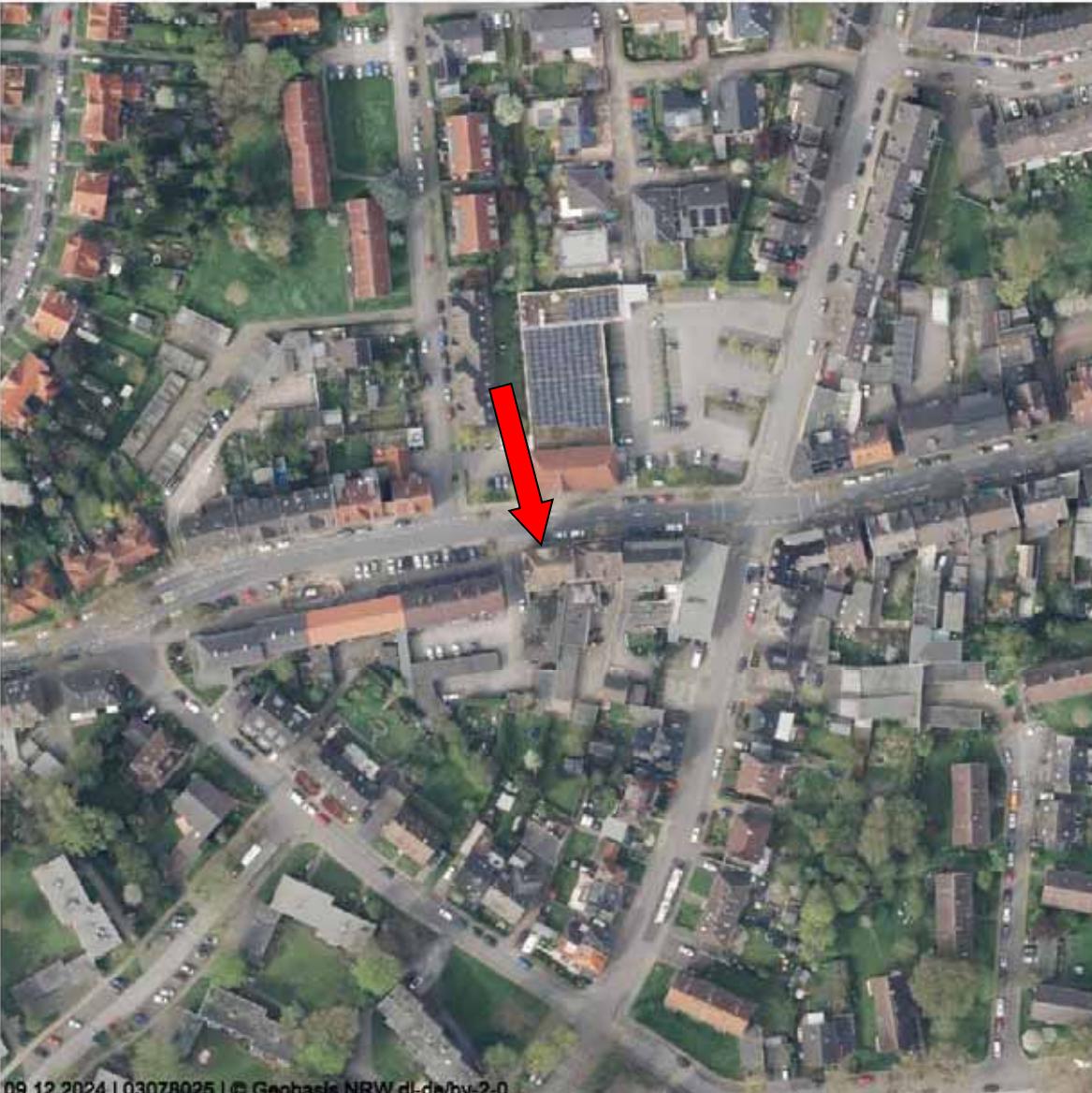
Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

## 2.2 Luftbild:

**Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen**  
44627 Herne , Westf, Castroper Str. 314





09.12.2024 | 03078025 | © Geobasis NRW dl-de/by-2-0

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

 0 200 m

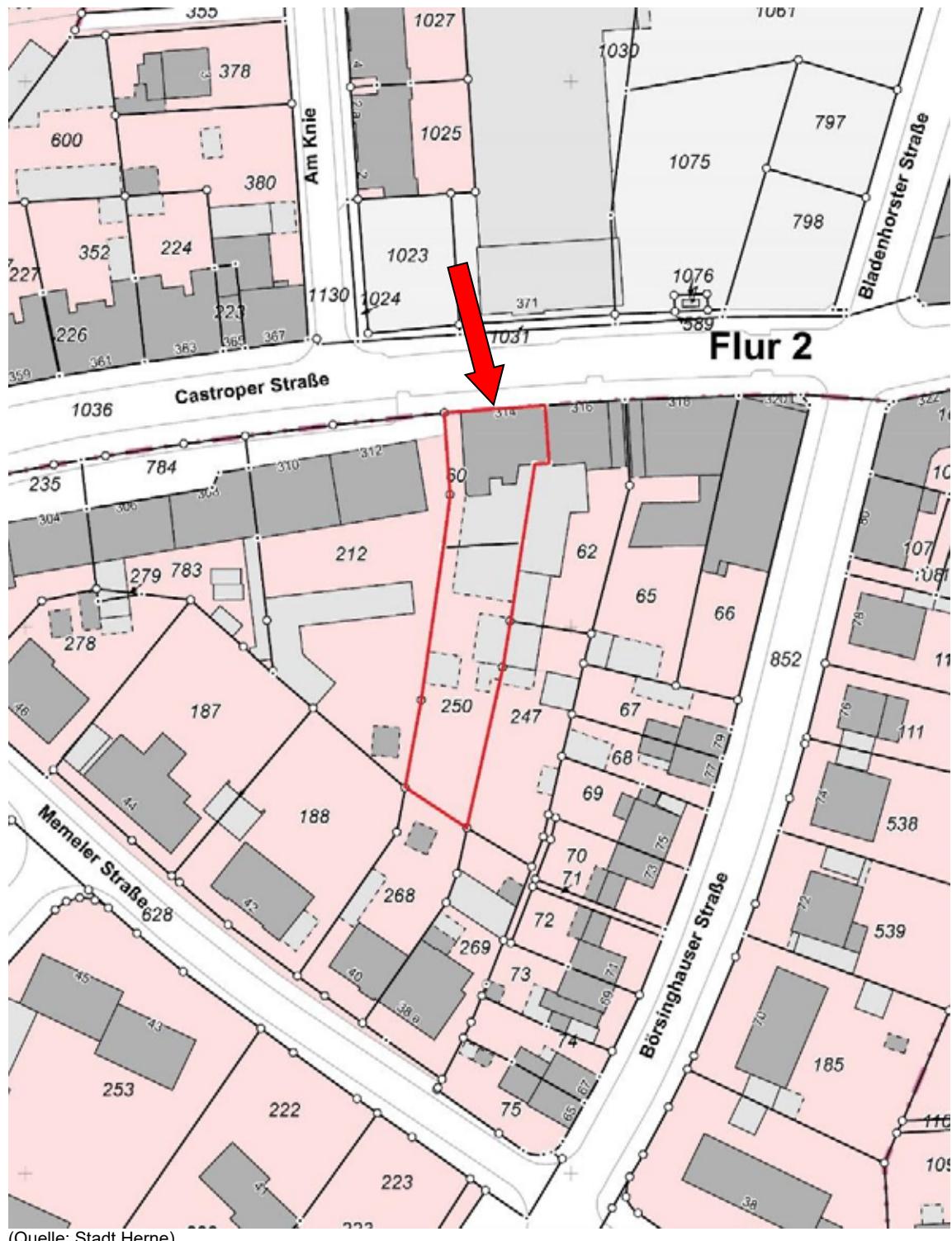
**Orthophoto/Luftbild in Farbe**  
Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgerechte Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt,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

**Datenquelle**  
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Belegungsgebiet)

 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03078025 vom 09.12.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport-Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHEIPER, WESTRING 303, 44629 HERNE  
[www.sv-scheiper.de](http://www.sv-scheiper.de)

## 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



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

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

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

## 2.4 Grundbuch:

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Herne: Blatt 1424

Gemarkung: Holthausen

Flur: 14

Flurstück:	Größe in m <sup>2</sup> :	Wirtschaftsart und Lage:
60	423	Gebäude- und Freifläche, Castroper Straße 314
250	676	Gebäude- und Freifläche, Castroper Straße 314

### Eintragungen in Abteilung II

#### des Grundbuchs:

#### Ifd. Nr. 1 bis Ifd. Nr. 5:

wurden jeweils gelöscht

#### Ifd. Nr. 6 / beide Flurstücke betreffend:

Bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung für eine Firma in Luxemburg. Bezug: Bewilligung vom 16.12.2022 (UVZ-Nr. 723/2022 K, Notar aus Berlin). Die Abtretung des vorgemerkteten Anspruchs ist ausgeschlossen. Eingetragen am 06.02.2023.

#### Ifd. Nr. 7 / beide Flurstücke betreffend:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne, 010 K 012/2024). Eingetragen am 24.06.2024.

### Eintragungen in Abteilung III

#### des Grundbuchs:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

## 2.5 Behördliche Auskünfte:

### Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich 52 – Kataster und Geoinformation, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass zu Lasten der aufgeführten Flurstücke – Castroper Straße 314, Gemarkung Holthausen, Flur 14, Flurstücke 60, 250, im Baulistenverzeichnis keine Baulasteintragungen vorhanden sind.

### Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass im Altlastenkataster/-verzeichnis für die Adresse Castroper Straße 314 – Gemarkung Holthausen, Flur 14, Flurstück 60 und 250, keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass dort Altlasten vorhanden sind.

### Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung – Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt / Grundstück (Castroper Straße 314 in Herne) derzeit nicht als Bau- oder Garten- oder Bodendenkmal registriert ist und sich nicht in einem Denkmalbereich befindet. Umgebungsschutz besteht nicht.

### Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Soziales (41/4) - Wohnungsaufsicht, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Objekt Castroper Straße 314 in 44627 Herne keine öffentlichen Mittel bewilligt wurden. Es bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in der zurzeit gültigen Fassung.

### Erschließungskosten:

Das Grundstück liegt, laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herne - Fachbereich Tiefbau und Verkehr - an der fertiggestellten Erschließungsanlage Castroper Straße. Erschließungskosten nach dem BauGB fallen hier nicht mehr an. Beiträge nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG NW) werden nicht mehr erhoben.

**Kanalanschlusskosten:**

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

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

**Planungsrechtliche Festsetzungen:**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, liegt das zu bewertende Grundstück Castroper Straße 314, Gemarkung Holthausen, Flur 14, Flurstücke 60 und 250, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht keinem Baugebiet der BauNVO und ist als „Gemengelage“ zu bezeichnen.

**Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:**

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass nach Prüfung der Akte Castroper Straße 314 Folgendes vorliegt: Bauordnungsrechtliche Beschränkungen sind auf Grund der vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar, der Bauordnung liegen auch keine aktuellen Vorgänge zu der Liegenschaft vor.

**Bergbauauskunft:**

Nach schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Teutoburgia“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Teutoburgia“ ist eine Firma in Essen.

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

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerks-eigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage, wird jedoch mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Auskunfts-bereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangen sen-kungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Her-Teuto“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine Firma in Herne. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasser-stoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der bean-tragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

## **2.6 Ermittlung des Bodenwerts:**

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 40 (2) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

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

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

### **2.6.1 Bodenrichtwert:**

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Herne, auf

**250,00 €/m<sup>2</sup>**

für das zu bewertende Grundstück, bei einer drei- bis fünfgeschossigen Mischbaufläche mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 und einer Grundstückstiefe von 40 m, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

Eine Preisseigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2024) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

## 2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen GFZ von 1,53, gegenüber der ausgewiesenen GFZ mit 1,2 vom zonalen Bodenrichtwert, wird ein Zuschlag in Höhe von 14 % für den vorderen Grundstücksbereich bis zu einer Tiefe von 40 m und mit einer Fläche von rund 624 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Der rückwärtige Grundstücksbereich ab einer Tiefe von 40 m und mit einer Fläche von rund 475 m<sup>2</sup>, wird sachverständigenseits als Hausgartenarrondierungsfläche mit 35 % des ausgewiesenen Bodenrichtwerts in Ansatz gebracht.

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

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2024:	250,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

vorderer Grundstücksbereich betreffend

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen GFZ, in Höhe von rund 14 %

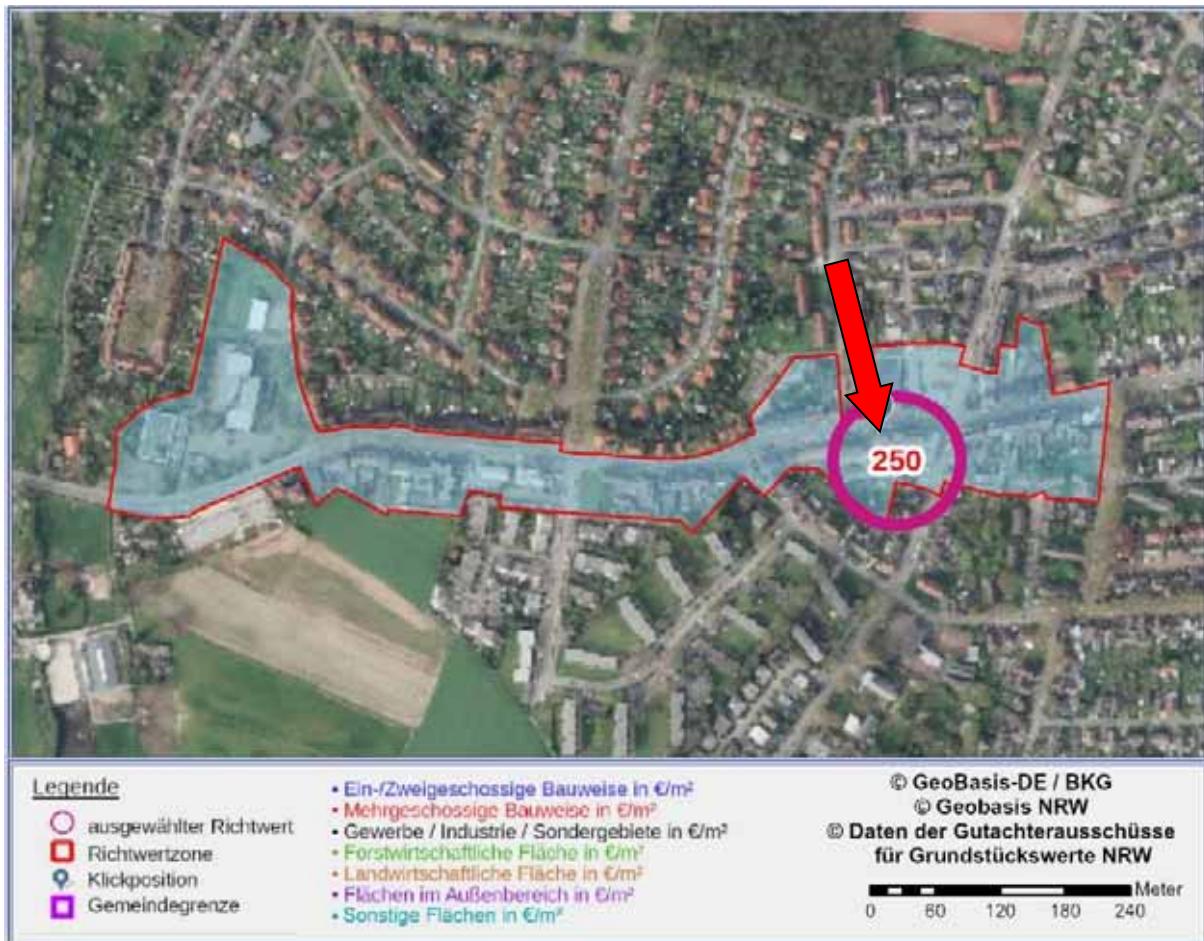
$$\begin{array}{rcl}
 250,00 \text{ €/m}^2 \times 14 \% & = & 35,00 \text{ €/m}^2 \\
 \hline
 & & 285,00 \text{ €/m}^2
 \end{array}$$

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

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
vorderer Grundstücksbereich	624 m <sup>2</sup>	285,00 €/m <sup>2</sup>	= 177.840,00 €
rückwärtiger Grundstücksbereich	475 m <sup>2</sup>	250,00 €/m <sup>2</sup> x 35 %	= 41.560,00 €
			= 219.400,00 €

**Bodenwert Flurstücke 60 und 250 gesamt rund = 219.400,00 €**

## 2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



**Quelle:**

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

**Aktualität:**

01.01.2024

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.

### **3.0 Baubeschreibung:**

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

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

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

### 3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich, laut Bauakte, um ein vollständig unterkellertes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Mansardgeschoss) sowie einem eingeschossigen Anbau, mit, laut Klingelschild, sechs Wohnungen zuzüglich eines Ladenlokals im Erdgeschoss sowie fünf Fertigteil-Garagen im Hof. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde ursprünglich, laut Bauakte, ca. 1914 in konventionell massiver Mauerwerksbauweise errichtet sowie ca. 1970 in Teilbereichen an- und umgebaut. Das Dachgeschoss (Mansardgeschoss) ist augenscheinlich ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und mit einem Mansarddach versehen, welches mit Tonziegeln gedeckt ist. Die Außenwandflächen sind verputzt und gestrichen bzw. in Teilbereichen mit Riemchen versehen. Die Beheizung und Warmwasserbereitung ist unbekannt, laut Bauakte befindet sich jedoch im Kellergeschoss eine Warmwasserzentralheizung mit ölbefeuertem Kessel. Die Fenster sind größtenteils aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie teilweise mit Kunststoffrollläden ausgestattet, teilweise sind einfachverglaste Stahlfenster vorhanden. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind unbekannt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, dreigeschossig mit Mansarddach und eingeschossigem Anbau; das Dachgeschoss (Mansardgeschoss) ist augenscheinlich zu Wohnzwecken ausgebaut
Unterkellerung:	das Wohn- und Geschäftshaus sowie auch der Anbau sind, laut Bauakte, vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1914 (laut Bauakte); ca. 1970 an- und umgebaut sowie nachträglich teilrenoviert; Rest unbekannt

Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk, verputzt und gestrichen bzw. mit Riemchen versehen; Rest unbekannt
Geschossdecken:	unbekannt
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	unbekannt
Treppen:	unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	laut Bauakte konventionell errichtete Dachstuhlkonstruktion als Mansarddach mit Tonziegeln; das Dachgeschoss (Mansardgeschoss) ist augenscheinlich zu Wohnzwecken ausgebaut; Flachdach beim Anbau; Rest unbekannt
Dachentwässerung:	über Rinnen und Fallrohre
Fenster:	größtenteils Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Kunststoffrollläden; teilweise Stahlfenster mit Einfachverglasung im Ladenlokal; Dachflächenfenster; tlw. Glasbausteinfenster; Rest unbekannt

Haustür:	Metalltür mit Glaseinsatz und feststehendem Seitenteil mit Glaseinsatz
Innentüren:	unbekannt
Oberböden:	unbekannt
Wandverkleidungen:	unbekannt
Deckenverkleidungen:	unbekannt
Elektro-Installation:	unbekannt
Sanitär-Installationen:	unbekannt
Aufzug:	unbekannt
Heizung/Warmwasserbereitung:	unbekannt; laut Bauakte Warmwasserzentralheizung mit ölbefeuertem Kessel, welche sich im Kellergeschoß befindet
Hausanschlüsse:	unbekannt
Besondere Ausstattung:	Markise, SAT-Schüssel; Rest unbekannt

### **3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:**

#### **Außenanlagen:**

Die Erschließung zum Hauseingang an der Nordfassade des Wohn- und Geschäftshauses erfolgt vom Gehweg aus über eine Stufe bzw. zum Eingang des Ladenlokals vom Gehweg aus über vier Stufen. An der Westfassade des Anbaus befindet sich ein direkter Eingang zur Anlieferung. Die seitliche Wegefläche ist im vorderen Bereich gepflastert bzw. angrenzend, bis zu den Garagen im Hof, asphaltiert. Die fünf Fertigteil-Garagen im Hof wurden, laut Bauakte, ca. 1972 errichtet und aufgestellt. Zwischen der 3er- und 2er-Garage befindet sich eine doppelflügelige Holztür, die zur Abtrennung dient. Hinter dieser Tür befindet sich, im linken Bereich, ein Unterstand aus Holz mit einer Eindeckung aus Wellasbestplatten, der Boden hier ist plattierte. Die nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche im angrenzenden, hinteren Bereich ist mit Rasen gesät.

#### **Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich, laut Bauakte, um ein vollständig unterkellertes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Mansardgeschoss) sowie einem eingeschossigen Anbau, mit, laut Klingelschild, sechs Wohnungen zuzüglich eines Ladenlokals im Erdgeschoss sowie fünf Fertigteil-Garagen im Hof. Dem äußeren Anschein nach ist das Objekt vollständig leerstehend. Die Aufteilung rechts und links bei den Wohnungen in den oberen Geschossen des Wohn- und Geschäftshauses ist jeweils mit Sicht vom Treppenhaus ausgesehen.

Laut Bauakte teilen sich das Ladenlokal im Erdgeschoss, mit Räumlichkeiten im Kellergeschoss des Anbaus sowie die Wohnungen in den oberen Etagen, wie folgt, auf: Das Ladenlokal im Erdgeschoss aus Verkaufsraum, Büro, Bearbeitungsraum, Kühlraum, Anlieferung, Flur, zwei WCs und Personal zuzüglich im Kellergeschoss aus Flur, Auffanglager, Aggregatraum, Papier, Kühlraum und Lager. Die Wohnung im 1. Obergeschoss links aus Flur, Küche, Bad und einem Zimmer. Die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts aus Flur, Bad, WC, Küche und vier Zimmer. Die Wohnung im 2. Obergeschoss links aus zwei Fluren, Bad, Küche und drei Zimmer. Die Wohnung im 2. Obergeschoss rechts aus Flur, Küche, Bad und zwei Zimmer. Die genaue Aufteilung der vermuteten Wohnungen im Dachgeschoss ist nicht bekannt.

Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung der Wohnungen, laut Bauakte, dem bau-jahrtypischen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen, wobei in einigen Wohnungen gefangene Räume vorhanden sind. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten in den Wohnungen sind in normalem Maße vorhanden. Näheres ist der Fotoanlage sowie den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

### **3.3 Baulicher Zustand/Schäden:**

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

An dem zu bewertende Objekt konnte folgender Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

- An den Scheiben der Schaufenster sind Graffitis fachgerecht zu entfernen.
- An den Fassadenflächen des Anbaus sind Risse erkennbar.
- Teilweise fehlt die Verkleidung an der Traufe des Anbaus.
- Die Gitter an den Fenstern des Anbaus sind teilweise verbogen.
- Die Garagentore sind fachgerecht malermäßig instand zu setzen.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **8.000,- € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben konnte von dem Unterzeichner das Objekt nicht von innen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines dort möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus erfolgt in der weiteren Wertermittlung in Form eines Sicherheitsab- schlags.

### 3.4 Restnutzungsdauer:

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

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

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeföhrten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Mansardgeschoss) und einem eingeschossigen Anbau sowie fünf Fertigteil-Garagen zu beurteilen. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde ursprünglich, laut Bauakte, ca. 1914 errichtet sowie ca. 1970 nachträglich in Teilbereichen an- und umgebaut sowie teilrenoviert. Die Fertigteilgaragen wurden laut Bauakte ca. 1972 errichtet und aufgestellt. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **25 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei dem Haus bzw. 60 Jahren bei den Garagen, zugrunde gelegt.

### 3.5 Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche:

Die Wohnfläche bzw. Nutzfläche konnten von mir nicht aufgemessen und somit lediglich mit den zur Verfügung stehenden Planunterlagen sowie der vorhandenen Nutzflächenberechnung aus der Bauakte ermittelt werden. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind daher nicht auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV), die Berechnung der Nutzfläche erfolgt nach der DIN 277. Das Objekt hat insgesamt eine Wohn- bzw. Nutzfläche von rund 882 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

<b>Ladenlokal (Erdgeschoss):</b>	Faktor:	Fläche:
<u>Verkaufsraum:</u> $(10,14 + 14,98) * 0,5 * 12,20 - 4,00 * 1,25 + (9,295 + 16,50) * 0,5 * 11,01$	290,23 m <sup>2</sup> x 0,97	281,53 m <sup>2</sup>
<u>Büro:</u> 2,26 * 2,50	5,65 m <sup>2</sup> x 0,97	5,48 m <sup>2</sup>
<u>Fleischverkauf:</u> 2,20 * 8,80	19,36 m <sup>2</sup> x 0,97	18,78 m <sup>2</sup>
<u>Bearbeitungsraum:</u> 2,51 * 5,26	13,20 m <sup>2</sup> x 0,97	12,81 m <sup>2</sup>
<u>Kühlraum:</u> 2,51 * 6,635	16,65 m <sup>2</sup> x 0,97	16,15 m <sup>2</sup>
<u>Anlieferung:</u> 3,01 * 6,01 - 0,84 * 1,275	17,02 m <sup>2</sup> x 0,97	16,51 m <sup>2</sup>
<u>Flur:</u> $(5,26 - 3,26 - 0,115) * 1,135$	2,14 m <sup>2</sup> x 0,97	2,08 m <sup>2</sup>
<u>WC 1 + WC 2:</u> 1,01 * 2,76 * 2	5,58 m <sup>2</sup> x 0,97	5,41 m <sup>2</sup>
<u>Personal:</u> 3,26 * 4,01	13,07 m <sup>2</sup> x 0,97	<u>12,68 m<sup>2</sup></u>
	Zwischensumme:	<u>371,43 m<sup>2</sup></u>

### **Ladenlokal (Lager Kellergeschoss):**

<u>Flur:</u> 3,40 * 0,925	3,15 m <sup>2</sup> x 0,97	3,05 m <sup>2</sup>
<u>Auffanglager:</u> $4,865 * 7,425 + 2,00 * 1,135 + 0,67 * 1,74$	39,56 m <sup>2</sup> x 0,97	38,37 m <sup>2</sup>

Aggreg.-Raum:

2,135 * 5,29	11,29 m <sup>2</sup> x 0,97	10,95 m <sup>2</sup>
--------------	-----------------------------	----------------------

Papier:

1,51 * 3,55	5,36 m <sup>2</sup> x 0,97	5,20 m <sup>2</sup>
-------------	----------------------------	---------------------

Kühlraum:

3,815 * 3,55	13,54 m <sup>2</sup> x 0,97	13,14 m <sup>2</sup>
--------------	-----------------------------	----------------------

Lager:

8,26 * 11,09	91,60 m <sup>2</sup> x 0,97	<u>88,85 m<sup>2</sup></u>
--------------	-----------------------------	----------------------------

Zwischensumme:	159,56 m <sup>2</sup>
----------------	-----------------------

<b>rund</b>	<b><u>531 m<sup>2</sup></u></b>
-------------	---------------------------------

**Wohnung 1.Obergeschoss links:**Flur:

2,51 * 1,125	2,82 m <sup>2</sup> x 0,97	2,74 m <sup>2</sup>
--------------	----------------------------	---------------------

Küche:

3,155 * 2,50 – 1,44 * 0,25 * 0,5	7,71 m <sup>2</sup> x 0,97	7,48 m <sup>2</sup>
----------------------------------	----------------------------	---------------------

Bad:

2,51 * 1,26	3,16 m <sup>2</sup> x 0,97	3,07 m <sup>2</sup>
-------------	----------------------------	---------------------

Zimmer:

3,84 * 4,60	17,66 m <sup>2</sup> x 0,97	<u>17,13 m<sup>2</sup></u>
-------------	-----------------------------	----------------------------

Zwischensumme:	30,42 m <sup>2</sup>
----------------	----------------------

<b>rund</b>	<b><u>30 m<sup>2</sup></u></b>
-------------	--------------------------------

**Wohnung 1.Obergeschoss rechts:**Flur:

1,40 * 6,82 + 1,135 * 2,135	11,97 m <sup>2</sup> x 0,97	11,61 m <sup>2</sup>
-----------------------------	-----------------------------	----------------------

Bad:

2,85 * 2,135	6,08 m <sup>2</sup> x 0,97	5,90 m <sup>2</sup>
--------------	----------------------------	---------------------

WC:

1,40 * 1,65	2,31 m <sup>2</sup> x 0,97	2,24 m <sup>2</sup>
-------------	----------------------------	---------------------

Küche:

5,68 * 2,51	14,26 m <sup>2</sup> x 0,97	13,83 m <sup>2</sup>
-------------	-----------------------------	----------------------

Zimmer 1:

5,68 * 4,45	25,28 m <sup>2</sup> x 0,97	24,52 m <sup>2</sup>
-------------	-----------------------------	----------------------

Zimmer 2:

4,12 * 3,58	14,75 m <sup>2</sup> x 0,97	14,31 m <sup>2</sup>
-------------	-----------------------------	----------------------

Zimmer 3:

4,12 * 3,59	14,79 m <sup>2</sup> x 0,97	14,35 m <sup>2</sup>
-------------	-----------------------------	----------------------

Zimmer 4:

$4,12 * 2,54$	$10,46 \text{ m}^2$	$\times 0,97$	<u><math>10,15 \text{ m}^2</math></u>
	Zwischensumme:		$96,91 \text{ m}^2$
	<b>rund</b>		<b><u>97 m<sup>2</sup></u></b>

***Wohnung 2.Obergeschoß links:***Flur 1:

$1,84 * 2,50$	$4,60 \text{ m}^2$	$\times 0,97$	$4,46 \text{ m}^2$
---------------	--------------------	---------------	--------------------

Küche:

$3,84 * 4,60$	$17,66 \text{ m}^2$	$\times 0,97$	$17,13 \text{ m}^2$
---------------	---------------------	---------------	---------------------

Zimmer 1:

$4,01 * 2,50 - 1,44 * 0,25 * 0,5$	$9,85 \text{ m}^2$	$\times 0,97$	$9,55 \text{ m}^2$
-----------------------------------	--------------------	---------------	--------------------

Zimmer 2:

$5,68 * 3,48$	$19,77 \text{ m}^2$	$\times 0,97$	$19,18 \text{ m}^2$
---------------	---------------------	---------------	---------------------

Flur 2:

$1,76 * 1,01$	$1,78 \text{ m}^2$	$\times 0,97$	$1,73 \text{ m}^2$
---------------	--------------------	---------------	--------------------

Bad:

$1,76 * 2,355$	$4,14 \text{ m}^2$	$\times 0,97$	$4,02 \text{ m}^2$
----------------	--------------------	---------------	--------------------

Zimmer 3:

$3,805 * 3,48$	$13,24 \text{ m}^2$	$\times 0,97$	<u><math>12,84 \text{ m}^2</math></u>
	Zwischensumme:		$68,91 \text{ m}^2$
	<b>rund</b>		<b><u>69 m<sup>2</sup></u></b>

***Wohnung 2.Obergeschoß rechts:***Flur:

$1,76 * 1,01 + 1,40 * 4,80$	$8,50 \text{ m}^2$	$\times 0,97$	$8,24 \text{ m}^2$
-----------------------------	--------------------	---------------	--------------------

Bad:

$1,76 * 2,455$	$4,32 \text{ m}^2$	$\times 0,97$	$4,19 \text{ m}^2$
----------------	--------------------	---------------	--------------------

Küche:

$4,10 * 3,59$	$14,72 \text{ m}^2$	$\times 0,97$	$14,28 \text{ m}^2$
---------------	---------------------	---------------	---------------------

Zimmer 1:

$4,10 * 4,79$	$19,64 \text{ m}^2$	$\times 0,97$	$19,05 \text{ m}^2$
---------------	---------------------	---------------	---------------------

Zimmer 2:

$3,745 * 3,58$	$13,41 \text{ m}^2$	$\times 0,97$	<u><math>13,01 \text{ m}^2</math></u>
	Zwischensumme:		$58,77 \text{ m}^2$
	<b>rund</b>		<b><u>59 m<sup>2</sup></u></b>

Für die vermutlich im Dachgeschoss befindlichen zwei Wohnungen sind in der Bauakte nur genehmigte Zeichnungen für Bodenräume und Vorratskammern vorhanden. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes sowie der vorliegenden Skizzen und Schnittzeichnung aus der Bauakte, könnte aus sachverständiger Sicht eine nachträgliche baurechtliche Genehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken möglich sein. Aus diesem Grund wird die jeweilige Fläche der Wohnungen im 2. Obergeschoß links und rechts mit rund 75 % der Fläche für die Wohnungen im Dachgeschoss links und rechts in Ansatz gebracht. Eine baurechtlich verbindliche Auskunft, lässt sich allerdings nur im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrags beim zuständigen Bauamt einholen. Dies ist aber nicht Gegenstand des hiesigen Bewertungsauftrags. Daher wird das damit verbundene Risiko nachfolgend beim Ansatz des Sicherheitsabschlags gewürdigt und somit berücksichtigt.

***Wohnung Dachgeschoss links:***

ähnlich Wohnung 2. Obergeschoß links	68,91 m <sup>2</sup>	x 0,75	51,68 m <sup>2</sup>
		<b>rund</b>	<b><u>52 m<sup>2</sup></u></b>

***Wohnung Dachgeschoss rechts:***

ähnlich Wohnung 2. Obergeschoß rechts	58,77 m <sup>2</sup>	x 0,75	44,08 m <sup>2</sup>
		<b>rund</b>	<b><u>44 m<sup>2</sup></u></b>

**Zusammenstellung der Wohn- bzw. Nutzfläche:**

Ladenlokal Erdgeschoß	rd. 531 m <sup>2</sup>
Wohnung 1. Obergeschoß links	rd. 30 m <sup>2</sup>
Wohnung 1. Obergeschoß rechts	rd. 97 m <sup>2</sup>
Wohnung 2. Obergeschoß links	rd. 69 m <sup>2</sup>
Wohnung 2. Obergeschoß rechts	rd. 59 m <sup>2</sup>
Wohnung Dachgeschoß links	rd. 52 m <sup>2</sup>
Wohnung Dachgeschoß rechts	rd. 44 m <sup>2</sup>
	<b><u>rd. 882 m<sup>2</sup></u></b>

## 4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

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

### - Vergleichswertverfahren      § 24 bis 26 ImmoWertV

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

### - Ertragswertverfahren      §§ 27 bis 34 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (Ausgabe 2021) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

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

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

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

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie, welche entsprechend den Marktgepflogenheiten, auf Basis des Ertrags- und des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens lag dem Unterzeichner keine entsprechende Anzahl von Vergleichskauffällen vor. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreisspannen des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Herne vor.

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

## **4.1 Ermittlung des Ertragswerts:**

### **4.1.1 Mietsondierung:**

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Dem äußersten Anschein nach ist das Objekt vollständig leerstehend, so dass keine monatlichen Mietzinsen bzw. Nettokaltmieten gezahlt werden. Ob für die Werbetafel an der Giebelfassade eine monatliche Miete gezahlt wird, ist mir nicht bekannt geworden. Laut Bauakte wurde diese ca. im Jahr 1997 errichtet. Nachfolgend werden daher keine Mieteinnahmen für die Werbetafel berücksichtigt.

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

<b>Lage:</b>	<b>Wohn- / Nutzfläche:</b>	<b>Nettokaltmiete:</b>
		[€/m <sup>2</sup> ] [€/Monat]
Ladenlokal (EG)	371 m <sup>2</sup>	7,50 2.782,50
Ladenlokal (Lager KG)	160 m <sup>2</sup>	4,00 640,00
Wohnung 1. Obergeschoss links	30 m <sup>2</sup>	7,00 210,00
Wohnung 1. Obergeschoss rechts	97 m <sup>2</sup>	6,50 630,50
Wohnung 2. Obergeschoss links	69 m <sup>2</sup>	6,70 462,30
Wohnung 2. Obergeschoss rechts	59 m <sup>2</sup>	6,70 395,30
Wohnung Dachgeschoß links	52 m <sup>2</sup>	6,70 348,40
Wohnung Dachgeschoß rechts	44 m <sup>2</sup>	6,70 294,80
<b>Summe</b>		<b>5.763,80</b>

Die fünf Garagen im Hof werden mit einem monatlichen Mietzins in Höhe von jeweils 50,00 € in Ansatz gebracht.

#### **4.1.2 Bewirtschaftungskosten:**

In den in Ansatz gebrachten Mieten sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten, sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze der ImmoWertV (Anlage 3) sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich wie folgt:

##### **Instandhaltungskosten:**

Wohnungen	13,80 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche/Anno
Ladenlokal (EG)	10,50 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche/Anno
Ladenlokal (KG)	5,50 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche/Anno
Garagen	104,00 €/Stück

##### **Verwaltungskosten:**

Ladenlokal	3,0 % des Jahresrohertrags
Wohnungen	351,00 €/Stück/Anno
Garagen	46,00 €/Stück

##### **Mietausfallwagnis:**

Wohnungen/Garagen	2,0 % des Jahresrohertrags
Ladenlokal	4,0 % des Jahresrohertrags

#### 4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne hat Liegenschaftszinssätze, gemäß § 21 ImmoWertV, ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht.

Für Mietwohngebäude mit einem Gewerbeanteil von 20 % - 50 % wird ein Liegenschaftszinssatz mit einer Spanne von 3,0 % bis 6,0 % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz und je besser die Lage, desto niedriger ist auch der Liegenschaftszinssatz.

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

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren, der Lage und des vorgefundenen Zustands des Bewertungsobjekts nach dem äußersten Anschein, des vermutlich vollständigen Leerstands sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Herne, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren von einem Liegenschaftszinssatz von 5,0 % ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

#### 4.1.4 Ertragswertberechnung:

Wohnungen	=	2.341,30 €
Garagen	=	250,00 €
<b>Summe Wohnungen und Garagen (43,1 %)</b>	=	<u>2.591,30 €</u>
Ladenlokal	=	<u>3.422,50 €</u>
<b>Summe Ladenlokal (56,9 %)</b>	=	3.422,50 €
<b>Gesamt (100 %)</b>	=	6.013,80 €

Rohertrag / Anno gerundet:

$$6.013,80 \text{ €/ Monat} \times 12 \text{ Monate} = 72.165,60 \text{ €/Jahr}$$

rd. 72.166,00 €/Jahr

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

Wohnungen	13,80 €/m <sup>2</sup> x 351 m <sup>2</sup> =	4.843,80 €
Ladenlokal (EG)	10,50 €/m <sup>2</sup> x 371 m <sup>2</sup> =	3.895,50 €
Ladenlokal (KG)	5,50 €/m <sup>2</sup> x 160 m <sup>2</sup> =	880,00 €
Garagen	104,00 €/Stck. x 5 Stck. =	520,00 €

b) Verwaltungskosten

Ladenlokal	3,0 % von 3.422,50 €
	x 12 Monate = 1.232,10 €
Wohnungen	351,00 €/Stck. x 6 Stck. = 2.106,00 €
Garagen	46,00 €/Stck. x 5 Stck. = 230,00 €

c) Mietausfallwagnis

Wohnungen/Garagen	2,0 % von 2.591,30 €
	x 12 Monate = 621,91 €
Ladenlokal	4,0 % von 3.422,50 €
	x 12 Monate = 1.642,80 €

Zwischensumme: 15.972,11 €

Zwischensumme rd.: 15.972,00 € = - 15.972,00 €

Jahresreinertrag: = 56.194,00 €

abzgl. Bodenwertverzinsung (vorderer Grundstücksbereich):

Reinertrag/ Anno:	5,0 % von 177.840,00 €	= - 8.892,00 €
		= 47.302,00 €

Übertrag: = 47.302,00 €

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 5,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 14,83. Mithin ergibt sich:

$$47.302,00 \text{ €} \times 14,83 = 701.489,00 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert gesamt: = + 219.400,00 €  
\_\_\_\_\_  
920.889,00 €

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -: = - 8.000,00 €  
\_\_\_\_\_  
= 912.889,00 €

**Ertragswert:** **rd. 913.000,00 €**

## **5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):**

### **5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:**

#### **Ermittelte Werte:**

Ertragswert = 913.000,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Ertragswerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herne, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Holthausen, Flur 14, Flurstücke 60 und 250, Castroper Straße 314 in 44627 Herne, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31. Oktober 2024, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

**900.000,00 €**  
(neunhunderttausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.020,- €/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche inklusive der fünf Garagen.

festgestellt.

## 5.2 Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben konnte von dem Unterzeichner das zu bewertende Objekt nicht von innen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Aufgrund des unbekannten Zustandes der Räumlichkeiten, sowie der bauordnungsrechtlichen Unwägbarkeiten im Dachgeschoss und des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 25 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	900.000,00 €
./. Sicherheitsabschlag (25 % von 900.000,00 €)	<u>- 225.000,00 €</u>
	675.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:</b>	<b>675.000,00 €</b>

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Holthausen, Flur 14, Flurstücke 60 und 250, Castroper Straße 314 in 44627 Herne, wird am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 31. Oktober 2024, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

**675.000,00 €**  
(sechshundertfünfundsiebzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 765,- €/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche inklusive der fünf Garagen.

festgestellt.

## 6.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>900.000,00 €</b>
<b>ohne Sicherheitsabschlag</b>	i. W.: neunhunderttausend €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>675.000,00 €</b>
<b>mit Sicherheitsabschlag</b>	i. W.: sechshundertfünfundsiebzigtausend €

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit bei- gemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 44 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 07.01.2025  
gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

**Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!**

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

Sicht von der Straße aus auf die Vorder- und Giebelansicht des zu bewertenden Objekts.



Sicht von der Straße aus auf die Vorderansicht des zu bewerten Objekts.



Sicht vom Gehweg aus auf die Eingangstür zum Treppenhaus.





Sicht vom Gehweg aus auf die Eingangstür zum Ladenlokal.



Sicht vom Gehweg aus durch das Schaufenster in das Ladenlokal.



Sicht von der seitlichen Wegefläche aus auf die Giebel- und Rückansicht des zu bewertenden Objekts.

Sicht von der seitlichen Wegefläche aus auf den Anbau.



Sicht von der seitlichen Wegefläche aus auf die Eingangstür zum Anbau.



Sicht hinter den Anbau.



Sicht auf verbogene Fenstergitter am Anbau.



Sicht auf die Garagen.



Sicht auf die Garagen.





Sicht in den Garten.

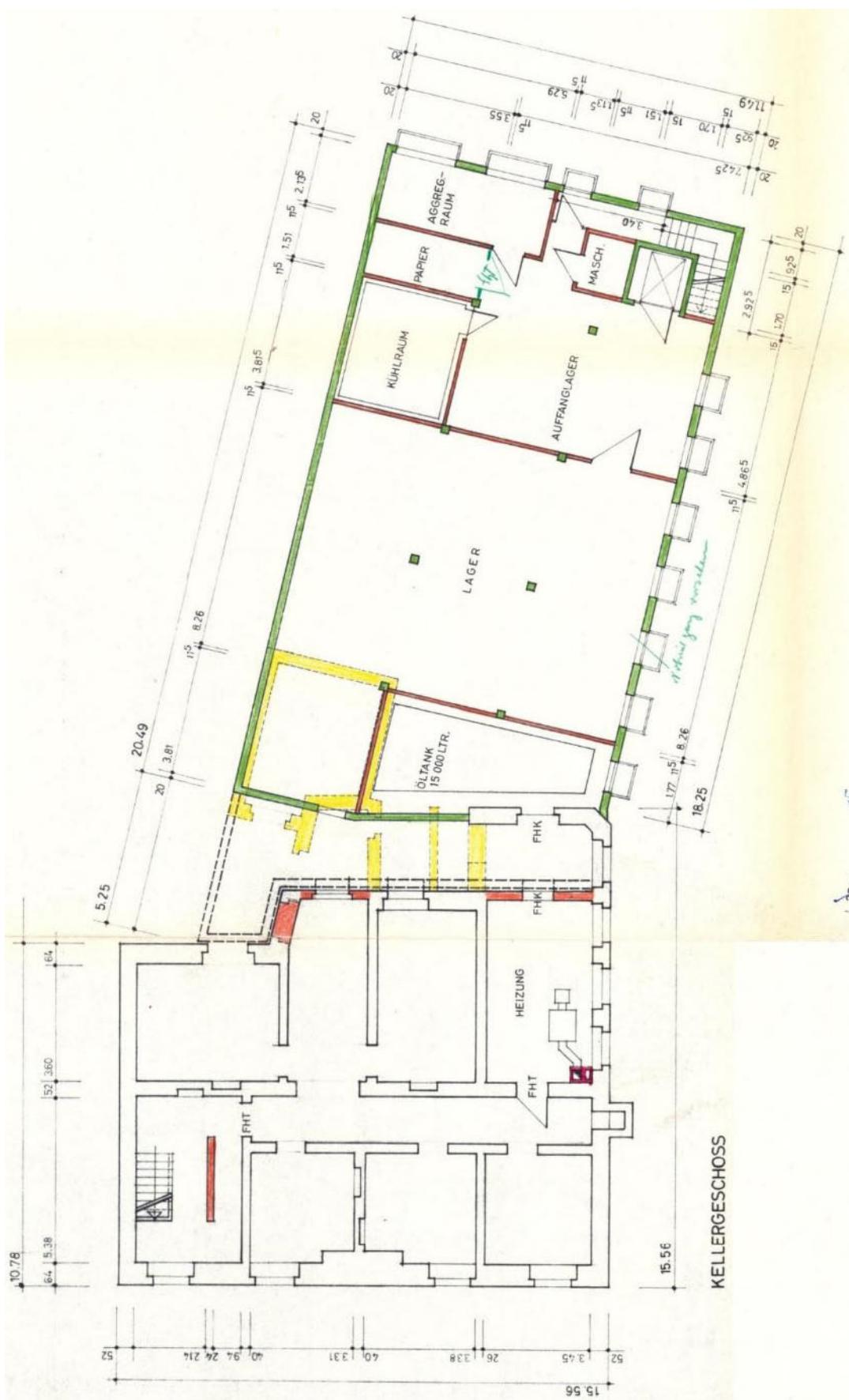


Sicht in den Garten.

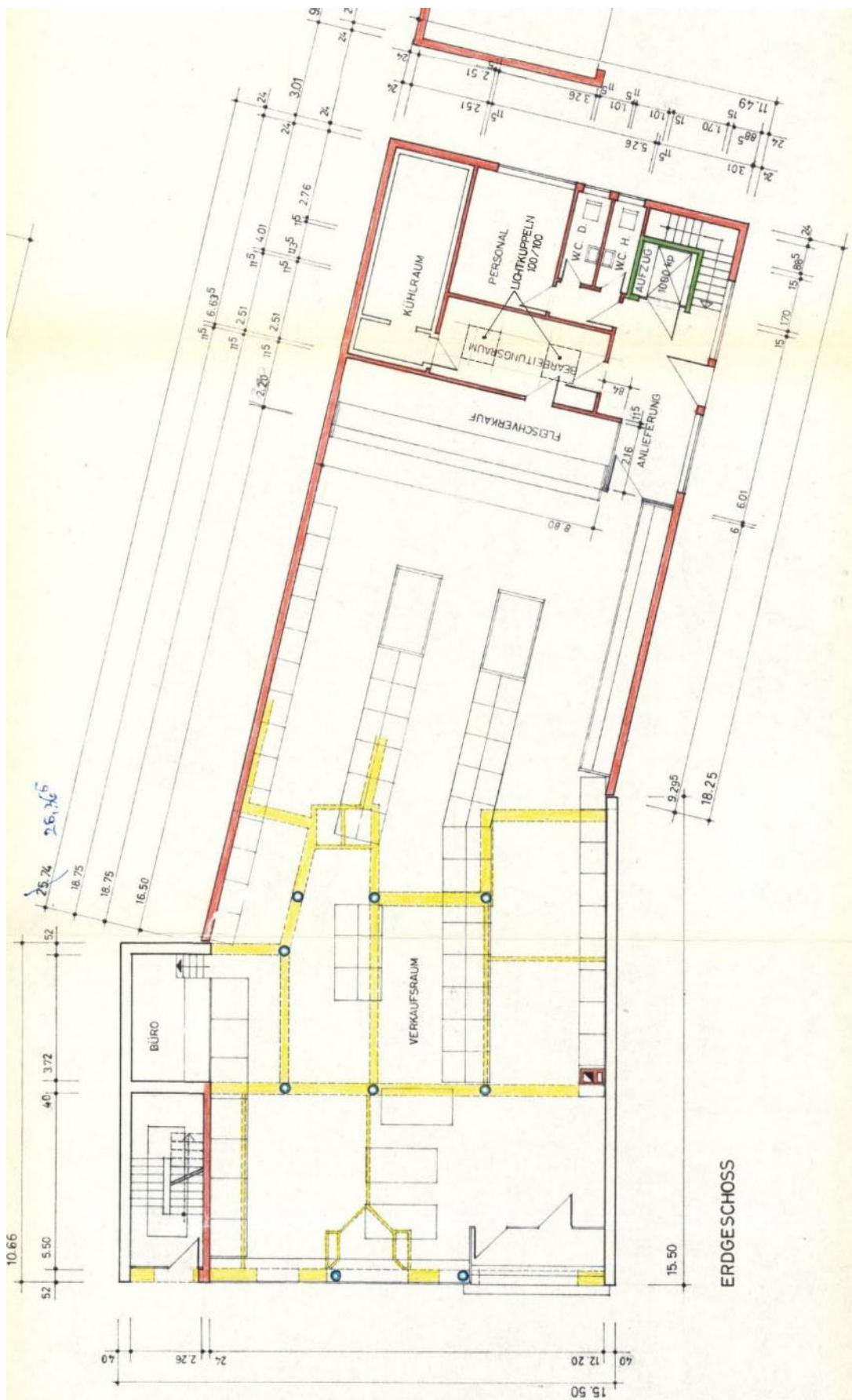


Sicht auf die überdachte Terrasse.

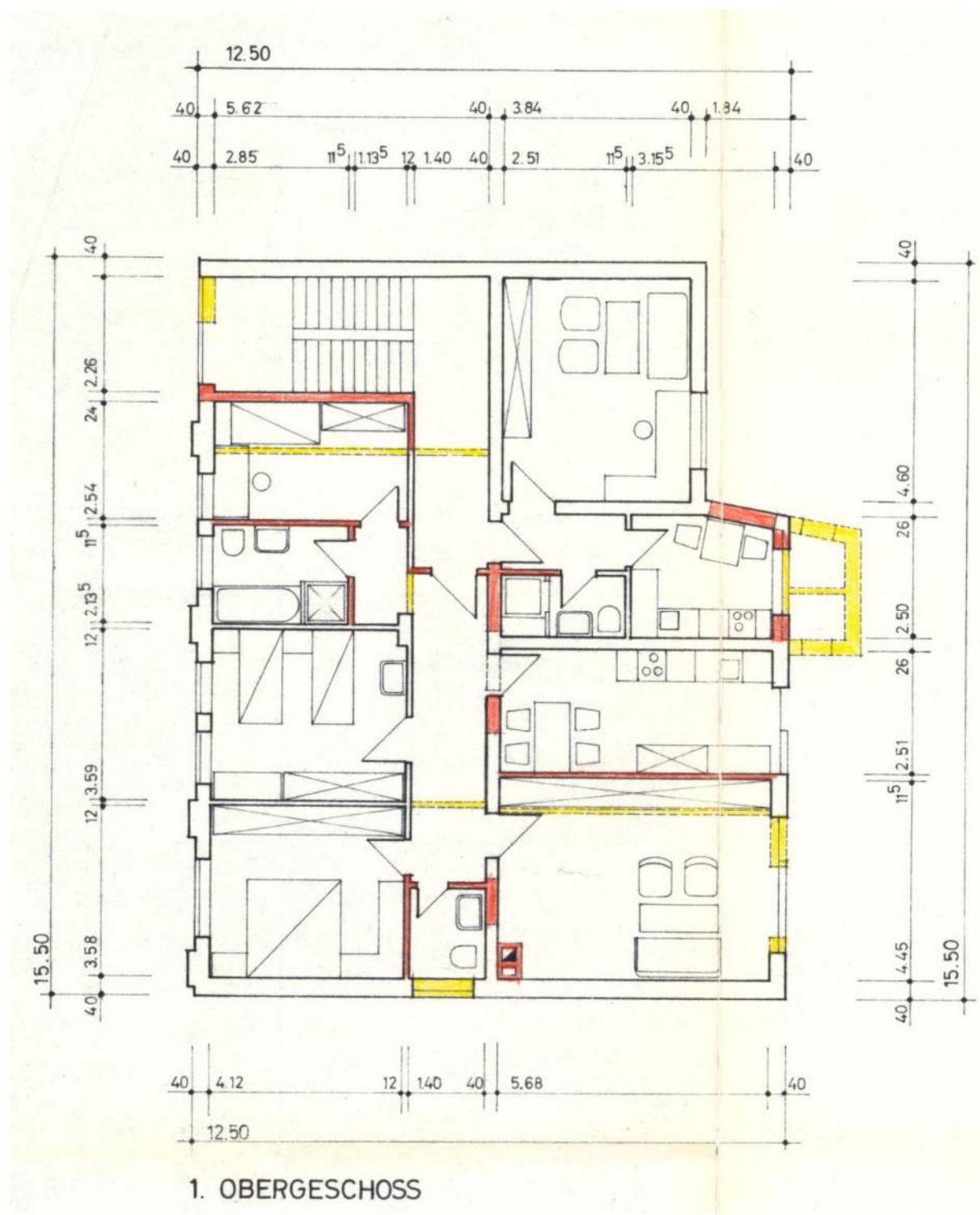
## **Grundriss Kellergeschoß (lt. Bauakte):**



## **Grundriss Erdgeschoß (lt. Bauakte):**

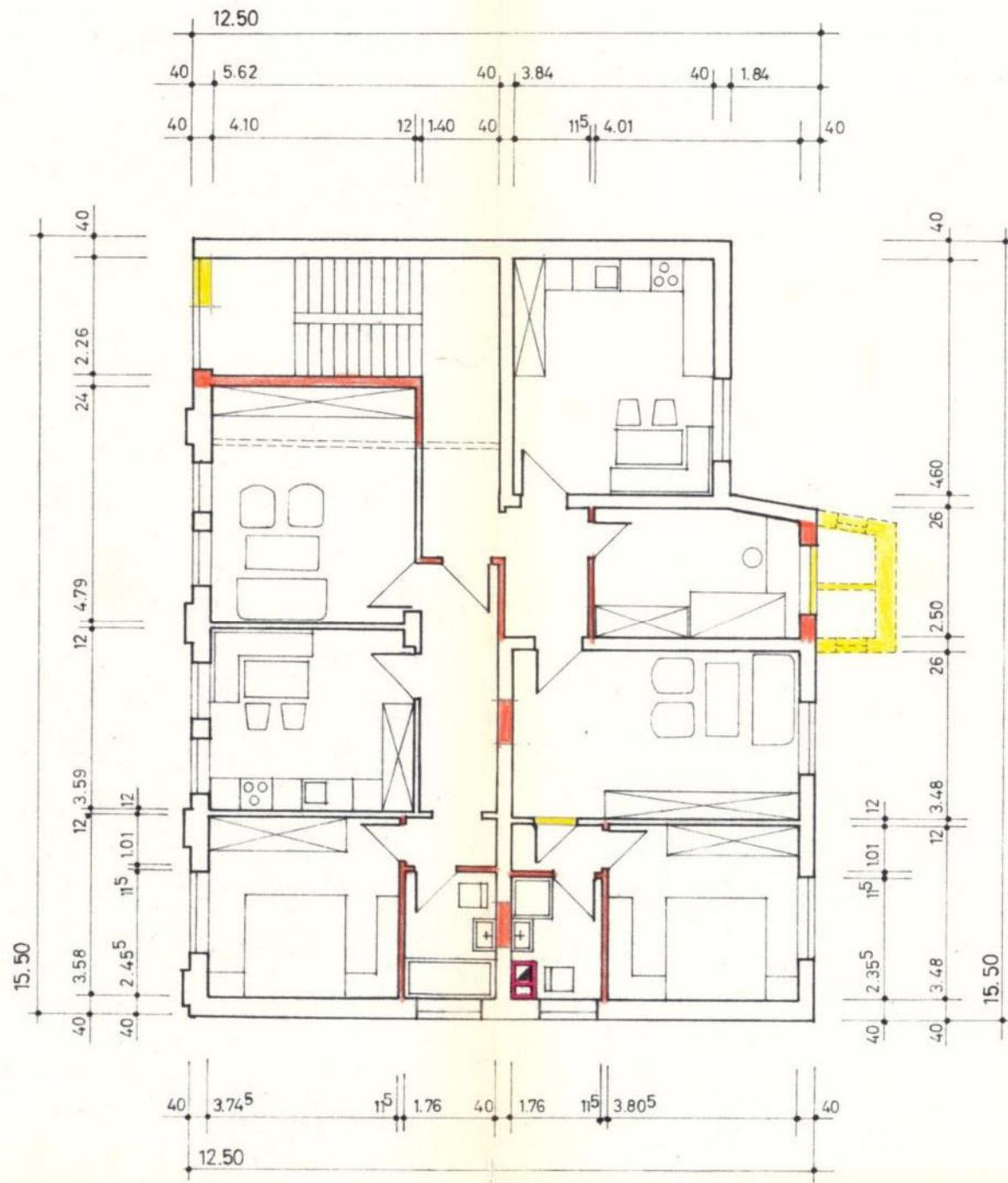


**Grundriss 1. Obergeschoß (lt. Bauakte):**  
(ohne Maßstab)



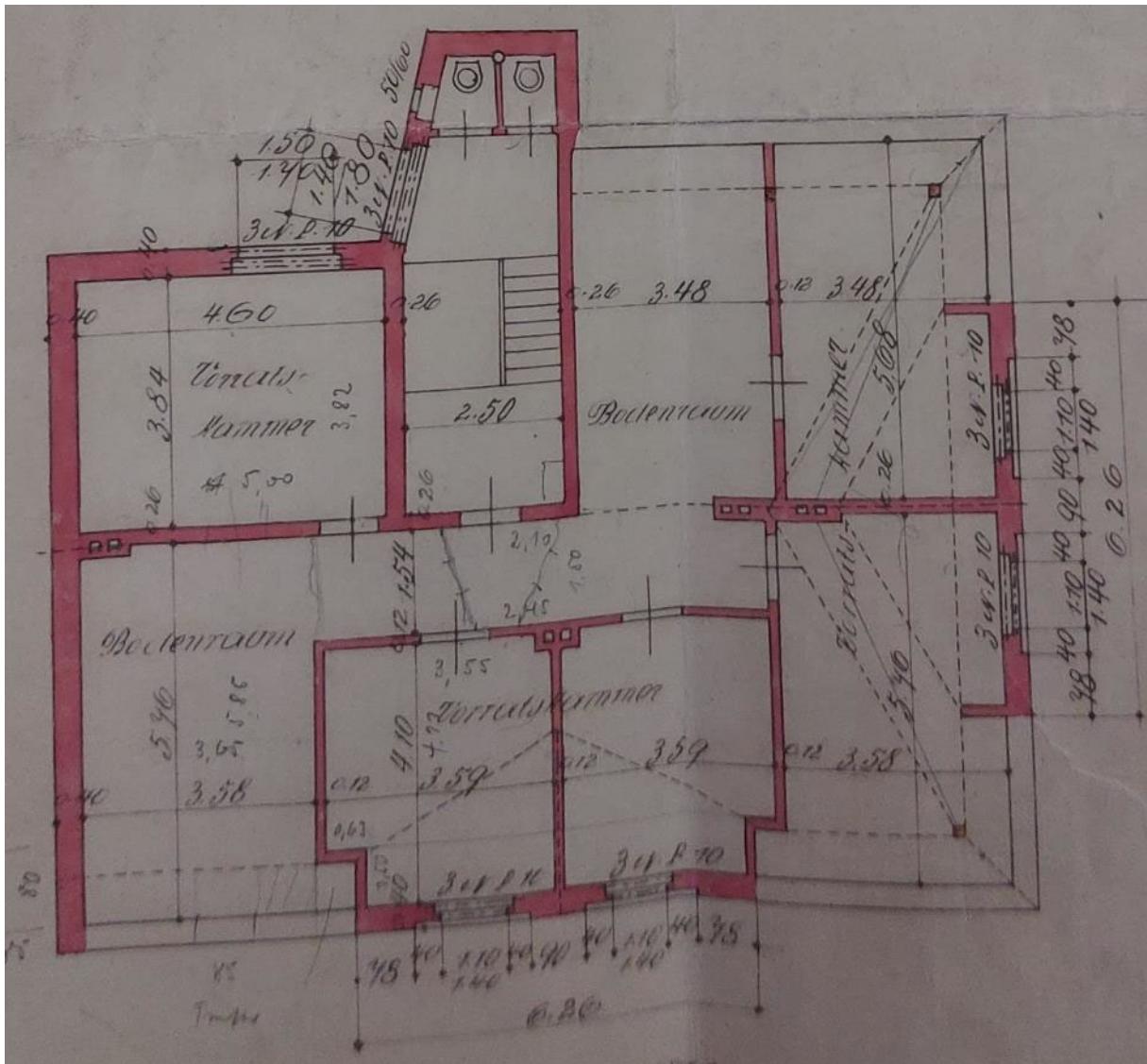
1. OBERGESCHOSS

**Grundriss 2. Obergeschoß (lt. Bauakte):**  
(ohne Maßstab)



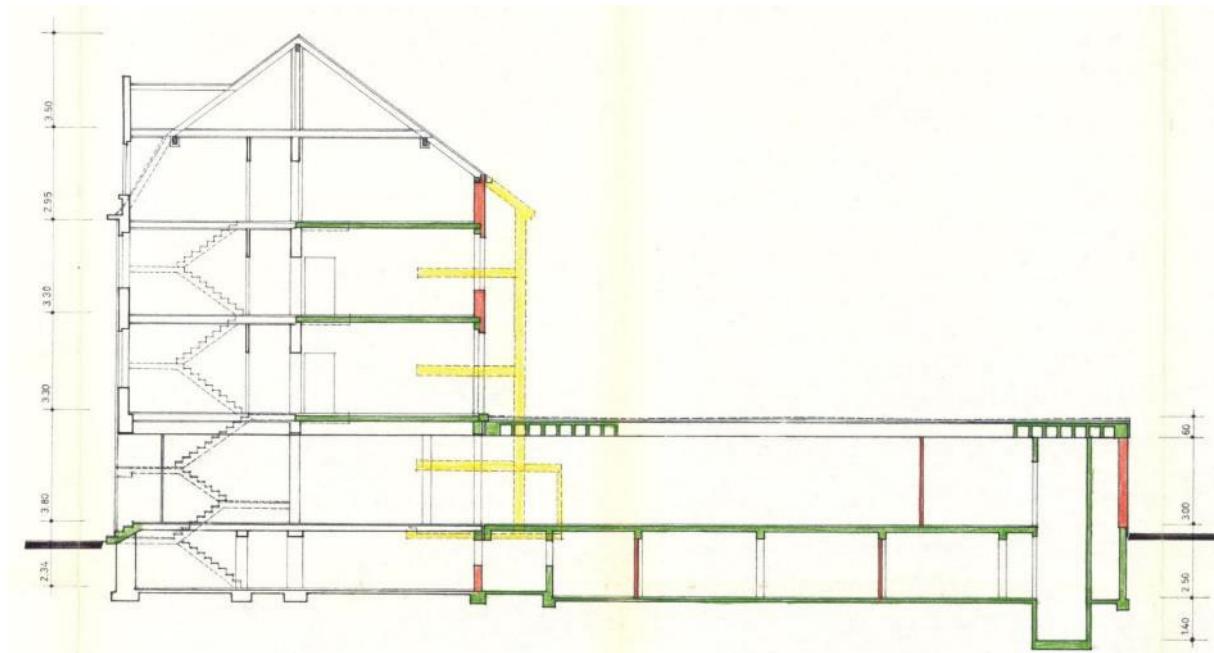
2. OBERGESCHOSS

## **Grundriss Dachgeschoss (lt. Bauakte):**



## Schnitt (It. Bauakte):

(ohne Maßstab)



### **Garagen (lt. Bauakte):**

(ohne Maßstab)

