

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 BauGB

Geschäfts-Nr.: 010 K 032/23



hier : **Eigentumswohnung Nr. 5**
in der Wohnanlage
Mont-Cenis-Straße 164, 166, 168, 170
in 44627 Herne

Amtsgericht : **Herne**

Grundbuch : **Wohnungsgrundbuchblatt 13830**
von Herne

Wertermittlungsstichtag : **18.04.2024**

Qualitätsstichtag : **18.04.2024**

Dieses Gutachten ist eine Internetversion und kann aus Gründen des Datenschutzes vom Originalgutachten abweichen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an das zuständige Amtsgericht.

Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Ausgangsdaten		
Gesamtobjekt:	Mont-Cenis-Straße 164, 166, 168, 170 in 44627 Herne, laut Teilungserklärung insgesamt 30 Einheiten und 31 Pkw-Garagen	
Lage im Objekt:	Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss links des Hauses Nr. 1 (Haus Nr. 164)	
Wertermittlungstichtag:	18.04.2024	Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	18.04.2024	Tag der Ortsbesichtigung
Grundstücksgröße:	4.946 m ²	Flurstück 38
Baujahr:	Mitte der 1980er Jahre	Ursprungsbaujahr
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	41 Jahre	
Miteigentumsanteil:	26,67/1.000	Wohnung Nr. 5
Wohn- und Nutzfläche:	rund 74 m ²	Wohnung Nr. 5

Bewertungsergebnisse			
Ertragswert:	€	105.000,-	
Vergleichswert:	€	107.000,-	
Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	€	107.000,-	€/m ² 1.450,-
Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	€	102.000,-	€/m ² 1.380,-
Ersatzwert des Rechts, Abt. II lfd. Nr. 1:	€	5.000,-	

INHALT

Einleitung	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Grundlagen der Wertermittlung / Literatur	7
1.3 Erläuterung zur Durchführung	9
1.4 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	12
1.4.1 Vergleichswertverfahren	12
1.4.2 Ertragswertverfahren	15
1.4.3 Sachwertverfahren	18
1.5 Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
2. Bodenwert	21
2.1 Allgemeine Angaben	22
2.1.1 Wohnungsgrundbuch	22
2.1.2 Katasterbezeichnungen	22
2.1.3 Lasten und Rechte	23
2.2 Lagebeschreibung	25
2.2.1 Kommunale Daten	25
2.2.2 Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt	27
2.3 Behördliche Auskünfte	28
2.3.1 Bauplanungsrecht	28
2.3.2 Altlasten	29
2.3.3 Baugrund, Gefährdungspotentiale des Untergrunds	30
2.3.4 Abgabenrechtlicher Zustand	33
2.4 Bodenrichtwert	34
2.5 Ermittlung des Bodenwerts	35
2.5.1 Ermittlung des Bodenwertanteils	37

3.	Bauliche und sonstige Anlagen	38
3.1	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	39
3.1.1	Allgemeine Baubeschreibung	39
3.1.2	Ausstattung des zu bewertenden Sondereigentums	42
3.2	Instandhaltungsrückstau	43
3.3	Restnutzungsdauer	45
4.	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	47
4.1	Ertragswert	48
4.1.1	Wohn- und Nutzfläche	48
4.1.2	Erläuterung zum Mietvertrag	48
4.1.3	Liegenschaftszinssatz	49
4.1.4	Ertragswertermittlung	52
4.2	Vergleichswert	55
4.2.1	Vergleichswertermittlung	55
4.3	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	59
4.3.1	Ertragswert	59
4.3.2	Vergleichswert	60
5.	Verkehrswerte (Marktwerte)	61
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag	62
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag	63
5.3	Ersatzwert der Belastung durch den Bergschadenminderwertverzicht in Abt. II des Grundbuchs	64
5.4	Zusammenstellung der Verkehrswerte (Marktwerte)	65
6.	Fotos und Anlagen	66
6.1	Verzeichnis der Anlagen	67

EINLEITUNG

1.1 AUFTRAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Herne vom 18.03.2024 bin ich beauftragt, im Rahmen der Zwangsversteigerung für den im Grundbuch von Herne, Blatt 13830, eingetragenen Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Herne, Flur 18, Flurstück 38, Mont-Cenis-Straße 164, 166 und 168 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.5 des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an den Teilflächen der Gartenanlagen Nr. 15 und 16, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten. Hierzu wird festgestellt, dass sowohl in der Teilungserklärung vom 09. Juli 1984 als auch die im tatsächlichen Bestand errichteten Gebäude, die Häuser Mont-Cenis-Straße 164, 166, 168 und 170 vorhanden sind, so dass im Gutachten nur von diesem tatsächlichen Bestand ausgegangen wird.

Zur Erstellung dieses Gutachtens fand am 18.04.2024 ein Ortstermin an dem o. g. Objekt statt, bei dem die zu bewertende Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte. Auch die Wohnanlage konnte lediglich von außen in Augenschein genommen werden.

Ein Grundbuchauszug vom 19.10.2023 wurde mir vom Amtsgericht Herne zur Verfügung gestellt.

Als Unterlage stand mir die Teilungserklärung inklusive der Zeichnungen für das Wohnungseigentum zur Verfügung.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnte das Wohnungseigentum vor Ort nicht aufgemessen die Wohn- und Nutzfläche wurde anhand der zuvor erwähnten Teilungserklärung ermittelt.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 18.04.2024.

Das Gutachten wird ausschließlich für die Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) erstellt. Es dient nicht als Grundlage für beleihungs- und versicherungstechnische Zwecke.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten bzw. verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Ein verbrauchsorientierter Energieausweis hat mit einer Gültigkeit bis 25.11.2030 zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag vorgelegen. Er weist einen verbrauchskennwert von 97,7 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser aus.

Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag nicht vor.

Die Feststellungen haben zu folgendem Ergebnis geführt.

1.2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG / LITERATUR

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 411) m.W.v. 01.01.2024.
3. MHG ist in §§ 557 bis 561 BGB eingeflossen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002.
4. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, ber. S. 209) mit allen späteren Änderungen.
5. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
6. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 1. Januar 2022 (BGBl. 2021, Teil 1 Nr. 44, S. 2805).
7. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

8. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).
10. Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht.
11. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023.
12. Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberman, 3. Auflage 2004.
13. Aktuelle Marktdaten aus den Grundstücksmarktberichten der zuständigen Gutachterausschüsse.

1.3 ERLÄUTERUNG ZUR DURCHFÜHRUNG

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss links des Hauses Nr. 1 (Haus Nr. 164) und einen dazugehörigen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum, dem Sondernutzungsrecht an den Teilflächen der Gartenanlagen Nr. 15 und 16 sowie dem Grund und Boden an dem Grundstück Mont-Cenis-Straße 164, 166, 168, 170.

Zur Erstattung eines Gutachtens ist die Unterzeichnerin auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer, Mieter und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Vollständigkeit bzw. Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Insbesondere können aufgrund des Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Für die Wiedergabe der Übersichts- und Katasterpläne sowie Kartenausschnitte im Gutachten liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Dieses Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB enthält keine erschöpfenden Aussagen zur Bausubstanz der bewerteten baulichen Anlagen.

Die Beschreibungen der baulichen Anlagen basieren auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen und einer örtlichen Inaugenscheinnahme. Sie beschränken sich also nur auf den optisch erkennbaren bzw. den der Unterzeichnerin bekannt gewordenen Zustand.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Dies gilt auch für den qualitativen Zustand (Qualitätsstichtag). Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist.

Der Zustand des Wertermittlungsobjekts bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage (örtlich und innerhalb des Gebäudes).

Die allgemeinen, konjunkturellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach den am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umständen, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, dem Kapitalmarkt und der speziellen Marktentwicklung am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage der nach dem Baugesetzbuch erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021.

Zur Ermittlung des Wertes bebauter Grundstücke kommen danach das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) einzeln oder in Kombination zur Anwendung.

Die Verfahrenswahl richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (§§ 18 bis 23 ImmoWertV). Die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden, soweit vorhanden, jeweils zur Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des Verkehrswerts (Marktwerts) herangezogen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts sind die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) und die allgemeinen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Der so abgeleitete marktangepasste Verfahrenswert wird um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) ergänzt.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt (Wohnungseigentum) wird dem Verfahrenswert aus dem Vergleichswertverfahren primäre Bedeutung beigemessen.

1.4 ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

1.4.1 Vergleichswertverfahren

§§ 24 bis 26 ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren dient zur Ableitung eines Vergleichswerts aus dem örtlichen Grundstücksmarkt mit direktem Bezug zum Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjekts und zur Ableitung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke.

Voraussetzung für die Anwendung ist, dass eine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle (Vergleichspreise) oder geeignete Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte vorliegen und diese mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Wertrelevante Abweichungen können, soweit sie nicht unerheblich sind, in sachgerechter Weise, unter anderem durch Verwendung geeigneter Daten (zum Beispiel Umrechnungskoeffizienten, Index-Reihen) auf das Wertermittlungsobjekt angepasst werden.

Zur Ableitung von Vergleichswerten sind vorrangig die Kaufpreise und Daten aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse zu verwenden.

Die Ableitung des Bodenwerts erfolgt vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren.

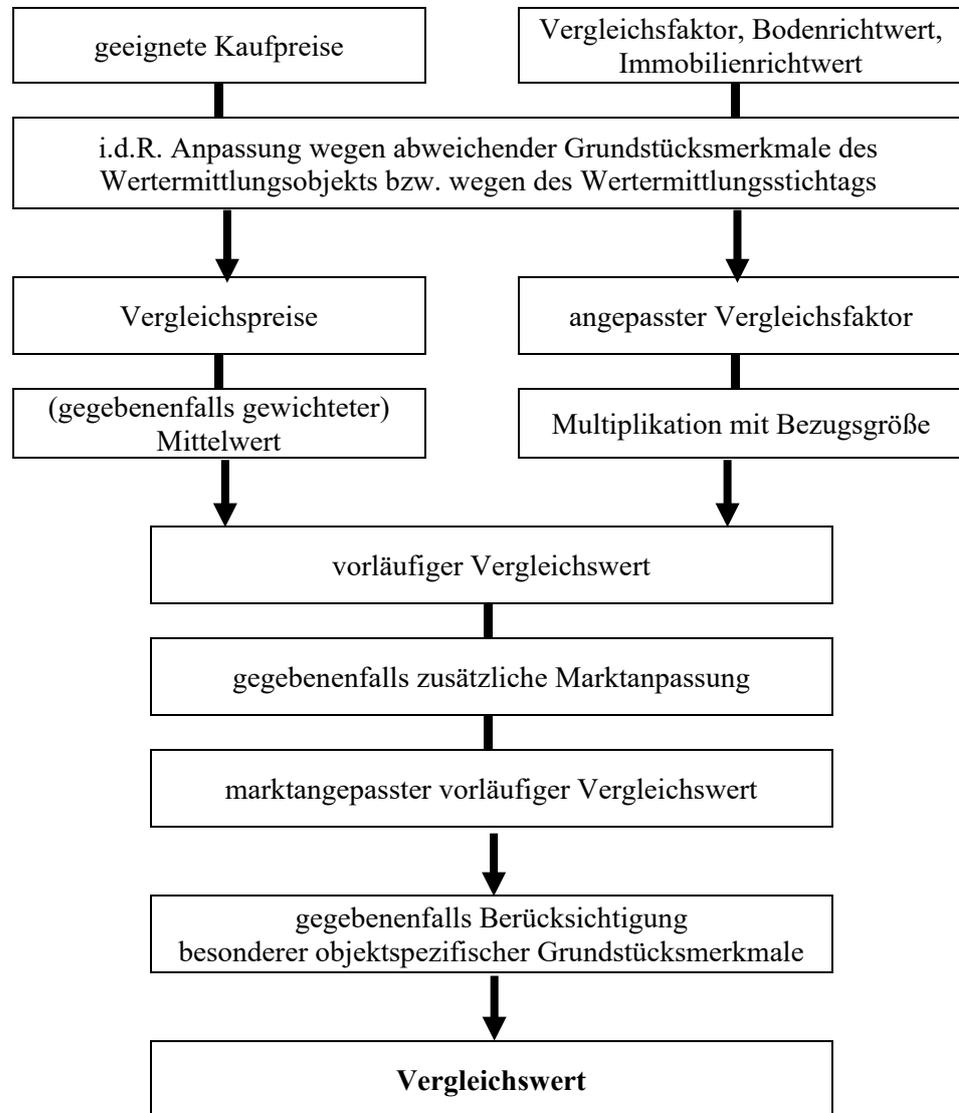
Bei fehlenden bzw. nicht ausreichenden Kaufpreisen über unbebaute Grundstücke sind die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zum Vergleich heranzuziehen, gegebenenfalls sind diese um objektspezifische Grundstücksmerkmale anzupassen.

Stehen auch keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver oder anderer geeigneter nachvollziehbarer Verfahren rechnerisch, das heißt durch Zu- oder Abschläge auf eine Bezugsgröße, ermittelt werden.

Wegen des direkten Bezugs der Vergleichspreise zum örtlichen Grundstücksmarkt ist bei der Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts) in der Regel keine Marktanpassung mehr erforderlich. Nur in begründeten Ausnahmen sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale bzw. Besonderheiten bleibt davon unberührt.

In Wertermittlungsfällen, in denen Vergleichspreise, Immobilienrichtwerte und Vergleichsfaktoren in nicht ausreichender Anzahl bzw. in unzureichender Aufbereitung vorliegen, kann das Vergleichswertverfahren in vereinfachter Form zur Plausibilitätsprüfung des nach dem Sach- oder Ertragswertverfahren abgeleiteten Verkehrswerts (Marktwerts) herangezogen werden.

Schematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens



1.4.2 Ertragswertverfahren

§ 27 ff. ImmoWertV

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise Anwendung für Wertermittlungsobjekte, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung von Bedeutung ist. Das trifft für Mietwohngrundstücke, gewerblich bzw. geschäftlich genutzte Immobilien und Wohnungseigentum zu.

Neben dem nach dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten Bodenwert sind beim Ertragswert die nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ange setzte Restnutzungsdauer, die marktüblich erzielbaren Reinerträge sowie insbesondere der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz für das Ergebnis von ausschlaggebender Bedeutung.

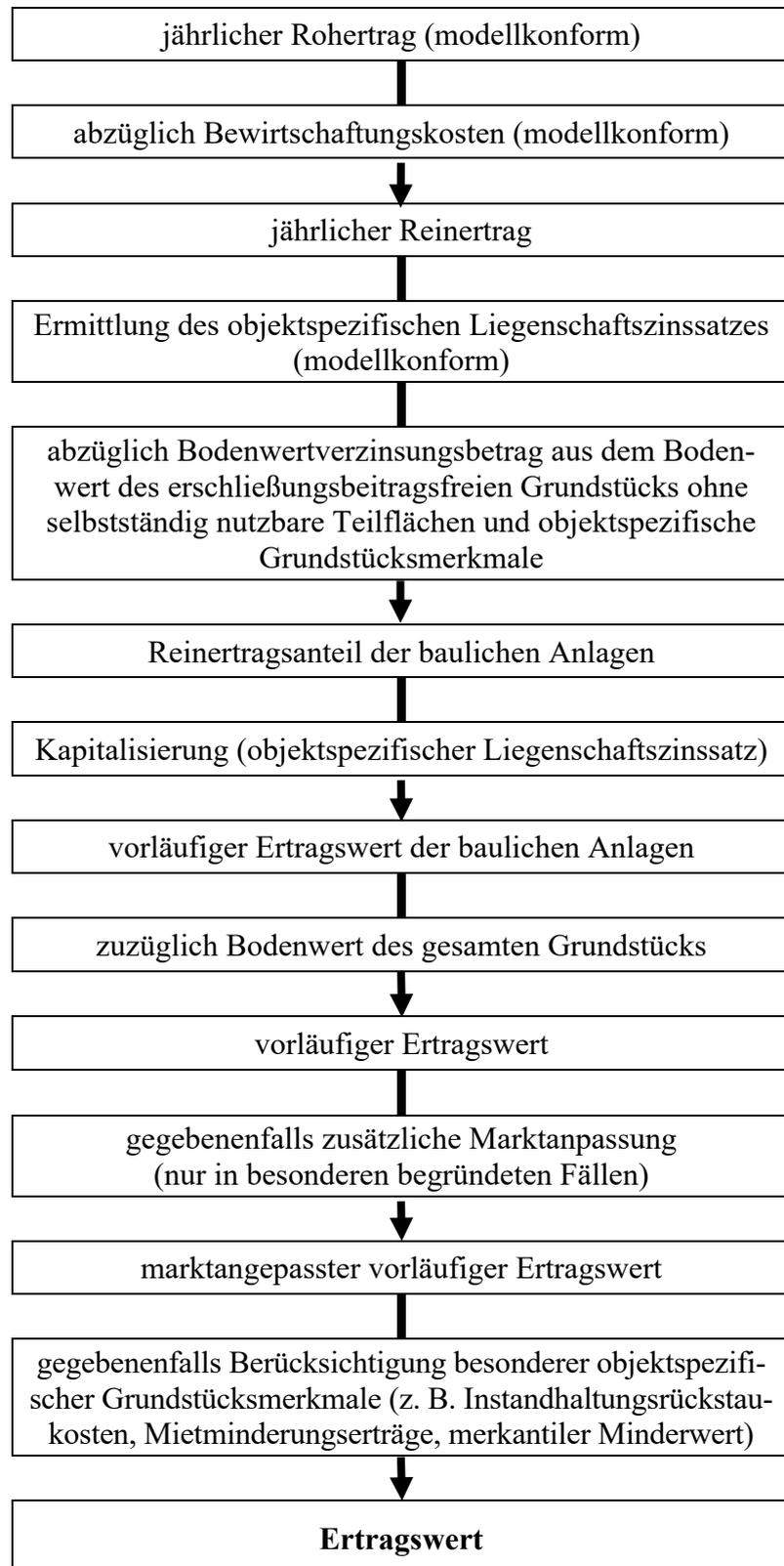
Nur wenn diese einzelnen Parameter modellkonform mit den Marktableitungen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse (§§ 18 bis 23 ImmoWertV) übereinstimmend angewandt werden können, hat das Ergebnis des Ertragswertverfahrens einen direkten Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt und bedarf in der Regel keiner weiteren Marktanpassung zum Verkehrswert (Marktwert). Sollte eine Marktanpassung notwendig sein, ist diese besonders zu begründen.

Die ImmoWertV sieht drei Verfahrensvarianten der Ertragswertermittlung vor:

- das allgemeine Ertragswertverfahren
(wie im nachfolgenden Ablaufdiagramm dargestellt)
- das vereinfachte Ertragswertverfahren
- das periodische Ertragswertverfahren

Bei gleichen Ausgangsdaten führen alle drei Varianten zu gleichen Ergebnissen.

Das „Regelverfahren“ ist das allgemeine Ertragswertverfahren. Soweit im Gutachten kein weiterer Hinweis erfolgt, findet dieses Anwendung.

Schematische Darstellung des allgemeinen Ertragswertverfahrens

1.4.3 Sachwertverfahren

§ 35 ff. ImmoWertV

Die Anwendung des Sachwertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) beschränkt sich auf Wertermittlungsobjekte, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Substanzwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

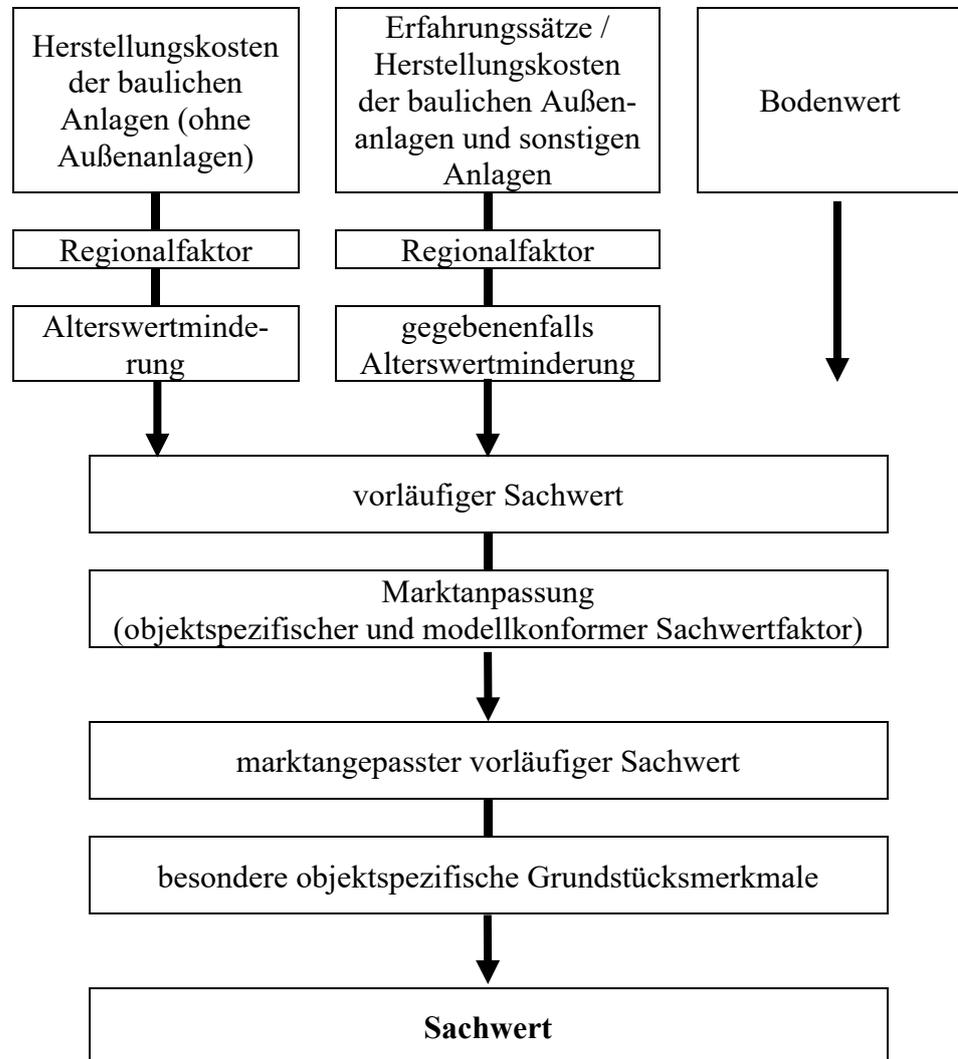
In der Hauptsache trifft das auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Voraussetzung ist, dass die baulichen Anlagen noch wirtschaftlich nutzbar sind und eine entsprechende Restnutzungsdauer aufweisen.

Keine Anwendung findet es für funktionslose oder abbruchreife bauliche Anlagen oder Teile von diesen.

Abgesehen von dem nach dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten Bodenwert verfügt der Sachwert der baulichen Anlagen über keinen direkten Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt. Wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte Anwendung ist daher das Vorhandensein geeigneter objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren. Diese werden modellkonform aus Kaufpreisen durch die zuständigen Gutachterausschüsse abgeleitet.

Begleitend zu anderen Wertermittlungsverfahren kann das Sachwertverfahren einer Plausibilitätsprüfung dienen.

Schematische Darstellung des Sachwertverfahrens



1.5 WAHL DER WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, welche sich im 2. Obergeschoss links des Hauses 1 (Haus Nr. 164) der Wohnanlage Mont-Cenis-Straße 164, 166, 168, 170 befindet.

Die Ableitung des Bodenwerts erfolgt entsprechend der ImmoWertV nach dem Vergleichswertverfahren, für die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen gilt wie folgt.

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt die unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) vorrangig auf der Grundlage des Vergleichswerts unter Einbeziehung geeigneter Vergleichsfaktoren und Marktdaten sowie unter Berücksichtigung der Baumängel, Bauschäden und sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Als zweites Verfahren kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Wegen der darin enthaltenen Parameter wie ortsübliche Miete, Reinertrag, Bodenwertanteil, Restnutzungsdauer und modellkonformer, objekt-spezifischer Liegenschaftszinssatz hat es einen direkten Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt.

2. BODENWERT

2.1 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1.1 Wohnungsgrundbuch

Eine Kopie des Wohnungsgrundbuchs des Amtsgerichts Herne, Blatt 13830 wurde mir zur Verfügung gestellt.

Das Wohnungseigentum ist wie folgt verzeichnet:

Sondereigentum an der Wohnung, Haus Nr. 1 (Mont-Cenis-Straße 164) Nr. 5 des Aufteilungsplans verbunden mit einem 26,67/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Herne, Flur 18, Flurstück 38.

Verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den Teilflächen der Gartenanlagen Nr. 15 und 16 des Aufteilungsplans.

2.1.2 Katasterbezeichnungen

Gemarkung	:	Herne
Flur	:	18
Flurstück	:	38
Größe	:	4.946 m ²
Wirtschaftsart und Lage	:	Gebäude- und Freifläche, Mont-Cenis-Straße 164, 166, 168

2.1.3 Lasten und Rechte

Die folgenden, in Abteilung II des Grundbuchs vorhandenen Eintragungen bleiben bei der Wertermittlung für die Zwangsversteigerung im Rahmen dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Auftragsgemäß ist der Ersatzwert des Rechts in Abteilung II Nr. 1 zu ermitteln. Die Sachverständige ermittelt den Wert dieses Rechtes unter dem Punkt 5.3 dieses Gutachtens.

lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschadenminderwertverzicht) für die ... in Essen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Oktober 1982 eingetragen am 26. November 1982 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Herne Blatt 13477 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 13826 bis 13886 – mit Ausnahme dieses Blattes –) übertragen am 16. Januar 1985.

Die laufende Nr. 2 wurde gelöscht.

lfd. Nr. 3

Bedingte und auf Lebenszeit befristete Rückauflassungsvormerkung für ..., geboren am 11.11.1949.

Bezug: Bewilligung vom 07.09.2022 (UVZ-Nr. 303/2022, Notar ..., Herne). Eingetragen am 25.11.2022.

lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne, 10 K 32/2023). Eingetragen am 19.10.2023.

Andere, nicht in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene oder vertraglich vereinbarte privatrechtliche Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind der Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen.

Nach Rückfrage beim Bauordnungsamt sind zu Lasten des zum Teil zu bewertenden Grundstücks keine Baulasten bekannt geworden.

Das zum Teil zu bewertende Grundstück liegt in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet; Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB fallen somit nicht an. Eine Anordnung über ein Bodenordnungsverfahren (Baulandumlegung) liegt nicht vor.

2.2 LAGEBESCHREIBUNG

2.2.1 Kommunale Daten

Die Stadt Herne liegt inmitten des Ruhrgebiets zwischen den kreisfreien Städten Bochum, Gelsenkirchen, Dortmund und dem Kreis Recklinghausen. Mit rund 160.000 Menschen zählt Herne zu den Großstädten im Revier. Der Bergbau bzw. die Montanindustrie hatten die Stadt und die Region bis in die 1970er Jahre geprägt. Spuren lassen sich heute jedoch nur noch museal verfolgen.

Nach einem Strukturwandel in den letzten Jahrzehnten entfallen heute rund 36 % der Arbeitsplätze auf Branchen des produzierenden Gewerbes (sekundärer Sektor) und rund 64 % auf den Bereich der Dienstleistungen (tertiärer Sektor).

Überregionale Beachtung finden Einrichtungen der Kulturwirtschaft (u. a. Flottmann-Hallen, Künstlerzeche „Unser Fritz“), die Akademie Mont-Cenis sowie Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft mit einem Spektrum an leistungsfähigen Kliniken.

Für das Jahr 2022 hat die Bertelsmann-Stiftung, Wegweiser Kommune, unter anderem folgende Daten und Entwicklungen für Herne veröffentlicht:

Bevölkerungszahl	:	157.368
relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011	:	+ 1,6 %
relative Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2040	:	- 2,1 %
Ausländeranteil	:	20,4 %
Durchschnittsalter	:	44,2 Jahre
voraussichtliches Durchschnittsalter 2030	:	44,5 Jahre
Anteil unter 18 Jahre	:	17,3 %
Anteil ab 65 Jahre	:	21,7 %
SGB II-Quote	:	18,1 %
Beschäftigungsquote	:	56,7 %
Arbeitslosenanteil an den SvB	:	13,0%

2.2.2 Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt

Das Bewertungsobjekt liegt an der Mont-Cenis-Straße in Herne Mitte. Bei der Straße handelt es sich, im Bereich des zum Teil zu bewertenden Grundstücks, um eine Nebenstraße. Das zum Teil zu bewertende Grundstück grenzt an den öffentlichen Straßenraum.

Die überregionalen Autobahnanbindungen an die nördlich gelegene A 42 und die westlich gelegene A 43 befindet sich jeweils in geringer Entfernung. Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Entfernung zur Stadtmitte Herne beträgt ca. drei Kilometer.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Von den Versorgungsunternehmen erhält das zum Teil zu bewertende Objekt Wasser, Strom und Gas. Entsorgungsmäßig ist das zum Teil zu bewertende Grundstück an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise.

Das zum Teil zu bewertende Grundstück ist zu ca. 29 % bebaut. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 50 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 100 m.

Grenzverlauf und Abmessungen sind aus dem beigefügten Katasteraus-zug im Maßstab 1:1000 ersichtlich.

2.3 BEHÖRDLICHE AUSKÜNFTE

2.3.1 Bauplanungsrecht

Der regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr aus 2023 als vorbereitender Bauleitplan gemäß §§ 5 bis 7 BauGB, stellt den Bereich des zum Teil zu bewertenden Grundstücks als Gemeinbedarfsfläche dar (siehe Anlage).

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne der §§ 8 ff. BauGB besteht laut Auskunft der Stadt Herne nicht. Eine weitere bauliche Nutzung richtet sich daher nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Das heißt, ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt, die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Laut Auskunft der Stadt Herne vom 20.06.2024 liegt das Grundstück größtenteils im unbepflanzten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB, die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Lediglich der südliche Grundstücksteil, beginnend mit der südlichen Gebäudekante der Gebäude Mont-Cenis-Straße 168 und 170 liegt im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB.

Im Rahmen dieses Gutachtens konnte nicht umfänglich überprüft werden, ob für die vorhandenen baulichen Anlagen in der vorgefundenen Ausführung Baugenehmigungen vorliegen. Soweit für einzelne Bauteile keine Genehmigung vorgelegt oder eingesehen werden konnte, werden diese unter Unterstellung einer materiellen Genehmigungsfähigkeit und unter entsprechender Würdigung in die Bewertung aufgenommen.

2.3.2 Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Herne vom 20.06.2024 befinden sich auf dem Grundstück mehrere verfüllte Bombenrichter. Das Füllmaterial ist unbekannter Art und Herkunft. Verunreinigungen des Füllmaterials können insofern grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für das Grundstück bzw. Teile des Grundstücks ist im Altlastenkataster/-verzeichnis der Stadt Herne folgende Eintragung aufgeführt: MTLA GS2 K9 B (Geschützstellung, 1945).

Im Altlastenkataster/-verzeichnis liegt für die Adresse Mont-Cenis-Straße 168 folgender Kleingewerbeeintrag vor: Sonstige spezielle Reinigung von Gebäuden und Maschinen

Nach Durchsicht der Bauakten kann weder bestätigt noch ausgeschlossen werden, dass sich das o.g. Gewerbe auf dem Grundstück befunden hat. Die o.g. Eintragungen begründen grundsätzlich einen Altlastenverdacht. Dieser Umstand wird unter Punkt 5.2 dieses Gutachtens berücksichtigt.

Seit Anfang der 1990er Jahre wurde durch die Alliierten die Kartierung der abgeworfenen Kampfmittel freigegeben. Eine diesbezügliche Anfrage bei dem zuständigen Ordnungsamt wurde nicht gestellt.

2.3.3 Baugrund, Gefährdungspotentiale des Untergrunds

Bergbau

Aufgrund historischen Bergbaus in der gesamten Region können bergbauliche Einwirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, in der bis in die letzten Jahrzehnte des vorigen Jahrhunderts der Steinkohlenbergbau umgegangen ist.

Sichtbar gewordene bergbauliche Einflüsse (u. a. Setzungen, Schief-lagen) erfahren bei der Wertermittlung eine entsprechende Berücksichtigung.

Konkret belastende bzw. einschränkende Hinweise zum Grundstück durch die für den Bergbau zuständigen Stellen (u. a. Oberbergamt) sowie gegebenenfalls vorhandene Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (Bergschadensverzichte, Bergschadensminderwertverzichte) erfahren bei der Wertermittlung nur auftragsgemäß eine Berücksichtigung.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden unbekannte Einflüsse aus nicht dokumentiertem Bergbau, der unter Umständen auch oberflächennah stattgefunden hat, nicht berücksichtigt.

Eine Anfrage an das zuständige Bergamt wurde gestellt, die Antwort ist als Kopie dem Gutachten in der Anlage beigelegt, wobei die Namen aus Gründen des Datenschutzes entfernt wurden.

Laut Internetauskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, sind in dem Areal, in dem sich das zum Teil zu bewertende Grundstück befindet, keine bergbaulichen Gefährdungspotenziale bekannt (siehe Anlage):

Ob bereits Entschädigungen wegen des Bergbaus geleistet wurden, ist der Unterzeichnerin nicht bekannt. Ebenfalls ist nicht bekannt, ob Präventivmaßnahmen hinsichtlich der Bergbausicherung bei der Errichtung des Gebäudes durchgeführt worden sind.

Karstgebiet

In Karstgebieten liegen im Untergrund lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine, die von Grundwasser oder versickerndem Niederschlagswasser zersetzt und abtransportiert werden können.

Zuerst werden Salze (Chloride), dann Gips und Anhydrit (Sulfate) und zum Schluss Kalksteine (Karbonate) gelöst und mit dem Grundwasser verfrachtet. Diese Auslaugungsprozesse können im Untergrund Hohlräume entstehen lassen.

Unterirdische Hohlräume können zu Gefahren führen, da sie die Tragfähigkeit des Gesteins herabsetzen. Brechen die Hohlräume in sich zusammen, kann schlagartig und ohne Vorwarnung ein lokal begrenzter Erdfall an der Erdoberfläche auftreten. Durch den Lösungsprozess müssen jedoch nicht immer Hohlräume entstehen. Die Gesteine können sich auch einfach nur auflösen und die Geländeoberfläche sackt zu sogenannten Subrosionssenken ab. An den Rändern einer Subrosionssenke kann ein Nachsacken des Untergrundes Schäden an Bauwerken hervorrufen. Im Bereich von Subrosionssenken besteht ein erhöhtes Erdfallrisiko.

Laut des geologischen Dienstes NRW, Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, wird der Bereich, in dem sich das zum Teil zu bewertende Grundstück befindet, als Karstgebiet ausgewiesen (siehe Anlage).

Gasaustritt in Bohrungen

Im tieferen Untergrund können unter bestimmten Voraussetzungen geogene, natürlich entstandene Gasgemische vorhanden sein. Mit geogenem Gas muss in den Teilen des Landes Nordrhein-Westfalen, in denen kohleführende Schichten auftreten, gerechnet werden. Das Gas kann in bergbaubedingte Hohlräume aufsteigen und sich dort ansammeln, unter Umständen mit hohem Druck. Auch dort wo kohleführende Schichten direkt an der Tagesoberfläche oder in geringer Tiefe vorkommen, ist mit dem Auftreten von Gas im Untergrund zu rechnen. Dieser Umstand ist bei Bohrungen zu berücksichtigen.

Laut des geologischen Dienstes NRW, Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, befindet sich im Bereich des Bewertungsgrundstückes die Gefahr von Gasaustritt in Bohrungen (siehe Anlage).

Hochwasser- und Starkregengefährdung

Gemäß Auskunft der on-geo GmbH (www.geoport.de) über Hochwasser- und Starkregengefährdung bestehen für das zum Teil zu bewertende Grundstück folgende Gefährdungspotenziale (siehe Anlagen):

Hochwassergefährdung	GK1 (sehr geringe Gefährdung)
Starkregengefährdung	sehr gering

2.3.4 Abgabenrechtlicher Zustand

Nach gemachten Angaben des Fachbereichs Kataster und Geoinformationen der Stadt Herne vom 20.06.2024 werden für die Mont-Cenis-Straße Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht mehr erhoben. Gegenwärtig sind auch keine Ausbaumaßnahmen bekannt, die in absehbarer Zeit zu einer Heranziehung eines Straßenbaubeitrages nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (§ 8 KAG NRW) führen würden.

Das Flurstück 38 (Gemarkung Herne, Flur 18) grenzt unmittelbar an die Mont-Cenis-Straße (alt-öffentliche Straße i.S.d. § 60 StrWG NRW).

Die Mont-Cenis-Straße ist Teil der abgeschlossenen Fördermaßnahme „Grundhafte Erneuerung Mont-Cenis-Straße zw. Hölkeskampring und Gysenbergstraße“, bei welcher die Fahrbahn zu großen Teilen im Vollausbau erneuert werden musste. Die Maßnahmen befinden sich noch bis zum 05.05.2026 in einer Zweckbindung.

Zum Zeitpunkt der Anfrage sind keine Straßen- oder Verkehrsplanungen Dritter bekannt bzw. befinden sich eigene in Bearbeitung. Es sind keine mobilitätsbezogenen Maßnahmen bekannt oder geplant.

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadtentwässerung Herne (SEH) derzeit nicht erhoben. Es liegen aktuell, im angefragten Bereich, keine geplanten Kanalbaumaßnahmen an der vorhandenen öffentlichen Kanalisation vor.

2.4 BODENRICHTWERT

Die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Wohnhäusern.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Herne weist in seiner Richtwertkarte die Zone Nr. 274 mit €/m² 245,- bei einer drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung und einer GFZ von 1,1 erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei aus. Dieser Richtwert wurde zum 01.01.2024 ermittelt (siehe Anlage).

Im Einzelnen ist die Richtwertzone wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	:	274
Bodenrichtwert	:	€/m ² 245,-
Nutzungsart	:	Wohnbauflächen
Anzahl der Geschosse	:	III-IV
Grundstückstiefe	:	40 m
Maß der baulichen Nutzung	:	GFZ 1,1

2.5 ERMITTLUNG DES BODENWERTS

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung vorrangig nach dem Vergleichsverfahren. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV können neben oder anstelle von Vergleichspreisen, objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage verwendet werden. Dabei wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den ausgewiesenen Bodenrichtwerten wird der Bodenwert entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt, auf den Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) bezogen, bewertet.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die konjunkturelle Entwicklung finden bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte ihre Berücksichtigung. Alle mir bekannt gewordenen grundstücksbezogenen Lasten, Beschränkungen und Rechte werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei der Ermittlung des jeweiligen Verfahrenswertes berücksichtigt.

Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses in der Stadt Herne, veröffentlicht in BORIS-NRW, entnommen.

In dem als Anlage beigefügten Katastrerauszug ist das zum Teil zu bewertende Grundstück gelb eingezeichnet.

Ausgehend vom ausgewiesenen Bodenrichtwert und den vorhandenen, für den Bodenwert zutreffenden Grundstücksmerkmalen stelle ich den Bodenwert wie folgt fest:

Von dem gesamten Grundstück mit 4.946 m² ist eine Teilfläche von rund 973 m² als Gartenfläche mit 25 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes in Ansatz zu bringen. Somit ergibt sich eine Grundstücksfläche für die GFZ-Berechnung von 3.973 m².

Bodenrichtwert zum 01.01.2024	€/m ²	245
-------------------------------	------------------	-----

keine konjunkturelle Anpassung vom Zeitpunkt der Richtwertfeststellung bis zum Wertermittlungsstichtag

Abschlag auf den Richtwert aufgrund der GFZ-Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne

245 m ² x 0,80	€/m ²	196
---------------------------	------------------	-----

objektspezifischer Bodenrichtwert	€/m ²	196
-----------------------------------	------------------	-----

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, des ausgewiesenen und objektspezifischen Bodenrichtwerts und der Beschaffenheit ergibt sich mithin folgender

vorderer Grundstücksbereich

3.973 m ² x €/m ² 196	€	778.708
---	---	---------

rückwärtiger Grundstücksbereich

973 m ² x €/m ² 245x 25 %	€	59.596
---	---	--------

	€	838.304
--	---	---------

Bodenwert des Gesamtgrundstücks rund	€	<u>838.300</u>
---	----------	-----------------------

3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN

3.1 BESCHREIBUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

3.1.1 Allgemeine Baubeschreibung

Gebäudebeschreibung des Gesamtobjekts

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im 2. Obergeschoss links des Wohnhauses (Haus 1) Mont-Cenis-Straße 164, das zusammen mit den Häusern Mont-Cenis-Straße 166, 168 und 170 eine Wohnanlage bildet. Jedes Wohngebäude verfügt über ein separates, abgeschlossenes Treppenhaus.

Die Gebäude sind voll unterkellert und Mitte der 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts als Eigentumswohnungen erstellt worden.

Trotz fristgerechtem Anschreiben wurde mir eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums sowie auch des Gemeinschaftseigentums nicht ermöglicht. Soweit nicht von der Straße aus erkennbar, wurde die nachfolgende Beschreibung anhand der vorliegenden Unterlagen erstellt.

Die Wohnanlage besteht laut Teilungserklärung aus insgesamt 30 Wohneinheiten und 31 Garagen.

Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude der Wohnanlage wurden in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Die Dächer sind jeweils als Satteldach ausgebildet und mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Entwässerung erfolgt über Rinnen und Fallrohre. Die Ansichtsflächen sind mit Vormauerstein versehen.

Nach vorliegenden Unterlagen wird die Wohnanlage über eine zentrale Gasheizung beheizt, die sich im Haus Mont-Cenis-Str. 170 befindet.

Die Treppenanlagen sind jeweils massiv. Personenaufzüge sind nicht vorhanden.

Die Türen sind in Holzkonstruktion mit Futter und Bekleidung, die Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden.

Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen dem Standard zum Zeitpunkt der Errichtung.

Das Kellergeschoss ist mit den dazugehörigen Nebenräumen ausgebaut. Diverse Abstell- und Mieterkeller sind vorhanden. Laut vorliegender Unterlagen befindet sich in Haus Nr. 2 (Mont-Cenis-Str. 166) eine Sauna mit Dusche und Umkleide.

Die Pkw-Garagen befinden sich größtenteils auf einem Garagenhof der ebenfalls auf dem Grundstück angeordnet und von der Mont-Cenis-Straße aus direkt befahrbar ist.

Raumaufteilung und Wohnungsbeschreibung

(laut Teilungserklärung und vorliegender Unterlagen)

Die Wohnung ist im 2. Obergeschoss links angeordnet. Sie hat einen direkten Zugang zum Treppenhaus.

Sie besteht laut vorliegender Unterlagen aus Wohn-/ und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, und einem Balkon.

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt laut vorliegender Unterlagen rund 74 m². Die Maße wurden aus den Grundrissen der Teilungserklärung entnommen, da mir trotz fristgerechtem Anschreiben eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Nach mir vorliegenden Unterlagen gehört zum Sondereigentum ein Kellerraum.

Die Anordnung der Räume entspricht heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden.

Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Wohnung sind in normalem Maße vorhanden.

Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen heutigen Wohnanforderungen.

Weitere Einzelheiten sind den in Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Der derzeitige Erhaltungszustand der Wohnung ist nicht bekannt.

Zusätzlich ist in der Teilungserklärung für die Wohnung ein Sondernutzungsrecht an den Teilflächen der Gartenanlagen Nr. 15 und 16 vereinbart.

3.1.2 Ausstattung des zu bewertenden Sondereigentums

Die Ausstattung des zu bewertenden Wohnungseigentums ist unbekannt, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

3.2 INSTANDHALTUNGSRÜCKSTAU

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung eines Mangelfolgeschadens. Er fließt in die Verkehrswertermittlung als Wertabzug nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt sind dabei von wesentlicher Bedeutung.

Die überschlägige Schätzung basiert auf vereinfachten Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen und überschlägigen Baupreisbildungen.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Es wurden daher keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Soweit Holzbalkendecken vorhanden sind, wurde ihr Zustand sowie der der Balkenköpfe nicht untersucht. Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß oder schadstoffbelastete Baustoffe (z. B. Asbest, Formaldehyd) wurden nicht vorgenommen. Ebenso wenig erfolgte eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser- und Elektroversorgung usw.).

Soweit nicht an anderer Stelle dieses Gutachtens besondere Feststellungen getroffen sind, werden die Einhaltung der jeweils zur Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, kein Befall von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit der baulichen und technischen Anlagen unterstellt.

Der Instandhaltungsrückstau wird in dem Maße berücksichtigt, wie er für die eingeschätzte Restnutzungsdauer wertrelevant ist.

Dabei muss auf die augenscheinliche Untersuchung ohne zerstörende Probenahme hingewiesen werden.

Der Instandhaltungsrückstau beruht auf unterlassener oder mangelhafter Instandhaltung an den einzelnen Gebäudeteilen.

Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt.

Ein sichtbarer Instandhaltungsrückstau wurde bei der Ortsbesichtigung an dem Gemeinschaftseigentum nicht festgestellt. Ob ein Instandhaltungsrückstau an dem zu bewertenden Sondereigentum besteht, konnte nicht festgestellt werden, da eine Innenbesichtigung des Sondereigentums nicht ermöglicht wurde. Dieser Umstand findet unter dem Punkt 5.2 dieses Gutachtens seine Berücksichtigung.

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung ist eine Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31.12.2022 wie folgt vorhanden:

Haus Nr. 1	€	49.043,38
Außenanlage	€	945,15
Garagen	€	6.315,31

3.3 RESTNUTZUNGSDAUER

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer

„die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.“

Die Restnutzungsdauer ist in der Regel der Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

Die Gesamtnutzungsdauer ist objektsspezifisch und modellkonform zu den herangezogenen, sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten, anzunehmen.

Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen sowie andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Im vorliegenden Fall ist ein Wohnungseigentum zu beurteilen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebäude, das im Laufe der letzten Jahre augenscheinlich nur geringfügig modernisiert wurde. Länger zurückliegende Modernisierungen wirken sich in der Regel weniger stark auf die Restnutzungsdauer aus. Liegen sie länger als 25 Jahre zurück, ist in der Regel kein Einfluss mehr festzustellen.

Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus und der Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäude bei Modernisierungen) wird dem Gebäude den o. g. Grundsätzen entsprechend eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 41 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

4. WERT DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

4.1 ERTRAGSWERT

4.1.1 Wohn- und Nutzfläche

Als Unterlage stand mir die Teilungserklärung inklusive Zeichnungen für das Wohnungseigentum zur Verfügung.

Diese Zeichnungen und Skizzen wurden von mir auf Plausibilität geprüft und übernommen. Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurde auf Basis der Zeichnungen vorgenommen.

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt laut eigener Berechnung rund 74 m².

4.1.2 Erläuterung zum Mietvertrag

Die zu bewertende Eigentumswohnung wird von der Eigentümerin selbst bewohnt, so dass kein Mietvertrag vorlag.

4.1.3 Liegenschaftszinssatz

Nach der Systematik des Ertragswertverfahrens entspricht der Ertragswert der baulichen Anlagen dem Barwert der über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierten ortsüblich und nachhaltig erzielbaren Reinerträge, ohne Ertragsanteil des Grund und Bodens, bezogen auf den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

Von entscheidender Bedeutung ist in diesem Rechenverfahren neben der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen die Wahl des Zinssatzes für die Bestimmung des Barwertfaktors. Dieser Zinssatz wird im § 33 der ImmoWertV als objektspezifischer Liegenschaftszinssatz bezeichnet.

Der Liegenschaftszins setzt voraus, dass von einer Immobilie, vergleichbar mit einem Kapital, eine Verzinsung/Rendite erwartet wird, diese aber offenbar anderen Kriterien und Regularien als denen des Kapitalmarktes unterliegt.

Der Liegenschaftszinssatz bildet sich jeweils auf dem Grundstücksmarkt durch das Verhalten der Marktteilnehmer bei der Kaufpreisbildung. Ausgehend vom Kapitalmarktzins finden in die Kaufpreis- und Renditeüberlegungen der Marktteilnehmer eine Vielzahl von, zum Teil subjektiven und unter Umständen auch irrationalen, Einschätzungen Eingang.

Diese führen letztlich in der Summe zum Liegenschaftszinssatz und somit entscheidend zum Verkehrswert einer Immobilie.

Liegenschaftszinssätze werden von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage der Kaufpreissammlung durch retrograde Ertragswertermittlungen für unterschiedliche Objektarten modellbezogen abgeleitet.

Ihre Anwendung im Gutachten muss daher modellkonform erfolgen. Abweichungen des Wertermittlungsobjekts zum Modell des gewählten Liegenschaftszinssatzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

Beispielhaft sind hier einige Kriterien genannt, die in der Einschätzung der Marktteilnehmer zinserhöhend bzw. zinssenkend auf den Liegenschaftszinssatz einwirken.

**(+) Für einen hohen Liegenschaftszinssatz,
das heißt niedrigen Barwertfaktor, sprechen:**

- 
- risikobehaftete Nutzung / Vermietung
 - schlechter Unterhaltungszustand
 - unterdurchschnittliche / einfache bauliche Ausführung und Ausstattung
 - einfache Lage
 - großes Objekt mit vielen Nutzern / Risiken
 - geringe Inflationsrate / Vertrauen in die Währung
 - gute Renditen außerhalb der Immobilienwirtschaft

**(-) Für einen niedrigen Liegenschaftszinssatz,
das heißt hohen Barwertfaktor, sprechen:**

- 
- risikoarme Nutzung / Vermietung
 - überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand
 - überdurchschnittliche bauliche Ausführung und Ausstattung
 - gute Lage
 - überschaubares Objekt
 - Inflationsangst / Flucht in die Sachwerte

Der Gutachterausschuss in der Stadt Herne hat eine Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und in dem Grundstücksmarktbericht von 2024 veröffentlicht.

Für Wohnungseigentume (mittlere Restnutzungsdauer) ergibt sich laut Berechnungsgrundlage des Gutachterausschusses der Stadt Herne ein Liegenschaftszinssatz von 3,3 %.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze basieren auf der Grundlage von mehrjährigen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung und sind zudem durch Erfahrungswerte des Gutachterausschusses aufgrund zahlreich erstellter Gutachten ergänzt. Diese marktorientierten Zinssätze gelten 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.

Entsprechend der örtlichen Lage des Bewertungsobjekts, dem den Wohnwert prägenden Ausbaustandard sowie dem über die zurückliegenden Jahre dokumentierten Vermietungsstand des Wohnungseigentums lege ich den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz mit 3,0 % zugrunde.

4.1.4 Ertragswertermittlung

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert wird losgelöst davon nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Im Rechenmodell zur Ermittlung des Ertragsanteils der baulichen Anlagen ist er als erschließungsbeitragsfreier Bodenwert ohne den Wert selbstständig nutzbarer Teilflächen und ohne Abzug für grundstücksspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen.

Bei der Ertragswertermittlung der Eigentumswohnung 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 auf die Eigentumswohnung entfallenden baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des oben definierten Bodenwertanteils verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag.

Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) nach § 34 ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen und modellkonform.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags der Eigentumswohnung und des Bodenwertanteils ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) der Ertragswert der Eigentumswohnung zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

Für das zu bewertende, eigengenutzte Wohnungseigentum schätze ich die marktüblich und vorausschauend erzielbare Nettokaltmiete unter Berücksichtigung des Mietspiegels und des BGB auf

6,50 €/m²

Mithin ergibt sich folgender marktüblicher Jahresrohertrag:

74 m ²	x	6,50 €/m ²	€	481
€/Monat	481	x	12 Monate	€ 5.772

./. Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten

Wohnung		13,80 €/m ²		
74 m ²	x	13,80 €/m ²	€	1.021

Verwaltungskosten

Wohnung		420 €/Stück		
1 Stück	x	420 €/Stück	€	420

Mietausfallrisiko

2,0 %	von	€ 5.772	€ 115	
				<i>Bewirtschaftungskosten gesamt</i>
				€ -1.556
Jahresreinertrag				€ 4.216

./. Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils

3,0 %	von	€ 22.400		€ -672
Jahresreinertrag der baulichen Anlage				€ 3.544

Bei einer Restnutzungsdauer von rund 41 Jahren und einem Liegenschaftszins von 3,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor

von 23,41

Mithin ergibt sich:

€ 3.544 x 23,41 € 82.970

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen für
das Wohnungseigentum rund € 82.970

Bodenwertanteil € 22.400

€ 105.370

vorläufiger Ertragswert
des Wohnungseigentums rund € 105.000

4.2 VERGLEICHSWERT

4.2.1 Vergleichswertermittlung

Zur Ermittlung des Vergleichswerts werden die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne ermittelten Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum herangezogen.

Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für die Lage typisches „Normobjekt“. Immobilienrichtwerte sind Zonen zugeordnet, die räumlich identisch mit den Zonen der Bodenrichtwerte sind und in denen ein vergleichbares Wertniveau vorliegt.

Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen von Weiterverkäufen von Wohnungseigentum ermittelt. Eventuell in den Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Stellplätze oder Garagen sind im Immobilienrichtwert nicht enthalten.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie zum Beispiel Alter und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts können durch entsprechende Korrekturen berücksichtigt werden.

Für den Bewertungsbereich wird ein Immobilienrichtwert mit €/m² 1.410,- ausgewiesen. Dieser Immobilienrichtwert wurde zum 01.01.2024 ermittelt (siehe Anlage).

Im Einzelnen ist der Immobilienrichtwert wie folgt definiert:

Immobilienrichtwertnummer	:	6
Immobilienrichtwert	:	€/m ² 1.410,-
Gebäudeart	:	Mehrfamilienhaus
Teilmarkt	:	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	:	Weiterverkauf
Baujahr	:	1959
Wohnfläche	:	50 - 80 m ²
Ausstattungs-klasse	:	mittel
Anzahl der Geschosse	:	1-3
Balkon	:	vorhanden
Mietsituation	:	unvermietet

Immobilienrichtwert

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Immobilienrichtwert			€/m² 1.410
Parameter	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Wertermittlungsstichtag	Januar 2024	April 2024	
Baujahr	1959	1985	1,021
Wohnfläche	50-80 m ²	74 m ²	1,000
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	1,000
Anzahl der Geschosse	1-3	3	1,000
Balkon	ja	ja	1,000
Vermietungszustand	unvermietet	unvermietet	1,000
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	1,000
Immobilienvergleichswert		rund	€/m² 1.440

Nach vorgenommenen Korrekturen aufgrund von abweichenden Grundstücksmerkmalen ergibt sich ein Immobilienvergleichswert in Höhe von €/m² 1.440,-.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einem dreigeschossigen Wohnhaus als Teil einer Wohnanlage.

Unter Berücksichtigung des Immobilienvergleichswerts, der Baualterklasse, der Wohnungsgröße von rund 74 m², der Ausstattung und Beschaffenheit sowie einer entsprechenden Anpassung für vorhandene Abweichungen wird der Immobilienvergleichswert für das Bewertungsobjekt in Höhe von €/m² 1.440,- ermittelt.

Der Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung errechnet sich zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 18.04.2024 wie folgt:

74 m² x 1.440 €/m² € 106.560

vorläufiger Vergleichswert
des Wohnungseigentums rund € 107.000

4.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER BESONDEREN OBJEKTSPEZIFISCHEN GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Mithin ergibt sich:

4.3.1 Ertragswert

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	€	105.000
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
./. Wert des Instandhaltungsrückstaus am Sonder- eigentum sowie anteiliger Wert des Instandhal- tungsrückstaus am Gemeinschaftseigentum – ohne Obligo	€	-0
	€	105.000
Ertragswert des Wohnungseigentums rund	€	<u>105.000</u>

4.3.2 Vergleichswert

vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums € 107.000

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

./. Wert des Instandhaltungsrückstaus am
Sondereigentum sowie anteiliger Wert des
Instandhaltungsrückstaus am Gemeinschafts-
eigentum – ohne Obligo

€ -0

€ 107.000

Vergleichswert des Wohnungseigentums rund € 107.000

5. VERKEHRSWERTE (MARKTWERTE)

5.1 VERKEHRSWERT (MARKTWERT) OHNE SICHERHEITSABSCHLAG

Die Feststellung der Verfahrenswerte hat ergeben:

Ertragswert	€	105.000
Vergleichswert	€	107.000

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der Lage, der Größe und der Ausstattung des Bewertungsobjekts, wird in Kenntnis der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Aussagefähigkeit der vorhandenen Datenlage zur Ableitung der Verfahrenswerte zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag, der Verkehrswert (Marktwert) für das eigengenutzte Wohnungseigentum auf dem Grundstück Mont-Cenis-Straße 164, 166, 168 und 170 in Herne, bestehend aus dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans, dem Sondernutzungsrecht an den Teilflächen der Gartenanlagen Nr. 15 und 16 sowie eines 26,67/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Herne, Flur 18, Flurstück 38, ohne die Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs und ohne der gegebenenfalls zu leistenden Straßenbaubeiträge und eines möglichen Altlastenverdachts zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 18.04.2024 in Anlehnung an den Vergleichswert auf

festgestellt. € 107.000,-

In Worten: Euro – ehundertsiebentausend –

Das entspricht einem Wert pro m² Wohn- und Nutzfläche von
rund € 1.450,-

5.3 ERSATZWERT DER BELASTUNG DURCH DEN BERGSCHADENMINDERWERTVERZICHT IN ABT. II DES GRUNDBUCHS

In Abt. II unter lfd. Nr. 1 des Grundbuchs ist folgende Grunddienstbarkeit eingetragen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschadenminderwertverzicht) für die ... in Essen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Oktober 1982 eingetragen am 26. November 1982 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Herne Blatt 13477 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 13826 bis 13886 – mit Ausnahme dieses Blattes ...) übertragen am 16. Januar 1985.

Der Bergschadenminderwertverzicht stellt insgesamt gesehen einen merkantilen Minderwert für die gesamte Besetzung (Gebäude und Grundstück) dar. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Gegebenheiten (der reguläre Abbau ist schon seit längerer Zeit beendet, aber ehemaliger oberflächennaher, räumlich nicht festgelegter Bergbau war in diesem Bereich vorhanden) wird der Minderwert im vorliegenden Fall mit rund 5,0 % vom Verkehrswert in Ansatz gebracht.

Mithin ergibt sich:

Verkehrswert	€ 107.000	x 5,0 %	€	5.350
Ersatzwert der Belastung durch den Bergschadenminderwertverzicht		rund	€	<u>5.000</u>

in Worten: **Euro - fünftausend -**

5.4 ZUSAMMENSTELLUNG DER VERKEHRSWERTE (MARKTWERTE)

Verkehrswert (Marktwert)
ohne Sicherheitsabschlag € 107.000,-

in Worten: Euro – einhundertsiebentausend –

€/m² 1.450,-

Verkehrswert (Marktwert)
mit Sicherheitsabschlag € 102.000,-

in Worten: Euro – einhundertzweitausend –

€/m² 1.380,-

Ersatzwert der Belastung durch den Bergschaden-
minderwertverzicht € 5.000,-

in Worten: Euro – fünftausend –

Witten, den 19. Juli 2024

Die Sachverständige

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens – auch in Auszügen – ausdrücklich untersagt.

6. FOTOS UND ANLAGEN

6.1 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Fotos	3	Seiten
Grundrisszeichnungen/Übersichtsplan	3	Seiten
Katasterauszug	1	Seite
Stadtplan	1	Seite
Luftbild	1	Seite
Bodenrichtwertkarte	1	Seite
Flächennutzungsplan	1	Seite
Bergbauauskunft	4	Seiten
Ausdruck Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen	1	Seite
ZÜRS Hochwassergefährdung	1	Seite
Starkregengefährdung	1	Seite
Immobilienrichtwertkarte	1	Seite



Abb. 1 Straße am Objekt



Abb. 2 Straße am Objekt



Abb. 3 Zuwegung zur Wohnanlage



Abb. 4 Haus 1, Haus Nr. 164



Abb. 5 Haus 1, Haus Nr. 164

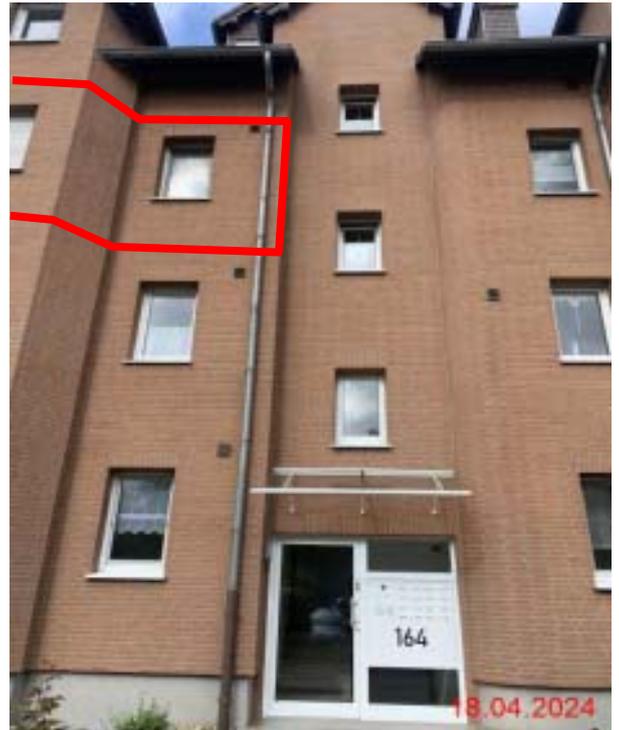


Abb. 6 Haus 1, Haus Nr. 164



Abb. 7 Eingangstür Haus 1, Haus Nr. 164



Abb. 8 Blick zu Haus 3, Haus Nr. 168



Abb. 9 Zuwegung zu Haus 3 und 4,
Haus Nr. 168, 170)



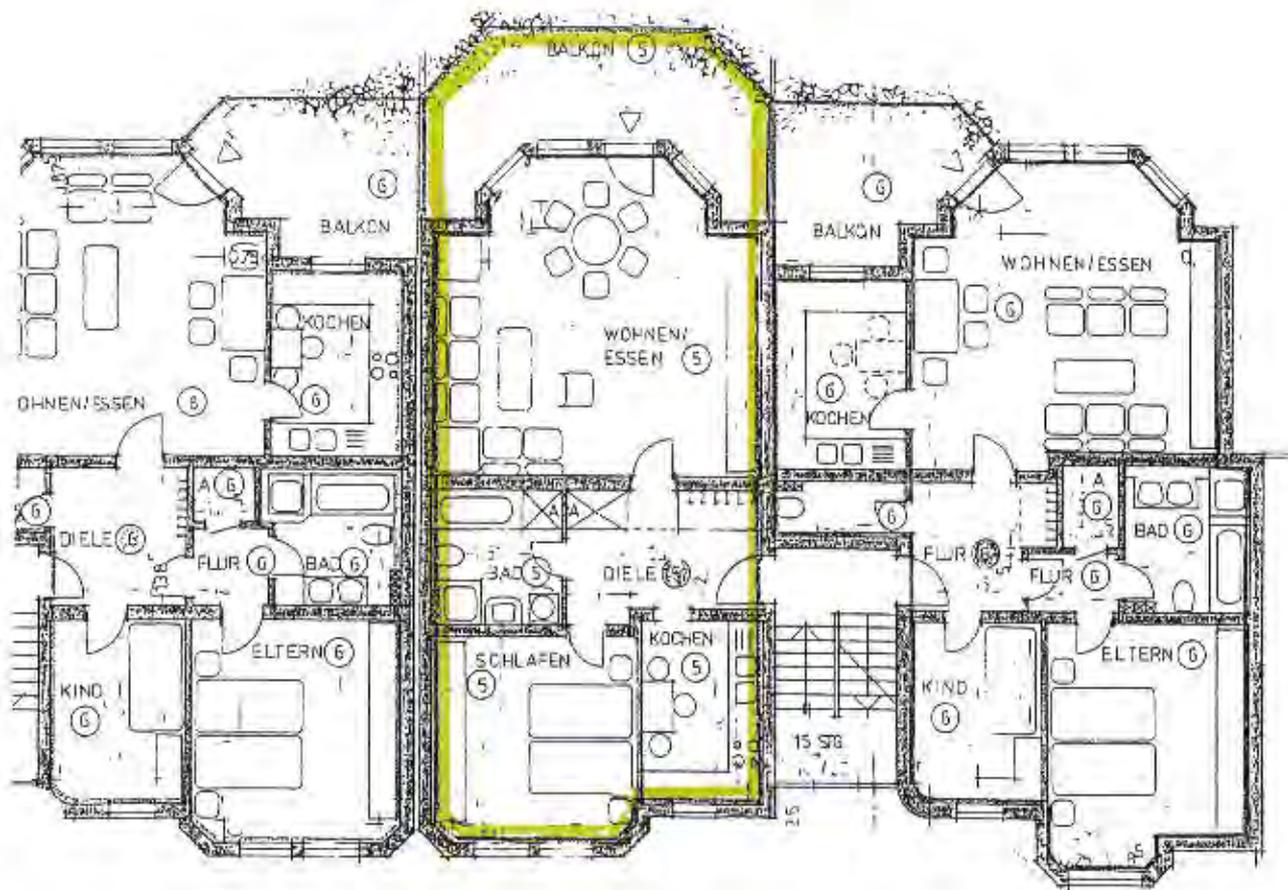
Abb. 10 Blick zur rückwärtigen Fassade
Haus 1 und 2, Haus Nr. 164, 166



Abb. 11 Blick zur rückwärtigen Fassade Haus 1,
Haus Nr. 164 und teilweise Haus 2,
Haus Nr. 166



Abb. 12 Gartenflächen mit Sondernutzungs-
rechten

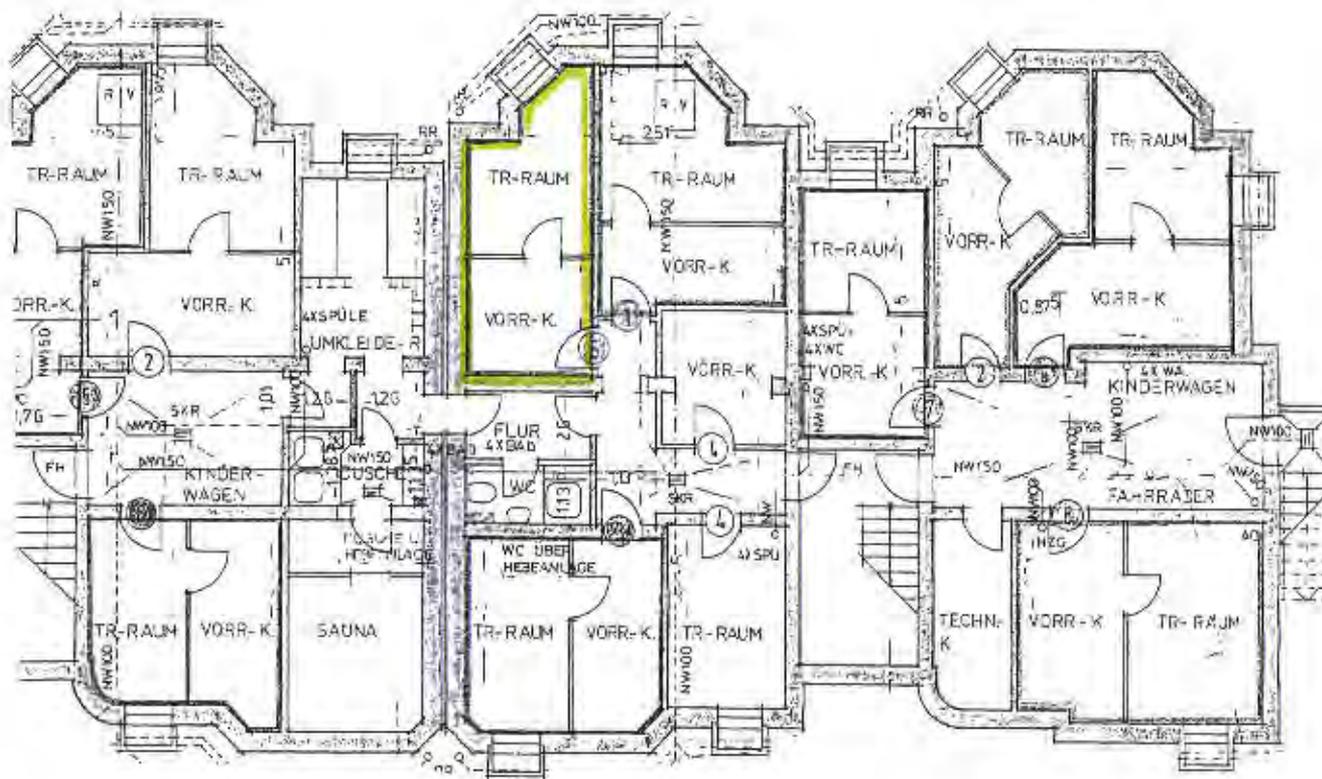


Aufteilung lt. Teilungserklärung

**Wohnung Nr. 5
 des Hauses Mont-Cenis-Straße 164
 in der Wohnanlage
 Mont-Cenis-Straße 164, 166, 168
 und 170
 44627 Herne**

2. Obergeschoss

(ohne Maßstab)



Aufteilung lt. Teilungserklärung

**Keller Nr. 5
des Hauses Mont-Cenis-Straße 164
in der Wohnanlage
Mont-Cenis-Straße 164, 166, 168
und 170
44627 Herne**

(ohne Maßstab)



**Stadt Herne
Katasteramt**

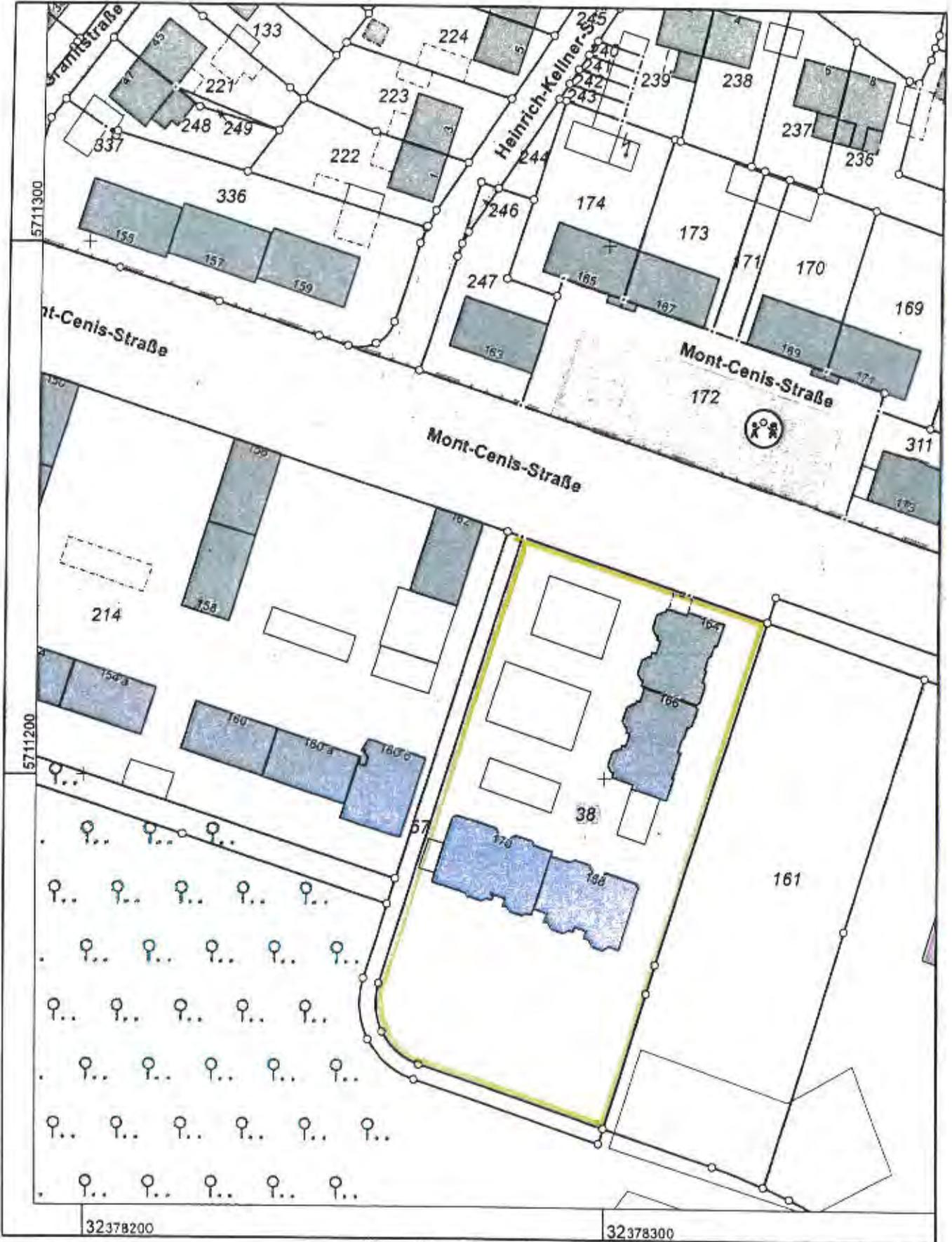
Langekampstraße 36
44652 Herne

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

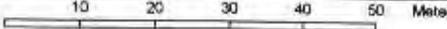
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 38
Flur: 18
Gemarkung: Herne
Mont-Cenis-Straße 168, Herne u.a.

Erstellt: 22.05.2024
Zeichen:



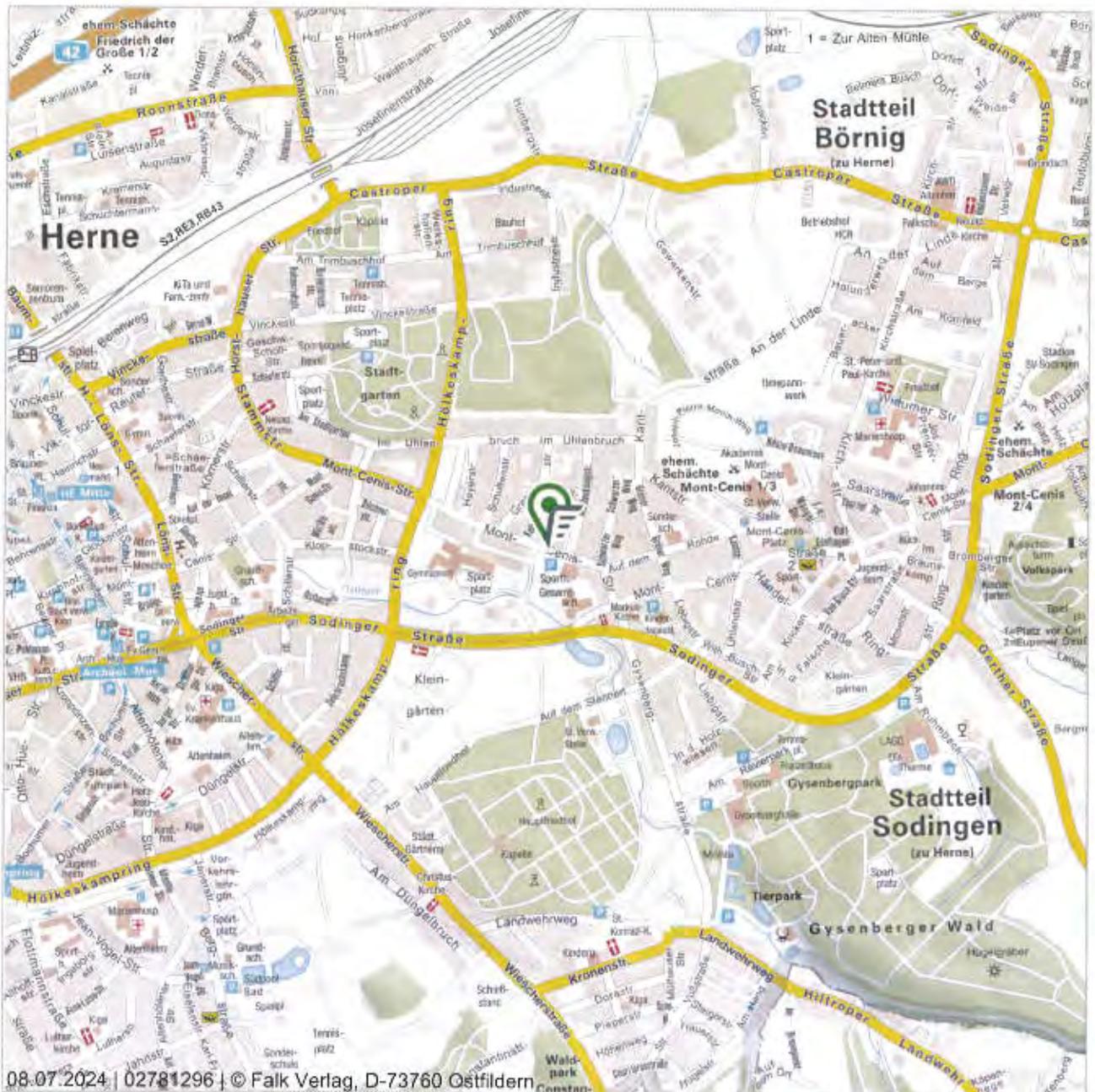
Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Regionalkarte MairDumont

44627 Herne , Westf, Mont-Cenis-Str. 164



08.07.2024 | 02781296 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20,000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



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

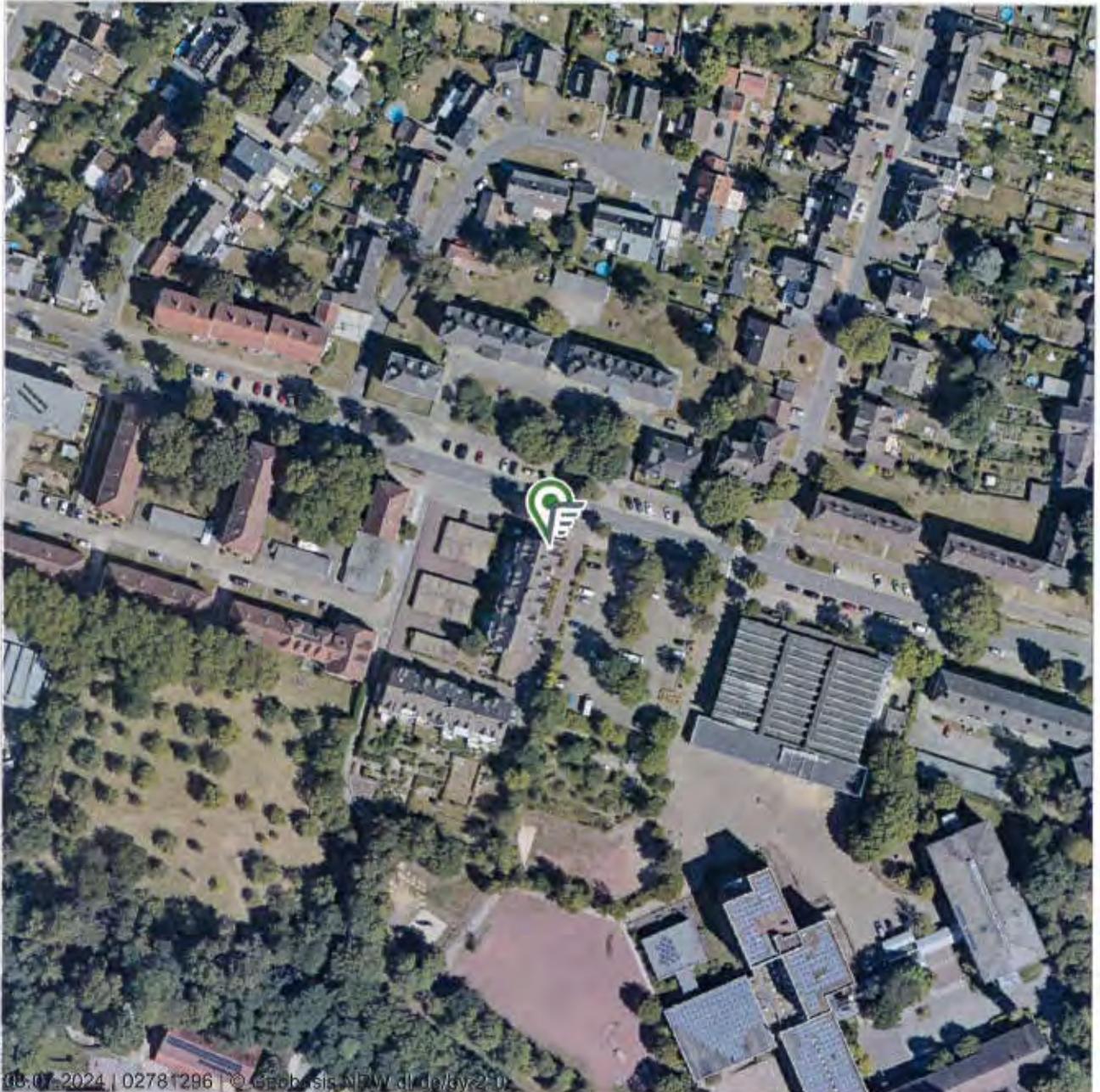
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

44627 Herne , Westf, Mont-Cenis-Str. 164



08.07.2024 | 02781296 | © Geobasis NRW d/d/s/y/2-0

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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

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



Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Herne.

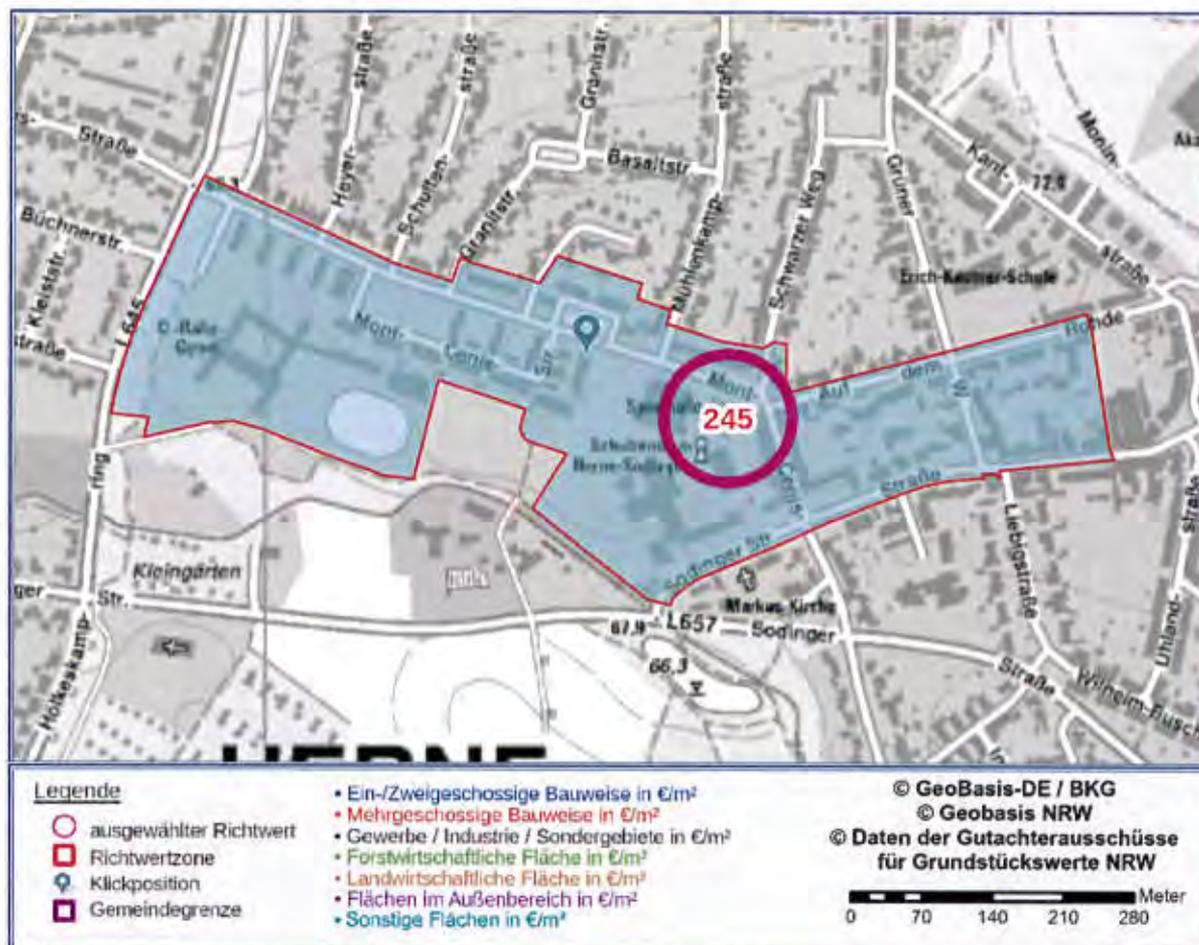


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

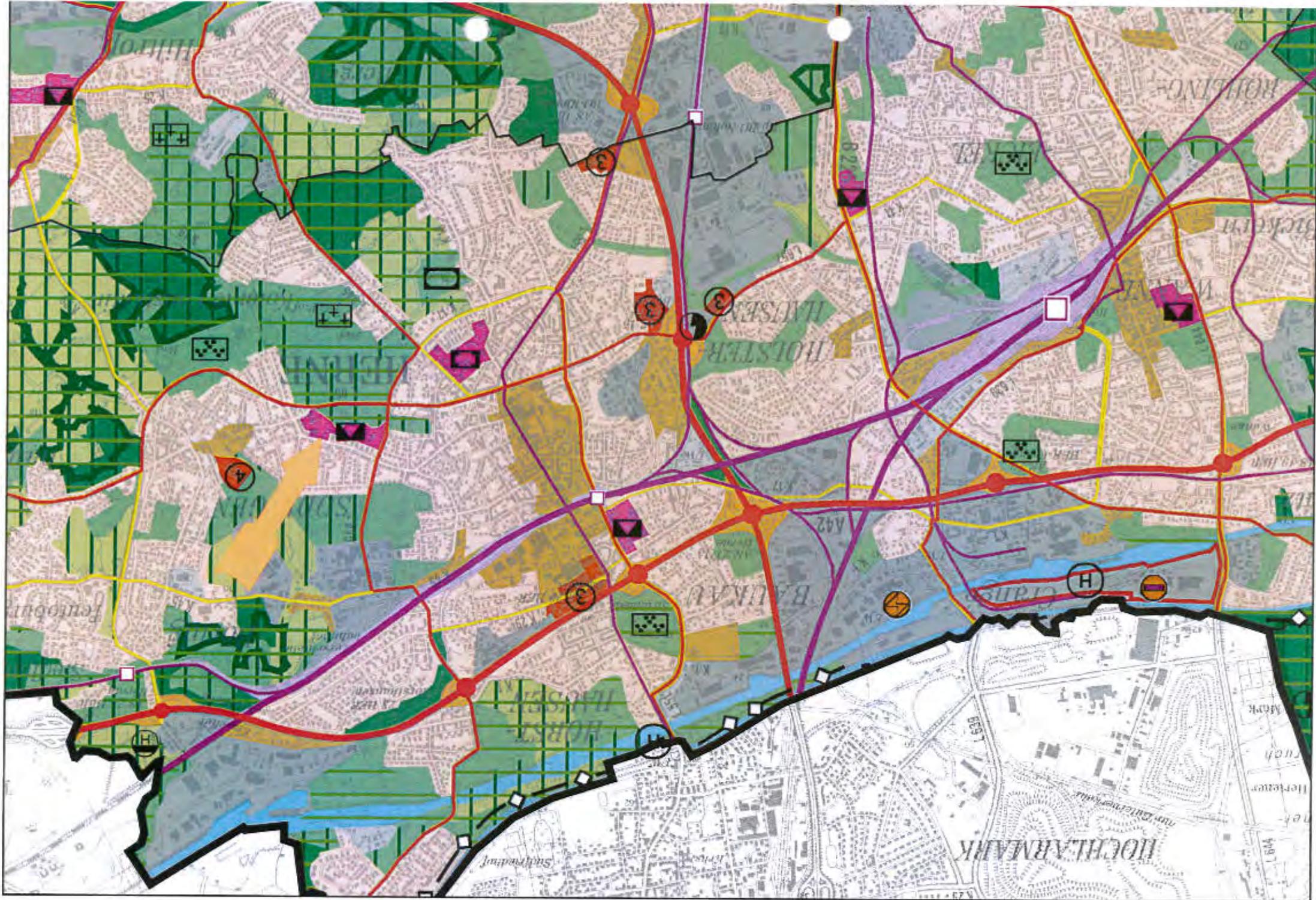
Lage und Wert	
Gemeinde	Herne
Postleitzahl	44627
Ortsteil	Sodingen
Bodenrichtwertnummer	274
Bodenrichtwert	245 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III-IV
Geschossflächenzahl	1,1
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	235 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Ausgabe gefertigt am 29.04.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen





Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Dipl.-Ing. (FH) Architektin AKNW
Claudia Hofstetter
Kleff 200
58455 Witten

- per elektronischer Post -

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Datum: 23. April 2024
Seite 1 von 4

Aktenzeichen

bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

Telefon:

Fax:

Dienstgebäude:

44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse

Telefon:

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:

Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Kassa:
IBAN:

BIC: WELADED33

Umsatzsteuer ID:

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Mont-Cenis-Str. 164, 166, 168 in Herne

Gemarkung: Herne, Flur: 18, Flurstück 38

Ihr Schreiben vom 18.04.2024

Az. des Gerichts: 010 K 032/23

Sehr geehrte Frau Hofstetter,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Constantin 3“ und über dem auf Bohnerz verliehenen Bergwerksfeld „August“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Constantin 3“ ist die

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
genden Internetseite:
[https://www.bra.nrw.de/themen/
d/datenschutz/](https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/)



Eigentümerin der Bergbauberechtigung „August“ ist die

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 2 von 4

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht 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. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergwerkseigentümerinnen zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweilige Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Vielleicht liegen der Bergwerkseigentümerin auch weitere Informationen zum Bergbau unter dem Grundstück vor, die hier nicht bekannt sind. Gegebenenfalls können Sie dort weitere Details erfahren.

Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Her-Mont“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechts-inhaberin dieser Bewilligung ist die

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.



Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich der Grundstücks bis in die 1970er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen.

Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen sind in der Regel einige Jahre (ca. 5 – 10 Jahre) nach Eistellung der Abbautätigkeiten abgeklungen.

Ich weise allerdings darauf hin, dass auf einem hier vorhandenen „Tage-riss“ im Bereich des Grundstücks eine Unstetigkeit mit dem Begriff „Zerr-zone“ verzeichnet ist. Bei so genannten Unstetigkeiten handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten, Flexuren, die im Zuge der Gewinnungstätig-keit entstanden sind und gegebenenfalls bis heute geringe Bewegungen an der Tagesoberfläche auslösen können.

Inwieweit im Grundstücksbereich auch heute noch Einwirkungen zu er-warten sind, kann von hier aus nicht beantwortet werden. Hierzu sollten Sie die Frage an die oben genannte Bergwerkseigentümerin, die richten.

Sofern Ihnen diese Auskunft nicht ausreicht, haben Sie die Möglichkeit, das hier vorhandene Grubenbild einzusehen. Dadurch können Sie sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstücks informieren. Da eine Einsichtnahme markscheiderische und geotechni-sche Sachkenntnisse erfordert, sollten Sie einen Sachverständigen hin-zuziehen oder diesen mit der Einsichtnahme beauftragen. Sie können das Grubenbild eine Stunde lang gebührenfrei einsehen. Für jede wei-tere angefangene Viertelstunde fallen Verwaltungsgebühren in Höhe



von 12,50 Euro an. Wenn Sie diesen Service in Anspruch nehmen wollen, beantragen Sie dies bitte schriftlich.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 4 von 4

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

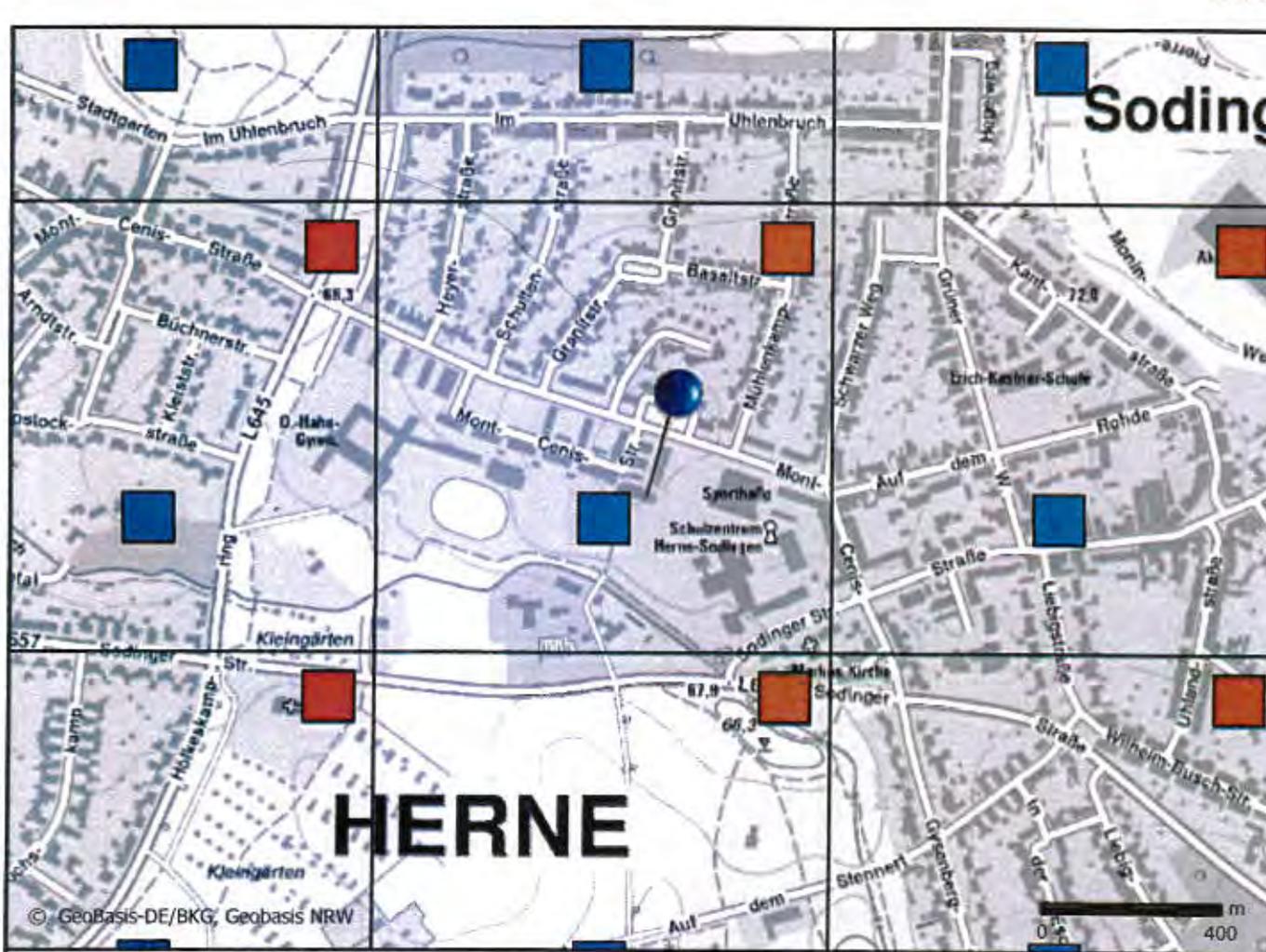
Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag

gez.

Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen



32 379601 5711986



Auskunft durch Bezirksregierung Arnsberg

Bergbau

- bergbaubedingter Tagesbruch
- verlassene Tagesöffnung
- oberflächennaher Bergbau, belegt
- tagesnaher Bergbau, möglich

Methanausgasung (Tagesoberfläche)

- punktuell
- flächenhaft

Auskunft durch Geologischer Dienst NRW

Karst

- Erdfall
- Subrosionssenke
- Karstgebiet

Gasaustritt (Bohrungen)

- Gasaustritt in Bohrungen

Erdbeben

- seismisch aktive Störung
- Erdbebengefährdung

32 376995 5710375

Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes In Nordrhein-Westfalen

Aktualisierungsstand: 2024-03-01

Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

ZÜRS Hochwassergefährdung

44627 Herne , Westf, Mont-Cenis-Str. 164



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

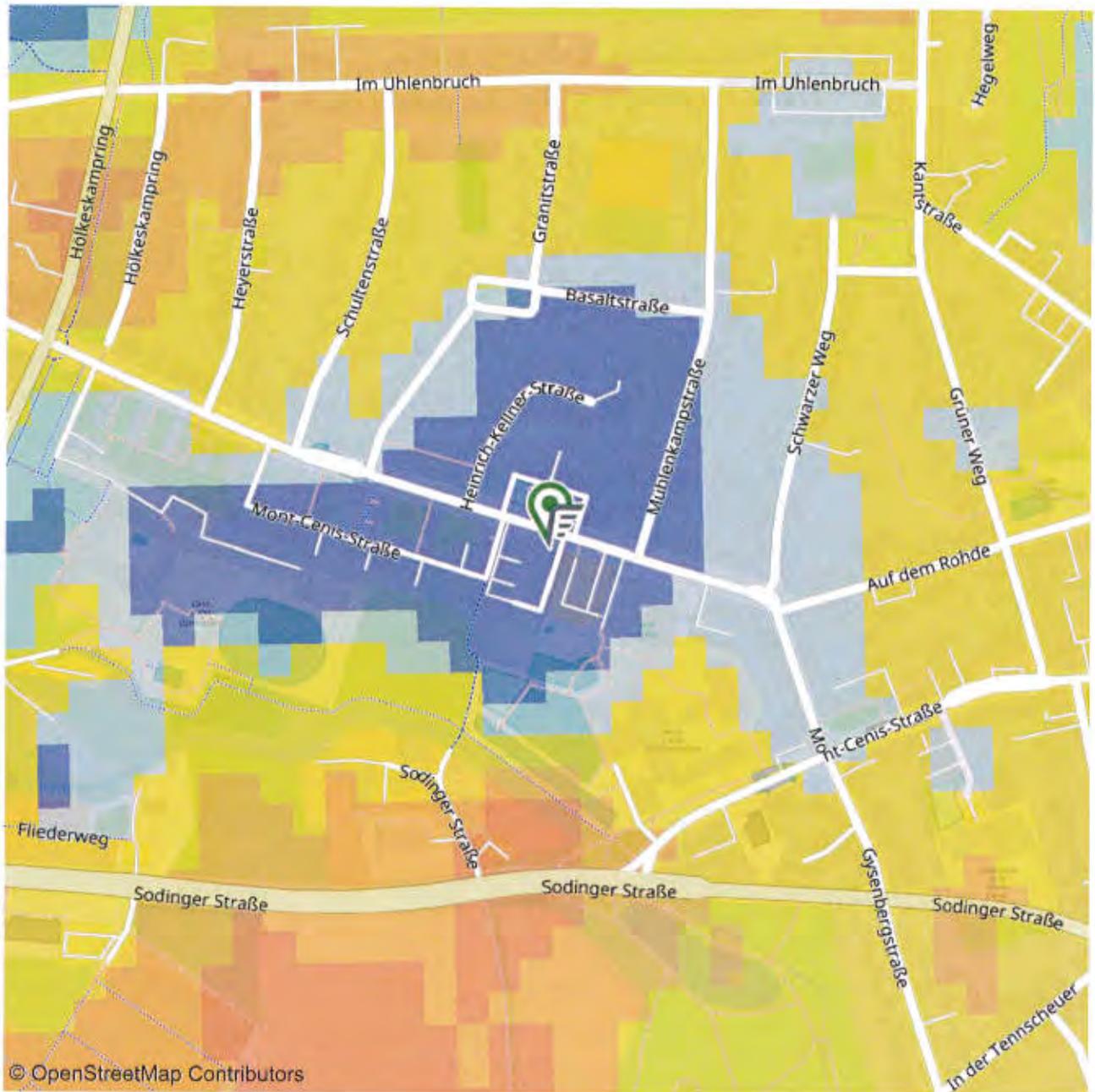
GK4

- GK 1:** Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2:** Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3:** Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4:** Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VWS; Hinzugrunddaten: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, ©swisat, USDA FSA, USGS, AFX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Russnetz © GeoBasis-DE / BKG 2019. Die Grundlagendaten wurden (N): Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Starkregengefährdung

44627 Herne , Westf, Mont-Cenis-Str. 164



© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des ECC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)



Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2024

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Herne.

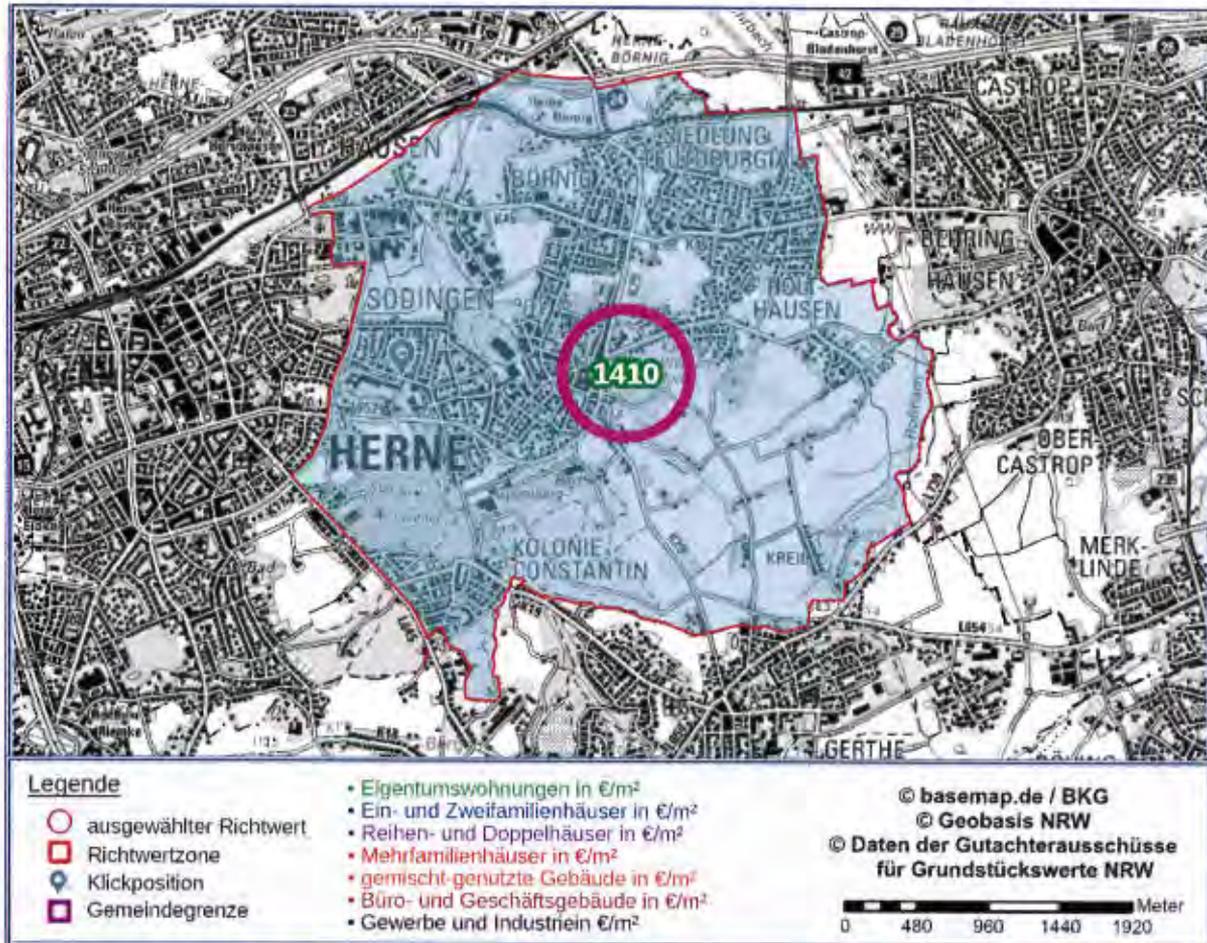


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Herne
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	6
Immobilienrichtwert	1410 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Bodenrichtwerttyp	Misch- oder Mehrgeschossige Bauweise (rot)
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1959
Wohnfläche	50-80 m ²
Ausstattungs-klasse	mittel
Balkon	vorhanden
Anzahl der Geschosse	1-3
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Tabelle 1: Richtwertdetails