

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGH-116-23-HE

Grundstück:

**Mont-Cenis-Straße 26
44623 Herne**

Flur 13

Flurstücke 46 und 47

Gemarkung Herne

Grundbuchblatt 2333



Auftraggeber:

Amtsgericht Herne
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Geschäftsnummer:

010 K 021/23

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Herne, Flur 13, Flurstücke 46 und 47, Mont-Cenis-Straße 26 in 44623 Herne, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Montag, 30.10.2023, 11:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

30. Oktober 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.



Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger 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:	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	7
2.0	Grundstückbeschreibung:	10
2.1	Stadtplan:	12
2.2	Luftbild:	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	14
2.4	Grundbuch:	15
2.5	Behördliche Auskünfte:	16
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	19
2.6.1	Bodenrichtwert:	19
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	20
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	21
3.0	Baubeschreibung:	22
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	23
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	27
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	28
3.4	Restnutzungsdauer:	30
3.5	Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche:	31
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	35
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	39
4.1.1	Mietsondierung:	39
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	40
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	41
4.1.4	Ertragswertberechnung:	42
5.0	Verkehrswerte (Marktwerte):	44
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	44
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	45
6.0	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	46
7.0	Fotoanlage:	47
8.0	Baupläne:	69

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Herne vom 16.08.2023 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 2333, Gemarkung Herne, Flur 13, Flurstücke 46 und 47, Mont-Cenis-Straße 26 in 44623 Herne, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Montag, den 30.10.2023 um 11:00 Uhr, ein Ortstermin statt, bei dem zusammen mit dem Eigentümer die zu bewertenden Räumlichkeiten zum Teil von innen besichtigt wurden. Vier von sieben Einheiten konnten von dem Unterzeichner von innen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Herne der Grundbuchauszug mit Abdruck vom 05.06.2023 als Kopie zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurde mir vom Bauordnungsamt der Stadt Herne die Bauakte zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte konnten von mir im Rahmen des Ortstermins nur teilweise auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden, da durch die teilweise fehlende Innenbesichtigung nicht alle Räumlichkeiten von innen besichtigt werden konnten. Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche wird anhand des örtlichen Aufmaßes bzw. teilweise anhand der vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte ermittelt. Ich weise aber trotzdem darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 30.10.2023.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, mit insgesamt sechs Wohnungen und einem Café im Erdgeschoss, sowie zwei Pkw-Stellplätzen im Hof. Die Wohnung im Dachgeschoss und ein Pkw-Stellplatz werden von dem Eigentümer genutzt, die restlichen Einheiten und der zweite Pkw-Stellplatz sind vermietet.

Die Aufteilung rechts und links bei den Wohnungen in den Obergeschossen ist jeweils mit Sicht vom Treppenhaus aus gesehen.

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

Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag ebenfalls nicht vor.

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

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

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Herne
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Herne vom 05.06.2023
- 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 (BauNVO) 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) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 10) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 11) Einschlägige DIN-Normen:
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 12) Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne zum maßgeblichen Wertermittlungstichtag
- 13) qualifizierter Mietspiegel der Stadt Herne, Stand: 01.01.2021

14) 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 Ortsteil Herne-Mitte des Stadtbezirks Herne-Mitte und ist ca. 200 m vom Stadtzentrum Herne entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird von der Mont-Cenis-Straße und der Goethestraße, zweier öffentlicher Nebenstraßen, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 714 m² in ebener Geländestruktur mit einer zweiseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigelegten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 0,2 km von Herne-Zentrum

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

ca. 1,7 km von der A 43, Anschlussstelle Herne-Eickel

ca. 1,5 km vom Bahnhof Herne

ca. 6,4 km vom Hauptbahnhof Herne Wanne-Eickel

entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, mit sechs Wohnungen und einem Café im Erdgeschoss, bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer geschlossenen wie auch offenen, zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Mischbebauung (Mehrfamilienhäuser). Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

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

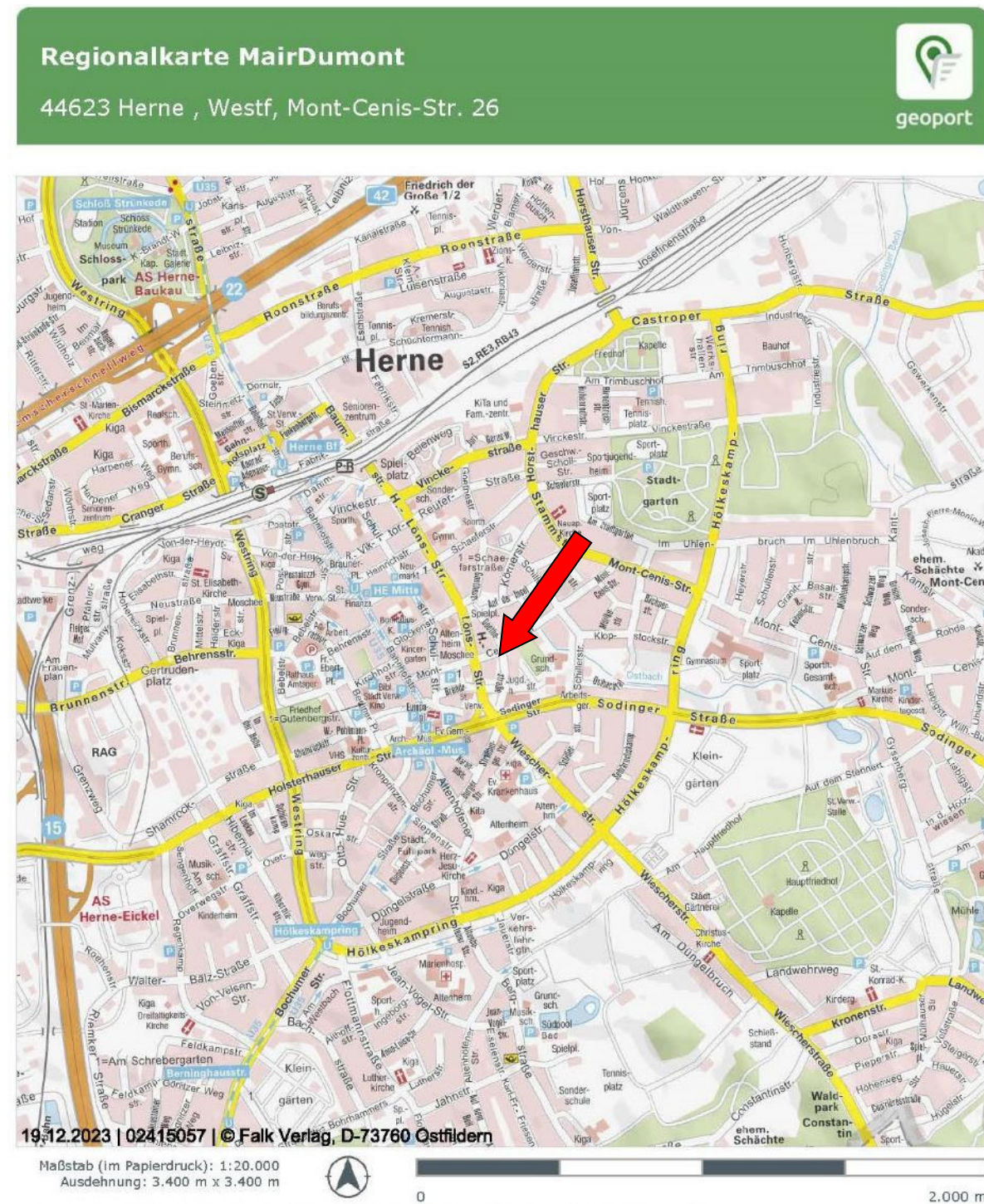
Das Objekt erhält von den Versorgungsunternehmen Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

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

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

Flurstück	mittlere Breite in m	mittlere Tiefe in m	Bebauung in %
46	23,00	22,00	47 %
47	11,00	19,00	0 %

2.1 Stadtplan:



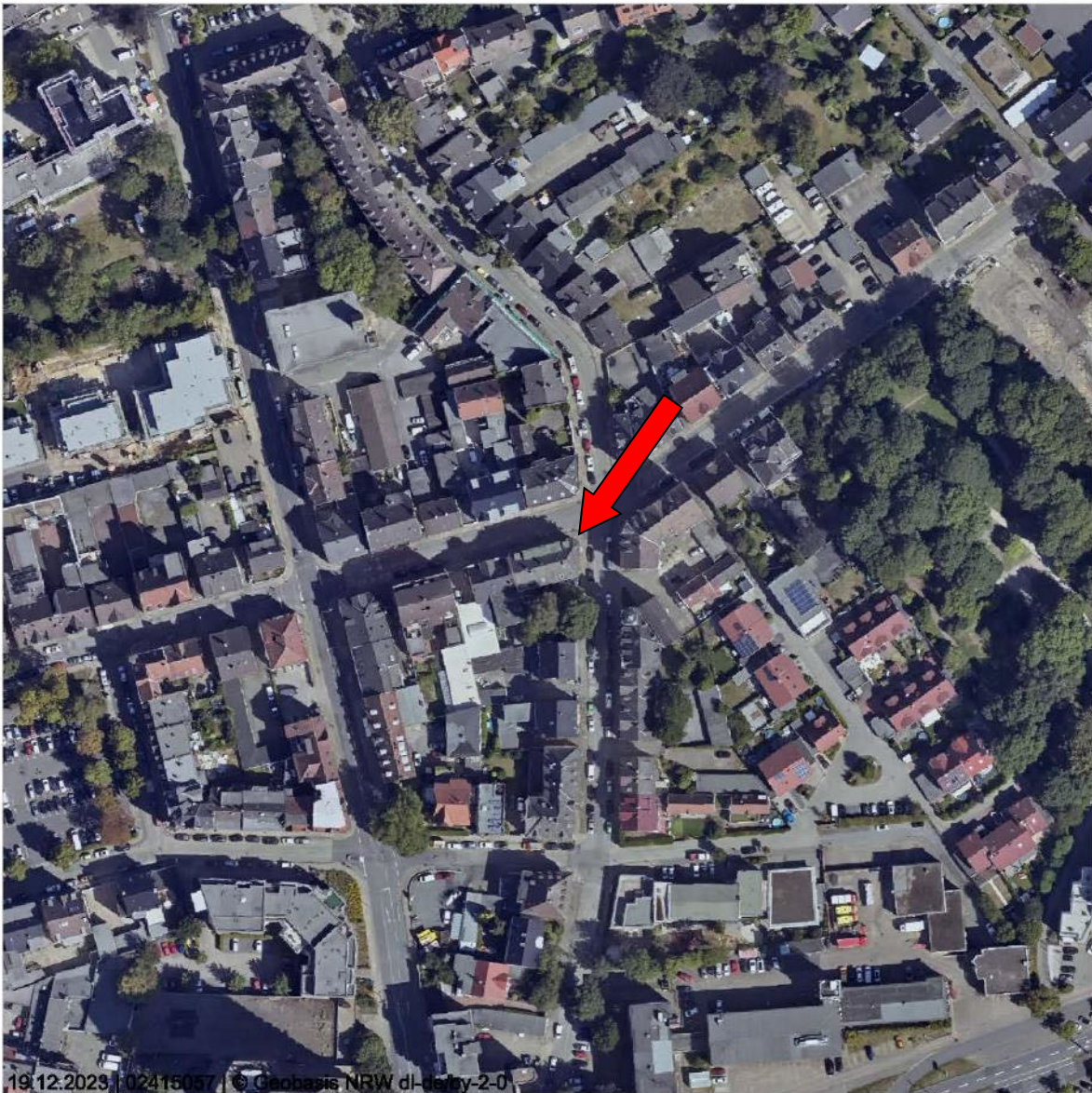
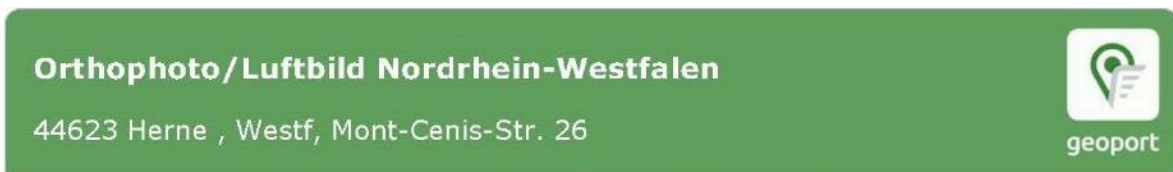
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

2.2 Luftbild:



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



0

200 m

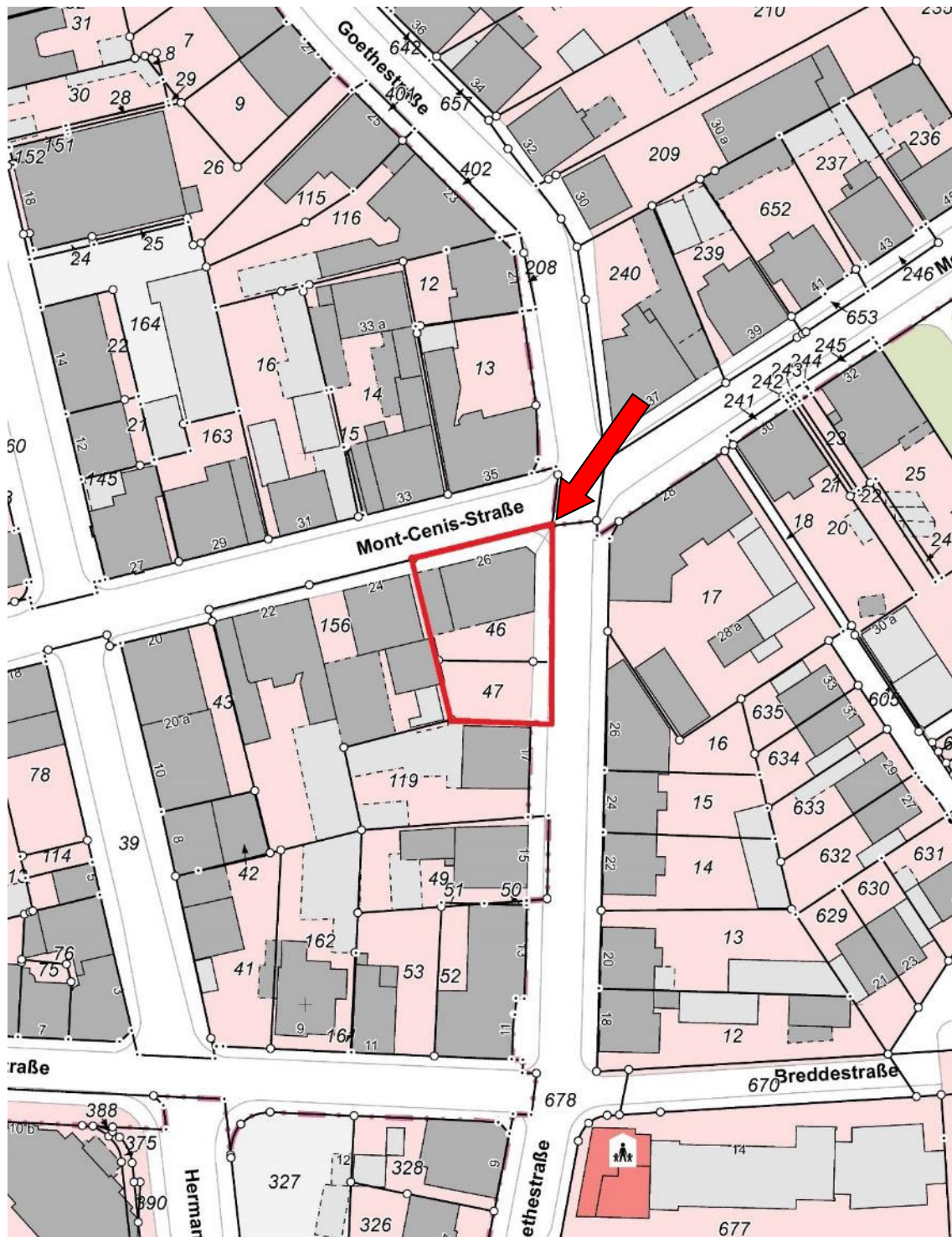
Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

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.geoserver.nrw.de>

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

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Herne: Blatt 2333
Gemarkung: Herne
Flur: 13

Flurstück:	Größe in m²:	Wirtschaftsart und Lage:
46	505	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Mont-Cenis-Straße 26
47	209	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Mont-Cenis-Straße 26

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Ifd. Nr. 1 bis Ifd. Nr. 4:

wurden jeweils gelöscht

Ifd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne, 010 K 021/2023). eingetragen am 05.06.2023.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs:

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

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich 52 – Kataster und Geoinformation, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke – Mont-Cenis-Straße 26, Gemarkung Herne, Flur 13, Flurstücke 46, 47, keine Baulasteintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass im Altlastenkataster/-verzeichnis für die Adresse Mont-Cenis-Straße 26 – Gemarkung Herne, Flur 13, Flurstücke 46, 47, mehrere Eintragungen vorliegen. Hierbei handelt es sich um: Autoreparaturwerkstatt, Lagererei, Schreinerei.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung - Denkmalschutz und Stadtbildpflege, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Mont-Cenis-Straße 26 in Herne kein Denkmal nach dem Denkmalschutzgesetz NRW (weder Bau-, noch Bodendenkmal oder Denkmalbereich) ist. Das angefragte Objekt liegt auch nicht im Umgebungsschutz eines anderen Denkmals. Denkmalrechtliche Belange sind hier somit nicht betroffen.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Soziales (41) - Wohnungsaufsicht, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Objekt Mont-Cenis-Straße 26 keine öffentlichen Mittel bewilligt worden sind. Es bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW.

Erschließungskosten:

Das Grundstück liegt, laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herne - Fachbereich Tiefbau und Verkehr - an den fertiggestellten Erschließungsanlagen Mont-Cenis-Straße und Goethestraße. 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 an den genannten Straßen vor.

Kanalanschlusskosten:

Von der Stadtentwässerung Herne AöR wurde schriftlich mitgeteilt, dass der Eigentümer entsprechend der von ihm unterzeichneten Erklärung im Zuge der von Seiten der Stadtentwässerung Herne AöR geplanten Kanalerneuerungsmaßnahme zum Festpreis von 1.980,00 € einen neuen Kanalhausanschluss erhält.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, liegt das zu bewertende Grundstück Mont-Cenis-Straße 26, Gemarkung Herne, Flur 13, Flurstücke 46 und 47, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB erfolgt gemäß § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass nach Prüfung der Akte Mont-Cenis-Straße 26 Folgendes vorliegt: Es handelt sich bei dem Gebäude auf dem o.g. Grundstück um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Nach Prüfung der Gebäudeakte liegt aktuell eine Genehmigung zur Nutzung des Erdgeschosses als Ladenlokal und ein Büro aus dem Jahr 2008 vor. Die oberen Geschosse werden zu Wohnzwecken genutzt. Sonstige Informationen konnten aus der Gebäudeakte nicht entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der genehmigte mit dem tatsächlichen Zustand nicht abgeglichen wurde, sondern sich die Beurteilung ausschließlich auf den Inhalt der Gebäudeakte bezieht. Sonstige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen konnten nicht festgestellt werden.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg liegen das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld

„Shamrock 2“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung“ Shamrock 2“ ist eine Firma in Essen.

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

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die 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 des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Shamrock-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine Firma in Essen. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes 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 § 40 (2) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt auf den 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 § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses in der Stadt Herne, auf

270,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer drei- bis viergeschossigen Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl von 1,4 und einer Grundstückstiefe von 40 m, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2023) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen GFZ von 1,25, gegenüber der ausgewiesenen GFZ mit 1,4 vom zonalen Bodenrichtwert, wird ein Abschlag in Höhe von 6 % in Ansatz gebracht.

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

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2023: 270,00 €/m²

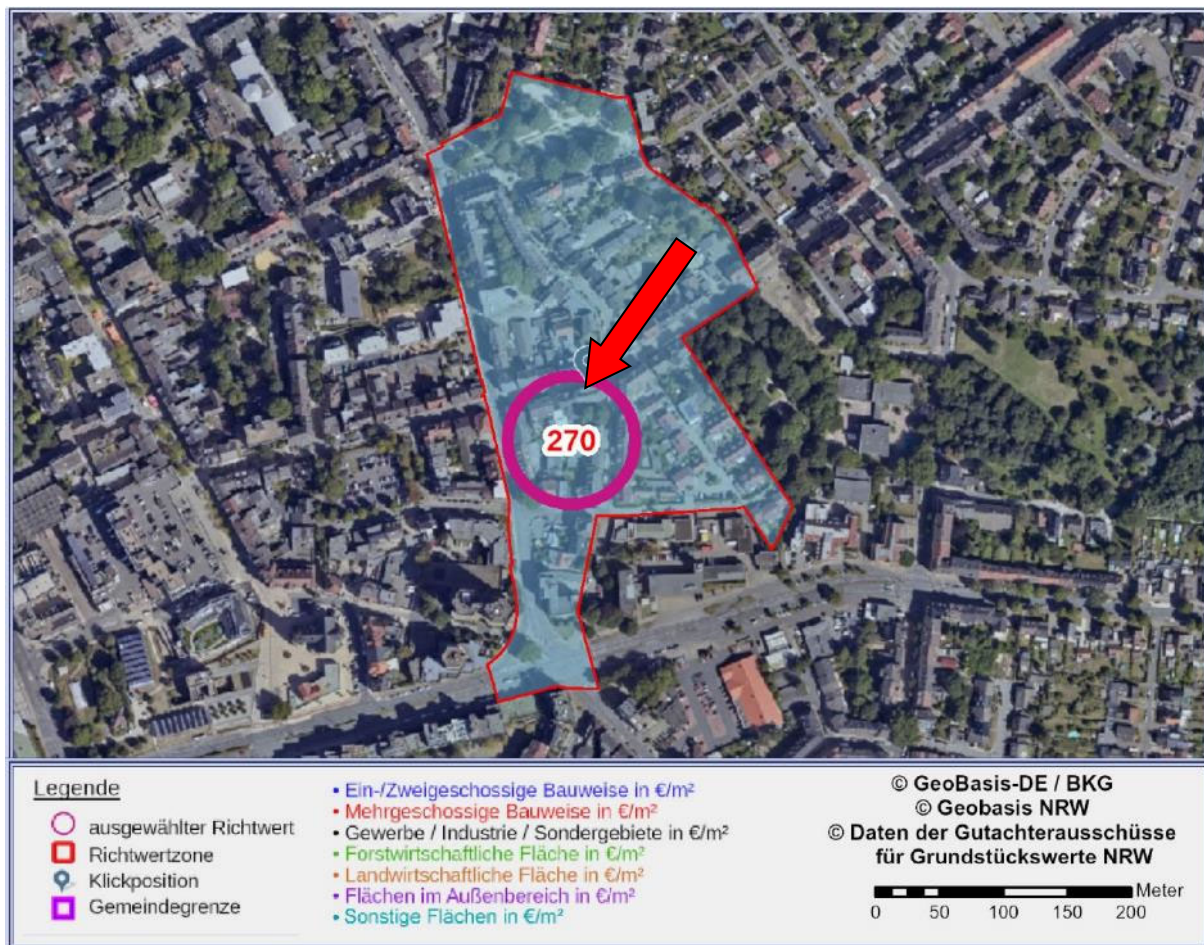
Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen GFZ, in Höhe von xx %

$$\begin{array}{rcl}
 270,00 \text{ €/m}^2 \times 6 \% & = & - 16,20 \text{ €/m}^2 \\
 & & \hline
 & & 253,80 \text{ €/m}^2 \\
 & & \text{rd. } 254,00 \text{ €/m}^2
 \end{array}$$

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

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstücke: 46 und 47	714 m ²	254,00 €/m ²	= 181.356,00 €
Bodenwert Flurstücke 46 und 47 rund			= <u>181.400,00 €</u>

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



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

Aktualität: 01.01.2023

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 Ortsbesichtigung sowie die Bauakte der Stadt Herne.

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

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

3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt sieben Einheiten (ein Café und sechs Wohnungen) sowie zwei Pkw-Stellplätzen im Hof.

Das Gebäude wurde in konventionell massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt, vermutlich jedoch ca. 1895. Laut Bauakte wurde es ca. 1928/'29 in Teilbereichen an- und umgebaut sowie nachträglich teilrenoviert. Das Dachgeschoss ist zum größten Teil zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und mit einem Walmdach versehen, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist. Die Außenwandflächen sind verputzt und gestrichen, die schmalen Dachgauben sind mit Trapezblech verkleidet. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt bei der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts, laut Angabe des Eigentümers, über eine Gaskombitherme, alle anderen Einheiten werden über eine Gaszentralheizung mit Warmwassertank versorgt, welche sich im Kellergeschoss befindet. Die Fenster sind größtenteils aus Kunststoff bzw. Holz mit Isolierverglasung gefertigt sowie im Erdgeschoss mit Kunststoffrollläden ausgestattet, teilweise sind einfachverglaste Holzfenster vorhanden. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen überwiegend dem Standard von teilrenovierten Wohnhäusern dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, dreigeschossig mit Walmdach; das Dachgeschoss ist zum größten Teil zu Wohnzwecken ausgebaut
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	unbekannt (vermutlich jedoch ca. 1895); laut Bauakte ca. 1928/'29 an- und umgebaut sowie nachträglich teilrenoviert

Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk, verputzt und gestrichen; die schmalen Dachgauben sind mit Trapezblech verkleidet
Geschossdecken:	Stahlträger-Kappendecke bzw. Stahlbeton über KG, Holzbalken ab EG
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk, Zwischenwände teilweise in Leichtbauweise; Rest unbekannt
Treppen:	Stahlbeton ins KG, Holz ab EG
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	konventionell errichtete Dachstuhlkonstruktion als Walmdach mit Betondachsteinen und Unterspannbahn; das Dachgeschoss ist größtenteils zu Wohnzwecken ausgebaut
Dachentwässerung:	über Rinnen und Fallrohre
Fenster:	größtenteils Kunststoff- bzw. Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden im Erdgeschoss, teilweise Holzfenster

	mit Einfachverglasung, Dachflächenfenster; tlw. Glasbausteinfenster; Rest unbekannt
Haustür:	Holztür mit Lichtöffnung und Oberlicht
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Lichtöffnung; Rest unbekannt
Oberböden:	Dielen mit Textilboden, Fliesen, Laminat, Linoleum; Rest unbekannt
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, tlw. Strukturtapete, Holzverkleidung, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeilen; Rest unbekannt
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, tlw. Styroporverkleidung, abgehängte Decke; Rest unbekannt
Elektro-Installation:	Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schalter (soweit bekannt geworden) zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich jeweils in den Einheiten; Schalterprogramm in normaler Ausstattung der Räume; Rest unbekannt
Sanitär-Installationen:	bodenstehendes WC mit Druckspüler u. Waschbecken (Café im EG); bodenstehendes WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken u. Badewanne (Wohnung im EG und

1.OG links); bodenstehendes WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken u. Badewanne (Bad 1 im DG) sowie bodenstehendes WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken u. Dusche (Bad 2 im DG); Rest unbekannt

Heizung/Warmwasserbereitung:

Gaskombitherme im Bad bei der Wohnung im 1.OG rechts (laut Aussage des Eigentümers beim Ortstermin); restliche Einheiten über Gaszentralheizung (Kessel Baujahr ca. 2013) mit Warmwassertank (200 Liter, Baujahr ca. 2018), welche sich im Kellergeschoss befinden

Hausanschlüsse:

Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Gas-, Wasser-, Kabel- und Stromanschluss sowie Telefon sind vorhanden

Besondere Ausstattung:

Kabelanschluss, tlw. Einbauleuchten, Gitter vor einem Fenster im EG; Rest unbekannt

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Erschließung zum Hauseingang an der Nordfassade erfolgt vom Gehweg aus über eine Stufe bzw. zum Café an der Gebäudeecke vom Gehweg aus über zwei Stufen. An der Südfassade befindet sich, vom Hof aus, ein weiterer Eingang zum Treppenhaus, welcher über eine Stufe erreichbar ist sowie auch zum Abstellraum des Cafés. Die Gehwegfläche vor dem Haus ist plattiert, die Wegefläche im Hof ist größtenteils gepflastert. Die beiden Pkw-Stellplätze im Hof sind plattiert. Die nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist teilweise begrünt und teilweise mit Sträuchern bepflanzt, jedoch auch unbefestigt. Ein Sandkastenbereich ist ebenfalls vorhanden. Die seitliche Einfriedung erfolgt teilweise mittels einer massiven Mauer bzw. teilweise mittels eines Lamellenzauns aus Holz.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, mit insgesamt sechs Wohnungen und einem Café im Erdgeschoss. Die Wohnung im Dachgeschoss und ein Pkw-Stellplatz werden von dem Eigentümer genutzt, die restlichen Einheiten und der zweite Pkw-Stellplatz sind vermietet. Die Aufteilung rechts und links bei den Wohnungen in den Obergeschossen ist jeweils mit Sicht vom Treppenhaus aus gesehen. Das Café im Erdgeschoss teilt sich auf in Laden, Küche, Flur, zwei WCs und Abstellraum. Die Wohnung im Erdgeschoss ist angeordnet in Flur, Bad, Küche, drei Zimmer und Abstellraum. Die Wohnung im 1. Obergeschoss links gliedert sich in Flur, Bad, Küche, vier Zimmer und Loggia. Die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts besteht, laut Zeichnung, aus Flur, Bad, Küche, Abstellraum und drei Zimmer. Die Wohnung im 2. Obergeschoss links teilt sich, laut Zeichnung, auf in Flur, Bad, Küche, Abstellraum, vier Zimmer und Loggia. Die Wohnung im 2. Obergeschoss rechts ist, laut Zeichnung, angeordnet in Flur, Bad, Küche, Abstellraum und drei Zimmer. Die Wohnung im Dachgeschoss gliedert sich in zwei Flure, zwei Bäder, Küche, vier Zimmer und Balkon. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung der Wohnungen dem baujahrtypischen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen, wobei in einigen Wohnungen gefangene Räume vorhanden sind. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche

kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten in den Wohnungen sind in normalem Maße vorhanden, lediglich die beiden WCs des Cafés sind innenliegend ohne natürliche Belüftung und Belichtung. Näheres ist der Fotoanlage sowie den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand/Schäden:

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

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

- Wohnung Erdgeschoss: Die Wandflächen und Deckenflächen sind in Teilbereichen fachgerecht malermäßig instand zu setzen. Ein Türbeschlag fehlt.
- Wohnung 1. Obergeschoss links: Der FI-Schalter fehlt, ebenfalls ist die Elektrounterverteilung fachgerecht zu prüfen. Die Wandflächen sind fachgerecht malermäßig instand zu setzen. Teilweise lösen sich die Styroporplatten an der Deckenuntersicht.
- Wohnung Dachgeschoss: Die Wandflächen und Deckenflächen sind in Teilbereichen fachgerecht malermäßig instand zu setzen. Die Dachfenster aus Holz im Bad 2 sind fachgerecht schreiner- und malermäßig instand zu setzen.

- An der rückwärtigen Fassade sind in Teilbereichen Feuchteschäden erkennbar.
- Die Kamine sind versottet.
- Am Kellermauerwerk ist in Teilbereichen altersbedingte Feuchtigkeit erkennbar.
(nachrichtlich)

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

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben konnten von dem Unterzeichner drei von sechs Wohnungen nicht von innen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines dort möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus erfolgt in der weiteren Wertermittlung in Form eines Sicherheitsabschlags.

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. Im vorliegenden Fall ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zum Teil ausgebautem Dachgeschoss zu beurteilen. Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt, vermutlich jedoch ca. 1895. Laut Bauakte wurde es ca. 1928/'29 in Teilbereichen an- und umgebaut sowie nachträglich teilrenoviert. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **20 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche:

Die Wohnfläche bzw. Nutzfläche konnten von mir zum Teil aufgemessen bzw. lediglich mit den zur Verfügung stehenden Planunterlagen aus der Bauakte ermittelt werden, da eine Innenbesichtigung bei drei von sechs Wohnungen nicht stattgefunden hat. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind daher nicht auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV), die Berechnung der Nutzfläche erfolgt nach der DIN 277. Das Objekt hat insgesamt eine Wohn- bzw. Nutzfläche von rund 642 m², die sich wie folgt aufteilt:

Café Erdgeschoss:

Laden:

$10,07 * 7,43 - 0,67 * 0,28 - 0,53 * 1,79 - 6,08 * 1,44 - 1,60 * 1,78 * 0,5 - 1,50 * 5,65 * 0,5$	59,27 m ²	x 1,00	59,27 m ²
--	----------------------	--------	----------------------

Herren-WC:

$1,05 * 1,29$	1,35 m ²	x 1,00	1,35 m ²
---------------	---------------------	--------	---------------------

Küche:

$(3,72 + 2,93) * 0,5 * 3,26$	10,84 m ²	x 1,00	10,84 m ²
------------------------------	----------------------	--------	----------------------

Flur:

$1,59 * 1,06$	1,69 m ²	x 1,00	1,69 m ²
---------------	---------------------	--------	---------------------

Damen-WC:

$1,43 * 0,98 - 0,28 * 0,64$	1,22 m ²	x 1,00	1,22 m ²
-----------------------------	---------------------	--------	---------------------

Abstellraum:

$3,81 * 3,29 + 0,60 * 1,13$	13,21 m ²	x 1,00	13,21 m ²
	Zwischensumme:		87,58 m ²
	rund		<u>88 m²</u>

Wohnung Erdgeschoss:

Flur:

$4,14 * 1,33$	5,51 m ²	x 1,00	5,51 m ²
---------------	---------------------	--------	---------------------

Bad:

$1,26 * 4,21 - 0,12 * 1,51 - 0,23 * 0,56$	4,99 m ²	x 1,00	4,99 m ²
---	---------------------	--------	---------------------

Küche:

$2,68 * 4,23 - 0,60 * 0,40$	11,10 m ²	x 1,00	11,10 m ²
-----------------------------	----------------------	--------	----------------------

Zimmer 1:

$4,31 * 4,65 - 0,25 * 0,40$	19,94 m ²	x 1,00	19,94 m ²
-----------------------------	----------------------	--------	----------------------

Zimmer 2:

4,20 * 4,50	18,90 m ² x 1,00	18,90 m ²
<u>Zimmer 3:</u>		
3,98 * 4,04 – 0,65 * 0,13	15,99 m ² x 1,00	15,99 m ²
<u>Abstellraum:</u>		
4,04 * 1,45	5,86 m ² x 0,50	<u>2,93 m²</u>
	Zwischensumme:	79,36 m ²
	rund	<u>79 m²</u>

Wohnung 1. Obergeschoss links:

<u>Flur:</u>		
4,15 * 1,39	5,77 m ² x 1,00	5,77 m ²
<u>Bad:</u>		
(1,29 + 1,18) * 0,5 * 2,74 + (1,18 + 1,11) * 0,5 * 1,69 – 0,21 * 0,57	5,20 m ² x 1,00	5,20 m ²
<u>Küche:</u>		
2,69 * 4,33 – 0,60 * 0,40	11,41 m ² x 1,00	11,41 m ²
<u>Zimmer 1:</u>		
2,95 * 4,60 – 0,25 * 0,40	13,47 m ² x 1,00	13,47 m ²
<u>Zimmer 2:</u>		
3,88 * 4,57	17,73 m ² x 1,00	17,73 m ²
<u>Zimmer 3:</u>		
4,18 * 4,63	19,35 m ² x 1,00	19,35 m ²
<u>Zimmer 4:</u>		
3,99 * 4,27 – 0,65 * 0,25	16,87 m ² x 1,00	16,87 m ²
<u>Loggia:</u>		
4,33 * 1,48	6,41 m ² x 0,50	<u>3,20 m²</u>
	Zwischensumme:	93,00 m ²
	rund	<u>93 m²</u>

Wohnung 1. Obergeschoss rechts:

<u>Flur:</u>		
(9,30 + 8,80) * 0,5 * 1,25	11,31 m ² x 0,97	10,97 m ²
<u>Wohnzimmer:</u>		
4,00 * 4,60 – 0,28 * 0,63	18,22 m ² x 0,97	17,68 m ²
<u>Salon:</u>		
5,00 * 4,60 – 1,85 * 1,85 * 0,5 – 0,75 * 2,75 * 0,5	20,26 m ² x 0,97	19,65 m ²
<u>Schlafzimmer:</u>		
(4,40 + 3,30) * 0,5 * 4,25	16,36 m ² x 0,97	15,87 m ²

Küche:

$2,85 * 4,25 - 0,28 * 0,63$

$11,94 \text{ m}^2 \times 0,97$

$11,58 \text{ m}^2$

Bad:

$1,35 * 4,25$

$5,74 \text{ m}^2 \times 0,97$

$5,57 \text{ m}^2$

Zwischensumme:

$81,32 \text{ m}^2$

rund

81 m²

Wohnung 2. Obergeschoss links:

kein Zutritt; laut Zeichnung ähnlich Wohnung 1. Obergeschoss links

rund

93 m²

Wohnung 2. Obergeschoss rechts:

kein Zutritt; laut Zeichnung ähnlich Wohnung 1. Obergeschoss rechts

rund

81 m²

Wohnung Dachgeschoss:Flur 1:

$4,35 * 1,40 + 5,39 * 1,18 - 0,97 * 0,27$

$12,19 \text{ m}^2 \times 1,00$

$12,19 \text{ m}^2$

Bad 1:

$1,29 * 3,91 - 1,29 * 1,13 * 0,5$

$4,32 \text{ m}^2 \times 1,00$

$4,32 \text{ m}^2$

Küche:

$2,85 * 4,44 - 0,64 * 0,40 - (2,85 - 1,27) * 0,36 - (2,85 - 1,27) * 1,17 * 0,5$

$10,90 \text{ m}^2 \times 1,00$

$10,90 \text{ m}^2$

Zimmer 1:

$4,33 * 4,38 + 4,31 * 4,69 - 0,68 * 0,38 - (4,31 - 1,29) * 0,35 - (4,31 - 1,29) * 1,20 * 0,5$

$36,05 \text{ m}^2 \times 1,00$

$36,05 \text{ m}^2$

Balkon:

$4,20 * 1,56$

$6,55 \text{ m}^2 \times 0,50$

$3,28 \text{ m}^2$

Zimmer 2:

$3,78 * 4,59$

$17,35 \text{ m}^2 \times 1,00$

$17,35 \text{ m}^2$

Zimmer 3:

$2,99 * 4,54 - 0,41 * 0,26$

$13,47 \text{ m}^2 \times 1,00$

$13,47 \text{ m}^2$

Zimmer 4:

$3,93 * 4,55$

$17,88 \text{ m}^2 \times 1,00$

$17,88 \text{ m}^2$

Flur 2:

$1,32 * 1,02 + 1,53 * 0,89$

$2,71 \text{ m}^2 \times 1,00$

$2,71 \text{ m}^2$

Bad 2:

$3,45 * 3,38 - 1,10 * 0,21 - 1,25 * 0,33 - 1,25 * 1,09 * 0,5 - 2,20 * 0,17 - 2,20 * 1,20 * 0,5$

$8,64 \text{ m}^2 \times 1,00$

$8,64 \text{ m}^2$

Zwischensumme:

$126,79 \text{ m}^2$

rund

127 m²

Zusammenstellung der Wohn- bzw. Nutzfläche:

Café Erdgeschoss	rd. 88 m ²
Wohnung Erdgeschoss	rd. 79 m ²
Wohnung 1. Obergeschoss links	rd. 93 m ²
Wohnung 1. Obergeschoss rechts	rd. 81 m ²
Wohnung 2. Obergeschoss links	rd. 93 m ²
Wohnung 2. Obergeschoss rechts	rd. 81 m ²
Wohnung Dachgeschoss	<u>rd. 127 m²</u>
	<u>rd. 642 m²</u>

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

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

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

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

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den 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 Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertendem Objekt nicht entsprechen.

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

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

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

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Für das Café und die Wohnungen sowie den Pkw-Stellplatz im Hof werden zurzeit, laut Auskunft des beim Ortstermin anwesenden Eigentümers bzw. der Mieter, folgende monatlichen Mietzinsen bzw. Nettokaltmieten gezahlt:

Café EG	450,00	€
Wohnung EG	562,50	€
Wohnung 1. OG links	660,00	€
Wohnung 1. OG rechts	355,00	€
Wohnung 2. OG links	600,00	€
Wohnung 2. OG rechts	550,00	€
Wohnung DG und ein Pkw-Stellplatz	eigengenutzt	
ein Pkw-Stellplatz (vom Café genutzt)	50,00	€
Summe	3.227,50	€

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

Lage:	Wohn- / Nutzfläche:	Nettokaltmiete:	
		[€/m²]	[€/Monat]
Café EG	88 m²	6,70	589,60
Wohnung EG	79 m²	6,70	529,30
Wohnung 1. OG links	93 m²	6,70	623,10
Wohnung 1. OG rechts	81 m²	6,70	542,70
Wohnung 2. OG links	93 m²	6,70	623,10
Wohnung 2. OG rechts	81 m²	6,70	542,70
Wohnung DG	127 m²	6,00	762,00
Summe			rd. 4.212,50

Die beiden Pkw-Stellplätze im Hof werden mit einem monatlichen Mietzins in Höhe von jeweils 40,00 € in Ansatz gebracht.

4.1.2 Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten:

Wohnungen	13,50 €/m ² Wohnfläche/Anno
Café	10,50 €/m ² Nutzfläche/Anno
Pkw-Stellplätze	102,00 €/Stück

Verwaltungskosten:

Wohnungen/Café	344,00 €/Stück/Anno
Pkw-Stellplätze	45,00 €/Stück

Mietausfallwagnis:

Wohnungen/Pkw-Stellplätze	2,0 % des Jahresrohertrags
Café	4,0 % des Jahresrohertrags

4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne hat Liegenschaftszinssätze, gemäß § 21 ImmoWertV, ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht.

Für Mietwohngebäude mit einem Gewerbeanteil unter 20 % (Baujahr ca. 1890 - 1945) wird ein Liegenschaftszinssatz mit einer Spanne von 2,0 % bis 6,0 % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz und je besser die Lage, desto niedriger ist auch der Liegenschaftszinssatz.

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

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren, der Lage und des vorgefundenen Zustands des Bewertungsobjekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Herne, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren von einem Liegenschaftszinssatz von 4,5 % ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnung:

Wohnungen	=	3.622,90 €
Pkw-Stellplätze	=	80,00 €
Summe Wohnungen und Pkw-Stellplätze (86,3 %)	=	<u>3.702,90 €</u>
Café	=	589,60 €
Summe Café (13,7 %)	=	<u>589,60 €</u>
Gesamt (100 %)	=	4.292,50 €

Rohertrag / Anno gerundet:

$$4.292,50 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 51.510,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

Wohnungen	13,50 €/m² x 554 m² =	7.479,00 €
Café	10,50 €/m² x 88 m² =	924,00 €
Pkw-Stellplätze	102,00 €/Stck. x 2 Stck. =	204,00 €

b) Verwaltungskosten

Wohnungen/Café	344,00 €/Stck. x 7 Stck. =	2.408,00 €
Pkw-Stellplätze	45,00 €/Stck. x 2 Stck. =	90,00 €

c) Mietausfallwagnis

Wohnungen/	2,0 % von 3.702,90 €	
Pkw-Stellplätze	x 12 Monate =	888,70 €
Café	4,0 % von 589,60 €	
	x 12 Monate =	283,01 €

Zwischensumme: 12.276,71 €

Zwischensumme rd.: 12.277,00 € = - 12.277,00 €

Jahresreinertrag: = 39.233,00 €

abzgl. Bodenwertverzinsung:

Reinertrag/ Anno: $4,5 \% \text{ von } 181.400,00 \text{ €}$ = - 8.163,00 €
 = 31.070,00 €

Übertrag: = 31.070,00 €

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 13,01. Mithin ergibt sich:

31.070,00 € x 13,01 = 404.221,00 €

zzgl. Bodenwert: = + 181.400,00 €
585.621,00 €

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -: = - 12.000,00 €

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des kapitalisierten Mietminderertrags (Underrent) für die Wohnung im 1. OG rechts: = - 4.823,00 €
= 568.798,00 €

Ertragswert: rd. 569.000,00 €

5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte:

Ertragswert = 569.000.00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Ertragswerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herne, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Herne, Flur 13, Flurstücke 46 und 47, Mont-Cenis-Straße 26 in 44623 Herne, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30. Oktober 2023, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

569.000,00 €

(fünfhundertneunundsechzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 886,- €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben konnte von dem Unterzeichner das zu bewertende Objekt lediglich in Teilbereichen von innen besichtigt werden, da der Zutritt bei drei von sechs Wohnungen nicht ermöglicht wurde. Aufgrund des unbekannten Zustandes der Räumlichkeiten und des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	569.000,00 €
./.. Sicherheitsabschlag (5 % von 569.000,00 €)	<u>- 28.450,00 €</u>
	540.550,00 €

Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag: 541.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Herne, Flur 13, Flurstücke 46 und 47, Mont-Cenis-Straße 26 in 44623 Herne, wird am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 30. Oktober 2023, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

541.000,00 €

(fünfhunderteinundvierzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 842,- €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche.

festgestellt.

6.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert)
ohne Sicherheitsabschlag

569.000,00 €

i. W.: fünfhundertneunundsechzigtausend €

Verkehrswert (Marktwert)
mit Sicherheitsabschlag

541.000,00 €

i. W.: fünfhunderteinundvierzigtausend €

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

Herne, den 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.“