

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGH-113-23-HE

Grundstück:

Shamrockring 1, 2a-2d, 3, 4, 4a, 9, 10, 11, 13, 15, Grenzweg 119, Brunnenstraße, 44623 Herne

Flur 1

Flurstücke 76, 190, 80, 244, 245, 237, 78, 187, 188, 228, 231, 236, 238, 239, 241

Gemarkung Herne

Grundbuchblätter 22630, 24145 und 15694



Auftraggeber:

Amtsgericht Herne
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Geschäftsnummer:

010 K 020/22

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Grundstücke, Gemarkung Herne, Flur 1, Flurstücke 76, 190, 80, 244, 245, 237, 78, 187, 188, 228, 231, 236, 238, 239, 241, Shamrockring 1, 2a-2d, 3, 4, 4a, 9, 10, 11, 13, 15, Grenzweg 119, Brunnenstraße in 44623 Herne, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermine:

Montag, 08.05.2023, 10:30 Uhr
Dienstag, 09.05.2023, 10:00 Uhr
Mittwoch, 10.05.2023, 10:00 Uhr
Donnerstag, 11.05.2023, 10:00 Uhr
Donnerstag, 15.06.2023, 10:00 Uhr

Wertermittlungstichtag/

Qualitätsstichtag:

15. Juni 2023

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 HANDELSKAMMER 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 GEBÄUDEN.



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.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
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

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

1.0 Inhaltsverzeichnis:

1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	3
1.2	Grundlagen:	8
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	9
2.0	Grundstückbeschreibung:	12
2.1	Stadtplan:	15
2.2	Luftbild:	16
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	17
2.4	Grundbücher:	18
2.5	Behördliche Auskünfte:	31
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	42
2.6.1	Bodenrichtwert:	42
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	44
2.7	Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte:	46
3.0	Baubeschreibung:	48
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	49
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	83
3.3	Baulicher Zustand/Schäden/Revitalisierung:	88
3.4	Restnutzungsdauer:	93
3.5	Flächenermittlung:	95
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	98
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	102
4.1.1	Mietsondierung:	102
4.1.2	Mietminderertrag:	114
4.1.3	Bewirtschaftungskosten:	116
4.1.4	Liegenschaftszinssatz:	116
4.1.5	Ertragswertberechnung:	119
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	122
6.0	Fotoanlage:	123
7.0	Baupläne:	295

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlicher Aufträge des Amtsgerichts Herne vom 18.01.2023 (Verfahren 010 K 020/22) und 17.01.2023 (Verfahren 010 K 021/22), wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblätter 22630 und 24145 von Herne, Gemarkung Herne, Flur 1, Flurstücke 76, 190, 80, 244, 245, 237, 78, 187, 188, 228, 231, 236, 238, 239, Shamrockring 1, 2a, 2b, 2c, 2d, 4, 4a, 10, 11, 13, 15, Grenzweg 119, Brunnenstraße in 44623 Herne sowie für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 15694 von Herne, Gemarkung Herne, Flur 1, Flurstück 241, Shamrockring 3, 9, Brunnenstraße in 44623 Herne, jeweils ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) der vorbezeichneten Versteigerungsobjekte zu erstatten.

Nachfolgend wurde uns vom Amtsgericht Herne am 17.07.2023 schriftlich mitgeteilt, dass die beiden Zwangsversteigerungsverfahren miteinander verbunden und unter dem Aktenzeichen 010 K 020/22 weitergeführt werden.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Montag, den 08.05.2023 ab 10:30 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit einem Vertreter des Verwalters, des Gläubigers sowie der Mieter die Räumlichkeiten von innen besichtigt wurden. Nachfolgend fand, aufgrund der Größe der Objekte, ein zweiter Ortstermin am Dienstag, den 09.05.2023 ab 10:00 Uhr, ein dritter Ortstermin am Mittwoch, den 10.05.2023 ab 10:00 Uhr, ein vierter Ortstermin am Donnerstag, den 11.05.2023 ab 10:00 Uhr sowie ein letzter Ortstermin am Donnerstag, den 15.06.2023 ab 10:00 Uhr, jeweils gemeinsam mit einem Vertreter des Verwalters und den Mietern statt. Die Gebäude konnten fast vollständig von außen und innen in Augenschein genommen sowie die Grundstücke besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurden mir vom Amtsgericht Herne die Grundbuchauszüge mit Abdruck vom 16.03.2023 (Blatt 22630 und 24145) bzw. Abdruck vom 21.11.2022 (Blatt 15694) jeweils als Kopie zur Verfügung gestellt. Vom Verwalter wurden mir eine Mietaufstellung und Planunterlagen mit Flächenangaben digital zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurden mir vom Bauordnungsamt der Stadt Herne die dort vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen sowie weitere Unterlagen, wie zum Teil Baubeschreibungen und Nutzflächenberechnungen, zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Zeichnungen konnten von mir im Rahmen der Ortstermine größtenteils auf Plausibilität

und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden. Von dem Verwalter wurde mir eine Zusammenstellung der Nutzflächen zur Verfügung gestellt und diese, anhand der mir vorliegenden Bauzeichnungen, überprüft. Die als Anlage beigefügten Planunterlagen wurden mir vom Verwalter zur Verfügung gestellt und auch so, nach einer überschlägigen Prüfung, größtenteils übernommen. Ich weise jedoch an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Das ehemalige Haus 5 war bereits vor dem ersten Ortstermin vollständig abgerissen und der Grundstücksteil freigelegt. Nachfolgend wird dies daher nicht mitbewertet.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der fünften Ortsbesichtigung, der 15.06.2023.

Die Grundstücke bilden, aufgrund der im Zusammenhang stehenden Bebauung sowie auch der Grundversorgung und der Erschließung, eine wirtschaftliche Einheit.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück mit zehn Gebäuden (Haus 1, Haus 2, Haus 3, Haus 4, Haus 6, Haus 7, Haus 8 mit Casino, Haus 9, Haus 10 und Haus 11), ein Energiehaus (Haus 20), ein Transformatorenhaus (Haus 28), eine Fernsprechzentrale (Haus 18), drei Pfortnerhäuser (Haus 12, Haus 13 und Haus 21) sowie zehn Parkplätzen (P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P10, P11, P13) mit insgesamt ca. 535 Stellplätzen. Die Räumlichkeiten sind teilweise vermietet (Haus 2, Haus 4, Casino und Küche im Haus 8, Haus 9, Haus 11) und teilweise nicht vermietet (Haus 1, Haus 3, Haus 6, Haus 8 in Teilbereichen, Haus 10, Haus 13, Haus 18). Die Bezeichnung der einzelnen Häuser ist der Aufteilung des Verwalters entnommen und dient der besseren Orientierung:



Zugunsten des Bewertungsobjekts ist jeweils im Bestandsverzeichnis der Grundbücher 15694 und 24145 ein Stellplatznutzungsrecht (Herschvermerk) eingetragen.

Hierüber stehen neben den vorhandenen Stellplätzen auf den zu bewertenden Flurstücken der vorgenannten Grundbücher, auch noch 250 Stellplätze vom Parkplatz P8 auf den Flurstücken 89, 90, 91, 147 und 253 des Parallelverfahrens 010 K 019/22 zur Verfügung. Die Erschließung der Stellplätze über die Fußgängerbrücke (Löwengang) ist ebenfalls über ein Wegerecht, welches als Herrschvermerk in den Grundbüchern 15694 und 24145 eingetragen ist, gesichert.

In Bezug auf die Gesamtanlage wird sachverständigerseits darauf hingewiesen, dass es sich hier um sogenannte „Managementobjekte“ handelt. Das heißt, dass der wirtschaftliche Erfolg der Gesamtanlage direkt von einer ordentlichen und funktionierenden Verwaltung/Facility Management abhängt. Es wird daher in der nachfolgenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass eine solche ordentliche und funktionierende Hausverwaltung/Facility Management vorhanden ist bzw. vorhanden sein wird.

Das Haus 3 befindet sich zurzeit größtenteils im Rohbau. Es wurde im Jahr 2022/’23 größtenteils entkernt und sollte zu einem Hotel mit 165 Zimmern umgebaut werden. Im Kellergeschoss ist die Gebäudesohle eingeschnitten worden, um nachträglich einen Fahrstuhl einzubauen. Weitere Arbeiten in den oberen Geschossen sind in Bezug auf den Fahrstuhl/Fahrstuhlschacht noch nicht erfolgt. Sämtliche Versorgungsinstallationen (Strom, Telefon, EDV, Heizung, Wasser, etc.) sind im Gebäude unterbrochen, beschädigt und überwiegend zurückgebaut. In Bezug auf den vorgefundenen Gebäudenzustand wird insbesondere auf die Fotoanlage verwiesen. Im derzeitigen Zustand ist aus dem Haus 3 kein Ertrag zu erzielen. Aus sachverständiger Sicht kann nicht erkannt werden, dass es sich bei dem Haus 3, trotz vorgefundenem baulichen Zustand, um ein Liquidationsobjekt handelt. Da verschiedene Szenarien zur zukünftigen Nutzung des Hauses 3 denkbar sind (Fortführung des Umbaus zu einem Hotel, Ausbau zu einem modernen Büro- /Verwaltungsgebäude), welche alle eine grundlegende Kernsanierung des gesamten Baukörpers zur Folge haben und diese Szenarien vom jeweiligen Entwicklungskonzept im Zusammenspiel mit dem Planungsamt der Stadt Herne abhängig sind, wird das Haus 3 nachfolgend mit einem symbolischen Euro bewertet.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst die zu bewertenden Flurstücke, 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 01.01.2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Herne
- 4) Grundbuchauszüge des Amtsgerichts Herne vom 16.03.2023 bzw. 21.22.2022
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) 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)
- 7) 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).
- 8) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 9) Einschlägige DIN-Normen:
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2016)
- 10) Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne.
- 11) Einschlägige Fachliteratur:
 - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
 - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2017]: 8. Auflage;
 - Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012 – Sachwertrichtlinie 2014 mit Normalherstellungskosten 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 2006 und ImmoWertV) in der zurzeit gültigen Fassung;

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) verschärfte 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 (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag, 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 (Wertermittlungstichtag), 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 km² 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 Em-scherniederung 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 mittig in der Stadt Herne, im Stadtteil Herne-Mitte und ist ca. 1,0 km vom Stadtzentrum Herne entfernt. Das Bewertungsobjekt wird von der Brunnenstraße und dem Grenzweg, jeweils einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die zu bewertende Grundstücksgröße beträgt insgesamt 66.880 m² in ebener Geländestruktur mit einer zweiseitigen Straßenfront. Die Grundstücke sind unregelmäßig geschnitten, wie dem beigelegten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Die Bewertungsobjekte liegen:

ca. 1,0 km von Herne-Zentrum

ca. 7,0 km von Bochum-Zentrum

ca. 1,6 km von der A 42, Anschlussstelle Herne-Baukau

ca. 1,3 km von der A 43, Anschlussstelle Herne-Eickel

ca. 1,3 km vom Bahnhof Herne

ca. 4,2 km vom Hauptbahnhof Wanne-Eickel

entfernt in normaler Verkehrslage.

Das Gesamtgrundstück ist mit zehn Gebäuden, einem Energiehaus, einem Transformatorenhaus, einer Fernsprechzentrale und drei Pfortnerhäusern bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus Büro- und Industrieobjekten sowie auch Wohnhäusern.

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 Stadtzentrum Herne.

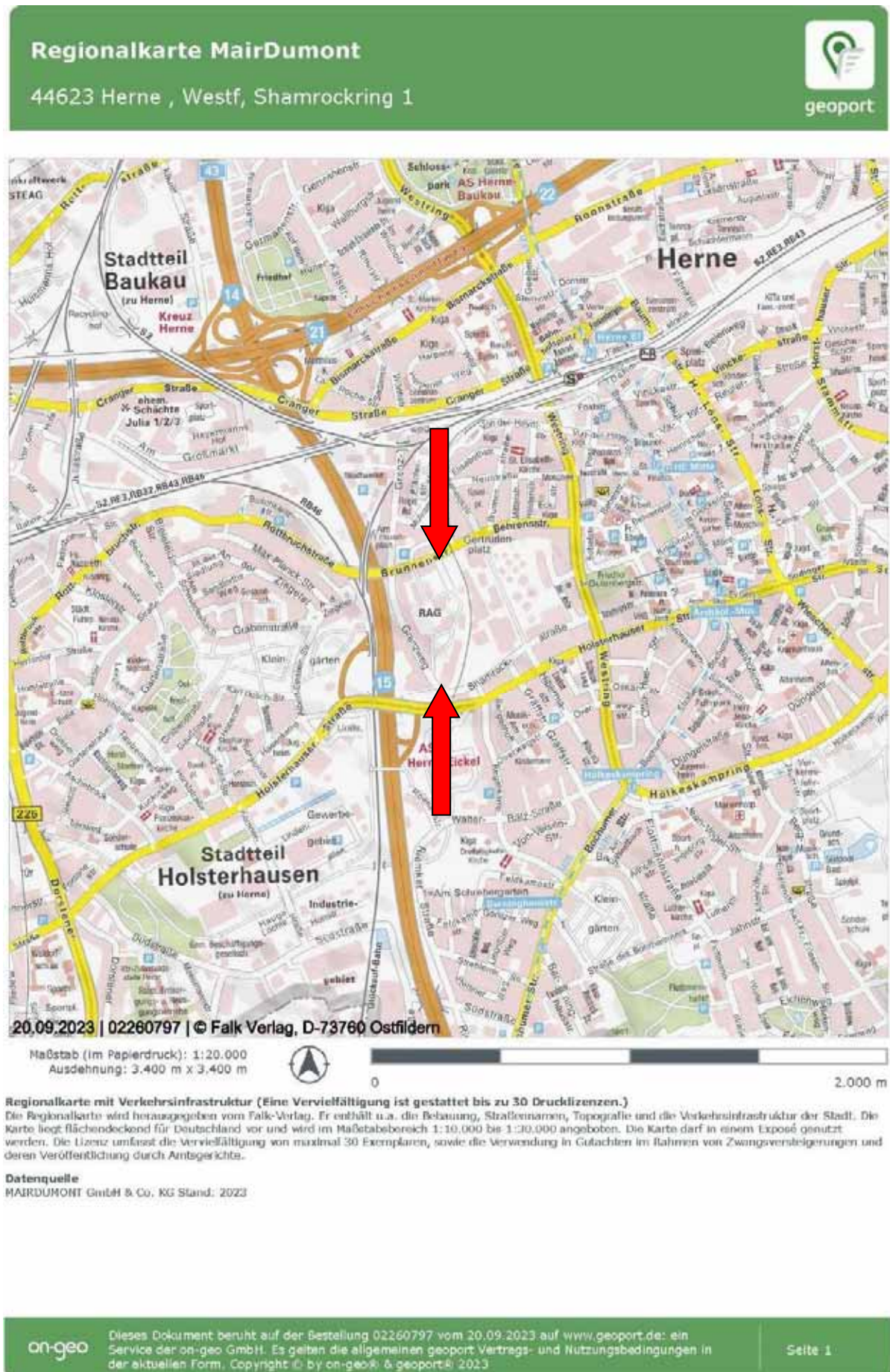
Das Objekt erhält von den Versorgungsunternehmen Fernwärme, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragungen in Abteilung II der Grundbücher sowie der Baulasten, nicht bekannt geworden. Die Abmessung der Flurstücke sowie deren Bebauung ergeben sich wie folgt:

Flurstück	mittlere Breite in m	mittlere Tiefe in m	Bebauung in %
76	16,0	0,5	0 %
190	110,0	50,0	21 %
80	16,0	2,5	0 %
244	41,0	12,0	0 %
245	500,0	50,0	16 %
237	16,0	20,0	0 %
78	0,6	50,0	12 %

187	101,0	60,0	28 %
188	61,0	2,9	3 %
228	78,0	40,0	30 %
231	1,0	32,0	0 %
236	108,0	1,5	0 %
238	8,3	61,5	0 %
239	80,0	60,0	0 %
241	280,0	85,0	39 %

2.1 Stadtplan:



2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen
44623 Herne , Westf, Shamrockring 1


geoport



20.09.2023 | 02260797 | © Geobasis NRW dl-de/by-2.1

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

0 200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtsaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung 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 Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02260797 vom 20.09.2023 auf 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® 2023

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Stadt Herne)

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

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

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

2.4 Grundbücher:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 22630:

Grundbuch von Herne: Blatt 22630
Gemarkung: Herne
Flur: 1

lfd. Nr.	Flurstück:	Flurstückgröße:	Wirtschaftsart und Lage:
2	76	6 m ²	Verkehrsfläche, Shamrockring
15	190	3.115 m ²	Gebäude- und Freifläche, Shamrockring 4, 4a
24	237	95 m ²	Verkehrsfläche Shamrockring
30	80	36 m ²	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Shamrockring
36	244	496 m ²	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Shamrockring
37	245	25.570 m ²	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Grenzweg 119, Shamrockring 1, 2a, 2b, 2c, 2d, 10, 11

Die nachfolgend aufgeführte Grunddienstbarkeit betrifft **alle** oben aufgeführten Grundstücke:

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Herne Blatt 15694 auf Nr. 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 9 und in Herne Blatt 24145 auf Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 eingetragen in Abt. II Nr. 1; hier vermerkt am 16.10.2008.

Eintragungen in Abteilung II

des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 11:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 12:

nicht unsere Flurstücke betreffend

lfd. Nr. 13:

nicht unsere Flurstücke betreffend

lfd. Nr. 14 (Flurstück 244 und 245 betreffend):

Grunddienstbarkeit (das Recht, die im Lageplan grün dargestellte Überbauung zu haben, zu halten, zu unterhalten, ggf. zu erneuern und zu nutzen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Herne Flur 1 Flurstücke 78, 187, 188, 228, 231, 236, 238 und 239 (Blatt 24145) und für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Herne Flur 1 Flurstücke 71, 72, 74, 207, 86, 229, 230 und 232 (Blatt 15694) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 07.12.2007 (UR-Nr. 4252/2007, Notar aus Düsseldorf) und vom 03.07.2008 (UR-Nr. 2146/2008, Notar aus Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 15. eingetragen und auf den Blättern der herrschenden Grundstücke vermerkt am 16.10.2008.

lfd. Nr. 15 (alle sechs Flurstücke betreffend):

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Herne Flur 1 Flurstücke 78, 187, 188, 228, 231, 236, 238 und 239 (Blatt 24145) und für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Herne Flur 1 Flurstücke 71, 72, 74, 207, 86, 229, 230

und 232 (Blatt 15694) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 07.12.2007 (UR-Nr. 4252/2007, Notar aus Düsseldorf) und vom 03.07.2008 (UR-Nr. 2146/2008, Notar aus Düsseldorf). Das Recht hat hinsichtlich des belasteten Grundstücks lfd. Nr. 27 Gleichrang mit Abt. II Nr. 14. Eingetragen und auf den Blättern der herrschenden Grundstücke vermerkt am 16.10.2008.

lfd. Nr. 16:

wurde gelöscht

lfd. Nr. 17 (Flurstück 190 betreffend):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht inklusive Einwirkungsverbot) für eine Firma aus Gelsenkirchen. Bezug: Bewilligung vom 19.12.2017 (UR-Nr. 333/2017, Notar aus Essen). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 3. Eingetragen am 19.03.2018.

lfd. Nr. 18:

nicht unsere Flurstücke betreffend

lfd. Nr. 19 (Flurstück 244 und 245 betreffend):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht inklusive Einwirkungsverbot) für eine Firma aus Gelsenkirchen. Bezug: Bewilligung vom 19.12.2017 (UR-Nr. 333/2017, Notar aus Essen). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 3 und

Gleichrang mit Abt II Nr. 22. Eingetragen
am 19.03.2018.

lfd. Nr. 20:

nicht unsere Flurstücke betreffend

lfd. Nr. 21:

nicht unsere Flurstücke betreffend

lfd. Nr. 22 (Flurstück 244 und 245 betreffend):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Fernwärmeleitungsrecht inklusive Einwirkungsverbot) für eine Firma aus Gelsenkirchen. Bezug: Bewilligung vom 19.12.2017 (UR-Nr. 333/2017, Notar aus Essen). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 3 und Gleichrang mit Abt II Nr. 19. Eingetragen am 19.03.2018.

lfd. Nr. 23:

nicht unsere Flurstücke betreffend

lfd. Nr. 24:

nicht unsere Flurstücke betreffend

lfd. Nr. 25:

nicht unsere Flurstücke betreffend

lfd. Nr. 26 (alle sechs Flurstücke betreffend):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne, 10 K 20/2022). Eingetragen am 22.11.2022.

lfd. Nr. 27 (Flurstück 244 betreffend):

Befristete Reallast (Lieferung von Heizwärme, Kalt- und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Herne

Flur 4 Flurstück 927 (Blatt 21250 BV-Nr. 1),

Flur 4 Flurstück 616 (Blatt 22630 BV-Nr. 1),

Flur 1 Flurstück 76 (Blatt 22630 BV-Nr. 2),

Flur 4 Flurstück 724 (Blatt 22630 BV-Nr. 5),

Flur 1 Flurstück 190 (Blatt 22630 BV-Nr. 15),

Flur 1 Flurstück 237 (Blatt 22630 BV-Nr. 24),

Flur 1 Flurstück 80 (Blatt 22630 BV-Nr. 30),

Flur 1 Flurstück 245 (Blatt 22630 BV-Nr. 37),

Flur 1 Flurstück 78 (Blatt 24145 BV-Nr. 1),

Flur 1 Flurstück 187 (Blatt 24145 BV-Nr. 2),

Flur 1 Flurstück 188 (Blatt 24145 BV-Nr. 3),

Flur 1 Flurstück 228 (Blatt 24145 BV-Nr. 4),

Flur 1 Flurstück 231 (Blatt 24145 BV-Nr. 5),

Flur 1 Flurstück 236 (Blatt 24145 BV-Nr. 6),

Flur 1 Flurstück 238 (Blatt 24145 BV-Nr. 7),

Flur 1 Flurstück 239 (Blatt 24145 BV-Nr. 8),

Flur 1 Flurstück 241 (Blatt 15694 BV-Nr. 15),

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Bezug: Bewilligungen vom 15.07.2022, 02.12.2022 und 25.01.2023 (UVZ-Nr. 187/2022H, 300/2022H und 23/2023H, Notar aus Essen). Eingetragen am 13.02.2023.

lfd. Nr. 28 (Flurstück 76, 190, 237, 80 und 245 sowie hier nicht zu bewertende Flurstücke betreffend):

Befristete Reallast (Zahlung der Wärme- und Kältepreise) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Herne Flur 1 Flurstück 244 (Blatt 22630, BV-Nr. 36). Bezug: Bewilligung vom 15.07.2022 (UVZ-Nr. 187/2022H, Notar aus Essen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 29, 30, 31. Eingetragen am 13.02.2023. Gesamthaft besteht in den Blättern 15694, 21250, 22630 und 24145.

lfd. Nr. 29 (Flurstück 76, 190, 237, 80 und 245 sowie hier nicht zu bewertende Flurstücke betreffend):

Grunddienstbarkeit (Unterlassungsverpflichtung bezüglich Wärme- und Kälteversorgungsleistungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Herne Flur 1 Flurstück 244 (Blatt 22630, BV-Nr. 36). Bezug: Bewilligungen vom 15.07.2022 und 02.12.2022 (UVZ-Nr. 187/2022H und 300/2022H, Notar aus Essen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 28, 30, 31. Eingetragen in den Blättern 15694, 21250, 22630 und 24145 am 13.02.2023.

lfd. Nr. 30 (Flurstück 76, 190, 237, 80 und 245 sowie hier nicht zu bewertende Flurstücke betreffend):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichten, Unterhalten und Betreiben von

Wärmeerzeugungsanlagen) für eine Firma in Herne. Bezug: Bewilligung vom 15.07.2022 (UVZ-Nr. 187/2022H, Notar aus Essen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 28, 29, 31. Eingetragen in den Blättern 15694, 21250, 22630 und 24145 am 13.02.2023.

lfd. Nr. 31 (Flurstück 76, 190, 237, 80 und 245 sowie hier nicht zu bewertende Flurstücke betreffend):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bauen, Belassen und Betreiben einer Übergabestation Wärme und Kälte) für eine Firma in Herne. Bezug: Bewilligung vom 15.07.2022 (UVZ-Nr. 187/2022H, Notar aus Essen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 28, 29, 30. Eingetragen in den Blättern 15694, 21250, 22630 und 24145 am 13.02.2023.

**Eintragungen in Abteilung III
des Grundbuchs:**

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

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 24145:

Grundbuch von Herne:

Blatt 24145

Gemarkung:

Herne

Flur:

1

lfd. Nr.	Flurstück:	Flurstückgröße:	Wirtschaftsart und Lage:
1	78	30 m ²	Gebäude- und Freifläche, Shamrockring 13
2	187	5.240 m ²	Gebäude- und Freifläche, Shamrockring 15
3	188	176 m ²	Gebäude- und Freifläche Shamrockring 15
4	228	3.164 m ²	Gebäude- und Freifläche, Shamrockring 13
5	231	37 m ²	Gebäude- und Freifläche, Shamrockring 13
6	236	163 m ²	Gebäude- und Freifläche, Brunnenstraße
7	238	508 m ²	Gebäude- und Freifläche, Shamrockring 15
8	239	4.584 m ²	Gebäude- und Freifläche, Shamrockring

Die nachfolgend aufgeführte Grunddienstbarkeit betrifft *alle* oben aufgeführten Grundstücke:

Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht, Wegerecht) in Herne Blatt 22630 auf Nr. 7, 8, 9, 10, 11, 20 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 12; hier vermerkt am 16.10.2008.

Grunddienstbarkeit (Nutzung des im Lageplan blau dargestellten Bauwerks) in Herne Blatt 22630 auf Nr. 20 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 13; hier vermerkt am 16.10.2008.

Grunddienstbarkeit (das Recht, die im Lageplan grün dargestellte Überbauung zu haben, zu halten, zu unterhalten, ggf. zu erneuern und zu nutzen) in Herne Blatt 22630

auf Nr. 27 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 14; hier vermerkt am 16.10.2008.

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Herne Blatt 22630 auf Nr. 2, 3, 15, 24, 27 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 15; hier vermerkt am 16.10.2008.

Eintragungen in Abteilung II

des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1 (alle Flurstücke betreffend):

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Herne Flur 1 Flurstücke 76, 80, 190, 237 und 240 (Blatt 22630) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 07.12.2007 (UR-Nr. 4252/2007, Notar aus Düsseldorf) und vom 03.07.2008 (UR-Nr. 2146/2008, Notar aus Düsseldorf). Eingetragen und auf dem Blatt der herrschenden Grundstücke vermerkt am 16.10.2008.

lfd. Nr. 2 bis lfd. Nr. 10:

wurden gelöscht

lfd. Nr. 11 (alle Flurstücke betreffend):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne, 10 K 20/2022). Eingetragen am 22.11.2022.

lfd. Nr. 12 (alle Flurstücke betreffend):

Befristete Reallast (Zahlung der Wärme- und Kältepreise) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Herne Flur 1 Flurstück 244 (Blatt 22630, BV-Nr. 36). Bezug: Bewilligung vom 15.07.2022

(UVZ-Nr. 187/2022H, Notar aus Essen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 13, 14, 15. Eingetragen am 13.02.2023. Gesamthaft besteht in den Blättern 15694, 21250, 22630 und 24145.

lfd. Nr. 13 (alle Flurstücke betreffend):

Grunddienstbarkeit (Unterlassungsverpflichtung bezüglich Wärme- und Kälteversorgungsleistungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Herne Flur 1 Flurstück 244 (Blatt 22630 BV Nr. 36). Bezug: Bewilligungen vom 15.07.2022 und 02.12.2022 (UVZ-Nr. 187/2022H und 300/2022H, Notar aus Essen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 12, 14, 15. Eingetragen in den Blättern 15694, 21250, 22630 und 24145 am 13.02.2023.

lfd. Nr. 14 (alle Flurstücke betreffend):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichten, Unterhalten und Betreiben von Wärmeerzeugungsanlagen) für eine Firma in Herne. Bezug: Bewilligung vom 15.07.2022 (UVZ-Nr. 187/2022H, Notar aus Essen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 12, 13, 15. Eingetragen in den Blättern 15694, 21250, 22630 und 24145 am 13.02.2023.

lfd. Nr. 15 (alle Flurstücke betreffend):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bauen, Belassen und Betreiben einer Übergabestation Wärme und Kälte) für

eine Firma in Herne. Bezug: Bewilligung vom 15.07.2022 (UVZ-Nr. 187/2022H, Notar aus Essen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 12, 13, 14. Eingetragen in den Blättern 15694, 21250, 22630 und 24145 am 13.02.2023.

**Eintragungen in Abteilung III
des Grundbuchs:**

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

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 15694:

Grundbuch von Herne:	Blatt 15694
Gemarkung:	Herne
Flur:	1
Flurstück:	241
Flurstücksgröße:	23.660 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche
Lage:	Brunnenstraße, Shamrockring 3, 9

Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht, Wegerecht) in Herne Blatt 22630 auf Nr. 7, 8, 9, 10, 11, 20 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 12; hier vermerkt am 16.10.2008.

Grunddienstbarkeit (Nutzung des im Lageplan blau dargestellten Bauwerks) in Herne Blatt 22630 auf Nr. 20 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 13; hier vermerkt am 16.10.2008.

Grunddienstbarkeit (das Recht, die im Lageplan grün dargestellte Überbauung zu haben, zu halten, zu unterhalten, ggf. zu erneuern und zu nutzen) in Herne Blatt 22630

auf Nr. 27 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 14; hier vermerkt am 16.10.2008.

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Herne Blatt 22630 auf Nr. 2, 3, 15, 24, 27 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 15; hier vermerkt am 16.10.2008.

Eintragungen in Abteilung II

des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1:

wurde gelöscht

lfd. Nr. 2:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts: „Die Firma aus Gelsenkirchen ist berechtigt, eine Fernheizleitung 2 x DN 125, eine Fernheizleitung 2 x DN 40, eine Fernheizleitung 2 x DN 50, eine Fernheizleitung 2 x DN 65 und eine Fernheizleitung 2 x DN 80 nebst Zubehör nach Maßgabe des beigefügten Lageplans zu unterhalten und zu betreiben. Innerhalb eines Schutzstreifens von je 2,50 m für die Fernheizleitung 2 x DN 125 und eines Schutzstreifens von je 1,50 m für die übrigen Fernheizleitungen beiderseits der Leitungsmittelachse dürfen keine Baulichkeiten errichtete (mit Ausnahme der bereits vorhandenen baulichen Anlagen) oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand gefährden. Die Berechtigung erstreckt sich auch auf die Neuverlegung von Versorgungsleitungen/Kabeln/Kanälen innerhalb der gesicherten

Trasse.“ Gemäß Bewilligung vom 13. Dezember 1995 - UR-Nr. 1542/95, Notar aus Essen - eingetragen am 04. Januar 1996.

lfd. Nr. 3 bis Nr. 18:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 19:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne, 10 K 21/22). Eingetragen am 21.11.2022.

**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 für die zu bewertenden Grundstücke Shamrockring 1, 2a, 2b, 2c, 2d, 3, 4, 4a, 9, 10, 11, 13, 15, Grenzweg 119, Brunnenstraße, Gemarkung Herne, Flur 1, Flurstücke 76, 190, 80, 244, 245, 237, 78, 187, 188, 228, 231, 236, 238, 239, 241, im Baulastenverzeichnis von Herne folgende Baulasten eingetragen sind:

Baulastenblatt Nr. 079/97 – alle Flurstücke betreffend:

lfd. 1) Wir übernehmen hiermit folgende öffentlich-rechtliche Verpflichtung für unser Grundstück und beantragen die Eintragung in das Baulastenverzeichnis von Herne:

Verpflichtung, die Flurstücke 71, 72, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 86, 186, 187, 188, 190, 191 und 207, die im beiliegenden Lageplan grün schraffiert sind, als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Absatz 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu bezeichnen, damit die Überbauung von Flurstücksgrenzen auch in Zukunft öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Diese Erklärung ist eine Baulastenerklärung im Sinne von § 83 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW Seite 218) in der zurzeit gültigen Fassung.

Uns ist bekannt, dass diese Erklärung kraft Gesetzes gegenüber allen Rechtsnachfolgern wirksam ist und nur gelöscht werden kann, wenn ein öffentlich-rechtliches Interesse am Bestehen der Baulast nicht mehr vorliegt.

Durch diese Verpflichtung werden zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen (Anlegung, Instandhaltung, Entschädigung, dingliche Sicherung usw.) nicht berührt bzw. ersetzt.

Herne, den 13.06.1997/Eingetragen am 27.06.1997

lfd. 2) Die Flurstücke 77, 79 und 191 wurden zerlegt und in den VN 70180/98 bis 70182/98 fortgeführt in die Flurstücke 228 bis 233. Belastet mit dieser Baulast sind die Flurstücke 228, 229, 230, 231, 232, 233 und weiterhin die Flurstücke 71, 72, 74, 76, 78, 80, 86, 186, 187, 188, 190, 207.

Eingetragen am 28.05.1998

lfd. 3) Das Flurstück 186 wurde zerlegt und im VN 2008/70400 fortgeführt in die Flurstücke 236 und 237. Belastet mit dieser Baulast sind die Flurstücke 71, 72, 74, 76, 78, 80, 86, 187, 188, 190, 207, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 236 und 237.

Eingetragen am 10.04.2008

lfd. 5) Die Flurstücke 71, 72, 74, 86, 207, 229, 230 und 232 wurden verschmolzen und zu dem Flurstück 241 (FN 051132-00513 vom 17.05.2019). Belastet mit dieser Baulast sind die Flurstücke 76, 78, 80, 187, 188, 190, 228, 231 und 236 - 241.

Eingetragen am 24.05.2019

lfd. 4) Das Flurstück 240 wurde in die Flurstücke 244 und 245 zerlegt (FN 051132-00623 vom 19.11.2021). Belastet mit dieser Baulast sind die Flurstücke 76, 78, 80, 187, 188, 190, 228, 231, 236 – 239, 241, 244 und 245.

Eingetragen am 25.11.2021



(Quelle: Stadt Herne)

Baulastenblatt Nr. 80/97 – Flurstücke 228, 231 und 245 betreffend:

lfd. 1) Wir übernehmen hiermit folgende öffentlich-rechtliche Verpflichtung für unser Grundstück und beantragen die Eintragung in das Baulastenverzeichnis von Herne:

Verpflichtung, gem. § 15 Abs. (2) der Bauordnung NW, die gemeinsamen Bauteile (Fußgängerüberweg) der baulichen Anlagen, am Shamrockring in Herne, Flurstücke 77, 79 und 191 nicht abzurechen und so eine der baulichen Anlagen

in ihrer Standsicherheit zu gefährden. Die gemeinsamen Bauteile sind im beiliegenden Lageplan grün coloriert.

Diese Erklärung ist eine Baulasterklärung im Sinne von § 83 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW Seite 218) in der zurzeit gültigen Fassung.

Uns ist bekannt, dass diese Erklärung kraft Gesetzes gegenüber allen Rechtsnachfolgern wirksam ist und nur gelöscht werden kann, wenn ein öffentlich-rechtliches Interesse am Bestehen der Baulast nicht mehr vorliegt.

Durch diese Verpflichtung werden zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen (Anlegung, Instandhaltung, Entschädigung, dingliche Sicherung usw.) nicht berührt bzw. ersetzt.

Herne, den 13.06.1997/Eingetragen am 26.06.1997

lfd. 2) Die Flurstücke 77, 79, 191 wurden zerlegt und in den VN 70180/98 bis 70182/98 fortgeführt in die Flurstücke 228 bis 233. Belastet mit dieser Baulast sind die Flurstücke 228, 231 und 233.

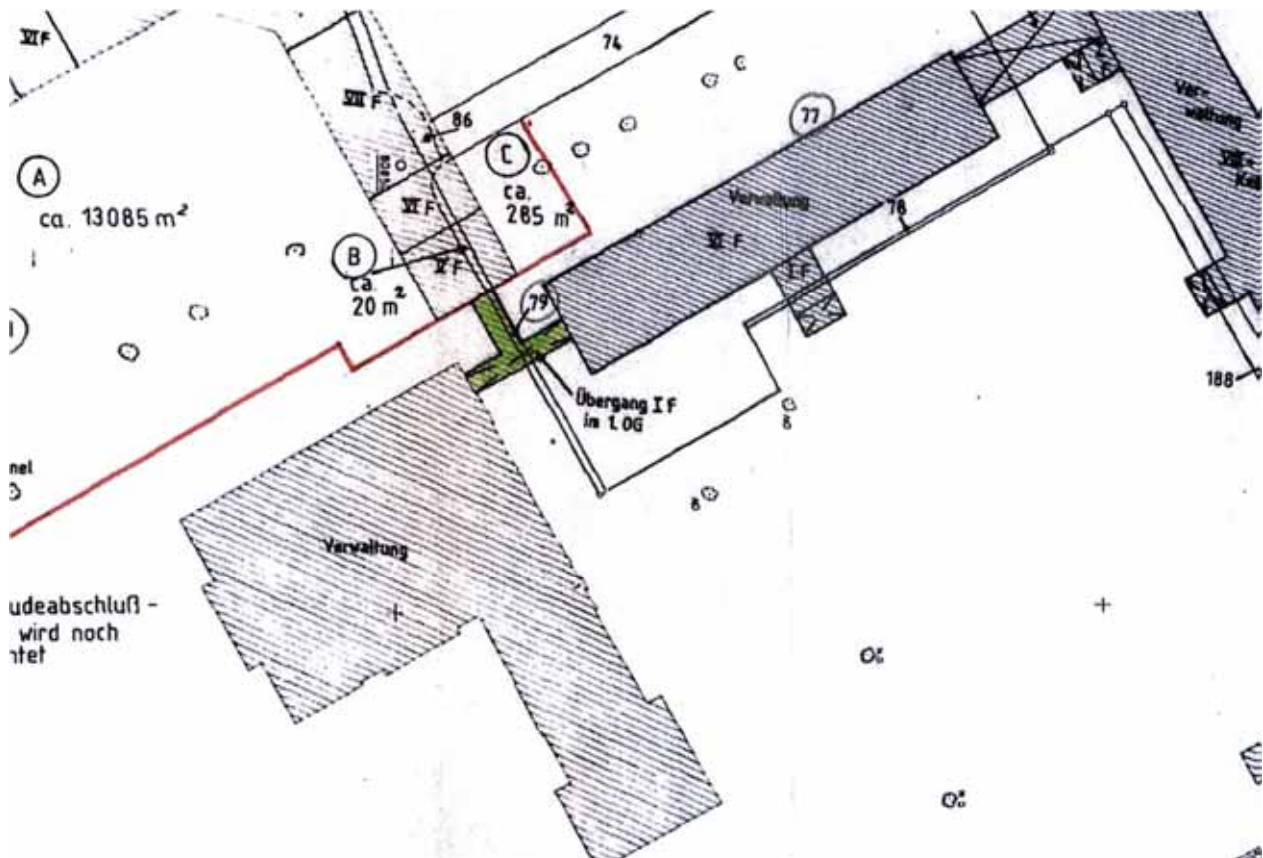
Eingetragen am 28.05.1998

lfd. 3) Das Flurstück 233 wurde zerlegt und im VN 2008/70550 fortgeführt in die Flurstücke 238, 239 und 240. Belastet mit dieser Baulast sind die Flurstücke 228, 231 und 240.

Eingetragen am 21.04.2008

lfd. 4) Das Flurstück 240 wurde in die Flurstücke 244 und 245 zerlegt (FN 051132-00623 vom 19.11.2021). Belastet mit dieser Baulast sind die Flurstücke 228, 231 und 245.

Eingetragen am 25.11.2021



(Quelle: Stadt Herne)

Baulastenblatt Nr. 043/22 – Flurstücke 239, 78 und 228 betreffend:

Der/Die Eigentümer/in / Erbbauberechtigte wurde/n mit dem Gegenstand der Verhandlung vertraut gemacht und über die rechtliche Bedeutung belehrt. Auf dem Grundstück (Shamrockring 15) Flurstücke 187, 188 und 238, jeweils in der Flur 1 der Gemarkung Herne ist die Nutzungsänderung von Haus 3 zu einem Hotel mit 165 Zimmern geplant. In diesem Zusammenhang ist eine Baulast gemäß den Auflagen aus dem Brandschutzkonzept Nr. 18-0091-004 1. Fortschreibung vom 03.03.2022 abzugeben; diese Forderung resultiert aus Abstimmungen und Vorgaben mit der Feuerwehr Herne und der Bauaufsicht.

Alt Eigentümer/in / Erbbauberechtigte/r der/des oben genannten Grundstücke/s übernehme/n ich/wir hiermit nachstehende öffentlich-rechtliche Verpflichtung/en für das jeweils im Eigentum / in Erbbauberechtigung stehende Flurstück als Baulast und beantrage/n die Eintragung in das Baulastenverzeichnis von Herne:

Verpflichtung, die im beiliegenden Lageplan zur Baulasteintragung grün schraffiert dargestellte Flächen auf dem Flurstück 78, 228 (Shamrockring 13) und 239

(Shamrockring), jeweils in der Flur 1 der Gemarkung Herne zugunsten der Nutzungsänderung des Hauses Haus 3 zu einem Hotel für 165 Zimmern auf den Flurstücken 187, 188 und 238, in der Flur 1 der Gemarkung Herne (Shamrockring 15) freizuhalten, damit die Sicherung des Zugangs für die Feuerwehr (Angriffsweg und Sicherung des 2. Rettungsweges (Nutzer) gem. § 33 Bauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (Rettungsweg) öffentlich-rechtlich gesichert ist. Der Verlauf des Rettungsweges ist in den 6 Bauzeichnungen EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, Schnitt D-D, Schnitt Treppenhaus 2 in Grün dargestellt. Die nachfolgenden Regelungen und Hinweise sind Bestandteil der Baulast.

In die Baulast einzutragende Regelungen die das Haus 2 betreffen:

- Festlegung von notwendigen Fluren im 2. und 3. Obergeschoss des Haus 2 bis zum Eintritt in den Treppenraum des Hauses 2, gemäß anliegenden Grundrissplänen. Und Schnitten.
- Bei geplanten Umbaumaßnahmen im Haus 2 müssen die notwendigen Flure im 2. und 3. Obergeschoss erhalten bleiben. Eine Umwandlung in z.B. 400 m² Einheiten ist nicht möglich.
- Die Qualität der Flure im 2. und 3. Obergeschoss muss brandlastfrei, mit Ausnahme der bestandsgeschützten Einbauschränke, sein (siehe auch Kapitel C.5.2 des Brandschutzkonzeptes).
- Der Zugang zu Haus 2 muss für die Feuerwehr, im Brandfall des Haus 3 oder Haus 2 gesichert sein.
- Die notwendigen Flure in Haus 2, im 2. und 3. Obergeschoss werden mittels automatischen Brandmeldern und Sicherheitsbeleuchtung überwacht, die bei Detektion einer Alarmierung im Haus 3 auslösen.
- Einbau eines Feuerwehrschränke (FSD) mit Schlüssel für Rettungswegverlauf des Hauses 3, im Haus 2, Freischaltelement (FSE) und Blitzleuchte im Haus 2. Standort nach Vorgabe der Feuerwehr.

Hinweise allgemein:

- Feuerwehr Laufkarten und Feuerwehrpläne des Hauses 2, werden auch im Feuerwehrinformationssystem des Hauses 3 hinterlegt.
- Das Brandschutzkonzept Nr. 18-0091-04 1. Fortschreibung, Stand 03.03.2022 wird Bestandteil der einzutragenden Baulast, dieses ist Bauvorlage der Baugenehmigung BG20210044/III und dort einzusehen.

- Flächen der einzutragenden Baulast auf Flurstück 228:

3.OG

Brücke 23:

Flur: 5,52m x 2,38m = 13,14m²

Haus2:

3.2.2.01 27,49m x 2,35m = 64,62m²

3.2.2.04 2,86m X 2,35m = 6,73m²

3.1.2.02 35,80m²

2.OG

Brücke 23:

Flur: 5,52m x 2,38m = 13,14m²

Haus2:

2.2.2.01 27,49m x 2,35m = 64,62m²

2.2.2.05 2,86m X 2,35m = 6,73m²

2.1.2.03 35,80m²

1.OG

Haus2:

1.1.2.02 37,27m²

EG

Haus2:

0.1.2.02 36,11m²

Gesamtfläche:

313,96m²

Diese Erklärung ist eine Baulastenerklärung im Sinne des § 85 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 – (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW Seite 421) in der zurzeit gültigen Fassung.

Es ist bekannt, dass diese Erklärung kraft Gesetzes gegenüber allen Rechtsnachfolgern wirksam ist und nur dann gelöscht werden kann, wenn ein öffentlich-rechtliches Interesse am Bestehen der Baulast nicht mehr vorliegt.

Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen.

Durch diese Verpflichtung werden zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen (Anlegung, Instandhaltung, Entschädigung, dingliche Sicherung usw.) nicht berührt bzw. ersetzt.

Herne, 01.09.2022/Eingetragen am 05.09.2022



(Quelle: Stadt Herne)

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Umwelt und Stadtplanung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Shamrockring 1, 2a, 2b, 4, 4a, 10, 11, 13, 15, Grenzweg 119, Gemarkung Herne, Flur 1, Flurstücke 76, 190, 80, 244, 245, 237, 78, 187, 188, 228, 231, 236, 238, 239, im Bereich der Fläche „460113.0 Zeche Shamrock I/II“ im Altlastenkataster/-verzeichnis der Stadt Herne geführt wird. Im Jahr 2020 fanden sowohl Boden- als auch Grundwasseruntersuchungen auf der in Rede stehenden Fläche statt. Bei den durchgeführten Untersuchungen wurden punktuell leicht erhöhte Konzentrationen von Perfluorooctansäure (PFOA) im Eluat und im Grundwasser detektiert. Weitere Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.

Für das Grundstück Shamrockring 3, 9, Gemarkung Herne, Flur 1, Flurstück 241, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass dieses ebenfalls im Bereich der Fläche „460113.0 Zeche Shamrock I/II“ im Altlastenkataster/-verzeichnis in der Stadt Herne geführt wird. Im Jahr 2020 fanden sowohl Boden- als auch Grundwasseruntersuchungen auf der in Rede stehenden Fläche statt. Dabei wurde in einer Mischprobe ein leicht erhöhter Gehalt von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Benzo(a)pyren festgestellt, der jedoch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die derzeitige Nutzung als Industrie- und Gewerbefläche unterschreitet. Alle weiteren im Boden gemessenen Schadstoffgehalte waren aus bodenschutzrechtlicher Sicht unauffällig. Darüber hinaus wurden im Grundwasser erhöhte Metallkonzentrationen detektiert.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung - Denkmalschutz und Stadtbildpflege, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass auf den Flurstücken 76, 190, 80, 244, 245, 237, 78, 187, 188, 228, 231, 236, 238, 239, Bau- und Bodendenkmale nicht bekannt sind. Ferner liegen die oben genannten Flurstücke nicht in einem Denkmalbereich. Flurstück 245 grenzt an das Baudenkmal „ehem. Direktorenvilla“ Shamrockring 3. Maßnahmen in der Umgebung des Baudenkmals sind, sofern sie sich auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken, denkmalrechtlich genehmigungspflichtig nach § 9 (2) DSchG NRW.

Für das Flurstück 241 wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass sich dort die Direktorenvilla Shamrockring 3 befindet, die nach § 2 Abs. 2 DSchG NRW ein Baudenkmal darstellt. Alle Veränderungen am und im Baudenkmal oder in der Nähe, wenn sich die Maßnahme auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirkt, bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde (§ 9 DSchG NRW). Bekannte Bodendenkmale sind auf dem Flurstück 241 nicht vorhanden.

Erschließungskosten:

Das Grundstück Shamrockring 1, 2a, 2b, 4, 4a, 10, 11, 13, 15, Grenzweg 119, Gemarkung Herne, Flur 1 (Flurstücke 76, 190, 80, 244, 245, 237, 78, 187, 188, 228, 231, 236, 238, 239) liegt, laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herne - Fachbereich Tiefbau und Verkehr - an den fertiggestellten Erschließungsanlagen Brunnenstraße, Shamrockring und Grenzweg. Erschließungskosten nach dem BauGB fallen hier für alle Straßen nicht mehr an. Beiträge nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG NW) bleiben davon unberührt. Zurzeit liegen keine Meldungen über Straßenausbaumaßnahmen am Grenzweg und Shamrockring vor. Es ist jedoch geplant, in der Brunnenstraße im Jahre 2027 Straßenbaumaßnahmen durchzuführen. Für diese Maßnahmen werden voraussichtlich Straßenbaubeiträge abgerechnet. Über die genaue Höhe der Beiträge für das Grundstück kann derzeit noch keine genaue Angabe gemacht werden.

Das Grundstück Shamrockring 3, 9, Gemarkung Herne, Flur 1 (Flurstück 241) liegt, laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herne - Fachbereich Tiefbau und Verkehr - an den fertiggestellten Erschließungsanlagen Brunnenstraße und Shamrockring. Erschließungskosten nach dem BauGB fallen hier für beide Straßen nicht mehr an. Beiträge nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG NW) bleiben davon unberührt. Zurzeit liegen keine Meldungen über Straßenausbaumaßnahmen am Shamrockring vor. Es ist geplant, in der Brunnenstraße im Jahre 2027 Straßenbaumaßnahmen durchzuführen. Für diese Maßnahmen werden voraussichtlich Straßenbaubeiträge abgerechnet. Über die genaue Höhe der Beiträge für das Grundstück kann derzeit noch keine genaue Angabe gemacht werden.

Kanalanschlusskosten:

Nach Rückfrage bei der Stadtentwässerung Herne AöR, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Anschlussleitungen für die Objekte Shamrockring 1, 2a, 2b, 3, 4, 4a, 9, 10, 11, 13, 15, Grenzweg 119, Eigentum des Grundstückseigentümers 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.

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück Shamrockring 1 (Flurstücke 76, 80, 190, 244, 237, 78, 187, 188, 228, 231, 236, 238, 239, 245) keine Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Für das Grundstück Shamrockring 3 (Flurstück 241) wurde schriftlich mitgeteilt, dass dort ein laufender Vorgang bzgl. einer Nutzungsänderung des Hauses 8 in ein Veranstaltungsgebäude mit Gastronomie vorliegt. Es bestehen keine weiteren baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, liegt das zu bewertende Grundstück Shamrockring 1, 2a, 2b, 3, 4, 4a, 9, 10, 11, 13, 15, Grenzweg 119, Gemarkung Herne, Flur 1, Flurstücke 76, 190, 80, 244, 245, 237, 78, 187, 188, 228, 231, 236, 238, 239, 241, im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 265 – Shamrockpark -. Da der Bebauungsplan noch keine Rechtskraft erlangt hat, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB gemäß § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ist daher als „Gemengelage“ zu bezeichnen.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegen die zu bewertenden Grundstücke (Flurstücke 76, 190, 80, 244, 245, 237, 78, 187, 188, 228, 231, 236, 238, 239, 241) über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Shamrock 1“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Shamrock 1“ ist eine Firma in Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht 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 Bergwerkseigentümerin 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 Bereich der Grundstücke kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über den Bewilligungsfeldern „Shamrock Gas“ und „Wan-Thal“ liegt. Die Bewilligungen gewähren das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung „Shamrock Gas“ ist eine Firma in Essen und Rechtsinhaberin der Bewilligung „Wan-Thal“ ist eine Firma in Herne. Eine Anfrage bezüglich der Bewilligungsfelder auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten 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 § 14 (1) 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 Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (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 § 193 Abs. 3 BauGB beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses in der Stadt Herne, auf

50,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer gewerblichen Baufläche, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf eine industrielle Nutzung oder einer gewerblichen Nutzung (im Sinne eines produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbes/Handwerksbetriebs) durch Unternehmen, die dem sekundären Wirtschaftssektor zuzuordnen sind.

Dies wird auch durch die Definition im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne aus dem Jahr 2023 auf Seite 25 unter Punkt 4.7.3 deutlich. Demnach werden baureife Grundstücke für Gewerbenutzung (Preisspanne von 50,00 bis 55,00 €/m²) als klassisches Gewerbe mit Hallen und Produktionsstätten definiert. Das zu bewertende Grundstück wird zurzeit ausschließlich als Büro- und Gewerbeobjekt, als eine Nutzung die ausschließlich dem tertiären Sektor zuzuordnen ist, genutzt. Der in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert (für eine gewerbliche Baufläche) kann somit nicht zur Ermittlung des Bodenwerts herangezogen werden. Für Grundstücke mit einer tertiären Nutzung (Büro, Verwaltung, Dienstleistung, etc.) wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bisher keine Bodenrichtwerte abgeleitet. Dem Unterzeichner ist aber ein Kaufpreis aus der näheren Umgebung des zu bewertenden Grundstücks (Stadtteil Baukau) bekannt. Dieser belief sich im Jahr 2018 bei einer tertiären Nutzung auf 231,00 €/m².

Der nächstgelegene Bodenrichtwert, der in Bezug auf die vorhandene Bebauung, Art der Nutzung, herangezogen werden könnte, ist der Bodenrichtwert 1131. Diese Bodenrichtwertzone liegt etwa 700 m östlich von dem zu bewertenden Objekt. Die Beschreibung des Richtwerts beläuft sich gemäß § 193 Abs. 3 BauGB, laut Richtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses in der Stadt Herne, auf 550,00 €/m², für eine gemischt genutzte Baufläche (Mischgebiet), Geschossanzahl III bis VII, bei einer GFZ von 2,2, bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m, erschließungsbeitragsfrei. Die vorhandene Bebauung in dieser Richtwertzone ist geprägt von mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. Die geschäftliche Nutzung bezieht sich auf eine Büro- und Handelsnutzung, die geprägt ist durch die Nähe zur Herner Innenstadt.

Allgemein betragen im Stadtgebiet von Herne die Bodenrichtwerte bei einer Mischnutzung (Wohnungen und Gewerbeanteil bis 20 %) im Mittel in mäßigen Lagen bei 210,00 €/m², mittleren Lagen bei 250,00 €/m² und guten Lagen bei 300,00 €/m².

Die Gesamtfläche aller zu bewertenden Flurstücke beträgt 66.880 m². Davon werden rund 18.750 m² als Parkplatz und Verkehrsfläche tatsächlich genutzt. Diese Fläche wurde aus der Flurkarte überschlägig, grob ermittelt. Sachverständigerseits können daher Abweichungen mit den Örtlichkeiten vor Ort nicht ausgeschlossen werden. Die

restliche Fläche von 48.130 m² (Gebäude- und Freifläche) wird als Büro- und Grünfläche für die Außenanlagen genutzt. Diese ist aber als notwendige Abstands- und Grundstücksfläche, welche für die Errichtung der vorhandenen Gebäude erforderlich ist, notwendig. Die bauliche Ausnutzung (GFZ) dieser Teilfläche beträgt rund 1,01. Gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne ist der Abschlag auf Grund der unterschiedlichen GFZ (zu bewertendes Grundstück 1,01 zum Richtwertgrundstück 2,2) auf maximal 20 % begrenzt.

Da es sich um keine öffentliche Verkehrsfläche handelt und diese als Parkplatzfläche, wie auch als nötige Abstandsfläche, bzw. für die bauliche Ausnutzung anrechenbare Grundfläche handelt, wird die Verkehrsfläche nachfolgend mit 20 % des angepassten Bodenwerts (je m²) bewertet. Die Lage neben einem chemischen Produktionsbetrieb sowie die großräumige wie auch kleinräumige, verkehrliche Erschließung des zu bewertenden Objekts, mittels Pkw und durch den ÖPNV, werden ebenfalls berücksichtigt.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Unter Berücksichtigung der Lage des zu bewertenden Grundstücks (Entfernung von der Innenstadt Herne), der derzeitigen und zukünftigen Nutzung, der Lage in der Nähe eines chemischen Produktionsbetriebs sowie die großräumige wie auch kleinräumige verkehrliche Erschließung des zu bewertenden Objekts mittels Pkw und durch den ÖPNV, der Größe und der konjunkturellen Entwicklung seit dem Vergleichskaufpreis im Jahr 2018, ergibt sich, ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert Nr. 1131, folgender Bodenwert für das zu bewertende Grundstück:

Bodenrichtwert Nr. 1131 zum 01.01.2023: 550,00 €/m²

Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der unterschiedlichen baulichen Ausnutzung (abweichende GFZ), Grundstücksgroße und Grundstückstiefe, in Höhe von 20 % - 110,00 €/m²

Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der unmittelbaren Lage neben einem chemischen Produktionsbetrieb sowie der fehlenden, direkten verkehrlichen Anbindung und der mäßigen Anbindung an den ÖPNV, in Höhe von 15 % - 82,50 €/m²

Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen Altlasten, in Höhe von 15 % - 82,50 €/m²

275,50 €/m²

rund 275,00 €/m²

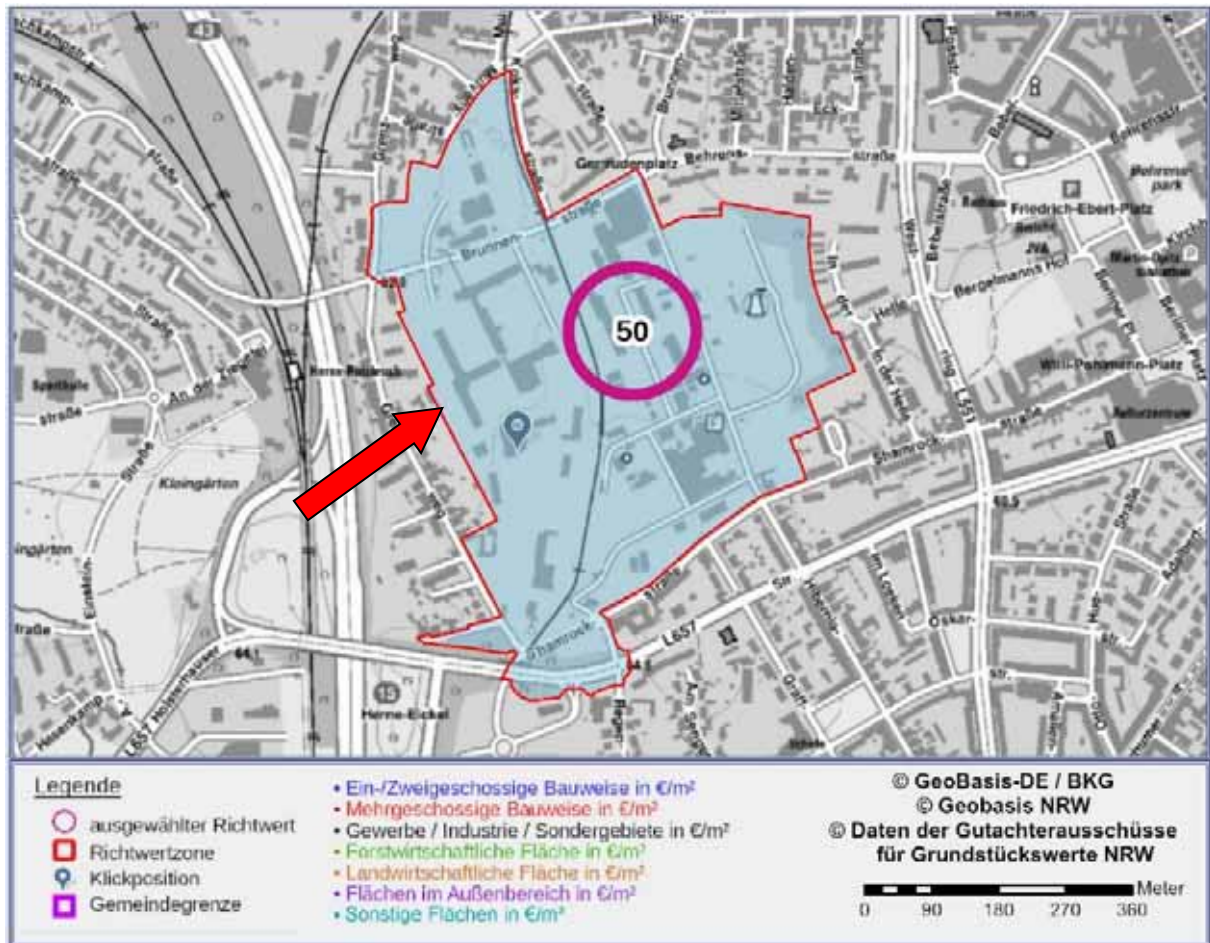
Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
Gebäude- und Freifläche	48.130 m ²	275,00 €/m ²	=	13.235.750,00 €
Verkehrsfläche	18.750 m ²	275,00 €/m ² x 20 %	=	<u>1.031.250,00 €</u>
				14.267.000,00 €

Gesamtbodenwert aller Flurstücke: 14.267.000,00 €

Dies entspricht einem Bodenwert von rund 213,- €/m² Gesamtgrundstücksfläche .

2.7 Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte:

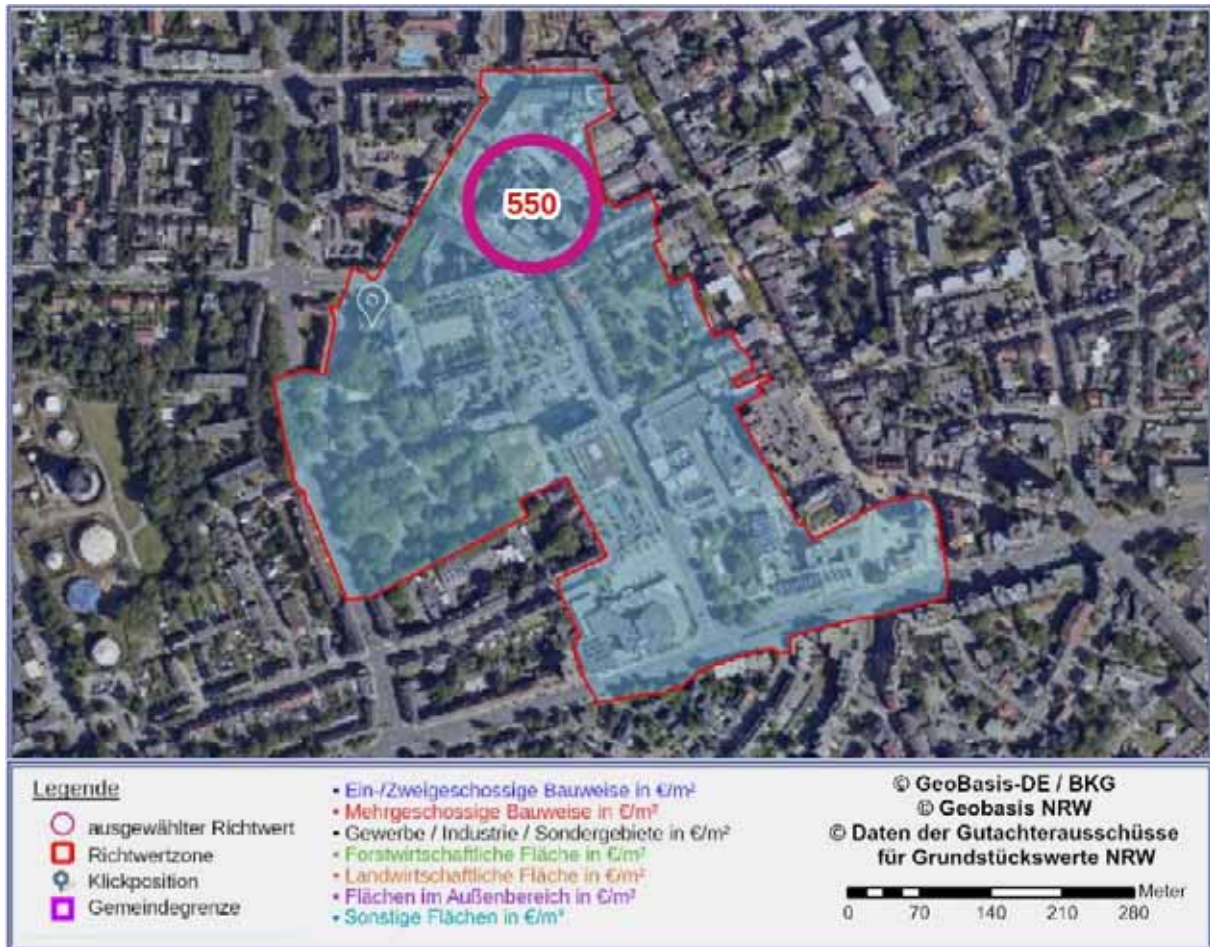


Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
Aktualität: 01.01.2023

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.



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: 01.01.2023

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 Ortsbesichtigungen, die Angaben des Verwalters und der Mieter bei den Ortsterminen sowie die Bauakte.

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, den Angaben des Verwalters und der Mieter im Rahmen der Ortstermine sowie 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 hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück mit zehn Gebäuden (Haus 1, Haus 2, Haus 3, Haus 4, Haus 6, Haus 7, Haus 8 mit Casino, Haus 9, Haus 10 und Haus 11), ein Energiehaus (Haus 20), ein Transformatorenhaus (Haus 28), eine Fernsprechzentrale (Haus 18) und drei Pfortnerhäuser (Haus 12, Haus 13 und Haus 21).

Haus 1 (Shamrockring 1)

Das Gebäude wurde in massiver Mauerwerksbauweise, ursprünglich als Verwaltungsgebäude der ehemaligen Bergwerksgesellschaft Hibernia, errichtet. Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt, das Gebäude wurde jedoch vermutlich zwischen 1875 und 1900 dreigeschossig bzw. eingeschossig errichtet. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde, laut Bauakte, ca. 1952 der Turm am Ostflügel fünfgeschossig zuzüglich Staffelgeschoss wiederaufgebaut. Das Gebäude ist größtenteils unterkellert und im Bereich des Turms mit einem Bunker ausgestattet. Die Dachflächen wurden als Flachdach versehen, welche größtenteils leicht geneigt und mit Bitumenbahnen eingedeckt sind. Die Backsteinfassade ist in Teilbereichen mit Sandsteineinfassungen an Fenstern und Türen versehen. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche sich im Untergeschoss befindet und vom Energiehaus (Haus 20) versorgt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer bzw. 5-L-Boiler. Die Innentüren sind größtenteils aus Holz, mit Holz- bzw. Stahlzargen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	drei- bzw. eingeschossiges Bürogebäude in massiver Bauweise mit fünfgeschossigem Turm zuzüglich Staffelgeschoss am Ostflügel
-----------	---

Unterkellerung:	das Objekt ist fast vollständig unterkellert, im Bereich des Turms ist ein Bunker vorhanden
-----------------	--

Ursprungsbaujahr:	unbekannt, vermutlich zwischen 1875 und 1900; nachträglich laut Bauakte ca. 1952 im Bereich des Ostflügels mit dem Turm erweitert sowie in Teilbereichen umgebaut
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk mit Backsteinfassade und in Teilbereichen Sandsteineinfassungen an Fenstern und Türen
Geschossdecken:	Stahlbeton-Kappendecke (über UG), Holzbalken bzw. Stahlbeton (ab EG)
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung ist an den Außenwänden nicht vorhanden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk, Zwischenwände teilweise in Leichtbauweise
Treppen:	Stahlbeton bzw. Holz mit Textil-, PVC- bzw. Kunststeinbelag
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Flachdächer, welche größtenteils leicht geneigt sind, jeweils mit Bitumenbahneindeckung; Rest unbekannt

Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre; Innenentwässerung
Fenster:	größtenteils Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1980); tlw. Holz mit Einfach- bzw. Isolierverglasung
Innentüren:	überwiegend Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Glaseinsatz; Rest tlw. aus kunststoffbeschichtetem Sperrholz mit Stahl- bzw. Holzzargen; tlw. Stahltüren; tlw. Leichtmetalltüren mit Glaseinsatz
Oberböden:	Estrich mit Naturstein, Textilboden, Fliesen, PVC-Belag, tlw. ohne Belag
Deckenverkleidungen:	abgehängte Decke, Akustikplatten, Metall- bzw. Holzverkleidung, verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest, tlw. Fliesenspiegel, tlw. Holzverkleidung
Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; das Schalterprogramm besteht aus einem normalen Standardprogramm
Sanitär-Installationen:	getrennte Damen- u. Herren-WC-Anlagen je Etage
Aufzug (Turm):	Angaben nicht bekannt geworden
Heizung:	Fernwärmeübergabestation im UG

Warmwasserbereitung:	über elektronische Durchlauferhitzer bzw. 5-L-Boiler
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitungen sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Einbauleuchten, Einbauschränke, Kabelkanäle, Heizkörperverkleidung, Klimaanlage, Lüftungsanlage, SAT-Schüssel, Trepsore

Haus 2 (Shamrockring 13)

Das Bürogebäude wurde ca. 1971/1972 in massiver Bauweise errichtet und nachträglich lediglich in Teilbereichen renoviert. Das Gebäude ist sechsgeschossig und mit einem Flachdach versehen, welches mit Bitumenbahnen eingedeckt ist. Die Außenwände sind mit einem Verblender bzw. in Teilbereichen mit Waschbetonplatten verkleidet. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche sich im Untergeschoss des Bürogebäudes befindet und vom Energiehaus (Haus 20) versorgt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt in den Teeküchen über 5-L-Boiler bzw. Untertischgeräte. Die Innentüren sind überwiegend aus Holz mit Stahlzargen, lediglich im letzten Obergeschoss sind Holzzargen vorhanden. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	sechsgeschossiges Bürogebäude in massiver Bauweise
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert (als Erdgeschoss bezeichnet)
Baujahr:	ca. 1971/1972

Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk/Stahlbeton mit Verblender bzw. Waschbetonplatten
Geschossdecken:	Stahlbeton
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung ist an den Außenwänden nicht vorhanden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk, Zwischenwände teilweise in Leichtbauweise
Treppen:	Stahlbeton mit Kunststeinplatten
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Flachdach mit Bitumenbahneindeckung
Dachentwässerung:	Innenentwässerung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 2004); tlw. einfachverglaste Holzfenster (Aufzugmaschinenraum im 6. OG); im Bereich der Büros zusätzlich mit außenliegendem Sonnenschutz
Eingangstür:	Leichtmetall mit Glaseinsatz

Innentüren:	überwiegend Holztüren mit Stahlzargen, teilweise mit Holzzargen
Oberböden:	Estrich mit PVC, Fliesen, Textilboden
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, Metallverkleidung, Akustikplatten
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel im Bereich der Teeküchen
Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; das Schalterprogramm besteht aus einem einfachen Standardprogramm
Sanitär-Installationen:	getrennte Damen- u. Herren-WC-Anlagen je Etage mit zwei WCs und zwei Waschbecken (Damen) sowie drei WCs, drei Urinalen und zwei Waschbecken (Herren)
Aufzüge:	jeweils für 12 Personen bzw. 900 kg, Baujahr 1972
Heizung:	Fernwärmeübergabestation im EG
Warmwasserbereitung:	über 5-L-Boiler bzw. Untertischgeräte in den Teeküchen
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitungen sind vorhanden

Am südlichen Gebäudeende gelangt man im 2. Obergeschoss über eine im Jahr 1991 errichtete, geschlossene Brücke zum Haus 4 sowie dem Haus 1. Die Brücke befindet sich über mehrere Flurstücke, wobei die Nutzung in den Grundbüchern gesichert ist. Zwischen Haus 2 und Haus 3 befindet sich in drei Obergeschossen ein massiver Verbindungstrakt (Brückengebäude), welcher auch mit Büros unterteilt ist.

Haus 3 (Shamrockring 15)

Das Bürogebäude wurde ca. 1985/1986 in massiver Bauweise errichtet, nachträglich lediglich in Teilbereichen renoviert sowie ca. 2022 größtenteils entkernt und in den Rohbau versetzt. Das Hauptgebäude ist achtgeschossig, zuzüglich Untergeschoss und mit einem Flachdach versehen, welches mit Bitumenbahnen eingedeckt ist. Die Außenwände sind mit vorgehängten Sandwichplatten verkleidet. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche sich im Untergeschoss des Bürogebäudes befindet und vom Energiehaus (Haus 20) versorgt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt über 5-L-Boiler bzw. Untertischgeräte. Die Innentüren sind teilweise aus kunststoffbeschichtetem Sperrholz mit Stahlzargen, wobei diese größtenteils entfernt wurden. Die Türen zwischen den Fluren und Treppenhaus sind aus Aluminium mit Glaseinsatz. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind teilweise dem Alter entsprechend bzw. nicht vorhanden. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	achtgeschossiges Bürogebäude (zuzüglich UG) in massiver Bauweise
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert (Untergeschoss)
Baujahr:	ca. 1985/1986, nachträglich in Teilbereichen renoviert sowie ca. 2022 größtenteils entkernt und in den Rohbau versetzt

Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk bzw. Stahlbeton-Fertigteilstützen mit vorgehängten Sandwichplatten mit Klinker, vorgehängte Stahlkonstruktion mit Alu-Abdeckung und zwischenliegenden Sandwichelementen als Brüstungselemente im auskragenden Bereich sowie des Verbindungstraktes; lt. Bauakte
Geschossdecken:	Stahlbeton
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung ist an den Außenwänden nicht vorhanden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Flur- und Treppenhauswände aus Fertigteil-Stahlbetonwänden (laut Bauakte), Rest Mauerwerk
Treppen:	Stahlbeton, teilweise mit Fliesen
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Flachdach mit Bitumenbahneindeckung
Dachentwässerung:	Innenentwässerung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Kunststoffrollläden

Eingangstür:	Leichtmetall mit Glaseinsatz
Innentüren:	Stahltüren mit Stahlzargen im UG; Türen zwischen Fluren und Treppenhaus aus Aluminium mit Glaseinsatz; Rest nicht vorhanden
Oberböden:	teilweise schwimmender Estrich mit Fliesen, PVC-Platten bzw. Textilboden, Rest nicht vorhanden
Deckenverkleidungen:	verputzt und gestrichen, Akustikplatten, Paneeldecke, unbehandelt; Rest nicht vorhanden
Wandverkleidungen:	teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest; Rest nicht vorhanden
Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; das Schalterprogramm besteht teilweise aus einem einfachen Standardprogramm
Sanitär-Installationen:	getrennte Damen- u. Herren-WC-Anlagen je Etage, teilweise nicht vorhanden
Aufzüge:	vier Aufzüge, jeweils für 13 Personen bzw. 1.000 kg, Baujahr 1985
Heizung:	Fernwärmeübergabestation im UG
Warmwasserbereitung:	über 5-L-Boiler bzw. Untertischgeräte

Hausanschlüsse: Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitungen sind vorhanden

Im 1. Obergeschoss führt an der nordwestlichen Gebäudeseite eine Verbindungsbrücke (Löwengang) über die Brunnenstraße hinweg zum hier nicht zu bewertenden Parkplatz, wobei die Nutzung des Parkplatzes im Grundbuch gesichert ist.

Haus 4 (Shamrockring 9)

Das Bürogebäude wurde ca. 1990/1991 in massiver Bauweise errichtet und nachträglich lediglich in Teilbereichen renoviert. Das Gebäude ist siebengeschossig, zuzüglich Teilunterkellerung und ist durch die abgestufte Bauweise in den oberen Geschossen mit mehreren Flachdächern versehen, welche mit Bitumenbahnen eingedeckt sind. Die Außenwände sind mit vorgehängten Sandwichplatten verkleidet. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche sich im Kellergeschoss des Bürogebäudes befindet und vom Energiehaus (Haus 20) versorgt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt in den Teeküchen über 5-L-Boiler bzw. Untertischgeräte. Die Innentüren sind überwiegend aus kunststoffbeschichtetem Sperrholz mit Stahlzargen, lediglich die Türen zwischen Fluren und Treppenhaus sind aus Aluminium mit Glaseinsatz. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie im Bereich der Büros mit außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise: siebengeschossiges Bürogebäude (zuzüglich UG) in massiver Bauweise

Unterkellerung: das Gebäude ist zum Teil unterkellert

Baujahr: ca. 1990/1991

Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Stahlbeton nach statischer Berechnung, lt. Bauakte
Außenwände:	Wanne in wasserundurchlässigem Beton im UG; Stahlbeton-Fertigteilstützen mit vorgehängten Sandwichplatten mit Klinker ab EG im Bereich der drei Flügel; vorgehängte Stahlkonstruktion mit Alu-Abdeckung und zwischenliegenden Sandwichelementen als Brüstungselemente ab EG im Bereich der Treppenanlagen; lt. Bauakte
Geschossdecken:	Stahlbeton
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung ist an den Außenwänden nicht vorhanden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Stahlbeton-Fertigteile im Bereich der Flure und den Treppenhäusern, Bürotrennwände in Leichtbauweise
Treppen:	Stahlbeton mit Natursteinplatten bzw. Fliesen
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Flachdächer mit Bitumenbahneindeckung
Dachentwässerung:	Innenentwässerung

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; im Bereich der Büros zusätzlich mit außenliegendem Sonnenschutz, tlw. Lichtkuppeln
Innentüren:	überwiegend aus kunststoffbeschichtetem Sperrholz mit Stahlzargen; Türen zwischen Fluren und Treppenhaus aus Aluminium mit Glaseinsatz
Oberböden:	schwimmender Estrich mit Fliesen, Textilboden, PVC, Naturstein
Deckenverkleidungen:	Akustikplatten, Paneeldecke, abgehängte Decke
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, tlw. Naturstein, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel im Bereich der Teeküchen
Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; das Schalterprogramm besteht aus einem einfachen Standardprogramm
Sanitär-Installationen:	getrennte Damen- u. Herren WC-Anlagen je Flügel mit zwei WCs und zwei Waschbecken (Damen) sowie zwei WCs, zwei Urinalen und einem Waschbecken (Herren)
Aufzüge:	vier Aufzüge, jeweils für 13 Personen bzw. 1.000 kg, Baujahr 1991
Heizung:	Fernwärmeübergabestation im KG

Warmwasserbereitung: über 5-L-Boiler bzw. Untertischgeräte in den Teeküchen

Hausanschlüsse: Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitungen sind vorhanden

Haus 6 (Shamrockring 10+11)

Das Gebäude wurde in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Das Baujahr ist unbekannt, liegt jedoch vor dem zweiten Weltkrieg und wurde nachträglich an- und umgebaut. Das Hauptgebäude ist zweigeschossig, teilweise unterkellert und größtenteils mit einem Kuppeldach als Kappendecke mit Beton und Stahlträger versehen bzw. ansonsten mit einem Flachdach ausgestattet, Eindeckung unbekannt. Der Anbau ist eingeschossig, unterkellert und mit einem Flachdach versehen, welches mit Bitumenbahnen eingedeckt ist. Die Außenwandflächen bestehen aus einer Backsteinfassade. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche sich im Kellergeschoss befindet und vom Energiehaus (Haus 20) versorgt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt über 5-L-Boiler bzw. Durchlauferhitzer. Die Innentüren sind überwiegend aus Holz mit Holzzargen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt und größtenteils mit Kunststoffrollläden ausgestattet. An der nördlichen Fassade wurde nachträglich, laut Bauakte ca. 1980, im Erd- und Kellergeschoss ein Lastenaufzug ergänzt. Die technische Ausstattung und der qualitative Bauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise: zwei- bzw. eingeschossiges Gebäude in massiver Mauerwerksbauweise

Unterkellerung: das Gebäude ist teilweise unterkellert

Baujahr: unbekannt, liegt jedoch vor dem zweiten Weltkrieg (lt. Bauakte) und wurde nachträglich in Teilbereichen an- und umgebaut

Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk mit Backsteinfassade
Geschossdecken:	unbekannt
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung ist an den Außenwänden nicht vorhanden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk, Zwischenwände teilweise in Leichtbauweise
Treppen:	Stahlbetontreppe gestrichen bzw. mit PVC, Holztreppe zum Dachboden
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Kuppeldach als Kappendecke mit Beton und Stahlträger sowie einer Rabitzdecke unterseitig, Eindeckung unbekannt bzw. Flachdach mit Bitumenbahneindeckung; das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Dachentwässerung:	Rinne- und Fallrohre, Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1997), größtenteils mit Kunststoffrollläden; Glasbausteine

Innentüren:	überwiegend Holztüren mit Holzzargen, tlw. Stahltüren mit Stahlzargen
Oberböden:	Estrich mit Textilboden, Fliesen, PVC
Deckenverkleidungen:	verputzt u. gestrichen, abgehängte Decke, Akustikdecke
Wandverkleidungen:	verputzt, tlw. tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest
Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhan- den; das Schalterprogramm besteht aus ei- nem normalen Standardprogramm
Sanitär-Installationen:	getrennte Damen- u. Herren WC-Anlagen im EG und OG
Lastenaufzug:	Tragfähigkeit 1.000 kg, Baujahr ca. 1980
Heizung:	Fernwärmeheizung im KG
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer bzw. 5-L-Boiler
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwas- serentsorgung über öffentliche Kanalisa- tion, Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitun- gen sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Kabelkanäle

Haus 7 (Shamrockring 2a-2d)

Das Gebäude wurde in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Das Baujahr ist unbekannt, liegt jedoch vor dem zweiten Weltkrieg und wurde nachträglich umgebaut. Das Gebäude ist zweigeschossig, unterkellert und mit einem Satteldach ausgestattet, Eindeckung unbekannt. Die Außenwandflächen bestehen aus einer Backsteinfassade. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche vom Energiehaus (Haus 20) versorgt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt über 5-L-Boiler bzw. Durchlauferhitzer. Die Innentüren sind überwiegend aus Holz mit Holzzargen, teilweise mit Stahlzargen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt und mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	zweigeschossiges Gebäude in massiver Mauerwerksbauweise
Unterkellerung:	das Gebäude ist unterkellert
Baujahr:	unbekannt, liegt jedoch vor dem zweiten Weltkrieg (lt. Bauakte) und wurde nachträglich in Teilbereichen umgebaut
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk mit Backsteinfassade
Geschossdecken:	unbekannt
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung ist an den Au-

	ßenwänden nicht vorhanden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk, Zwischenwände teilweise in Leichtbauweise
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinplatten
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Satteldach aus Holz, Eindeckung unbekannt; das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
Innentüren:	überwiegend Holztüren mit Holzzargen, tlw. mit Stahlzargen
Oberböden:	Estrich mit Textilboden, Fliesen, Kunststeinplatten, PVC
Deckenverkleidungen:	verputzt u. gestrichen, abgehängte Decke, Akustikdecke
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeilen

Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; das Schalterprogramm besteht aus einem normalen Standardprogramm
Sanitär-Installationen:	getrennte Damen- u. Herren WC-Anlagen im EG und OG
Heizung:	Fernwärmeheizung im EG
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer bzw. 5-L-Boiler
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitungen sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Kabelkanäle, Einbauleuchten, Heizkörperverkleidung

Haus 8 (Shamrockring 3)/auch Casino genannt

Die unter Denkmalschutz stehende Villa wurde ursprünglich ca. 1875 in massiver Bauweise im neugotischen Stil errichtet, nachträglich mehrmals an- und umgebaut sowie auch vollständig saniert und im Jahr 1992 zusätzlich erweitert. Das ehemalige Wohnhaus ist mittlerweile mit Seminar- und Tagungsräumen ausgestattet und wird von einem Caterer genutzt, der bis zur Coronapandemie im Casino auch die Kantine für das Gesamtobjekt betrieben hat. Das Ursprungsgebäude ist zweigeschossig und mit einem Mansarddach bzw. einem Satteldach versehen, welche mit Schieferplatten eingedeckt sind. Die Anbauten sind eingeschossig und werden als Balkone genutzt bzw. ein Anbau ist zweigeschossig, welcher mit einem Flachdach mit Bitumenbahneindeckung versehen ist. Die Backsteinfassade ist mit Sandsteineinfassungen an Fenstern und Türen versehen. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche sich im Untergeschoss befindet und vom Energiehaus (Haus 20) versorgt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt, soweit bekannt geworden,

über elektrische Durchlauferhitzer. Die Innentüren im denkmalgeschützten Bereich der Villa sind im Erd- und Obergeschoss überwiegend Holztüren mit Holzzargen, die restlichen Türen sind aus kunststoffbeschichtetem Sperrholz mit Stahl- bzw. Holzzargen. Die Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung gefertigt. Der eingeschossige Anbau an der Rückseite aus dem Jahre 1991, welcher als Kantine genutzt wird, ist aus einer Stahl-Konstruktion mit Glas sowie einer Trapezblecheindeckung auf dem Dach, wobei sich hier auch ein großes rundes und verglastes Lichtband befindet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen sanierten Gebäuden dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	zweigeschossige, im neugotischen Stil und massiver Bauweise errichtete Villa mit ein- bzw. zweigeschossigen Anbauten
Unterkellerung:	das Objekt ist vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1875, nachträglich mehrmals an- und umgebaut sowie vollständig saniert und ca. 1992 erweitert
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk, ab EG mit Backsteinfassade und Sandsteineinfassungen an Fenstern und Türen
Geschossdecken:	Stahlbeton-Kappendecke (über UG im Ursprungsgebäude), Holzbalken bzw. Stahlbeton

Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung ist an den Außenwänden nicht vorhanden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk, Zwischenwände teilweise in Leichtbauweise
Treppen:	Holz, tlw. mit Textilbelag und Holzgeländer gestrichen; Stahlbeton mit Fliesen; Stahlspindel mit Textilbelag und Stahlgeländer gestrichen
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Mansarddach bzw. Satteldach mit Schieferplatten (Ursprungsgebäude); Flachdach mit Bitumenbahneindeckung (zweigeschossiger Anbau); das Dachgeschoss ist ausgebaut
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1999)
Eingangstür:	Holz mit Glaseinsatz und Oberlicht
Innentüren:	überwiegend Holztüren mit Holzzargen, Rest aus kunststoffbeschichtetem Sperrholz mit Stahl- bzw. Holzzargen; tlw. Automatikschiebetüren

Oberböden:	Estrich mit Parkett, Naturstein, PVC, Fliesen, Textilboden
Deckenverkleidungen:	abgehängte Decke, Metallverkleidung, verputzt, gestrichen
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen und der Küche gefliest, tlw. Metallverkleidung
Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; das Schalterprogramm besteht aus einem normalen Standardprogramm bzw. in den Seminar- und Tagungsräumen sind diese gehoben
Sanitär-Installationen:	getrennte Damen- u. Herren-WC-Anlage im UG für das Personal mit zwei WCs und einem Waschbecken (Damen) sowie einem WC, zwei Urinalen und einem Waschbecken (Herren); getrennte Damen- u. Herren-WC-Anlage im UG für die Kantinenkunden mit fünf WCs und drei Waschbecken (Damen) sowie zwei WCs, vier Urinalen und drei Waschbecken (Herren); ein Behinderten-WC im EG der Kantine mit WC und Waschbecken; getrenntes Damen- und Herren-WC im EG des Ursprungsgebäudes mit WC und Waschbecken (Damen) sowie WC, Urinal und Waschbecken (Herren); getrenntes Damen- und Herren-WC im OG des Ursprungsgebäudes mit WC und zwei Waschbecken (Damen) sowie

	WC, Urinal und Waschbecken (Herren); getrennte Damen- und Herren-Umkleiden im DG des Ursprungsgebäudes mit drei Duschen, drei Waschbecken und separa- ten drei WCs (Damen) sowie Dusche mit Waschbecken und separatem WC mit Uri- nal und Waschbecken (Herren)
Aufzüge:	für 26 Personen bzw. 2.000 kg, Baujahr 1991; zusätzlicher Lastenaufzug für 100 kg
Heizung:	Fernwärmeübergabestation im UG
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer, soweit bekannt ge- worden
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwas- serentsorgung über öffentliche Kanalisa- tion, Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitun- gen sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Einbauleuchten, zwei Kamine, Klimaanlage (nur manuell zu steuern), Lüftungsan- lage, Einbauschränke (ehemaliger Vor- standsbereich)

Haus 9

Das Gebäude wurde in massiver Mauerwerksbauweise errichtet, das Baujahr ist unbekannt. Es ist eingeschossig, nicht unterkellert und mit einem leicht geneigten Satteldach ausgestattet mit einer Eindeckung aus Bitumenbahnen. Die Außenwandflächen sind verputzt und gestrichen. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche vom Energiehaus (Haus 20) versorgt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Die Innentüren sind aus Holz

bzw. kunststoffbeschichtetem Sperrholz mit Stahlzargen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise: eingeschossiges Gebäude in massiver Mauerwerksbauweise

Unterkellerung: das Gebäude ist nicht unterkellert

Baujahr: unbekannt

Rohbau/Konstruktion: Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung

Außenwände: Mauerwerk, verputzt und gestrichen

Geschossdecken: unbekannt

Wärmedämmung: gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung ist an den Außenwänden nicht vorhanden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen

Innenwände: Mauerwerk, Zwischenwände teilweise in Leichtbauweise

Dachkonstruktion/

Dacheindeckung: leicht geneigtes Satteldach, Eindeckung aus Bitumenbahnen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1992)
Innentüren:	Holztüren bzw. kunststoffbeschichtetes Sperrholz mit Stahlzargen
Oberböden:	Estrich mit Fliesen, Laminat, PVC
Deckenverkleidungen:	abgehängte Decke, tapeziert und gestri- chen, Paneeldecke
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, in den Sani- tärbereichen gefliest
Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhan- den; das Schalterprogramm besteht aus ei- nem normalen Standardprogramm
Sanitär-Installationen:	getrennte Damen- u. Herren WC-Anlagen
Heizung:	Fernwärmeheizung
Warmwasserbereitung:	Durchlauferhitzer
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwas- serentsorgung über öffentliche Kanalisa- tion, Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitun- gen sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Einbauleuchten

Haus 10 (Shamrockring 4)

Das Gebäude wurde in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Das Baujahr ist unbekannt, liegt jedoch vor dem zweiten Weltkrieg und wurde größtenteils, laut Bauakte, ca. 1949 nach dem zweiten Weltkrieg wiederaufgebaut. Es ist zweigeschossig, vollständig unterkellert und mit einem Walmdach ausgestattet, Eindeckung aus Tonziegeln. Die Außenwandflächen bestehen im Erdgeschoss aus Klinkersteinen und im Obergeschoss aus einer Holz-Vorhangfassade, welche gestrichen ist. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche sich im Kellergeschoss befindet und vom Energiehaus (Haus 20) versorgt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Die Innentüren sind überwiegend aus Holz mit Holzzargen. Die Fenster sind größtenteils aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	zweigeschossiges Gebäude in massiver Mauerwerksbauweise
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert
Baujahr:	unbekannt, liegt jedoch vor dem zweiten Weltkrieg und wurde lt. Bauakte ca. 1949 größtenteils wiederaufgebaut
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk mit Klinkersteinen im EG bzw. Holz-Vorhangfassade im OG
Geschossdecken:	Stahlbeton über KG, Holzbalken ab EG

Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung ist an den Außenwänden nicht vorhanden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk
Treppen:	Holzkonstruktion mit Textilbelag ab EG, Betonkonstruktion zum KG
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Walmdach aus Holz mit einer Eindeckung aus Tonziegeln; das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung
Innentüren:	überwiegend Holztüren mit Holzzargen, Stahltür
Oberböden:	Holzdielen ab EG mit Textilboden, Fliesen
Deckenverkleidungen:	verputzt u. gestrichen, abgehängte Decke
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest

Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; das Schalterprogramm besteht aus einem normalen Standardprogramm
Sanitär-Installationen:	getrenntes Damen- u. Herren-WC im EG und OG
Heizung:	Fernwärmeheizung im KG
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitungen sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	nicht bekannt geworden

Haus 11 (Shamrockring 4a)

Das Gebäude wurde in massiver Mauerwerksbauweise, laut Bauakte ca. 1937, als Kneipp-Bad errichtet und nachträglich an- und umgebaut sowie teilrenoviert. Das Gebäude ist eingeschossig, teilweise unterkellert und zum einen mit einem Walmdach ausgestattet, welches mit Ziegeln gedeckt ist bzw. mit einem Flachdach, welches mit Bitumenbahnen gedeckt ist. Die Außenwandflächen bestehen im Erdgeschoss aus Klinkersteinen und im Dachgeschoss aus einer Holz-Vorhangsfassade, welche gestrichen ist. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche sich im Kellergeschoss befindet und vom Energiehaus (Haus 20) versorgt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt über 5-L-Boiler bzw. Durchlauferhitzer. Die Innentüren sind überwiegend aus Holz mit Holzzargen, teilweise mit Lichtöffnung. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung bzw. aus Holz mit Einfachverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	eingeschossiges Gebäude in massiver Mauerwerksbauweise
Unterkellerung:	das Gebäude ist teilweise unterkellert
Baujahr:	ca. 1937 (lt. Bauakte); nachträglich in Teilbereichen an- und umgebaut sowie teilrenoviert
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk mit Klinkersteinen im EG bzw. Holz-Vorhangfassade im DG
Geschossdecken:	Stahlbeton über KG, Holzbalken ab EG
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung ist an den Außenwänden nicht vorhanden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk, Zwischenwände teilweise in Leichtbauweise
Treppen:	Holzkonstruktion mit Textilboden ab EG, Betontreppe gestrichen ins KG

Dachkonstruktion/

Dacheindeckung: Walmdach aus Holz mit Tonziegeln, das Dachgeschoss ist ausgebaut, bzw. Flachdach mit Bitumenbahneindeckung

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. Holzfenster mit Einfachverglasung

Innentüren: überwiegend Holztüren mit Holzzargen, tlw. mit Lichtöffnung; Schiebetür, Stahltüre

Oberböden: Estrich mit Textilboden, Fliesen, Linoleum

Deckenverkleidungen: verputzt, tapeziert u. gestrichen, abgehängte Decke, Akustikdecke

Wandverkleidungen: verputzt, tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeile

Elektro-Installation: eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; das Schalterprogramm besteht aus einem normalen Standardprogramm

Sanitär-Installationen: getrennte Damen- u. Herren WC-Anlagen im EG und DG

Heizung: Fernwärmeheizung im KG

Warmwasserbereitung: über 5-L-Boiler

Hausanschlüsse: Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitungen sind vorhanden

Besondere Ausstattung: Kabelkanäle, Klimageräte, Einbauleuchten

Zwischen dem Haus 10 und Haus 11 befindet sich ein eingeschossiger, nicht unterkellter Verbindungstrakt aus einer Holz-Metall-Glaskonstruktion, welcher laut Bauakte ca. 1992 errichtet wurde. Der Fußboden ist mit Pflastersteinen ausgelegt. Strom- und Lichtauslässe sind vorhanden.

Haus 12 (ehemaliges Pförtnerhaus)

Das Gebäude wurde in einer Alu-Stahl-Glaskonstruktion auf einem massiven Kellergeschoss, laut Bauakte ca. 1992, errichtet. Es ist eingeschossig, vollständig unterkellert und mit einem Flachdach versehen, Eindeckung unbekannt. Die inneren Wand- und Deckenflächen im Erdgeschoss sind jeweils gestrichen, im Bereich der Küchenzeile ist ein Fliesenspiegel sowie im WC sind Wandfliesen vorhanden. Der Boden im Erdgeschoss ist größtenteils mit Lino-Platten versehen, im WC sind Bodenfliesen verlegt. Die Innentüren im Erdgeschoss sind aus kunststoffbeschichtetem Sperrholz mit Stahlzargen. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche sich im Kellergeschoss befindet und vom Energiehaus (Haus 20) versorgt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen 5-L-Boiler. Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitungen sind vorhanden. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Haus 13 (Grenzweg 119/ehemaliges Pförtnerhaus)

Das Gebäude wurde in massiver Mauerwerksbauweise, laut Bauakte ca. 1936, errichtet und nachträglich teilrenoviert. Das Gebäude ist eingeschossig, größtenteils unterkellert und mit einem Walmdach ausgestattet, welches mit Schieferplatten gedeckt ist. Die Außenwandflächen bestehen aus Klinkersteinen. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche sich im Kellergeschoss befindet und vom Energiehaus (Haus 20) versorgt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Die Innentüren sind aus Holz mit Holzzargen, teilweise mit Lichtöffnung. Die Fenster sind aus Holz mit Einfachverglasung gefertigt und teilweise mit Schlagläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	eingeschossiges Gebäude in massiver Mauerwerksbauweise
Unterkellerung:	das Gebäude ist größtenteils unterkellert
Baujahr:	ca. 1936 (lt. Bauakte); nachträglich teilrenoviert
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk mit Klinkersteinen
Geschossdecken:	Stahlbeton über KG, Holzbalken über EG
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung ist an den Außenwänden nicht vorhanden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis

hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
nicht vorgelegen

Innenwände:

Mauerwerk

Treppen:

Betontreppe gestrichen ins KG

Dachkonstruktion/

Dacheindeckung:

Walmdach aus Holz mit Schieferplatten,
das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut

Dachentwässerung:

Rinnen und Fallrohre

Fenster:

Holzfenster mit Einfachverglasung, teil-
weise mit Schlagläden

Innentüren:

Holztüren mit Holzzargen, tlw. mit Lichtöff-
nung

Oberböden:

Holzdielen mit Linoleum, Fliesen

Deckenverkleidungen:

verputzt, tapeziert u. gestrichen, Akustikde-
cke

Wandverkleidungen:

verputzt, tapeziert, gestrichen, tlw. Fliesen
im KG

Elektro-Installation:

eine ausreichende Anzahl an Steckdosen,
Schaltern und Lichtauslässen ist vorhan-
den; das Schalterprogramm besteht aus ei-
nem normalen Standardprogramm

Sanitär-Installationen:

WC mit Waschbecken im EG, Badewanne
im KG

Heizung:	Fernwärmeheizung im KG
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitungen sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Kabelkanäle, Einbauleuchten

Haus 18 (Telefonzentrale)

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet, Baujahr unbekannt. Es ist eingeschossig, nicht unterkellert und mit einem Flachdach versehen, Eindeckung unbekannt. Die inneren Wandflächen sind größtenteils verputzt und gestrichen, im Bereich der WC-Anlage sind Wandfliesen vorhanden. Die Deckenflächen sind verputzt und gestrichen. Der Boden ist größtenteils mit Lino-Platten versehen, teilweise als Doppelboden, in der WC-Anlage sind Bodenfliesen verlegt. Die Innentüren sind aus Stahl bzw. Holz mit Stahlzargen. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche sich im Gebäude befindet und vom Energiehaus (Haus 20) versorgt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt über 5-Liter-Boiler. Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitungen sind vorhanden. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Haus 20 (Energiehaus)

Das Gebäude, in dem sich das Schaltheus und eine Kältezentrale sowie drei Trafos befinden, wurde laut Bauakte ca. 1991 in massiver Bauweise errichtet. Es ist eingeschossig, nicht unterkellert und mit einem Flachdach versehen. Die Außenwände sind mit einem Klinkerstein verkleidet. Die inneren Wandflächen sowie die Stahlbetondecke sind jeweils gestrichen. Der Boden im Schaltheus ist mit Lino-Platten versehen. Die

Zugangstüren sind aus Stahl. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Haus 21 (Pförtnerhaus)

Das Gebäude wurde im hinteren Teil in massiver Bauweise sowie vorne in einer Alu-Stahl-Glaskonstruktion, laut Bauakte ca. 1999, errichtet. Es ist eingeschossig, nicht unterkellert und mit einem Flachdach versehen mit einer Eindeckung aus Bitumenbahnen. Die inneren Wandflächen sind größtenteils tapeziert und gestrichen, im Bereich der Küchenzeile ist ein Fliesenspiegel sowie in den WCs sind Wandfliesen vorhanden. Die Decke ist im hinteren Gebäudeteil mit Akustikplatten mit Einbauleuchten abgehängt. Der Boden ist größtenteils mit Lino-Platten versehen, in der Teeküche und den WCs sind Bodenfliesen verlegt. Die Innentüren sind aus kunststoffbeschichtetem Sperrholz mit Stahlzargen. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche sich im hinteren Gebäudeteil befindet und vom Energiehaus (Haus 20) versorgt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. In dem hinteren Gebäudeteil befindet sich die Brandmeldeanlage des Gesamtareals. Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitungen sind vorhanden. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Fahrwege sind asphaltiert bzw. gepflastert, die Gehwege plattiert bzw. gepflastert. Die Parkplätze sind gepflastert. Zurzeit erfolgt die Haupteinschließung der Objekte von der Brunnenstraße aus über die Zufahrt mit Pförtnerhaus und Schrankenanlage sowie der Privatstraße Shamrockring. Die ehemals genutzte Zufahrt von der Brunnenstraße aus mit dem ehemaligen Pförtnerhaus (Haus 12) sowie auch am südlichen Grundstücksbereich vom Grenzweg aus mit dem dort stehenden ehemaligen Pförtnerhaus (Haus 13) sind jedoch noch vorhanden. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist mit Rasen gesät bzw. Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück mit zehn Gebäuden (Haus 1, Haus 2, Haus 3, Haus 4, Haus 6, Haus 7, Haus 8 mit Casino, Haus 9, Haus 10 und Haus 11), ein Energiehaus (Haus 20), ein Transformatorienhaus (Haus 28), eine Fernsprechkentrale (Haus 18), drei Pförtnerhäuser (Haus 12, Haus 13 und Haus 21) sowie zehn Parkplätzen (P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P10, P11, P13) mit ca. 535 Stellplätzen. Die Räumlichkeiten sind teilweise vermietet (Haus 2, Haus 4, Casino und Küche im Haus 8, Haus 9, Haus 11), teilweise nicht vermietet (Haus 1, Haus 3, Haus 6, Haus 8 in Teilbereichen, Haus 10, Haus 13, Haus 18).

Das Haus 1 wurde ursprünglich als Verwaltungsgebäude der ehemaligen Bergwerksgesellschaft Hibernia errichtet und größtenteils bis zuletzt von der Verwaltung der ehemaligen Bergwerkseigentümerin genutzt. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Gebäude nicht vermietet. Es ist dreigeschossig zuzüglich eines fünfgeschossigen Turms mit Staffelgeschoss am Ostflügel. Im Untergeschoss befinden sich, neben den Räumen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA = Heizung, Elektro, Sanitär, Wasser und Kommunikation), noch Archiv- und Abstellräume zuzüglich eines Bunkers unter dem Turm. Die weiteren Etagen werden über zwei zentrale Treppenhäuser zuzüglich eines internen Nebentreppenhauses aus erschlossen. Im Turm ist zudem ein Personenaufzug vorhanden. Von den Treppenhäusern aus gehen jeweils Flure mit angrenzenden Büroräumen sowie Teeküchen und WC-Anlagen ab. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich ein großes Atrium. Die Räume sind alle belichtet und größtenteils rechteckig geschnitten. Die Raumgrößen entsprechen heutigen Anforderungen und sind in

einigen Bereichen, aufgrund der dort vorhandenen Abtrennung durch leichte Trennwände untereinander, flexibel nutzbar. Das Verhältnis von Verkehrsfläche zur Nutzfläche kann als günstig bezeichnet werden.

Das Haus 2 ist ein sechsgeschossiges Bürogebäude inklusive Untergeschoss. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Gebäude weitestgehend vermietet. Im Untergeschoss befinden sich neben den Räumen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA = Heizung, Elektro, Sanitär, Wasser und Kommunikation) noch Post-, Archiv- und Abstellräume. Die weiteren Etagen werden über ein zentrales Treppenhaus mit zwei Personenaufzügen erschlossen. Vom Treppenhaus aus gehen jeweils zwei abgeschlossene Bürotrakte (Büroräume mit Teeküchen und TGA-Räumen) links und rechts ab. Die Räume sind alle belichtet und rechteckig geschnitten. Die Raumgrößen entsprechen heutigen Anforderungen und sind aufgrund der Abtrennung durch leichte Trennwände untereinander, flexibel nutzbar. Das Verhältnis von Verkehrsfläche zur Nutzfläche kann als günstig bezeichnet werden. Das Gebäude 2 ist über ein dreigeschossiges Brückengebäude/Verbindungstrakt mit dem Haus 3 verbunden. In dem Brückengebäude/Verbindungstrakt befinden sich ebenfalls Büroräume.

Das Haus 3 ist ein achtgeschossiges, ehemaliges Bürogebäude zuzüglich Untergeschoss. Das Gebäude steht seit geraumer Zeit leer. Es wurde im Jahr 2022/'23 größtenteils entkernt und fast vollständig in den Rohbau versetzt, da es zu einem Hotel mit 165 Zimmern umgebaut werden sollte. Im Untergeschoss befinden sich, neben den Räumen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA = Heizung, Elektro, Sanitär, Wasser und Kommunikation), teilweise noch Archiv- und Abstellräume. Die weiteren Etagen werden über zwei zentrale Treppenhäuser erschlossen und wurden fast vollständig, bis auf das westliche Flügelende, entkernt. In den Treppenhäusern sind zudem jeweils zwei Personenaufzüge vorhanden. Das Haus 3 ist, wie bereits bei Haus 2 beschrieben, über ein dreigeschossiges Brückengebäude/Verbindungstrakt mit dem Haus 2 verbunden.

Das Haus 4 ist ein siebengeschossiges Bürogebäude zuzüglich Teilunterkellerung. Es ist in abgestufter Bauweise errichtet worden. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Gebäude in Teilbereichen vermietet. Im Untergeschoss befinden sich neben den Räumen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA = Heizung, Elektro, Sanitär, Wasser

und Kommunikation) noch Post-, Archiv- und Abstellräume. Die weiteren Etagen werden über ein zentrales Treppenhaus erschlossen, wobei in den drei Büroflügeln jeweils ein Treppenhaus vorhanden ist. Im zentralen Treppenhaus sind zudem vier Personenaufzüge vorhanden. Von dem zentralen Treppenhaus aus gehen jeweils drei abgeschlossene Bürotrakte (Büroräume mit Teeküchen und TGA-Räumen) ab. Die Räume sind alle belichtet und rechteckig geschnitten. Die Raumgrößen entsprechen heutigen Anforderungen und sind aufgrund der Abtrennung durch leichte Trennwände untereinander, flexibel nutzbar. Das Verhältnis von Verkehrsfläche zur Nutzfläche kann als günstig bezeichnet werden.

Das Haus 6 ist ein zwei- bzw. eingeschossiges Bürogebäude zuzüglich Teilunterkellerung. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Gebäude seit ca. 5 Jahren unvermietet. Im Untergeschoss befinden sich neben den Räumen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA = Heizung, Elektro, Sanitär, Wasser und Kommunikation) noch Lager-, Umkleide- und Duschräume. Das Obergeschoss wird über ein Haupttreppenhaus sowie ein internes Nebentreppenhaus aus erschlossen. Von außen ist im Erdgeschoss ein Lastenaufzug vorhanden, welcher das Untergeschoss anfährt. Im Erd- und Obergeschoss sind verschieden große, belichtete Büroräume, jeweils mit WC-Anlagen und einer Teeküche, vorhanden. Die Raumgrößen entsprechen heutigen Anforderungen. Das Verhältnis von Verkehrsfläche zur Nutzfläche kann als günstig bezeichnet werden. Vor dem Gebäude befindet sich zusätzlich eine Betonfertigarage.

Das Haus 7 ist ein zweigeschossiges Bürogebäude zuzüglich Untergeschoss. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Gebäude unvermietet. Das Untergeschoss konnte nicht begangen werden, laut vorliegender Unterlagen ist hier jedoch mit ca. 1,50 m im Lichten keine ausreichende Kopfhöhe vorhanden. Es handelt sich somit um keine adäquate Mietfläche. Die Etagen werden über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Im Erdgeschoss sind verschiedenen Büroräume, eine Teeküche und zwei WC-Anlagen bzw. im Obergeschoss verschiedene Büroräume, eine Teeküche und eine WC-Anlage vorhanden. Die Räume sind alle belichtet und größtenteils rechteckig geschnitten. Die Raumgrößen entsprechen heutigen Anforderungen. Das Verhältnis von Verkehrsfläche zur Nutzfläche kann als günstig bezeichnet werden.

Das Haus 8 besteht aus einem ehemaligen Villengebäude, das als Bürogebäude für den ehemaligen Vorstand mit Büro-, Tagungs- und Seminarräumen ausgebaut wurde. An das Gebäude wurde eine Kantine (Casino) angebaut. Verbunden sind die beiden Gebäudeteile über den Küchenbereich. Im Kellergeschoss befinden sich mehrere Kühl- und Lagerräume zum Betrieb der Kantine. Diese werden neben einem separaten Treppenhaus auch über einen Lastenaufzug erschlossen. Des Weiteren befinden sich hier aber auch Abstell- und Lagerräume für das Bürogebäude. Die Räumlichkeiten für die Kantine, wie auch die Küche, sind zweckmäßig und als ausreichend groß zu bezeichnen. Die Ausstattung und Beschaffenheit der Büro-, Tagungs- und Seminarräume in dem Gebäudeteil, der durch den ehemaligen Vorstand genutzt wurde, sind als hochwertig zu bezeichnen. Die Erschließung erfolgt hier über ein internes Treppenhaus.

Das Haus 9 ist ein eingeschossiges Bürogebäude. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Gebäude vermietet. Es wird über einen Haupt- und einen Nebeneingang erschlossen. In dem Gebäude befinden sich diverse Räume, eine Teeküche, WC-Anlagen und Duschen. Die Räume sind alle belichtet und größtenteils rechteckig geschnitten. Die Raumgrößen entsprechen heutigen Anforderungen. Das Verhältnis von Verkehrsfläche zur Nutzfläche kann als günstig bezeichnet werden.

Das Haus 10 ist ein zweigeschossiges Gebäude zuzüglich Kellergeschoss, welches ursprünglich als Wohnhaus erbaut wurde. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Gebäude unvermietet. Im Kellergeschoss befinden sich, neben den Räumen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA = Heizung, Elektro, Sanitär, Wasser und Kommunikation), lediglich Abstellräume. Die Geschosse werden über ein Treppenhaus erschlossen, im Erdgeschoss befindet sich seitlich ein weiterer Zugang zum Verbindungstrakt. Im Erd- und Obergeschoss sind drei bzw. vier verschieden große, belichtete Büroräume, jeweils mit WC-Anlagen und Teeküche, vorhanden. Die Raumgrößen entsprechen heutigen Anforderungen. Das Verhältnis von Verkehrsfläche zur Nutzfläche kann als günstig bezeichnet werden. Neben dem Gebäude befindet sich zusätzlich eine Garage.

Das Haus 11 ist ein eingeschossiges Gebäude zuzüglich Teilunterkellerung und Dachgeschoss. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Gebäude vermietet. Im Kellergeschoss befinden sich, neben den Räumen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA = Heizung, Elektro, Sanitär, Wasser und Kommunikation), lediglich Abstellräume. Das Erdgeschoss wird über mehrere Eingänge erschlossen, zum Dachgeschoss gelangt man über eine interne Treppe. Im Erd- und Dachgeschoss sind mehrere verschieden große, belichtete Büroräume, jeweils mit WC-Anlagen und Teeküche, vorhanden. Die Raumgrößen entsprechen heutigen Anforderungen. Das Verhältnis von Verkehrsfläche zur Nutzfläche kann als günstig bezeichnet werden. Hinter dem Gebäude befindet sich zusätzlich ein eingeschossiges Abstellgebäude mit Garagen.

Das Haus 13 ist ein eingeschossiges Gebäude zuzüglich Teilunterkellerung, welches ursprünglich als Pförtnerhaus errichtet wurde. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Gebäude unvermietet. Im Kellergeschoss befinden sich, neben den Räumen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA = Heizung, Elektro, Sanitär, Wasser und Kommunikation), lediglich Abstellräume. Im Erdgeschoss sind fünf belichtete, rechteckige Räume, inklusive Teeküche, sowie ein WC vorhanden. Die Raumgrößen entsprechen heutigen Anforderungen. Das Verhältnis von Verkehrsfläche zur Nutzfläche kann als günstig bezeichnet werden.

An den Gebäuden ist ein erkennbarer Instandhaltungsrückstau sichtbar, der auf eine ungenügende Unterhaltung zurückzuführen ist, bzw. hier hat eine Revitalisierung zu erfolgen. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen und der Fotoanlage zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand/Schäden/Revitalisierung:

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

Haus 1

- An verschiedenen Wandflächen sind fachgerecht Tapezier- und Malerarbeiten durchzuführen.
- Es sind Feuchteschäden mit Schimmelpilzbefall an verschiedenen Wandflächen und Fensterlaibungen vorhanden, hier ist die Ursache fachgerecht zu bestimmen und die betroffenen Gewerke fachgerecht instand zu setzen.
- In einigen Räumen ist der Textilboden fachgerecht zu erneuern.
- Der Aufzug im Turm ist fachgerecht auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen.
- Die Dachflächen sind fachgerecht zu prüfen und ggf. instand zu setzen.
- Im Kellergeschoss sind baujahrsbedingte Feuchteschäden im Außenwandbereich sichtbar. (nachrichtlich)

Haus 2

- An verschiedenen Wandflächen sind fachgerecht Tapezier- und Malerarbeiten durchzuführen.

- Es ist ein Feuchteschaden mit Schimmelpilzbefall an einer Deckenfläche im 5.Obergeschoss sichtbar, hier ist die Ursache fachgerecht zu bestimmen und die betroffenen Gewerke fachgerecht instand zu setzen.
- Die Fassadenverkleidung an der Aufzugsüberfahrt im 6.Obergeschoss ist fachgerecht instand zu setzen.

Haus 3

- Für das Haus 3 wird kein Instandhaltungsrückstau berücksichtigt. Das Objekt befindet sich im Rohbau.

Haus 4

- An verschiedenen Wandflächen sind fachgerecht Tapezier- und Malerarbeiten durchzuführen.
- In einigen Räumen der leerstehenden Einheiten wurde mit der Verlegung neuer Heizungsrohre begonnen. Diese sind zurückzubauen.
- In den Verteilerkästen der leerstehenden Einheiten sind teilweise Kabel abgetrennt worden.
- Auf den Flachdächern ist in Teilbereichen Blasenbildung an der Bitumenbahnendeckung sichtbar.

Haus 6

- An verschiedenen Wandflächen sind fachgerecht Tapezier- und Malerarbeiten durchzuführen.
- Die Warmwasserbereiter in den Teeküchen sind fachgerecht zu erneuern.
- Im Kellergeschoss sind baujahrsbedingte Feuchteschäden im Wandbereich sichtbar. (nachrichtlich)

Haus 7

- Es sind teilweise massive Feuchteschäden mit Schimmelpilzbefall an verschiedenen Wand- und Deckenflächen vorhanden, hier ist die Ursache fachgerecht zu bestimmen und die betroffenen Gewerke fachgerecht instand zu setzen.
- Die fehlenden Oberbodenbeläge sind fachgerecht zu ergänzen.
- Die geöffneten Wand- und Deckenbereiche sind fachgerecht zu verschließen sowie putz- und malermäßig instand zu setzen.

Haus 8

- Im Kellergeschoss sind, im Bereich des Altbaus, baujahrsbedingte Feuchteschäden im Außenwandbereich sichtbar.
- Eine WC-Spülung ist fachgerecht instand zu setzen.

Haus 10

- Im Kellergeschoss sind baujahrsbedingte Feuchteschäden sichtbar.
- An verschiedenen Wandflächen sind fachgerecht Tapezier- und Malerarbeiten durchzuführen.

Haus 11

- Im Kellergeschoss sind baujahrsbedingte Feuchteschäden sichtbar.
- An verschiedenen Wandflächen sind fachgerecht Malerarbeiten durchzuführen.
- Die einfachverglasten Holzfenster sind fachgerecht schreiner- und malermäßig instand zu setzen.

Haus 13

- Im Kellergeschoss sind baujahrsbedingte Feuchteschäden sichtbar.
- Es sind teilweise fachgerecht Tapezier- und Malerarbeiten an den Wandflächen durchzuführen.

Allgemein

- Die Fußgängerbrücke (Löwengang) ist fachgerecht instand zu setzen, hier sind Risse im Beton sichtbar.
- Die Garage neben dem Haus 10 sowie die Garagenanlage hinter dem Haus 11 ist dem dauernden Verfall preisgegeben und wird in der nachfolgenden Wertermittlung nicht mehr berücksichtigt. Nachfolgend werden an dieser Stelle nur Kosten für eine Sicherung des Garagengebäude berücksichtigt, um Gefahren für Dritte abzuwenden.

Zwischensumme Wert des Instandhaltungsrückstaus - ohne Obligo - 400.000,00 €

- Die Häuser 1 und 7 sind vollständig, bzw. teilweise einer Revitalisierung zu unterziehen, um hier überhaupt eine Marktfähigkeit zu erreichen. Die Revitalisierung bezieht sich auf die Fassadengestaltung (zum Teil), Boden-, Wand- und Deckengestaltung, Brandschutztüren und sonstige Türen sowie auf die technischen Versorgungseinrichtungen (Heizungs- und Sanitärinstallation, Elektro- und Kommunikationseinrichtungen). Hierbei werden nur der Umfang und die Maßnahmen berücksichtigt, welche zur Herstellung einer ersten Vermietbarkeit sowie Erreichung der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erforderlich sind. Die Kosten sind ein reiner Schätzwert und daher ohne Obligo.
- Das Haus 2 ist teilweise einer Revitalisierung zu unterziehen, um hier die Marktfähigkeit zu verbessern. Diese Revitalisierung bezieht sich zum Teil auf die Boden-, Wand- und Deckengestaltung, Brandschutztüren und sonstige Türen sowie auf die technischen Versorgungseinrichtungen (Heizungs- und Sanitärinstallation, Elektro- und Kommunikationseinrichtungen). Hierbei wird nur ein geringer Umfang und solche Maßnahmen berücksichtigt, die zu einer Verbesserung der Vermietbarkeit sowie Erreichung der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erforderlich sind. Die Kosten sind ein reiner Schätzwert und daher ohne Obligo.

In dem nachfolgenden Schätzwert für die Kosten zur Revitalisierung der Häuser 1, 2 und Nr. 7 wurden die anteilig geschätzten Kosten des Instandhaltungsaufwands bereits berücksichtigt. Der Wert der geschätzten Kosten für die Revitalisierung der Häuser 1, 2 und Nr. 7 - ohne Obligo – wird daher auf 1.000.000,00 € geschätzt.

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 **1.400.000,00 € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

Aufgrund des erheblichen Instandhaltungsrückstaus sowie der notwendigen Revitalisierung der Häuser Nr. 1 und Nr. 7, zur Erlangung einer entsprechenden Marktfähigkeit, ist davon auszugehen, dass für eine zeitnahe Durchführung ein wirtschaftlicher

Handlungsbedarf vorliegt, da analog zur Beseitigung dieses Instandhaltungsrückstaus/dieser Revitalisierung die Möglichkeit besteht, eine Miete zu erzielen.

Es wird daher in der nachfolgenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass aufgrund des Leerstands der zu bewertenden Häuser Nr. 1 und Nr. 7 sowie des allgemeinen baulichen Zustands und des Erscheinungsbilds des Gesamtobjekts, die Durchführung der Maßnahmen sehr zeitnah erfolgt, um hierdurch die Marktfähigkeit und Attraktivität des Gesamtobjekts wiederherzustellen. Deshalb wird nachfolgend davon ausgegangen, dass die Arbeiten, die zur Beseitigung des o. g. Instandhaltungsrückstaus/der o. g. Revitalisierung notwendig sind, unter Berücksichtigung ihres Umfangs nach ca. eineinhalb Jahren überwiegend abgeschlossen sind. Der hieraus resultierende Mietausfall wird nachfolgend unter Punkt 4.1.2 ermittelt. Das etwaig verbleibende Risiko, dass die Behebung des o. g. Instandhaltungsrückstaus/der o. g. Revitalisierung aus unabsehbaren Gründen trotzdem länger dauern könnte, wird nachfolgend beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes mitberücksichtigt.

In Bezug auf das Haus 2 wird davon ausgegangen, dass aufgrund des teilweisen Leerstands, sowie des allgemeinen baulichen Zustands und des Erscheinungsbilds des Gesamtobjekts, die Durchführung der Maßnahmen ebenfalls sehr zeitnah und in einvernehmlicher Rücksprache mit den Mietern im Objekt erfolgt, um hierdurch die Marktfähigkeit und Attraktivität des Gesamtobjekts zu steigern. Deshalb wird nachfolgend davon ausgegangen, dass die Arbeiten, die zur Beseitigung des o. g. Instandhaltungsrückstaus/der o. g. Revitalisierung notwendig sind und unter Berücksichtigung ihres Umfangs nach ca. einem Jahr überwiegend abgeschlossen sind, sofern alle Mietflächen frei zugänglich sind. Der hieraus resultierende Mietausfall wird daher über einen fiktiven Zeitrahmen von einem Jahr berechnet, welcher hierbei einen fiktiven Zeitraum darstellt, da die notwendigen Arbeiten aufgrund der bestehenden Mietverträge nicht parallel im gesamten Objekt gleichzeitig ausgeführt werden können, sondern nur Zug um Zug. Der fiktive Ansatz von einem Jahr dient daher, um den zu erwartenden Mietausfall finanzmathematisch darzustellen. In Bezug auf die Höhe des Mietausfalls wird von dem hälftigen Jahresmietwert ausgegangen. Das etwaig verbleibende Risiko, dass die Behebung des o. g. Instandhaltungsrückstaus/der o. g. Revitalisierung aus unabsehbaren Gründen trotzdem länger dauern könnte, wird nachfolgend beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes mitberücksichtigt.

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 durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück mit neun Gebäuden (Haus 1 Baujahr unbekannt, Haus 2 Baujahr 1971/1972, Haus 3 Baujahr 1985/1986, Haus 4 Baujahr 1990/1991, Haus 6 Baujahr unbekannt, Haus 7 Baujahr unbekannt, Haus 9 Baujahr unbekannt, Haus 10 Baujahr 1949, Haus 11 Baujahr 1937) und einer unter Denkmalschutz stehenden, ehemaligen Villa mit Büro-, Tagungs- und Seminarräumen (Haus 8 Ursprungsbaujahr 1875) mit der angrenzenden Kantine (Casino Baujahr 1992), einem Energiehaus (Haus 20), ein Transformatorenhaus (Haus 28), eine Fernsprechzentrale (Haus 18), drei Pfortnerhäuser (Haus 12 Baujahr 1992, Haus 13 Baujahr 1936 und Haus 21 Baujahr 1999) sowie zehn Parkplätzen (P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P10, P11, P13) mit insgesamt ca. 535 Stellplätzen.

Das unter Denkmalschutz stehende Haus 8 wurde bis zuletzt als Vorstandsgebäude genutzt, es ist daher regelmäßig modernisiert und instandgehalten worden und befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand. An den restlichen Gebäuden sind in den letzten Jahren, soweit augenscheinlich erkennbar, keine Modernisierungen, die der o. g. Definition entsprechen, durchgeführt worden. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen

Anlagen und unter Berücksichtigung der Durchführung einer durchgreifenden Revitalisierung der Bürogebäude wird den zu bewertenden Objekten, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt:

Haus 1	25 Jahre
Haus 2	30 Jahre
Haus 4	30 Jahre
Haus 6	20 Jahre
Haus 7	30 Jahre
Haus 8	30 Jahre
Haus 9	25 Jahre
Haus 10	20 Jahre
Haus 11	20 Jahre
Haus 13	20 Jahre

Für die Häuser, in denen die Gebäudetechnik oder Versorgungstechnik (Haus 18, Haus 20, Haus 28) untergebracht ist, wird keine separate wirtschaftliche Restnutzungsdauer ausgewiesen. Ebenso wird für das Haus 12 und Haus 21 (beides Pfortnerhäuser) keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ausgewiesen, da diese Häuser, im Gegensatz zum Haus 13, keiner alternativen Nutzung (Drittverwendung) zugeführt werden können.

3.5 Flächenermittlung:

Die Flächen wurden mir seitens des Verwalters als Zusammenstellung zur Verfügung gestellt und von mir anhand der vorliegenden Bauzeichnungen teilweise örtlich überprüft. Die zu bewertenden Objekte (Haus 1, Haus 2, Haus 4, Haus 6, Haus 7, Haus 8, Haus 9, Haus 10, Haus 11 und Haus 13) haben insgesamt eine Nutz-, Lager und Verkehrsfläche von rund 31.161 m² (Summe Flächen UG 3.168 m²; Summe Flächen ab EG 27.993 m²), ohne Technikflächen. Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Gebäude:	Nutzfläche/ Büro- und Sozialfläche	Lagerfläche	Verkehrs- fläche	Gesamt
Haus 1:				
ab Erdgeschoss	3.882,70 m ²		1.404,16 m ²	rd. 5.287 m ²
Untergeschoss	195,78 m ²	646,23 m ²	359,62 m ²	rd. 1.202 m ²
Haus 2:				
ab Erdgeschoss	3.638,09 m ²		806,22 m ²	rd. 4.444 m ²
Haus 4:				
ab Erdgeschoss	10.911,90 m ²		2.997,27 m ²	rd. 13.909 m ²
Untergeschoss		566,17 m ²	239,72 m ²	rd. 806 m ²
Haus 6:				
Erd-, Obergeschoss	741,74 m ²		103,49 m ²	rd. 845 m ²
Untergeschoss	20,31	151,49 m ²	16,00 m ²	rd. 188 m ²
Haus 7:				
Erd-, Obergeschoss	602,12 m ²		108,44 m ²	rd. 711 m ²
Haus 8:				
ab Erdgeschoss	1.586,50 m ²	25,90 m ²	157,77 m ²	rd. 1.770 m ²
Untergeschoss	119,93 m ²	446,65 m ²	233,81 m ²	rd. 800 m ²
Haus 9:				
Erdgeschoss	335,56 m ²		37,02 m ²	rd. 373 m ²

Haus 10:

Erd-, Obergeschoss	130,37 m ²		19,98 m ²	rd. 150 m ²
Untergeschoss		50,21 m ²	6,65 m ²	rd. 57 m ²

Haus 11:

ab Erdgeschoss	349,58 m ²	3,02 m ²	83,92 m ²	rd. 437 m ²
Untergeschoss		65,74 m ²	18,39 m ²	rd. 84 m ²

Haus 13:

Erdgeschoss	63,53 m ²		3,23 m ²	rd. 67 m ²
Untergeschoss		30,99 m ²		rd. 31 m ²

Die ausgewiesenen Nutz- und Lagerflächen sowie Verkehrsflächen beinhalten jeweils die Fläche, die in den zu bewertenden Häusern als selbständige Mietfläche theoretisch vermietbar wäre. In Bezug auf das Haus 2 bedeutet dies, dass die Flächen je Flügel (ab dem Treppenhausflur gesehen) als eine Mieteinheit angesehen werden. Die über die Treppenhausfläche zugänglichen WCs, Teeküchen und Putzmittelräume wurden jeweils einem Flügel gedanklich zugeordnet. Die Allgemeinflächen/gemeinschaftlich genutzte Flächen wie das Treppenhaus, über das die einzelnen Mieteinheiten erreichbar sind, wurden hierbei flächenmäßig außer Acht gelassen. Gleiches gilt auch für das Haus 4. In Bezug auf Objekte wie zum Beispiel das Haus 9, wurde davon ausgegangen, dass diese Objekte vollständig an einen Mieter vermietet werden und sich somit kleine Allgemeinflächen/gemeinschaftlich genutzte Flächen ergeben.

Die Flächen des Häuser 18, 20 und 28 beinhalten keine Mietflächen, da hier die technischen Versorgungseinrichtungen (Elektro, Telekommunikation, EDV, etc.), zur Versorgung der vermietbaren Gebäude, untergebracht sind und als sonstige Nutzungsfläche anzusehen ist. Ebenso stellt das Haus 21 und Haus 12 als Pfortnerhäuschen keine Mietfläche dar. Vom Unterzeichner werden diese Gebäude aber als Sondermietobjekt eingestuft, so dass diese Flächen zur technischen Funktionsfläche (Technikfläche) hinzugerechnet wird, welche sich insgesamt in Bezug auf die zu bewertenden Objekte auf dem zu bewertenden Gesamtgrundstück vorgehalten werden muss.

Die Nutzfläche für die offenen Kraftfahrzeugabstellplätze der Parkplätze wird hier nicht separat als Nutzfläche ausgewiesen, sondern entsprechend ihrer Anzahl (Stückzahl) nachfolgend in der Ertragswertermittlung berücksichtigt. Laut vorliegenden Unterlagen sollen ca. 535 PKW-Stellplätze auf den zehn Parkplätzen (P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P10, P11, P13) der hier zu bewertenden Flurstücke vorhanden sein. Diese wurden nicht örtlich abgezählt, so dass spätere Abweichungen mit den Gegebenheiten vor Ort nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Die Fläche von Haus 2 ist ohne die Fläche des Verbindungstrakts ausgewiesen worden, da diese Fläche dem Haus 3, auf Grund der Baulast Nr. 043/22, zugeordnet wird. Eine Bewirtschaftung der Fläche des Verbindungstrakts kann nur im Zuge mit der zukünftigen Nutzung des Hauses 3 erfolgen.

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 2016) 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 Wertermittlungstichtag. 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 Wertermittlungstichtag. 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 Grundstückswerte in der Stadt Herne keine Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die des bewertenden Objekts 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 hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück, welches primär mit Bürogebäuden bebaut ist [zehn Gebäude (Haus 1, Haus 2, Haus 3, Haus 4, Haus 6, Haus 7, Haus 8 mit Casino, Haus 9, Haus 10 und Haus 11), ein Energiehaus (Haus 20), ein Transformatorenhaus (Haus 28), eine Fernsprechzentrale (Haus 18), drei Pfortnerhäuser (Haus 12, Haus 13 und Haus 21) sowie zehn Parkplätzen (P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P10, P11, P13)].

Entsprechend den Marktgepflogenheiten ist dies eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie, welche auf Basis des Ertrags- und des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens lag dem Unterzeichner, auf entsprechende Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne, keine entsprechende Anzahl von Vergleichskauf-fällen vor. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die in den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Städten Bochum und Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssätze vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des 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 zum Wertermittlungstichtag. Aus Datenschutzgründen können nachfolgend keine Namen der Mieter genannt werden. In den Häusern 2 und Haus 4, in denen mehrere Mieter vorhanden sind, werden die Mieter nummerisch aufgezählt. Die Häuser sind zurzeit wie folgt vermietet:

Haus 1

Das Haus 1 steht derzeit leer und ist unvermietet.

Für die Antennenanlage (Funkstation mit Anschluss an das öffentliche/ private Versorgungsnetz für den Betrieb eines Telekommunikationsnetzes) auf dem Dach wird eine monatliche Miete in Höhe von 400,00 € (inkl. Neben- und Betriebskosten), zzgl. einer Energiekostenvorauszahlung in Höhe von 150,00 €/Monat, gezahlt. Das Mietverhältnis begann, laut vorliegendem Mietvertrag, am 01.05.2021 und läuft auf unbestimmte Zeit, mit einer Kündigungsfrist von 24 Monaten zum Ende eines jeden Monats. Die ordentliche Kündigung ist erstmals mit Wirkung zum 31.12.2031 möglich. Die Miete ist wertgesichert und kann monatlich angepasst werden, sofern sich der VPI (Stand Mai 2021) um mehr als 10,0 % nach oben oder unten verändert. Die Mietanpassung erfolgt auf Verlangen der jeweiligen Vertragspartei. Zum Wertermittlungstichtag wäre somit eine theoretische Miete in Höhe von 455,20 € möglich.

Haus 2

Das Haus 2 ist zum Wertermittlungstichtag zum Teil vermietet. Insgesamt sind sechs Mieter im Objekt, die teilweise Mietflächen auf unterschiedlichen Geschossebenen angemietet haben. Der Leerstand umfasst zum Wertermittlungstichtag eine Fläche von rund 1.731 m².

Die Mieterin 1 hat eine Mietfläche im EG von 135 m² gemietet und nutzt diese als Bürofläche. Das Mietverhältnis begann am 01.01.2020 und hat eine Festmietzeit von 4 Jahren, bis zum 31.12.2023. Danach verlängert sich der Mietvertrag jeweils um ein Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von 6 Monaten zu Jahresende gekündigt wird. Die Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 972,00 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung.

Dies entspricht in Bezug auf die Mietfläche einer monatlichen Miete von 7,20 €/m². Die Miete ist wertgesichert und kann monatlich angepasst werden, sofern sich der VPI um mehr als 7,5 % nach oben oder unten verändert. Die Mietanpassung erfolgt automatisch. Zum Wertermittlungsstichtag wäre somit eine theoretische Miete in Höhe von 8,41 €/m² möglich.

Die Mieterin 2 hat eine Mietfläche im EG von 38 m² als Lagerfläche und im 5.OG von 187,04 m² als Bürofläche gemietet. Das Mietverhältnis begann am 01.10.2019 und hat eine Festmietzeit von 2 Jahren, bis zum 30.09.2021. Die Mieterin hat danach das Optionsrecht, die Mietzeit einmalig, um ein weiteres Jahr zu verlängern. Danach verlängert sich der Mietvertrag jeweils um ein Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von 9 Monaten zu Jahresende gekündigt wird. Die Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 1.683,36 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung für die Bürofläche und 152,28 € für die Lagerfläche. Dies entspricht in Bezug auf die Lager-Mietfläche einer monatlichen Miete von 4,01 €/m² und auf die Büro-Mietfläche einer monatlichen Miete von 9,00 €/m². Die Miete ist wertgesichert und kann monatlich angepasst werden, sofern sich der VPI um mehr als 7,5 % nach oben oder unten verändert. Die Mietanpassung erfolgt automatisch. Zum Wertermittlungsstichtag wäre somit eine theoretische Büro-Miete in Höhe von 10,47 €/m² und eine Lager-Miete in Höhe von 4,66 €/m² möglich.

Der Mietvertrag der Mieterin 3 liegt mir nicht vor. Die Mieterin 3 hat, laut Unterlagen des Verwalters, eine Mietfläche im 1.OG von 359,48 m² gemietet und nutzt diese als Bürofläche. Das Mietverhältnis begann am 01.12.2022 und hat eine Festmietzeit von 3 Jahren, bis zum 30.11.2025. Danach verlängert sich der Mietvertrag jeweils um ein Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von 6 Monaten zu Jahresende gekündigt wird. Die Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 2.696,10 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung. Dies entspricht in Bezug auf die Mietfläche einer monatlichen Miete von 7,50 €/m². Die Miete ist, nach mir vorliegenden Unterlagen, nicht wertgesichert.

Der Mietvertrag der Mieterin 4 liegt mir nicht vor. Die Mieterin 4 hat, laut Unterlagen des Verwalters, eine Mietfläche im 3.OG und 4.OG von 1.540,00 m² gemietet und nutzt diese als Bürofläche. Das Mietverhältnis begann am 01.04.2019 und hat eine Festmietzeit von 4 Jahren, bis zum 31.12.2023. Verlängerungsoptionen sind mir nicht be-

kannt. Die Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 10.780,00 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung. Dies entspricht in Bezug auf die Mietfläche einer monatlichen Miete von 7,00 €/m². Die Miete ist über eine Staffelfvereinbarung wertgesichert. Ob eine Anpassung zum Wertermittlungstichtag möglich ist, ist mir nicht bekannt, da mir der Mietvertrag nicht vorliegt.

Die Mieterin 5 hat eine Mietfläche im 5.OG von 70,88 m² gemietet und nutzt diese als Bürofläche. Das Mietverhältnis begann am 01.01.2021 und hat eine Festmietzeit von 3 Jahren, bis zum 30.09.2024. Die Mieterin hat danach das Optionsrecht, die Mietzeit zweimalig, um drei weitere Jahre, zu verlängern. Danach verlängert sich der Mietvertrag jeweils um ein Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von 6 Monaten zu Jahresende gekündigt wird. Die Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 659,00 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung. Dies entspricht in Bezug auf die Mietfläche einer monatlichen Miete von 9,30 €/m². Die Miete ist wertgesichert und kann monatlich angepasst werden, sofern sich der VPI um mehr als 10 % nach oben oder unten verändert. Die Mietanpassung erfolgt automatisch. Zum Wertermittlungstichtag wäre somit eine theoretische Miete in Höhe von 10,27 €/m² möglich.

Die Mieterin 6 hat eine Mietfläche im 5.OG von 285 m² gemietet und nutzt diese als Bürofläche. Das Mietverhältnis begann am 01.11.2019 und hat eine Festmietzeit von 3 Jahren, bis zum 31.10.2022. Danach verlängert sich der Mietvertrag, gilt aber nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert. Die Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 2.721,75 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung. Dies entspricht in Bezug auf die Mietfläche einer monatlichen Miete von 9,55 €/m². Die Miete ist wertgesichert und kann monatlich angepasst werden, sofern sich der VPI um mehr als 7,5 % nach oben oder unten verändert. Die Mietanpassung erfolgt automatisch. Zum Wertermittlungstichtag wäre somit eine theoretische Miete in Höhe von 11,11 €/m² möglich.

Haus 3

Das Haus 3 befindet sich im Rohbau und ist unvermietet. Das Objekt befindet sich derzeit in einem nicht vermietbaren Zustand.

Für die Antennenanlage auf dem Dach wird eine jährliche Miete in Höhe von 6.862,52 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung gezahlt. In Bezug auf den 4. Nachtrag zum Mietvertrag vom 10.08.2020, wurde eine Festmietzeit von 5 Jahren bis zum

31.05.2025 vereinbart. Danach hat der Mieter ein Optionsrecht auf eine dreimalige Verlängerung der Mietzeit um 5 Jahre. Sofern das Optionsrecht nicht ausgeübt wird, verlängert sich der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, mit einer Kündigungsfrist von 24 Monaten.

Haus 4

Das Haus 4 ist zum Wertermittlungsstichtag zum Teil vermietet. Insgesamt sind 9 Mieter im Objekt, die teilweise Mietflächen auf unterschiedlichen Geschossebenen angemietet haben. Der Leerstand umfasst zum Wertermittlungsstichtag eine Fläche von rund 4.578 m².

Die Mieterin 1 hat eine Mietfläche im EG von 71,68 m² als Lagerfläche und von 796,00 m² als Bürofläche gemietet. Das Mietverhältnis begann am 01.10.2019 und hat eine Festmietzeit von 5 Jahren, bis zum 30.09.2024. Die Mieterin hat danach das Optionsrecht, die Mietzeit einmalig, um weitere 5 Jahre, zu verlängern. Danach verlängert sich der Mietvertrag jeweils um ein Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von 9 Monaten zu Jahresende gekündigt wird. Die Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 7.323,20 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung für die Bürofläche und 215,00 € für die Lagerfläche. Dies entspricht in Bezug auf die Lager-Mietfläche einer monatlichen Miete von 2,00 €/m² und auf die Büro-Mietfläche einer monatlichen Miete von 9,20 €/m². Die Miete ist wertgesichert und kann monatlich angepasst werden, sofern sich der VPI um mehr als 10 % nach oben oder unten verändert. Die Mietanpassung erfolgt automatisch. Zum Wertermittlungsstichtag wäre somit eine theoretische Büro-Miete in Höhe von 10,13 €/m² und eine Lager-Miete in Höhe von 3,31 €/m² möglich.

Die Mieterin 2 hat eine Mietfläche im EG von 67,00 m² als Lagerfläche und das gesamte 5.OG mit 1.874,37 m² Bürofläche gemietet. Das Mietverhältnis begann am 01.03.2020 und hat eine Festmietzeit von 15 Jahren, bis zum 28.02.2035. Die Mieterin hat danach das Optionsrecht, die Mietzeit einmalig, um weitere 5 Jahre zu verlängern. Danach kann sich der Mietvertrag, auf Wunsch der Mieterin, in ein unbefristetes Mietverhältnis wandeln. Die Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 21.555,14 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung für die Bürofläche, inklusive der Lagerfläche. Dies entspricht in Bezug auf die Gesamt-Mietfläche einer monatlichen Miete von 11,10 €/m². Die Miete

ist nicht wertgesichert. Zum Wertermittlungsstichtag wird eine Gesamt-Miete in Höhe von 12,92 €/m² gezahlt. Die Mietzahlung für die Lagerfläche ist gleichgeblieben.

Die Mieterin 3 hat eine Mietfläche im EG von 78,66 m² als Lagerfläche und im 3.OG von 864,00 m² als Bürofläche gemietet. Das Mietverhältnis begann am 01.11.2021 und hat eine Festmietzeit von 3 Jahren, bis zum 31.10.2024. Die Mieterin hat danach das Optionsrecht, die Mietzeit zweimalig, um weitere 3 Jahre zu verlängern. Danach verlängert sich der Mietvertrag jeweils um ein Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von 9 Monaten zu Jahresende gekündigt wird. Die Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 8.294,40 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung für die Bürofläche und 353,97 € für die Lagerfläche. Dies entspricht in Bezug auf die Lager-Mietfläche einer monatlichen Miete von 4,50 €/m² und auf die Büro-Mietfläche einer monatlichen Miete von 9,60 €/m². Die Miete ist nicht wertgesichert. Zum Wertermittlungsstichtag wird aber eine Büro-Miete in Höhe von 10,70 €/m² gezahlt. Die Mietzahlung für die Lagerfläche ist gleichgeblieben.

Die Mieterin 4 hat eine Mietfläche im EG von 627 m² gemietet und nutzt diese als Bürofläche. Das Mietverhältnis begann am 01.01.2020 und hat eine Festmietzeit von 2 Jahren, bis zum 31.12.2022. Danach wandelt sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und ist mit einer Frist von 3 Monaten zu Monatsende kündbar. Die Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 3.521,00 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung. Dies entspricht in Bezug auf die Mietfläche einer monatlichen Miete von 5,62 €/m². Die Miete ist wertgesichert und kann monatlich angepasst werden, sofern sich der VPI um mehr als 7,5 % nach oben oder unten verändert. Die Mietanpassung erfolgt automatisch. Zum Wertermittlungsstichtag wäre somit eine theoretische Miete in Höhe von 8,16 €/m² möglich.

Die Mieterin 5 hat eine Mietfläche im EG und dem gesamten 1.OG von 2.880 m² gemietet und nutzt diese als Bürofläche. Das Mietverhältnis begann am 01.08.2021 und hat eine Festmietzeit bis zum 31.05.2023. Die Mieterin hat danach das Optionsrecht, die Mietzeit zweimalig, um weitere 3 Monate zu verlängern. Danach wandelt sich der Mietvertrag in ein unbefristetes Mietverhältnis und kann mit einer Frist von 6 Monaten zu Monatsende gekündigt werden. Die Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 23.048,00 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung. Dies entspricht in Bezug auf die

Mietfläche einer monatlichen Miete von 8,00 €/m². Die Miete ist nicht wertgesichert und das Mietverhältnis war zum Wertermittlungsstichtag bereits gekündigt.

Die Mieterin 6 hat eine Mietfläche im 4.OG von 1.274 m² gemietet und nutzt diese als Bürofläche. Das Mietverhältnis begann am 30.05.2020 und hat eine Festmietzeit von 10 Jahren, bis zum 31.04.2030. Die Mieterin hat danach das Optionsrecht, die Mietzeit einmalig, um weitere 5 Jahre zu verlängern. Danach verlängert sich der Mietvertrag jeweils um ein Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von 9 Monaten zu Monatsende gekündigt wird. Die Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 9.922,70 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung. Dies entspricht in Bezug auf die Mietfläche einer monatlichen Miete von 7,79 €/m². Die Miete ist wertgesichert und kann monatlich angepasst werden, sofern sich der VPI um mehr als 7,5 % nach oben oder unten verändert. Die Mietanpassung erfolgt automatisch. Zum Wertermittlungsstichtag wäre somit eine theoretische Miete in Höhe von 9,05 €/m² möglich.

Die Mieterin 7 hat eine Mietfläche im 6.OG von 291,63 m² gemietet und nutzt diese als Bürofläche. Das Mietverhältnis begann am 01.07.2020 und hat eine Festmietzeit von 4 Jahren, bis zum 31.12.2023. Danach verlängert sich der Mietvertrag jeweils um ein Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von 6 Monaten zu Jahresende gekündigt wird. Die Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 1.458,15 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung. Dies entspricht in Bezug auf die Mietfläche einer monatlichen Miete von 5,00 €/m². Die Miete ist wertgesichert und kann monatlich angepasst werden, sofern sich der VPI um mehr als 7,5 % nach oben oder unten verändert. Die Mietanpassung erfolgt automatisch. Zum Wertermittlungsstichtag wäre somit eine theoretische Miete in Höhe von 5,85 €/m² möglich.

Die Mieterin 8 hat eine Mietfläche im 6.OG von 324 m² gemietet und nutzt diese als Bürofläche. Das Mietverhältnis begann am 06.02.2018 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das Mietverhältnis kann jederzeit mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden. Die Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag zum Wertermittlungsstichtag 2.720,58 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung. Dies entspricht in Bezug auf die Mietfläche einer monatlichen Miete von 8,40 €/m². Die Miete ist nicht wertgesichert. Zum Wertermittlungsstichtag wird aber nur eine Nettokaltmiete in Höhe von 1.944,00 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung gezahlt. Dies entspricht 6,00 €/m².

Die Mieterin 9 hat eine Mietfläche im 6.OG von 437 m² gemietet und nutzt diese als Bürofläche. Das Mietverhältnis begann am 01.01.2023 und hat eine Festmietzeit von 3 Jahren, bis zum 31.12.2025. Danach verlängert sich der Mietvertrag jeweils um ein Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt wird. Die Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 3.900,00 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung. Dies entspricht in Bezug auf die Mietfläche einer monatlichen Miete von 8,92 €/m². Die Miete ist über eine Staffel wertgesichert. Demnach erhöht sich die Nettokaltmiete laut Mietvertrag, ab 01.07.2024 auf 4.000,00 € monatlich und ab dem ab 01.01.2026 auf 4.100,00 € monatlich. Darüber hinaus sind keine Vereinbarungen getroffen worden.

Haus 6

Das Haus 6 steht derzeit leer und ist unvermietet. Das Objekt befindet sich in einem vermietbaren Zustand.

Haus 7

Das Haus 6 steht derzeit leer und ist unvermietet. Das Objekt befindet sich, auf Grund der vorgefundenen Bauschäden, in einem nicht vermietbaren Zustand.

Haus 8

Das Haus 8 ist zurzeit zum Teil an eine Cateringfirma vermietet. Die Mietfläche bezieht sich auf den Kantinenbereich (Casino), die Küche sowie die Lager- und Abstellräume im Untergeschoss. Die ehemalige Vorstandsvilla ist nicht vermietet. Der Mietvertrag wurde im Jahr 2019 abgeschlossen, mit einer Festmietzeit bis zum 31.12.2023. Danach verlängert sich der Mietvertrag jeweils um ein Jahr, wenn der Vertrag nicht mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt wird. Die aktuelle monatliche Miete zum Wertermittlungsstichtag beträgt 2.130,70 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung. Dies entspricht in Bezug auf die Mietfläche einer monatlichen Miete von 4,34 €/m². Die Miete ist nicht wertgesichert. Das Objekt befindet sich derzeit in einem sofort vermietbaren Zustand. Eine Mieterhöhung soll bisher nicht erfolgt sein.

Haus 9

Das Haus 9 ist derzeit vermietet. Ein schriftlicher Mietvertrag hat nicht vorgelegen. Laut Mitteilung der Verwaltung soll die monatliche Netto-Kaltmiete 2.235,48 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung betragen. Als Mietfläche wurde eine Fläche von 372,58 m² angegeben. Für Stellplätze soll eine monatliche Miete von 213,00 € gezahlt werden. Die Anzahl der Stellplätze ist unbekannt.

Haus 10

Das Haus 10 steht derzeit leer und ist unvermietet. Das Objekt befindet sich, bis auf den seitlichen Garagenanbau, in einem vermietbaren Zustand.

Haus 11

Das Haus 11 ist derzeit vermietet. Ein schriftlicher Mietvertrag hat vorgelegen. Der Mietvertrag wurde am 31.01.2019 abgeschlossen, mit einer Festmietzeit von zwei Jahren bis zum 31.01.2021. Auf Grund von Investitionen, die durch die Mieterin noch vorzunehmen sein sollen, wurde in dem Mietvertrag vom 31.01.2019 von Seiten des Vermieters ein Kündigungsverzicht bis zum 31.01.2029 ausgesprochen. Die Mieterin kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende kündigen, der Vermieter erst ab dem 31.01.2029. Die aktuelle monatliche Miete zum Wertermittlungstichtag beträgt 2.000,00 €. (netto), zzgl. Nebenkostenvorauszahlung. Dies entspricht in Bezug auf die vertraglich vereinbarte Mietfläche von 400 m² einer monatlichen Miete von 5,00 €/m². Die Miete ist nicht wertgesichert. Das Objekt befindet sich derzeit in einem sofort vermietbaren Zustand. Eine Mieterhöhung soll bisher nicht erfolgt sein.

Haus 13

Das Haus 13 steht derzeit leer und ist unvermietet. Das Objekt befindet sich in einem vermietbaren Zustand.

Da die Stadt Herne über keinen eigenen gewerblichen Mietspiegel verfügt, wird nachfolgend auf eine Auskunft der Wirtschaftsförderung der Stadt Herne verwiesen, welche über eine eigene Mietdatenbank über Büro- und Gewerbemieten im Stadtgebiet Herne verfügt. Die Auskunft aus der Datenbank, in Form von Vergleichsmieten, wurde für Bürogebäude, gestaffelt nach einer normalen oder mittleren Ausstattung, erteilt. Des Weiteren wurde diese Auskunft, durch eigene Mietwerte aus der Mietdatenbank des Unterzeichners, ergänzt.

	Lage	Baujahr	Ausstattung	Nutzfläche in m ²	Netto-Kalt- miete in €/m ²
1.	Baukau	2010 bis 2015	mittel	ab 1.000	12,00
2.	Baukau	unbekannt	mittel	ab 1.000	8,60
3.	Herne-Mitte	1960	einfach	1.224	6,00
4.	Herne-Mitte	1960 Revitali- sierung 2019	mittel	ab 1000	12,50 bis 14,50
5.	Herne-Mitte	1960 Revitali- sierung 2019	mittel	ab 1000	8,00
6.	Herne-Mitte	1960 Revitali- sierung 2019	mittel	ab 1000	7,50

Primär hängt der Mietpreis von der Lage- und Objektqualität ab. Der aus Vergleichsmieten abgeleitete Mittelwert beträgt rund 9,10 €/m², bei einer Standardabweichung von rund +/- 2,59 €/m². Somit resultieren typische Eckwerte in einer Größenordnung von 6,51 €/m² (unten) zu 11,69 €/m² (oben). Die Objekte der Stichprobe verfügen alle über eine Nutzfläche von mehr als 1.000 m².

Für die Büro- und Sozialflächen in den Untergeschossen (Kellergeschossen) wird der Mietansatz wie für die Lagerfläche berücksichtigt, da diese Räume alle Feuchtigkeitsprobleme haben und in der derzeitigen Form nicht als vollwertige Büro- und Sozialräume genutzt werden können. Auf Grund der Ursprungsbaujahre der hiervon betroffenen Gebäude und der vorgefundenen Bausubstanz, ist es aus sachverständiger Sicht

unwirtschaftlich, die Feuchtigkeitsproblematik durch bauliche Maßnahmen zu beheben, um so den Mietdifferenzbetrag über die angesetzte wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erzielen zu können.

Unter Berücksichtigung des BGB und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Herne sowie des überregionalen Immobilienmarkts für gewerblich genutzte Objekte, werden, aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts, der Größe, sowie der Ausstattung und der Beschaffenheit, folgende monatliche Nettokaltmieten als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht, die sich wie folgt ergeben:

Lage:	Nutzfläche:	Nettokaltmiete:	
		[€/m²]	[€/Monat]
Haus 1			
Fläche ab Erdgeschoss	5.287 m²	3,25	17.182,75
Fläche im Untergeschoss	1.202 m²	1,00	<u>1.202,00</u>
			18.384,75
Haus 2			
Fläche ab Erdgeschoss	4.444 m²	8,00	35.552,00
Haus 4			
Fläche ab Erdgeschoss	13.909 m²	9,25	128.658,25
Fläche im Untergeschoss	806 m²	2,00	<u>1.612,00</u>
			130.270,25
Haus 6			
Fläche ab Erdgeschoss	845 m²	6,25	5.281,25
Fläche im Untergeschoss	188 m²	1,00	<u>188,00</u>
			5.469,25
Haus 7			
Fläche ab Erdgeschoss	711 m²	7,00	4.977,00
Haus 8			
Fläche ab Erdgeschoss	1.770 m²	5,00	8.850,00
Fläche im Untergeschoss	800 m²	1,00	<u>800,00</u>
			9.650,00

Haus 9

Fläche Erdgeschoss	373 m ²	6,25	2.331,25
--------------------	--------------------	------	----------

Haus 10

Fläche ab Erdgeschoss	150 m ²	6,00	900,00
Fläche im Untergeschoss	57 m ²	1,00	<u>57,00</u>
			957,00

Haus 11

Fläche ab Erdgeschoss	437 m ²	5,50	2.403,50
Fläche im Untergeschoss	84 m ²	1,00	<u>84,00</u>
			2.487,50

Haus 13

Fläche Erdgeschoss	67 m ²	6,00	402,00
Fläche im Untergeschoss	31 m ²	1,00	<u>31,00</u>
			433,00

Zwischensumme:			210.512,00
----------------	--	--	------------

		[€/Stück]	[€/Monat]
PKW-Stellplätze	535 Stück	40,00	21.400,00
Gesamtsumme		rd.	231.912,00

Für die Häuser 8, 9 und 11 wird nachfolgend kein separater Mietminderertrag ausgewiesen, da die Mieten zum einen angepasst werden können und zum anderen die Mietdifferenz bei diesen Häusern zu gering sind, um einen Einfluss auf den Verkehrswert zu haben.

Für das Haus 2 beträgt die zum Wertermittlungsstichtag erzielte Durchschnittsmiete der vermieteten Flächen, laut vorliegenden Unterlagen, 7,59 je m². Dieser Wert beinhaltet auch die Nutzung eines Teils des Erdgeschosses als Lagerfläche, bei einer Miete von 4,66 €/m². Die Durchschnittsmiete, in Bezug auf die reine Büronutzung, beläuft sich auf 7,63 €/m². Da die Mietverträge wertgesichert (Indexmietverträge und Staffelmietverträge) sind und die Mietdifferenz in Höhe von 0,37 €/m² in Bezug auf die

geschätzte, marktüblich und vorausschauend erzielbare Miete in Höhe von 8,00 €/m² sehr gering ist, wird nachfolgend weder ein Mietminderertrag noch ein Mietmehrertrag (Overrent/ Underrent) berücksichtigt. Ein etwaiges Restrisiko wird nachfolgend bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Für das Haus 4 beträgt die zum Wertermittlungsstichtag erzielte Durchschnittsmiete der vermieteten Flächen, laut vorliegenden Unterlagen, 8,99 je m². In diesem Wert ist jedoch das Mietverhältnis mit der Mieterin 2 nicht berücksichtigt worden.

Da die Mietverträge überwiegend wertgesichert (Indexmietverträge und Staffelmietverträge) sind und die Mietdifferenz in Höhe von 0,26 €/m² in Bezug auf die geschätzte, marktüblich und vorausschauend erzielbare Miete in Höhe von 9,25 €/m² vernachlässigbar gering ist, wird nachfolgend für bestehende Mietverhältnisse der Mieter 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 weder ein Mietminderertrag noch ein Mietmehrertrag (Overrent/ Underrent) berücksichtigt. Ein etwaiges Restrisiko wird nachfolgend bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

In Bezug auf den Mieter 2 wird nachfolgend ein Mietmehrertrag (Overrent) über die vertraglich vereinbarte Festmietzeit bis zum 28.02.2035 (rund 12 Jahre) berücksichtigt. Die Mietfläche der Mieterin 2 unterscheidet sich ausdrücklich von den restlichen Mietflächen auf dem gesamten Grundstück. Die Mietfläche wurde speziell für die Mieterin hergerichtet und erfüllt die Ansprüche und neusten Standards (sogenannte Bürofläche 2.0). Die Ausstattung und Beschaffenheit können als gehoben bezeichnet werden. Bei einer Mietdifferenz von 3,67 €/m² und einer Mietfläche von 1.941,37 m² ergibt sich ein Mietmehrertrag pro Jahr in Höhe von rund 85.498,00 €. Bei einer Laufzeit von 12 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 7,25 % ergibt sich ein Kapitalisierungsfaktor von 7,84.

Die monatlichen Zahlungen für die Mobilfunkmasten auf dem Dach von Haus 1 und Haus 3 werden ebenfalls berücksichtigt.

Die jährliche Zahlung für das Haus 1 beträgt laut vorliegendem Mietvertrag, rund 4.800,00 €/Jahr (netto, inkl. Neben- und Betriebskosten). Zum Wertermittlungsstichtag könnte die Miete, entsprechend der Wertsicherungsklausel, auf 5.462,40 €/Jahr (netto, inkl. Neben- und Betriebskosten) angepasst werden. Diese zusätzlichen Einnahmen werden, unter Berücksichtigung des Risikos des Untergangs durch den technologi-

schen Fortschritt sowie der mietvertraglichen Laufzeit (ordentliche Kündigung ist erstmals mit Wirkung zum 31.12.2031 möglich), nachfolgend nur für einen Zeitraum von 8 Jahren als zusätzliche Mehreinnahmen berücksichtigt. Bei einer geschätzten Nutzungsdauer von 8 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 7,25 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 5,91.

Diese beträgt für das Haus 3, laut vorliegendem Mietvertrag, rund 6.862,52 €/Jahr (netto). Diese zusätzlichen Einnahmen werden, unter Berücksichtigung des Risikos des Untergangs durch den technologischen Fortschritt sowie der mietvertraglichen Laufzeit und der dreimaligen Option auf Verlängerung, nachfolgend nur für einen Zeitraum von 17 Jahren als zusätzliche Mehreinnahmen berücksichtigt. Bei einer geschätzten Nutzungsdauer von 17 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 7,25 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 9,60.

Auf Grund der unterschiedlichen Restnutzungsdauern der einzelnen Häuser, wird nachfolgend das Vervielfältiger Differenzwertverfahren angewandt. Der Rohertragsanteil der Häuser 2, 4, 7 und der Parkplätze beträgt 82,88 %, der Rohertragsanteil der Häuser 1 und 9 beträgt 8,93 % und der Rohertragsanteil der Häuser 6, 10, 11 und 13 beträgt 8,19 %, in Bezug auf den Gesamt-Jahresrohertrag.

4.1.2 Mietminderertrag:

Zu dem Haus 3 gehören 55 PKW-Stellplätze, welche derzeit nicht genutzt werden können, da hier Abbruchmaterialien lagern. Da sich das Haus 3 zurzeit im Rohbauzustand befindet, wird nachfolgend davon ausgegangen, dass dieser Umstand durch einen neuen Eigentümer innerhalb eines Zeitraums von 7 Jahren behoben wird. Für diesen Zeitraum sind aus sachverständiger Sicht die 55 PKW-Stellplätze voraussichtlich nicht nutzbar, da über diese Fläche der Baustellenverkehr abgewickelt werden muss. Nachfolgend wird daher ein Mietminderertrag für diese 55 PKW-Stellplätze in der nachfolgenden Ertragswertberechnung, über einen Zeitraum von 7 Jahren, berücksichtigt. Es ergibt sich somit ein Mietminderertrag, in Höhe von:

$55 \text{ PKW-Stellplätze} \times 40,00 \text{ €/Stellplatz} = 2.200,00 \text{ €/Monat}$

$2.200,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 26.400,00 \text{ €/Jahr}$

Wie bereits unter Punkt 3.3 beschrieben, wird in der nachfolgenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass aufgrund des Leerstands der Häuser 1 und 7, sowie des allgemeinen baulichen Zustands und Erscheinungsbilds der Häuser 1 und 7, die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus sowie der Revitalisierung sehr zeitnah und in einvernehmlicher Rücksprache mit den weiteren Mietern der anderen Gebäude, erfolgt, um hierdurch die Marktfähigkeit und Attraktivität des Gesamtobjekts wiederherzustellen. Es wird davon ausgegangen, dass die Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus, unter Berücksichtigung ihres Umfangs, nach ca. eineinhalb Jahren überwiegend abgeschlossen sind. Der sich hieraus resultierende 1,5-jährige Mietausfall, wird unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 7,25 % über diesen Zeitraum kapitalisiert. Es ergibt sich somit ein Kapitalisierungsfaktor von 1,37.

Für das Haus 2 ergibt sich, bei einem fiktiven einjährigen Mietausfall und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 7,25 %, ein Kapitalisierungsfaktor von 0,93.

Das etwaig verbleibende Risiko, dass die Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie die Revitalisierung bei den Häusern 1, 2 und 7, aus unabsehbaren Gründen, trotzdem länger dauern könnte oder in Bezug auf die Gesamtanlage Mietincentives angeboten werden müssen, wird nachfolgend beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

4.1.3 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:

Flächen ab EG	13,50 €/m ² /Anno
Flächen UG	4,05 €/m ² /Anno
Stellplätze	102,00 €/Stück/Anno

Verwaltungskosten:

Gewerbe/Stellplätze	3,0 % des Jahresrohertrags
---------------------	----------------------------

Mietausfallwagnis:

Gewerbe/Stellplätze	5,0 % des Jahresrohertrags
---------------------	----------------------------

4.1.4 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 keine Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV für Büroobjekte oder gewerblich genutzte Objekte ermittelt.

Der direkt benachbarte Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum hat aber Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV für Gewerbeobjekte in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Für Büro- und Handelsobjekte wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,6 %, bei einer Standardabweichung von 1,6 %, angegeben. Dies entspricht einer Spanne von 4,0 % bis 7,2 %. Die mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer der ausgewerteten Kaufpreise beträgt hierbei 20 Jahre. Die durchschnittliche Nutzfläche der ausgewerteten Kaufpreise betrug 2.905 m², bei einer durchschnittlichen Miete von 8,68 €/m². Hier ist zudem darauf hinzuweisen, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz und je kürzer die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist der wirtschaftliche Druck zur Revitalisierung und Erhaltung der Marktgängigkeit.

Ebenso hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen Liegenschaftszinssätze gemäß § 23 ImmoWertV für Handels- und Büroobjekte in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Für diese Objekte wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,8 %, bei einer Standardabweichung von 0,7 %, angegeben. Dies entspricht einer Spanne von 2,8 % bis 4,8 %. Die mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer der ausgewerteten Kaufpreise beträgt hierbei 38 Jahre. Die durchschnittliche Nutzfläche der ausgewerteten Kaufpreise betrug 4.484 m², bei einer durchschnittlichen Miete von 11,07 €/m². Hier ist zudem darauf hinzuweisen, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz und je kürzer die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist der wirtschaftliche Druck zur Revitalisierung und Erhaltung der Marktgängigkeit.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierte Zinssätze für typische Grundstücke in den zur Auswertung herangezogenen Städten, bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, marktkonformer Mieten, Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

In Bezug auf die Auswertung des Gutachterausschusses der Stadt Essen ist anzumerken, dass Essen ein typischer Bürostandort ist, in dem mehrere Großunternehmen angesiedelt sind. Hier ist ein funktionierender Büromarkt vorhanden. Essen ist neben der Stadt Dortmund, eins der Oberzentren im Ruhrgebiet. In der Stadt Bochum sind mehrere größere Handels- und Verwaltungsunternehmen angesiedelt, die einen kleineren Büromarkt als die Stadt Essen widerspiegeln. Die Struktur und Größe der Büromärkte in den Städten Essen und Bochum sind deutlich stärker ausgeprägt als in der Stadt Herne.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren für die Häuser 2, 4, 7 und 8, von 25 Jahren für das Haus 9 sowie von 20 Jahren für die Häuser 1, 6, 10, 11 und 13, der Lage der Bewertungsobjekte, dem über die zurückliegenden Jahre dokumentierten Vermietungs- bzw. Leerstand in dem Objekt, der verkehrlichen Erschließung sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt und insbesondere dem Büromarkt in der Stadt Herne sowie dem aktuellen Zinsniveau für Immobilienkredite, kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 7,25 % ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.5 Ertragswertberechnung:

Rohertrag/Anno gerundet:

Haus 1	18.384,75 €/Monat	x 12 Monate	=	220.617,- €/Jahr
Haus 2	35.552,00 €/Monat	x 12 Monate	=	426.624,- €/Jahr
Haus 4	126.793,00 €/Monat	x 12 Monate	=	1.563.243,- €/Jahr
Haus 6	5.469,25 €/Monat	x 12 Monate	=	65.631,- €/Jahr
Haus 7	4.977,00 €/Monat	x 12 Monate	=	59.724,- €/Jahr
Haus 8	9.650,00 €/Monat	x 12 Monate	=	115.800,- €/Jahr
Haus 9	2.331,25 €/Monat	x 12 Monate	=	27.975,- €/Jahr
Haus 10	957,00 €/Monat	x 12 Monate	=	11.484,- €/Jahr
Haus 11	2.487,50 €/Monat	x 12 Monate	=	29.850,- €/Jahr
Haus 13	433,00 €/Monat	x 12 Monate	=	5.196,- €/Jahr
Pkw-Stellplätze	21.400,00 €/Monat	x 12 Monate	=	256.800,- €/Jahr
				2.782.944,- €/Jahr

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

Flächen ab EG	13,50 €/m² x 27.993 m²	=	377.906,- €
Flächen UG	4,05 €/m² x 3.168 m²	=	12.830,- €
Stellplätze	102,- €/Stück x 535 Stck	=	54.570,- €

b) Verwaltungskosten 3,0 % von 2.782.944,- € = 83.488,- €

d) Mietausfallwagnis 5,0 % von 2.782.944,- € = 139.147,- €

Zwischensumme: 667.941,- € = - 667.941,00 €

Jahresreinertrag: 2.115.003,00 €

abzgl. Bodenwertverzinsung (Gebäude- und Freifläche):

7,25 % von 13.235.750,- € = - 959.592,00 €

Reinertrag/Anno: = 1.155.411,00 €

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 7,25 % ergibt sich, für die Häuser 2, 4, 7, sowie die PKW-Stellplätze, ein Barwertfaktor von 12,10. Mithin ergibt sich:

1.155.411,00 € x 0,8288 x 12,10 = 11.587.016,00 €

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 7,25 % ergibt sich, für die Häuser 1 und 9, ein Barwertfaktor von 11,40. Mithin ergibt sich:

$$1.155.411,00 \text{ €} \times 0,0893 \times 11,40 = 1.176.232,00 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 7,25 % ergibt sich, für die Häuser 6, 10, 11 und 13, ein Barwertfaktor von 10,39. Mithin ergibt sich:

$$1.155.411,00 \text{ €} \times 0,0819 \times 10,39 = 983.187,00 \text{ €}$$

Ertragswert der baulichen Anlagen: 13.746.435,00 €

zzgl. des symbolischen Werts von Haus 3: = + 1,00 €
13.746.436,00 €

abzgl. Wert des Instandhaltungsrückstaus sowie des Werts
der Revitalisierungskosten - ohne Obligo -: = - 1.400.000,00 €
= 12.346.436,00 €

zzgl. kapitalisierte Mieteinnahmen für die Mobilfunkanlage
auf dem Dach von Gebäude 1 - ohne Obligo -
in Höhe von: 5.462,40 €/Jahr x 5,91 = + 32.283,00 €

zzgl. kapitalisierte Mieteinnahmen für die Mobilfunkanlage
auf dem Dach von Gebäude 3 - ohne Obligo -
in Höhe von: 6.862,52 €/Jahr x 9,60 = + 65.880,00 €

abzgl. kapitalisierter Mietminderertrag für die Stellplätze
Haus 3 über einen Zeitraum von 7 Jahren
26.400,00 €/Jahr x 5,34 = - 140.976,00 €

abzgl. kapitalisierter Mietminderertrag für den Zeitraum der
Revitalisierung sowie für den Zeitraum zur Behebung
des Instandhaltungsrückstaus in den Häusern 1 und 7
für jeweils 1,5 Jahren - ohne Obligo -:

$$220.617,- \text{ €/Jahr} \times 1,37 = 302.245,- \text{ €}$$

$$59.724,- \text{ €/Jahr} \times 1,37 = \underline{81.822,- \text{ €}}$$

$$384.067,- \text{ €} = - 384.067,00 \text{ €}$$

abzgl. kapitalisierter Mietminderertrag für den Zeitraum der
Revitalisierung sowie für den Zeitraum zur Behebung
des Instandhaltungsrückstaus in dem Haus 2
für 1 Jahr zu 50 % - ohne Obligo -:

$$426.624,- \text{ €/Jahr} \times 0,93 \times 50 \% = - 198.380,00 \text{ €}$$

zzgl. kapitalisierter Mietmehrertrag der Mieterin 2 im Haus 4
über den Zeitraum der Festmietzeit von rd. 12 Jahren
- ohne Obligo -:

$$85.498,- \text{ €/Jahr} \times 7,84 = 670.304,- \text{ €} = + 670.304,00 \text{ €}$$

$$= 12.391.480,00 \text{ €}$$

zzgl. Gesamtbodenwert:

$$= + 14.267.000,00 \text{ €}$$

$$= 26.658.480,00 \text{ €}$$

Ertragswert gerundet:

$$\text{rd. } \underline{\underline{26.658.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

Ermittelter Wert:

Ertragswert = 26.658.000,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herne, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblätter 22630 und 24145 von Herne, Gemarkung Herne, Flur 1, Flurstücke 76, 190, 80, 244, 245, 237, 78, 187, 188, 228, 231, 236, 238, 239, Shamrockring 1, 2a, 2b, 2c, 2d, 4, 4a, 10, 11, 13, 15, Grenzweg 119, Brunnenstraße in 44623 Herne sowie für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 15694 von Herne, Gemarkung Herne, Flur 1, Flurstück 241, Shamrockring 3, 9, Brunnenstraße in 44623 Herne, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15. Juni 2023, auf insgesamt

26.660.000,00 €

(sechszwanzig Millionen sechshundertsechzigtausend Euro)

Dies entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von 9,58
bzw. einem Wert rd. 856,00 €/m² Nutzfläche.

festgestellt. 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 beigemessen werden kann. Das Gutachten umfasst 122 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zweck 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 09.01.2024

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.“