



Dipl.-Ing. Frank Drews
Immobilienbewertung

b.v.s
Sachverständige

Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e. V.



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Arnsberg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit
Gastronomie und Saunaclub bebaute Grundstück
in 44625 Herne, Riemker Str. 110

Bewertung nach dem äußeren Anschein



Auftraggeber
Amtsgericht Herne
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Verkehrswertermittlung
Dipl.-Ing. Frank Drews
Wasserstraße 165
44799 Bochum

Telefon: 0234 9731 350
Telefax: 0234 9731 352
Internet: ing-drews.de
E-Mail: wert@ing-drews.de

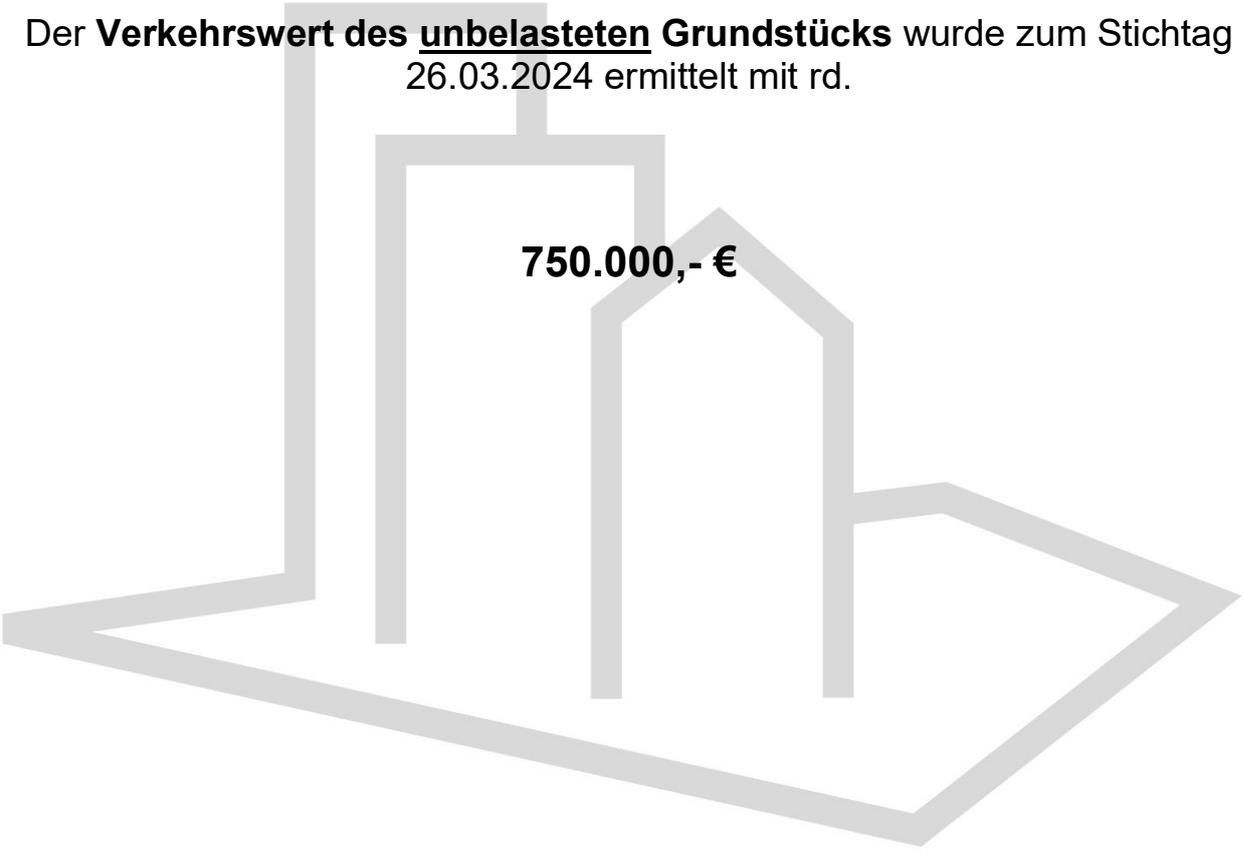
Datum: 24.05.2024
Akz.: 10 K 019/23
Az. SV: 0029-23



Verkehrswertermittlung
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit
Gastronomie und Saunaclub bebaute Grundstück
in 44625 Herne, Riemker Str. 110

Der **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** wurde zum Stichtag
26.03.2024 ermittelt mit rd.

750.000,- €





Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer..... | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers / Anmerkungen .. | 6 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 7 |
| 2.1 | Lage..... | 7 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage..... | 7 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage..... | 7 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 8 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 8 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 9 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 10 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 10 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht..... | 10 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 10 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 10 |
| 2.7 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 11 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 12 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 12 |
| 3.2 | Gastronomischer Betrieb/Saunaclub | 13 |
| 3.3 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 13 |
| 3.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 14 |
| 3.4.1 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 14 |
| 3.4.1.1 | Räume | 14 |
| 3.4.2 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 15 |
| 3.5 | Außenanlagen | 15 |
| 3.6 | Beurteilung der Marktgängigkeit der Immobilie..... | 15 |
| 3.7 | Beurteilung des Grundstücksmarkts | 16 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 17 |
| 4.1 | Wertermittlungsergebnisse | 17 |
| 5 | Anlagen | 18 |
| 5.1 | Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000..... | 18 |
| 5.2 | Anlage 2 Fotoübersichtsplan | 19 |
| 5.3 | Anlage 3 Fotos..... | 20 |
| 5.4 | Anlage 4 Pläne und Schnitte | 36 |
| 5.5 | Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation | 39 |
| 5.6 | Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis | 39 |
| 5.7 | Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster | 39 |
| 5.8 | Anlage 8 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen | 39 |



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Gewerbe

Objektadresse: Riemker Str. 110
44625 Herne

Grundbuchangaben: Grundbuch von Herne, Blatt 7165, lfd. Nr. 1;

Katasterangaben: Gemarkung Herne, Flur 38, Flurstück 68
(1.614 m²);

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Herne
Friederich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung,
vertragliche Grundlagen: Zwangsversteigerung.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritte können aus dem Gutachten keine Ansprüche gegen den Sachverständigen ableiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Wertermittlungsstichtag: 26.03.2024

Qualitätsstichtag: 26.03.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 26.03.2024,

Umfang der Besichtigung etc. Der Sachverständige konnte beim Ortstermin folgende Bereiche in Augenschein nehmen:

- Straßenseitige Ansichten.



Hinweis

Hinter Verkleidungen und Möbel wurde nicht geblickt. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Für die nicht besichtigten Bereiche und Räume wird für die Verkehrswertermittlung ein normaler Zustand angenommen.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Drews und Herr Z.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 08.01.2024;
- Bestätigung der Flurstücksflächen (25.03.2024);
- Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation (15.01.2024), zu Baulasten (29.01.2024),
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht (22.01.2024);
- Informationen zur Bodenordnung (22.03.2024) und zur Wohnungsbindung (nicht abgefragt);
- Informationen vom Umweltamt vom 14.02.2024. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht Herne 2024;
- Informationen aus der Bauakte vom 10.03.2024;
- die Recherchen zum Grundstück wurden am 28.03.2024 beendet.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiter Frau S und Herr M. Drews wurde folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Entwurf der Anlagen;
- Entwurf der Grundstücksbeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers / Anmerkungen

Dieses Gutachten wird für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Die Besichtigung wurde am 26.3.2024 ab 9:30 Uhr durchgeführt. Der betreuende Rechtspfleger hat am Besichtigungstermin teilgenommen. Für das Bewertungsobjekt konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Lediglich die von der Straße aus einsehbaren Bereiche des Grundstücks wurden zum Ortstermin besichtigt.

Die Bewertung wird deshalb nach dem äußeren Anschein durchgeführt.

Nach Angaben der Bauakte wurde ca. 2009 eine vorhandene Lagerhalle auf dem Grundstück für die aktuelle Nutzung als gastronomisches Objekt/Saunaclub umgebaut. Bis zum Jahr 2015 sind verschiedene Teilumbauten durchgeführt worden. In der Bauakte ist eine Bauabnahme zum 13.11.2014 dokumentiert. Gemäß vorliegender Pläne verfügen die vorhandenen baulichen Anlagen über eine Nutzfläche von rd. 1189 m². Die Flächenangabe wurde nicht überprüft, erscheint aber gemäß Katasterkarte plausibel. Die Außenanlagen bestehen aus Freisitzflächen, befestigten Flächen, Anpflanzungen und Anschlussleitungen. Auf einer Freifläche gegenüber dem Bewertungsobjekt werden Kundenparkplätze angeboten.

Ein Pachtvertrag lag nicht vor, tatsächliche Mietzahlungen sind nicht bekannt. Gemäß telefonischer Information eines Gesellschafters stehen Mietzahlungen des Nutzers seit Jahren aus.

Die Werthaltigkeit von gewerblich genutzten Grundstücken wird maßgebend von der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt beeinflusst. Insbesondere der Markt für Gewerbeobjekte kann kurzfristig aufgrund von Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Situation größeren Wertschwankungen ausgesetzt sein. Ebenso kann sich die Nachfragesituation wegen der Zukunftserwartungen der Marktteilnehmer bzw. der Unternehmen kurzfristig erheblich verändern. Die für diese Bewertung zu Grunde gelegten Marktdaten haben sich in der jüngsten Vergangenheit relativ stabil ausgebildet. Die Verkehrswertermittlung wird grundsätzlich stichtagsbezogen vorgenommen und unterstellt die zukünftige Nutzung mit den festgestellten Daten. Das Risiko, dass sich in der Zukunft die Marktdaten mitunter auch erheblich verändern können bleibt jedoch grundsätzlich bestehen.

Im Rahmen einer Risiko- und Sensitivitätsanalyse wurden die Wertermittlungsergebnisse für unterschiedliche Marktsituation betrachtet. Eine Veränderung der marktüblichen Miete um durchschnittlich +1 €/m² würde den Ertragswert um rd. +100.000 € verändern. Eine Veränderung des Liegenschaftszinssatzes aufgrund einer veränderten Risikoeinschätzung der unabhängig handelnden Marktteilnehmer im Rahmen von +/- 0,5 Prozentpunkten würde den Ertragswert um rd. +30.000 € verändern. Die Veränderung der Restnutzungsdauer von +/- 5 Jahren hätte einen durchschnittlichen Einfluss von +/- 220.000 € auf den Ertragswert.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Ort und Einwohnerzahl: | Bochum (ca. 162.000 Einwohner); |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund, Gelsenkirchen, Bochum (ca. 4,3-17,4 km entfernt, Luftlinie) |

Landeshauptstadt:
Düsseldorf

Bundesstraßen:
B226 (ca. 2,0 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A43 AS Bochum-Riemke (ca. 0,5 km entfernt)

Bahnhof:
Herne Bf (ca. 3,1 km entfernt)

Flughafen:
Dortmund

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---------------------|---|
| innerörtliche Lage: | Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,0 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar; Schulen und Ärzte sind ca. 1-3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, U-Bahn) in fußläufiger Entfernung, (U35, Buslinien); Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,5 km entfernt; Einfache bis mittlere Wohnlage; durchschnittliche Geschäftslage; |
|---------------------|---|

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

Beeinträchtigungen: überdurchschnittlich (durch Gewerbe und Verkehr)

Topografie: eben



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront:
ca. 43 m;

mittlere Tiefe:
ca. 38 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.614 m²;

Bemerkungen:
Nahezu rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Verbindungsstraße, Straße mit überdurchschnittlichen Verkehr

Straßenausbau:

Noch nicht endgültig ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg einseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten wenig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss, wird angenommen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes; eingefriedet durch Zaun,

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Normaler Baugrund wird unterstellt.

Altlasten:
(vgl. Anlage 7)

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Stadt Herne vom 14.02.2024 liegen im Altlastenkataster der Stadt Herne Eintragungen vor:

- Ehemaliger Autohändler
- Zwei verfüllte Bombenrichter

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus wurde eine Abfrage bezüglich der bergbaulichen Verhältnissen an die Bezirksregierung Arnsberg gestellt.



Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht sowie bei der Entscheidung und Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Schäden handelt es sich grundsätzlich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerinnen oder -eigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Anfragen diesbezüglich sind an die Bergbauberechtigten zu stellen.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen ist in den in Arnsberg vorliegenden Unterlagen kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- und oberflächennaher Bergbau dokumentiert (vgl. Anlage 8).

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 04.05.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Herne, Blatt 7165, folgenden Eintragungen:

- 25: bedingte Rückauflassungsvormerkung
- 27: auflösende bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung
- 28: Eigentumsübertragungsvormerkung

Auftragsgemäß werden die Eintragungen für die Bewertung nicht berücksichtigt.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Zur Situation der Bodenordnung wurde die Stadt Herne am 22.03.2024 befragt. Demnach ist das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Über die Ergebnisse meiner Recherchen hinaus sind weitere Rechte und Lasten am Grundstück nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten wären ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.



2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(vgl. Anlage 6)

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.01.2024 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Der Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft vom 25.03.2024 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Demnach ist das Objekt nach §34 des BauGB zu bewerten und zu beurteilen.

Das Grundstück befindet sich in einem Bereich zur Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 216, jedoch wird das Bauleitplanverfahren aktuell nicht fortgeführt.

Weitere Satzungen sind nicht bekannt und wären ggf. zu berücksichtigen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Bauakte wurde am 10.03.2024 eingesehen. Baugenehmigungen ab 2009 bis 2014, Bauabnahme zum 13.11.2014 mit Abschluss des bauaufsichtlichen Verfahrens. Bei dieser Wertermittlung wurde die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen soweit möglich geprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand:
(vgl. Anlage 5)

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB abgabepflichtig. Die Erschließungskosten fallen noch an. KAG-Beiträge bleiben davon unberührt und können jederzeit anfallen (15.01.2024).



2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit Gastronomie und Saunaclub bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich wenige Stellplätze. Weitere öffentlich-rechtlich gesicherte Stellplätze sind auf einem südlich angrenzenden Nachbargrundstück zu finden. Eine dingliche Sicherung zur Nutzung der Stellplätze ist nicht bekannt. Für die Bewertung wird angenommen, dass die Stellplatznutzung für die angenommene Restnutzungsdauer möglich ist.





3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und Informationen aus der Bauakte. Da eine Innenbesichtigung zum Ortstermin nicht möglich war, stützt sich die Gebäudebeschreibung auf **Annahmen des Sachverständigen**.

- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.
- In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen bezüglich Brandschutz, Wärmeschutz und Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Grundsätzlich wird unterstellt, dass bei der Bauausführung die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet wurden.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen bezüglich des Baugrundes, unterirdischer Anlagen und Leitungen wurden nicht durchgeführt.

Kostenkalkulationen zur Beseitigung von Schäden oder Sanierungsaufwendungen werden zunächst für die vorherrschende Ausstattungsqualität vorgenommen. Qualitative Verbesserungen, die u.U. auf der Grundlage von bestehenden Verordnungen und Gesetzen für Bauteile erforderlich werden, sind regelmäßig nicht berücksichtigt. Annahmen für Schadstoffsanierungen erfolgen nur nach einer Inaugenscheinnahme und unter Annahme baujahrestypischer Baustoffverwendung. Sämtliche Berechnungen hierzu erfolgen überschlägig zu Wertermittlungszwecken. Gesonderte Boden- oder Bauteiluntersuchungen werden zur genaueren Kostenquantifizierung empfohlen.

Die Baubeschreibungen erfolgen gemäß Auftraggeberangaben oder per Inaugenscheinnahme. Detaillierte Überprüfungen zu den Angaben in der Baubeschreibung erfolgen regelmäßig nicht. Baumängel und -schäden sind ebenfalls per Inaugenscheinnahme erfasst worden. Bauteilöffnungen wurden nicht durchgeführt.

Hinter Wandverkleidungen und ggf. hinter Möbel war u.U. nur eingeschränkt oder gar nicht einzusehen. Für nicht eingesehene Bereiche wird ein normaler Zustand unterstellt.



3.2 Gastronomischer Betrieb/Saunaclub

- Vgl. Anlage 3 und 4
- Detailangaben aufgrund eines Protokolls zu einem Ortstermin aus dem Jahr 2015, nachrichtlich ohne Gewähr: „Das Objekt besteht aus mehreren Teilen, ursprünglich gab es ein zweigeschossiges Wohn- und Bürohaus linksseitig und rechtsseitig ein Hallengebäude. Beide Gebäude sind teilunterkellert. Entstehungszeit ca. Sechzigerjahre. In der jüngeren Vergangenheit wurden diese beiden Gebäudeteile durch einen neuen Gebäudetrakt miteinander verbunden. Dadurch entstand ein Innenhof, der nachträglich auch überdacht wurde. Inneneinrichtung siehe Fotos (Anlage Fotos 2015), Fußbodenheizung im Erdgeschoss teilweise und im Saunabereich, normale Flachheizkörper im Obergeschoss des Wohngebäudes. Es gibt einen gemeinschaftlichen Bereich, eine Diskothek bzw. Tanzfläche mit Bar, einen Poolbereich, einen Saunabereich, Umkleiden, Séparées und Ruheräume.....
...Bauliche Mängel zum Teil vorhanden, das Dach der Halle soll regelmäßig undicht sein, es gibt Außenanlagen. Anbauten, Neubauten und Altbau wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, im hinteren Bereich wurde angebaut mit einer Stützen- und Trägerkonstruktion...“
- Umbau: 2009 bis 2014;
- Bauart: massiv, Mauerwerk; tlw. Stützen und Träger
Außenansicht: Putzfassade, WDV;
Dachform: Flachdach; vermutl. Bitumenbahn, Wärmedämmung wird baujahrestypisch unterstellt,
Boden: Beton mit Estrich; Fliesenauflage
- Ausstattungsmerkmale: tlw. Fußbodenheizung, Zentralheizung für das Gesamtobjekt
Elektroinstallation gut;
- Tlw. unterkellert
- Aufenthaltsräume, Umkleide, Lagerräume, WCs, Schwimmbad, Sauna
- Nutzfläche rd. 1.189 m²

3.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

- vgl. Anlage 4

Kellergeschoss (KG):

Lagerräume, Heizungsraum, Aufenthaltsräume

Erdgeschoss (EG):

Aufenthaltsräume, Gemeinschaftsflächen, Bar, Disko, Ruheräume

Obergeschoss und Dachgeschoss (OG/DG):

Aufenthaltsräume, Ruhezone,



3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | zeitgemäße Ausstattung |
| Heizung: | Zentralheizung, |
| Lüftung: | Gemäß Bauakte: Lüftungsanlagen, tlw. Klimageräte |
| Warmwasserversorgung: | über Zentralheizung |

3.4.1 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.1.1 Räume

| | |
|----------------------------------|---|
| Bodenbeläge: | schwimmender Estrich, Fliesen, Teppich, Vinyl, PVC |
| Wandbekleidungen: | Anstrich, Putz, Gipskarton |
| Deckenbekleidungen: | Akustikrasterplatten mit integrierten Leuchten, auch Gipskarton |
| Fenster: | Einfachfenster aus Kunststoff und Aluminium mit Isolierverglasung |
| Türen: | <u>Eingangstür:</u> Metalltür, <u>Zimmertüren:</u> bessere Türen; Stahlzargen |
| sanitäre Installation: | gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; |
| Bauschäden und Baumängel: | Äußerlich Instandhaltungsbedarf vorhanden |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |



3.4.2 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangsbügel

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist überwiegend befriedigend.
Es besteht Instandhaltungsbedarf.

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun).

3.6 Beurteilung der Marktgängigkeit der Immobilie

Die nachfolgenden Eigenschaften zeichnen die Immobilie aus:

- die Immobilie/Grundstück ist aufgrund ihrer Beschaffenheit gut nutzbar
- Derzeit regelt kein gültiger Bebauungsplan das geltende Baurecht. Bauvorhaben sind gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Dieser Planungszustand kann sich in Abhängigkeit von den Bestrebungen der Gemeinde ändern.
- Überschaubare Gebäudestruktur mit mittlerer Objektgröße
- Anbindung an den Verkehr ist gut gegeben
- der Modernisierungsstand ist durchschnittlich bis gut

Nachfolgende Objektkennzeichen sind nachteilig:

- wenig Rangierfläche
- es sind wenig Stellplätze vorhanden
- die Erweiterungsmöglichkeiten sind ausgeschöpft;
- das Objekt ist nicht teilbar
- die Bonität der Mieter steht in Frage

Fazit:

Die negativen Objektkennzeichen wiegen schwer. Der übliche Käuferkreis für dieses Objekt ist als speziell einzustufen. Die Vermietung an und die Verwendung durch andere Marktteilnehmer ist mit hoher Wahrscheinlichkeit möglich, der Markt ist aber überschaubar. Bautechnische/Brandschutztechnische Veränderungen, die wegen einer Umnutzung erforderlich sein könnten, wurden nicht überprüft und nicht für die Bewertung berücksichtigt. Gegebenenfalls wären diese Erfordernisse zusätzlich zu berücksichtigen.



3.7 Beurteilung des Grundstücksmarkts

Landesweit sind Kaufverträge für Grundstücksgeschäfte 2023 rückläufig gewesen. Die Baulandpreise verhielten sich stabil. Der Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsobjektes wurde in den letzten 10 Jahren deutlich angehoben.

Der Gutachterausschuss Herne wertet für Gewerbeimmobilien keine Marktdaten aus. Landesweit sind Liegenschaftszinssätze für die Nutzungen Handel, Büro und Gewerbe zwischen 4,0 % und 6,0 % marktüblich (2022). Die angenommenen Gesamtnutzungsdauern (GND) liegen je nach Nutzung zwischen 40 und 80 Jahren. Den Auswertungen zu den Liegenschaftszinssätzen lagen durchschnittliche Restnutzungsdauer von 20-40 Jahren zu Grunde.

Hypzert veröffentlichte zum Jahr 2018 Liegenschaftszinssätze für Wellness Hotels und Gasthöfe zwischen 5% und 8 %. Die Nutzungsdauern wurden regelmäßig mit kleiner als 50 Jahren angenommen. Weitere Marktgrößen in dieser Studie waren die Nettoanfangsrendite von 5,5 % - 9 % und ein Rohertragsfaktor von 8-16 fach.

Sprengnetter wertete zum Jahr 2015 für Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen Liegenschaftszinssätze von 5,0 bis rd. 8,0 % aus. Diesen Auswertungen lagen Gesamtnutzungsdauern von 30 bis 50 Jahren zu Grunde.

Erfahrungsgemäß sind für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Immobilien bzw. Nutzungen deutlich geringere Nutzungsdauer als 50 Jahre anzunehmen. Auch dürfte das Betreiberisiko deutlich über den sonstigen marktüblichen Risikoannahmen für Gewerbeimmobilien liegen.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Saunaclubgrundstück**

in **Herne, Riemker Str. 110**

Flur **38**

Flurstücksnummer **68**

Wertermittlungstichtag: **26.03.2024**

| Bodenwert | | | | | |
|----------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Bewertungs- teilbereich | Entwick- lungsstufe | abgaben- rechtlicher Zustand | rel. BW [€/m ²] | Fläche [m ²] | Bodenwert [€] |
| Gesamtfläche | baureifes Land | frei | 190,00 | 1.614,00 | 306.660,00 |
| Summe: | | | 190,00 | 1.614,00 | 306.660,00 |

| Objektdaten | | | | | | | |
|----------------------------|---|--------------------------|--------------------------|----------------------------|---------|----------------|----------------|
| Bewertungs- teilbereich | Gebäude- be- zeichnung / Nutzung | BRI [m ³] | BGF [m ²] | WF/NF [m ²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
| Gesamtfläche | Saunaclub | | 1.350 | 1.189 | 2009 | 25 | 10 |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------|--|
| Bewertungs- teilbereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszins- satz [%] | Sachwert- faktor | |
| Gesamtfläche | 142.680,00 | 28.536,00 € (20,00 %) | 8,0 | 0,6 | |

| Relative Werte | |
|---|-------------------------------------|
| relativer Bodenwert: | 257,91 €/m ² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -138,77 €/m ² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | 630,78 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 5,26 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 6,57 |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Ertragswert: | 743.000,00 € (89 % vom Sachwert) |
| Sachwert: | 837.000,00 € |
| Vergleichswert: | --- |
| Verkehrswert (Marktwert): | 750.000,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 26.03.2024 |

5 Anlagen

5.1 Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000

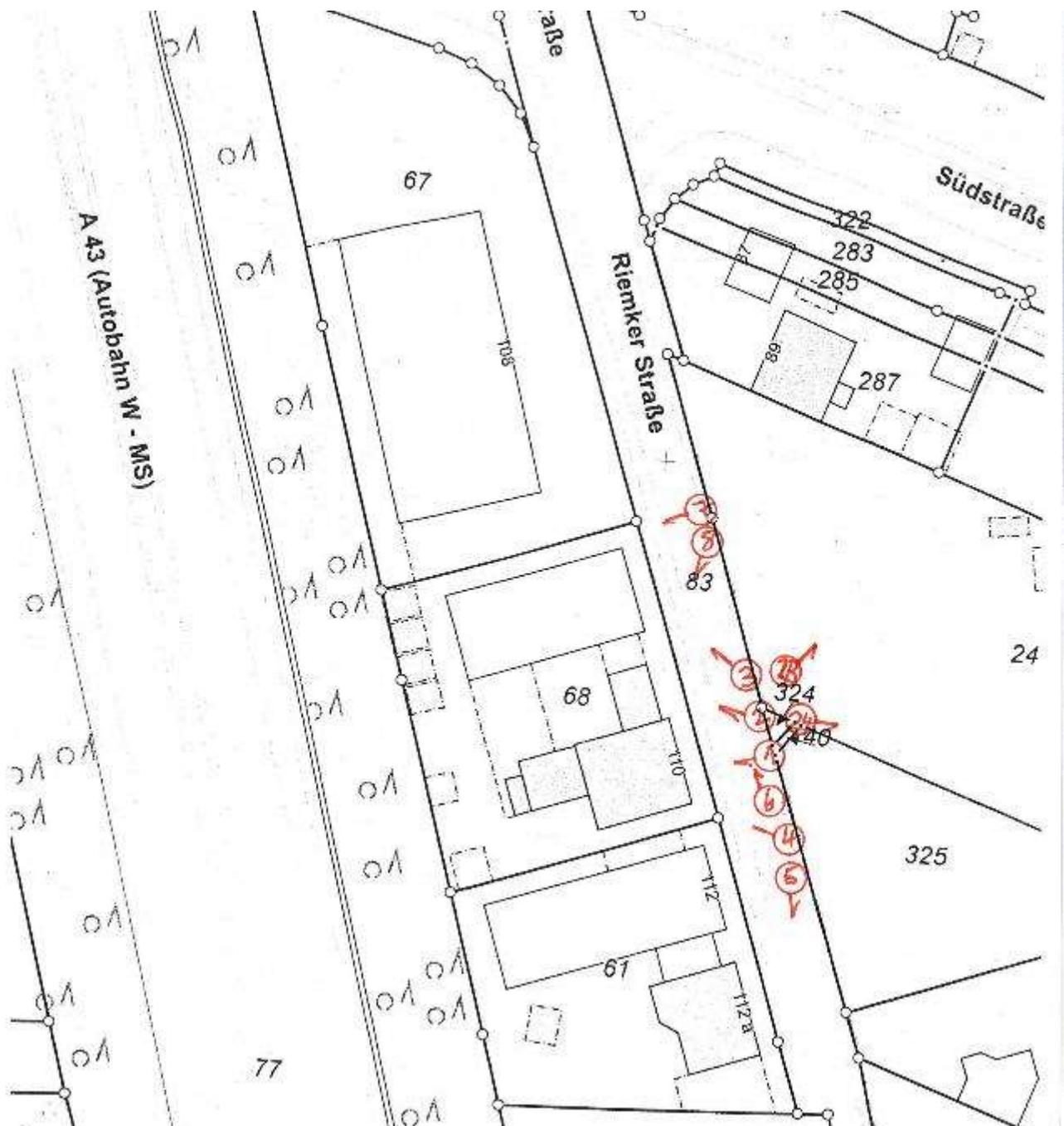
Quelle: Katasteramt Herne





5.2 Anlage 2 Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Fotostandpunkte und Blickrichtung

Quelle: Katasteramt Herne





5.3 Anlage 3 Fotos



Bild 1 Straßenansicht Haupteingang



Bild 2 Straßenansicht



Bild 3 Straßenansicht weiterer Verlauf



Bild 4 Straßenansicht mit Bebauung in der Nachbarschaft



Bild 5 Riemker Straße



Bild 6 Riemker Straße



Bild 7 Straßenansicht



Bild 8 Straßenansicht



Bild 9 Riemker Straße



Bild 10 Stellplatzfläche vor dem Objekt



Bild 11 rechtsseitige Grundstücksgrenze



Bild 12 Fassade mit Installationen



Bild 13 Stellplatzfläche



Bild 14 Haupteingang



Bild 15 Haupteingang mit Bauschäden



Bild 16 Bauschaden Eingangsstufe



Bild 17 Fläche vor dem Objekt



Bild 18 Fassaden mit Wärmedämmung



Bild 19 linksseitige Fassade



Bild 20 Bauschäden an der Fassade



Bild 21 Kabelinstallation neben dem Haupteingang



Bild 22 Kunststofffenster mit ISO Glas



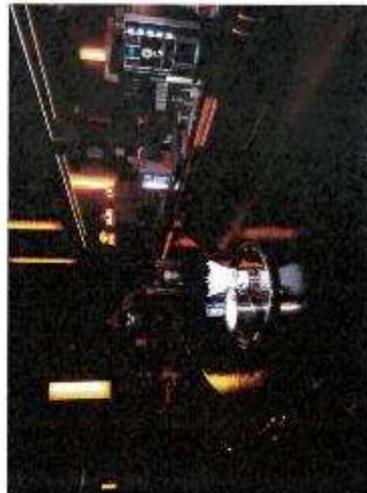
Bild 23 Stellplatzfläche auf dem Grundstück gegenüber

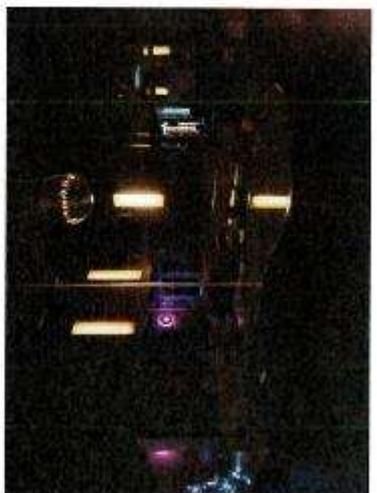
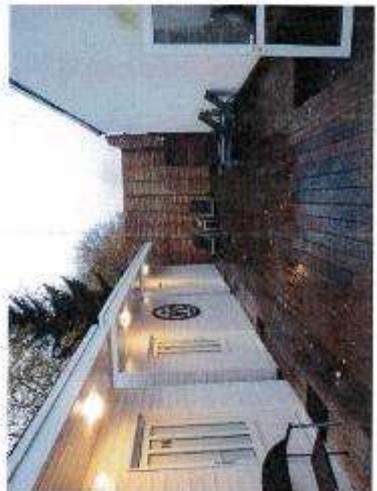


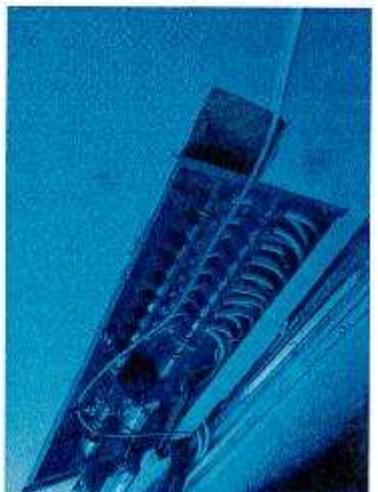
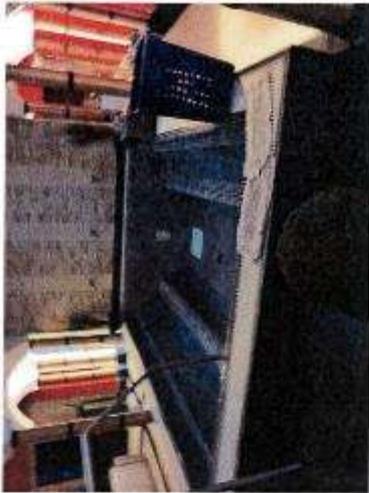
Bild 24 Stellplatzfläche auf dem Grundstück gegenüber



Fotostrecke aus Dezember 2015



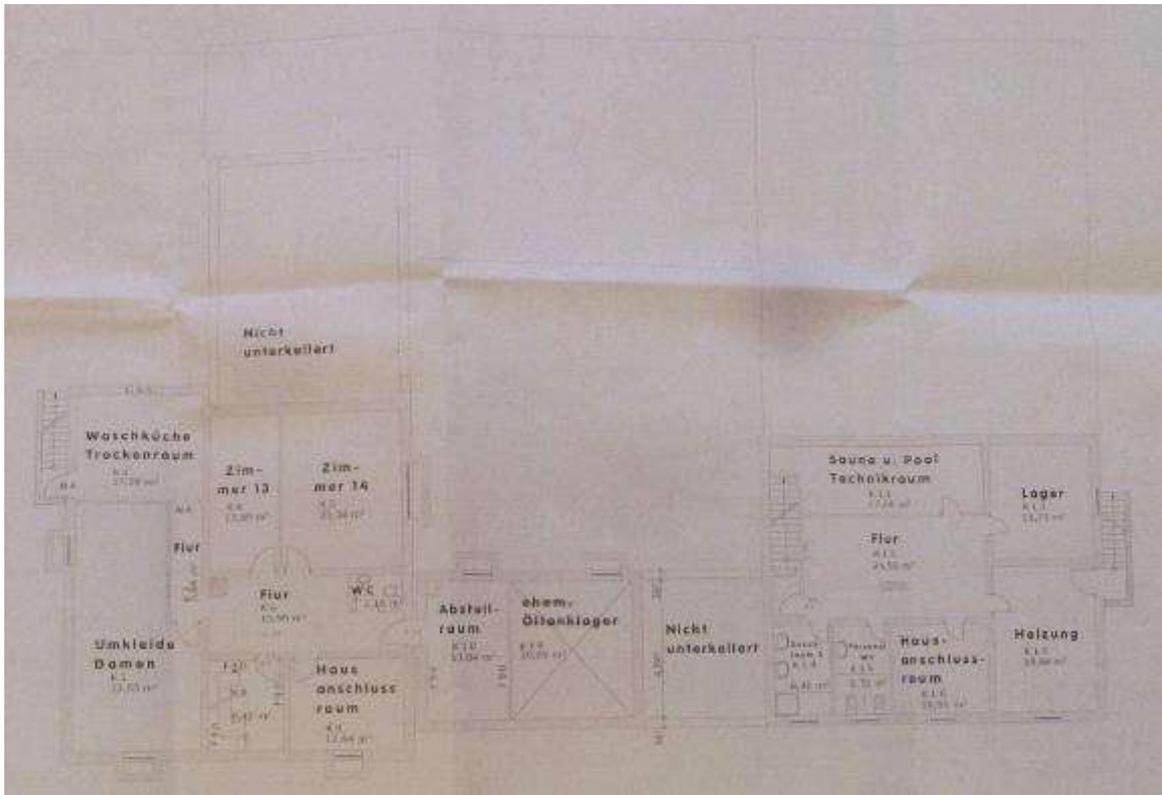




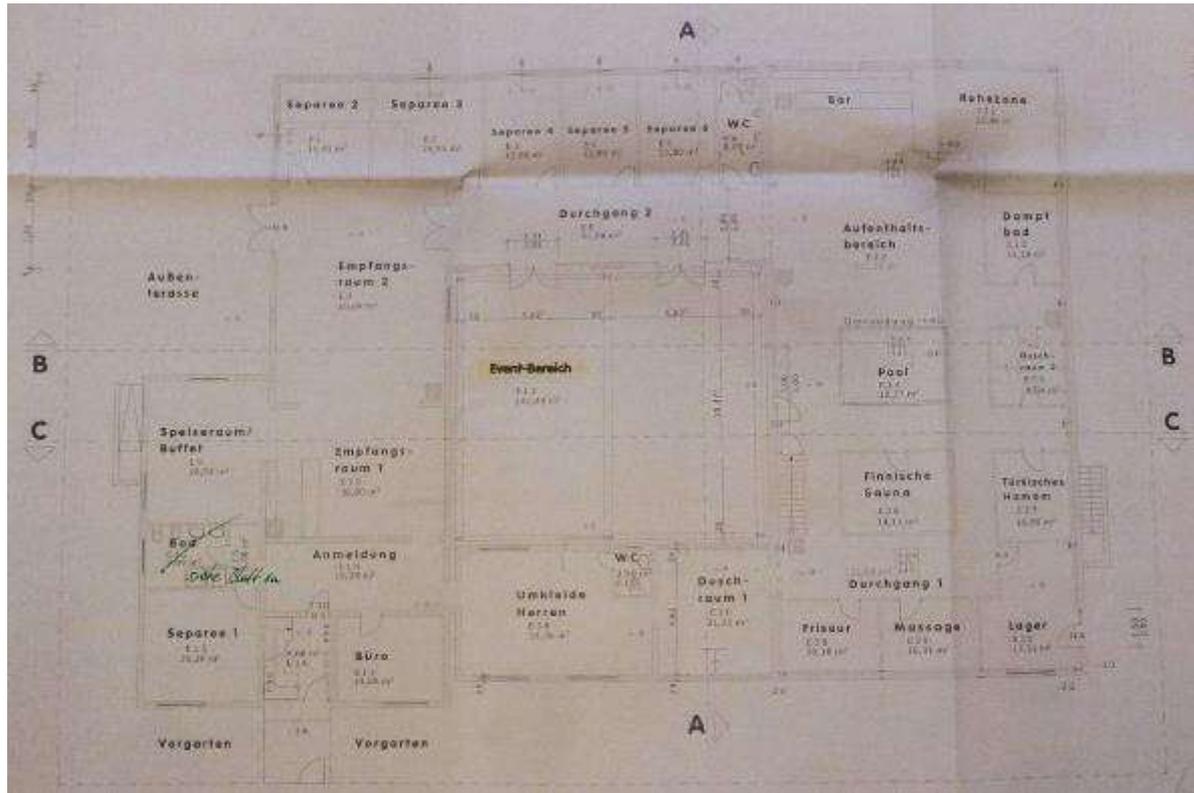




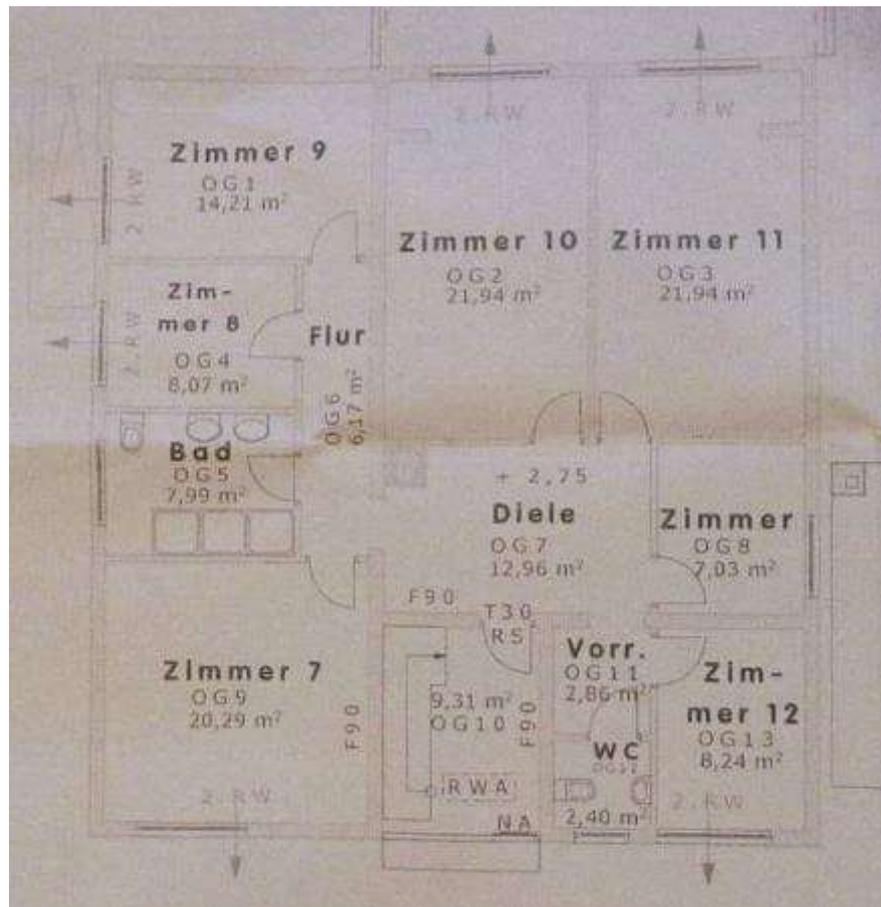
5.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte



Grundriss Kellergeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss Erdgeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss Obergeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



5.5 Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation

5.6 Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

5.7 Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster

5.8 Anlage 8 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

