Gerda Christensen
Sachverständige für Immobilienbewertung

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

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

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

Datum: 29.09.2023
Az.: 10 K 015/23

Internetversion des Gutachtens

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

12.270/100.000 Anteil an dem mit einem **Mehrfamilienwohnhaus und einem Garagenhof bebauten Grundstück Luisenstraße 37, 44628 Herne**,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im **2. Obergeschoss nebst Keller und der Garage Nr. 6,**
im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 6**
und eingetragen im

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herne	*26972*	*1*

Gemarkung	Flur	Flurstück
Horsthausen	*11*	*93*

Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 6**
wurde zum Stichtag 28.09.2023 ermittelt mit rd.

80.000 €

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	9
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**14**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
4.2	Mehrfamilienwohnhaus Luisenstraße 37	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan)	15
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. 6 und der Garage Nr. 6	17
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	17
4.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	18
4.5	Garagenhof	19
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit	20
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**21**
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.2	Bodenwertermittlung	22
5.2.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	23
5.2.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	23
5.2.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungs- und Teileigentum	24
5.3	Ertragswertermittlung	25
5.3.1	Ertragswertberechnung	25
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26

Internetversion

5.4 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten 28
5.4.1 Definition des Immobilienrichtwerts 28
5.4.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts 28
5.4.3 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt 28
5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 29
5.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 29
5.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 30
5.5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 30
5.5.4 Verkehrswert 31

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	Wohnungs- und Teileigentum Nr. 6 im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum und der Garage Nr. 6 in einem Mehrfamilienwohnhaus nebst Garagenhof, Luisenstraße 37, 44628 Herne

Wertermittlungsstichtag	28.09.2023
Ortstermin	28.09.2023
Katasterangaben	Gemarkung Horsthausen, Flur 11, Flurstück 93
Grundbuch	Herne, Blatt 26972
Grundstücksgröße gesamt	742 m²
Miteigentumsanteil	12.270/100.000
Lage des Bewertungsobjekts	2. Obergeschoss
Baujahr des Wohngebäudes (gemäß Bauakte)	1972
Anzahl der Wohneinheiten (gemäß Teilungserklärung)	8
ermittelte Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 72 m²
anteiliger Bodenwert des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 6	rd. 22.230 €
ermittelter Ertragswert	rd. 84.000 €
ermittelter Vergleichswert	rd. 75.000 €
unbelasteter Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 6	rd. 80.000 €
Wert pro m² - Wohnfläche	rd. 1.111 €/m²

Der unbelastete **Verkehrswert**
des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 6
Luisenstraße 37, 44628 Herne

wurde zum Stichtag 28.09.2023 ermittelt mit rd.

80.000 €
in Worten: achtzigtausend Euro

Internetversion

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein Wohnungseigentum[1] in einem Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten und ein Teileigentum[2] an einer Garage.
Objektadresse:	Luisenstraße 37, 44628 Herne
Grundbuch- und Katasterangaben:	• Wohnungs- und Teilgrundbuch von Herne • Blatt 26972 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses • 12.270/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück • Gemarkung Horsthausen • Flur 11 • Flurstück 93 • Gebäude- und Freifläche • 742 m² • verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Keller und der Garage, sämtlich im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Herne Friedrich-Ebert-Platz 1 44623 Herne Auftrag vom 07.06.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung i. S. d. § 74a ZVG
Wertermittlungsstichtag:	28.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

[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] Teileigentum ist auf der gesetzlichen Grundlage im § 1 (3) WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz) definiert als das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

Internetversion

Qualitätsstichtag[3]:	gleich dem Wertermittlungsstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	28.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Mieter und die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.03.2023 • Kopie der Teilungserklärung vom 16.07.2019, UR.-Nr. 362/2019, Notar Dr. Markus Soestwöhner, Herne Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500 vom 30.06.2023 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herne vom 03.07.2023 • Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom 05.07.2023 • Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom 17.07.2023 vom Fachbereich Soziales der Stadt Herne • Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Herne vom 10.07.2023 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 10.07.2023 • örtlicher Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Herne und örtlicher Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Herne, gültig seit dem 01.01.2023 • Einsichtnahme in die städtische Bauakte und sonstige behördliche Auskünfte • Unterlagen vom Zwangsverwalter (Mieterliste, Übernahmebericht)

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).

[3] Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 21 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Internetversion

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 10.08.2023 über den Ortstermin am 22.08.2023 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin war das zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum nicht zugänglich. Das Bewertungsobjekt konnte in Rücksprache mit dem Mieter am 28.09.2023 besichtigt werden.

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

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Pläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich dem Zweck 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. 161.953 Einwohner[4]
- Stadtgliederung: 4 Stadtbezirke und 13 Ortsteile
- Ortsteil: Herne-Horsthausen

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 %

[4] Internetseite der Stadt Herne – Stand: 31.12.2022

Internetversion

verfügt Herne über die dritthöchste Arbeitslosenquote in der Metropole Ruhr[5].

Durch die beiden Autobahnen (A 42, A 43) und die Bundesstraße 226 verfügt Herne über günstige Verkehrswege in Nord-Süd und Ost-West-Richtung. Die gute Erreichbarkeit der Flughäfen Dortmund und Düsseldorf wird über das dichte Autobahnnetz im Ruhrgebiet begünstigt. Mit der Lage am Rhein-Herne-Kanal verfügt Herne über einen Binnenhafen mit Anbindung an den Rhein, die Ems und den Mittelandkanal. 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 fortsetzen[6]. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung[7]. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

überörtliche Anbindung/ Entfernungen:

<u>nächstgelegene größere Städte[8]:</u>
Bochum.....ca. 9 km
Dortmund .....ca. 23 km
Gelsenkirchen.....ca. 14 km
Essen.....ca. 25 km

<u>nächstgelegene Flughäfen:</u>
Dortmund.....ca. 36 km
Düsseldorf.....ca. 57 km

<u>Bundesstraße im Stadtgebiet:</u>
B 226

<u>Autobahnen im Stadtgebiet/Anschlussstellen:</u>
A 42 - Anschlussstelle Herne-Baukau, ca. 1 km entfernt mit Anschlussmöglichkeit an die A 43 am Autobahnkreuz Herne in ca. 2 km Entfernung

<u>Bahnhöfe:</u>
Bahnhof Herne, ca. 1,4 km entfernt
nächster ICE-Bahnhof in Bochum, ca. 10 km entfernt

[5] Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand 08/2023
[6] vgl. Property Guide Metropole Ruhr 2009 - 2010
[7] Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030
[8] Entfernungen zum Zentrum

Internetversion

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,5 km nordöstlich der Herner Innenstadt in einem Mehrfamilienwohnhaus unmittelbar neben der St. Joseph Kirche im Stadtteil Horsthausen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schulen, Kindergärten, Sportplätze, Spielflächen, ärztliche Versorgungsmöglichkeiten etc.) und Einkaufsmöglichkeiten sind in einem Umkreis von ca. 1 km vorhanden. Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs (Bushaltestelle) befinden sich im Bereich der parallel verlaufenden Roonstraße in fußläufiger Entfernung. Einstufung als mäßige Wohnlage[9].
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	• überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser in drei- bis viergeschossiger Bauweise • St. Joseph Kirche • Kleingartenverein „Grüne Oase Herne e.V." • einzelne Gewerbebetriebe entlang der Roonstraße
Beeinträchtigungen:	in der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein durchschnittlicher Lärmpegel (24 h) durch Straßenverkehr von 60 bis 64 L_{den}/dB(A) ausgewiesen[10]
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 20 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 38 m Grundstücksgröße insgesamt: 742 m² <u>Bemerkungen:</u> regelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	• fertige Ortsstraße • Durchgangsstraße

[9] vgl. Herner Mietspiegel und Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Herne

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

Internetversion

Straßenausbau:	• zweispurig ausgebaut • Fahrbahn aus Bitumen • Gehwege beidseitig vorhanden • Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	• elektrischer Strom • Wasser aus öffentlicher Versorgung • Gasanschluss • Kanalanschluss • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige 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 27.03.2023 vor. In Abteilung II des Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchs von Herne, Blatt 26972 bestehen folgende Eintragungen: Lfd. Nr. 1 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am 16.03.2023 Lfd. Nr. 2 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 27.03.2023
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Internetversion

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne ist das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Herne gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet. Unter der Adresse Luisenstraße 37 liegt im Altlastenkataster der Stadt Herne eine Eintragung „Großhandel mit Wasch-, Putz-, und Reinigungsmitteln“ vor. Die einzelnen Kleingewerbeeintragungen können eine unterschiedlich hohe Altlastenrelevanz aufweisen. Ein Bodengutachten zur Überprüfung potenziell vorhandener Altlasten lag nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlastenverdachtsfläche gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wird nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass für die bestehende wohnbauliche Nutzung keine potentiellen Gefährdungen durch Altlasten bestehen. Bei der Wertermittlung wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.
Wohnungsbindung:	Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Soziales – Wohnungswesen – 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).
Bergbauliche Verhältnisse:	Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 10.07.2023 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich der Große“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. 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

Internetversion

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 zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum ist vermietet. Nach schriftlicher Auskunft des Zwangsverwalters beträgt die monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung inkl. Garage 525,10 €.

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 oder zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Gemäß Denkmalliste der Denkmalschutzbehörde der Stadt Herne besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB und ist Bestandteil eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Das Wohnhaus und die Garagen wurden auf Grundlage des Bauscheins vom 03.11.1971 errichtet. Die Fertigstellung des Bauvorhabens wurde mit Schlussabnahmescheins vom 03.10.1972 bestätigt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde mit Datum vom 04.07.2019 erteilt. Auf Grundlage der Teilungserklärung vom 16.07.2019, UR.-NR. 362/2019, Notar Dr. Markus Soestwöhner in Herne, wurde an dem bebauten Grundstück Wohnungs- und Teileigentum begründet.

Internetversion

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Z. Zt. liegen keine Meldungen über Straßenausbaumaßnahmen vor[11].

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem viergeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohnungen und einem Garagenhof mit 7 Reihengaragen bebaut. Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt im 2. Obergeschoss links[12]. Die Wohnung ist vermietet. Im Hof befindet sich die zum Wohnungseigentum zugeordnete Garage Nr. 6. Diese ist ebenfalls vermietet.

Internetversion

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

[12] Ansicht vom Treppenhaus

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung 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 gesundheitsschädigende 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. Brandschutzauflagen 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 Mehrfamilienwohnhaus Luisenstraße 37

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- Mehrfamilienwohnhaus
- viergeschossig
- voll unterkellert

Internetversion

Baujahr:	1972 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	Nach Auskunft des Wohnungseigentümers sollen in den letzten Jahren Modernisierungen an der Gebäude- und Wohnungsausstattung vorgenommen sein (bspw. Erneuerung der Fenster und der Hauseingangstür, ca. 2016/2018, Badmodernisierung, tlw. Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation).
Außenansicht:	Kratzputzfassade mit Anstrich
Energieeffizienz[13]:	Es lag eine Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises vom 14.09.2015 mit einer Gültigkeitsdauer bis zum 14.09.2025 vor. Der Primärenergieverbrauchskennwert ist mit 174,58 kWh (m^2a) angegeben. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse F (energetisch nicht wesentlich modernisiert).

4.2.2 Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:
Kellerräume (im Plan bezeichnet mit Nr. 1 – 8), Waschküche, Flur

Erd- bis 3. Obergeschoss:
je Geschoss 2 Wohnungen (im Plan bezeichnet mit Nr. 1 – 8)

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Keller:	• Mauerwerk • Boden: Estrich • Wände: Sichtmauerwerk mit/ohne Anstrich; tlw. Putz mit Anstrich • Decken: Sichtbeton mit Anstrich
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)
Geschossdecken:	Stahlbeton

[13] 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.

Internetversion

Treppen:	• Massivkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Terrazzobelag • Stahlgeländer mit Mipolam-Handlauf
Hausgang(sbereich)/ Treppenhaus-/räume/Türen:	• Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt • Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage • Treppenhaus: halbhoch gefliest, darüber Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-, Kippbeschlägen
Türen:	• glatte Holztüren • Stahlzargen
Dach:	Dachkonstruktion: Warm- oder Kaltdachaufbau Dachform: Flachdach Dacheindeckung: Bitumenbahnen

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	• wohnungstypische Ausstattung mit einem Lichtauslass und mehreren Steckdosen je Raum • Klingel- und Gegensprechanlage
Heizung:	Gasetagenheizungen mit Flächenheizkörpern/Radiatoren und Handtuchheizkörpern im Bad (gemäß Energieausweis stammen die Wärmeerzeuger aus den Jahren 1990, 2002, 2007)
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	über Heizung

4.2.5 Besondere Bauteile im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung

Internetversion

Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Bauschäden/-mängel, Unterhaltungsbesonderheiten[14]:	Neben den altersentsprechenden und gebrauchsmäßigen Abnutzungen waren in den zugänglichen Bereichen im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Unterhaltungsbesonderheiten erkennbar: • Schieflage des Gebäudes mit Absenkung zur Hofseite mit gefällebedingten Beeinträchtigungen • Feuchtigkeitseinwirkungen und Putzabplatzungen an den Loggiauntersichten • Rissbildungen und Feuchtigkeitseinwirkungen im Eingangsbereich an der Eingangsüberdachung und -stufe und im Kellerbereich • im Hauseingangsbereich sind Restarbeiten an der Haustür erforderlich (Schließung der Wandöffnung des Türrahmens und Beiputz)
Zustand des Gebäudes:	• baujahrestypisches Erscheinungsbild • energetisch nicht zeitgemäßer Zustand • Teilmodernisierungen an Wohnungs- und Gebäudeausstattung im Rahmen der Instandhaltung

4.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hof- und Wegebefestigung Betonverbundsteinpflaster
- Einfriedung aus Hecken und Zäunen
- Mülltonnenboxen

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 und der Garage Nr. 6

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum liegt im 2. Obergeschoss links[15].
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne überschlägig und in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 72 m² ermittelt. Die Richtigkeit der Planmaße wird unterstellt. Die Wohnflächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

[14] 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.

[15] Ansicht vom Treppenhaus

Internetversion

Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Gemäß Plan ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> • Diele, rd. 5,50 m² (innenliegend) • Flur, rd. 4,20 m² (innenliegend) • Bad/WC, rd. 3,30 m² (innenliegend) • Kind, rd. 10,30 m² (straßenseitig) • Schlafen, rd. 11,50 m² (hofseitig) • Küche, rd. 7,30 m² (hofseitig) • Wohnen, rd. 23,80 m² (straßenseitig) • Abstellraum, rd. 1,35 m² (innenliegend) • Loggia[16], rd. 4,50 m², (straßenseitig) Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist ein Kellerraum zugeordnet.

4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	• Estrich mit Laminat und Fliesen • Bad mit Fliesenbelag • Loggia: Fliesen
Wandbekleidungen:	• Putz mit Tapete und Anstrich • Bad: umlaufend raum- und türhoch gefliest • Küche: Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenbekleidungen:	Putz mit Tapete und/oder Anstrich
Fenster/-türen:	Kunststoffrahmenfenster/-türen mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
Türen:	• Innentüren: glatte Türblätter (weiß gestrichen); in der Küche Tür mit Lichtausschnitt • Stahlzargen • Drücker und Beschläge in einfacher Ausstattung
sanitäre Installation:	innenliegendes Bad mit weißen Sanitärobjekten (Einbauwanne und Trennwand aus Acrylglas, Waschbecken, WC-Topf und Spülkasten aus Kunststoff, Armaturen aus Chrom, mechanische Lüftung
Grundrissgestaltung:	funktionale Raumaufteilung mit begehbaren Räumen vom Flur aus
Belichtung:	herkömmliche Fensterbelichtung

[16] anteilig mit 50 % der Grundfläche angerechnet

Internetversion

Unterhaltungsbesonderheiten:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren am zu bewertenden Wohnungseigentum neben den Auswirkungen der Gefällelage des Gebäudes folgende Unterhaltungsbesonderheiten erkennbar: • Abplatzungen von Putz und Anstrich an den Loggiauntersichten; das Fallrohr ist auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen • kleine Wandöffnungen am Fensterrahmen außen sind zu verschließen • Schwarzschimmelbildung am Bodenabschluss der Loggia • nach Auskunft des Mieters soll die Gastherme aus den neunziger Jahren stammen und wartungs- und reparaturbedürftig sein
Zustand des Sondereigentums:	• bis auf die aufgeführten Rückstände wirkt die Wohnung normal unterhalten • durchschnittliche Wohnungsausstattung • letzte Modernisierungen vor ca. 10 Jahren: Bad und Fenster im Rahmen der Instandhaltung

4.5 Garagenhof

(gem. Baubeschreibung)

- 7 Reihengaragen
- Stahlbeton-Fertigteilgarage
- Außenansicht: Putzfassade
- Innenwände: Anstrich
- Flachdach mit Wellzementplatten
- Dachentwässerung: Rinnen und Rohre aus Zink
- Stahlschwingtore

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum 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.

Internetversion

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:	keine bekannt
Hausgeld[17]:	nicht bekannt

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Gemäß Aufteilungsplan weist das Bewertungsobjekt für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke durchschnittliche Nutzungsmöglichkeiten auf. Die Marktgängigkeit wird als gegeben eingeschätzt.

Im Auswertungszeitraum 2022 wurde für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ ein Rückgang von 9 % bei den Fallzahlen und ein Preisanstieg von 6 % im Vergleich zum Vorjahr registriert[18].

Internetversion

[17] 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.

[18] vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 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 12.270/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Garagenhof bebauten Grundstück Luisenstraße 37, 44628 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Keller und Garage Nr. 6, eingetragen im

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herne	*26972*	*1*	*Horsthausen*	*11*	*93*	*742 m²*

zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) drei Verfahren vor[19]:

- 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 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu-

[19] § 7 ImmoWertV 21

Internetversion

oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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.

Aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte liegen Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum aus den Jahren 2020 bis 2022 vor, die hinsichtlich der Merkmale Lage, Gebäudealter (Baujahresspanne von 1900 – 1920), Wohnungsgröße (Bauart, Ausführung und Ausstattungsstandard mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum hinreichend übereinstimmen.

Die Vergleichswertermittlung erfolgt auf Grundlage dieser Vergleichskaufpreise. Als zweites stützendes Verfahren kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

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 ermitteln[20].

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen[21].

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 Bodenricht-

[20] § 14 (1) ImmoWertV 21
[21] § 14 (2) ImmoWertV 21

wert 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.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Herne
Ortsteil	Horsthausen
Bodenrichtwertnummer	222
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III - V
Geschossflächenzahl	0,9
Tiefe	40 m

5.2.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	28.09.2023
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	W
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Geschosszahl	4
Grundstücksfläche	742 m²

5.2.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**220,00 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	28.09.2023	×	1,00	

Internetversion

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
GFZ	0,9	1,1	×	1,11	[22]
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
Vollgeschosse	3 - 5	4	×	1,00	
abgabenfreier relativer Bodenwert			**=**	**244,20 €/m²**	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert	**= 244,20 €/m²**	
Fläche	× 742 m²	
Bodenwert	**= 181.196,40 €** **rd. 181.200,00 €**	

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 insgesamt rd. **181.200 €.**

5.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungs- und Teileigentum

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen 12.270/100.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	181.200,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 12.270/100.000
anteiliger Bodenwert gesamt	**= 22.233,24 €** **rd. 22.230,00 €**

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 insgesamt rd. **22.230 €**.

[22] Zuschlag bei höherer baulicher Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück.

Internetversion

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäude-bezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus und Garagenhof	Wohnung Nr. 6	72,00		6,95	500,10	6.001,20
	Garage Nr. 6		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe		72,00	1,00		525,10	6.301,20

Gebäude-bezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus und Garagenhof	Wohnung Nr. 6	72,00		6,40	460,80	5.529,60
	Garage Nr. 6		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe		72,00	1,00		510,80	6.129,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**6.129,60 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	**1.653,59 €**
jährlicher Reinertrag	=	**4.476,01 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **3,50 %** von **22.230,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**778,05 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**3.697,96 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **3,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **35** Jahren Restnutzungsdauer	×	**20,001**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**73.962,90 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**22.230,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungs- und Teileigentums	=	**96.192,90 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (Marktentwicklung – rd. 5 %)[23]	-	**4.800,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungs- und Teileigentums	=	**91.392,90 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**6.900,00 €**

[23] Unter Berücksichtigung der volatilen Marktlage (steigende Zinsen für Immobilienkredite, ansteigende Baukosten, verschärfte Anforderungen an die energetische Ausstattung von Immobilien) ist die Preisentwicklung (lt. Destatis – Preisindex für Wohnimmobilien – Häuserpreisindex für bestehende Wohnimmobilien) seit Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten rückläufig.

Internetversion

Ertragswert des Wohnungs- und Teileigentums	**=**	**84.492,90 €**
	rd.	**84.000,00 €**

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne 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 gültig ab 01.01.2023 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 21 zugrunde gelegt, die auch im Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen werden.

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]		
Verwaltungskosten	----	----	Whg.	=	412,00
			Garage	=	45,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	Whg. 13,50 x 72 m²	=	972,00
			Garage	=	102,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 6.129,60 €	----		=	122,59
Summe					1.653,59
					(rd. 26,98 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2023 in einer Spanne von 1,5 – 4,0 % angegeben. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wurde entsprechend des im Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne veröffentlichten Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentum ermittelt[24]. Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und -größe, der Objektlage sowie der Restnutzungsdauer, der Lage am Grundstücksmarkt

[24] vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Herne

Internetversion

sowie der Vermietungssituation ein objektartenspezifischer Liegenschaftszinssatz von 3,5 % als angemessen angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer mit 35 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 21)[25].

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (das Gemeinschafts- und Sondereigentum betreffend)	anteilige Wertbeeinflussung insg.
• Unterhaltungsbesonderheiten (vgl. 4.2.5 - gesamt: – 10.000,00 €)	-1.200,00 €
• Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten Wohnung	-1.000,00 €
• Abschlag für fehlende gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage	-1.000,00 €
• Abschlag für die durch die Schieflage bedingten Besonderheiten - Beschränkung der Nutzbarkeit z.B. bei der Aufstellung von Möbeln, Ausgleich von Gefälleverhältnissen (Duschtassen, Balkone, Dachrinnen etc.) in Höhe von 5 % vom Wert der baulichen Anlagen	-3.700,00 €
	-6.900,00 €

[25] 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.

Internetversion

5.4 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

5.4.1 Definition des Immobilienrichtwerts

Zum Stichtag 01.01.2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Herne einen Immobilienrichtwert für die Lage des Wohnungseigentums mit folgenden Merkmalen veröffentlicht:

Immobilienrichtwert	1.260 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Baujahr	1960
Wohnfläche (m²)	50 – 80
Ausstattung	mittel
Anzahl der Geschosse	1 - 3
Mietsituation	unvermietet

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	28.09.2023
Baujahr	1972
Wohnfläche (m²)	rd. 72 m²
Ausstattung	mittel
Wohnlage	5
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 angepasst[26].

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangwert für weitere Anpassungen: 1.260 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	28.09.2023	× 1,000
Richtwertzone	5	5	× 1,000
Baujahr	1960	1972	× 1,002

[26] vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Herne

Internetversion

Wohnfläche (m²)	50 - 80	72	×	1,000
Ausstattung	mittel	mittel	×	1,000
Wohnlage	mittel (5)	mittel (5)	×	1,000
Anzahl Vollgeschosse	1 - 3	4	×	0,949
Gebäudeart	MFH	MFH	×	1,000
Mietsituation	unvermietet	vermietet	×	0,933
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			**=**	**1.117,86 €/m²**

Ermittlung des Vergleichswerts		
relativer Vergleichswert	=	1.117,86 €/m²
Wohnfläche	×	72 m²
vorläufiger Vergleichswert	**=**	**80.485,92 €**
marktübliche Abschläge (Marktentwicklung – rd. 5 %)[27]	-	4.000,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	**=**	**76.485,92 €**
Zeitwert für Garage[28]	+	5.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	6.900,00 €
Vergleichswert	**=** **rd.**	**74.585,92 €** **75.000,00 €**

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 rd. **75.000 €** ermittelt.

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum 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.

[27] s. Fußnote in der Ertragswertberechnung
[28] im Ertragswertverfahren beim Mietansatz berücksichtigt

Internetversion

5.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 6 wurde mit **rd. 84.000 €,** der Vergleichswert des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 6 mit **rd. 75.000 €** ermittelt.

5.5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

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

Im vorliegenden Fall wird bezüglich der zu bewertenden Objektart dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form eines zonalen Immobilienrichtwerts zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 1,00 (b) = 1,00
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** 1,00(c) × 1,00 (d) = 1,00

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [84.000 € x 1,00 + 75.000 € x 1,00] ÷ 2,00 = rd. **80.000 €**.

Internetversion

5.5.4 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für den 12.270/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Garagenhof bebauten Grundstück Luisenstraße 37, 44628 Herne verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Keller und Garage Nr. 6, eingetragen im

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herne	*26972*	*1*	*Horsthausen*	*11*	93	*742 m²*

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 mit rd.

80.000 €
in Worten: achtzigtausend Euro

geschätzt.

Internetversion

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 – Gebäudevorderansicht

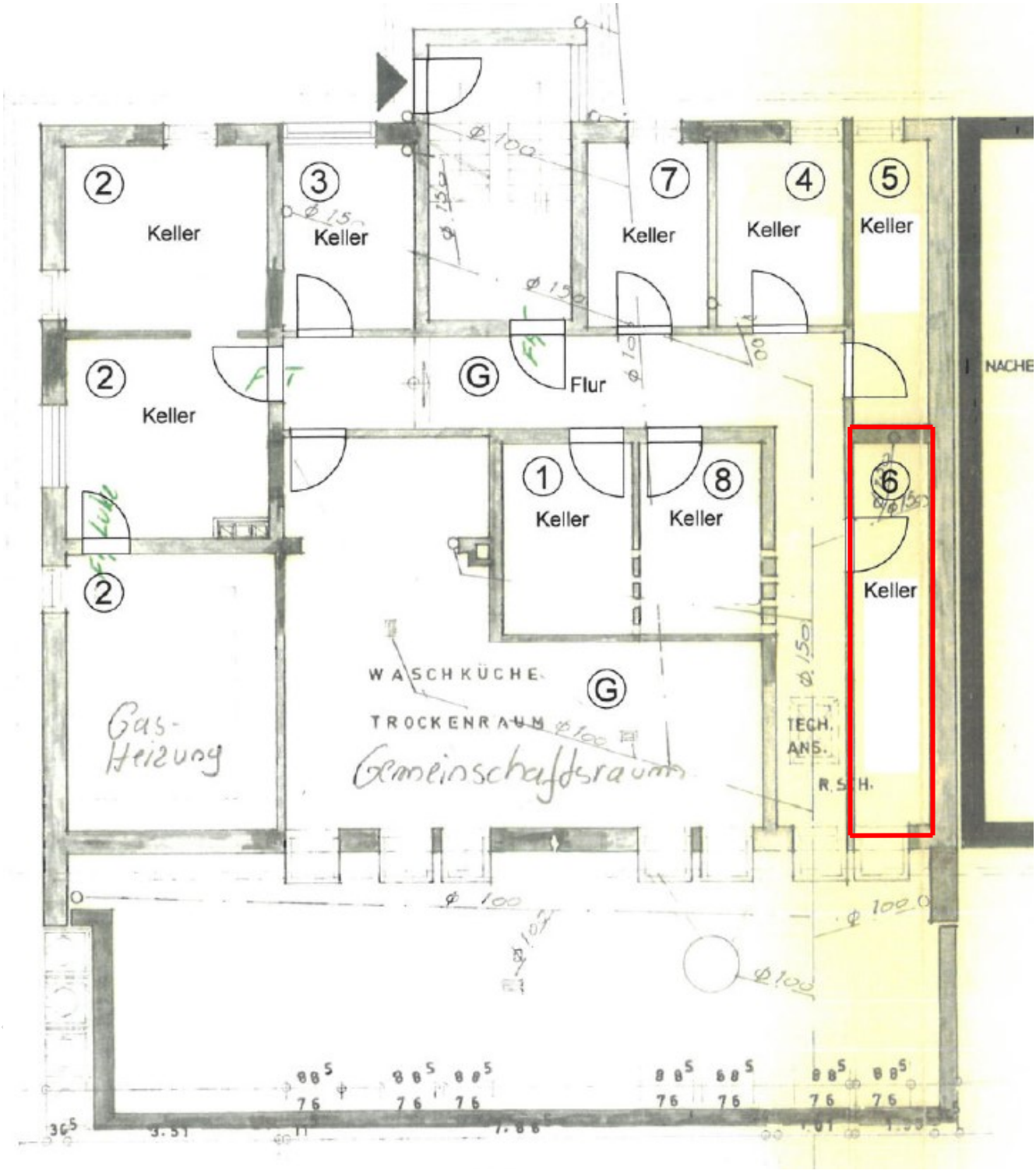
Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht

Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich

Foto Nr. 4 – Innenansicht Hauseingangsbereich/Treppenhaus

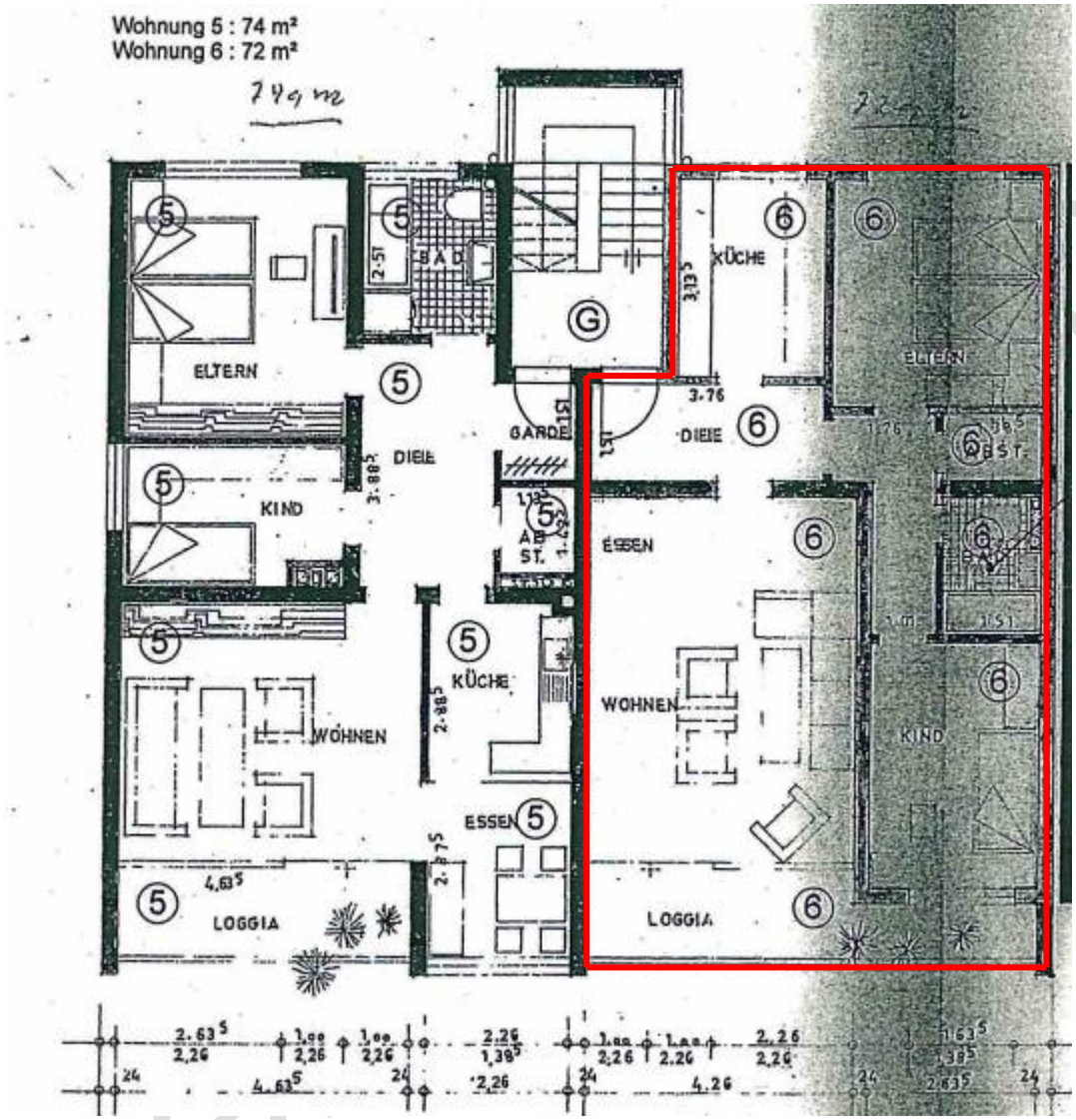
Internetversion

Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Kellerraums Nr. 6



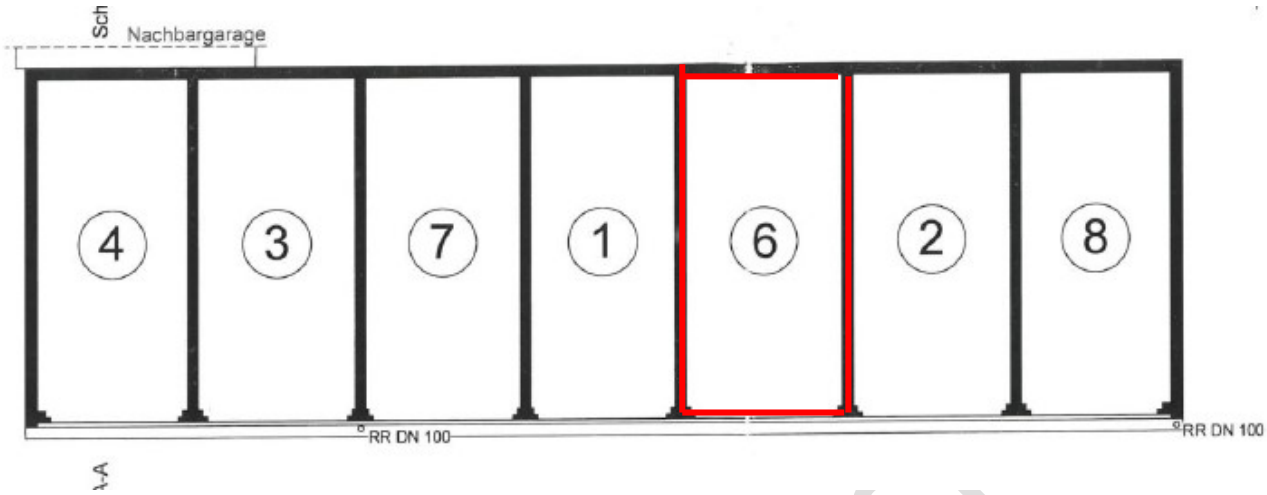
Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Die tatsächliche Aufteilung kann vom dargestellten Grundriss abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss 2. Obergeschoss mit Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 6



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

Aufteilungsplan Garagen mit Kennzeichnung der Garage Nr. 6



Internetversion

Alle dem Gutachten beigefügten 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 hafte ich nicht für den Fall, dass die beigefügten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hafte 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.