

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGH-120-25-HE

Grundstück:

**Im Uhlenbruch 29
44627 Herne**

Flur 1

Flurstück 95

Gemarkung Sodingen

Grundbuchblatt 1521 von Herne



Auftraggeber:

Amtsgericht Herne
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Geschäftsnummer:

10 K 28/24

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Sodingen, Flur 1, Flurstück 95, Im Uhlenbruch 29 in 44627 Herne, für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Ortstermin:

Dienstag, 29.04.2025, 14:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

29. 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.



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 Wohnfläche:	30
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche:	31
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	32
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	36
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:	36
4.1.2	Sachwertberechnung:	37
4.2	Ermittlung des Ertragswerts:	38
4.2.1	Mietsondierung:	38
4.2.2	Bewirtschaftungskosten:	38
4.2.3	Liegenschaftszinssatz:	39
4.2.4	Ertragswertberechnung:	40
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	41
6.0	Fotoanlage:	42
7.0	Baupläne:	62

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Herne vom 24.02.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 1521 von Herne, Gemarkung Sodingen, Flur 1, Flurstück 95, Im Uhlenbruch 29 in 44627 Herne, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Dienstag, den 29.04.2025 um 14:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit dem Miteigentümer und dem Prozessbevollmächtigten der Miteigentümerin die zu bewertenden Räumlichkeiten besichtigt wurden. Das Gebäude konnte vollständig von außen und innen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom zuständigen Amtsgericht Herne der Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 03.01.2025 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurden aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Herne die dort vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen sowie weitere Unterlagen besorgt. Das Objekt wurde im Rahmen des Ortstermins örtlich aufgemessen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis des vor Ort angefertigten Aufmaßes, die Berechnung der Bruttogrundflächen auf Basis der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 29.04.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine zweigeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau sowie um eine Garage. Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag von dem Miteigentümer selbst genutzt.

Vor Ort wurde festgestellt, dass der Anbau vollständig unterkellert ist. Für die Unterkellerung des Anbaus liegt jedoch in der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Herne keine baurechtliche Genehmigung vor. Laut Mitteilung des anwesenden Miteigentümers wurde die Immobilie bereits durch diesen so erworben.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtheitsprüfung 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 der Stadt Herne
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamts der Stadt Herne
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Herne vom 03.01.2025
- 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) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Einschlägige DIN-Normen:
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)

13) Einschlägige Fachliteratur:

- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2018]: 8. Auflage;
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Herne.

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 Sachwerts und Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Herne ermittelten Daten (insbesondere der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor, die Bodenrichtwerte und die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) sowie der Mietspiegel der Stadt Herne, die, soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

„Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

2.0 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Herne, einer Großstadt mit ca. 156.150 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 Em-scherniederung inmitten einer Bergbau- und Industrielandschaft. Früher war Herne eine wichtige Bergbaustadt. Bekannt waren dabei die Zechen Shamrock, Constantin, Mont Cenis und Friedrich der Große. Herne ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher eine wichtige Bergbaustadt, mit vier großen Zechen im Stadtgebiet. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Herne, einhergehend mit einer hohen Arbeitslosigkeit. Zurzeit ist die Stadt Herne, dabei sich wirtschaftlich neu auszurichten zu einem dienstleistungsorientierten Wirtschaftsstandort. Die kreisfreie Stadt Herne besteht in ihrer jetzigen Ausdehnung seit dem 01.01.1975, als die damalige Stadt Wanne-Eickel in die Stadt Herne eingegliedert wurde. Herne besteht seitdem aus den vier Stadtbezirken (Stadtteilen) Wanne, Eickel, Herne-Mitte und Sodingen. Herne besitzt einen Binnenhafen am Rhein-Herne-Kanal mit Verbindung zum Rhein und über den Dortmund-Ems-Kanal zur Ems, sowie zum Mittellandkanal. Außerdem verfügt Herne über zwei Bahnhöfe, den Hauptbahnhof Wanne-Eickel mit Anschluss an den Fernverkehr, sowie den Bahnhof Herne.

Das zu bewertende Objekt liegt östlich in der Stadt Herne, im Ortsteil Sodingen des Stadtbezirks Sodingen und ist ca. 1,8 km vom Stadtzentrum Herne entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird von der Straße „Im Uhlenbruch“, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 478 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigelegten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 1,8 km von Herne-Zentrum

ca. 2,8 km von der A 42, Anschlussstelle Herne-Horsthausen

ca. 5,4 km von der A 43, Kreuz Herne
ca. 2,5 km vom Bahnhof Herne
ca. 8,0 km vom Hauptbahnhof Castrop-Rauxel
entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau sowie einer Garage bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, zweigeschossigen Wohnbebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ bzw. „mäßig“ zu bezeichnen.

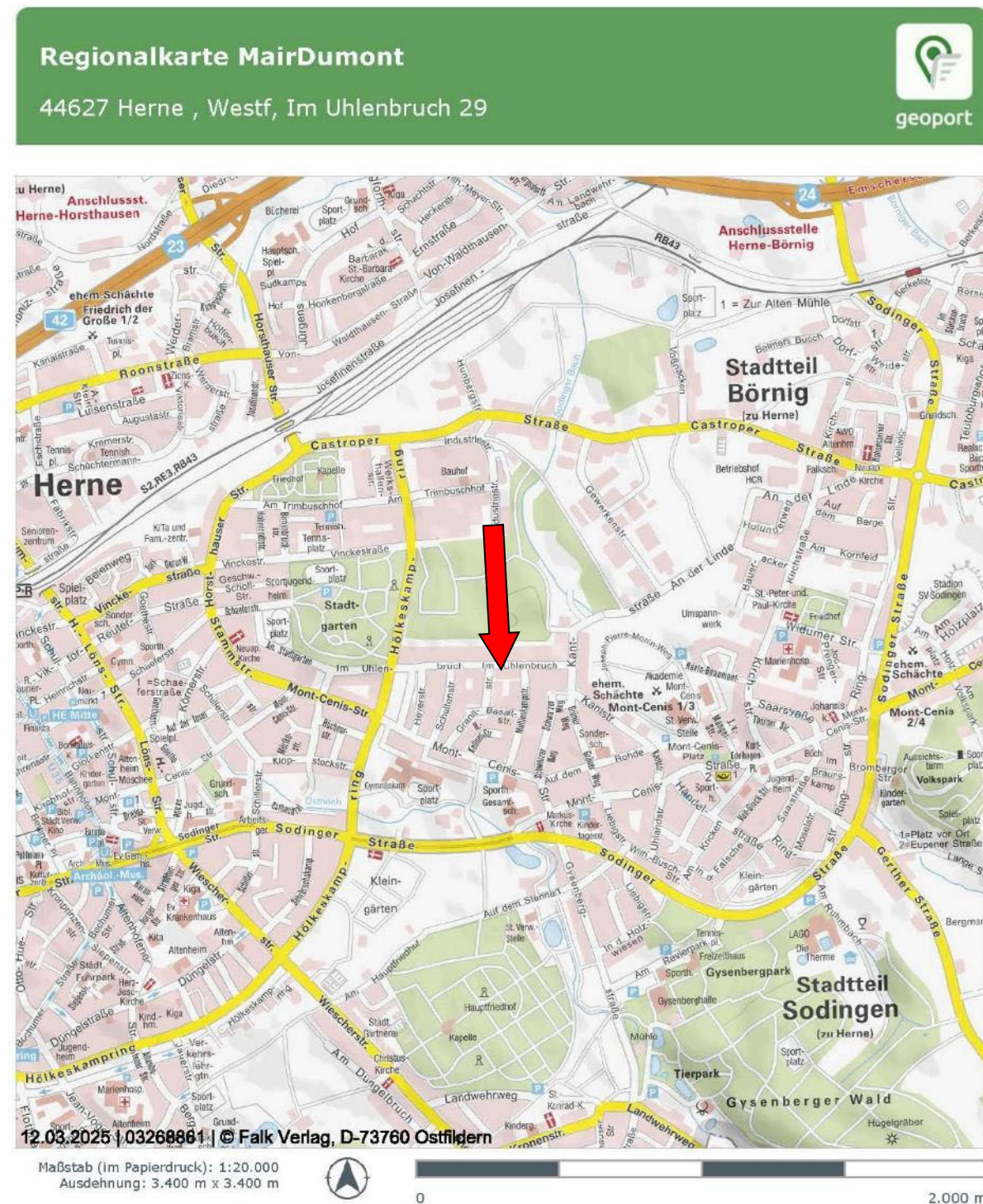
Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen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

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

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

Das Grundstück ist zu ca. 20 % bebaut. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 12 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 40 m.

2.1 Stadtplan:



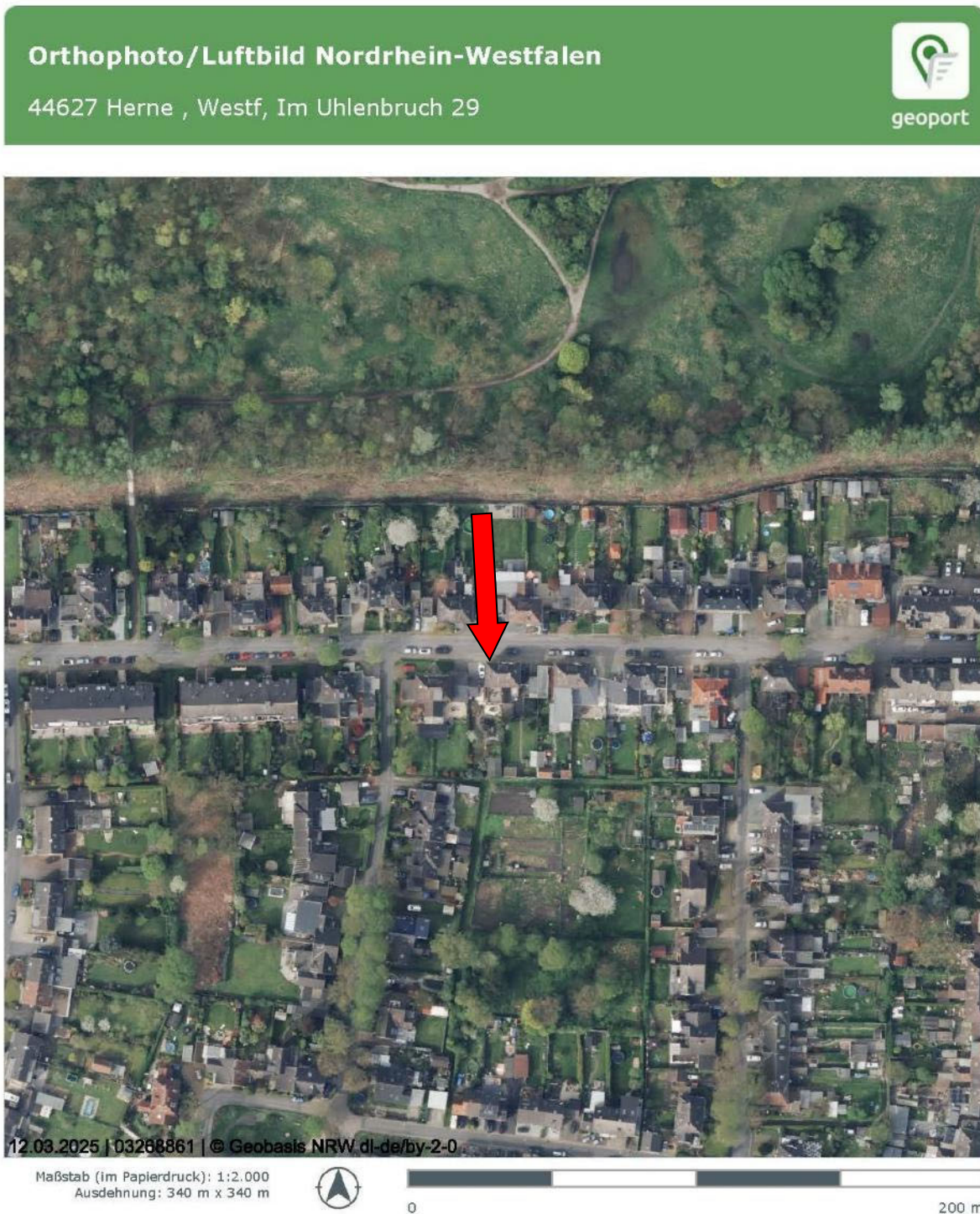
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 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

2.2 Luftbild:



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)

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Stadt Herne)

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

<http://www.geoportal.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 1521
Gemarkung:	Sodingen
Flur:	1
Flurstück:	95
Flurstücksgröße:	478 m ²
Wirtschaftsart:	Hof- und Gebäudefläche
Lage:	Im Uhlenbruch 29

Eintragungen in Abteilung II

des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 5:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Herne, 10 K 28/2024).
Eingetragen am 03.01.2025.

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 – Im Uhlenbruch 29, Gemarkung Sodingen, Flur 1, Flurstück 95, 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 auf dem Grundstück Im Uhlenbruch 29 – Gemarkung Sodingen, Flur 1, Flurstück 95, zwei verfüllte Bombentrichter befinden. Das Verfüllmaterial ist unbekannter Art und Herkunft. Verunreinigungen des Verfüllmaterials können insofern grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Weitere Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen liegen für das Grundstück zurzeit nicht vor.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung – Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt / Grundstück (Im Uhlenbruch 29 in 44627 Herne) derzeit nicht als Bau- oder Garten- oder Bodendenkmal registriert ist und sich nicht in einem Denkmalbereich befindet. Umgebungsschutz besteht nicht.

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Objekt Im Uhlenbruch 29 in 44627 Herne keine baurechtlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen. Es gibt auch keine Bauauflagen, die über die Auflagen in den Genehmigungen hinausgehen.

Erschließungskosten:

Das Grundstück Im Uhlenbruch 29 in Herne liegt, laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herne - Fachbereich Tiefbau und Verkehr - an der fertiggestellten Erschließungsanlage Im Uhlenbruch. 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.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Soziales (41/4) - Wohnungsaufsicht, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Objekt 44627 Herne, Im Uhlenbruch 29, 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.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, liegt das zu bewertende Grundstück Im Uhlenbruch 29, 44627 Herne, Gemarkung Sodingen, Flur 1, Flurstück 95, 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 „Reinen Wohngebiet“ (WR) im Sinne des § 3 BauNVO und ist geprägt durch eine zweigeschossige Bebauung ohne eindeutig bestimmbare Bauweise.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Mont Cenis 1“ und

über dem auf Bohnerz verliehenen Bergwerksfeld „August“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Mont Cenis 1“ ist eine Firma in Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „August“ ist eine Firma in Duisburg.

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 sollten die jeweiligen Bergbauberechtigten 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 halten.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Her-Mont“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffe. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine Firma in Herne. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage, wird jedoch mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter 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.

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) bezogen bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 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

250,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 und einer Grundstückstiefe von 40 m, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

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

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen Geschossflächenzahl von 0,32, gegenüber der Geschossflächenzahl von 0,3 des Bodenrichtwertgrundstücks, wird, aufgrund der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne, ein Zuschlag in Höhe von rund 2 % in Ansatz gebracht. Aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe von rund 40 m, gegenüber der Tiefe von 40 m des Bodenrichtwertgrundstücks, wird sachverständigenseits kein Zu- oder Abschlag 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: = 250,00 €/m²

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen GFZ, in Höhe von rund 2 %

$$\begin{array}{rcl} 250,00 \text{ €/m}^2 \times 2 \% & = & 5,00 \text{ €/m}^2 \\ & & \hline & & = 255,00 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

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: 95	478 m ²	255,00 €/m ²	=	121.890,00 €

Bodenwert des Flurstücks 95 rund = 121.900,00 €

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, mit den Aussagen des Miteigentümers, sowie die Bauakte.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr, den Aussagen des Miteigentümers 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 eine zweigeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau sowie um eine Garage. Das Wohnhaus wurde ursprünglich, laut Bauakte, ca. 1919 in massiver Mauerwerksbauweise errichtet sowie ca. ab 2023 größtenteils modernisiert. Der Anbau wurde, laut Bauakte, ca. 1966 erweitert. Das Haupthaus ist zweigeschossig, vollständig unterkellert und mit einem Walmdach ausgestattet, welches mit Betondachsteinen gedeckt ist. Das Dachgeschoss ist ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Anbau an der Rückseite ist eingeschossig, ebenfalls unterkellert und mit einem Flachdach ausgestattet, welches im Obergeschoss als Dachterrasse genutzt wird. Die Außenwandflächen sind verputzt sowie an der Rückfassade zusätzlich gestrichen. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung, welche sich im Kellergeschoss befindet. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie größtenteils mit Rollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen überwiegend dem Standard von teilmodernisierten Wohnhäusern dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, zweigeschossig mit Walmdach; das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert
Ursprungsbaupjahr:	ca. 1919 (laut Bauakte); ca. 1966 (laut Bauakte) wurde der Anbau vergrößert; ca. ab 2023 ist das Objekt größtenteils modernisiert worden
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung

Außenwände:	Mauerwerk verputzt; an der Rückfassade zusätzlich gestrichen
Geschossdecken:	Stahlbeton über KG, Holzbalken ab EG
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk
Treppen:	Holzkonstruktion
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	konventionell errichtete Dachstuhlkonstruktion als Walmdach mit Eindeckung aus Betondachsteinen; das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut (Haupthaus); Flachdach mit Holzbodenbelag (Anbau); Rest unbekannt
Dachentwässerung:	über Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung zzgl. größtenteils mit Rollläden; Dachflächenfenster aus Holz
Haustür:	Kunststoff mit Lichtöffnung
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, tlw. mit Lichtöffnung
Oberböden:	Holzdielen mit Fliesen bzw. Laminat

Wandverkleidungen:	verputzt u. gestrichen, in den Sanitärbereichen teilweise gefliest
Deckenverkleidungen:	abgehängte Decke, verputzt u. gestrichen
Elektro-Installation:	Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schalter zu den einzelnen Schaltkreisen, die Elektrounterverteilung befindet sich im KG; Schalterprogramm in normaler Ausstattung der Räume
Sanitär-Installationen:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Badewanne und bodenebene Dusche im EG; wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken im OG; im KG des Anbaus Waschbecken, Badewanne und Dusche zzgl. separates Stand-WC mit Druckspüler und Waschbecken
Heizung/Warmwasserbereitung:	zentral über Gastherme bzw. den Warmwasserspeicher (157 Liter) welche sich im Kellergeschoss befinden
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Gas-, Wasser- und Stromanschluss sowie Telefon sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Handtuchheizkörper im Bad, Kabelanschluss, Einbauleuchten, Markise im EG

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Der Zugang zum Hauseingang an der Vorderfassade erfolgt vom Gehweg aus über drei Stufen. Die seitliche Zuwegung ist mit Pflastersteinen ausgelegt. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine, laut Bauakte, ca. 1965/'66 in massiver Bauweise errichtete Garage. Die Außenwandflächen sind verputzt und gestrichen. Das Satteldach ist mit Tonziegeln eingedeckt und wird über Rinnen mit Fallrohr entwässert. Die Erschließung erfolgt an der Vorderfassade über ein Sektionaltor sowie an der Rückfassade über eine Stahltür. Die Belichtung erfolgt über ein Metallfenster mit Einfachverglasung. Die inneren Wandflächen sind verputzt und gestrichen, die Deckenfläche der Stahlbetondecke ist unbehandelt. Strom- und Lichtauslass sind jeweils vorhanden. Zwischen Garage und Wohnhaus befindet sich eine massive Wand mit Stahlgittertür als Trennung vom vorderen Grundstücksbereich. Neben dem Wohnhaus befindet sich die Kelleraußentreppe mit 12 Stufen. Die Wege- und Terrassenfläche neben und hinter dem Haus sowie der Garage ist plattiert. Die Wegefläche im Garten ist gepflastert, hier befindet sich auch ein Teich. Am Ende des Grundstücks steht ein Holzgartenhaus. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt bzw. mit Rasen gesät.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine zweigeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau sowie um eine Garage. Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag von dem Miteigentümer selbst genutzt.

Das Erdgeschoss teilt sich auf in Diele, Bad und Wohnküche. Über die offene Treppe von der Diele aus gelangt man in das Obergeschoss, welches sich in Flur, WC, zwei Zimmer und Dachterrasse anordnet. Über die offene Treppe vom Flur aus gelangt man in das Dachgeschoss, welches in zwei Räume gegliedert ist. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Wohnhauses dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. 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. Die Raumhöhen wurden gemessen, diese liegen z.B. im Erdgeschoss bei ca. 2,41 m lichter Höhe im Bereich der abgehängten Decke sowie im Obergeschoss bei ca. 2,50 m lichter Höhe sowie im Dachgeschoss bei ca. 2,24 m lichter Höhe. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist, lediglich von außen, den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen 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:

- An den Fassadenflächen sind Anschlussarbeiten im Bereich mehrerer Fensterlaibungen fachgerecht durchzuführen.
- Am Kellerabgang sind fachgerecht Putzer- und Malerarbeiten an der Decke durchzuführen.
- Im WC im Obergeschoss fehlt eine Wandfliese.
- Auf dem Kaminkopf der Dachterrasse im Obergeschoss fehlt die Abdeckung.

- An der Unterseite der Treppe sind fachgerecht Spachtel- und Malerarbeiten durchzuführen.
- An der Holzterasse sind fachgerecht Lackier- bzw. Malerarbeiten durchzuführen.
- Im Dachgeschoss fehlt eine Türzarge mit Türblatt sowie teilweise die Sockelleisten, diese sind fachgerecht zu ergänzen.
- Der Ausbau und die Modernisierungen wurden in Eigenleistung durchgeführt. (nachrichtlich)
- Teilweise sind Rippenheizkörper vorhanden. (nachrichtlich)
- In dem Objekt ist teilweise eine Schiefelage vorhanden. (nachrichtlich)
- Für die Unterkellerung des Anbaus liegt in der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Herne keine baurechtliche Genehmigung vor.

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

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 eine zweigeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau zu beurteilen, welche laut Bauakte ursprünglich ca. 1919 errichtet sowie nachträglich an- und umgebaut sowie ca. 2023 größtenteils modernisiert wurde. Die Garage wurde, laut Bauakte, ca. 1965/'66 errichtet. 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 **37 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei dem Wohnhaus bzw. von 60 Jahren bei der Garage, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis des vor Ort angefertigten Aufmaßes, die Berechnung der Bruttogrundflächen auf Basis der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte. 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 117 m², die sich wie folgt aufteilt:

Erdgeschoss

Faktor: Fläche:

Diele:

$1,06 * 3,76 + 0,96 * 0,86 + 0,21 * 0,96 * 0,5$ 4,91 m² x 1,00 4,91 m²

Bad:

$3,02 * 3,76 - 0,32 * 0,41 - 1,51 * 0,17 - 0,92 * 0,21$ 10,77 m² x 1,00 10,77 m²

Wohnküche:

$5,24 * 3,22 + 4,45 * 6,10 - 0,33 * 0,41 - 0,37 * 0,63$ 43,65 m² x 1,00 43,65 m²
Zwischensumme: 59,33 m²

Obergeschoss

Flur:

$0,95 * 2,70$ 2,57 m² x 1,00 2,57 m²

WC:

$1,79 * 0,91$ 1,63 m² x 1,00 1,63 m²

Zimmer 1:

$3,05 * 3,79 - 0,34 * 0,41$ 11,42 m² x 1,00 11,42 m²

Zimmer 2:

$5,26 * 3,42 - 0,25 * 0,15$ 17,95 m² x 1,00 17,95 m²

Dachterrasse:

$4,86 * 5,85 - 0,50 * 0,55$ 28,16 m² x 0,25 7,04 m²
Zwischensumme: 40,61 m²

Dachgeschoss

Raum 1:

$4,68 * 2,63 - 3,23 * 0,38 - 2,94 * 1,03 * 0,5 - 0,29 * 2,25 - 0,75 * 1,22 * 0,5$ 8,46 m² x 1,00 8,46 m²

Raum 2:

$4,79 * 3,06 - 1,18 * 1,48 - 0,50 * 0,40 - 3,26 * 0,45 - 2,92 * 1,07 * 0,5 - 0,34 * 2,61 - 0,80 * 1,54 * 0,5$ 8,18 m² x 1,00 8,18 m²
Zwischensumme: 16,64 m²

rund 117 m²

3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2021) aus den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss des Wohnhauses ohne Anbau, vom Kellergeschoss und Erdgeschoss des Anbaus sowie die Garage.

Haus (ohne Anbau):

Kellergeschoss

$$5,68 * 8,13 = 46,18 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$5,68 * 8,13 = 46,18 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$5,68 * 8,13 = 46,18 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$5,68 * 8,13 = 46,18 \text{ m}^2$$

$$184,72 \text{ m}^2$$

$$\text{rd. } 185 \text{ m}^2$$

Anbau:

Kellergeschoss

$$4,93 * 5,60 = 27,61 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$4,93 * 5,60 = 27,61 \text{ m}^2$$

$$55,22 \text{ m}^2$$

$$\text{rd. } 55 \text{ m}^2$$

Garage:

Erdgeschoss

$$3,495 * 6,48 = 22,65 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$3,495 * 6,48 = 22,65 \text{ m}^2$$

$$45,30 \text{ m}^2$$

$$\text{rd. } 45 \text{ m}^2$$

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

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

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

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

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen). Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertenden Objekt 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 Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere § 14 ImmoWertV) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Einfamilienhäuser vor. Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfahren angewandt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der Mietpiegel für die Stadt Herne vor.

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

4.1 Ermittlung des Sachwerts:

4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2010 = 100) auf den Wertermittlungstichtag (1. Quartal 2025 = 187,2) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen Alters erfolgt gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung) linear.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Haus	=	80 Jahre
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Garage	=	60 Jahre
Ursprungsbaujahr Haus	=	ca. 1919
Ursprungsbaujahr Garage	=	ca. 1965/'66
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Haus u. Garage	=	45 Jahre

Gebäudeteil	Bruttogrundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungswert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Haus	185 m ²	1.378,00 €/m ²	254.930,00 €	- 54 %	117.268,00 €
Anbau	55 m ²	1.480,00 €/m ²	81.400,00 €	- 54 %	37.444,00 €
Garage	45 m ²	908,00 €/m ²	40.860,00 €	- 38 %	25.333,00 €
Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten				=	180.045,00 €

zzgl. Wert der besonderen Bauteile (zum Zeitwert): Kelleraußentreppe, Dachgauben + 5.000,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Holzgartenhaus, Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, der Zuwegung bzw. der befestigten Freiflächen einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt: + 10.500,00 €

195.545,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 195.500,00 €

4.1.2 Sachwertberechnung:

Der zu ermittelnde Sachwert setzt sich zusammen aus den zuvor einzeln ermittelten Werten:

a) des Bodenwerts

b) des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/Instandhaltungsrückstau)

Bodenwert nach 2.6.2	121.900,00 €
Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1 (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	<u>195.500,00 €</u>
Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	317.400,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2025 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise oberhalb des Sachwerts liegen. Demgemäß wäre beim Sachwert ein theoretischer Zuschlag in Höhe von rund 17 %, als Sachwertzuschlag (in Form einer Marktanpassung), vorzunehmen. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittenen persönlichen Gestaltung, des Ursprungsbausjahrs und Schieflage des Gebäudes und Ausbaus in Eigenleistung sowie der Lage des Objekts, hält der Unterzeichner einen Zuschlag in Höhe von 7,5 % auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwandes) für gerechtfertigt.

7,5 %	v. H.	von	317.400,00 €	<u>23.805,00 €</u>
			Summe:	341.205,00 €

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -: - 15.000,00 €

326.205,00 €

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: **rd. 326.000,00 €**

4.2 Ermittlung des Ertragswerts:

4.2.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt, so dass kein Mietzins gezahlt wird.

Unter Berücksichtigung des BGB, des Mietspiegels der Stadt Herne und der momentanen Angebotssituation auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herne, wird eine monatliche Objektmiete in Höhe von insgesamt 1.060,00 €/Monat (inklusive der Garage und Gartennutzung) für das zu bewertende Objekt berücksichtigt und als nachhaltig erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.2.2 Bewirtschaftungskosten:

In der in Ansatz gebrachten Miete 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 Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Haus	14,00 €/m ² Wohnfläche/Anno
Garage	106,00 €/Stück/Anno

Verwaltungskosten:

Haus	359,00 €/Stück/Anno
Garage	47,00 €/Stück/Anno

Mietausfallwagnis:	2,0 % des Jahresrohertrags
---------------------------	----------------------------

4.2.3 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 Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Liegenschaftszinssatz von 0,5 – 3,0 % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz. Für Garagen werden keine separaten Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

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 37 Jahren, des Ursprungsbaujahrs und Schieflage des Gebäudes und Ausbaus in Eigenleistung, der Größe und Lage des Bewertungsobjekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Herne, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren von einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 % ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.2.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$1.060,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 12.720,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Haus} \quad 14,00 \text{ €/m}^2 \times 117 \text{ m}^2 = 1.638,00 \text{ €}$$

$$\text{Garage} \quad 106,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 106,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Haus} \quad 359,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 359,00 \text{ €}$$

$$\text{Garage} \quad 47,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 47,00 \text{ €}$$

$$\text{c) Mietausfallwagnis} \quad 2,0 \% \text{ von } 12.720,00 \text{ €} = 254,40 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } 2.404,40 \text{ €} =$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 2.404,00 \text{ €} \quad - 2.404,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} = 10.316,00 \text{ €}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$2,25 \% \text{ von } 121.900,00 \text{ €} = - 2.743,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = 7.573,00 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 37 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 24,93. Mithin ergibt sich:

$$7.573,00 \text{ €} \times 24,93 = 188.795,00 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} \text{zzgl. Bodenwert:} &= + 121.900,00 \text{ €} \\ &= 310.695,00 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücks-} \\ \text{merkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo:} &= - 15.000,00 \text{ €} \\ &= 295.695,00 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{296.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

Ermittelte Werte

Sachwert	=	326.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage)
Ertragswert	=	296.000,00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen eine Differenz zwischen dem Sachwert und dem Ertragswert. 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 marktangepassten Sachwerts, 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 Sodingen, Flur 1, Flurstück 95, Im Uhlenbruch 29 in 44627 Herne, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29. April 2025, auf insgesamt

320.000,00 €

(dreihundertzwanzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 2.735,00 €/m² Wohnfläche inklusive der Garage.

festgestellt. Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 41 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 12.06.2025

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 Vorderfas-
sade des Wohnhauses



Sicht vom Gehweg
aus auf die Giebelfas-
sade des Wohnhauses



Sicht auf fachgerechte
Anschlussarbeiten der
Fassade am Fenster
im Erdgeschoss, an
der Giebelfassade



Sicht vom Gehweg
aus auf die Vorderfas-
sade der Garage



Sicht vom Gehweg
aus auf die Tür zwi-
schen Wohnhaus und
Garage



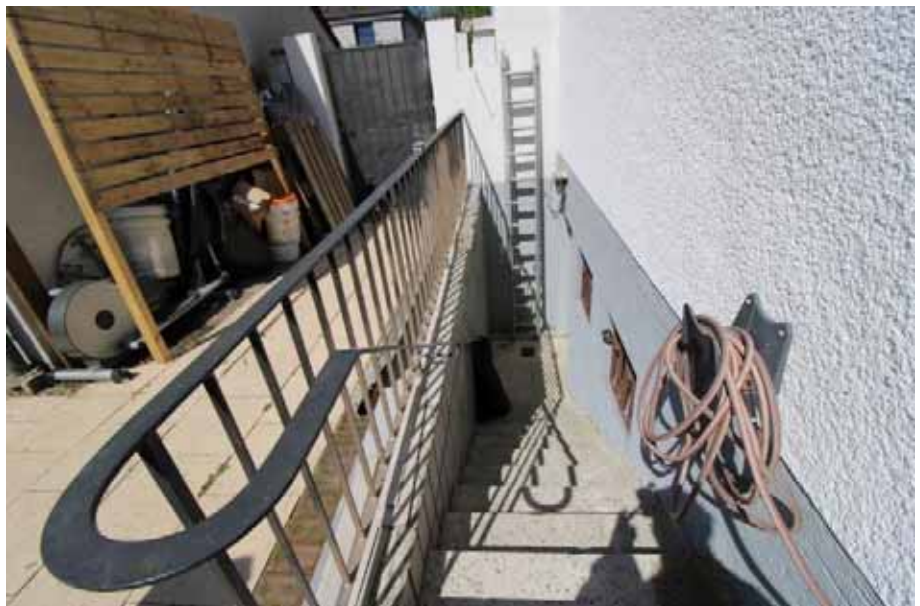
Sicht von der Terrasse
aus auf die Rück- und
Giebelfassade der Ga-
rage



Sicht in die Garage



Sicht auf die Kelleraußentreppe an der Giebfassade des Wohnhauses



Sicht von der Terrasse aus auf den Anbau





Sicht auf die Terrasse



Sicht von der Terrasse
aus auf die Stufen
hoch in den Garten



Sicht in den Garten

Sicht in den Garten



Sicht auf das Gartenhaus



Sicht vom Garten aus auf die Rückfassade des Wohnhauses und Anbaus





Sicht in den Flur / KG



Sicht auf Anschlüsse
im Flur / KG



Sicht in den Heizraum
/ KG

Sicht auf die Elektro-
unterverteilung / KG



Sicht in einen Keller-
raum / KG



Sicht in einen Keller-
raum / KG



Sicht in das Bad / KG



Sicht in das Bad / KG



Sicht in das Bad / KG



Sicht in das Bad / KG



Sicht in das Bad / KG



Sicht in das Bad / KG



Sicht in das WC / KG



Sicht Richtung Tür zur
Kelleraußentreppe /
KG



Sicht in einen Keller-
raum / KG

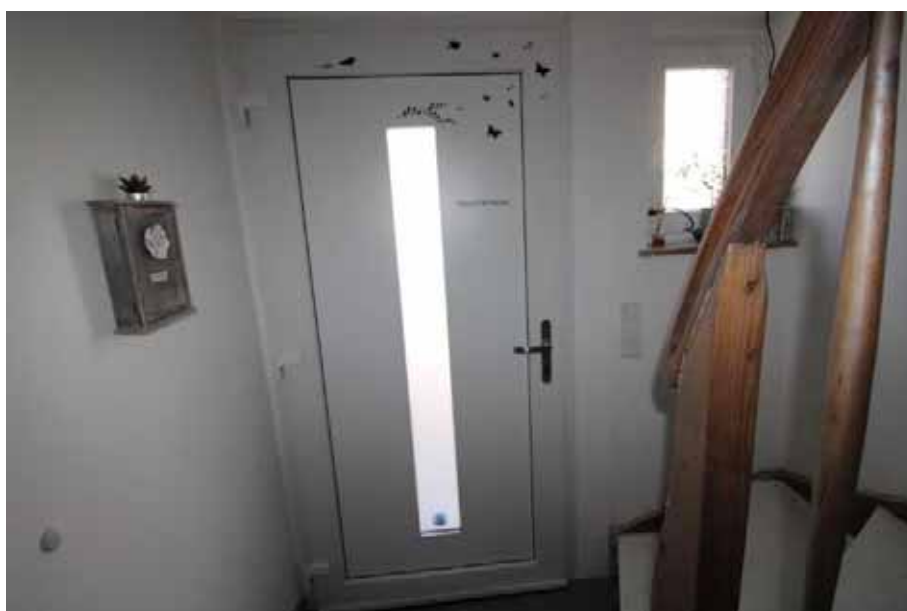


Sicht auf den internen
Kellerabgang / KG





Sicht in die Diele / EG



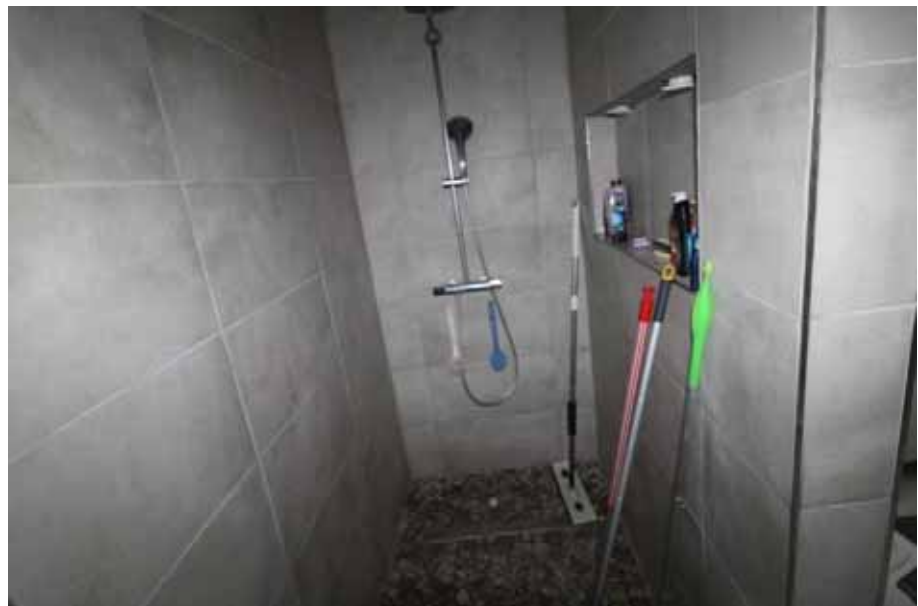
Sicht in die Diele / EG



Sicht in das Bad / EG



Sicht in das Bad / EG



Sicht in das Bad / EG



Sicht in die Wohnkü-
che / EG

Sicht in die Wohnkü-
che / EG



Sicht in die Wohnkü-
che / EG



Sicht auf Spachtel-
und Malerarbeiten an
der Unterseite der in-
ternen Treppe / OG





Sicht in den Flur / OG



Sicht in das Zimmer 1 /
OG

Sicht in das WC / OG



Sicht in das WC / OG





Sicht in das Zimmer 2 /
OG



Sicht auf fachgerechte
Anschlussarbeiten der
Fassade am Fenster
an der Giebelfassade,
im Zimmer 2 / OG



Sicht auf die Dachter-
rasse / OG



Sicht auf die Dachter-
rasse / OG



Sicht auf die Dachter-
rasse / OG



Sicht von der Dachter-
rasse aus in den Gar-
ten / OG

Sicht auf die interne
Treppe / DG



Sicht in den Raum 2 /
DG



Sicht in den Raum 2 /
DG



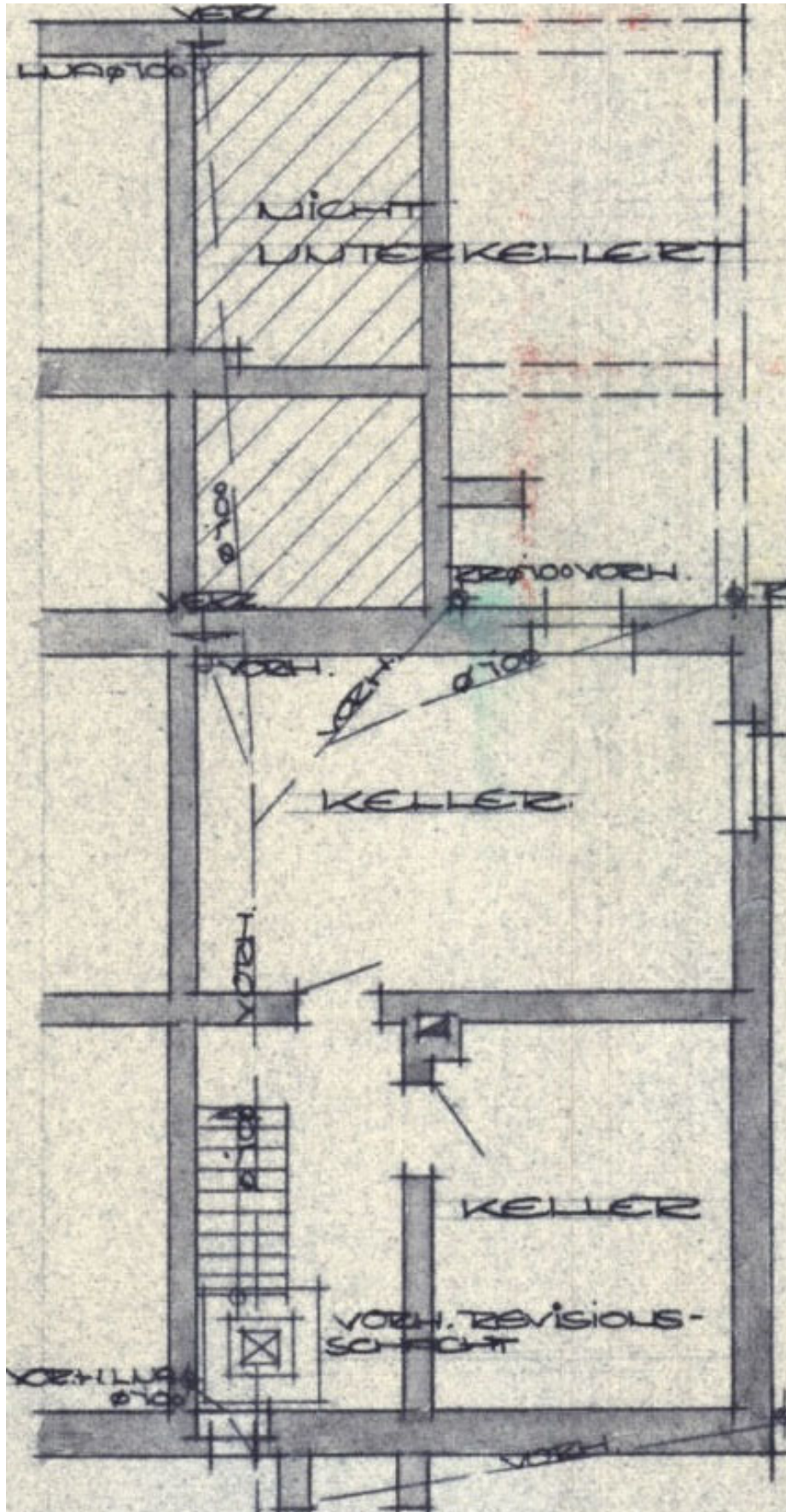
Sicht in den Raum 1 /
DG



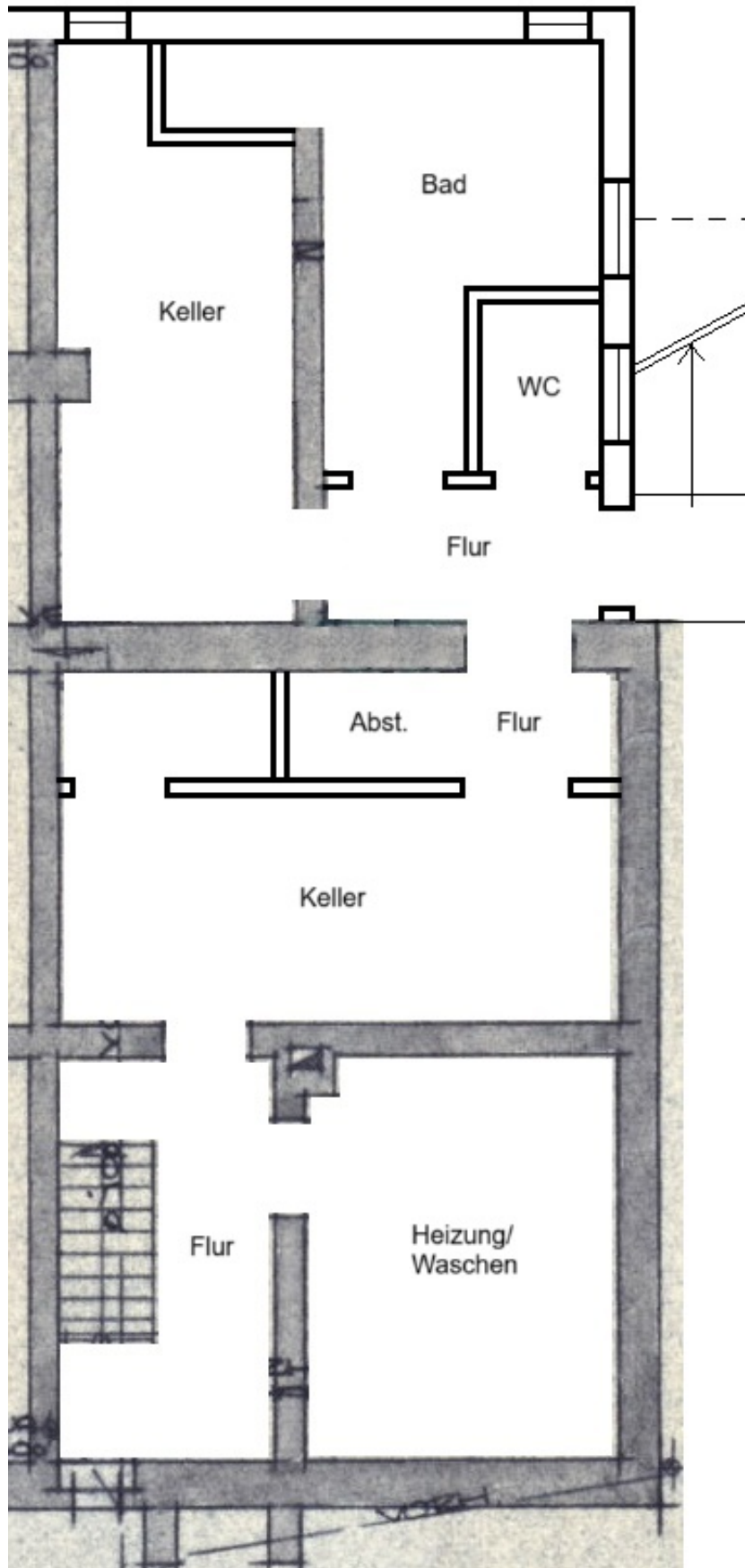
Sicht in den Raum 1 /
DG



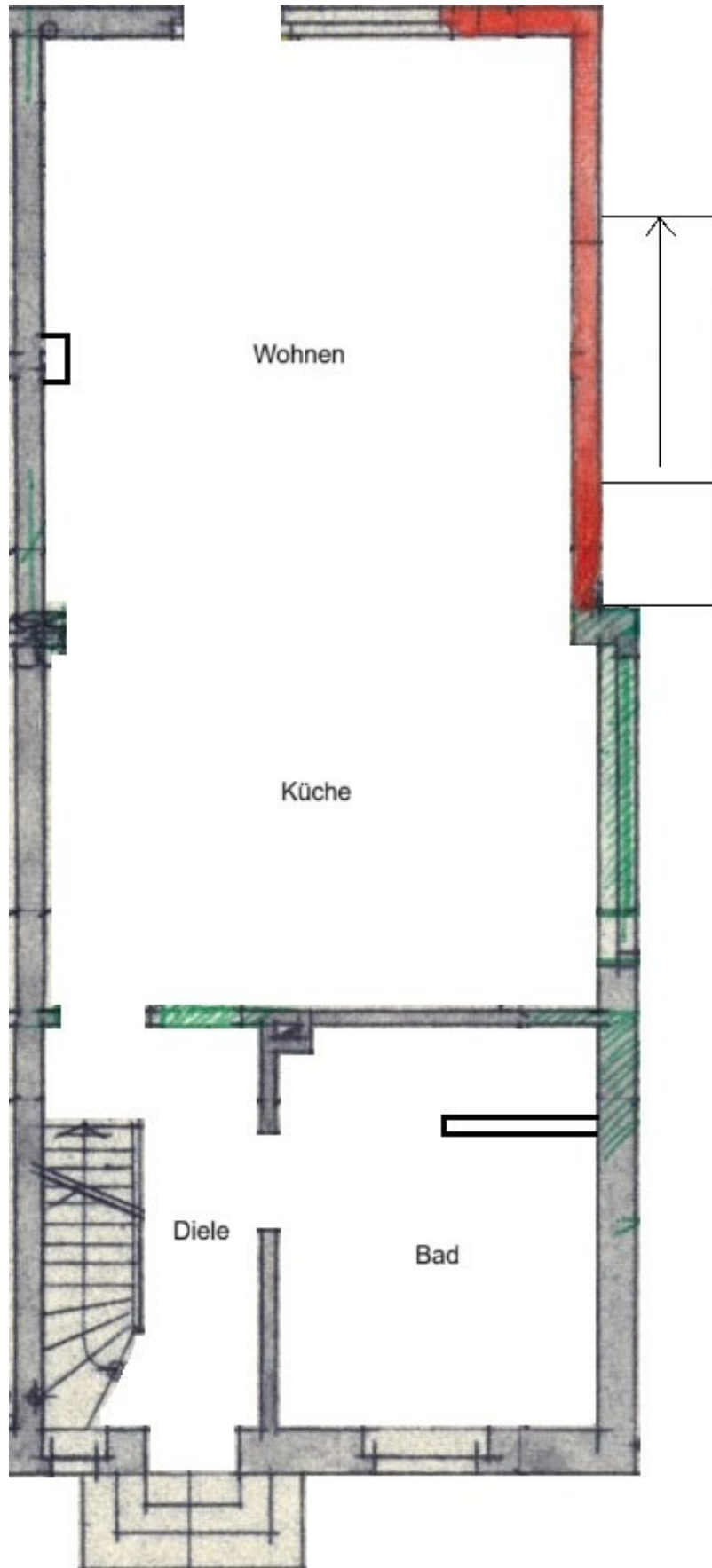
Grundriss Kellergeschoss (laut Bauakte):
(ohne Maßstab)



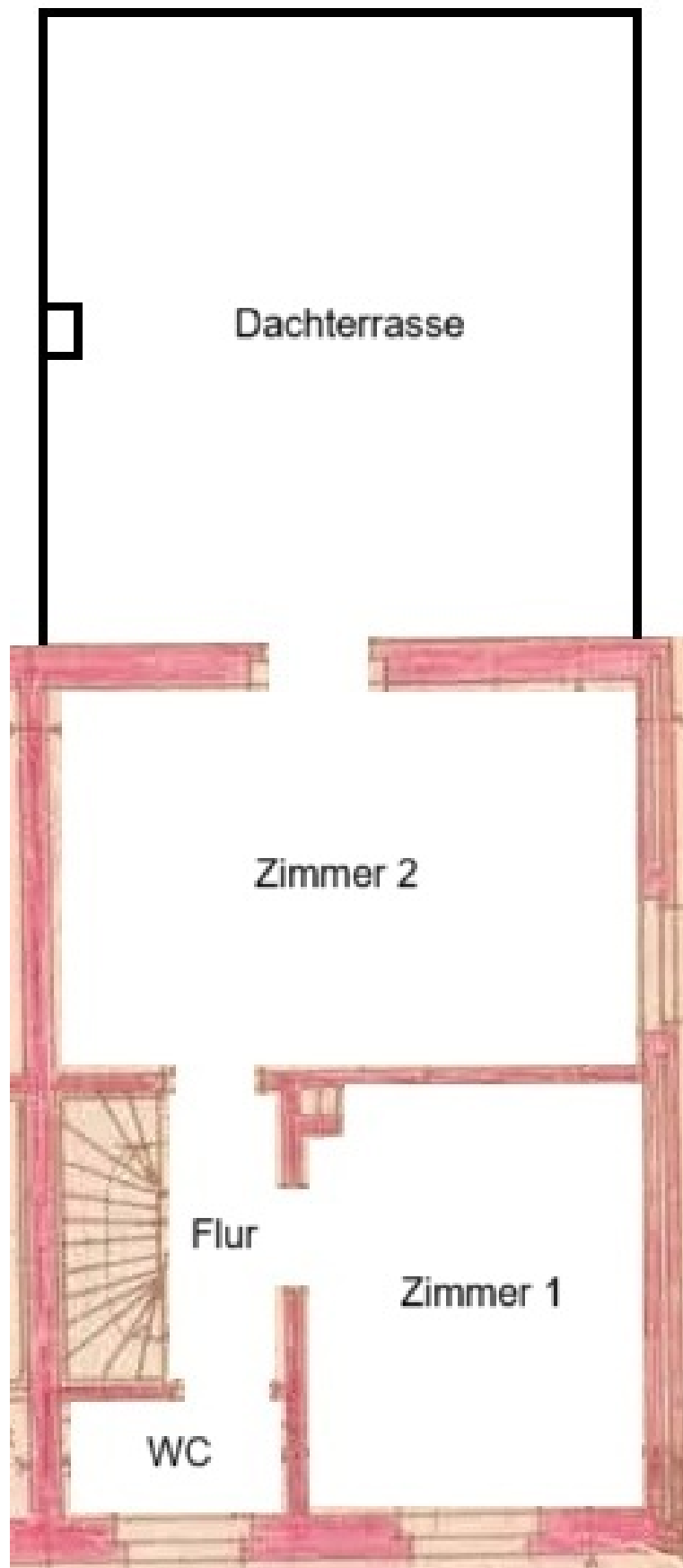
Grundriss Kellergeschoss (vorgefundene Aufteilung):
(ohne Maßstab)



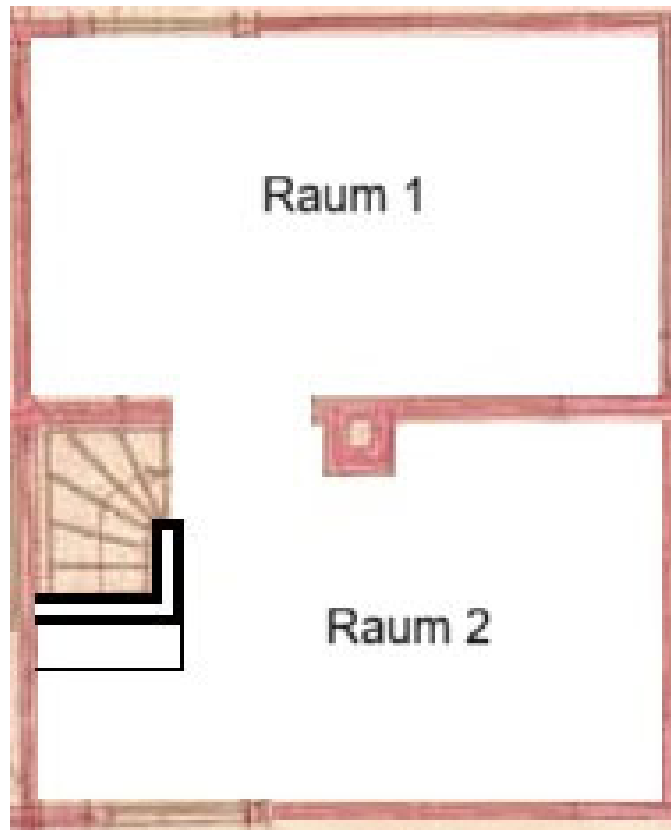
Grundriss Erdgeschoss (vorgefundene Aufteilung):
(ohne Maßstab)



Grundriss Obergeschoss (vorgefundene Aufteilung):
(ohne Maßstab)



Grundriss Dachgeschoss (vorgefundene Aufteilung):
(ohne Maßstab)



Schnitt (laut Bauakte):
(ohne Maßstab)

