



Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt
Eigentumswohnung
44623 Herne, Westf.
Altenhöfener Str. 45

Auftraggeber
Amtsgericht Herne

Projektnummer
3600362

Gutachter/in
Dipl.-SV (DIA) Keiluweit Holger
CIS HypZert (F)

Bewertungsstichtag
30.08.2022

Qualitätsstichtag
30.08.2022

Zusatzinfo/Kunde
AZ: 010K033/21

Marktwert (unbelastet)

§ 194 BauGB, ohne Berücksichtigung der
Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs

125.000 EUR

15,0-fache des Jahresrohertrags
1.200 EUR/m² WNfl.

Das Gutachten besteht aus 44 Seiten (incl. Anlagen) mit 60.144 Zeichen (ohne Leerzeichen).

FAZIT

Zweck / Beauftragung / Ortsbesichtigung

Das Gutachten wurde für das Amtsgericht Herne zum Zwecke der Zwangsversteigerung erstellt. Der Eigentümer sowie der Gläubiger wurden schriftlich zu der Ortsbesichtigung am 08.04.2022 fristgerecht eingeladen. Ein weiterer Ortstermin am 30.08.2022 wurde zur Überprüfung, des Aufteilungsplans form- und fristgerecht vereinbart. An beiden Besichtigungsterminen war der Eigentümer anwesend. Das Bewertungsobjekt war zugänglich und konnte somit leicht eingeschränkt (der Kellerraum war nicht zugänglich) von innen und außen besichtigt werden.

Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus (Bj.1915) mit 9 Wohneinheiten im Stadtbezirk „Herne-Mitte“, rd. 3 km südlich der Stadtmitte. Das Umfeld ist verdichtet bebaut und wird überwiegend von III– bis V-geschossigen Mehrfamilienhäusern und den naheliegenden Krankenhäusern Universitätsklinik Elisabeth Krankenhaus und dem Evangelischen Krankenhaus geprägt. Die Lageentwicklung ist weitgehend abgeschlossen. Das Bewertungsobjekt liegt an einer durchschnittlich befahrenen Durchgangsstraße. Parkmöglichkeiten befinden sich in begrenzter Anzahl im öffentlichen Straßenraum. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durchschnittlich gegeben. Infrastruktureinrichtungen sowie Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss (ca. 104 m² Wfl.) mit zusätzlich wohnraumähnlich ausgebauten Flächen auf dem Spitzboden, welche vom Treppenhaus zu begehen sind. Der Ausstattungsstandard sowie die Bauweise sind durchschnittlich. Für eine Garage sowie einem Stellplatz sind Sondernutzungsrechte eingetragen.

Es handelt sich für diesen Objekttyp um eine durchschnittliche Lage.

In Bezug auf den regionalen Grundstücksmarkt wird eine durchschnittliche Marktattraktivität der Immobilie eingeschätzt.

Baulasteneintragungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Es sind keine Baulasten eingetragen.

Erschließungsbeiträge

Die Erschließungs- und Kanalanschlussbeitragspflicht für das Grundstück ist erfüllt.

Bergschäden

Kein noch heute einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert.

Altlasten

Zurzeit liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass im Bereich des genannten Grundstücks Altlasten vorhanden sind.

Wohnungsbindung

Unterliegt keiner Wohnungsbindung.

Hinweis:

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona Pandemie sind noch nicht abschätzbar. Trotz bestehender Unsicherheiten zeigte sich der dt. Immobilienmarkt bislang robust und weitgehend unbeeindruckt. Für krisenbedingte Auswirkungen auf den Verkehrswert des Objektes liegen bislang keinerlei belastbare Marktdaten vor. Die Wertermittlung stellt auf die stichtagsbezogen gesicherten Markterkenntnisse ab.

INHALT

1	ALLGEMEINE HINWEISE	4
2	BEWERTUNGSVERFAHREN	5
3	UNTERLAGEN ZUM GRUNDSTÜCK UND ZUM BAUWERK.....	6
4	VERWENDUNGSZWECK.....	6
5	ERLÄUTERUNGEN ZUR OBJEKT BESICHTIGUNG	7
6	GRUNDBUCH	8
7	LAGEBESCHREIBUNG	10
8	OBJEKT BESCHREIBUNG	12
9	RECHTE, LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN AUSSERHALB DES GRUNDBUCHS	18
10	ALT LASTEN/KONTAMINIERUNG	19
11	BODENWERT	20
12	ERTRAGSWERT (MARKTWERT).....	22
13	VERGLEICHSWERT (MARKTWERT)	27
14	OBJEKTEIGENSCHAFTEN.....	28
15	ERGEBNISÜBERSICHT	29
16	ANLAGENVERZEICHNIS	30
17	FOTODOKUMENTATION	31

1 ALLGEMEINE HINWEISE

Haftung, Einschränkung der Nutzung

Das Gutachten dient für den angegebenen Verwendungszweck. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der TÜV SÜD ImmoWert GmbH gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Die Verfahrensbeteiligten, ggf. auch der Ersteher und die TÜV SÜD ImmoWert GmbH können aus dem Auftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Annahmen

Sofern nicht anderweitig im Gutachten beschrieben wird angenommen, dass keine Beschränkungen der Eigentumsrechte an der Immobilie bestehen und alle zugrundeliegenden Verträge und Titel korrekt und rechtsgültig sind.

Der Auftrag umfasst nicht die Leistungen einer Technischen Due Diligence, die Ergründung von Bauschäden ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Visuell erkennbare Bauschäden und -mängel werden fachlich gewürdigt und, soweit abschätzbar, angemessen berücksichtigt. Flächen werden auf Plausibilität geprüft. Es erfolgte am 30.08.2022 zur Überprüfung der Teilungserklärung ein überschlägiges Aufmaß, in einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit.

Der Auftrag beinhaltet keine Bau- bzw. Bauordnungsrechtliche Prüfung. Es wird - sofern plausibel - die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen, sowie die Abgeltung sämtlicher öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren unterstellt.

Es wird die Abwesenheit von Kontamination in Gebäude und/oder Baugrund angenommen. Es werden weiterhin, sofern plausibel, ausreichend gute Baugrundverhältnisse und die Abwesenheit von Umwelteinflüssen wie z.B. Erdbeben und Überschwemmungen vorausgesetzt. Der Auftrag kann nicht die Leistungen einer Umwelt Due Diligence ersetzen.

Das Gutachten ersetzt explizit nicht eine Nachhaltigkeitsprüfung der Immobilie. Diese erfolgt bei Bedarf durch gesonderte Beauftragung.

Prüfungsumfang

Im Rahmen dieser Wertermittlung ist von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen sowie der Abgeltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Abgaben, Beiträge und Gebühren, soweit diese nicht im Rahmen der Wertermittlung beurteilt worden sind, auszugehen.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Basis der vorgelegten Unterlagen sowie auf Grundlage der Inaugenscheinnahme im Zuge der Ortsbesichtigung.

Flächenangaben werden auf Plausibilität geprüft. Ein überschlägiges Aufmaß erfolgte zusätzlich am 30.08.2022.

Eine Untersuchung/Einschätzung der Bausubstanz, der Funktionstüchtigkeit der gebäudetechnischen Anlagen und der Baugrundverhältnisse sowie die Ergründung von Schadensfällen (Bauschadensgutachten), Kontamination von Gebäude und Baugrund (Umweltgutachten) sind nicht Gegenstand der Beauftragung dieses Gutachtens. Visuell erkennbare Bauschäden und -mängel werden fachlich gewürdigt und, soweit sicher abschätzbar, angemessen mit einem Betrag quantifiziert.

Nicht wesentliche Bestandteile des Bewertungsobjektes sowie Betriebseinrichtungen sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Bewertungsverfahren

Die Marktwertermittlung basiert auf § 194 BauGB. Methodik und Form der Marktwertermittlung beruhen auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Gutachter

Das Gutachten wird von einem qualifizierten und unabhängigen Gutachter der TÜV SÜD ImmoWert GmbH erstellt. Der Gutachter verfügt über die notwendige Markt- und Fachkenntnis, um die Immobilienbewertung durchzuführen.

Der Gutachter und die Firma bestätigen, dass keine Interessenskonflikte im Zusammenhang mit dem Bewertungsauftrag bestehen.

2 BEWERTUNGSVERFAHREN

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

Bodenwertberechnung

Der Wert des Bodens ist gem. §§ 40 - 45 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 31 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

3 UNTERLAGEN ZUM GRUNDSTÜCK UND ZUM BAUWERK

Verwendete Fachliteratur / gesetzliche Grundlagen

Gesetz zur Neuordnung des Pfandbriefrechts vom 22. Mai 2005 in der jeweils gültigen Fassung
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abschnitt 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung BelWertV) vom 12.05.2006 in der jeweils gültigen Fassung
Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung

Alle im Folgenden aufgeführten Unterlagen bilden die Basis für die nachfolgende Wertermittlung:

Unterlagen

Grundbuchauszug, 06.01.2022

Baubeschreibung, undatiert

Teilungserklärung, 05.04.2013

Bergbauliche Auskunft, 24.04.2019

Aufteilungsplan, undatiert

Vorgutachten, 13.07.2019

Liegenschaftskarte, 13.05.2022

Die Inhalte der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie von mündlichen Aussagen erscheinen plausibel, sofern im Gutachtentext nicht explizit auf Abweichungen hingewiesen wird.

Sofern aussagefähige Objektunterlagen für die Auftragsbearbeitung nicht zur Verfügung stehen, werden insbesondere Flächenangaben über Kennzahlen, Erfahrungswerte und Erkenntnisse aus der Objektbesichtigung plausibilisiert.

4 VERWENDUNGSZWECK

Datum des Auftrages 04.03.2022

Bearbeiter Dipl.-SV (DIA) Keiluweit Holger CIS HypZert (F)

Auftraggeber Amtsgericht Herne

Berichtsabschluss 21.09.2022

Der Auftraggeber beauftragte schriftlich am 04.03.2022 Dipl.-SV (DIA) Keiluweit Holger CIS HypZert (F)/o TÜV SÜD ImmoWert GmbH, das Verkehrswertgutachten für das Objekt „Eigentumswohnung“ in 44623 Herne, Westf., Altenhöfener Str. 45 zu erstellen.

Das Gutachten dient ausschließlich der Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Besondere Annahmen¹

Es wurden keine besonderen Annahmen getroffen bzw. mit dem Auftraggeber abgestimmt.

¹ Definition:

Annahme: Wenn der Gutachter nach vernünftigem bzw. marktüblichem Ermessen annehmen kann, dass ein Sachverhalt wahr ist, ohne dass eine besondere Untersuchung notwendig ist (ungeprüfte Realität).

Besondere Annahme: Wenn im Rahmen einer Annahme bestimmte Sachverhalte unterstellt bzw. vorausgesetzt werden, die von den zum Bewertungsstichtag bestehenden Sachverhalten abweichen (Abweichung von der Realität). Besondere Annahmen sind mit dem Auftraggeber abgestimmt (schriftliche Anweisung vorliegend).

Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand ist das mit Nr. 9 bezeichnete Wohnungseigentum entsprechend den Miteigentumsanteilen an dem im Abschnitt Grundbuch benannten Grundstück. Sowie die begründeten Sondernutzungsrechte.

Objektart/Wertermittlungsmethode

Nach § 6 Abs.1 ImmoWertV sind die normierten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Quervergleich zu ähnlichen Eigentumswohnungen in vergleichbaren Lagen steht im Vordergrund. Immobilien dieser Art werden am Markt nach Vergleichspreisen beurteilt und gehandelt. Die Bewertung erfolgt im Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Der Ertragswert des Wohnungseigentums wird zur Stützung des Wertermittlungsergebnisses (Ergebnisplausibilität) zusätzlich abgebildet.

5 ERLÄUTERUNGEN ZUR OBJEKT BESICHTIGUNG

Das Objekt wurde am 25.04.2022 in einem ausreichenden Umfang besichtigt. Eine Nachbegehung fand am 30.08.2022 statt.

Die in Augenschein genommenen Bereiche des Objektes stellen einen für die Bewertung ausreichenden Beurteilungsmaßstab dar. Es konnte sich ein angemessener Überblick über die Aufteilung, die Ausstattung, die allgemeine Bauausführung sowie den Gesamtzustand des Bewertungsobjektes verschafft werden.

Anwesende

Eigentümer

Herr Keiluweit (TÜV SÜD ImmoWert GmbH)

Frau Majdaniuk (TÜV SÜD ImmoWert GmbH)

6 GRUNDBUCH

Auszug vom: 06.01.2022

Amtsgericht: Herne

Grundbuch von	Band/ Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	WE/TE Nr.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsant. Anteil	Miteigentumsant. Gesamt	Ant. Fläche m ²
Herne	-- / 24971	1	Herne	9	29	50	2.509	10.000	191,93

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 191,93

davon zu bewerten 191,93

Abteilung I, Eigentümer

XXXXXXX, geboren am XX.XX.XXXX

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
--/24971	2	1	50	Die Wiederversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne, 10 K 33/2021). Eingetragen am 06.01.2022	- siehe Erläuterung -	

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde u. a. anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße gemäß Grundbuchangabe wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Bestandsverzeichnis

Wirtschaftsart und Lage	Herrschermerk	Bemerkung, Würdigung
Gebäude- und Freifläche	Kein Eintrag	
Flur 29/50		

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 24964 bis 24971). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondernutzungsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet.

Wohnungseigentum

Miteigentumsanteil: 2.509/10.000
Bezeichnung lt. Aufteilungsplan: Wohnung Nr. 9
nebst Spitzboden und einem Kellerraum

Es sind Sondernutzungsrechte an der Garage Nr. 17 und dem Stellplatz Nr. 18 des Lageplans begründet und zugeordnet worden.

Aus den Regelungen der Teilungserklärung vom 05.04.2013 und den sonstigen Vereinbarungen (z.B. Gemeinschaftsordnung, Beschlussfassungen) ergibt sich ein positiver Werteinfluss für das Bewertungsobjekt. Dem Bewertungsobjekt ist das alleinige Nutzungsrecht an dem zum Spitzboden führenden Treppenhaus sowie an der Dachterrasse zugeteilt. Die zusätzliche Nutzungsmöglichkeit des Spitzbodens wird mit einem Zuschlag von 10 % vom vorläufigen Vergleichswert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Erläuterungen zur Abteilung II

Beurteilung der Abteilung II im Hinblick auf die Bewertung

In Abt. II des Grundbuchs besteht eine Eintragung. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Im Grundbuch in der zweiten und dritten Abteilung eingetragene Belastungen sind bei der Wertermittlung auftragsgemäß **nicht zu berücksichtigen**. Entweder erlöschen diese Rechte oder sie werden vom Gericht, für den Fall, dass sie bestehen bleiben, bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10-tel und 7/10-tel Grenze mit ihrem Kapital- oder Ersatzwert gemäß §§ 50, 51, 52 ZGV berücksichtigt.

7 LAGEBESCHREIBUNG

Makrolage

Die kreisfreie Stadt Herne liegt mit rd. 156.000 Einwohnern rd. 15 km nordöstlich von Essen und rd. 5 km nördlich von Bochum im Ruhrgebiet im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Mittelzentrum gliedert sich in 4 Stadtbezirke mit 13 Ortsteilen.

Prägend für die ehemalige Bergarbeiterstadt sind die hohe Arbeitslosigkeit und die Ansiedlung von Unternehmen aus den Branchen Logistik, Maschinenbau, Chemie und Gesundheitswirtschaft. Auf ehemaligen Zechengeländen entstanden Industrie- und Gewerbeparks, Grünanlagen und Erholungsgebiete.

Die Stadt ist direkt an die Autobahnen BAB 42 und BAB 43 angebunden. Die Bundesstraßen B 226 und B 51 sowie die BAB 2 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Der ÖPNV wird über Bus-, S- und Stadtbahnlinien abgedeckt, mit Anbindung u.a. nach Dortmund, Bochum, Gelsenkirchen/Essen und Recklinghausen.

Bahnanbindung besteht über die Bahnhöfe Herne und Wanne-Eickel (Regionalbahn- sowie IC-Verbindungen). Die Flughäfen in Dortmund und Düsseldorf sind in rd. 30 - 45 Fahrminuten erreichbar.

Die Makrolage für den betreffenden Objekttyp ist unterdurchschnittlich.

Statistische Daten	Stadt	Bundesland	Deutschland
Einwohner ¹⁾	156.940	17.925.570	83.155.031
Haushalte ¹⁾	77.391	8.778.287	41.313.876
Kaufkraftkennziffer ¹⁾	84,7	98,4	100,0
Arbeitslosenquote ²⁾	11,42 %	7,34 %	5,70 %
Einwohnerentwicklung ³⁾⁴⁾ 2017 – 2021	+ 0,28 %	+ 0,07 %	+ 0,44 %
Bevölkerungsprognose ³⁾ 2017 – 2040	- 7,73 %	- 3,32 %	- 1,02 %

1) GfK Kaufkraft Haushalte 2021

2) Bundesagentur für Arbeit, Jahresmittel 2021

3) BBSR, 03/2021

4) Statistisches Bundesamt Q4 2021

Regionaler Immobilienmarkt

Art der Gebäudenutzung	Absolutwert Stadt
Wohngebäude ¹⁾	24.681
Wohn- und Gewerbegebäude ¹⁾	712
Gewerbegebäude ¹⁾	2.114

1) GfK Bevölkerungsstrukturdaten Deutschland 2021

Wohngebäudetypen	Absolutwert Stadt	Anteilswert in % Stadt
1-2 Familienhäuser ¹⁾	15.561	63,05 %
3-6 Familienhäuser ¹⁾	6.180	25,04 %
7-19 Familienhäuser ¹⁾	2.808	11,38 %
20 und mehr Familienhäuser ¹⁾	132	0,53 %

1) GfK Bevölkerungsstrukturdaten Deutschland 2021

Für den Berichtszeitraum 2019 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Herne insgesamt 1481 Kaufverträge (im Vorjahr 1178 Kaufverträge) eingegangen und registriert worden. Damit stieg die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr um ca. 26 %. Im letzten Jahr war die Anzahl der Kaufverträge geringfügig um 3 % gesunken. Betrachten wir die Anzahl der Kaufverträge der letzten Jahre im untenstehenden Diagramm, so fällt auf, dass nur 2002 mit 1514 registrierten Verträgen eine höhere Anzahl an Kaufverträgen erreicht wurde. In den Jahren 1985 und 1987 war die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge mit 825 bzw. 816 die geringste Anzahl aller bisher eingegangenen Verträge seit 1985. Gestiegen sind in 2019 die Verkäufe bei den Gewerbeobjekten (+15 %), bei den Einfamilienhäusern (+11 %), bei den unbebauten Grundstücken (+9 %) und vor allem bei den Mehrfamilienhäusern (+35 %) Die Anzahl der Kaufverträge beim Wohnungseigentum stieg mit +29 % ebenfalls stark an.

Nach dem Prognos Zukunftsatlas 2019 handelt es sich um eine Region mit hohen Risiken.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk „Herne-Mitte“, rd. 3 km südlich der Stadtmitte. Das Umfeld ist verdichtet bebaut und wird überwiegend von III– bis V-geschossigen Mehrfamilienhäusern und den naheliegenden Krankenhäusern, Universitätsklinik Elisabeth Krankenhaus und dem Evangelischen Krankenhaus geprägt. Die Lageentwicklung ist weitgehend abgeschlossen. Das Bewertungsobjekt liegt an einer durchschnittlich befahrenen Durchgangsstraße. Parkmöglichkeiten befinden sich in begrenzter Anzahl im öffentlichen Straßenraum. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durchschnittlich gegeben. Infrastruktureinrichtungen sowie Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind vorhanden.

Die Eigenheit des Mikrostandorts ist durch folgende wesentliche Merkmale charakterisiert:

Lage/Umgebung	
Bebauungsstruktur	stark verdichtet
Geschossigkeit	3- bis mehrgeschossig
Gebietscharakter, Prägung	Wohnsiedlung
Durchgrünung	gering
Immissionen* (Lärm, Geruch, Sonstiges)	mittel, Positiv-/ Negativeinflüsse ausgewogen

*Hinweis: Bei der Umwelt-/Aufenthaltsbeurteilung geht es um etwaige Auffälligkeiten - immer in Verbindung mit der gebiets-/ quartierstypisch vorherrschenden Nutzung. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Verkehrsinfrastruktur	
Individualverkehr	Haupteinfahrstraße
Fahraufkommen	mittel
Öffentl. Parkplatzsituation	angespannt
ÖPNV	mittel

Soziale Infrastruktur	Insgesamt urban
Bildung (Schule, Kita etc.)	mittel (Grundbedarf vor Ort gedeckt)
Medizin (Ärzte, Apotheken)	mittel (Grundbedarf gedeckt)
Einkäufe, Dienstleistungen (Einzelhandelsangebot, Banken etc.)	mittel (Grundbedarf vor Ort gedeckt)
Kultur/Freizeit (Film & Theater, Museen Parks, Spiel-/Sportplätze Event-Hallen etc.)	mittel (Grundbedarf vor Ort gedeckt)

Wertung: Die Mikrolage für den betreffenden Objekttyp ist durchschnittlich.

8 OBJEKTBESCHREIBUNG

Grundstück - allgemein

Wesentliche Merkmale sind die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Lage zur Himmelsrichtung und die Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Auffüllung). Ferner die wahrnehmbaren örtlichen Gegebenheiten, also insbesondere die Grundstücksneigung (Hanglage) sowie andere topographische Verhältnisse wie etwa Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse u. dgl.).

Grundstück - Wertermittlungsobjekt

Die Adressstraße ist augenscheinlich endgültig hergestellt und für den maßgeblichen Verkehr entsprechend ausgebaut. Die direkte Anbindung des Bewertungsgrundstücks zum öffentlichen Straßenraum ist gegeben.

Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit wie beispielsweise Bodengüte, Eignung als Baugrund sind ausdrücklich nicht Leistungsgegenstand. Ein Baugrund- und Gründungsgutachten (geotechnischer Bericht) wurde nicht vorgelegt.

Wesentliche Grundstücksmerkmale sind:

Entwicklungszustand	baureif, voll erschlossen
Zustandsart	bebaut
Bodenbeschaffenheit	normal Es handelt sich lediglich um einen ersten Anhaltspunkt. Endgültige Gewissheit bietet nur ein fachmännisches Baugrundgutachten. Dies ist nicht Leistungsgegenstand.
Lagebesonderheit	keine
Größe	unauffällig bzw. lagetypisch
Abmessungen	rd. 14 m Breite und rd. 46 m Tiefe
Form, Zuschnitt	unregelmäßig
Ausrichtung	west-östlich verlaufende Grundstücksachse
Topographie	ebene Grundstücksfläche
Zugänglichkeit v. öffentl. Verkehrsraum	auf Straßenniveau

Bauliche Anlagen / Detaildarstellung

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 9 Einheiten.

Objektdaten (gesamte WEG)

Ursprüngliches Baujahr	gemäß vorliegenden Unterlagen ca. 1915
Unterkellerung	voll
Geschosse	4 Vollgeschosse, 1 Untergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Nutzungen	9 Wohneinheiten
Stellplätze	8 Garagenstellplätze

Plausibilitätskontrolle der Flächen und Objektgröße

Seit 01.01.2004 gilt die *Wohnflächenverordnung* (WoFIV), die die Vorschriften zur Ermittlung der Wohnflächen in der *Zweiten Berechnungsverordnung* (II. BV) ersetzt. Die bestimmungsgemäße Verwendung ist jedoch ausschließlich für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgeschrieben. Für frei finanzierten Wohnraum ist keine allgemeingültige und gesetzliche Berechnungsgrundlage definiert. Üblicherweise findet die WoFIV aber auch in diesem Bereich verbreitete Anwendung. Grundsätzlich ist die Wahl der Berechnungsmethode freibleibend, es ist aber von den Mietparteien zur Vermeidung von Unklarheiten vertraglich ein Berechnungsmaßstab (WoFIV, DIN 283, II. BV) bzw. die Größe der Wohnfläche im Vertragsverhältnis einvernehmlich festzulegen (-> Beschaffenheitsvereinbarung).

Für die Bewertung liegen keine normengerechten Berechnungen und Baupläne vor, die den aktuellen Gebäudezustand zum Bewertungsstichtag hinreichend wiedergeben. Deshalb erfolgt eine Plausibilisierung bzw. eine Flächen- und Massenableitung überschlägig anhand der Erkenntnisse aus der Objektbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen (siehe Anlagen), der Flurkarte bzw. üblicher Flächenkennzahlen.

Dieses Vorgehen ersetzt keine normengerechte Flächen- und Massenberechnung, die bei Bedarf gesondert über entsprechende Fachdienstleister zu beauftragen ist. Die im Ergebnis getroffenen Ansätze dienen ausschließlich als Grundlage der vorliegenden Wertermittlung und dürfen nicht durch Dritte ungeprüft für andere Zwecke übernommen werden.

Gemäß den eingereichten Unterlagen und eigenen Ermittlungen (insbesondere im Rahmen der Nachbegehung vom 30.08.2022) werden für das Bewertungsobjekt folgende Flächen in Ansatz gebracht:

Wfl.:	104 m ²
BGF:	997 m ²
BGF (ant. vermietbare Ebenen):	194 m ²

Das Verhältnis der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche beträgt rd. 0,54 und ist aufgrund der Lage im Dachgeschoss mit einem größeren Nutzflächenanteil im Treppenhaus plausibel.

Aufteilung (wesentliche Merkmale)

Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, 2 Individualräume, Diele, Abstellraum, zusätzliche Nutzfläche außerhalb der Wohnung sowie Durchgangsraum zum Spitzboden (Zugang erfolgt über das Treppenhaus).

Der Grundriss des Aufteilungsplans stimmt mit dem tatsächlichen Grundriss nicht überein. Der Individualraum 1 und die Nutzfläche auf dem Spitzboden (Empore) sind nicht aus der Wohnung, sondern vom Treppenhaus aus begehbar.

Merkmale Wohnkomfort:

- mäßige Belichtungsverhältnisse durch Dachflächenfenster
- abgeschlossene Küche, rd. 18 m²
- 1 Tageslichtbad, rd. 15 m²
- Etagenerschließung über geradläufige Massivholztreppe
- alle Räume vom Flur begehbar
- wohnraumähnlich ausgebaute Flächen auf dem Spitzboden (vom Treppenhaus begehbar)
- ein Durchgangsraum zur Nutzfläche im Spitzboden vom Treppenhaus begehbar (außerhalb der Wohnung auf DG Niveau), Nutzfläche über 1,50 m Höhe beträgt rd. 20 m²

Es handelt es sich um einen zweckmäßigen Grundriss mit ausreichender Anpassbarkeit an unterschiedliche Bewohnerbedürfnisse.

Hinweis:

Die tatsächliche Grundrissgestaltung weicht vom vorliegenden Aufteilungsplan stark ab. Im Wesentlichen kennzeichnet sich dies durch die fehlende Dachterrasse sowie den Zugang zum Spitzboden über das Treppenhaus, welcher laut Aufteilungsplan direkt vom Wohnraum aus vorgesehen war. Des Weiteren befindet sich da, wo gem. Aufteilungsplan der Raum „Kind 1“ geplant war, das Gäste-WC sowie der seitens des Treppenhauses begehbbare Durchgangsraum (durch eine Wand getrennt). Anstelle des Raums „Kind 2“ befindet sich das Tageslichtbad. Die mit „Bad“ und „WC“ bezeichneten Räume bilden nun ein zusammenhängendes Individualzimmer. Dort wo der Treppenaufgang zum Spitzboden geplant war, befindet sich eine Abstellkammer (Höhe rd. 1,76 m).

Baubeschreibung (wesentliche Merkmale)

Konstruktion und Ausstattung

Hausanschluss	es liegen alle erforderlichen Anschlüsse vor
Außenwände	Mauerwerksbauweise, verputzt und gestrichen
Dach	Satteldach
Fenster / Außentüren	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Alu-Haustür
Innenwände	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung sowie in Leichtbauweise
Decken	Holzbalkendecken / Kappendecken
Bodenbeläge	Laminat
Sanitäreinrichtung	gestalterische und funktionale Qualität im mittleren Standard (Einzelwaschbecken, Keramikfliesen, großformatig, Dusche, Einbau-Wanne, Standard WC)
Heizung	Gas-Etagenheizung mit Radiatoren
Warmwasser	Teilw. dezentral über Durchlauferhitzer, teilw. zentral über Heizung
Elektro-/IT	einfache Standardausstattung
sonstige technische Ausstattung	keine
Besonderes	keine
Wärmeschutz	Fassade bauzeitüblicher Standard
Außenanlagen	einfach gestaltet, asphaltiert, teilw. Betonsteinpflaster

Wärmeschutz - allgemein (Energetischer Gebäudestandard)

Sogenannte Niedrigstenergiehäuser sollen ab 2021 EU-weit zum Standard für Neubauten werden. Der deutsche Niedrigstenergie-Gebäudestandard entspricht dem EnEV-Standard, der seit dem 1.1.2016 gefordert wird. Eine entscheidende Voraussetzung für geringen Energiebedarf ist der Anteil erneuerbarer Energien für die Heizung und Warmwasserbereitung.

Zum 01. Nov. 2020 trat das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft. Die bislang geltende Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und das Energieeinsparungsgesetz (EEG) treten damit zeitgleich außer Kraft.

Die bislang geltenden Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten werden beibehalten. Für Bestandsgebäude bleibt es bis auf das ab 2026 geltende Verbot reiner Öl- oder Kohleheizungen im Wesentlichen bei der Verpflichtung, alte Heizkessel (> 30 J.) außer Betrieb zu nehmen, frei liegende wärmeführende Installationsleitungen und oberste Geschossdecken zu dämmen. Weiterführende Maßnahmen der Wärmedämmung sind nur bei relevanten Eingriffen (Bauteilerneuerung > 10%) in die entsprechenden Gewerke verpflichtend. Nachtspeicherheizungen müssen analog zur bisher geltenden EnEV nicht außer Betrieb genommen werden. Neu ist die verpflichtende Energieberatung für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Erneuerung von Bauteilen und beim Verkauf.

Wärmeschutz - Wertermittlungsobjekt

Effizienzhaus	MFH Neubau	EFH Neubau	EFH energ. gut modernisiert		Ø Wohn-ge- bäude-be- stand	MFH energ. nicht wesentl. mo- dernisiert	EFH energ. nicht wesentl. mo- dernisiert	Altbau, unsa- niert
A+	A	B	C	D	E	F	G	H
≤ 30 kWh/(m²a)	30 bis < 50 kWh/(m²a)	50 bis < 75 kWh/(m²a)	75 bis < 100 kWh/(m²a)	100 bis < 130 kWh/(m²a)	130 bis < 160 kWh/(m²a)	160 bis < 200 kWh/(m²a)	200 bis < 250 kWh/(m²a)	> 250 kWh/(m²a)

Ein Energieausweis liegt den Bewertungsunterlagen nicht bei. In Bezug auf die Merkmale *Bauweise, Baujahr, Zustand und Modernisierungsgrad* wird für das Bewertungsobjekt von durchschnittlichen Energiekennwerten ausgegangen.

Der allgemeine Markttrend in puncto Energieeffizienz ist als relevantes Preiskriterium einzustufen und wird für das Wertermittlungsobjekt angemessen berücksichtigt, insbesondere durch die getroffenen Ansätze für die RND, BWK, Marktanpassung.

Bauzustand - allgemein

Die Beurteilung des Bauzustands im Rahmen einer Grundstückswertermittlung stellt üblicherweise auf den Allgemeinzustand ab und stützt sich auf die augenscheinlichen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Eine Untersuchung/Einschätzung der Bausubstanz und die Ergründung von Schadensfällen (Bauschadensgutachten) ist nicht Gegenstand der Beauftragung dieses Gutachtens.

Gradmesser des baulichen Allgemeinzustands ist die altersbedingte Wertminderung, Hierunter werden gewöhnliche Abnutzung, altersbedingte Defekte und technologischer Fortschritt subsumiert. Im Vordergrund der Beurteilung steht, ob und in welchem Ausprägungsgrad der Objektzustand die zwecktypische Verwendung gewährleistet.

Bauzustand - Wertermittlungsobjekt

Das Gebäude weist augenscheinlich einen insgesamt befriedigenden Unterhaltungszustand* auf.

Es waren folgende Mängel und Schäden erkennbar bzw. wurden auf Nachfrage benannt. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Instandhaltung (vorbeugende Maßnahmen, um den gebrauchts-/vertragsgemäßen Zustand des Objekts zu gewährleisten)		Instandsetzung (Beseitigung v. Schäden, z.B. Austausch, Reparatur)	
Beschreibung	ca. Kosten, grob	Beschreibung	Kosten, grob
Risssanierung und Anstrich der Treppenhauswände	2.000 €/anteilig (MEA 2.509/10.000 insgesamt, MEA 1.921/10.000 Kosten u. Lasten)	Hofffläche teilw. neu Pflastern, ggf. Asphalt erneuern	10.000 €/anteilig rd. 2.000 € (MEA 2.509/10.000 insgesamt, MEA 1.921/10.000 Kosten u. Lasten)
Beseitigung Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Nutzfläche	1.000 €	Elektroanlage instand setzen	500 €

Hinweis:

Während der Nachbegehung wurde festgestellt, dass die Wohnungseingangstür zwischenzeitlich repariert wurde.

In der Bewertung werden pauschal **5.500 €** marktangepasst** als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

*Eigene Darstellung

Klassifizierung	Definition Bauzustand
sehr gut	Neubau, neuwertig bzw. vollständig modernisiert => Nutzungsfortführung mit langfristigem Erwartungshorizont
gut	fortlaufende und lückenlose Instandhaltung durchgeführt => Nutzungsfortführung unbedenklich
befriedigend	überwiegend Alterungs-, Verwitterungs- und Abnutzungserscheinungen gewöhnlichen Ausmaßes; in Teilbereichen geringer Reparaturbedarf => Nutzungsfortführung bis auf Weiteres ungefährdet
mäßig	in Teilbereichen mangelhafter Unterhaltungszustand; Alterungs-, Verwitterungs- und Abnutzungserscheinungen stärkeren Ausmaßes; ggfls. Bauschäden; erheblicher Reparatur-/Modernisierungstau => Nutzungsfortführung gefährdet
schlecht	Desolater Unterhaltungszustand mit Bauschäden; unterlassene Instandhaltung; ggfls. abbruchreif => fehlende Nutzbarkeit

**Angaben über Kosten für die Beseitigung von Bauschäden oder Mängeln sowie die Renovierungskosten beruhen auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten. Es handelt sich hierbei um keine ausführungs- und gewerorientierte Kostenermittlung nach Kostengruppen gemäß DIN 276-1. Die tatsächliche Höhe der Reparatur- o. Sanierungskosten kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht mit Sicherheit ermittelt werden. Die Kosten können ggfls. deutlich höher oder niedriger ausfallen. Der angesetzte Abschlag entspricht lediglich dem Abschlag, den ein unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten handelnder Marktteilnehmer dem beschriebenen Sachverhalt beimessen dürfte.

Gesamturteil / Objektqualität

In Summe seiner wesentlichen Eigenschaften wird das Objekt in Bezug auf den maßgeblichen Markt und zeittypische Erfordernisse für Eigentumswohnungen wie folgt zusammengefasst:

(++ sehr gut / + gut / o neutral / - unterdurchschnittlich / - - schlecht)

Kriterium	Beurteilung
Mikrolage (Adresse, Umfeld)	o
Grundstückssituation (Zuschnitt, Baurecht, Umwelt)	o
Äußere Gestaltung (standortadäquate Architektur, Werbewirkung)	o
Innere Gestaltung (Aufteilung/Flächeneffizienz, Komfort)	o
Flexibilität/Nutzungsbreite (individuelle Anpassbarkeit f. Dritte)	o
Standard (baulich, technisch, ausstattungsmaßig)	o
Bauzustand	o

Hieraus resultiert eine durchschnittliche Marktattraktivität der Immobilie.

Übliche wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

Nach § 4 (2) ImmoWertV ist unter der Gesamtnutzungsdauer die prognostizierte Anzahl von Jahren zu verstehen, in denen eine neu errichtete bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann.

Als Restnutzungsdauer wird nach § 4 (3) ImmoWertV die prognostizierte Anzahl der Jahre definiert, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Eine unterlassene Instandhaltung, durchgeführte Instandsetzung, Modernisierung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße.

Diese Wertermittlung stellt auf das Modell der ImmoWertV (Anlage 1) bzw. die Vorgaben des ausschlaggebenden Gutachterausschusses ab.

Der Ansatz der Nutzungsdauer erfolgt unter Würdigung der individuellen, benannten Objekteigenschaften:

Nutzung	Ansätze für die GND	Orientierungswerte üblicher GND nach AGVGA-NRW*
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre	70 bis 90 Jahre

* vgl. Sachwertmodell zur Ableitung v. Sachwertfaktoren und Ertragswertmodell zur Ableitung v. Liegenschaftszinssätzen

Ansatz f. das Wertermittlungsobjekt: 80 Jahre

Abgrenzung v. Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung

Die (Voll-)Sanierung wird als Oberbegriff für Wiederherstellungsmaßnahmen bei gleichzeitiger Verbesserung der Bausubstanz verwendet. Sie stellt einen tiefgehenden Eingriff in das Gesamtbauwerk dar und umfasst die Modernisierung sämtlicher Gewerke.

Unter Modernisierung sind Verbesserungen einzelner Bauteile zu verstehen, die den Gebrauchs- bzw. Wohnwert der Sache erhöhen (Fenster, Sanitär, Elektrik) oder zu einer nachhaltigen Energieeinsparung führen (Heizung, Dämmung). Also keine Vornahme durchgreifender Maßnahmen.

Instandhaltungsmaßnahmen (Inspektion, Wartung, Reparatur/Renovierung) dienen vorbeugend der Sicherstellung des Soll-Zustandes des Bauwerks. Sie gewährleisten die Nutzbarkeit und den Substanz- und Werterhalt über den Zeitraum der wirtschaftlichen Lebensdauer der Immobilie. Im Rahmen der Reparatur (Instandsetzung) erfolgt der Austausch bzw. die Überarbeitung von Einzelbauteilen.

Nach den vorliegenden Angaben und den augenscheinlichen Eindrücken wurden Maßnahmen durchgeführt, die im Wesentlichen folgende Gewerke umfasst haben:

Einzelbauteil / Gewerk	Zeitpunkt	Art
Fenster	unbekannt, geschätzt 2013	Modernisierung
Ausbau u. Dämmung DG	unbekannt, geschätzt 2013	Modernisierung
neue Heizungsinstallation	unbekannt, geschätzt 2013	Modernisierung
neue Sanitärinstallation	unbekannt, geschätzt 2013	Modernisierung
Neuordnung Raumaufteilung Wohnung	unbekannt, geschätzt 2013	Modernisierung

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen RND für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (gem. Anlage 2 ImmoWertV)

Der regionale Gutachterausschuss wendet gem. Grundstücksmarktbericht zur Ableitung des Modernisierungsgrads und der modifizierten RND das Modell der AGVGA-NRW an. Der Modernisierungsgrad wird hierbei auf Grundlage einer Punktetabelle ermittelt.

Modernisierungselemente	max. Punkte	tatsächliche Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe*	20	12

* Punkte	Bezeichnung
0 - 1	nicht modernisiert
2 - 5	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17	überwiegend modernisiert
18 - 20	umfassend modernisiert

Entsprechend der Gesamtpunktzahl* wird das Bewertungsobjekt im Ergebnis ein mittlerer Modernisierungsgrad eingeschätzt.

Restnutzungsdauer (RND)

Auf Basis der Kreuztabelle zur modifizierten Restnutzungsdauer ergibt sich auf Basis eines Gebäudealters von 107 Jahren bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 12 Punkten eine modellkonforme modifizierte Restnutzungsdauer von 38 Jahren. Für die Garage sowie dem Stellplatz wird eine Restnutzungsdauer von 17 Jahre geschätzt.

Die zugrunde gelegte Einschätzung für die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ergibt sich aus den Kriterien für die Objektqualität, die Makrolage und den regionalen Immobilienmarkt.

9 RECHTE, LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN AUSSERHALB DES GRUNDBUCHS

Weitere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale außerhalb des Grundbuchs

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Zu den hier abgehandelten Grundstücksmerkmalen gehören der Entwicklungszustand (Baurecht), sonstige wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (Denkmalschutz, Baulasten), natürliche Umwelteinflüsse, der abgabenrechtliche Zustand (Erschließung) und Bodenveränderungen (Altlast).

I. Baurecht

Das Grundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, jedoch nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

Die Bauweise des Bewertungsobjektes ist vergleichbar der Bebauung im Umfeld. Es liegen keine Hinweise auf nicht genehmigte bzw. nicht genehmigungsfähige Auf-/Ausbauten und Nutzungen vor.

Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um Wohnbauflächen (W).

II. Denkmal- und Ensembleschutz

Das Objekt ist in der Denkmalliste der Stadt Herne nicht benannt.

III. Baulasten

Im Baulastenverzeichnis werden die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde geführt, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Hieraus können Beeinträchtigungen für das Grundstück entstehen.

Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis liegt vor. Demnach besteht keine Eintragung.

IV. Bergbauliche Einwirkung

Das Bewertungsgrundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg im Bereich eines Steinkohleabbaugebiets (bis ca. 1950er Jahre). Mit Bodenbewegungen ist nach allgemeiner Lehrmeinung nach spätestens 5 Jahren zu rechnen und sind demnach nicht zu erwarten.

Zudem befindet sich das Grundstück innerhalb eines Gewinnungsgebietes für Kohlenwasserstoff. Bodenbewegungen sind auch hier nicht zu erwarten.

Auswirkung, Werteeinfluss: Eine Wertbeeinflussung besteht nicht für das Bewertungsobjekt.

V. Belegungs- und Mietpreisbindung

Es bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in der zurzeit gültigen Fassung.

VI. Erschließungskosten

Eine Bescheinigung der Kommune über den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Bewertungsobjektes liegt vor.

Auswirkung, Werteinfluss: Danach bestehen keine offenen bzw. rückständigen Erschließungsbeiträge.

10 ALTLASTEN/KONTAMINIERUNG

Altlasten im Sinne des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte)

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst, vorausgesetzt, dass eine Kontamination durch Schadstoffe durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eindeutig nachgewiesen wurde. Gibt es nur Hinweise auf eine Kontamination, wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die Ersterfassung erfolgt im Allgemeinen aufgrund historischer Recherchen, bei Vorliegen eines Anhaltspunkts durch Begehung, Aktenrecherche oder historische Luftbildauswertungen. Nicht jede Altablagerung oder jeder Altstandort ist auch eine Altlast.

Bewertungsobjekt

Gemäß Auskunft vom 17.04.2019 aus dem Altlastenkataster ist für das Bewertungsgrundstück ein Eintragungsvermerk vorhanden. Aufgrund der historischen Vornutzungen des Grundstücks als Schreinerei und Autoreparaturwerkstatt sind Altlasten nicht vollständig auszuschließen.

Wertung:

Ein akuter Handlungsbedarf besteht bei fortgeführter Nutzung nicht. Der ermittelte Wertausweis im Gutachten bezieht sich auf den dokumentierten und nach öffentlichen Belangen (BBodSchG) als altlastenfrei einzustufenden Zustand des Grundstücks (Ausscheiden Altlastenkataster).

Für das Bewertungsgrundstück lässt sich unter Abwägung der Marktgepflogenheiten kein besonderes Vermarktungsrisiko ableiten. Die Weiter- und Umnutzung des baulichen Bestands ist grundsätzlich nicht gefährdet. Der gutachterlich eingeschätzte Wertminderungsabzug beträgt 2% des ermittelten vorläufigen Sach-/Ertragswertes. Hiermit wird ein gewisser, durch die Eintragung bestehender, Makel des Grundstücks gewürdigt.

Allgemeine Hinweise zu Altlasten im Gebäude (Schadstoffe und Verunreinigungen)

Bei vielen älteren Gebäuden muss davon ausgegangen werden, dass Schadstoffquellen vorhanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Anfang der 1990-er Jahre erbaut bzw. renoviert worden sind, durch die damals zulässigerweise verwendeten Baustoffe nach heutiger Erkenntnis wertbeeinflussende Schadstoffe in der Bausubstanz enthalten können (z. B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen).

Die Bewertung geht grundsätzlich von Schadstofffreiheit der baulichen Anlage aus. Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

11 BODENWERT

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierl.	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Wohnungseigentum anteil. nach MEA	191,93	225,00					Ja	43.184
Bodenwert (rentierliche Anteile)									43.184
Bodenwert (unrentierliche Anteile)									
BODENWERT (gesamt)									43.184

Entspricht 29% des Ertragswertes (MWT)

Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§§ 3 und 5 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Denkmalschutz) und individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten).

Bodenrichtwert	
Quelle	Online-Abfrage vom 05.05.2022, Boris.Online
Stichtag des Bodenrichtwert	01.01.2022
Bodenrichtwert	245 €/m²
Erschließungszustand	ebf
Art der Nutzung	Wohnen
WGFZ	1,2
Geschosszahl	III - VII
Tiefe des Richtwertgrundstücks	40 m

Gegenüberstellung Bewertungsgrundstück und Richtwertgrundstück¹

Die Bodenrichtwertzonen werden so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind. Wertunterschiede des Bewertungsgrundstücks, die sich aus abweichenden Grundstücksmerkmalen ergeben, sind individuell zu berücksichtigen.

Kriterium	Vorteil	Nachteil	Neutral
Art und Maß d. baulichen Nutzung		•	
Grundstücksgröße			•
Lage (Klassifizierung, Stadtteil, Ecklage)			•
Grundstücksgestalt (Tiefe, Breite, Zuschnitt)			•
Bauweise / Anbauart (offen, geschlossen, abweichend / freistehend)			•
Sonstiges			•

¹ Zustand und Struktur der umgebenden gebietstypischen Bebauung

Aus dem folgenden Sachstand resultiert ein Anpassungserfordernis des Bodenrichtwertes.

WGFZ

Die überschlägig ermittelte WGFZ des Grundstücks (GF: rd. 803 m², Grd. 765 m²) weicht von den Merkmalen des Richtwertgrundstücks ab. Aufgrund der abweichenden Grundstücksausnutzung erfolgt entsprechend vorliegender Umrechnungskoeffizienten (Gutachterausschuss) eine Anpassung des Bodenrichtwertes.

Aufgrund der abweichenden Grundstücksausnutzung erfolgt entsprechend vorliegender Umrechnungskoeffizienten (gem. GAA) eine Anpassung des Bodenrichtwertes.

	Vergleichsgrundstück	Bewertungsgrundstück
WGFZ	1,20	1,05
Umrechnungskoeffizient	1,00	0,93

Der WGFZ-angepasste Bodenwert beträgt: Richtwert 245 €/m² x 0,93 / 1,00 = **227,85 €/m²**.

Bodenwertansatz

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung einer WGFZ-Anpassung mit gerundet 225 €/m² in Ansatz gebracht. Das besondere Grundstücksmerkmal entspricht einem Abschlag in Höhe von 8 % vom Bodenrichtwert.

12 ERTRAGSWERT (MARKTWERT)

Gebäudenutzung			RND	Zins	VV	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m²)			RoE	Bodenvz.
Geb.	Nutzung / Beschreibung		Jahre	%		Stück	m²	Ist	marktübl.	Ansatz	EUR	EUR/a
w 1	Wohnen		38	3,00	22,4924	1	104,00		6,00	6,00	7.488	1.165
w 2	Garage (Wohnen)		17	3,00	13,1661	1			40,00	40,00	480	75
w 3	Stellplätze außen (Wohnen)		17	3,00	13,1661	1			30,00	30,00	360	57
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 36	Ø 3,00		Σ 1	Σ 104,00				Σ 8.328	Σ 1.297

Bewirtschaftungskosten (Verkehrswert)

Gebäudenutzung		Instandhaltung	Verwaltung	MAW	Sonstiges		Summe	
Geb.	Nutzung / Beschreibung	EUR/m²/Stk.	% HK	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m²/Stk	% RoE
w 1	Wohnen	12,00		370,00	4,94	2,00		
w 2	Garage (Wohnen)	92,00		40,00	8,33	2,00		
w 3	Stellplätze außen (Wohnen)	30,00		40,00	11,11	2,00		
								Ø 23,87

Ableitung Ertragswert (Verkehrswert)

Nutzung		Rohrertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
Geb.	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w 1	Wohnen	7.488	1.768	5.720	1.165	4.555	22,4924	102.452
w 2	Garage (Wohnen)	480	142	338	75	263	13,1661	3.462
w 3	Stellplätze außen (Wohnen)	360	78	282	57	225	13,1661	2.962
<i>w = Wohnen, g = Gewerbe</i>		Σ 8.328	Σ 1.988	Σ 6.340	Σ 1.297	Σ 5.043		Σ 108.876

Ertragswert Ableitung (Verkehrswert)

Ertragswert der baulichen Anlagen		108.876
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor		
+ Bodenwert		43.184
ERTRAGSWERT		152.060

Allgemein

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge (Rohertrag). Hierfür werden die vertraglichen Ist-Mieten und angemessene Nettokaltmieten vergleichbarer Objekte miteinander abgeglichen und entsprechend der sachverständigen Würdigung in Ansatz gebracht. Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

1. Die Marktmiete ist als stichtagsbezogener Marktdurchschnitt für Mietabschlüsse definiert (Angebot und Nachfrage).
2. Die nachhaltige Miete ist die in der Langfristbetrachtung um Schwankungsspitzen bereinigte Marktmiete unter besonderer Berücksichtigung der Faktoren Drittverwendungsfähigkeit, Lage und Verkehrsanbindung des Gebäudes.
3. Die Spitzenmiete ist vereinfacht als Median des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von $\leq 5\%$ des Vermietungsumsatzes (in m^2) definiert.
4. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist definiert als durchschnittlicher Preis für Wohnraum nach den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Bei der Ist-Miete handelt es sich um die vertraglich vereinbarten Mietzahlungen. Nebenkosten (wie z.B. Müllabfuhr, Wasser Hausmeister) und Heizkosten sind darin nicht enthalten.

Abgrenzung Miete - Pacht

Eine Miete (§§ 535 BGB ff.) bedeutet die Gebrauchsüberlassung von Sachen auf Zeit.

Ein Pachtvertrag gestattet die Überlassung von Sachen und Rechten auf Zeit. Das dafür zu entrichtende Entgelt wird als Pachtzins bezeichnet. Insbesondere bei der Überlassung von Grundstücken inkl. Inventar kommt das Pachtrecht (§§ 581 BGB ff.) zum Tragen. Die Pacht schließt das Recht zur Fruchtziehung ein, also auch die Früchte des gepachteten Grundstücks etc. zu nutzen (Sachfrüchte, Rechtsfrüchte).

Ist-Miete

Das Objekt wurde laut Eindrücken während der Nachbegehung zwischenzeitlich vermietet. Angaben zu Mietverhältnissen liegen keine vor.

Marktmiete

Wohnen

Quelle	Beschreibung	Spanne €/m ²	Miete €/m ²
GAA Herne Mietspiegel 01.2021*)	Gruppe I, Wohnungen (40-120 m ²) die bis 1948 bezugsfertig wurden	./.	5,35
	Gruppe II (modernisierte Wohnungen der Gruppe1)	./.	6,50
VALUE Marktdatenbank**)	Mietwohnung im 500-m-Umkreis zum Bewertungsobjekt, Ø Bj. 1924, Ø 99 m ² Wfl., 20 Angebote seit 01.2021	4,52 – 7,04	6,04 ± 0,88
IVD Wohnimmobilien NRW 2021	Herne, mittlere Ausstattung, Ø 70 m ² Wfl., Altbau		
	einfacher Wohnwert	./.	4,80
	mittlerer Wohnwert	./.	5,80

*) tats. Mietpreise

**) Angebotspreise nur bedingt vergleichbar

Mietansatz

Bewertungsrelevante Faktoren für den Mietansatz sind die durchschnittliche Wohnlage, der durchschnittliche Bauzustand und Ausstattungsstandard sowie der normale Zuschnitt der Mietflächen.

Für die das Bewertungsobjekt wird unter Würdigung der Lage und der objektspezifischen Eigenschaften ein marktüblich erzielbarer Ertrag als Nettokaltmiete in der Bewertung angesetzt.

Leerstandsrisiko / Vermietungsstand

Die Beurteilung von Leerstand wird in drei Kategorien unterteilt: den fluktuationsbedingten Leerstand, den strukturellen (dauerhaften) Leerstand und den funktionalen Leerstand (Revitalisierung).

Fluktuationsbedingter Leerstand bis zu einer Dauer von rd. 3 Monaten entsteht in Verbindung mit Mieterwechsel und ist als normales marktkonformes Phänomen zu beurteilen.

Struktureller Leerstand betrifft Nutzflächen, die langfristig weder zur Eigennutzung noch zur Vermietung nachgefragt werden. Die Ursache kann auf Marktgegebenheiten (Überangebot) oder auf einer wirtschaftlichen Überalterung der Gebäudekonzeption beruhen.

Als funktionaler Leerstand sind vorübergehend nicht genutzte Teilflächen in Bestandsobjekten zu klassifizieren, die in Würdigung der Marktverhältnisse und auf absehbare Sicht einer Renovierung, Modernisierung oder Umstrukturierung mit hoher Wahrscheinlichkeit zugeführt werden. Als angemessener Zeitrahmen ist in dem Zusammenhang von ca. 2 Jahren auszugehen.

=> Bewertungsobjekt

Zum Bewertungsstichtag ist die Wohnung nicht vermietet. Es besteht ein fluktuationsbedingter Leerstand. Eine Wiedervermietbarkeit wird im Rahmen eines professionellen Vermietungsmanagements in einem angemessenen Zeitraum für möglich erachtet.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Diese sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten.

Verwaltung

Hierunter fällt primär die Steuerung aller Prozesse des kaufmännischen und technischen Betriebs, der Objektbuchhaltung und ggfls. die Unterstützung bei An- und Verkaufstransaktionen.

Gemäß Ertragswertrichtlinie (EW-RL) sind Stand 2015 folgende Verwaltungskosten zur Orientierung maßgebend:

- 280 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- 335 Euro jährlich je Eigentumswohnung
- 37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Die Preisentwicklung der Verwaltungskosten stellt auf die II. Berechnungsverordnung bzw. die Wertbasis zum Stand Oktober 2001 ab. Nach der EW-RL soll zur Anpassung eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Die Werte sind danach sachverständig zu runden. Entscheidend ist die Veränderungsrate Stand Okt. gegenüber demjenigen Index für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht. Die Veränderung seit dem Bezugszeitpunkt Okt. 2001 bis zum relevanten Stichtag lt. Berechnungsmodell wird mit dem Verbraucherpreisindex des *Statistischen Bundesamtes* erfasst. Der fortgeschriebene VPI beträgt (2015 = 100):

Bezugszeitpunkt Okt. 2015 = 100,0

Bezugszeitpunkt Okt. 2021 = 110,7

Die jährlich angepassten wohnw. Verwaltungskosten (vgl. § 26 Abs. 2 II. BV) berechnen sich zum Stichtag somit wie folgt:

	Eigentumswohnung	Garageneinstellplatz
Anfangswert	335,00 €	37,00 €
x VPI / 100	1,107	1,107
= angepasste Verwaltungskosten	rd. 370 €/WE	rd. 40 €/WE

Instandhaltung

Instandhaltungsmaßnahmen dienen der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit baulicher und gebäudetechnischer Anlagen. Sie gewährleisten die Nutzbarkeit der Nutzflächen sowie den Substanz- und Werterhalt über den Zeitraum der wirtschaftlichen Lebensdauer der Immobilie. Die Instandhaltung gliedert sich in Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Die Höhe tatsächlich anfallender Instandsetzungskosten unterliegt der Eigentümerstrategie in Verbindung mit gebäude- und nutzungsabhängigen Einflüssen.

In der Ertragswertrichtlinie *EW-RL* werden Stand 2015 für Wohnimmobilien altersübergreifend 11,00 €/m² p.a. als Berechnungsgrundlage benannt. Für Garagen und Einstellplätze werden gem. *EW-RL* 83 €/St. p.a. als ausreichend angesehen.

Bezugszeitpunkt Okt. 2015 = 100,0

Bezugszeitpunkt Okt. 2021 = 110,7

Die Instandhaltungskosten (vgl. § 28 II. BV) berechnen sich zum Stichtag wie folgt:

	Wohnung	Garageneinstellplatz
Anfangswert	11,00 €/m ²	83,00 €
x VPI / 100	1,107	1,107
= angepasste Instandhaltungskosten	rd. 12 €/m²	rd. 92 €/St.

Mietausfallwagnis

Es handelt sich um eine kalkulatorische Berechnungsgröße zur Würdigung von potenziellen Ertragsminderungen infolge Zahlungsrückstand, Mieterwechsel und temporärem Leerstand.

Als Modellwert dienen die Richtwerte gemäß Ertragswertrichtlinie *EW-RL* Anlage 1, d.h. 2% bei Wohngrundstücken und 4% der Nettokaltmiete bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung (Geschäftsgrundstücke).

Sachverständige Bemessung BWK-Ansatz

Die angesetzten Bewirtschaftungskosten entsprechen den Modellvorgaben der *EW-RL*. Es liegen für die einzelnen Kostenparameter keine besonderen Umstände vor, die einen erhöhten Ansatz erfordern.

Liegenschaftszinssatz-Spanne

Liegenschaftszinssätze (LZS) werden vom Gutachterausschuss unter Verwendung wesentlicher Modellparameter sowie auf der Grundlage geeigneter Reinerträge und entsprechender, gegebenenfalls um die Werteinflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigter Kaufpreise abgeleitet.

Es handelt sich im Ergebnis um einen Risikogradmesser, der die zum Stichtag am Markt bestehenden Erwartungen und Unsicherheiten in Bezug auf die Immobilie (Chance-Risiko-Verhältnis) abgebildet, insbesondere mögliche Veränderungen der Ertragssituation oder des Wertpotenzials.

Quelle	Nutzung	Liegenschaftszinssatz %
GMB Herne 2022	Wohnungseigentum, BJ. bis 1945	0,2 – 7,5 (Ø 2,7)
Fachliteratur (bundesweit)	Eigentumswohnung	1,5 – 4,5

Der Gutachterausschuss Herne hat für den Teilmarkt Eigentumswohnungen mittels statistischer Auswertungsmethode eine Formel für die Berechnung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes abgeleitet.

Regressionsformel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes:

$$2,88 + 0,9157 \cdot (\text{Ausstattungs-klasse} - 5) + 0,02111 \cdot (\text{Anzahl der WE im Gebäude} - 14)$$

Daten Bewertungsobjekt:

Baujahr: 1915
 Ausstattungs-klasse: 5
 Anzahl WE im Gebäude: 9

Rechnerisch ermittelter durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2,77 %.

Aufgrund der Lage und der Objektcharakteristik wird ein Liegenschaftszinssatz von 3 % für das Bewertungsobjekt für angemessen erachtet.

Ansatz Liegenschaftszinssatz

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz weist eine Abhängigkeit zu Parametern auf, die im Objekt mit seinen Merkmalen und in den sonstigen Rahmenfaktoren begründet sind. Dies sind insbesondere die durchschnittliche Infrastruktur, der mäßige Zustand des Gesamtobjektes, das geringe Parkplatzangebot, die Lage im DG und die Nachfragesituation am Immobilieninvestmentmarkt.

In der Zeitreihe zeigt sich eine sinkende Tendenz des Liegenschaftszinssatzes in den letzten Jahren.

Liegenschaftszinssatz-Ansatz

Der gutachterlich angesetzte Liegenschaftszinssatz (LZS) weist eine Abhängigkeit zu wesentlichen Parametern auf, die im Objekt mit seinen Merkmalen und in den sonstigen Rahmenfaktoren begründet sind. Es wird hierbei auf das durchschnittliche Marktgeschehen abgestellt, der LZS ist somit kein Maß für die Attraktivität einer Objektinvestition aus Sicht des einzelnen Investors.

Relevante Einflussfaktoren	Chance + / Risiko - / neutral o
Mikrostandort / Umfeld (Adresse, Lageentwicklung)	o
Ertrag/Mietansatz (ortsüblich)	o
Gebäudeattraktivität (Konzeption, Nutzungspotenzial)	o
Prognose regionaler Immobilienmarkt (Wirtschaftslage, Konjunkturzyklus)	-
örtliche Marktsituation (akt. Preisniveau, Angebot/Nachfrage)	o

13 VERGLEICHSWERT (MARKTWERT)

Objekt	Einh.	WNfl.	EUR/m ² (Stk.) - Werte					Marktwert
	Stk.	m ²	Kaufpreis	Vergleichspreise von	bis	Mittel	angemessen	EUR
Wohnung Nr. 9	1	104,00		490	2.760	1.625	1.100	114.400
Garage Nr. 17	1			5.500	6.500	6.000	6.000	6.000
Außenstellplatz Nr. 18	1					2.000	2.000	2.000

Spannenwerte lt. Marktdatenresearch; Stand 05/2022

Vergleichswert	122.400
-----------------------	----------------

Erläuterungen zum Vergleichswert

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor.

Marktdaten, Vergleichswerte

Vergleichspreise von Liegenschaften, welche hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen, liegen in einem ausreichenden Umfang vor.

I. Marktübliche Vergleichswerte

Eigentumswohnungen - Vergleichswerte			
Quelle	Beschreibung	Spanne €/m ²	Ø Preis €/m ²
Gutachterausschuss Herne, GMB 2022	ETW, Bj. bis 1945, 25 – 128 m ² Wfl. (Ø 65 m ² Wfl.)	490 – 2.147	1.147
VALUE Marktdatenbank**)	ETW im 1km-Umkreis zum Bewertungsobjekt, Ø Bj. 1950, Ø 108 m ² Wfl., 26 Angebote seit 01.2021	1.090 – 2.760	1.732 ± 497
IVD Preisspiegel NRW	ETW in Herne, Bestand, Ø 80 m ² Wfl., mittlerer Wohnwert	./.	2.000

*) tats. Kaufpreise

**) Angebotspreise nur bedingt vergleichbar

II. Wertansatz

Als marktüblicher Ausgangswert werden 1.100 €/m² Wfl. zugrunde gelegt.

Mit Blick auf die Objekteigenschaften im Besonderen die Lage innerhalb des Gebäudes, die Grundrissgestaltung, die Wertvorteile aus der Teilungserklärung und die gegenwärtige Marktlage (Kap. Regionaler Markt) wird zur Ableitung des Verkehrswertes eine Marktanpassung von +10% auf den vorläufig ermittelten Vergleichswert (ohne Sondernutzungsrechte Garage und Stellplatz) vorgenommen. Der Zuschlag in Höhe von 10.700 € wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Der Verkehrswert ergibt sich somit im Endergebnis zu rd. 1.200 €/m² Wfl.; er liegt innerhalb der Spanne der recherchierten Vergleichswerte und rd. 6 % oberhalb des vom GAA veröffentlichten Mittelwertes. Für das Sondernutzungsrecht der Garage wird ein Wertansatz von 6.000 € für angemessen erachtet, hierbei ist ein zum einen ein geringfügiger Abschlag zum Teileigentum berücksichtigt, welcher in der Tatsache begründet ist, dass das Grundstück sich im Gemeinschaftseigentum befindet. Aufgrund der relativ großen Nachfrage nach Garagen und Stellplätze wäre ein höherer Abschlag zum Teileigentum nicht angemessen. Für das Sondernutzungsrecht des Außenstellplatzes werden 2.000 € für angemessen erachtet,

Das Wertermittlungsergebnis steht in hinreichender Korrelation zum Marktniveau und zeigt keine erläuterungsbedürftige Auffälligkeit.

III. Ergebnisplausibilität

Vergleichsfaktoren

Der regionale Gutachterausschuss veröffentlicht folgende Vergleichsfaktoren:

Die Vergleichsfaktoren des GAA basieren auf folgendem Modell:

$$\begin{aligned} \text{KP/QM} &= 1.323 \text{ €/m}^2 \\ &+ 2,8630 * (\text{tatsächliches Baujahr} - 1960) \\ &- 184,056 * (\text{Ausstattungs-klasse} - 5) \\ &- 52,993 * (\text{Wohnlage} - 5) \\ &+ 3,512 * (\text{Wohnfläche WE} - 75) \end{aligned}$$

Unter Berücksichtigung der Parameter des Bewertungsobjekts (Bj. 1915, Ausstattungs-klasse 5, Wohnlagen-kategorie mittel bzw. 5 und 104 m² Wfl.) ergibt sich ein durchschnittlicher Vergleichsfaktor (Ausgangswert) von rd. 1.300 €/m² Wohnfläche.

14 OBJEKTEIGENSCHAFTEN

Positive Objekteigenschaften / Chancen

- Tageslichtbad
- keine Durchgangszimmer

Negative Objekteigenschaften / Risiken

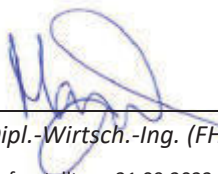
- teilweise Räume außerhalb der Wohnung
- keine Dachterrasse

15 ERGEBNISÜBERSICHT

Verkehrswert (EUR)

Werte	Bodenwert		43.184
	Ertragswert		152.060
	Vergleichswert		122.400
Zuschläge	Wertvorteil aus Regelung in Teilungserklärung	8,74%	10.700
Abschläge	Anteilige Instandsetzungskosten	4,50%	5.500
	Historische Vornutzung des Grundstücks (Altlasten)	2,00%	2.448
Lasten			
Verkehrswert	Ableitung vom Vergleichswert		125.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNfl.		1.200
	x-fache Jahresmiete		15,00
	RoE Wohnen / Gewerbe		100 / 0
	Bruttorendite (RoE/x)		6,66%
	Nettorendite (ReE/x)		5,07%
Mietfläche	Wohnfläche		104m²
Ertrag	Jahresrohertrag		8.328
	Jahresreinertrag		6.340
Liegenschafts- zinssatz	Wohnen		3,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen		23,87%

geprüft:



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Eva Majdaniuk
 Aufgestellt am 21.09.2022

Sachverständige(r):



Dipl.-SV (DIA) Keiluweit Holger
 CIS HypZert (F)

16 ANLAGENVERZEICHNIS

Grundbuchauszug

Übersichtskarte Falk

Regionalkarte Falk

Liegenschaftskarte

Behördliche Sammelauskunft

17 FOTODOKUMENTATION

Ansicht Westseite Vorderfront



Rückansicht östliche Ausrichtung



Umgebungsansicht



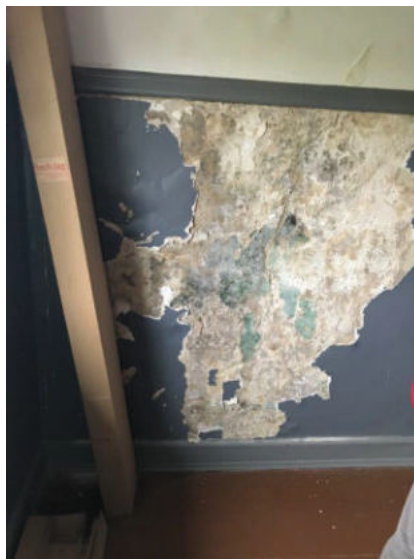
Garagenhof



Treppenhaus



Putz-/Feuchtigkeitsschäden



Individualzimmer exemplarisch



Individualzimmer exemplarisch



Küche



Badezimmer



Feuchtigkeitsschäden (Durchgangsraum)



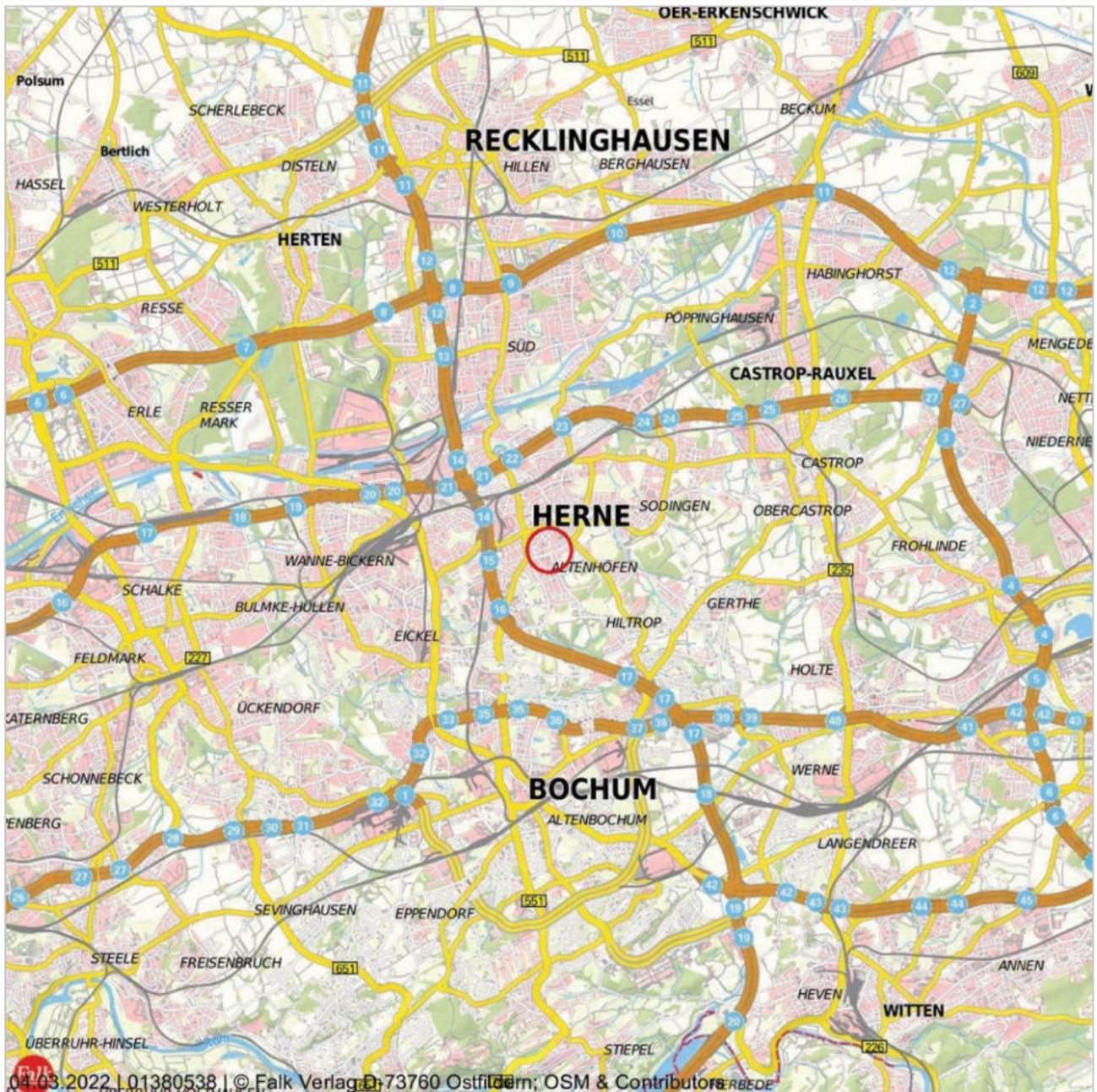
Amtsgericht Herne

Grundbuch von Herne

Blatt 24971

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für Carlos Antonio Viaud, geboren 20.09.1977. Bezug: Bewilligung vom 15.08.2014 (UR-Nr. 576/2014, Notar Thomas Mülheim an der Ruhr). Eingetragen am 03.09.2014. Zobel
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne, 10 K Eingetragen am 29.01.2019. Pilkewicz
3	1	Die Wiederversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne, 10 K Eingetragen am 06.01.2022. Reimler

letzte Änderung 06.01.2022 · Amtlicher Ausdruck vom 06.01.2022 · Seite 7 von 12



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



0

15.000 m

Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 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: 2018



Maßstab (im Papierdruck): 1:15.000
Ausdehnung: 2.550 m x 2.550 m



0

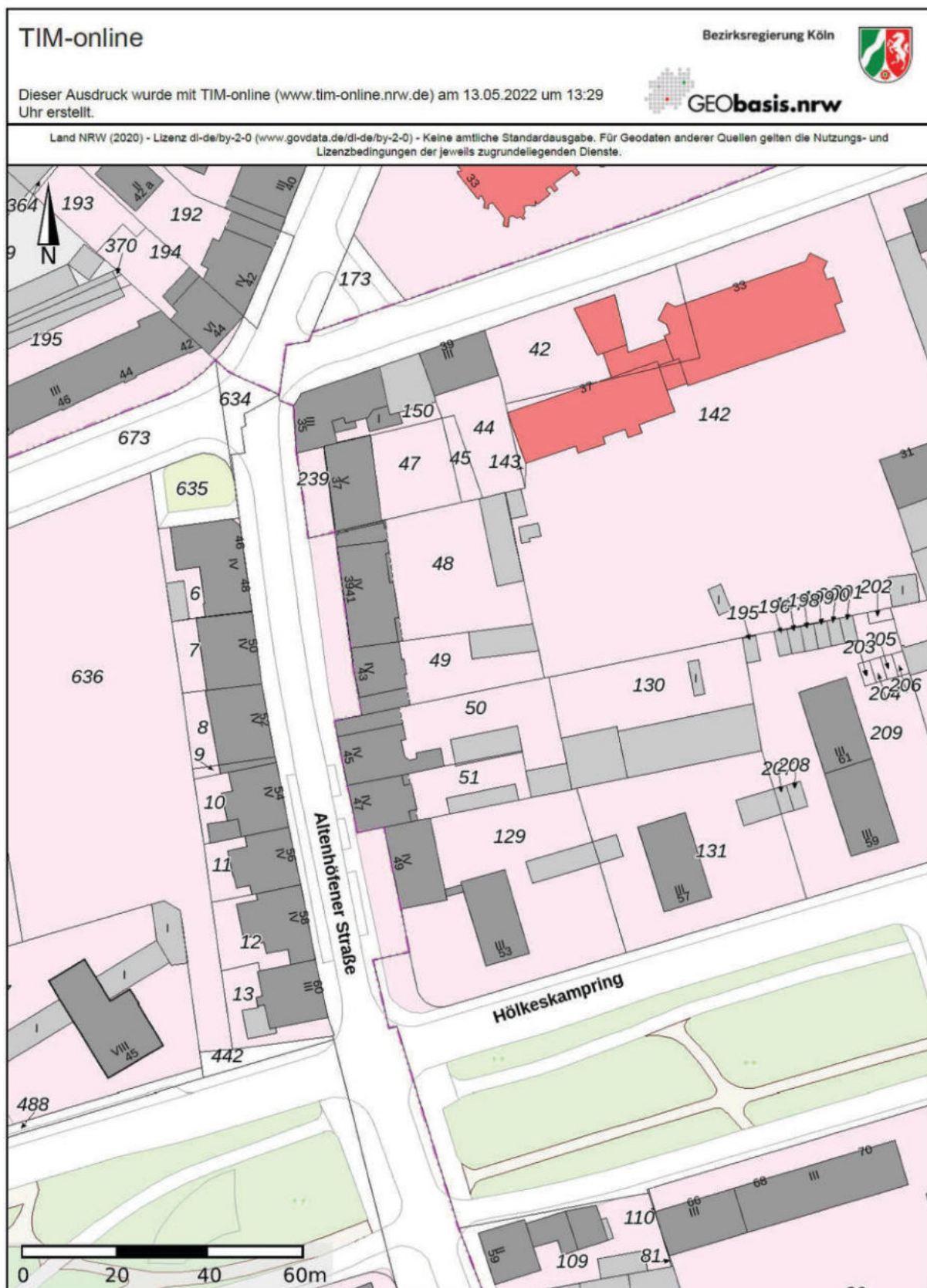
1.500 m

Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen, die Topographie sowie die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:15.000 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: 2018



Amtsgericht Herne		Grundbuch von Herne	Blatt 24971	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für Carlos Antonio Viaud, geboren am 20.09.1977. Bezug: Bewilligung vom 15.08.2014 (UR-Nr. 576/2014, Notar Thomas Bolley, Mülheim an der Ruhr). Eingetragen am 03.09.2014. Zobel		
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne, 10 K 8/2019). Eingetragen am 29.01.2019. Pilkewicz		
3	1	Die Wiederversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne, 10 K 033/2021). Eingetragen am 06.01.2022. Reimler		

Herne Herne 24971 · letzte Änderung 06.01.2022 · Abdruck vom 09.06.2022 · Seite 6/11

Bezirksregierung
Arnsberg



EWGEGANGEN AM 24. APR. 2019

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

TÜV SÜD ImmoWert GmbH
Frau Nicole Stumm
Girardetstr. 1-5
45131 Essen

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Datum: 15. April 2019
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65 74 2-2019-899
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Baumann
guido.baumann@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3589
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

**Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensge-
fährdung**

Verkehrswertgutachten: Altenhöfener Str. 45 in Herne
Gemarkung: Herne, Flur: 29, Flurstück 50

Ihr Schreiben vom 04.04.2019

Sehr geehrte Frau Stumm,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle und Ei-
senstein verliehenen Bergwerksfeld „Shamrock 1“ sowie über einem inzwi-
schen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Shamrock 1“ ist die E.ON SE (An-
schrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen).

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg
Telefon: 02931 82-0

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 Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 8835 1
BIC: WELADED0

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es
sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grund-
eigentümer 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 genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

Bezirksregierung
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 2 von 3

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die 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.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

In diesem Bereich ist bis in die 1950er Jahre Steinkohle im Tiefbau (Tiefe größer als 100 m) abgebaut worden. Beim Abbau von Steinkohle im Tiefbau sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens nach fünf Jahren abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Shamrock-Gas“ liegt.

Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

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.

Bezirksregierung
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 3 von 3

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:

(Baumann)


Stadt Herne

Mit Grün. Mit Wasser. Mit Ideen.

EINGEGANGEN AM 18. APR. 2019

Der Oberbürgermeister

 TÜV SÜD ImmoWert GmbH
 z. Hd. Herrn Holger Kalluweit
 Giradetstraße 1 - 5
 45131 Essen

 Fachbereich
 Vermessung und Kataster
 Team Bodenverkehr

 Technisches Rathaus
 Langekampstraße 38
 44652 Herne

 Zimmer: B.213 / B.205
 Auskunft erteilen:
 Herr Schmid / Frau Schmidt

 Telefon: 0 23 23 / 16 - 46 50 / - 46 49
 Telefax: 0 23 23 / 16 - 12 33 46 50

E-Mail: sammelanfrage@herne.de

 Internet: www.sammelanfrage.herne.de
 www.herne.de

 Ihr Schreiben vom
 04.04.2019

 Ihr Zeichen
 010 K 008/19

 Mein Zeichen
 52/2-SPM-14/19

 Tag
 17.04.2019

Auskunftersuchen zu Stadtplanungsmaßnahmen

 Grundstück in Herne, **Altenhöfener Straße 45**

 Gemarkung: **Herne**

 Flur: **29**

 Flurstück: **50**

Zu Ihrem Antrag / Ihrer Anfrage wird wie folgt Stellung genommen:

1. Das Gebäude ist nicht gem. § 3 DSchG NRW in die Denkmalliste der Stadt Herne eingetragen. Das Objekt liegt nicht in einem Denkmalbereich. Umgebungsschutz besteht nicht.
2. Der seit dem 03.05.2010 wirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) übernimmt für seinen Geltungsbereich gleichzeitig die Funktion des vorbereitenden Bauleitplans und des Regionalplans. Das Grundstück wird im RFNP bauleitplanerisch als Wohnbaufläche (W) dargestellt und regionalplanerisch gleichzeitig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.
3. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans bzw. Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt nicht vor.

Eine Satzung über eine Veränderungssperre besteht nicht.

Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB erfolgt gemäß § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.

Die am 04.01.1927 förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie ist zu beachten. Sie ist der beigelegten Kopie des Fluchtlinienplanes zu entnehmen.

Das Grundstück ist nicht Teil einer Erhaltungssatzung und es besteht kein Milieuschutz.

4. Das Objekt liegt weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich.

 Bankverbindung:
 Herne Sparkasse
 IBAN: DE69432500300001000223
 BIC: WELADED1HRN



Stadt Herne
Mit Grün. Mit Wasser. Miteinander.

- 2 -

5. Es liegen keine aktuellen bauordnungsrechtlichen Vorgänge vor. Mängel sind nicht bekannt.
6. Für das Grundstück sind im Baulastenverzeichnis der Stadt keine Eintragungen vorhanden.
7. Das o. g. Grundstück liegt an der fertiggestellten Erschließungsanlage Altenhöfener Straße. Erschließungskosten nach dem BauGB fallen hier nicht mehr an. Beiträge nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG NW) bleiben davon unberührt. Zurzeit liegen mir keine Meldungen über Straßenausbaumaßnahmen in der Altenhöfener Straße in diesem Bereich vor.

Die Altenhöfener Straße ist öffentlich nach § 60 StrWG NRW.

Zum Zeitpunkt der Anfrage sind keine Straßenplanungen in Bearbeitung bzw. absehbar.

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.
8. Für das in Rede stehende Grundstück existieren die Eintragungen "KGK 2490 Schreinerei" und "KGK 2650 Autoreparaturwerkstatt" im Altlastenkataster/-verzeichnis der Stadt Herne.

Im Auftrag



(Schmid)
Dipl.-Ing.