



Dipl.-Ing. Frank Drews
Immobilienbewertung

b.v.s
Sachverständige

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



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Arnsberg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für die

Eigentumswohnung Nr. 3 nebst Kellerraum in 44629 Bochum, Jobststr. 8



Auftraggeber

Amtsgericht Herne
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Verkehrswertermittlung

Dipl.-Ing. Frank Drews
Wasserstraße 165
44799 Bochum

Telefon: 0234 9731 350

Telefax: 0234 9731 352

Internet: www.ing-drews.de

E-Mail: wert@ing-drews.de

Datum: 28.07.2024

AZ: 10 K 035/23

Az. SV: 0006-24



Verkehrswertermittlung
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Herne, Blatt 20472 eingetragenen **1.155/10.000 Mit-eigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44629 Herne, Jobststr. 8, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im 1. OG nebst Kellerraum**

Der **Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 10.06.2024 ermittelt mit rd.

65.000,- €.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.5	Besondere Bauteile	15
3.3	Außenanlagen	15
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	15
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im 1. OG	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	15
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.4.2.1	Räume	15
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	16
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	16
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	17
3.7	Beurteilung des Grundstücksmarkts	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten.....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	19
4.4	Bodenwertermittlung.....	19
4.4.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	20
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	21



4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	21
4.5	Vergleichswertermittlung	22
4.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts	22
4.5.2	Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts	23
4.5.3	Vergleichswert	25
4.6	Ertragswertermittlung.....	26
4.6.1	Ertragswertberechnung	26
4.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
4.7	Verkehrswert.....	30
4.8	Wertermittlungsergebnisse	31
5	Anlagen	32
5.1	Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000.....	32
5.2	Anlage 2 Fotoübersichtsplan	33
5.3	Anlage 3 Fotos.....	34
5.4	Anlage 4 Pläne und Schnitte	47
5.5	Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation	49
5.6	Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	49
5.7	Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster	49
5.8	Anlage 8 Ausstattungsklassen.....	49
5.9	Anlage 9 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne	49
5.10	Anlage 10 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen	49



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	44629 Herne, Jobstr. 8
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Herne, Blatt 20472, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Baukau, Flur 7, Flurstücke 223 (368 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Herne Friederich-Ebert-Platz 1 44623 Herne
Eigentümer:	Auf die Angabe des Eigentümers wird aus datenschutzrechtlichen Gründen verzichtet.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritte können aus dem Gutachten keine Ansprüche gegen den Sachverständigen ableiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
--------------------------------	--

Wertermittlungsstichtag:	10.06.2024
Qualitätsstichtag:	10.06.2024, entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	10.06.2024, ab 9.00 Uhr



Umfang der Besichtigung etc.

Der Sachverständige konnte beim Ortstermin folgende Bereiche in Augenschein nehmen:

- sämtliche Räume der Wohnung Nr. 3;
- das Treppenhaus vom Keller- bis zum Dachgeschoss;
- Kellergang, einen Kellerraum (links hinten);
- Außenbereiche des Gesamtobjekts (die Rückseite nur von einer Zufahrt aus).

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Für die nicht besichtigten Bereiche und Räume wird für die Verkehrswertermittlung ein normaler Zustand angenommen.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Ö., Herr Drews

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Kopie der Teilungserklärung; Pläne zur Wohnung;
- Grundbuch vom 13.11.2023.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 14.02.2024;
- Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation (16.02.2024), zu Baulasten (08.04.2024), Denkmalschutz (25.03.2024);
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht (22.02.2024), Auskunft aus dem Altlastenkataster (28.03.2024);
- Mietspiegel Herne, Vergleichsmieten aus dem Internet und der Tageszeitung;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht Stadt Herne 2024;
- Informationen zur Bodenordnung (22.03.2024) und zur Wohnungsbindung (11.04.2024);
- Mitteilung der WEG-Verwaltung (26.06.2024)
- Auskunft über die Bergbaulichen Verhältnisse (06.05.2024)
- Die Recherchen zum Grundstück wurden am 28.06.2024 beendet.



Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch der Mitarbeiterin Frau S. wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Entwurf der Anlagen.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Dieses Gutachten wird für eine Zwangsversteigerung erstellt.

Laut Informationen der Bauakte wurde ca. 1928 ein unterkellertes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück errichtet. Das Dachgeschoss des Gebäudes ist ausgebaut. Zur Wohnanlage gehören insgesamt 8 Wohneinheiten und ein Teileigentum.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 3 befindet sich im 1. Obergeschoss, rechts. Die Wohnung ist aufgeteilt in Wohnraum, Küche, Schlafrum, Diele, Abstellkammer, Bad (vgl. Anlage 4). Die Wohnfläche der Wohnung beträgt rund 60 m². Diese Angabe wurde überschlägig überprüft und ist plausibel. Gemäß Angabe des Eigentümers betrug die Nettokaltmiete rd. 7 €/m² (gezahlt durch die ARGE).

Die im vorliegenden Verkehrswertgutachten berücksichtigten Bauschäden wurden bei der Wertermittlung in dem Umfang angesetzt, wie sie bei der Ortsbesichtigung feststellbar waren. Eine vertiefte Untersuchung von Bauschäden in der Ausgestaltung eines Bauschadensgutachtens hat nicht stattgefunden. Grundsätzlich erfolgt die Berücksichtigung pauschal gemäß äußerer in Augenscheinnahme. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war die Wohnung nicht vermietet.

Gemäß Mitteilung des Amtes für Wohnungswesen besteht für die Wohnung keine Wohnungsbindung.

Die WEG-Verwaltung teilte zum 30.04.2024 mit, dass für die Eigentümergemeinschaft eine Instandhaltungsrücklage vorhanden ist (rd. 24.850 €). Die Hausgeldzahlungen für 4 Wohnungen betragen 780 € monatlich. Zusätzliche Einnahmen der Eigentümergemeinschaft sind nicht vorhanden. Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen seien für die nahe Zukunft nicht geplant. Es bestehen Zahlungsrückstände seitens des Eigentümers.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Herne (ca. 160.000 Einwohner);
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (Entfernungen entnommen aus Stadtatlas Großraum Rhein-Ruhr M 1: 20.000)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund, Essen, Gelsenkirchen (ca. 7,9 – 17,9 km entfernt, Luftlinie) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf <u>Bundesstraßen:</u> B226 (ca. 4,1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 42 AS Herne-Baukau (ca. 0,9 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Herne Bf (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1, km; Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 0,7 km ent- fernt; Schulen und Ärzte sind ca. 1-2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,9 km entfernt; Naherholung in unmittelbarer Nähe; Einfache bis mittlere Wohnlage.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 3- bis 4-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durchschnittlich (durch Verkehr)
Topografie:	eben



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form (vgl. Anlage 1):	<u>Straßenfront:</u> ca. 13 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 29 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 368 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> Rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen/-möglichkeiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Kabelanschluss im KG vorhanden; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Beidseitige Grenzbebauung des Wohngebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Stadt Herne vom 28.03.2024 liegen im Altlastenkataster der Stadt Herne Eintragungen vor:

- Wäscherei und chemische Reinigung
- Handel mit Kraftfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 3,5 t oder weniger

Weitere Informationen liegen nicht vor.

Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
------------	--



sungen wurden nicht angestellt. Insbesondere wurde keine Abfrage zu bergbaulichen Verhältnissen und Bergschadensgefährdung vorgenommen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 13.11.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Herne, Blatt 20472, keine Eintragung.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Zur Situation der Bodenordnung wurde der Bochumer Umlegungsausschuss am 22.03.2024 fernmündlich befragt. Demnach ist das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Über die Ergebnisse meiner Recherchen hinaus sind weitere Rechte und Lasten am Grundstück nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten wären ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(vgl. Anlage 6)

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.04.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Laut Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Herne vom 25.03.2024 besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.



2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Eine parzellenscharfe Grenzziehung ist aufgrund des Maßstabes (1: 50.000) des RFNP nicht interpretierbar.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Die Bauakte wurde eingesehen am 10.03.2024.

Bei dieser Wertermittlung wurde die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen soweit möglich geprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: (vgl. Anlage 5)

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei. KAG-Beiträge bleiben davon unberührt und können jederzeit anfallen (16.02.2024).

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich 3 Garagenplätze.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins stand das Objekt Wohnung Nr. 3 leer.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeobachtung und Informationen aus der Bauakte.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen bezüglich des Baugrundes, unterirdischer Anlagen und Leitungen wurden nicht durchgeführt.

Kostenkalkulationen zur Beseitigung von Schäden oder Sanierungsaufwendungen werden zunächst für die vorherrschende Ausstattungsqualität vorgenommen. Qualitative Verbesserungen, die u.U. auf der Grundlage von bestehenden Verordnungen und Gesetzen für Bauteile erforderlich werden, sind regelmäßig nicht berücksichtigt. Annahmen für Schadstoffsanierungen erfolgen nur nach einer Inaugenscheinnahme und unter Annahme baujahrestypischer Baustoffverwendung. Sämtliche Berechnungen hierzu erfolgen überschlägig zu Wertermittlungszwecken. Gesonderte Boden- oder Bauteiluntersuchungen werden zur genaueren Kostenquantifizierung empfohlen.

Die Baubeschreibungen erfolgen gemäß Auftraggeberangaben oder per Inaugenscheinnahme. Detaillierte Überprüfungen zu den Angaben in der Baubeschreibung erfolgen regelmäßig nicht. Baumängel und -schäden sind ebenfalls per Inaugenscheinnahme erfasst worden. Bauteilöffnungen wurden nicht durchgeführt.

Hinter Wandverkleidungen und ggf. hinter Möbel war u.U. nur eingeschränkt oder gar nicht einzusehen. Für nicht eingesehene Bereiche wird ein normaler Zustand unterstellt.



3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus;
4-geschossig;
unterkellert;
Dachgeschoss ausgebaut;

Baujahr: 1928 (gemäß Angaben aus der Bauakte)

Modernisierung:

- Gaszentralheizung 2020 als Lieferungsvertrag
- Duschtasse in der Wohnung Nr. 3 erneuert
- Treppenhaus saniert, Hauseingangstür erneuert 2020
- Fenster Kunststoff 1980er Jahre, tlw. augenscheinlich etwas jünger

Energieeffizienz: Ein Energieausweis lag nicht vor.

Außenansicht: Verputzt und gestrichen.

3.2.2 Nutzungseinheiten

- vgl. Anlage 4

Kellergeschoss (KG):

Kellergang, Heizungskeller, Wasch- und Trockenkeller, Kellerabteile der Wohnungen

Erdgeschoss (EG) bis Dachgeschoss (DG):

1 bis 2 Wohneinheiten pro Geschoss

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Keller: Beton, Mauerwerk

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk gemäß Inaugenscheinnahme ca. 40cm stark



Innenwände:	Mauerwerk überwiegend
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststein <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Stahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Briefkastenanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach (Annahme des Sachverständigen) <u>Dachform:</u> Mansarddach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung	
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, Stand 1980er Jahre
Heizung:	Gaszentralheizung von 2020
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)



3.2.5 Besondere Bauteile

besondere Bauteile:	Erker, Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Geringfügig Instandhaltungsbedarf
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im 1. OG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 3 im 1. OG rechts.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 60 m ² ; die Wohnfläche wurde auf Plausibilität überprüft.
Raumaufteilung/Orientierung (vgl. Anlage 4):	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> Küche, Abstellkammer, Bad, Diele, Schlafraum, Wohnraum, 1 Kellerraum.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Räume

Bodenbeläge:	Fliesen in Bad, Laminat einfacher Qualität in den Wohnräumen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, einfachen Tapeten,



Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung 1980er Jahre;
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, Holzwerkstoff,
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; Einfache Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend; Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungstau.
3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	
Sondernutzungsrechte:	Es sind gemäß Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an einer Gartenflächen anderen Wohnungseigentumen zugeteilt.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Instandhaltungsrücklage:	Vorhandene Instandhaltungsrücklage. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage betrug zum 30.04.2024 rd. 24.850 €.



3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem befriedigenden Zustand.

3.7 Beurteilung des Grundstücksmarkts

Situation des Grundstücksmarkts: Die Gesamtanzahl der Kaufverträge für Eigentumswohnungen in Herne ist 2023 gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken (-20%). Die Baulandpreise haben in den letzten Jahren zugelegt.

Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen war unterschiedlich. Die Kaufpreise waren durchschnittlich niedriger als im Vorjahr. Der Durchschnittswert der Baujahre bis 1945 betrug rd. 1.461 €/m² Wohnfläche. Die Bandbreite betrug 340 € bis 3.162 €.

Situation des Bewertungsobjekts: Bezüglich Lage und Zustand des Grundstücks sowie der Situation auf dem Grundstücksmarkt wird die Wiederverkaufsmöglichkeit als gut eingeschätzt.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.155/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44629 Herne, Jobststr. 8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Keller zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Herne	20472	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Baukau	7	223	368 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

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

Unterstützend kann zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertragsverfahren (§ 27 ImmoWertV) herangezogen werden.

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

Da geeignete Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen, werden nachfolgend das Vergleichswertverfahren und stützend dazu das Ertragswertverfahren für die Bewertung verwendet.

Bodenwertermittlung: Der Bodenwert wird im Bereich des Bewertungsobjekts üblicherweise aus geeigneten Bodenrichtwerten abgeleitet. Dazu wird das Vergleichsfaktorverfahren als modifiziertes Vergleichswertverfahren angewendet. Über entsprechende Umrechnungsfaktoren wird der Bodenrichtwert damit an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.



4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **190,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,1
Anzahl der Vollgeschosse	=	2-4
Grundstückstiefe	=	40 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.06.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,8
Anzahl der Vollgeschosse	=	4
Grundstücksfläche	=	368 m ²
Grundstückstiefe	=	28 m

Der Bodenrichtwert wurde der Bodenrichtwertkarte 2024 entnommen und hinsichtlich seiner Größenordnung und Verwendbarkeit für das Bewertungsobjekt überprüft und für plausibel befunden.



4.4.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 190,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.01.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	190,00 €/m ²	
GFZ	1,1	1,8	× 1,30	E3
Fläche (m ²)		368	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E4
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E5
Vollgeschoss	2-4	4	× 1,00	E6
Tiefe (m)	40	28	× 1,00	E7
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	247,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	247,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	247,00 €/m²	
Fläche	×	368 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	90.896,00 € rd. 90.896,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 insgesamt **90.896,00 €**.



4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf den Stichtag des Bodenrichtwerts. Veränderung des Grundstücksmarkts, die sich seitdem ergeben haben werden unter besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale als Anpassung an die Grundstücksmarktsituation berücksichtigt.

E3

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in der WertR, Anlage 11 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E4

Die Entwicklungsstufe des Bewertungsgrundstücks entspricht faktisch der Entwicklungsstufe des Bodenrichtwertgrundstücks.

E5

Die Nutzung des zu bewertenden Grundstücks entspricht hinreichend der Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks.

E6

Die Anzahl der Vollgeschosse des Bewertungsobjekts entspricht der Vollgeschossanzahl des Bodenrichtwertgrundstücks.

E7

Eine bessere Grundstücksausnutzung wurde bereits mit der GFZ-Umrechnung (E3) berücksichtigt.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1.155/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	90.896,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	90.896,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	×× 1.155/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	10.498,49 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 10.498,49 € rd. 10.500,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 **10.500,00 €**.



4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

- Die Erläuterungen zu den Wertansätzen folgen auf der nächsten Seite.

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Richtwerts (RW) auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Richtwerts ()	= 1.310,00 €/m ²	
im RW nicht enthaltene Abgaben	+ 0,00 €/m ²	
im RW enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier Richtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.310,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Richtwerts				
	Richtwert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.01.2024	x' 1,00	Vgl. boG Markt- anpassung an Stich- tag
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x' 1,00	
Geschosslage	1. OG	1. OG	x' 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	x' 1,00	
Ausstattung	mittel	einfach/mittel	x' 0,95	
Wohnfläche [m ²]	65	60	x' 1,00	
Modernisierungsgrad	3	2	x' 0,95	Schätzwert
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	x' 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	x' 1,00	
Baujahr	1959	1928	x' 1,03	
Anzahl der Ge- schosse	3	4	x' 0,95	
angepasster abgabenfreier Richtwert			= 1.156,86 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-- 0,00 €/m ²	
insgesamt			-- 0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis			= 1.156,86 €/m²	



4.5.2 Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Immobilienrichtwertzone. Sie wurden aus 1424 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1310,- €/m² betragen.

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizienten

Anzahl der Vollgeschosse:

Vollgeschosse	Umrechnungskoeffizient
1-3	1,000
4-6	0,949
7 und mehr	0,906

Gebäudeausstattung:

Bei der Auswertung des Wohnungseigentums wurden für die Einteilung der Gebäudeausstattung die nachfolgenden Ausstattungskriterien der Kaufpreisauswertung zugrunde gelegt. (Siehe hierzu Ziffer 8.1 auf Seite 67)

1 = stark gehoben 4 = mittel – gehoben 7 = einfach
2 = gehoben - stark gehoben 5 = mittel 8 = einfach - einfachst
3 = gehoben 6 = einfach – mittel 9 = einfachst

Gebäudeausstattung	Umrechnungskoeffizient
1 - 2	1,584
3	1,384
4	1,183
5	1,000
6	0,900
7 - 9	0,633

Gebäudeart:

Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient
Zwei-/Dreifamilienhaus	1,145
Mehrfamilienhaus	1,000

Es werden keine Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhäuser angegeben, da diese nicht dem Charakter von Wohnungseigentum entsprechen.

Für Apartments in Altenheimen und Seniorenresidenzen ist ein Aufschlag von 63,5 % vorzunehmen. Die zugrundeliegende Ableitung der Werte für Apartments in Altenheimen und Seniorenresidenzen basieren auf Kauffällen in wenigen Objekten, sodass sich diese sehr ähneln.

1 - Wanne	1,00
2 - Eickel	1,02
3 - Herne	1,00
4 - Herne Süd	1,05
5 - Horsthausen	0,91
6 - Sodingen	1,08

Wohnlage:

Bei der Auswertung des Wohnungseigentums wurden für die Einteilung der Wohnlagen die nachfolgenden Kriterien der Kaufpreisauswertung zugrunde gelegt. Hierbei wurden den einzelnen Wohnlagen die Zahlen von 1 – 8 zugeordnet. (Siehe hierzu Ziffer 8.2 auf Seite 68)

1 = sehr gut 3 = gut 5 = mittel 7 = einfach
2 = gut-sehr gut 4 = mittel-gut 6 = mittel-einfach 8 = sehr einfach

Wohnlage	Umrechnungskoeffizient
1 - 3	1,073
4 - 5	1,000



Jahrgang:

Jahr	Umrechnungskoeffizient
2017	0,659
2018	0,754
2019	0,773
2020	0,906
2021	1,014
2022	1,058
2023	1,000

Wohnfläche:

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Wohnfläche (m²)	Umrechnungskoeffizient
0-49	1,011
50-80	1,000
81-100	1,082
Größer 100	1,032

Mietsituation:

Vermietungssituation	Umrechnungskoeffizient
vermietet	0,938
unvermietet	1,000

Balkon:

Balkon	Umrechnungskoeffizient
vorhanden	1,000
nicht vorhanden	0,953

Baujahr:

Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaupjahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzunehmen. Durch Interpolation werden Umrechnungskoeffizienten für jedes Baujahr zwischen 1948 und 2010 ermittelt. Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Baujahr	Umrechnungskoeffizient
bis 1948	1,027
1959	1,000
1975	0,959
1985	1,021
1995	1,073
2005	1,103
ab 2011	1,456



4.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.156,86 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.156,86 €/m ²	
Wohnfläche	x' 60 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 69.411,60 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 69.411,60 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 2.000,00 €	
Vergleichswert	= 67.411,60 € rd. <u>67.400,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024 mit rd. **67.400,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.000,00 €
• Instandhaltung	-2.000,00 €
• Keine weitere Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag	0,00 €
Summe	-2.000,00 €

Wfl Nr. 3 gemäß Teilungsplan

Küche	17,1
AK	1,0
Wohnen	20,4
Bad	3,3
Diele	3,8
Schlafen	14,2
Summe	60 m ²



4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	1. OG rechts	60		6,00	360,00	4.320,00
Summe			60	-		360,00	4.320,00

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.320,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	--
jährlicher Reinertrag	= 3.173,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
1,5 % von 10.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	--
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.016,10 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 21 Jahren Restnutzungsdauer	×
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 53.988,19 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 10.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 64.488,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 2.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 62.488,19 €
	rd. 62.500,00 €



4.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Vorgaben des Ertragswertmodells

Den abgeleiteten Marktdaten für das Ertragswertverfahren liegen nachfolgende Ansätze zugrunde:

- Wohnflächenermittlung in Orientierung der WoFIV
- Bodenrichtwerte gemäß Richtwertkarte
- Marktübliche Mieten (nettokalt) entsprechend Mietspiegel (Anlage 9)
- Bewirtschaftungskosten: Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis
- Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Restnutzungsdauerbestimmung gemäß Punktraster

Wohnflächen

Die Berechnungen orientieren sich an der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktübliche Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Herne und nach Erfahrungswerten des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	340,00
Instandhaltungskosten	----	12,00	720,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	86,40
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.146,40 (ca. 27 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Für Wohnungseigentum bis 1945 ermittelte der Gutachterausschuss Herne einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,6 % (GMB 2024). Im Hinblick auf Zustand, Modernisierungsgrad, Vermietungssituation und Wohnlage wird der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt zu 1,5 % geschätzt.



Gesamtnutzungsdauer

Gemäß den Festlegungen für das verwendete Bewertungsmodell des Gutachterausschusses der Stadt Herne beträgt die Gesamtnutzungsdauer für wohnbauliche Anlagen 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1928 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,5	0,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	0,0	
Summe		3,5	0,0	

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1928 = 96 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 96 Jahre =) 0 Jahren



- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (21 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 21 Jahre =) 59 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 59 Jahren =) 1965.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 21 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1965

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Vgl. Vergleichswertberechnung.





4.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert und Ertragswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **67.400,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **62.500,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 1.155/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44629 Herne, Jobststr. 8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Keller

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herne	20472	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Baukau	7	223

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024 mit rd.

65.000,- €

in Worten: fünfundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bochum, den 28. Juli 2024

Dipl. Ing. Frank Drews zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung (WG) Sprengnetter Zertifizierung



4.8 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die Eigentumswohnung Nr. 3

in Herne, Jobststr. 8

Flur 7

Flurstücksnummer 223

Wertermittlungstichtag: 10.06.2024

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bo- denwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	247,00	368,00	10.500,00
Summe:			247,00	368,00	10.500,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			60	1928	80	21

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungseigentum	4.320,00	1.146,40 € (26,54 %)	1,5	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	174,97 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-33,33 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.083,33 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	15,05
Verkehrswert/Reinertrag:	20,48

Ergebnisse	
Ertragswert:	62.500,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	67.400,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	65.000,00 €
Wertermittlungstichtag	10.06.2024



5 Anlagen

5.1 Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000

Quelle: Katasteramt Herne





5.2 Anlage 2 Fotoübersichtsplan

mit Kennzeichnung der Fotostandpunkte und Blickrichtung

Quelle: Katasteramt Herne





5.3 Anlage 3 Fotos



Bild 1 Straßenansicht



Bild 2 Jobststraße



Bild 3 Straßenansicht



Bild 4 Jobststraße



Bild 5 straßenseitige Dachfläche



Bild 6 Hauseingangstür



Bild 7 Zufahrt zur Rückseite des Grundstücks



Bild 8 Zufahrt zur Rückseite des Grundstücks



Bild 9 rückseitige Ansicht des Wohngebäudes

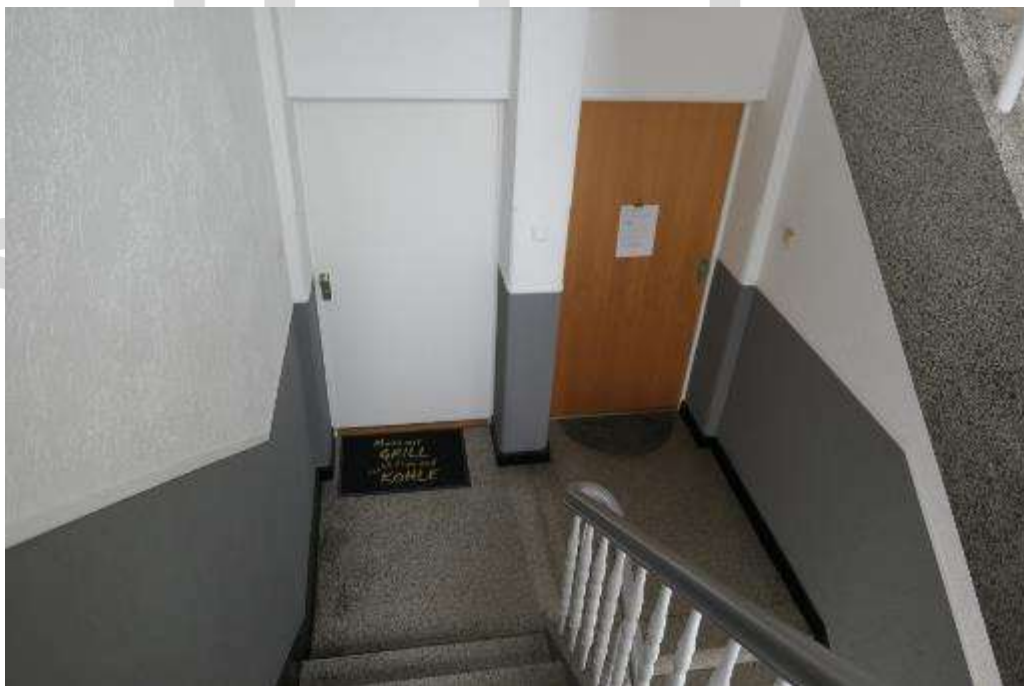


Bild 10 Treppenhaus



Bild 11 Treppenhaus



Bild 12 Treppe zum Kellergeschoss



Bild 13 Kabelanschluss im Kellergeschoss



Bild 14 Mülltonnenstandfläche



Bild 15 Zentralheizung



Bild 16 zentraler Warmwassertank



Bild 17 ein Kellerraum



Bild 18 Elektrounterverteilung



Bild 19 Zimmer im ersten Obergeschoss



Bild 20 Diele der Wohnung



Bild 21 Sprechanlage



Bild 22 Beispiel Kunststofffenster



Bild 23 Badezimmer



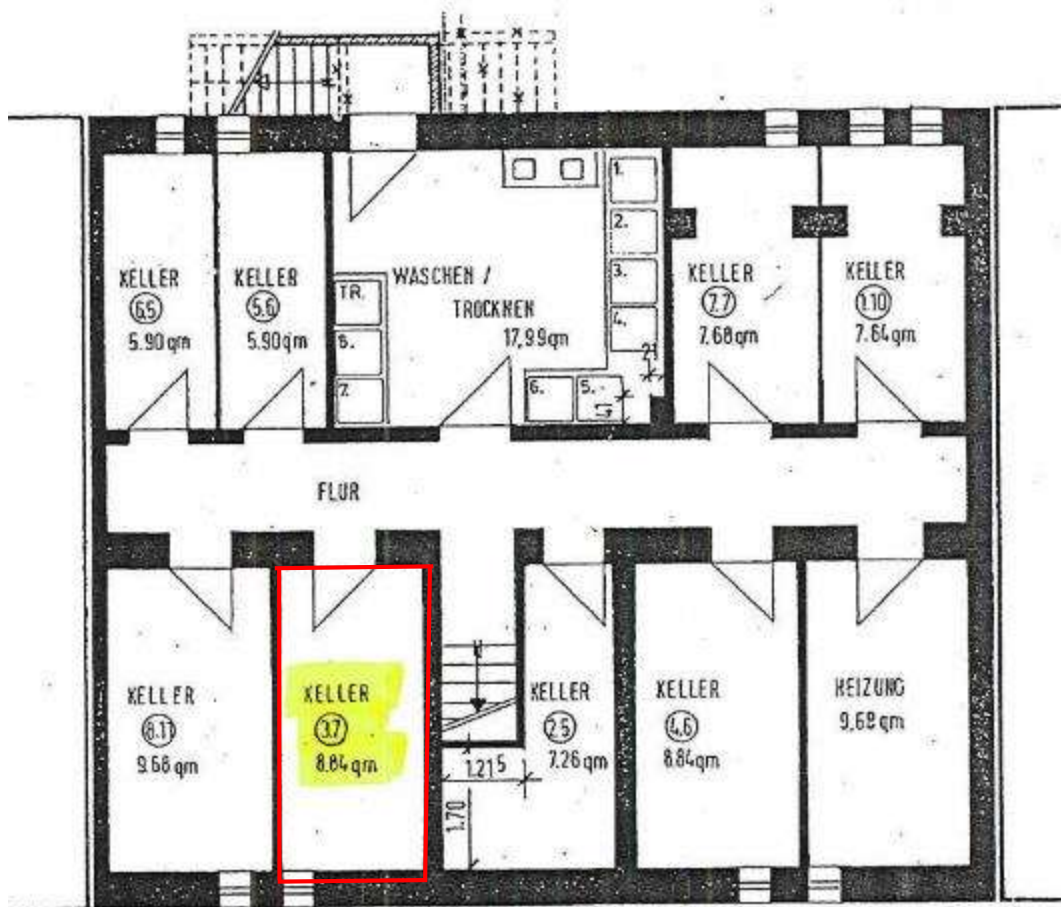
Bild 24 Küche mit Abstellkammer



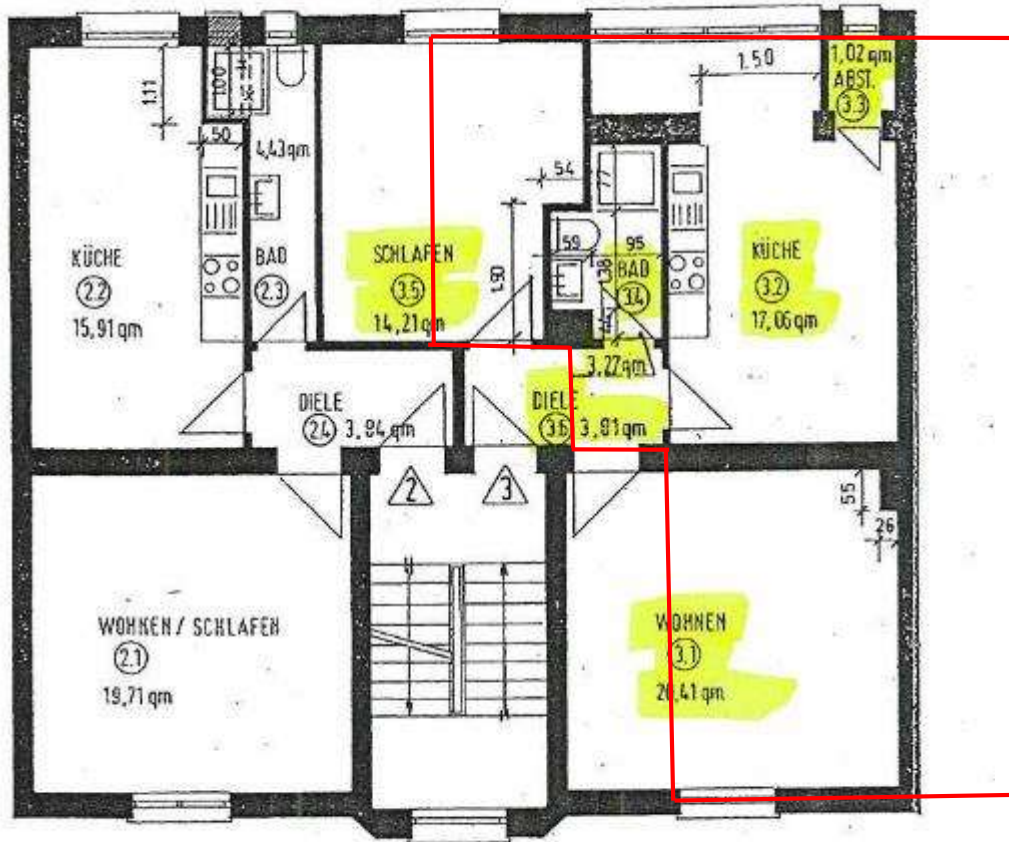
Bild 25 Oberboden der Wohnung



5.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte



Grundriss Kellergeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss 1. Obergeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



5.5 Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation

5.6 Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

5.7 Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster

5.8 Anlage 8 Ausstattungsklassen

5.9 Anlage 9 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne

5.10 Anlage 10 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.