

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGH-119-25-HE

Grundstück:

**Blücherstraße 13
44628 Herne**

Flur 4

Flurstück 163

Gemarkung Horsthausen

Grundbuchblatt 5238 von Herne



Auftraggeber:

Amtsgericht Herne
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Geschäftsnummer:

10 K 26/24

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Horsthausen, Flur 4, Flurstück 163, Blücherstraße 13 in 44628 Herne, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Montag, 14.04.2025, 11:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:

14. April 2025

**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.

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

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:	26
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	27
3.4	Restnutzungsdauer:	29
3.5	Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche:	30
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	34
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	38
4.1.1	Mietsondierung:	38
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	39
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	40
4.1.4	Ertragswertberechnung:	41
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	42
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	42
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	43
6.0	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	44
7.0	Fotoanlage:	45
8.0	Baupläne:	62

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Herne vom 11.02.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 5238 von Herne, Gemarkung Horsthausen, Flur 4, Flurstück 163, Blücherstraße 13 in 44628 Herne, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Montag, den 14.04.2025 um 11:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem der Zutritt in sieben von acht Wohnungen durch die jeweiligen Mieter ermöglicht wurde. Das Objekt konnte fast vollständig von außen und innen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden, lediglich der Zutritt in die Wohnung im 3. Obergeschoss rechts wurde nicht ermöglicht.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Herne der Grundbuchauszug mit Abdruck vom 29.11.2024 als Kopie zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurde mir vom Bauordnungsamt der Stadt Herne die Einsicht in die Bauakte ermöglicht sowie Unterlagen daraus zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte konnten von mir im Rahmen des Ortstermins größtenteils auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden. Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche wird größtenteils mittels der Maße aus dem vor Ort angefertigten Aufmaß 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 14.04.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes, viergeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und vor Ort vorgefundenen acht Wohnungen sowie fünf Fertigteil-Garagen im Hof. Das Objekt ist fast vollständig, bis auf die Wohnung im 3. Obergeschoss links und eine Garage, vermietet.

Vor Ort wurde festgestellt, dass das Dachgeschoss vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Laut Bauakte liegt, für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken,

jedoch keine bauordnungsrechtliche Genehmigung vor, sondern lediglich eine Genehmigung für den Ausbau von Kammern und Bodenräumen sowie einem WC. Aufgrund der zum Teil nicht ausreichenden lichten Höhe Raumhöhe ist der Bereich aus sachverständiger Sicht nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen geeignet, so dass die Fläche des Dachgeschosses als Abstellfläche berücksichtigt wird. In der nachfolgenden Wertermittlung wird daher von einem Mehrfamilienwohnhaus mit sieben Wohneinheiten ausgegangen.

Vor Ort wurde ebenfalls festgestellt, dass die Terrasse im Erdgeschoss allseitig umschlossen und überdacht wurde. Auch hierzu liegt, laut Bauakte, keine bauordnungsrechtliche Genehmigung vor.

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 das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner 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 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Herne
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Herne vom 29.11.2024
- 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) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023.
- 7) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 8) 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).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 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: 01.01.2025

14) einschlägige Fachliteratur:

- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2018]: 8. Auflage;

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner 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 qualifizierte 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. 156.150 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 Emscherniederung 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 nordöstlich in der Stadt Herne, im Ortsteil Horsthausen des Stadtbezirks Sodingen und ist ca. 3,0 km vom Stadtzentrum Herne entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird von der Blücherstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 566 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 3,0 km von Herne-Zentrum

ca. 0,7 km von der A 42, Anschlussstelle Herne-Horsthausen

ca. 3,5 km von der A 43, Kreuz Herne
ca. 3,2 km vom Bahnhof Herne
ca. 8,0 km vom Hauptbahnhof Castrop-Rauxel
entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem viergeschossigen Wohnhaus mit sieben Wohnungen sowie fünf Garagen im Hof bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer geschlossenen, zwei- bis viergeschossigen Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser). Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „mäßig“ 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 Stadtteilzentrum von Horsthausen.


Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt 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.

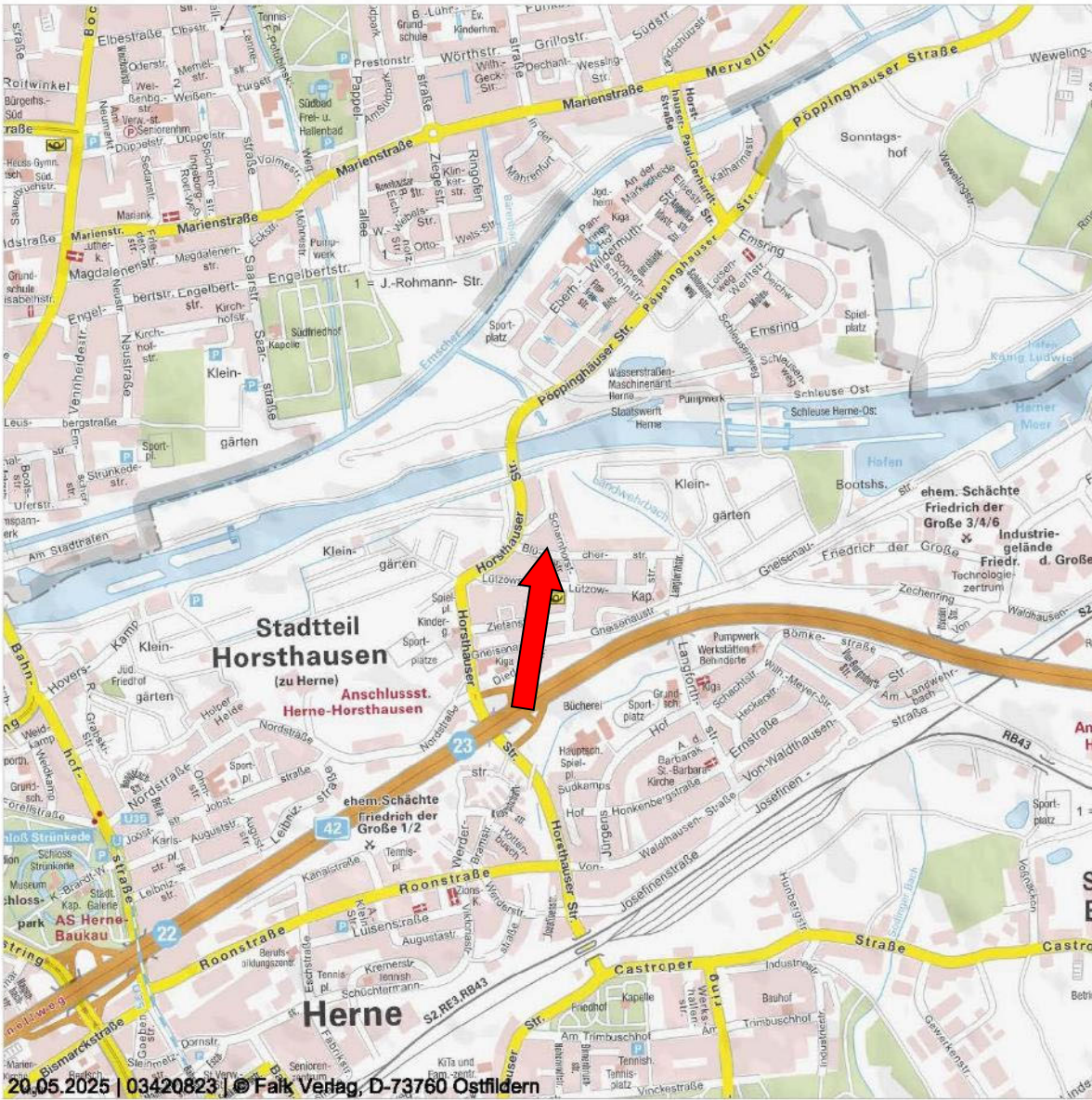
Das Grundstück ist zu ca. 25 % bebaut. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 16 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 35 m.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont
44628 Herne , Westf, Blücherstr. 13



geoport



20.05.2025 | 03420823 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



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

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: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03420823 vom 20.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

44628 Herne , Westf, Blücherstr. 13



geoport



20.05.2025 | 03420823 | © Geobasis NRW dl-de/by-2-0

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 20 cm. 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

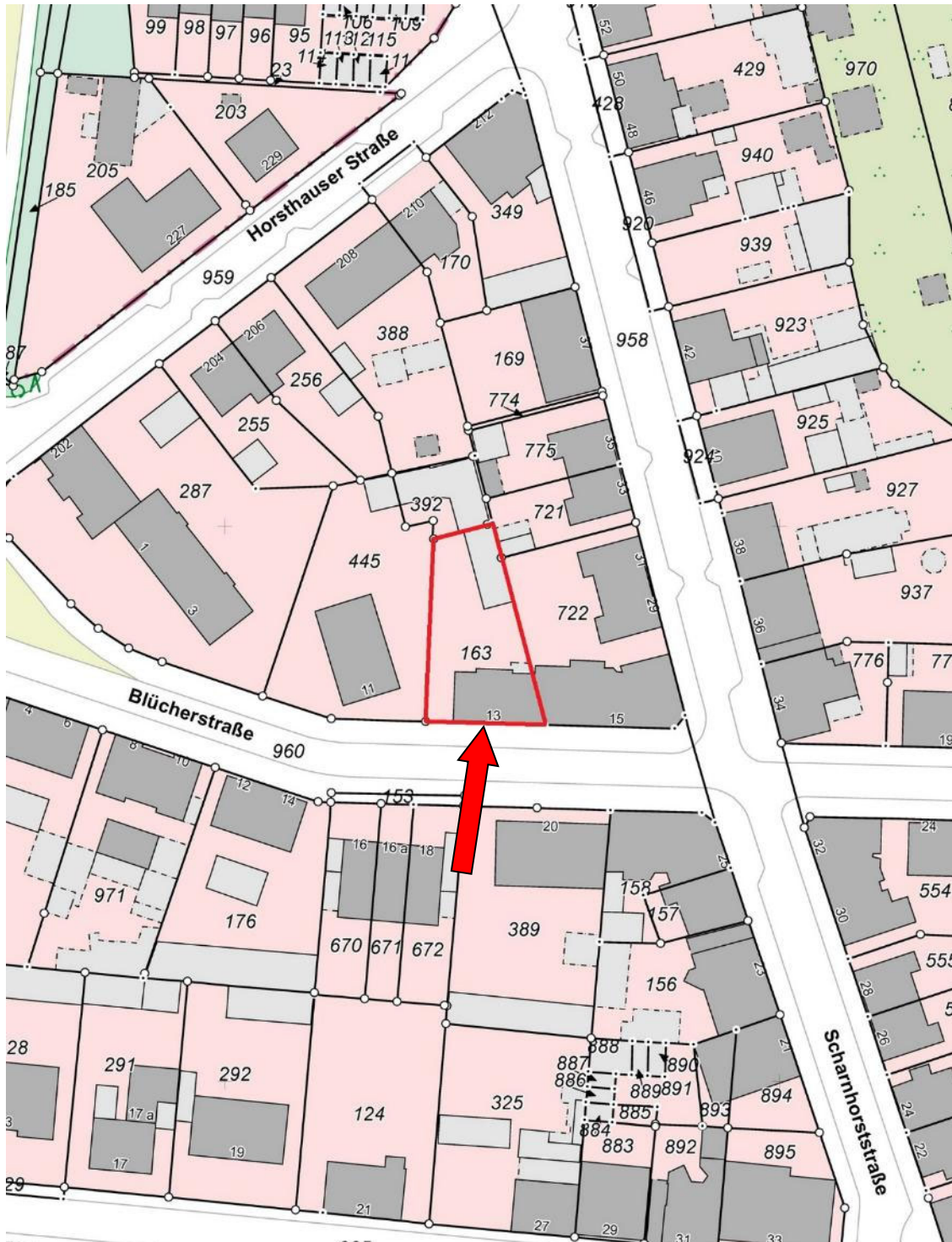
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03420823 vom 20.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Stadt Herne)

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

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

eingesehen werden. Hier sind 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 5238
Gemarkung:	Horsthausen
Flur:	4
Flurstück:	163
Flurstücksgröße:	566 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Blücherstraße 13

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 4:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 5:

Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung für eine Firma in Zossen, - Amtsgericht Potsdam. Bezug: Bewilligung vom 22.08.2023 (UVZ-Nr. 366/2023, Notar in Berlin). Eingetragen am 06.02.2024.

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne, 10 K 26/2024). Eingetragen am 29.11.2024.

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 des aufgeführten Flurstücks – Blücherstraße 13, Gemarkung Horsthausen, Flur 4, Flurstück 163, im Baulastenverzeichnis keine Baulasteintragung vorhanden ist.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass im Altlastenkataster/-verzeichnis für die Adresse Blücherstraße 13 – Gemarkung Horsthausen, Flur 4, Flurstück 163, keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass dort Altlasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung – Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt / Grundstück (Blücherstraße 13 in Herne) derzeit nicht als Bau- oder Garten- oder Bodendenkmal registriert ist und sich nicht in einem Denkmalbereich befindet. Umgebungsschutz besteht nicht.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Soziales (41/4) - Wohnungsaufsicht, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Objekt 44628 Herne, Blücherstraße 13, keine öffentlichen Mittel bewilligt wurden. Es bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in der zurzeit gültigen Fassung.

Erschließungskosten:

Das Grundstück liegt, laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herne - Fachbereich Tiefbau und Verkehr - an der fertiggestellten Erschließungsanlage Blücherstraße. Erschließungskosten nach dem BauGB fallen hier nicht mehr an. Beiträge nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG NW) werden nicht mehr erhoben.

Kanalanschlusskosten:

Von der Stadtentwässerung Herne AöR wurde schriftlich mitgeteilt, dass die Anschlussleitungen Eigentum des Grundstückseigentümers sind und folglich durch diesen zu bauen, zu erneuern und zu reparieren sind. Demnach sind auch die Kosten hierfür gemäß § 13 Abs. 1 der Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Herne AöR durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

Anders verhält es sich mit dem Bau oder der Erneuerung öffentlicher Kanäle. Die Kosten hierfür werden im Gebührenvolumen berücksichtigt. Damit fallen für den Bau oder die Erneuerung öffentlicher Kanäle keine Kosten für den einzelnen Grundstückseigentümer an.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, liegt das zu bewertende Grundstück Blücherstraße 13, 44628 Herne, Gemarkung Horsthausen, Flur 4, Flurstück 163, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB erfolgt nach § 34 Abs. 1 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO und ist geprägt durch eine zwei- bis viergeschossigen Bebauung ohne eindeutig bestimmbar Bauweise.

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Objekt Blücherstraße 13 keine baurechtlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen. Es gibt auch keine Bauauflagen, die über die Auflagen in den Genehmigungen hinausgehen.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich der Große“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbau- berechtigung“ Friedrich der Große“ 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 1970er 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 „Her-Fried“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine Firma in Herne. 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 Qualitätsstichtag (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 01.01.2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Herne, auf

185,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer drei- bis fünfgeschossigen Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 und einer Grundstückstiefe von 40 m, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen GFZ von 1,2, gegenüber der ausgewiesenen GFZ mit 0,8 vom zonalen Bodenrichtwert, wird, laut Tabelle „Umrechnungskoeffizienten“ des Gutachterausschusses in der Stadt Herne, ein Zuschlag in Höhe von 22 % 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 01.01.2025: 185,00 €/m²

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen GFZ, in Höhe von rund 22 %

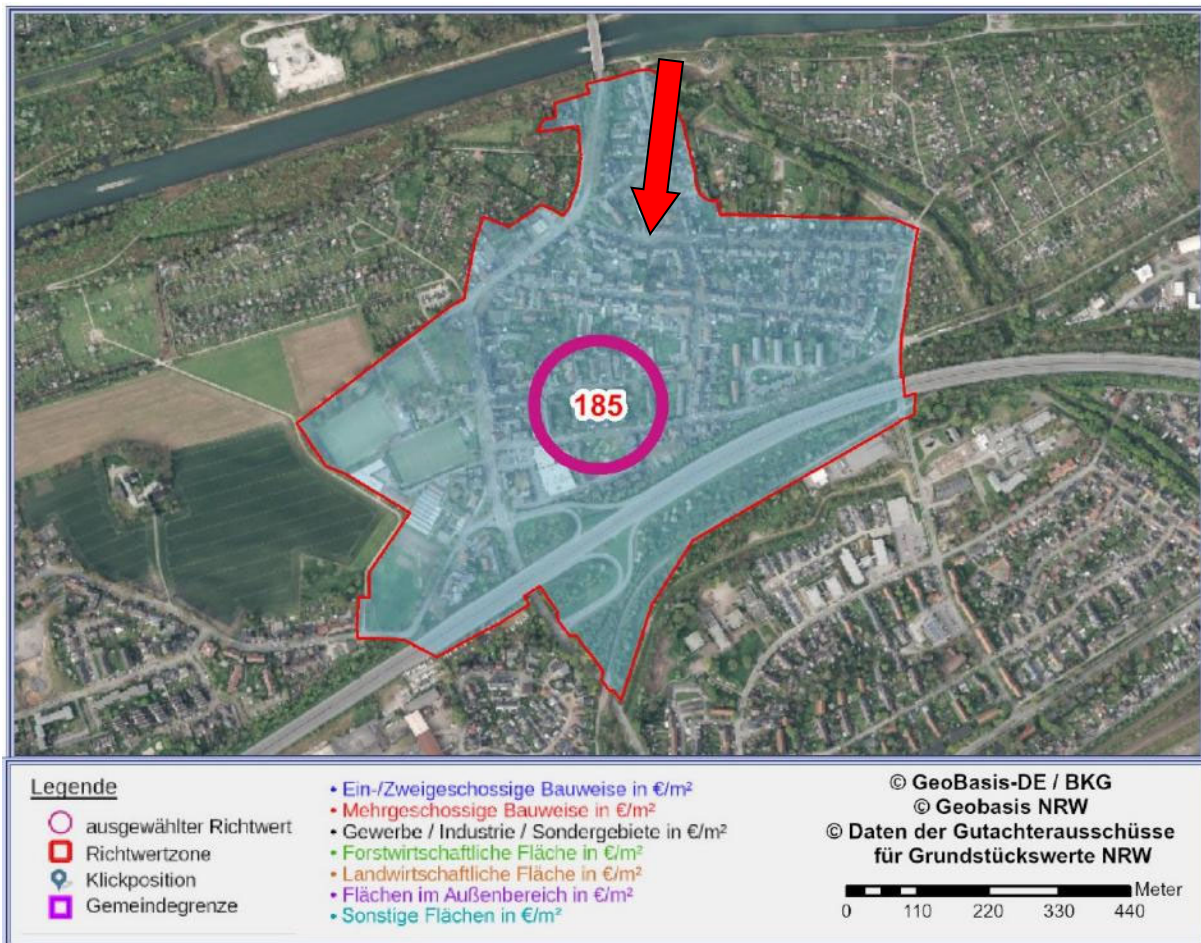
$$\begin{array}{rcl}
 185,00 \text{ €/m}^2 \times 22 \% & = & 40,70 \text{ €/m}^2 \\
 & & \hline
 & & 225,70 \text{ €/m}^2 \\
 & & \text{rd. } 226,00 \text{ €/m}^2
 \end{array}$$

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:
Flurstück: 163	566 m ²	226,00 €/m ²	= 127.916,00 €

Bodenwert Flurstück 163 rund = 127.900,00 €

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: 01.01.2025

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, inklusive den Aussagen der Mieter, 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. 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 vollständig unterkellertes, viergeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und sieben Wohnungen sowie fünf Fertigteil-Garagen im Hof. Das Wohnhaus wurde, laut Bauakte, ca. 1958 in konventionell massiver Mauerwerksbauweise errichtet sowie ca. 1980 im Erdgeschoss umgebaut. Das Dachgeschoss ist lediglich zu Abstellzwecken nutzbar. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und mit einem Walmdach versehen, welches mit Tonziegeln gedeckt ist. Die Außenwandflächen sind mit einem Wärmedämmputz versehen. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt bei der Wohnung im Erdgeschoss über eine Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, welche sich im Kellergeschoss befindet bzw. bei allen anderen Wohnungen jeweils über eine Gaseta- genheizung. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie im Erdgeschoss zusätzlich mit Kunststoffrollläden ausgestattet. 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, viergeschossig mit Walmdach; das Dachgeschoss ist zu Abstellzwecken ausgebaut
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1958 (laut Bauakte), nachträglich teilrenoviert sowie ca. 1980 im Erdgeschoss umgebaut; Rest unbekannt
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk, nachträglich mit einem Wärmedämmputz versehen

Geschossdecken:	Stahlbeton
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 mit Terrazzobelag; Stahlgeländer lackiert mit Mipolam-Handlauf
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	konventionell errichtete Dachstuhlkonstruktion als Walmdach mit Tonziegeln, Rest unbekannt; das Dachgeschoss ist lediglich zu Abstellzwecken nutzbar
Dachentwässerung:	über Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1996) zzgl. Kunststoffrollläden im Erdgeschoss; Dachflächenfenster aus Holz
Haustür:	Metalltür mit Glaseinsatz und feststehendem Seitenteil mit Glaseinsatz
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, tlw. Schiebetür im EG; Rest unbekannt
Oberböden:	Estrich mit Fliesen, Laminat, Linoleum, Textilboden bzw. Vinyl

Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeilen; Rest unbekannt
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, tlw. Paneele; Rest unbekannt
Elektro-Installation:	Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schalter (soweit bekannt geworden) zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich jeweils im Treppenhaus; Schalterprogramm in normaler Ausstattung der Räume
Sanitär-Installationen:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten bzw. bodenstehendes WC mit Aufputzspülkasten bzw. Druckspüler, Waschbecken und Dusche bzw. Badewanne je Wohneinheit; Rest unbekannt
Heizung:	Gaszentralheizung für die Wohnung im EG, welche sich im KG befindet; alle anderen Wohnungen jeweils über eine eigene Gasetagenheizung
Warmwasserbereitung:	bei der Wohnung im EG zentral über den Warmwassertank (130 Liter) im KG, alle anderen Wohnungen jeweils über die Gasetagenheizung; Rest unbekannt
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Gas-, Wasser- und Stromanschluss sowie Telefon sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	tlw. Einbauleuchten; Rest unbekannt

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Erschließung zum überdachten Hauseingang an der Südfassade des Wohnhauses erfolgt direkt vom Gehweg aus über eine Stufe. Hinter dem Wohnhaus befindet sich eine Kelleraußentreppe mit zehn Stufen. Die seitliche Wegefläche sowie auch die Hoffläche sind gepflastert. Die fünf Fertigteil-Garagen im Hof wurden, laut Bauakte, ca. 1987 errichtet und aufgestellt. Der abgetrennte Gartenbereich ist teilweise begrünt bzw. gepflastert. Die Einfriedung hier erfolgt über einen Stahlmattenzaun mit Tür bzw. mit einer Hecke.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein vollständig unterkellertes, viergeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und sieben Wohnungen sowie fünf Fertigteil-Garagen im Hof. Das Objekt ist fast vollständig, bis auf die Wohnung im 3. Obergeschoss links und eine Garage, vermietet.

Die Wohnung im Erdgeschoss teilt sich auf in Diele, Bad, drei Zimmer, Küche, Wohnzimmer und Terrasse. Die Wohnungen im 1., 2. und 3. Obergeschoss links sind jeweils angeordnet in Flur, Bad, Küche und zwei Zimmer. Die Wohnungen im 1., 2. und 3. Obergeschoss rechts bestehen jeweils aus Flur, Bad, Küche und drei Zimmer. Das Dachgeschoss ist lediglich zu Abstellzwecke nutzbar. 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 sind in normalem Maße vorhanden. 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 bewertende Objekt konnte folgender Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

- Die Haustüre, inklusive Seitenteil mit Briefkästen und Klingelanlage, ist fachgerecht instand zu setzen bzw. zu erneuern.
- Am Kellermauerwerk sind Feuchteschäden erkennbar.
- Die Fenster sind teilweise fachgerecht schlossermäßig instand zu setzen.
- An den Wandflächen im Treppenhaus sind fachgerecht Malerarbeiten durchzuführen.
- In zwei Garagen hat es gebrannt.
- Wohnung Erdgeschoss: Es sind fachgerecht Dübellöcher zu verschließen. An den Wand- und Deckenflächen sind fachgerecht Malerarbeiten durchzuführen. Teilweise fehlen die Sockelleisten. Für die Überdachung und seitliche Verschließung der Terrasse liegt keine baurechtliche Genehmigung vor.
- Wohnung 1. Obergeschoss links: Ein Fenster ist fachgerecht schlossermäßig instand zu setzen. Die Bodenbeläge sind teilweise fachgerecht zu erneuern. Die Wand- und Deckenflächen sowie die Türen sind fachgerecht malermäßig instand zu setzen.
- Wohnung 1. Obergeschoss rechts: Der Laminatboden ist unfachmännisch verlegt. Die Elektrofeininstallation ist teilweise fachgerecht zu ergänzen. Es sind in

Teilbereichen fachgerecht Tapezier- und Malerarbeiten an den Deckenflächen durchzuführen.

- Wohnung 2. Obergeschoss links: Die Wand- und Deckenflächen sowie die Türen sind fachgerecht malermäßig instand zu setzen. Die Glasscheibe einer Innentür ist fachgerecht zu erneuern. Die Bodenbeläge sind teilweise fachgerecht instand zu setzen bzw. zu erneuern. An der Wohnungstür- und Zarge sind Einbruchspuren sichtbar, diese sind fachgerecht schreiner- und malermäßig instand zu setzen. Die Sanitärgegenstände und Gasetagenheizung sind fachgerecht auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen bzw. zu erneuern.
- Wohnung 3. Obergeschoss links: In der Diele fehlt der Bodenbelag. Das Badezimmer ist vollständig, inklusive der Sanitärgegenstände, zu sanieren. Die Elektrofeininstallation ist fachgerecht zu ergänzen. An der Wohnungstür- und Zarge sind Einbruchspuren sichtbar, diese sind fachgerecht schreiner- und malermäßig instand zu setzen.

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

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben an den Eigentümer konnte von dem Unterzeichner die Wohnung im 3. Obergeschoss rechts 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 viergeschossiges Wohnhaus mit zu Abstellzwecken ausgebautem Dachgeschoss und sieben Wohnungen sowie fünf Fertigteil-Garagen zu beurteilen. Das Wohnhaus wurde ursprünglich, laut Bauakte, ca. 1958 errichtet und ca. 1980 im Erdgeschoss umgebaut sowie nachträglich teilrenoviert. Die Fertigteilgaragen wurden, laut Bauakte, ca. 1987 errichtet und aufgestellt. 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 **25 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei dem Haus bzw. 60 Jahren bei den Garagen, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche:

Die Wohn- bzw. Nutzfläche konnte von mir zum größten Teil aufgemessen bzw. mit den zur Verfügung stehenden Planunterlagen aus der Bauakte ermittelt werden. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 405 m² zuzüglich einer Nutzfläche von rund 58 m² (Abstellräume im Dachgeschoss), mithin insgesamt rund 462 m², die sich, wie folgt, aufteilt:

Wohnung Erdgeschoss:	Faktor:	Fläche:
<u>Diele:</u> 4,22 * 1,17 + 1,72 * 1,41	7,36 m ² x 1,00	7,36 m ²
<u>Bad:</u> 1,67 * 3,08 – 0,75 * 0,27	4,94 m ² x 1,00	4,94 m ²
<u>Zimmer 1:</u> 3,67 * 3,85 – 0,65 * 0,13	14,05 m ² x 1,00	14,05 m ²
<u>Zimmer 2:</u> 3,58 * 4,17	14,93 m ² x 1,00	14,93 m ²
<u>Zimmer 3:</u> 1,83 * 2,94 – 0,12 * 1,02	5,26 m ² x 1,00	5,26 m ²
<u>Küche:</u> 7,37 * 4,41 – 1,80 * 0,11 – 3,40 * 0,61 – 0,12 * 2,20 – 2,23 * 1,33 – 1,01 * 0,12	26,88 m ² x 1,00	26,88 m ²
<u>Wohnzimmer:</u> 5,78 * 3,93	22,72 m ² x 1,00	<u>22,72 m²</u>
	Zwischensumme:	96,14 m ²
	rund	<u>96 m²</u>

Wohnung 1. Obergeschoss links:

<u>Flur:</u> 1,74 * 1,29 + 1,74 * 1,17	4,28 m ² x 1,00	4,28 m ²
<u>Bad:</u> 1,71 * 3,12 – 0,80 * 0,27	5,12 m ² x 1,00	5,12 m ²
<u>Küche:</u> 1,56 * 2,90	4,52 m ² x 1,00	4,52 m ²
<u>Zimmer 1:</u> 3,65 * 3,85 – 0,65 * 0,12	13,97 m ² x 1,00	13,97 m ²

Zimmer 2:

3,65 * 4,17

15,22 m² x 1,0015,22 m²

Zwischensumme:

43,11 m²**rund****43 m²*****Wohnung 1. Obergeschoss rechts:***Flur:

3,98 * 1,16

4,62 m² x 1,004,62 m²Bad:

1,57 * 3,10 – 0,72 * 0,26

4,68 m² x 1,004,68 m²Küche:

2,19 * 3,14 – 0,60 * 0,25

6,73 m² x 1,006,73 m²Zimmer 1:

(3,42 + 4,52) * 0,5 * 3,83 – 1,10 * 0,20

14,99 m² x 1,0014,99 m²Zimmer 2:

4,00 * 4,16

16,64 m² x 1,0016,64 m²Zimmer 3:

(1,88 + 3,15) * 0,5 * 4,16

10,46 m² x 1,0010,46 m²

Zwischensumme:

58,12 m²**rund****58 m²*****Wohnung 2. Obergeschoss links:***Flur:

1,71 * 1,23 + 1,73 * 1,22

4,21 m² x 1,004,21 m²Bad:

1,71 * 3,19 – 0,80 * 0,25

5,25 m² x 1,005,25 m²Küche:

1,59 * 2,95

4,69 m² x 1,004,69 m²Zimmer 1:

3,72 * 3,98 – 0,66 * 0,18

14,69 m² x 1,0014,69 m²Zimmer 2:

3,71 * 4,21

15,62 m² x 1,0015,62 m²

Zwischensumme:

44,46 m²**rund****44 m²*****Wohnung 2. Obergeschoss rechts:***Flur:

3,98 * 1,23

4,90 m² x 1,004,90 m²Bad:

1,57 * 3,19 – 0,75 * 0,26

4,81 m² x 1,004,81 m²Küche:

$2,20 * 3,21 - 0,42 * 0,25$	6,96 m ²	x 1,00	6,96 m ²
<u>Zimmer 1:</u> $(3,33 + 4,52) * 0,5 * 3,95 - 1,24 * 0,19$	15,27 m ²	x 1,00	15,27 m ²
<u>Zimmer 2:</u> $3,99 * 4,23$	16,88 m ²	x 1,00	16,88 m ²
<u>Zimmer 3:</u> $(1,95 + 3,17) * 0,5 * 4,24$	10,85 m ²	x 1,00	10,85 m ²
	Zwischensumme:		59,67 m ²
		rund	<u>60 m²</u>

Wohnung 3. Obergeschoss links:

<u>Flur:</u> $1,72 * 1,23 + 1,72 * 1,24$	4,25 m ²	x 1,00	4,25 m ²
<u>Bad:</u> $1,59 * 3,21 - 0,80 * 0,28$	4,88 m ²	x 1,00	4,88 m ²
<u>Küche:</u> $1,71 * 2,95 - 0,13 * 1,06$	4,91 m ²	x 1,00	4,91 m ²
<u>Zimmer 1:</u> $3,73 * 3,98 - 0,67 * 0,19$	14,72 m ²	x 1,00	14,72 m ²
<u>Zimmer 2:</u> $3,72 * 4,20$	15,62 m ²	x 1,00	15,62 m ²
	Zwischensumme:		44,38 m ²
		rund	<u>44 m²</u>

Wohnung 3. Obergeschoss rechts:

kein Zutritt; laut Zeichnung ähnlich Wohnung 2. Obergeschoss rechts

rund **60 m²****Abstellräume Dachgeschoss:**

<u>Flur 1:</u> $2,35 * 0,96 + 0,94 * 0,75$	2,96 m ²	x 1,00	2,96 m ²
<u>Raum 1:</u> $4,93 * 7,29 - 0,52 * 2,84 - (4,93 + 4,41 + 5,91) * 0,69 - (4,24 + 3,72 + 3,85) * 1,03 * 0,5$	17,86 m ²	x 1,00	17,86 m ²
<u>Raum 2:</u> $3,85 * 3,15 + 0,16 * 1,78 - 3,85 * 0,82 * 0,5 + 0,91 * 0,53 * 0,5$	11,07 m ²	x 1,00	11,07 m ²
<u>Raum 3:</u> $(1,99 + 2,91) * 0,5 * 3,20 - (2,91 + 2,68) * 0,5 * 0,82 * 0,5 + 0,91 * 0,48 * 0,5$	6,91 m ²	x 1,00	6,91 m ²

Flur 2:

$$3,10 * 0,75 - (0,48 + 0,76) * 0,09 \quad 2,21 \text{ m}^2 \quad \times 1,00 \quad 2,21 \text{ m}^2$$

Bad:

$$2,84 * 2,65 - (0,76 + 0,48) * 0,49 - 2,84 * 0,69 - 2,84 * 1,03 * 0,5 \quad 3,50 \text{ m}^2 \quad \times 1,00 \quad 3,5 \text{ m}^2$$

Raum 4:

$$(4,45 + 5,63) * 0,5 * 3,78 - 1,23 * 0,32 - (4,45 + 4,66) * 0,5 * 0,69 - (4,66 + 4,98) * 0,5 * 1,03 * 0,5 \quad 13,03 \text{ m}^2 \quad \times 1,00 \quad \underline{13,03 \text{ m}^2}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad 57,54 \text{ m}^2$$

$$\text{rund} \quad \underline{\underline{57 \text{ m}^2}}$$

Zusammenstellung der Wohn- bzw. Nutzfläche:***Wohnfläche***

Wohnung Erdgeschoss	rd. 96 m ²
Wohnung 1. Obergeschoss links	rd. 43 m ²
Wohnung 1. Obergeschoss rechts	rd. 58 m ²
Wohnung 2. Obergeschoss links	rd. 44 m ²
Wohnung 2. Obergeschoss rechts	rd. 60 m ²
Wohnung 3. Obergeschoss links	rd. 44 m ²
Wohnung 3. Obergeschoss rechts	rd. 60 m ²
	<u>rd. 405 m²</u>

Nutzfläche

Abstellräume Dachgeschoss	<u>rd. 57 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 Wertermittlungsstichtag. 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 Wertermittlungsstichtag. 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 die Wohnungen sowie die Garagen im Hof werden zurzeit, laut Auskunft der beim Ortstermin anwesenden Mieter, folgende monatlichen Nettokaltmieten bzw. Mietzinsen gezahlt:

Wohnung EG (inkl. einer Garage)	640,00	€
Wohnung 1. OG links (inkl. Nebenkosten)	365,00	€
Wohnung 1. OG rechts	381,40	€
Wohnung 2. OG links (inkl. Nebenkosten)	420,00	€
Wohnung 2. OG rechts (inkl. Nebenkosten)	550,00	€
Wohnung 3. OG links	Leerstand	
Wohnung 3. OG rechts	unbekannt	
Abstellräume DG (wird zurzeit als Wohnung genutzt; inkl. Nebenkosten)	620,00	€
zwei Garagen je 50,00 €	100,00	€
eine Garage	35,00	€
eine Garage	Leerstand	
Summe (tlw. Nebenkosten enthalten!)	3.111,40	€

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:	
		[€/m ²]	[€/Monat]
Wohnung EG	96 m ²	5,80	556,80
Wohnung 1. OG links	43 m ²	6,00	258,00
Wohnung 1. OG rechts	58 m ²	6,00	348,00
Wohnung 2. OG links	44 m ²	6,00	264,00

Wohnung 2. OG rechts	60 m ²	6,00	360,00
Wohnung 3. OG links	44 m ²	6,00	264,00
Wohnung 3. OG rechts	60 m ²	6,00	360,00
Abstellräume DG	57 m ²	3,00	<u>171,00</u>
Summe			2.581,80
			rd. 2.582,00

Die fünf Garagen im Hof werden mit einem monatlichen Mietzins in Höhe von jeweils 50,00 €, mithin 250,00 € gesamt, 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	14,00 €/m ² Wohnfläche/Anno
Abstellräume DG	10,00 €/m ² Nutzfläche/Anno
Garagen	106,00 €/Stück

Verwaltungskosten:

Wohnungen/Abstellräume DG	359,00 €/Stück/Anno
Garagen	47,00 €/Stück

Mietausfallwagnis:

Gesamt	2,0 % 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 2025 veröffentlicht.

Für Mietwohngebäude mit einem Gewerbeanteil unter 20 % (Baujahr ab 1945), wird ein Liegenschaftszinssatz mit einer Spanne von 1,5 % bis 5,0 % 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 25 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 4,0 % ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte:

Ertragswert = 384.000.00 €

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 Horsthausen, Flur 4, Flurstück 163, Blücherstraße 13 in 44628 Herne, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 14. April 2025, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

384.000,00 €

(dreihundertvierundachtzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 830,- €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche inklusive der fünf Garagen.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben an den Eigentümer konnte von dem Unterzeichner die Wohnung im 3. Obergeschoss rechts nicht von innen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Aufgrund des unbekanntes Zustandes dieser Räumlichkeiten sowie der bauordnungsrechtlichen Unwägbarkeiten im Dachgeschoss 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:	384.000,00 €
./.. Sicherheitsabschlag (5 % von 384.000,00 €)	<u>- 19.200,00 €</u>
	364.800,00 €
Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	365.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Horsthausen, Flur 4, Flurstück 163, Blücherstraße 13 in 44628 Herne, wird am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 14. April 2025, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages, auf insgesamt

365.000,00 €
(dreihundertfünfundsechzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 790,- €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche inklusive der fünf Garagen.

festgestellt.

6.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

**Verkehrswert (Marktwert)
ohne Sicherheitsabschlag**

384.000,00 €

i. W.: dreihundertvierundachtzigtausend €

**Verkehrswert (Marktwert)
mit Sicherheitsabschlag**

365.000,00 €

i. W.: dreihundertfünfundsechzigtausend €

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 44 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 27.05.2025

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.“

Sicht von der Straße
aus auf die Vorderan-
sicht des Wohnhauses



Sicht vom Gehweg
aus auf den Hausein-
gang



Sicht auf die seitliche
Zuwegung zum Hof



Sicht vom Hof aus auf die Rück- und Giebelansicht des Wohnhauses



Sicht hinter das Wohnhaus



Sicht auf die Kelleraußentreppe hinter dem Wohnhaus



Sicht hinter das
Wohnhaus



Sicht vom Garten aus
auf die Rückansicht
des Wohnhauses



Sicht in den Garten



Sicht in den Hof, Richtung Garagenanlage



Sicht in eine Garage



Sicht in eine Garage





Sicht auf die Hausanschlüsse / KG



Sicht auf die Hausanschlüsse / KG



Sicht auf die Hausanschlüsse / KG

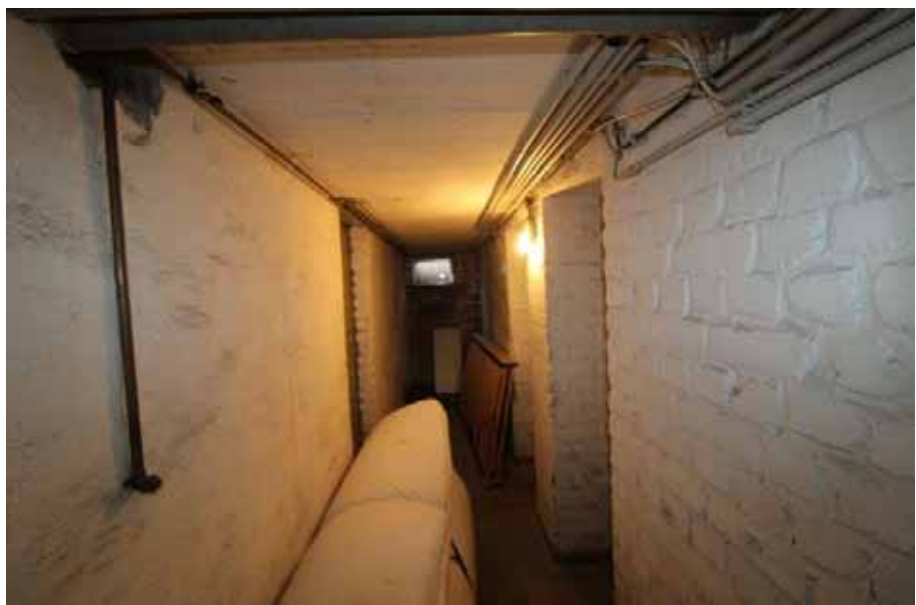
Sicht in einen Keller-
raum / KG



Sicht in einen Keller-
raum / KG



Sicht in den Flur / KG





Sicht in einen Keller-
raum / KG



Sicht in einen Keller-
raum / KG



Sicht auf den Heizkes-
sel und Warmwasser-
tank der Wohnung EG
in einem Kellerraum /
KG

Sicht vom Treppenhaus aus auf die Kellertreppe / EG



Sicht in das Treppenhaus / EG



Sicht vom Treppenhaus aus auf die Wohnungstür / EG



Sicht auf die Stromzähler und Elektroverteilung im Treppenhaus / EG



Sicht in das Treppenhaus / 1.OG



Sicht auf die Stromzähler und Elektroverteilung im Treppenhaus / 1.OG



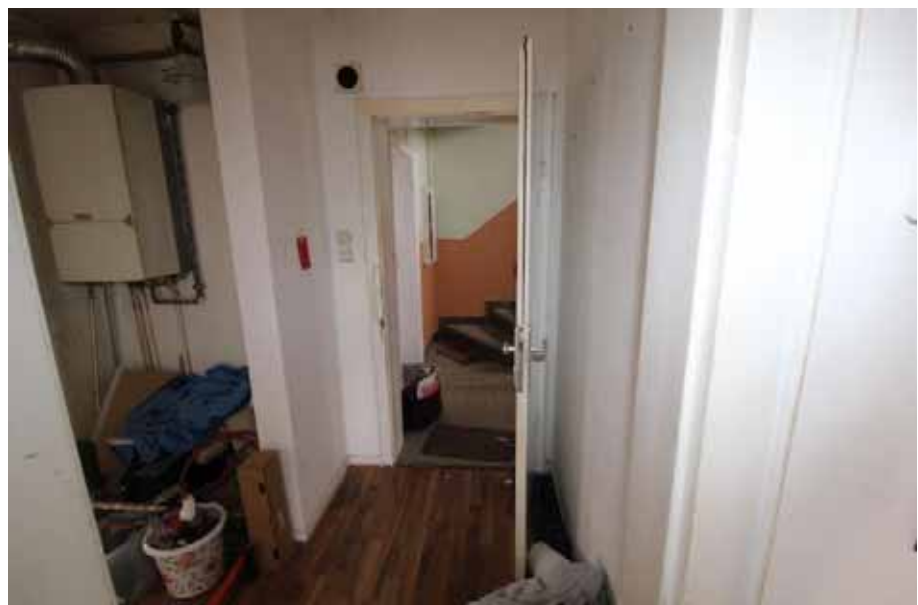
Sicht in das Treppenhaus / 2.OG



Sicht auf die Stromzähler und Elektroverteilung im Treppenhaus / 2.OG



Sicht in den Flur / 2.OG links



Sicht auf Einbruchspuren an der Wohnungstür / 2.OG links



Sicht in den Flur / 2.OG links



Sicht in das Bad / 2.OG links



Sicht in das Bad /
2.OG links



Sicht in das Zimmer 1 /
2.OG links



Sicht vom Zimmer 1
aus hinten heraus /
2.OG links





Sicht in das Zimmer 2 /
2.OG links



Sicht in die Küche /
2.OG links



Sicht in die Küche /
2.OG links

Sicht in das Treppenhaus / 3.OG



Sicht auf die Stromzähler und Elektro-
unterverteilung im
Treppenhaus / 3.OG



Sicht in den Flur /
3.OG links





Sicht in den Flur /
3.OG links



Sicht in das Bad /
3.OG links

Sicht in die Küche /
3.OG links



Sicht in das Zimmer 1 /
3.OG links



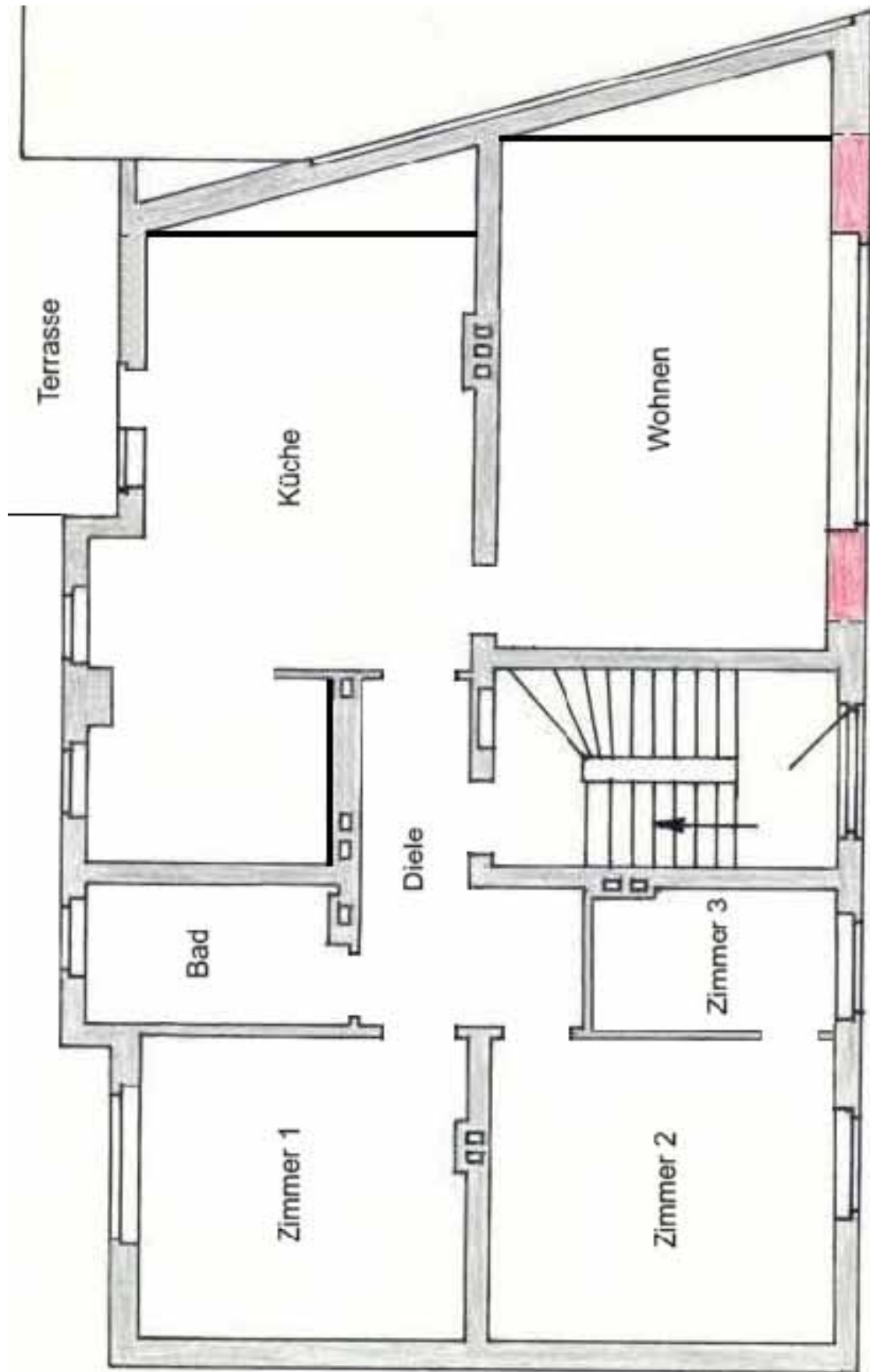
Sicht in das Zimmer 2 /
3.OG links



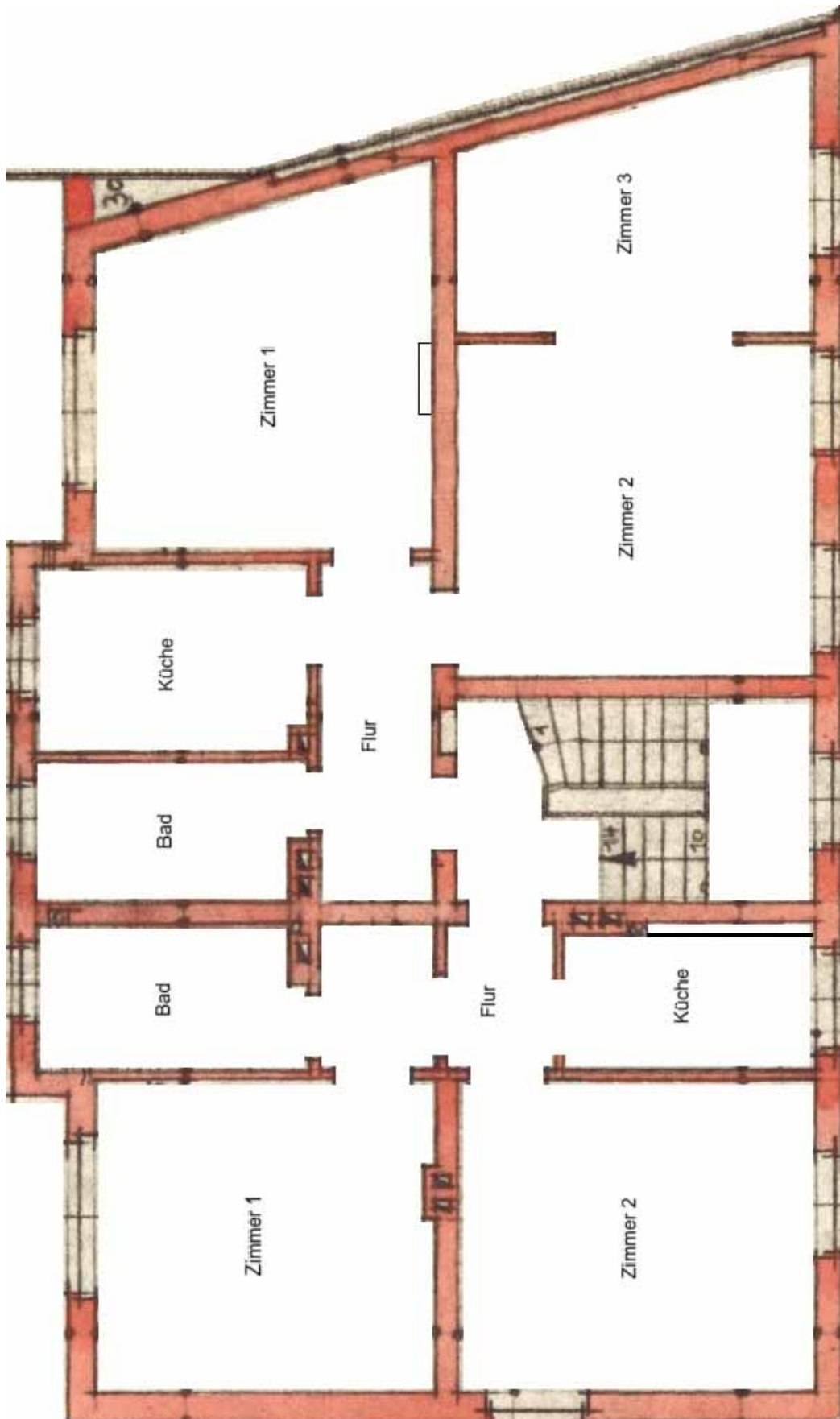
Sicht in das Treppenhaus / DG



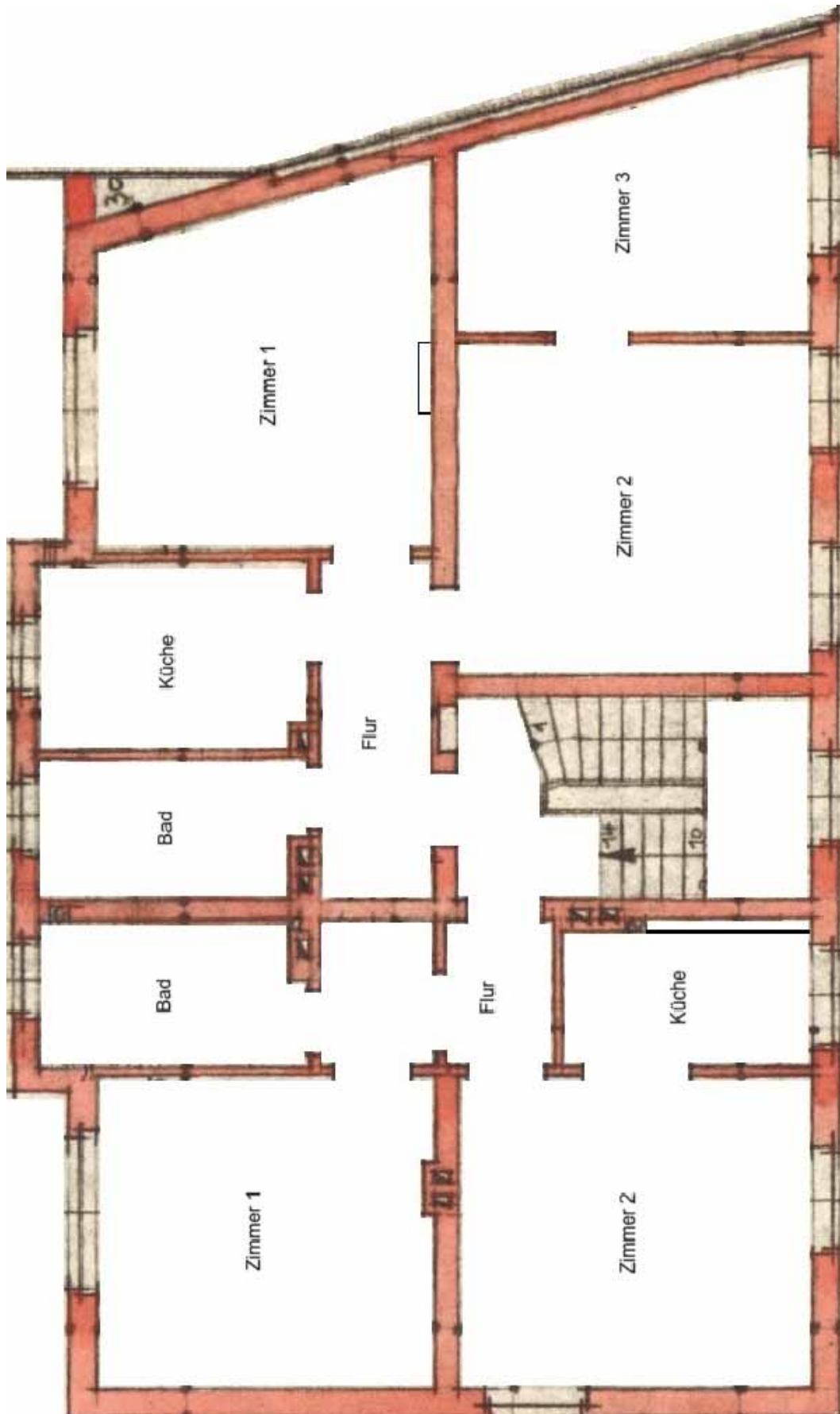
Grundriss Erdgeschoss:
(ohne Maßstab)



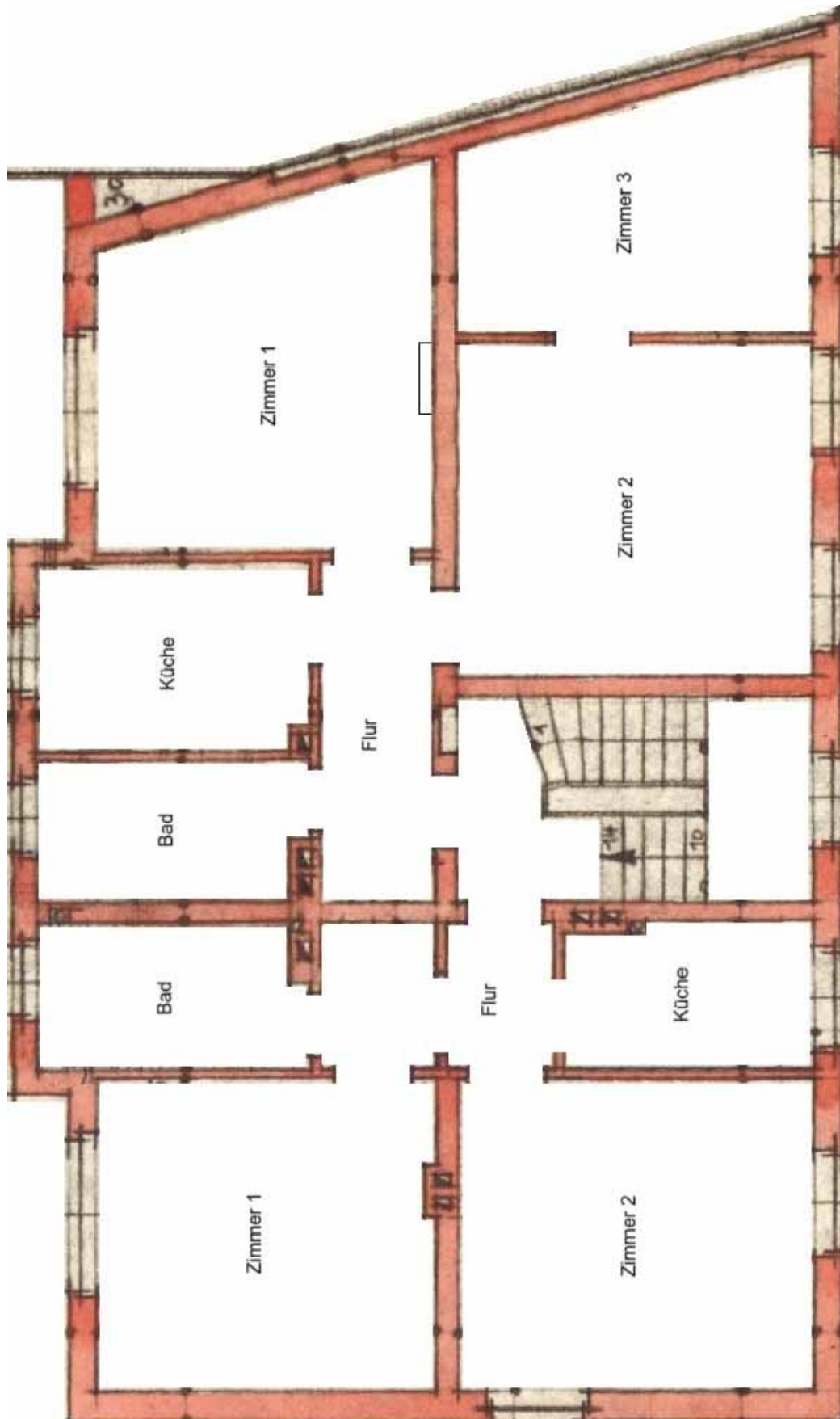
Grundriss 1. Obergeschoss:
(ohne Maßstab)



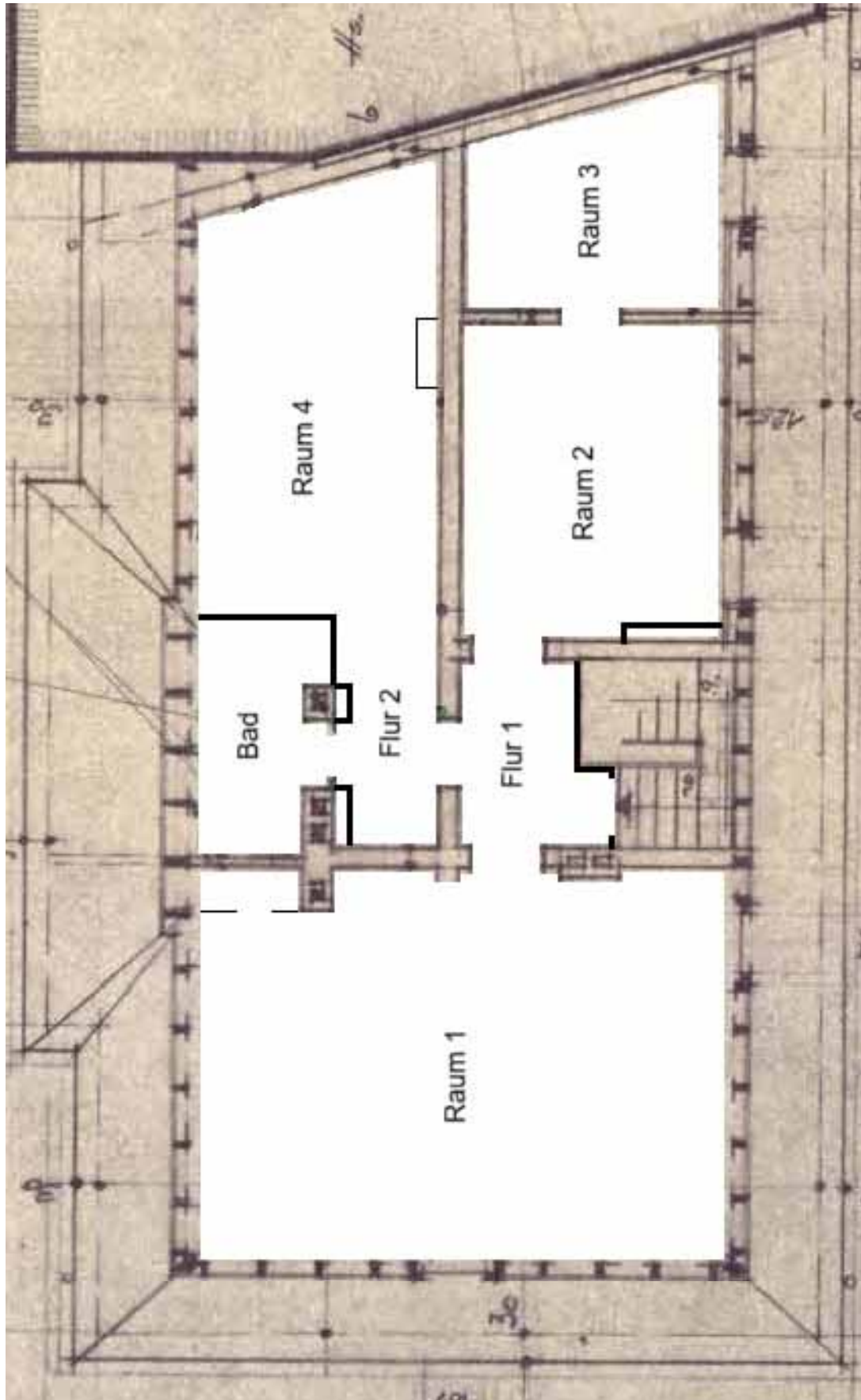
Grundriss 2. Obergeschoss:
(ohne Maßstab)



Grundriss 3. Obergeschoss:
(ohne Maßstab)



Grundriss Dachgeschoss (vorgefundener Zustand):
(ohne Maßstab)



Grundriss Garagen (laut Bauakte):
(ohne Maßstab)

