

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

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

Datum: 03.04.2024
Az.: 10 K 030/23

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG

104,78/1.000 Anteil an dem mit einem **Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück Schulstraße 55, 44629 Herne**,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im Erdgeschoss rechts nebst Keller,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**
und eingetragen im

Wohnungseigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Herne</i>	<i>15885</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Herne</i>	<i>9</i>	<i>188</i>



Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1**
wurde zum Stichtag 22.02.2024 ermittelt mit rd.

34.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zu den Bewertungsobjekten	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
4.2	Mehrfamilienwohnhaus	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan)	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
4.2.5	Besondere Bauteile im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	17
4.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	18
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1	18
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	18
4.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	18
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.2	Bodenwertermittlung	22
5.2.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	23
5.2.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	23
5.2.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentum	24
5.3	Ertragswertermittlung	25
5.3.1	Ertragswertberechnung	25
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
5.4	Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten	28

5.4.1	Definition des Immobilienrichtwerts.....	28
5.4.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts	28
5.4.3	Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt	28
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
5.5.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
5.5.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	30
5.5.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
5.5.4	Verkehrswert.....	31

Internetversion

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:

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

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss rechts des Mehrfamilienwohnhauses Schulstraße 55, 44623 Herne	
Wertermittlungsstichtag	22.02.2024	
Ortstermin	22.02.2024	
Katasterangaben	Gemarkung Herne, Flur 9, Flurstück 188	
Grundbuch	Herne, Blatt 15885	
Grundstücksgröße gesamt	212 m ²	
Miteigentumsanteil	104,78/1.000	
Lage des Bewertungsobjekts	Erdgeschoss	
Baujahr des Wohngebäudes (gem. Bauakte)	ca. 1900	
Anzahl der Wohneinheiten (gem. Teilungserklärung)	5	
ermittelte Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 35 m ²	
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 1	rd. 9.300 €	
ermittelter Ertragswert	rd. 34.000 €	
Ermittelter Vergleichswert	rd. 33.000 €	
unbelasteter Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1	rd. 34.000 €	
Wert pro m ² - Wohnfläche	rd. 971 €/m ²	

Der unbelastete **Verkehrswert**
des Wohnungseigentums Nr. 1
Schulstraße 55, 44629 Herne

wurde zum Stichtag 22.02.2024
ermittelt mit rd.

34.000 €

in Worten: vierunddreißigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum ¹ in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt fünf Wohnungen
Objektadresse:	Schulstraße 55, 44623 Herne
Grundbuch- und Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungsgrundbuch von Herne• Blatt 15885• lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses• 104,78/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück• Gemarkung Herne• Flur 9• Flurstück 188• Gebäude- und Freifläche• 212 m²• verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Herne Friedrich-Ebert-Platz 1 44623 Herne
	Auftrag vom 08.01.2024 (Datum des Auftragschreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung i. S. d. § 74a ZVG
Wertermittlungstichtag:	22.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	22.02.2024

¹ Wohnungseigentum ist auf der gesetzlichen Grundlage im § 1 (2) WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz) definiert als das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

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

- Teilnehmer an den Ortsterminen: Der Mieter und die Sachverständige nebst Mitarbeiter
- herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:
- Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutach-
tenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung
gestellt:
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 23.10.2023
 - Kopie der Teilungserklärung vom 19.02.1985, UR-
NR. 32/1985, Notar Franz-Josef Leuthold in Herne,
und Änderung der Teilungserklärung vom
16.08.1990, UR.-NR. 562/1990, Notar Rainer Hoefs
in Herne
- Von der Sachverständigen wurden folgende Aus-
künfte und Unterlagen beschafft:
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maß-
stab 1 : 500 vom 08.01.2024
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt
Herne vom 08.01.2024
 - Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom
04.01.2024
 - Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom
04.01.2024 vom Fachbereich Soziales der Stadt
Herne
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt
Herne vom 08.01.2024
 - Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse
von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6
Bergbau und Energie in NRW vom 04.01.2024
 - örtlicher Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt
Herne und örtlicher Mietspiegel für nicht preisge-
bundenen Wohnraum der Stadt Herne, gültig seit
dem 01.01.2023

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a ZVG. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 8 Abs. 3 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs sind in der Regel bei der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht zu berücksichtigen.

Bestehenbleibende Rechte werden bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10 und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapitalwert (Ersatzwert) § 51 Abs. 2 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 08.02.2024 über den Ortstermin am 22.02.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin waren keine Verfahrensbeteiligten anwesend. Der anwesende Mieter ermöglichte eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts.

Die Wertermittlung beruht auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördlichen und sonstigen Auskünften, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden konnten, und den Feststellungen im Ortstermin.

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Grundrisspläne und tlw. durch örtliches Aufmaß in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich des Zwecks dieser Bewertung.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Herne, kreisfreie Stadt im mittleren Ruhrgebiet am Rhein-Herne-Kanal, im Regierungsbezirk Arnsberg
- in der Landesplanung ausgewiesen als Mittelzentrum
- rd. 162.390 Einwohner³
- Stadtgliederung: 4 Stadtbezirke und 13 Ortsteile
- Ortsteil: Herne-Mitte

Stadtinformationen:

Herne liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets zwischen der Stadt Herne und dem Kreis Recklinghausen. Mit rd. 162.000 Einwohnern gehört Herne zu den 20 größten Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt verfügt mit 3.150 Einwohner/km² über die höchste Flächendichte unter den deutschen Großstädten. Herne ist als ehemaliger Bergbaustandort im Revier vom Strukturwandel des Ruhrgebiets betroffen. Die Branchen Logistik, Gesundheitswesen, Maschinenbau und Chemie gehören heute zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen der Stadt. Mit 11,6 % verfügt Herne über die dritthöchste Arbeitslosenquote in der Metropole Ruhr⁴.

³ Internetseite der Stadt Herne – Stand: 31.12.2023

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand 02/2024

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

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Herne einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust fortsetzen⁵. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁶. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Bochum.....8 km entfernt
Gelsenkirchen... 16 km entfernt
Dortmund.....24 km entfernt
Essen.....28 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:

Dortmund.....ca. 35 km
Düsseldorf.....ca. 57 km

Bundesstraße im Stadtgebiet:

B 226

Autobahnen im Stadtgebiet/Anschlussstellen:

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

A 43 – Anschlussstelle Herne-Eickel, ca. 3 km entfernt

Bahnhöfe:

Bahnhof Herne, ca. 1 km entfernt

nächster ICE-Bahnhof: Bochum, ca. 9 km entfernt

⁵ vgl. Property Guide Metropole Ruhr 2009 - 2010

⁶ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich unmittelbar im Stadtzentrum von Herne, ca. 200 m östlich von der Hauptgeschäftsstraße „Bahnhofstraße“. Das Bewertungsgrundstück liegt direkt an der Grundschule Schulstraße. Nahversorgungsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjekts im Herner Zentrum fußläufig erreichbar.

Günstige Verkehrsanbindungen bestehen durch Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs unmittelbar in der Nähe des Bewertungsobjekts und den nahen gelegenen Bahnhof von Herne.

Es handelt sich um eine innerstädtische Wohnlage mit guter Infrastruktur und temporärer Lärmimmissionen durch den nahegelegenen Schulbetrieb. Die Wohnlage ist als gut einzustufen⁷.

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

- Im Bereich des Bewertungsobjekts überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit vereinzelt Gewerbenutzungen
- Überwiegend mehrgeschossige Bebauung in offener und geschlossener Bauweise
- umliegende gewerbliche und gemischte Nutzungen im Bereich der Herner Innenstadt
- Grundschule an der Schulstraße
- Hauptbahnhof Herne

Beeinträchtigungen:

- gering durch Straßenverkehr
- temporäre Lärmimmissionen durch nahegelegene Grundschule
- Lärmimmissionen durch Anliegerverkehr von der hofseitig angrenzenden Parkplatzanlage der umliegenden Geschäfte

Topografie:

eben

Gartenausrichtung:

südwestlich

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

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 12 m
mittlere Tiefe: ca. 17 m

Grundstücksgröße: 212 m²
Grundstückszuschnitt: regelmäßig

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- fertige Ortsstraße
- Einbahnstraße

Straßenausbau:

- zweispurig ausgebaut
- Fahrbahn aus Bitumen
- befestigte Gehwege mit Betonsteinpflaster, beidseitig vorhanden
- Straßenbeleuchtung und Parkflächen im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Gasanschluss
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 23.10.2023 vor.
In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Herne, Blatt 15885 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 11 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke
Insolvenzvermerk, eingetragen am 13.01.2023

Lfd. Nr. 12 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke
Insolvenzvermerk, eingetragen am 20.06.2023

Lfd. Nr. 13 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke
Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 23.10.2023

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Herne gemäß § 11 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet.

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Soziales der Stadt Herne bestehen für das angefragte Objekt keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 04.01.2024 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „von der Heydt IV“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Barillon I“ und über dem auf Bleiglanz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Max“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein aktueller einwirkungsrelevanter oberflächennaher Bergbau dokumentiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten

Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen. Weitere Hinweise sind zu beachten.

mietvertragliche Vereinbarungen: Das zu bewertende Wohnungseigentum ist vermietet. Die monatliche Warmmiete beträgt 380,00 €.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde bestehen im Baulastenverzeichnis der Stadt Herne zu Lasten oder zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Gemäß Denkmalliste der Denkmalschutzbehörde der Stadt Herne besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB und ist Bestandteil eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Das Wohnhaus wurde auf Grundlage des Bauscheins vom 28.08.1899 errichtet. Mit Baugenehmigung vom 23.08.1979 und Schlussabnahmeschein vom 17.10.1980 wurde das Wohnhaus umgebaut.

Nachträglich wurde ein Vorsatzbalkon angebaut. In der städtischen Bauakte liegt zu dieser Baumaßnahme keine Dokumentation vor. Ein Genehmigungsnachweis fehlt. Ggf. ist eine nachträgliche Genehmigung zur Legalisierung dieser Balkonerrichtung erforderlich.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde mit Datum vom 07.05.1990 erteilt. Auf Grundlage der Teilungserklärung vom 19.02.1985, UR-NR. 32/1985, Notar Franz-Josef Leuthold in Herne, und Änderung der Teilungserklärung vom 16.08.1990, UR.-NR. 562/1990, Notar Rainer Hoefs in Herne, wurde an dem bebauten Grundstück Wohnungseigentum begründet.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Z. Zt. liegen keine Meldungen über Straßenausbaumaßnahmen vor⁸.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Auf dem bebauten Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus mit fünf Wohneinheiten. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Erdgeschoss rechts. Das Gebäude wird über einen straßenseitigen Zugang aus erschlossen. Das zu bewertende Wohnungseigentum ist vermietet.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen berücksichtigt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

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

4.2 Mehrfamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- Mehrfamilienwohnhaus
- dreigeschossig
- voll unterkellert
- ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:	1900 (gemäß Bauschein)
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">• gem. Prägestempel im Fensterrahmen wurden die Fenster im Treppenhaus im Jahr 2009 erneuert• schätzungsweise wurde die Haustür im Jahr 2009 ebenfalls erneuert
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• Vorderansicht: Putz gestrichen mit Zierelementen• Giebel- und Rückansicht: Putzfassade mit Anstrich
Energieeffizienz ⁹ :	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

4.2.2 Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:

Kellerräume (im Aufteilungsplan mit Nr. 1 - 5 bezeichnet), Gemeinschaftskeller, Kellerflur

Erdgeschoss:

2 Wohnungen (im Aufteilungsplan mit Nr. 1 - 2 bezeichnet)

1. Ober- bis Dachgeschoss:

je Geschoss 1 Wohnung (im Aufteilungsplan mit Nr. 3 - 5 bezeichnet)

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundament:	massiv
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none">• über Kellergeschoss: Kappendecken• Geschossdecken: Holzbalkendecken
Treppen:	<ul style="list-style-type: none">• Geschosstreppen: Holzkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Holzgeländer mit Anstrich• Kellertreppe: einfache Holzkonstruktion mit offe-

⁹ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

	nen Trittstufen und Holzhandlauf
Hausgang(sbereich)/ Treppenhaus/-räume:	<ul style="list-style-type: none"> • Eingangstür: kunststoffbeschichtete Metalltür mit Lichtausschnitt und Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage • Treppenhaus: Putz mit Anstrich • der Hauseingangsbereich wirkt vernachlässigt
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> • Kellerfenster: Metallgitterfenster mit Einfachverglasung • Treppenhaus: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen (2009)
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • einfache Holztüren • Holzzargen • Kellertüren: einfache Holzlattentüren
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> zimmermannsmäßige Holzkonstruktion</p> <p><u>Dachform:</u> Mansardflachdach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Bitumenbahnen</p>

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"> • wohnungstypische Ausstattung mit einem Lichtauslass je Raum und ein- bis zwei Steckdosen • Klingel-/Gegensprech- und Türöffneranlage
Heizung:	Gasetagenheizung
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	über Heizung

4.2.5 Besondere Bauteile im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Vorsatzbalkone (hofseitig) • Dachgauben (Vorderseite)
besondere Einrichtung:	keine
Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten ¹⁰ :	<p>Im Rahmen der Inaugenscheinnahme beim Ortsbesichtigungstermin waren folgende wesentlichen Unterhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • schadhafte Bitumenflächen im rückwärtigen Dachbereich • schadhafte Balkonkragplatten und -untersichten durch Feuchtigkeitseinwirkungen sowie Grünspanbildung • Feuchtigkeitsschäden und erhebliche Grünspanbildung an der Außentreppe zum Garten der Wohnung im Erdgeschoss rechts • angerostete Stahlträger der Kappendecken im Kellergeschoss • Feuchtigkeitseinwirkungen und Putzschäden (Risse, Abplatzungen) im Kellergeschoss und Treppenhaus • abgenutzter Anstrich der Treppenanlage und starke Abnutzungserscheinungen an den Wandflächen im Treppenhaus
Zustand des Gebäudes:	<p>Das Gebäude macht einen einfachen, baujahrestsprechenden Eindruck. Es wurden vereinzelt Erneuerungen in einfacher Bauausführung durchgeführt. In Teilbereichen ist Schadensbeseitigungs- und Instandsetzungsbedarf vorhanden. Nach Auskunft der WEG-Verwalterin besteht Reparaturbedarf an der Dachhaut wegen Undichtigkeiten und Sanierungsbedarf an den Vorsatzbalkonen. Nach mündlicher Auskunft der WEG-Verwalterin sind die Schadensbeseitigungsmaßnahmen nicht über die gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage abgedeckt.</p> <p>Für dieses Risiko erfolgt ein Wertabschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.</p>

¹⁰ Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie ist zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

4.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Gartengestaltung mit Beeten, Baumbestand, Terrassenfläche befestigt mit Betonsteinpflaster, Mülltonnenstellplatz
- Einfriedung mit Metallgitterzäunen ohne Sichtschutz
- es besteht Entsorgungsbedarf an Gartenabfällen und Bauschutt

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum befindet sich im Erdgeschoss rechts.

Wohnfläche: Die Wohnfläche wurde auf Grundlage eines örtlichen Aufmaßes und der vorliegenden Grundrisspläne überschlägig und in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 35 m² ermittelt. Die Richtigkeit der Planmaße wird unterstellt. Die Wohnflächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Diele, rd. 3,85 m² (innenliegend)
- Bad/WC, rd. 4,00 m² (hofseitig)
- Küche, rd. 7,94 m² (hofseitig)
- Wohnen/Schlafen, rd. 18,77 m² (straßenseitig)

Dem Bewertungsobjekt ist ein Kellerraum zugeordnet.

4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

- Laminat, Fliesen
- Bad mit Fliesenbelag

Wandbekleidungen:

- Putz mit Tapete und/oder Anstrich
- Bad: umlaufend türhoch gefliest
- Küche: Fliesenspiegel an Objektwand

Deckenbekleidungen: Putz mit Tapete und/oder Anstrich

Fenster/-türen:

- Kunststofffenster und -fenstertüren mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
- Kunststoffrollläden

Türen:

- Innentüren: glatte Türblätter aus Holz oder Holzwerkstoffen

	<ul style="list-style-type: none"> • Holzzargen • Drücker und Beschläge in einfacher Ausstattung
sanitäre Installation:	Tageslichtbad mit weißen Sanitärobjekten (Einbau-dusche, Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten) und Armaturen aus Chrom; Handtuchheizkörper
Grundrissgestaltung:	funktionale, zeitgemäße Raumaufteilung
Belichtung:	herkömmliche Fensterbelichtung
Zustand des Sondereigentums:	<ul style="list-style-type: none"> • Ausstattung in einfachem Standard • starke gebrauchsmäßige Abnutzungen • es besteht allgemeiner Renovierungs- und Erneuerungsbedarf

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) waren nicht feststellbar.
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine bekannt
Erhaltungsrücklage:	Die Höhe der gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage ist nicht bekannt.

Hausgeld¹¹: Die Höhe des monatlichen Hausgeldes ist nicht bekannt. Jahresabrechnungen und ein aktueller Wirtschaftsplan liegen nicht vor bzw. wurden gemäß Auskunft der derzeitigen WEG-Verwalterin nicht erstellt.

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Das Bewertungsobjekt weist für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke einfache Nutzungsmöglichkeiten auf. Die Marktgängigkeit wird als gegeben eingeschätzt.

Im Auswertungszeitraum 2023 wurde für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ ein Rückgang von ca. 20 % bei den Fallzahlen und ein Preisrückgang von ca. 6 % im Vergleich zum Vorjahr registriert¹².

¹¹ Gemäß § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen. Diese monatlichen Vorschüsse auf Grundlage eines von der Eigentümerversammlung beschlossenen Wirtschaftsplans werden als Hausgeld bezeichnet. Geldsumme, aus der notwendige Instandsetzung / Instandhaltung, ggf. auch die modernisierende Instandsetzung, am gemeinschaftlichen Eigentum zukünftig finanziert werden.

¹² vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für den 104,78/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück Schulstraße 55, 44623 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herne	15885	1	Herne	9	188	212 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbau-rechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹³:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

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

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

¹³ § 7 ImmoWertV

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Das Bewertungsobjekt kann sowohl eigengenutzt als auch vermietet werden. Derartige Objekte werden sowohl nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

Für Wohnungseigentum liegen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne durchschnittliche Kaufpreise differenziert nach Baujahresklasse und Wohnungsgröße vor. Weiterhin wurden vom örtlichen Gutachterausschuss auf der Grundlage von Kauffällen für Wohnungseigentum zonale Immobilienrichtwerte ermittelt, die für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden. Für die Wertermittlung des Bewertungsobjekts wird neben dem Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁴.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁵.

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

¹⁴ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁵ § 14 (2) ImmoWertV

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Herne
Ortsteil	Herne-Mitte
Bodenrichtwertnummer	391
Bodenrichtwert	350 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III - IV
Geschossflächenzahl	1,5
Tiefe	40 m

5.2.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	22.02.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	W
Geschosszahl	3
Grundstücksfläche	212 m ²

5.2.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 350,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.02.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
GFZ	1,5	2,1	× 1,20	¹⁶
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	

¹⁶ Zuschlag bei höherer baulicher Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück.

Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
Vollgeschosse	3 - 4	3	×	1,00	
beitragsfreier relativer Bodenwert				=	420,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts					
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert				=	420,00 €/m²
Fläche				×	212 m ²
Bodenwert				=	89.040,00 €

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 insgesamt rd. **89.040 €**.

5.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentum

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen 104,78/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	89.040,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 104,78/1.000
anteiliger Bodenwert gesamt	= 9.329,61 € <u>rd. 9.300,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 insgesamt rd. **9.300 €**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	WEG Nr. 1, EG re.	35	7,70	269,50	3.234,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV), da nur eine Bruttowarmmiete mitgeteilt wurde.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.234,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 967,68 €
jährlicher Reinertrag	= 2.266,32 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,50 % von 9.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 232,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.033,82 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,589
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 31.705,22 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 9.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 41.005,22 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 41.005,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 7.100,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 33.905,22 €
	rd. 34.000,00 €

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes und der vorliegenden Grundrisse ermittelt. Die Berechnung wurde überschlägig in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung erstellt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Herne gültig ab 01.01.2023 als mittelfristiger Durchschnittswert der entsprechenden Baujahresklasse und Wohnungsgröße abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV zugrunde gelegt, die auch im Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen werden.

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	Whg. = 420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	13,80 x 35 m ² = 483,40
Mietausfallwagnis	2 % v. 3.234,00 €	----	= 64,68
Summe			967,68 (ca. 29,92 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne in einer Spanne von 1,0 – 8,0 % angegeben. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wurde entsprechend des im Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne veröffentlichten Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentum ermittelt¹⁷. Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und -größe, der Objektlage sowie der Restnutzungsdauer und der Lage am Grundstücksmarkt ein objektartenspezifischer Liegenschaftszinssatz von 2,5 % als angemessen angesetzt.

¹⁷ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Aufgrund der länger zurückliegenden Erneuerungen und des überwiegend nicht modernisierten Zustands wird die Restnutzungsdauer mit 20 Jahren angesetzt.

besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 ImmoWertV)¹⁸.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (das Gemeinschafts- und Sondereigentum betreffend)	anteilige Wertbeeinflussung insg.
• Unterhaltungsbesonderheiten (vgl. 4.2.5 - gesamt: – 45.000,00 €)	-4.700,00 €
• Unterhaltungsbesonderheiten (Wohnungseigentum)	-1.500,00 €
• Abschlag für Unwägbarkeiten aus dem fehlenden Nachweis der Baugenehmigung für die Balkonanlage	-300,00 €
• Abschlag für das Risiko fehlender Rücklagen	-600,00 €
	-7.100,00 €

¹⁸ Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze (vgl. 6.2 [8]). Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzungs- und Reparatur- oder Fertigstellungsmaßnahme anfallenden Kosten oder Aufwendungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

5.4 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

5.4.1 Definition des Immobilienrichtwerts

Zum Stichtag 01.01.2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Herne einen Immobilienrichtwert für die Lage des Wohnungseigentums mit folgenden Merkmalen veröffentlicht:

Immobilienrichtwert	1.310 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Wohnlage	mittel (5)
Baujahr	1959
Wohnfläche (m ²)	50 – 80
Ausstattung	mittel
Balkon	vorhanden
Anzahl der Geschosse	1 - 3
Mietsituation	unvermietet

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	22.02.2024
Wohnlage	mittel (5)
Baujahr	1900
Wohnfläche (m ²)	rd. 35 m ²
Ausstattung	einfach/mittel
Balkon	vorhanden
Anzahl Vollgeschosse	3
Gebäudeart	MFH
Mietsituation	vermietet

5.4.3 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis des vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten und im Grundstücksmarktbericht beschriebenen Modells ermittelt und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des zu bewertenden Wohnungseigentums angepasst¹⁹.

¹⁹ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Herne

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.310 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	22.02.2024	× 1,000
Richtwertzone	3	3	× 1,000
Baujahr	1959	1900	× 1,027
Wohnfläche (m ²)	50 - 80	35	× 1,011
Ausstattung	mittel (5)	einfach/mittel (6)	× 0,900
Wohnlage	mittel (5)	mittel (5)	× 1,000
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,000
Anzahl Vollgeschosse	1 - 3	3	× 1,000
Gebäudeart	MFH	MFH	× 1,000
Mietsituation	unvermietet	vermietet	× 0,938
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			= 1.148,25 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	= 1.148,25 €/m ²
Wohnfläche	× 35 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 40.188,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.100,00 €
Vergleichswert	= 33.088,75 €
	rd. 33.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 rd. **33.000 €** ermittelt.

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich im Regelfall an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Hierzu stehen zonale Immobilienrichtwerte für die Vergleichswertermittlung von Wohnungseigentum zur Verfügung. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (steuerliche Aspekte) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit **rd. 33.000 €**,
der Ertragswert mit **rd. 34.000 €**
ermittelt.

5.5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form eines zonalen Immobilienrichtwerts zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[34.000 \text{ €} \times 1,00 + 33.000 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{34.000 \text{ €}}}$.

5.5.4 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für den 104,78/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück Schulstraße 55, 44623 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts nebst einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herne	15885	1	Herne	9	188	212 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 mit rd.

34.000 €

in Worten: vierunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



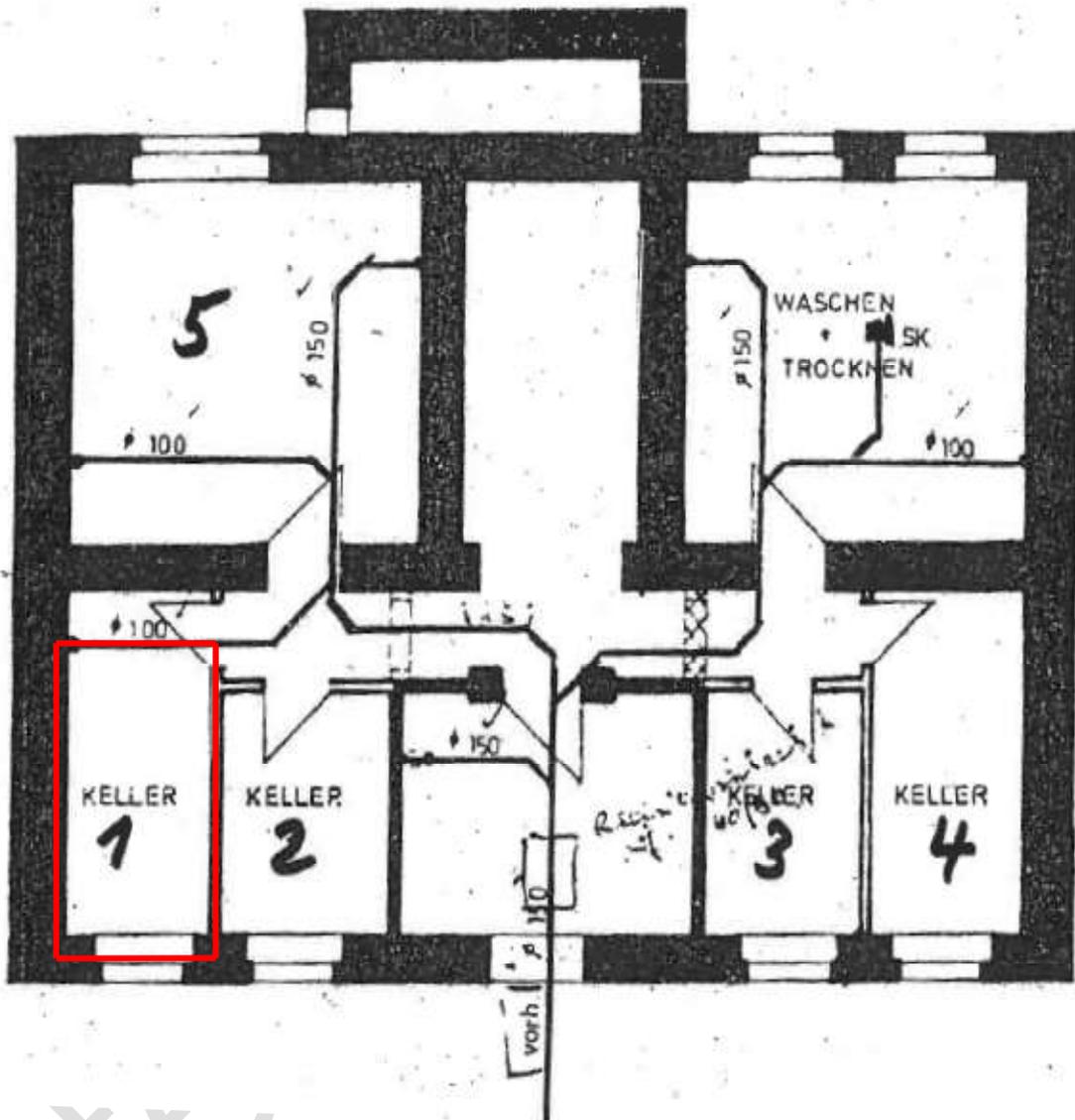
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich



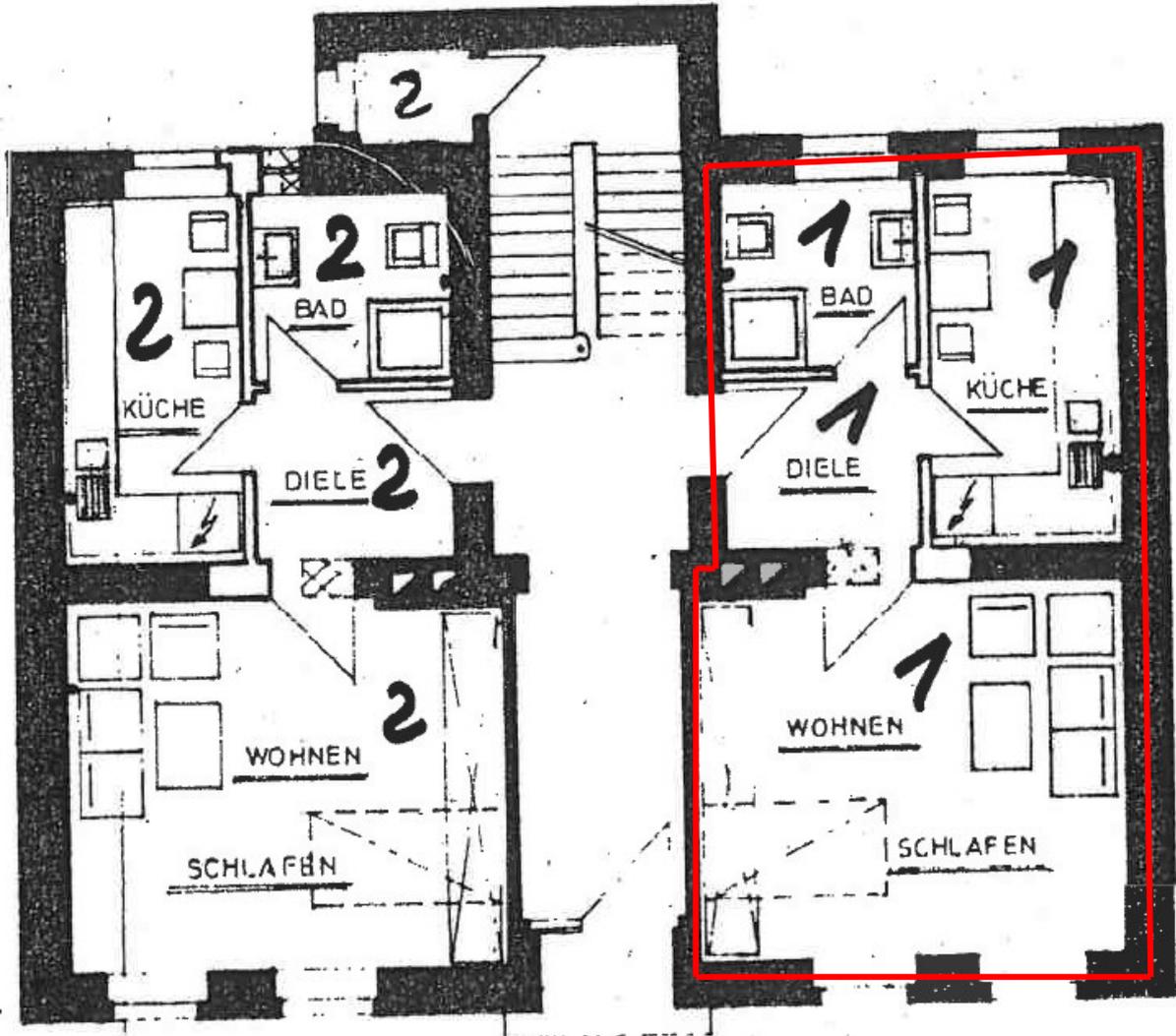
Foto Nr. 4 – Innenansicht Hauseingangsbereich und Wohnungseingänge im EG



Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstabgerecht)



Grundriss Erdgeschoss mit Kennzeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 1



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

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

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