

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

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

Datum: 21.03.2024
Az.: 10 K 025/23

Internetversion des Gutachtens
(gekürzte Fassung)
über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

für das mit einem Dreifamilienwohnhaus
bebauten Grundstück
Am Hauptfriedhof 6, 44625 Herne

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herne	15168	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Herne	20	257



Der unbelastete **Verkehrswert des bebauten Grundstücks**
wurde zum Stichtag 06.02.2024 ermittelt mit rd.

346.000 €

Es handelt sich um die gekürzte Internetversion des Gutachtens ohne Anlagen. Es wird empfohlen das Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Herne einzusehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Großräumige Lage	7
3.2	Kleinräumige Lage	8
3.3	Gestalt und Form	9
3.4	Erschließung, Baugrund	9
3.5	Privatrechtliche Situation	10
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.6.2	Bauplanungsrecht	13
3.6.3	Bauordnungsrecht	13
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	14
4.2	Dreifamilienwohnhaus	15
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Nutzungseinheiten	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand des Gebäudes	18
4.2.6	nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, Grundrissgestaltung, Unterhaltungsbesonderheiten	19
4.3	Außenanlagen	20
4.4	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Grundsätze der Wertermittlung	21
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.3	Bodenwertermittlung	22
5.4	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	23
5.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	23
5.6	Ertragswertermittlung	25
5.6.1	Ertragswertberechnung	25
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
5.7	Sachwertermittlung	28
5.7.1	Sachwertberechnung	28
5.7.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	29
5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
5.8.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	30

5.8.2	Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	30
5.8.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
5.9	Verkehrswert.....	31

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:

Bei den Kalkulationen, die den nachfolgenden Wertermittlungen zugrunde liegen, handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Beschreibung des Bewertungsobjekts	Bebautes Grundstück mit einem Mehrfamilienwohnhaus, Am Hauptfriedhof 6, 44625 Herne
Wertermittlungstichtag	06.02.2024
Ortstermin	06.02.2024
Grundbuch	Herne, Blatt 15168
Katasterangaben	Gemarkung Herne, Flur 20, Flurstück 257
Grundstücksgröße	437 m ²
Art des Gebäudes	Dreifamilienwohnhaus
Baujahr (gemäß Bauakte)	ca. 1904
ermittelte Wohnfläche	rd. 247 m ²
ermittelter Bodenwert	191.000 €
ermittelter Ertragswert	359.000 €
ermittelter Sachwert	340.000 €
unbelasteter Verkehrswert	346.000 €
Wert pro m ² - Wohnfläche	rd. 1.401 €/m ²

Der unbelastete **Verkehrswert**
für das mit einem **Dreifamilienwohnhaus**
bebaute Grundstück
Am Hauptfriedhof 6, 44625 Herne

wurde zum Stichtag 06.02.2024
ermittelt mit rd.

346.000 €

in Worten: dreihundertsechszvierzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bebautes Grundstück mit einem Dreifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Am Hauptfriedhof 6, 44625 Herne
Grundbuch- und Katasterangaben:	• Grundbuch von Herne • Blatt 15168 • lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses • Gemarkung Herne • Flur 20 • Flurstück 257 • Gebäude- und Freifläche • Am Hauptfriedhof 6 • Grundstücksgröße: 437 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Herne Friedrich-Ebert-Platz 1 44623 Herne
	Auftrag vom 21.11.2023 (Datum des Gerichtsbeschlusses)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	06.02.2024
Qualitätstichtag ¹ :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	06.02.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragstellerin und die Mutter der Antragstellerin, die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Es wurden die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss, das Treppenhaus, die Kellerräume, die Gartenschuppen von außen sowie die Außenanlagen besichtigt. Die Wohnung im Erdgeschoss war nicht zugänglich.

¹ Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-
erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom
08.08.2023 zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Aus-
künfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maß-
stab 1 : 500 vom 05.12.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt
Herne vom 06.12.2023
- Auszug aus dem Altlastenkataster der Stadt Her-
ne vom 08.12.2023
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom
Tiefbauamt der Stadt Herne vom 07.12.2023
- schriftliche Auskunft zur Wohnungsbindung der
Stadt Herne vom 11.12.2023
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse der
Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, Bergbau und
Energie in NRW vom 12.12.2023
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten aus der städti-
schen Bauakte der Stadt Herne
- örtlicher Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt
Herne und örtlicher Mietspiegel für nicht preisge-
bundenen Wohnraum der Stadt Herne, gültig seit
dem 01.01.2023

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsver-
fahren. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abwei-
chung von § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grund-
stücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Entweder Erlöschen diese Rechte oder sie werden vom Versteigerungsgericht für den Fall,
dass sie bestehen bleiben, bei der Ermittlung der 5/10 – und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapi-
tal- oder Ersatzwert gemäß §§ 50, 51, 52 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 22.01.2024 über den Orts-
termin am 06.02.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin war die Antragstellerin anwe-
send. Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht.

Die Wertermittlung beruht auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen
(Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördli-
chen und sonstigen Auskünften, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt er-
mittelt werden konnten, und der Inaugenscheinnahme im Ortstermin.

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund-
und Wohnflächen der vorliegenden Grundrisspläne und tlw. durch örtliches Aufmaß in ei-
ner für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen aus-
schließlich dem Zweck dieser Bewertung.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl²:

- Herne, kreisfreie Stadt im mittleren Ruhrgebiet am Rhein-Herne-Kanal, im Regierungsbezirk Arnsberg
- in der Landesplanung ausgewiesen als Mittelzentrum
- rd. 162.390 Einwohner
- Stadtgliederung: 4 Stadtbezirke und 13 Ortsteile
- Ortsteil: Herne-Sodingen

Stadtinformationen:

Herne liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets zwischen der Stadt Bochum und dem Kreis Recklinghausen. Mit rd. 159.000 Einwohnern gehört Herne zu den 20 größten Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt verfügt mit 3.086 Einwohner/km² über die höchste Flächendichte unter den deutschen Großstädten. Herne ist als ehemaliger Bergbaustandort im Revier vom Strukturwandel des Ruhrgebiets betroffen. Die Branchen Logistik, Gesundheitswesen, Maschinenbau und Chemie gehören heute zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen der Stadt. Mit 11,6 % verfügt Herne über die dritthöchste Arbeitslosenquote in der Metropole Ruhr³.

Durch die beiden Autobahnen (A 42, A 43) und die Bundesstraße 226 verfügt Herne über günstige Verkehrswege in Nord-Süd und Ost-West-Richtung. Die gute Erreichbarkeit der Flughäfen Dortmund und Düsseldorf wird über das dichte Autobahnnetz im Ruhrgebiet begünstigt. Mit der Lage am Rhein-Herne-Kanal verfügt Herne über einen Binnenhafen mit Anbindung an den Rhein, die Ems und den Mittelkanal. Der Rhein-Herne-Kanal zählt zu den häufigsten befahrenen Wasserstraßen Europas.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Herne einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust fortsetzen⁴. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁵. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur

² Internetseite der Stadt Herne – Stand: 31.12.2023

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand 02/2024

⁴ vgl. Property Guide Metropole Ruhr 2009 - 2010

⁵ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindungen/
Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Castrop-Rauxel, Recklinghausen (alle zum Kreis Recklinghausen gehörend) und die kreisfreien Städte⁶

Bochumca. 9 km

Dortmund.....ca. 23 km

Essen.....ca. 24 km

Gelsenkirchen..... ca. 16 km

Bundesstraße im Stadtgebiet:

B 226

Autobahnen im Stadtgebiet/Anschlussstellen/Entfernungen:

A 42 – Anschlussstelle Herne-Horsthausen, ca. 3 km entfernt

Bahnhöfe:

Herne, ca. 3 km entfernt

nächster ICE-Bahnhof: Bochum, ca. 10 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:

Dortmund.....ca. 37 km

Düsseldorf.....ca. 48 km

3.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 2 km südöstlich vom Herner Zentrum entfernt in Randlage zum städtischen Friedhofsgelände zwischen der Wiescherstraße, dem Hölkeskampring, der Sodingerstraße und der Gysenbergstraße. Nahversorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser etc.) sind durch die Nähe zur Herner Innenstadt gut erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind in fußläufiger Entfernung im Bereich der Wiescherstraße vorhanden. In näherer Umgebung befinden sich ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete. Entsprechend der Lageeinstufung befindet sich das Bewertungsgrundstück in einer guten Wohnlage⁷.

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

- innerstädtische Wohnsiedlung mit Häusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise
- aufgelockerte Bebauung mit Grünflächen zwi-

⁶ Entfernungen bis zum Stadtzentrum

⁷ vgl. Herner Mietspiegel und Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

schen den Häusern

- Friedhofsgelände (Südfriedhof)
- Grünflächen in näherer Umgebung
- Stadtgärtnerei und Kleingartensiedlungen
- Evangelisches Krankenhaus
- Nähe zum Gysenbergpark

Beeinträchtigungen:

Straßenverkehr 24h

L-den / dB(A)

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75

- Gebäude
- Gemeindegrenzen

In der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein durchschnittlicher Lärmpegel (24 h) durch Straßenverkehr ab 55 bis 59 $L_{den}/dB(A)$ ausgewiesen⁸.



Die Immissionsbelastung liegt im Bereich der zulässigen Immissionsrichtwerte⁹ für Wohnbauflächen. Ein wertrelevanter Einfluss ist nicht zu berücksichtigen.

Topografie:

eben

3.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 12 m
- mittlere Tiefe: ca. 31 m
- Grundstücksgröße gesamt: 437 m²
- unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

3.4 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

fertige Ortsstraße

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- zweispurige Fahrbahn aus Bitumen

⁸ vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

⁹ gem. 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)

	• beidseitig befestigte Gehwege • Straßenbeleuchtung vorhanden • Parkmöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	• elektrischer Strom • Wasser • Gas aus öffentlicher Versorgung • Kanalanschluss • Telefonanschluss • Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 08.08.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Herne, Blatt 15168 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird: Lfd. Nr. 3 der Eintragungen – lfd. Nr. 3 des betroffenen Grundstücks: Zwangsversteigerungsvermerk vom 08.08.2023
Begünstigendes Recht:	Begünstigendes Wegerecht für das Bewertungsgrundstück auf dem benachbarten Flurstück 284. Die Eintragungsbewilligung vom 28. Juli 1975, UR.-Nr. 206/1975, Notar Franz-Josef Stockhausen hat folgenden Inhalt: <i>„Dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 129 wird ein Wegerecht parallel des Hauses Feldstraße Nr. 6 (östlicher Giebel) in der neu zu bildenden Parzelle in einer Breite von 2 Metern und einer Tiefe von 7,50 Metern eingeräumt.</i>

Das Wegerecht dient dem Hauseingang Feldstraße 6 und ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Über 3 Meter über Ober-Kante Gelände kann es jedoch entsprechend Bebauungsplan Nr. 69 überbaut werden. Das Wegerecht ist im Grundbuch einzutragen und ins Baulastenverzeichnis zu übernehmen. Der belastete Grundstücksteil ist mit den Buchstaben f, g, h, i, f bezeichnet“.¹⁰

Anmerkung:

Der Vorteil des begünstigenden Wegerechts ist bereits in den Wertermittlungsansätzen enthalten. Darüber ist kein Werteinfluss gesondert zu berücksichtigen.

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

An der Grenze zum benachbarten Flurstück 161 ist ein Gartenhaus über die Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks überbaut. Hierzu sind keine privatrechtlichen Regelungen bekannt. Aufgrund der geringfügigen und kurzfristig zu beseitigenden Überbauung erfolgt keine wertmäßige Berücksichtigung.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der städtischen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück unter der Bezeichnung „I3 K14 A/ I1 K15 A (Ziegelei an der Wiescherstraße) mit der Fläche Nr. 46.0101.0“ im Altlastenkataster der Stadt Herne gemäß § 11 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) verzeichnet. Die entsprechenden Hinweise sind zu beachten.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 12.12.2023 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Shamrock“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

¹⁰ Die aufgeführten Bezeichnungen des Straßennamens und der Flurstücksnummern haben sich geändert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen. Weitere Hinweise sind im Rahmen von Neubauvorhaben zu beachten.

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs für Wohnungswesen der Stadt Herne unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 6 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

mietvertragliche Vereinbarungen:

Die Wohnung im Erdgeschoss wird eigengenutzt. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind vermietet. Schriftliche Mietverträge lagen nicht vor. Es wird unterstellt, dass es sich um unbefristete Mietverträge mit den üblichen Kündigungsfristen handelt.

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage 6):

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Fachbereich Vermessung und Kataster in Herne ist im Baulastenarchiv der Stadt Herne folgende Baulast zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen:

„... daß zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Herne, Am Hauptfriedhof Nr. 8, Gemarkung Herne, Flur 20, Flurstück 258, sich der erforderliche Bauwich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, beginnend am südöstlichen Punkt des Wohnhauses, Am Hauptfriedhof 6 in südöstlicher Richtung in einer Länge von 6,00 m und einer Breite v. 3,00 m auf mein Flurstück 257 erstreckt.“

Die Zuwegungsbaulast ist durch die privatrechtliche Vereinbarung einer Grunddienstbarkeit für eine dauerhafte Nutzung gesichert. Der Wertvorteil ist bereits in den Wertermittlungsansätzen enthalten.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht als denkmalwürdiges Objekt in der Denkmalliste der Stadt Herne eingetragen.

3.6.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ist der Bereich des Bewertungsobjekts als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist ein qualifizierter Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 22.03.1975 vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen.

3.6.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Mit Bauerlaubnisschein vom 24.09.1902 wurde das Wohnhaus nebst Stallgebäude errichtet. Mit Bauschein vom 09.03.1967 und Schlussabnahmeschein vom 15.10.1973 wurden zwei Badezimmer und WC-Anlagen eingebaut.

Nach vorliegendem Schreiben der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Herne vom 08.11.2023 wurden an dem Gebäude Baumaßnahmen ohne Baugenehmigung durchgeführt (Wanddurchbrüche im Keller- und Erdgeschoss sowie Vergrößerung der Raumhöhe im Kellergeschoss durch Tieferlegung des Kellergeschosses). Die abschließende nachträgliche Genehmigungsfähigkeit steht wegen der fehlenden Fertigstellung und des fehlenden Brandschutznachweises noch aus.

Für das durchgeführte Bauvorhaben wird die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit unterstellt.

Im Rahmen der Wertermittlung wurden zu den aufgeführten Sachverhalten keine weiteren Untersuchungen durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Wertermittlung um kein Bausubstanzgutachten handelt. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit des Gebäudes vorgenommen. Hierzu sind Untersuchungen von Fachgutachtern der jeweiligen Fachdisziplin erforderlich, die nicht Bestandteil dieser Wertermittlung sind. Bei der Wertermittlung wird eine ordnungsgemäße Ausführung der vorgenommenen Baumaßnahmen unterstellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und rechtliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Von dieser Annahme ist auch dann auszugehen, wenn in das Vorhaben nachträglich eingefügte Bauteile, die Genehmigungsfähigkeit bedürfen, errichtet wurden.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei¹¹.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Dreifamilienwohnhaus ist unterkellert und verfügt über einen giebelseitigen Hauseingang, der von dem benachbarten Grundstück Am Hauptfriedhof 8 (Flurstück 284) an der nordöstlichen Grundstücksgrenze erschlossen wird. Die Zuwegung ist durch ein begünstigendes Wegerecht gesichert. Die Wohnung im Erdgeschoss wird von einem Verfahrensbeteiligten eigengenutzt. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind vermietet. Die rückwärtige Grundstücksfläche ist bis auf aufstehende Gartenschuppen überwiegend als Freifläche eingegrünt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Inhalte der ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen berücksichtigt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen

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

Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz und über gesundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialuntersuchen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 45 Abs. 4 BauO NRW (Dichtheit von Abwasseranlagen von bestehenden Hausanschlüssen) sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzaufgaben gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten wurden.

4.2 Dreifamilienwohnhaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- Dreifamilienwohnhaus
- voll unterkellert
- zweigeschossig
- ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:

ca. 1904 (gemäß Bauakte)

Erneuerungen/Umbauten:

1987 – Erneuerung von Fenstern in den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss
1992 – Erneuerung von Gasthermen
ca. 2021/22 – Modernisierung der EG-Wohnung gem. Auskunft der Miteigentümerin (Erneuerung Bad/WC, Erneuerung Elektrik, Einbau Eingangs-/Innentüren, Erneuerung Gastherme, Wanddurchbruch).

Nach vorliegenden Schreiben von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Herne vom 08.11.2023 wurde der Keller tiefergelegt und Wanddurchbrüche in der Wohnung im Erdgeschoss vorgenommen.

Außenansicht:

- Vorderseite: Sichtmauerwerk mit Verzierungen und Anstrich, Sockel mit Glattputz
- Rück-/Giebelseite: Putzfassade mit Anstrich
- Dachgauben: Eternitplattenverblendung

Energieeffizienz¹²:

Die vorliegende Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises vom 25.02.2020, gültig bis 24.02.2030 weist einen Endenergieverbrauchs-kennwert von 249 kWh (m²a) für den Energieverbrauch des Gebäudes aus. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse G (energetisch nicht wesentlich modernisiert).

Das Jahr der Anlagentechnik ist mit 1992 angegeben. Gemäß Angaben der anwesenden Miteigentümerin wurde die Brennwerttherme für die Wohnung im Erdgeschoss ca. 2022 erneuert.

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Kellerflur, 5 Kellerräume

Wohnung im Erdgeschoss:

Nutzungseinheit	Wohnfläche (m²)
Diele	5,35
Bad/WC	6,65
Küche	8,64
Wohnzimmer	18,97
Schlafzimmer	15,75
Kinderzimmer	15,75
Kinderzimmer 2	13,50
Wohnfläche EG gesamt	84,61 (rd. 85 m²)

Wohnung im Obergeschoss:

Nutzungseinheit	Wohnfläche (m²)
Diele	5,35
Bad/WC	6,65
Küche	8,64
Wohnzimmer	18,97
Schlafzimmer	15,75
Kinderzimmer	15,75
Kinderzimmer 2	13,50
Wohnfläche EG gesamt	84,61 (rd. 85 m²)

Wohnung Dachgeschoss:

Nutzungseinheit	Wohnfläche (m²)
Diele	5,35
Bad	2,35
Küche	7,95
Wohnzimmer	15,91
Schlafzimmer	14,00
Raum vor Schlafzimmer	16,81
Raum neben Wohnzimmer	11,82

¹² Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Flur	1,40
WC-Raum	1,33
Wohnfläche EG gesamt	76,91 (rd. 77 m²)

Wohnfläche gesamt:

Die Wohnfläche beträgt rd. 247 m². Die Wohnflächenberechnung wurde auf Grundlage der vorliegenden Flächenberechnung und Grundrisspläne sowie tlw. durch örtliches Aufmaß in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt.

Brutto-Grundfläche:

Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche (m²)
KG	11,10	11,16	a	123,88
EG	10,98	11,04	a	121,22
OG	10,98	11,04	a	121,22
DG	10,98	11,04	a	121,22
Summe der Brutto-Grundfläche				487,53 rd. 487,00 m²

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Basis für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die dem hier anzuwendenden Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt wird. Die Brutto-Grundfläche wurde in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit aus den vorhandenen Grundrissplänen mit rd. 487 m² ermittelt. Die Flächenangaben dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

Massivkonstruktion

Umfassungs- und Innenwände:

Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)

Geschossdecken:

- Über Kellergeschoss: Kappendecken
- Übrige Geschossdecken: Holzbalken

Treppen:

- Kellertreppe: einfache Holztreppe mit offenen Trittstufen und Holzhandlauf
- Geschosstreppen: Holzkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und PVC-Belag; Holzgeländer mit Anstrich
- Spitzboden: Holzeinschubtreppe

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzkonstruktion

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung

- Dachsteine mit Folie ohne Dämmung
- Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	• nutzungs- und wohnungstypische Elektroinstallation mit Steckdosen und Lichtauslass je Raum • Klingel- und Türöffneranlage • SAT-Anlage
Heizung/Warmwasser:	• Gas-Etagenheizungen • Flächenheizkörper; tlw. Handtuchheizkörper • Warmwasser über Heizung
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Gebäudes

Bodenbeläge:	• Kellergeschoss: Ziegel-/Bruchstein, Estrich • Wohnungen: verschiedene Bodenbeläge (Fliesen, Laminat, Teppich, PVC) • Spitzboden: Holzdielen
Wandbekleidungen:	• Kellergeschoss: Sichtmauerwerk und Glattputz • Glattputz mit Anstrich oder Tapete mit Anstrich, tlw. Holzverkleidung • Küchen: Fliesenspiegel an Objektwand • Bäder: umlaufend halbhoch gefliest ansonsten Putz oder Tapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen/ Dachuntersichten:	Glattputz mit Anstrich oder Tapete und Anstrich; tlw. Holzverkleidung
Türen:	• Haustür: kunststoffbeschichtete Metalltür mit Lichtausschnitt und feststehendem Seitenteil mit Briefkastenanlage • Innentüren aus Holz oder Holzwerkstoffen, Holzargen; tlw. mit Glaseinsatz • Kellertüren: einfache Holztüren mit Anstrich

Fenster:

- Kellergeschoss: Metallgitterfenster
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kipp-beschlägen
- Dachgeschoss: Fenster- und Dachflächenfenster aus Holz
- Spitzboden: Dachluken aus Metall mit Einfachverglasung und Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung in der Giebelwand

Sanitärinstallation:

- Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz
- Einbaudusche oder Einbauwanne, Waschbecken oder Waschtisch, Wand-WC's mit Unterwandspülkasten oder Stand-WC mit Druckspülung; weiße oder beige Sanitärobjekte in normalem Standard, Armaturen aus Chrom
- Tageslichtbäder
- tlw. Handtuchheizkörper

4.2.6 nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, Grundrissgestaltung, Unterhaltungsbesonderheiten

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:

Eingangstreppe, Frontgiebel, Dachgaube

Grundrissgestaltung und Raumhöhen:

eingeschränkt funktional mit tlw. „gefangenen“ Räumen und Durchgangsräumen

Besonnung und Belichtung:

herkömmliche Fensterbelichtung

Unterhaltungsbesonderheiten/Schäden/Mängel¹³:

Abgesehen von den gebrauchts- und altersbedingten Abnutzungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung in den zugänglichen Bereichen folgende Besonderheiten ersichtlich:

- vereinzelte Putzschäden, Verfärbungen an der rückwärtigen Gebäudefassade
- Eingangsstufen zum Garten: Feuchtigkeitseinwirkungen und Risse im Mauerwerk und Putz, verbrauchter Anstrich
- Kellergeschoss: Feuchtigkeitseinwirkungen an Wänden und Verrostungen an Metallträgern der Kappendecken; nicht fertiggestellte Bauarbeiten im Kellergeschoss (Tieferlegung der Kellerräume)
- Wohnung im DG: Feuchtigkeitseinwirkungen/-schäden sowie verbrauchter Anstrich an den Holzfenstern
- Spitzboden: Unterspannbahnen tlw. brüchig, Spu-

¹³ Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

ren von Feuchtigkeitseintritt; fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke

Zustand der baulichen Anlagen:

- baujahresentsprechender Zustand mit geringen Modernisierungen und einer insgesamt nicht zeitgemäßen energetischen und technischen Ausstattung
- nach Auskunft der Miteigentümerin soll die eigengenutzte Wohnung im Erdgeschoss modernisiert worden sein

4.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Freisitzflächen befestigt mit Platten aus Betonstein und Waschbeton
- Einfriedung: Holzzaun, Mauern, Aufwuchs, Metalltor
- Garten mit einfacher Grünfläche und Aufwuchs
- einfache Holzhütten aus Holz mit verbrauchtem Anstrich und Flachdach mit Bedeckung aus Dachpappe und Wellplastik (Nutzung als Geräteschuppen)
- Zustand: vernachlässigter und verwilderter Zustand, umgekippter Einfriedungszaun

4.4 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Das Wohngebäude ist für Vermietungs- und Nutzungszwecke geeignet, die einfachen Wohnansprüchen genügen. Die Marktgängigkeit wird als gegeben eingeschätzt.

Auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienwohnhäuser wurde im Vergleich zum Auswertungsjahr 2023 insgesamt ein Rückgang der Kauffälle um 10 % sowie einen Rückgang des Preisniveaus von ca. 7 % im Vergleich zum Vorjahr registriert¹⁴.

¹⁴ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück Am Hauptfriedhof 6, 44625 Herne zum Wertermittlungstichtag 06.02.2024 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herne	15168	3	Herne	20	257	437 m ²

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

Nach § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§2 (5) ImmoWertV).

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹⁵:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

¹⁵ § 7 ImmoWertV

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁶.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁷.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Im vorliegenden Fall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwerts der betreffenden Richtwertzone.

¹⁶ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁷ § 14 (2) ImmoWertV

5.4 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Bodenwertermittlung geeignete **Bodenrichtwert** beträgt **350 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	292
Bodenrichtwert	350 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	W
Anzahl Vollgeschosse	I - II
Geschossflächenzahl	0,5
Tiefe	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	06.02.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnen
abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	2
Grundstückstiefe	ca. 31 m
Grundstücksfläche	437 m²

5.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 350,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	06.02.2024	× 1,00	18

¹⁸ Gem. telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Herne ist das Bodenwertniveau für das Jahr 2023 geblieben.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
GFZ	0,5	0,8	× 1,25	19
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	1 - 2	2	× 1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 437,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
angepasster abgabefreier relativer Bodenwert	= 437,50 €/m²	
Fläche	× 437 m²	
Bodenwert	= 191.187,50 € <u>rd. 191.200,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 06.02.2024 insgesamt **rd. 191.200 €**.

¹⁹ Anpassung mittels örtlichem Umrechnungskoeffizienten für höhere bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück.

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	Wohnung EG	85	6,70	569,50	6.834,00
	Wohnung OG	85	5,80	493,00	5.916,00
	Wohnung DG	77	5,50	423,50	5.082,00
Summe		247		1.486,00	17.832,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.832,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.818,24 €
jährlicher Reinertrag	= 13.013,76 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 191.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 3.824,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.189,76 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,011
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 156.327,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 191.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 347.395,05 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 347.527,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 8.000,00 €
Ertragswert	= 339.527,00 €
	rd. 340.000,00 €

5.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Bauzeichnungen) und eines örtlichen Aufmaßes abgeleitet und in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Wohnflächenberechnung ist ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung anwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne

sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Herne gültig ab 01.01.2023 als mittelfristiger Durchschnittswert der entsprechenden Baujahresklasse und Wohnungsgröße abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten für Wohnen analog der Anlage 3 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	3 Wohnungen x 351,00 € = 1.053,00 €
Instandhaltungskosten	----	13,80	13,80 € x 247 m ² = 3.408,60 €
Mietausfallwagnis	2 % v. 17.832,00 €	----	Wohnen = 356,64 €
Summe			4.818,24 € (ca. 27,02 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte bestimmt und angesetzt. Im Grundstücksmarktbericht 2023 wird für Dreifamilienwohnhäuser eine Spanne der Liegenschaftszinssätze von 1,0 – 2,5 % angegeben. Ferner wurde vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Auswertungen mittels multipler Regression vorgenommen, welche Einflussfaktoren in einem funktionalen Zusammenhang zum Liegenschaftszinssatz stehen.

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt wurde auf Grundlage der im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne veröffentlichten Modellparameter und unter Berücksichtigung der Objektlage, der Restnutzungsdauer, Objektart und -größe sowie der Lage am Immobilienmarkt mit 2 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer wird das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen entsprechend der Anlage 2 ImmoWertV angewendet. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des geringen Modernisierungsgrads wird die Restnutzungsdauer mit 21 Jahren angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. Eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV). Im vorliegenden Fall werden folgende objektspezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts berücksichtigt²⁰:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für den mit der nachträglichen Baugenehmigung der Baumaßnahmen im Keller und Erdgeschoss verbundenen Aufwand (Brandschutznachweis, Auflagen, Gebühren)	-3.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten (vgl. 4.2.6)	<u>-5.000,00 €</u>
	<u>-8.000,00 €</u>

²⁰ Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze Vgl. 6.2 [8]. Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzungs- und Reparatur- oder Fertigstellungsmaßnahme anfallenden Kosten oder Aufwendungen zur Beseitigung von Unterhaltungsbesonderheiten. Der Abschlag berücksichtigt keine Modernisierung und erfolgt unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

5.7 Sachwertermittlung

5.7.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Dreifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	814,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	487,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	396.418,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	709.984,64 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	709.984,64 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre
• prozentual		73,75 %
• Faktor	x	0,2625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	186.370,97 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	187.870,97 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		187.870,97 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.514,84 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	195.385,81 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	191.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	386.585,81 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	367.256,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	8.000,00 €
Sachwert	=	359.256,51 €
	rd.	359.000,00 €

5.7.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Der Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen liegen folgende Modellparameter zugrunde:

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (BGF nach DIN 277-1/2005-02) der baulichen Anlagen
- Ermittlung der Herstellungskosten durch Anwendung der **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010), in denen die Baunebenkosten bereits enthalten sind und Ermittlung des Gebäudestandards, der Kostenkennwerte und der Gebäudestandardkennzahl (ImmoWertV – Anlage 4)
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer)** zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag)
- **Regionalisierungsfaktor: 1,0**
- Normgebäude, **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind wie z. B. Vordächer, Balkone – **pauschal nach Erfahrungssätzen**)
- **Berücksichtigung von Drempele und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 1 der ImmoWertV (**80 Jahre**)
- **Restnutzungsdauer** (gem. § 4 Absatz 3 ImmoWertV) unter Berücksichtigung von Modernisierungen (gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen** - pauschale Berücksichtigung (Zeitwert)
- **Bodenwert** – Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**²¹
Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

²¹ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV

5.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.8.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.8.2 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **340.000 €**
der **Sachwert** mit rd. **359.000 €**
ermittelt.

5.8.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in Form ausreichender Form (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Sachwertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 0,50 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	$1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$
das Sachwertverfahren das Gewicht	$1,00(c) \times 0,50 (d) = 0,50$

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[340.000 \text{ €} \times 1,00 + 359.000 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{\underline{346.000 \text{ €}}}$.

5.9 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück Am Hauptfriedhof 6, 44625 Herne

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herne	15168	3	Herne	20	257	437 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 06.02.2024 mit rd.

346.000 €

in Worten: dreihundertsechszvierzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – Giebelansicht



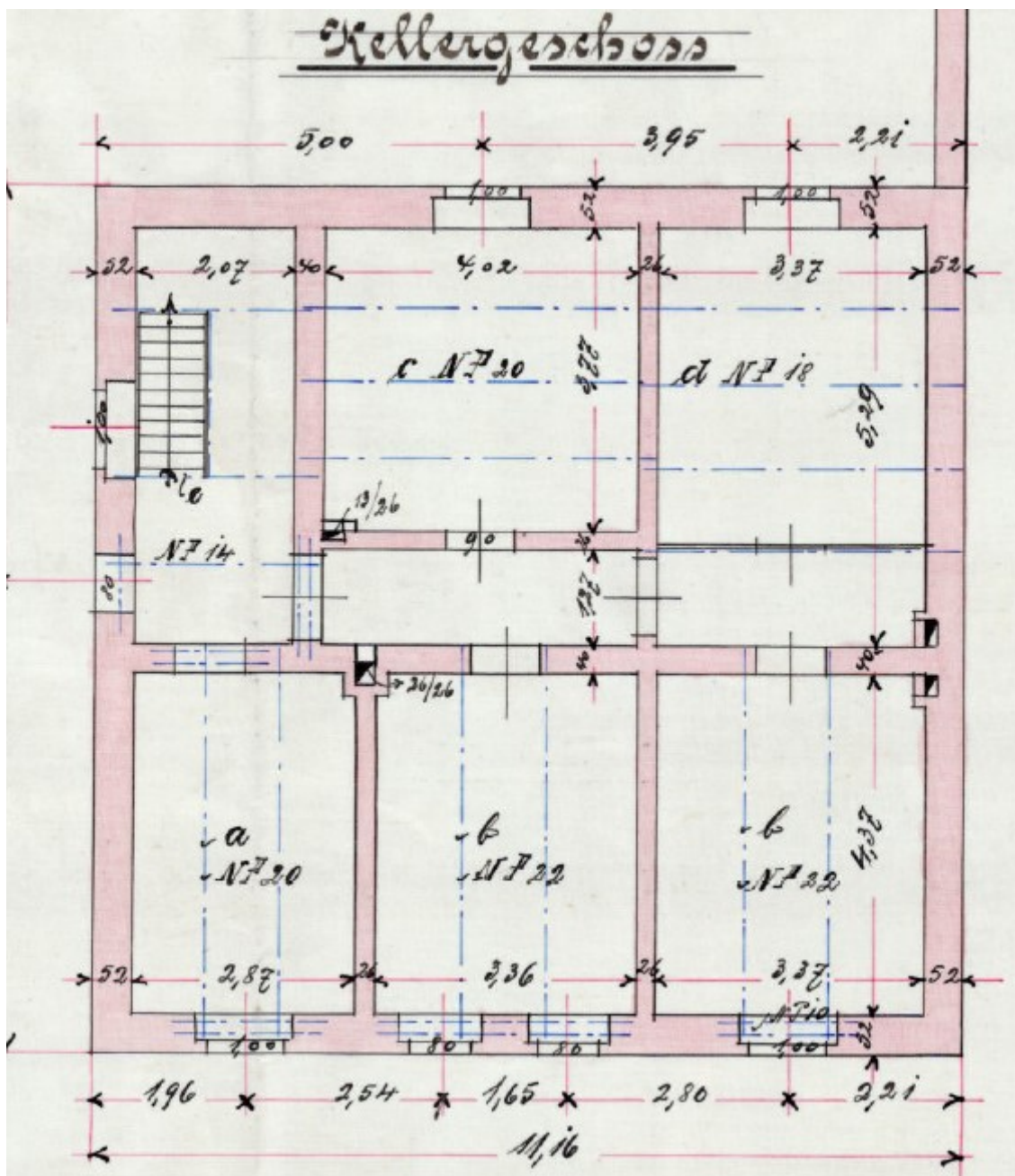
Foto Nr. 3 – Gebäuderückansicht



Foto Nr. 4 – Außenansicht Hauseingangsbereich

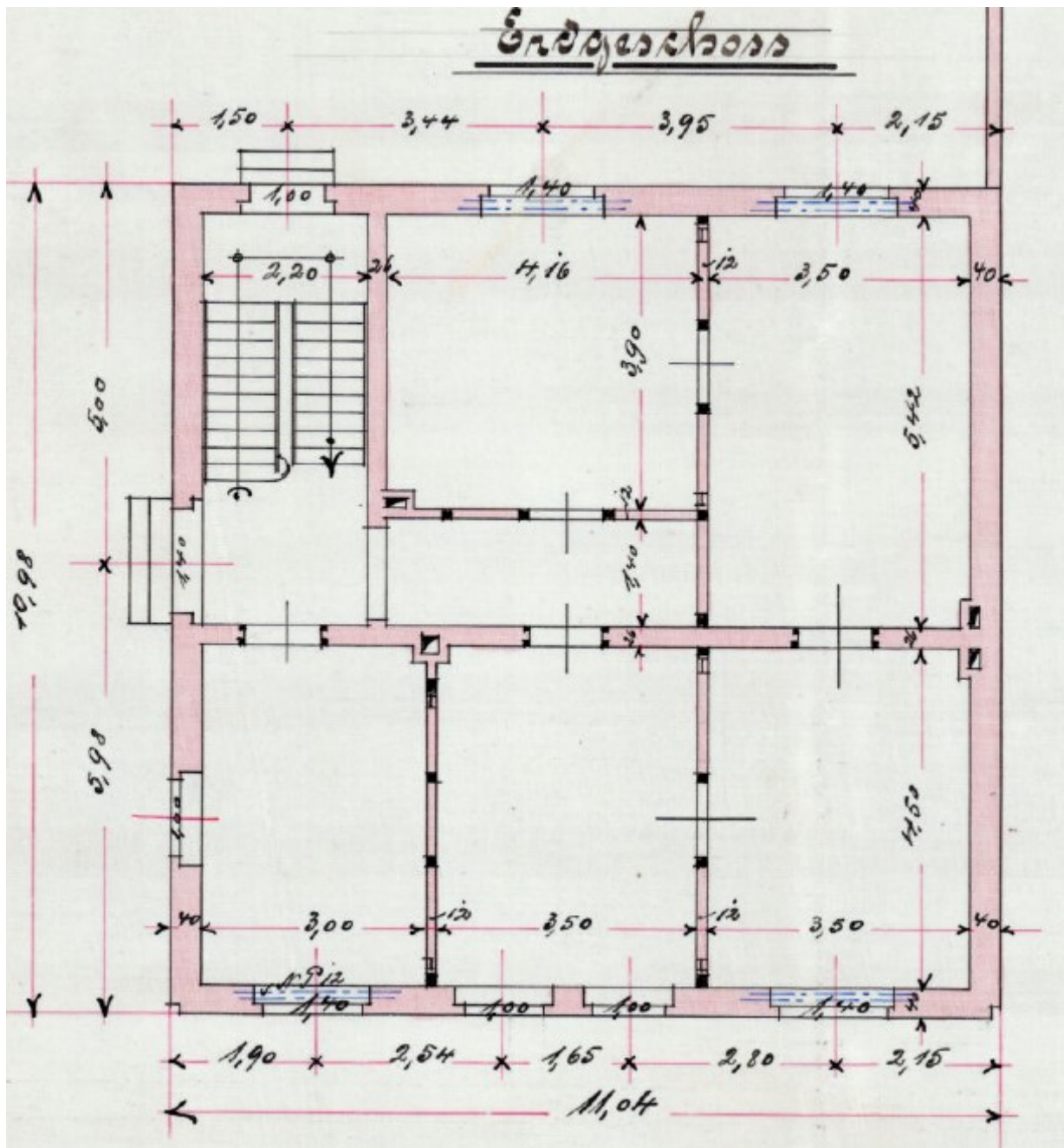


Grundriss Kellergeschoss

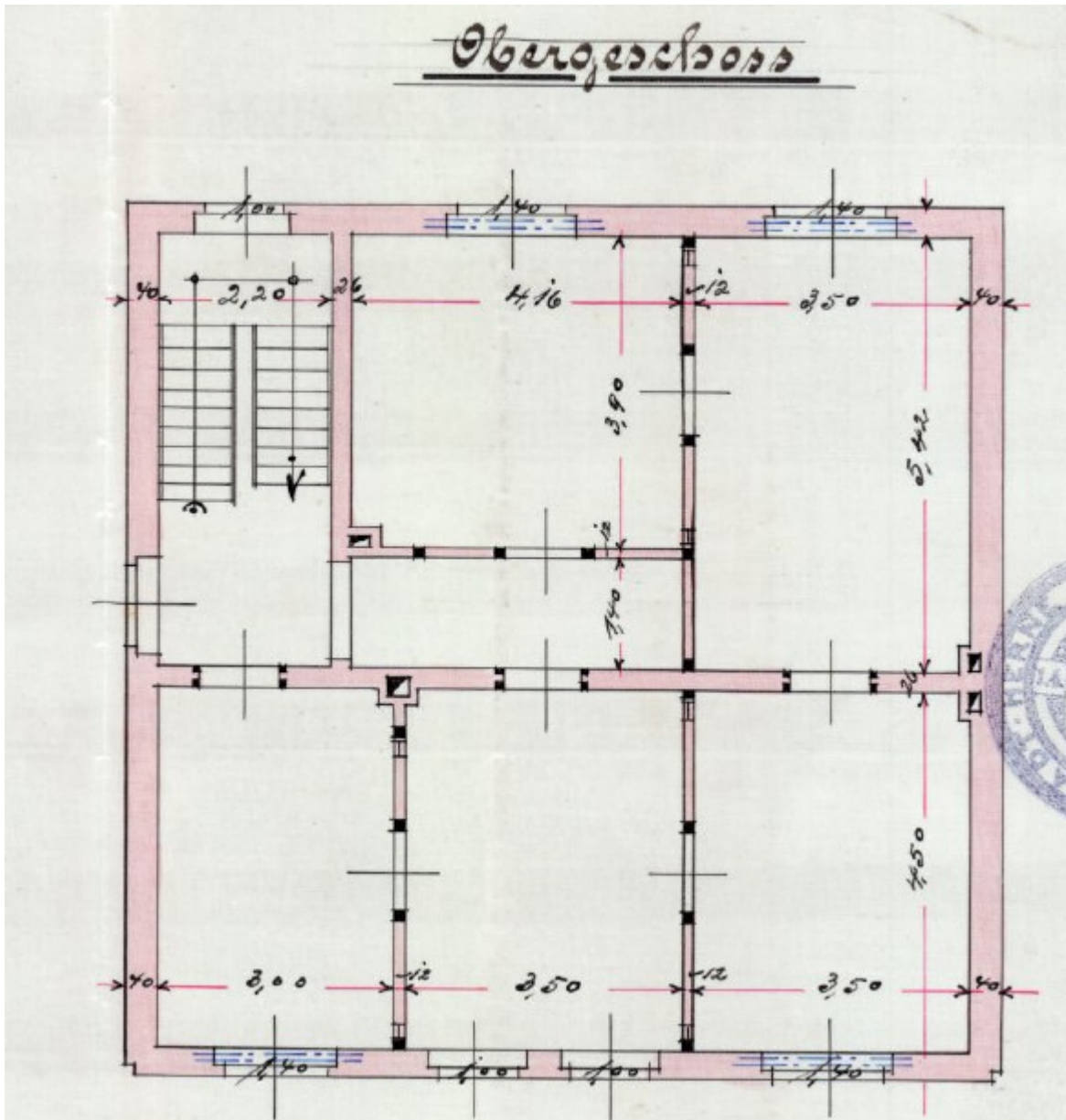


Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Die tatsächliche Aufteilung kann vom dargestellten Grundriss abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

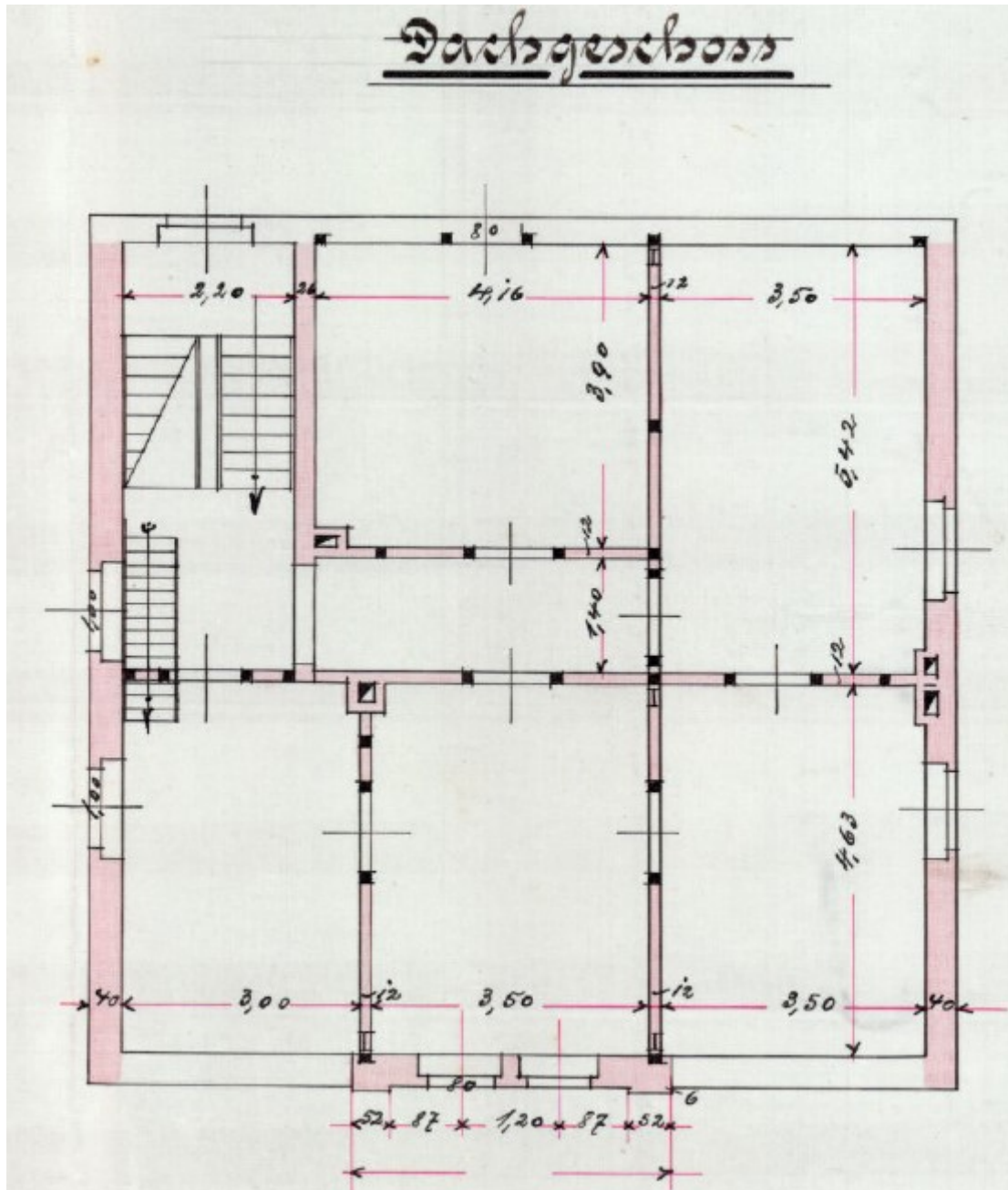
Grundriss Erdgeschoss



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

Grundriss Obergeschoss

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

Grundriss Dachgeschoss

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

Alle dem Gutachten beigelegten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen.

Aus diesen Gründen hatte ich nicht für den Fall, dass die beigelegten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.