

von der IHK Nord-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. **Architektur (FH)**
Dipl. Wirt.-Ing. **Immobilienbewertung (FH)**

Veit Tettenborn

Marl Gudrunstraße 1a
45770 Marl
Telefon 02365 924 399 0
E-Mail info@gutachten-tettenborn.de

Sachverständigenbüro Tettenborn

Verkehrswertgutachten

Nr. GEB-0125-MFH

für das mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Garagen bebaute Grundstück

Spanenkamp 35a, 45699 Herten

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 002/24**

zum Stichtag 04.09.2024



Ermittelter Verkehrswert

455.000 €

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs)

Marl, den 09.01.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Herten	8
2.2 Mikrolage Spanenkamp	10
2.3 Grundstück	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5 Privat-rechtliche Situation	16
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Flächen- und Massenangaben	26
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	29
3 WERTERMITTLUNG	30
3.1 Bewertungsmodell	31
3.2 Bodenwertermittlung	33
3.3 Ertragswertermittlung	34
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	42
4 VERKEHRSWERT	44
4.1 Verfahrenswahl	44
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	45
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	46
5 ANLAGEN	47
5.1. Protokoll der OrtsbesichtigungDiele	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen	
5.6. Wegerecht Auszug Grundbuch Blatt 11780	
5.7. Urkunde Wohnrecht	
5.8. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Mehrfamilienhaus und Garagen	
Ortstermin		04.09.2024
Wertermittlungsstichtag		04.09.2024
Objektadresse	Spanenkamp 35a 45699 Herten	
Gemarkung	Herten	
Flur/Flurstück	59 / 393	
Objektinformationen	Baujahr	1957
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1979
	Alter	67 Jahre
	fiktives Alter	45 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	35 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	562 m ²
	bebaute Fläche (nur Mehrfamilienhaus)	156 m ²
	Bruttogrundfläche	778 m ²
	Wohnfläche	354 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	270 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	152.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	512.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 17,26)	512.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 56.718 €
	Rundung	-282 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 15,34)	455.000 €

Ermittelter Verkehrswert

455.000 €

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs)

1 ALLGEMEINE ANGABEN

- Auftraggeber: Herr Lünebrink
 Amtsgericht Recklinghausen
 Reitzensteinstraße 17 - 21
 45657 Recklinghausen
- Aktenzeichen: 022 K 002/24
- Auftrag vom: 27.06.2024
- Auftrag: Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Garagen bebauten Grundstücks.
 Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.
- Objekt: Mehrfamilienhaus und Garagen
 Spanenkamp 35a
 45699 Herten
- Grundbuch: Amtsgericht Recklinghausen
 Grundbuch von Herten
 Blatt Nr. 548
- Kataster: Gemarkung Herten
 Flur 59
 Flurstück 393
- Eigentümerin: Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
 Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.
- Ortstermin: Der Ortstermin hat stattgefunden am: 04.09.2024
 Teilnehmer:
 - eine Miteigentümerin mit Ehemann und Kind
 - eine Miteigentümerin (zeitweise)
 - der Sachverständige Tettenborn
 Bei dem Ortstermin konnten die Immobilie, die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden.
 Zu besichtigen waren die Wohnungen:
 - Erdgeschoss links
 - 2. Obergeschoss links
 - 2. Obergeschoss rechts
 - 1. Obergeschoss rechts
 - 1. Obergeschoss links

Nicht zu besichtigen waren die Wohnung im Erdgeschoss rechts und das nicht ausgebauten Dachgeschoss sowie einige nicht zugängliche Kellerräume und die Garagen.

Die beim Ortstermin erstellten Innenfotos der Wohnräume werden auf Wunsch der beteiligten Personen dem Gutachten **nicht** beigefügt. In der Wohnung 2. Obergeschoss rechts durften auch bis auf Bilder von dem Badezimmer keine Innenaufnahmen angefertigt werden.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 04.09.2024
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.

Unterlagen: **Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte liegen vor:**

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts vom 27.06.2024

eingeholte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 15.07.2024
 - Bewilligungsurkunde vom 03.10.1978
 - E-Mail des Landesarchivs vom 04.12.2024
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.07.2024
 - Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 23.07.2024
 - Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 15.07.2024
 - Auskunft zu den Baulasten vom 15.07.2024
 - Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 12.07.2024
 - Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 23.07.2024
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 12.07.2024
 - Auskunft zur Wohnungsbindung vom 12.07.2024
 - Einsicht in die Bauakte am 12.09.2024

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 17.01.1957
 - Gebrauchsabnahme vom 27.12.1957
 - Baugenehmigung Änderung 1. Obergeschoss vom 21.10.1980
 - Schlussabnahme vom 29.03.1982
 - Baugenehmigung Fertiggaragen H-62/71 vom 09.03.1971
 - Baugenehmigung Nachtrag vom 27.06.1978
 - Schlussabnahme vom 29.03.1982

zur Verfügung gestellte Unterlagen

E-Mail vom 26.08.2024
 - Fotos von der Mietnebenkostenabrechnung 2022 ohne Datum
 - Aufstellung der Mieteinnahmen ohne Datum

Hinweis zu den Unterlagen

Für die zur Verfügung gestellten Unterlagen wird unterstellt, dass diese richtig und vollständig sind. Teilweise lagen die zur Verfügung gestellten Unterlagen nur auszugsweise vor.

Vorbemerkungen zum Gutachten

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Stellungnahme zum Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Grundstücks. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab.¹

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen gemäß Inaugenscheinnahme während des Ortstermins, aus Nachforschungen in den verfügbaren Bauakten und ggf. ergänzend durch Auskünfte des Eigentümers, Auftraggebers oder sonstigen Nutzers erfolgten. Hierbei wurden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausstattungen berücksichtigt, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In Teilbereichen können hiervon Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen (Installationen Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft. In diesem Gutachten wurden nur solche Schäden aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren. Bei einem abweichenden Kenntnisstand wird im Gutachten näher darauf eingegangen.

Das Objekt wurde nicht auf versteckte Schäden, tierische Schädlinge oder gesundheitsschädigende Baumaterialien untersucht. In diesem Gutachten wurden solche Schäden nur insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich erkennbar und zugänglich waren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mögliche Wertminderungen auf den Verkehrswert durch vorhandene Bauschäden ohne jegliche Bestandsaufnahme, technische oder chemische Prüfungen und Vorplanung angesetzt sind. Für eine fachgerechte Bauschadensaufnahme mit abschließender Schadensauflistung sind Spezialkenntnisse und -untersuchungen erforderlich, die im Rahmen einer üblichen Wertermittlung nicht erbracht werden können. Hierfür ist i. d. R. ein Bauschadensgutachter einzubeziehen.

Auch wurden keinerlei Untersuchungen zum Baugrund angestellt. Eigenschaften der Bodenbeschaffenheit und evtl. im Kataster nicht geführte Altlasten können daher nicht beurteilt werden. Im Verdachtsfall wird empfohlen, ein entsprechendes Bodengutachten zu beauftragen.

Hinweis zu dem Begriff Modernisierung/en

Im Gutachten wird der Begriff Modernisierung zum besseren Verständnis im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs verwendet. Dies bedeutet, dass der Begriff Modernisierung bauliche Maßnahmen beschreibt, die nach allgemeiner Auffassung als Modernisierung verstanden werden, auch wenn diese nicht eine oder alle Anforderungen des Begriffs Modernisierung im juristischen Sinne des Mietrechts (§ 555b BGB) erfüllen.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf ausschließlich für den angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen oder Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen gestattet.

¹ BGH Urteil (1966), in NJW 1968: 150-151.

Wesentliche rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515) geändert
- BauGB:** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 05.10.2023
- BauO NRW:** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018); vom 21.07. 2018
- WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2022 (BGBl. I S. 959) m.W.v. 01.07.2022
- WFNG NRW** Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) Vom 08.12.2009, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 71 Seiten, inklusive 8 Anlagen und 17 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Herten

Makrolage Stadt	<p>Die Stadt Herten in Westfalen, im Kreis Recklinghausen/ Regierungsbezirk Münster gelegen, ist eine Mittelstadt im nördlichen Ruhrgebiet in enger Nachbarschaft zu den Städten Marl im Norden, Recklinghausen im Osten, Herne im Süden sowie Gelsenkirchen im Westen.</p> <p>Herten besteht aus den 9 Stadtteilen: Scherlebeck, Langenbochum, Disteln, Paschenberg, Herten-Mitte, Herten-Südwest, Herten-Südost, Bertlich und dem größten Stadtteil Westerholt.</p> <p>Herten war, gemessen an der Fördermenge, die größte Bergbaustadt Europas. Der Wegfall der Industriearbeitsplätze wirkt sich auch auf eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vergleich zu dem Bund oder Nordrhein-Westfalen aus. Zudem trifft ein deutlich spürbarer demografischer Wandel auf den anhaltenden Strukturwandel. Dies bedeutet weniger Einwohner in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld.</p>
Arbeitslosenquote:	Bund: 6%; NRW: 7,6%; Kreis Recklinghausen: 8,4% (9/2024)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2023 = 87,3 (im Vergleich: 98,5 im Jahr 2007)
Verkehrsanbindung:	<p>Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Herten inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.</p> <p>Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.</p> <p>Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.</p>
Demografie Herten:	<p>Die Einwohneranzahl von Herten ist seit dem Jahr 2019 von 61.791 auf 62.473 (31.12.2023) angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,10%.²</p> <p>Seit dem Tiefststand im Jahr 2013 mit rund 60.500 Einwohnern steigt die Bevölkerungszahl aufgrund der hohen Zuwanderung von Schutzsuchenden seit einigen Jahren wieder an. Ende 2022 lebten in Herten rd. 62.500 Menschen, eine Zunahme von 3,1% gegenüber 2013. Insgesamt hat Herten jedoch seit dem Jahr 2000 einen Bevölkerungsrückgang von 6,7% zu verzeichnen. Die Prognose der Stadt Herten geht davon aus, dass die Bilanz der räumlichen Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren weiterhin positiv ausfallen wird. Dabei wird die Bevölkerungsgruppe der über 60-Jährigen deutlich zunehmen, während im Gegenzug die Altersgruppe der unter 30-Jährigen abnehmen wird. Diese Entwicklung wird sich auch auf die Nachfrage und die Anforderungen an den Wohnraum auswirken. Die aktuelle Studie der Bertelsmann-Stiftung Wegweiser Kommune³ bestätigt die Daten und geht insgesamt ebenfalls von einer positiven Bevölkerungsentwicklung bis 2040 (+1,2% bezogen auf das Basisjahr 2020) aus.</p>

² Quelle: [<https://www.landesdatenbank.nrw.de>]

³ Quelle: [<https://www.wegweiser-kommune.de/daten/anteile-der-altersgruppen-1-1+demografie-bevoelkerungsstand+herten+2020-2040+tabelle>]; Stand 12/24

Immobilienmarkt:

Der Nahostkonflikt und der Ukrainekrieg prägen weiterhin das soziale und wirtschaftliche Leben in Deutschland und Europa. Wirtschaftliche Auswirkungen zeigten sich im Bereich von gestiegenen Zinsen und Energiepreisen sowie zwischenzeitlich erhöhter Inflationsraten. Die wirtschaftlichen Aussichten trüben sich zunehmend ein und sowohl Investoren als auch Endverbraucher sind verunsichert und verhalten sich abwartend.

Nahezu alle Studien zu den Immobilienmarktberichten für das Jahr 2023 berichten von nachgebenden Immobilienpreisen. So zeigt der Bulwiengesa-Immobilienindex, dass im Jahr 2023 nach 18 Jahren steigender Tendenz eine Stagnierung folgt. Hierbei ist zu bemerken, dass bei Wohnungsimmobiliën ein Seitwärtstrend zu bemerken ist, während die Gewerbeimmobiliën nachgegeben haben. Der vdp-Index berichtet von fallenden Preisen in allen Marktsegmenten. Konsens besteht dahingehend, dass die Immobilienpreise insgesamt nachgegeben haben, während die Mieten bedingt durch die Inflation gestiegen sind. Für kapitalstarke Anleger bedeutet dies steigende Rendite, während bedingt durch die gestiegenen Finanzierungskosten bei einem hohen Fremdfinanzierungsanteil die Renditen schwinden. Erschwerend kommen die historisch hohen Baukosten und Personalengpässe hinzu, die zu hohen Herstellungskosten und zu einer schwachen Bautätigkeit führen könnten. Nach fallenden Preisen in den letzten Jahren ist zum Wertermittlungsstichtag ein Seitwärtstrend bemerkbar und die Preise stabilisieren sich.

Der Grundstücksmarktbericht 2024 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop stellt das Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen als marktrückläufig dar.

Im Jahr 2023 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 1.983 (Vorjahr 2.552) Grundstückskaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Gegenüber dem Jahr 2021 ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge um 22% zurückgegangen. Dem Trend folgend betrug der Geldumsatz 519,9 Mio. € (Vorjahr 701,8 Mio. € bzw. - 26%). Der Flächenumsatz stieg dagegen um 9% auf 432 Hektar. Damit folgt Herten dem Bundes- und Landestrend, wobei in allen Sektoren rückläufige Preise zu verzeichnen waren. Im Bereich der Wohnimmobiliën ist auf Kreisebene ein Preisrückgang in allen Kategorien (bebaute Grundstücke -9%, Eigentumswohnungen -10%) zu verzeichnen.

2.2 Mikrolage Spanenkamp

Stadtteil Herten-Mitte:	Herten-Mitte bildet den zentralen Stadtteil von Herten und grenzt im Norden an die Stadtteile Westerholt, Paschenberg und Disteln, im Osten an die Stadt Recklinghausen, im Süden an Herten-Süd sowie im Westen an das Stadtgebiet von Gelsenkirchen. In dem Stadtteil leben ca. 8.800 Einwohner ⁴ (Stand 31.12.2022). Herten-Mitte ist geprägt vom Schlosspark mit dem Schloss Herten, in dem sich auch das Gelände der LWL-Klinik sowie das St. Elisabeth Hospital befinden.								
Zentralität:	Das Grundstück befindet sich östlich des Stadtzentrums von Herten. Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 1,4 km.								
Erreichbarkeit:	<p>Spanenkamp: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand.</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 2,4 km (B225) - Autobahn ca. 2,4 km (A43) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 1,2 km (Herten) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Straße Spanenkamp. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in begrenzter Anzahl vorhanden. Es handelt sich um eine Anliegerstraße/ schwach frequentierte Wohnsammelstraße als Einbahnstraße mit Tempolimit 30. Die Straße ist für die Erschließung der Wohnhäuser Spanenkamp 33a bis 37 als Schleife ausgebildet</p> <p>Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.</p>								
Umfeld:	Uneinheitliche bzw. heterogene Bebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlicher Bauepochen ab 1945. Vorwiegend Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise. Gegenüber befindet sich ein Spielplatz.								
Infrastruktureinrichtungen:	Aufgrund der zentralen Lage sind die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen gut zu erreichen.								
Bodenrichtwertniveau:	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages, GFZ ca. 1,0 - 1,5, Geschosse III – IV beitragsfrei (bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei)⁵</p> <table> <tr> <td>gute Lage:</td> <td>370 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mittlere Lage:</td> <td>300 €/m²</td> </tr> <tr> <td>mäßige Lage:</td> <td>240 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>270 €/m²</td> </tr> </table>	gute Lage:	370 €/m ²	mittlere Lage:	300 €/m ²	mäßige Lage:	240 €/m ²	Bodenrichtwert hier	270 €/m ²
gute Lage:	370 €/m ²								
mittlere Lage:	300 €/m ²								
mäßige Lage:	240 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	270 €/m ²								
Beurteilung:	Insgesamt wird das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.								

⁴ <https://www.herten.de/service/aemter-und-institutionen/statistik-demografie.html>; abgerufen am 27.12.2024

⁵ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2024; Seite 40

2.3 Grundstück

Flurstück:	393
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Garagen bebaut. Es wird vorrangig als Vermietungsobjekt/Renditeobjekt genutzt.
Größe:	562 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die südliche Grundstücksgrenze folgt dem Straßenverlauf Breite Straßenfront ca. 18,3 m, mittlere Tiefe ca. 31,3 m
Grundstücksausrichtung:	zur Südseite an eine öffentliche Straße normal angebunden; Freiflächen sind zur Nordseite und die Balkone zur Südseite (Straße) ausgerichtet.
Bewuchs:	spärlicher, mäßig gestalteter und rudimentär gepflegter Bewuchs, Freiflächen sind überwiegend Rangierflächen für die Garagen; kaum vorhandener Freizeitwert
Sonstiges:	Zufahrt zu den Garagen nur über das östlich gelegene Grundstück Spanenkamp 37 möglich
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	Überdurchschnittliche Lärmbelastungen oder sonstige störende Einflüsse konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁶
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 23.07.2024 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Schlägel und Eisen / Eigentümerin RAG Aktiengesellschaft, Essen - einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld und weiter, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert sei.

⁶ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 28.12.2024

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Emscher-Mulde-Süd-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Eigentümerin des Rechts ist die Minegas-Power GmbH, Essen.

Bergschäden seien hierbei jedoch nicht zu erwarten.

Altlasten:	Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 12.07.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete:	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. ⁷
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Mehrfamilienhauses nicht gekennzeichnet. ⁸
Baugrund:	Hinweise auf etwaig vorliegende Störungen sind nicht bekannt. Möglicherweise vorliegende Störungen bezüglich des Baugrundes können von hier nicht beurteilt werden, da dies nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt. Es werden daher ortsübliche und normale Bodenverhältnisse ohne Störeinflüsse unterstellt.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁷ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 28.12.2024

⁸ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 28.12.2024

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

- Baurecht:** Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan⁹ als Wohnbauflächen
Das Baurecht richtet sich nach dem Internetportal der Stadt Herten nach § 34 BauGB und demnach wird die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Bauvorhaben nach der näheren Umgebung (Einfügeefordernis) beurteilt.¹⁰
Die baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich in der Art und Nutzung der näheren Umgebung. Ein wesentliches Erweiterungspotenzial des Gebäudes kann nicht erkannt werden. Das zu bewertende Objekt steht in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung. Möglicherweise besteht hier die Möglichkeit, dass das Dachgeschoss wohnlich ausgebaut werden kann, was jedoch nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden kann, die nicht Gegenstand einer Wertermittlung ist. Bei der baugleichen benachbarten Doppelhaushälfte wurde das Dachgeschoss augenscheinlich bereits ausgebaut.
- Besonderes Städtebaurecht:** Gemäß den Darstellungen des Internetportals der Stadt Herten liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von städtebaulichen Satzungen.

Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist direkt an eine öffentliche Straße angebunden; augenscheinlich ist die Straße mit den öffentlichen Erschließungsanlagen hinreichend ausgebaut, sodass die gesicherte Erschließung (§§ 30, 34, 35 BauGB) gegeben ist.

Die Garagen werden über das benachbarte Grundstück Spanenkamp 37 erschlossen. Dementsprechende Rechte sind im Grundbuch eingetragen. Eine Eintragung im Baulastenverzeichnis ist nicht bekannt

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach tatsächlichen Eigenschaften baulich nutzbar. Somit besteht baureifes Land (§3 ImmoWertV).

Abgabenrechtlich

- Erschließungskosten:** Gemäß Bescheinigung der Stadt Herten vom 15.07.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
- Straßenbaubeiträge:** Die Frage nach offenen Beiträgen nach § 8 KAG NRW wurde im Schreiben zu den Erschließungsbeiträgen nicht beantwortet. Telefonisch wurde im Rahmen eines anderen Gutachtens der allgemeine Hinweis gegeben, dass Kosten nach § 8 KAG in der Stadt Herten in der Regel nicht mehr anfallen. Die Landesregierung hat ein Förderprogramm für Kommunen aufgelegt, das eine 100%ige Förderung von Maßnahmen nach KAG ermöglicht. Die Kommunen sind angehalten, diese Förderung in Anspruch zu nehmen. Solange dieses Förderprogramm besteht, würden auch keine Beiträge nach § 8 KAG anfallen.

⁹ Quelle: [<https://maps.regioplaner.de/>]; abgerufen am 28.12.2024

¹⁰ Quelle: [<https://www.o-sp.de/herten/karte/>]; abgerufen am 28.12.2024

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Für die Bewertung wurde die örtliche Bauakte des Bauordnungsamtes am 12.09.2024 eingesehen. Demnach wurde das Mehrfamilienhaus zusammen mit dem benachbarten Mehrfamilienhaus und den Garagen genehmigt.

Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:

Baugenehmigung Nr. H23/57	vom 17.01.1957
Gebrauchsabnahme	vom 27.12.1957
Baugenehmigung Änderung 1. Obergeschoss	vom 21.10.1980
Schlussabnahme	vom 29.03.1982
Baugenehmigung Fertigaragen H-62/71	vom 09.03.1971
Baugenehmigung Nachtrag	vom 27.06.1978
Schlussabnahme	vom 29.03.1982

Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen von der Kubatur augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein. Im Nachhinein fanden Umbauten und Erweiterungen statt, die bei dem Bauordnungsamt nicht dokumentiert sind, bzw. die anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend geprüft werden können.

Dies sind

- Umbaumaßnahmen (Durchbruch) 1. Obergeschoss rechts
- Errichtung einer Gartenhütte
- Anbau an die Fertigaragen

Insgesamt werden die Abweichungen im Mehrfamilienhaus als heilbar bzw. geringfügig beurteilt, wobei es sich hierbei um eine sachverständige Einschätzung handelt. Eine abschließende Klärung, ob die baulichen Veränderungen nachträglich genehmigungsfähig sind, kann nur mittels einer Bauvoranfrage erfolgen, die nicht Gegenstand der Wertermittlung ist.

Die nachträgliche Gartenhütte wird aufgrund der fehlenden Baugenehmigung und des von außen erkennbaren Zustandes als wertneutral beurteilt. Für den Anbau an den Fertigaragen wird bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Rückbaupauschale berücksichtigt, da es sich hierbei augenscheinlich um schadstoffbelastete Baustoffe handelt.

Eine Prüfung, ob die zum Wertermittlungsstichtag geltenden Anforderungen (Brandschutz etc.) in allen Punkten eingehalten werden, wurde nicht durchgeführt, da es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Sachverständigen fällt.

Baulasten: Nach einem Schreiben der Stadt Herten vom 15.07.2024 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.

Die Garagen werden über das benachbarte Grundstück Spanenkamp 37 erschlossen. Diesbezügliche Rechte wurden auf Veranlassung des Umlageausschusses der Stadt Herten in den 1970er Jahren eingetragen, so dass hier davon ausgegangen wird, dass diese Eintragung auch bauordnungsrechtlich genügt, wobei es sich hierbei um eine sachverständige Einschätzung handelt.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 12.07.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. An dieser Stelle ist jedoch auf den nicht genehmigten Umbau der Wohnung 1. Obergeschoss rechts hinzuweisen, bei dem auch eine Innenwand entfernt wurde, bei denen nicht bekannt ist, ob diese für das statische System relevant sind und ob diese Baumaßnahme fachlich betreut wurde und von dem die Bauaufsichtsbehörde vermutlich keine Kenntnis hat.

Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Einschätzung vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt.

Beurteilung: Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt.
Der Anbau an den Fertiggargen und die Gartenhütte sind hiervon ausgenommen.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Herten vom 23.07.2024 ist das Mehrfamilienhaus nicht in der Denkmalliste eingetragen und es ist auch nicht beabsichtigt das Gebäude in die Denkmalliste eintragen zu lassen. Gleiches gilt für eine Denkmalbereichssatzung.

Energieausweis: Zur Bewertung lag kein Energieausweis nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) vor.
Für den Gutachtenanlass ist kein Energieausweis erforderlich, für eine spätere Vermietung oder einem späteren Verkauf schon.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Recklinghausen
	Grundbuch von	Herten
	Blatt Nr.	548
	letzte Änderung	vom 31.01.2024, Ausdruck vom 15.07.2024

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	59	393	Gebäude- und Freifläche	562 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

nicht vermerkte Rechte: In dem Grundbuch Blatt Nr. 11780 des benachbarten Grundstücks Spanenkamp 37 ist ein Recht zugunsten des zu bewertenden Grundstücks im Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 2 eingetragen.

Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Herten Flur 59 Nr. 393 (eingetragen in Blatt 0548), des Inhalts, dass dieser, dessen Mieter, Lieferanten, Beauftragte und sonstige zum Betreten des Grundstücks berechnigte Personen das belastete Grundstück zum Gehen und Fahren benutzen dürfen. Eingetragen am 06.12.1981.

Diese Eintragung ermöglicht die Erreichbarkeit des hinteren Grundstücksteils und der Garagen. Die Eintragung wurde von Amtswegen im Zuge der Umlegung eingetragen.

In der Grundakte sind nur Beschlüsse aus dem Umlegungsverfahren beschrieben. Weitere Urkunden, die das Recht genauer beschreiben als in dem Grundbuch bereits beschrieben wurde, sind nicht vorhanden.

Abteilung I - Eigentümerin: **lfd. Nr. 1:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2**
gelöscht

lfd. Nr. 3
Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Wohnrechte) zugunsten der Eheleute xxx und xxx in Herten, löscher bei Todesnachweis des Letztlebenden der Berechnigten. Gemäß Bewilligung vom 18.09.1978 eingetragen am 02.02.1979.

lfd. Nr. 4
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 002/24)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). Die Berechtigten der Eintragung in Abt. II lfr. Nr. 3 (Wohnrechte) sind zum Wertermittlungstichtag bereits verstorben und die Eintragung könnte gelöscht werden. Eintragungen bzgl. Zwangsversteigerungen, Zwangsverwaltungen, Insolvenzverfahren werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des Verfahrens untergehen.

Abt. III – Hypotheken, Grund-, Rentenschulden: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sind, werden im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Gemäß der zur Verfügung gestellten Übersicht nutzt eine Miteigentümerin eine Wohnung und eine Wohnung ist vermietet. Der Mietvertrag lag zur Bewertung nicht vor. Die Miete wurde mit 362,34 benannt. Die Miteigentümerin nutzt die Wohnung ohne Mietzahlung. Die übrigen 4 Wohnungen sind ungenutzt.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 12.07.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert.

2.5.3 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

Sonstige privatrechtliche Beschränkungen sind nicht bekannt und werden im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus III-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	
Größe:	354,42 m ² Wohnfläche	
tatsächliche Nutzung:	Mehrfamilienhaus	
Abgeschlossenheit:	Die Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen.	
Baujahr:	um 1957	
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 1980 Umbau 1. Obergeschosswohnung links unbek. Umbau 1. Obergeschosswohnung rechts	
Modernisierungen:	erkennbare und genannte oder recherchierte Modernisierungen ca. 2018 Modernisierung Erdgeschosswohnung links ca. 2010 Wärmedämmverbundsystem Gartenseite (gemäß Angabe) unbekannt Erneuerung der Gasleitungen und Stromleitungen zu den Elektro-Unterverteilungen gemäß Angabe ca. 1990 Überarbeitung des Daches (gemäß Angabe) Durchgreifende Modernisierungen, die einheitlich an dem Mehrfamilienhaus durchgeführt wurden, konnten nicht erkannt werden. Bei der Ortsbesichtigung konnten geringe Modernisierungen erkannt werden. Diese haben nur noch minimale Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da diese im heutigen Marktumfeld als Standard angesehen werden und vom Volumen als untergeordnet zu beurteilen sind.	
Instandhaltung:	Das Mehrfamilienhaus wurde - soweit erkennbar - im notwendigen Umfang gepflegt, jedoch wurden notwendige Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen teilweise nicht durchgeführt. Dies sind - Durchführung der Schönheitsreparaturen - Fertigstellung der begonnenen Renovierungen - Instandhaltung der Terrassenflächen	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Zweispänner, kein Aufzug	
Stellplätze:	3 Garagenstellplätze	
E-Ladesäulen:	keine Ladesäulen	
Aufteilung:	Kellergeschoss	Vollkeller, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume
	Erdgeschoss	2 Wohnungen
	1. Obergeschoss	2 Wohnungen
	2. Obergeschoss	2 Wohnungen
	Dachgeschoss	nicht ausgebaut

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise
Keller:	Boden- Beton Wände - massives Mauerwerk, Decke - örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände - massives Mauerwerk Decke - Betondecke geputzt gestrichen
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl - gemäß Bauantragsunterlagen Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht. Das Vorhandensein einer Dämmung konnte nicht untersucht werden - in der Wertermittlung wird von einem nicht zeitgemäßen oder ungedämmten Dach ausgegangen.
Dachabdichtung:	Satteldach mit Betonpfannen
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Fassade:	Putz straßenseitig, Wärmedämmverbundsystem zum Garten

2.6.2 Ausbau

Die Wohnungen wurden teilweise von den Eigentümern genutzt und sukzessive nach deren Anforderungen umgebaut. Sie lassen sich im Wesentlichen in 3 Kategorien unterteilen.

Umbau	Die Wohnungen sind leerstehend und der Ausbau ist teilweise demontiert. In der Wertermittlung wird unterstellt, dass die Wohnungen modernisiert und vermietet sind. Bei den Erträgen werden die Mieten für modernisierte Wohnungen angenommen und bei der Ableitung des Verkehrswerts werden unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Kosten für die Modernisierung in Abzug gebracht.
Standardwohnungen	Diese Wohnungen wurden vor längerer Zeit überarbeitet und erfüllen zum Wertermittlungsstichtag noch einfache bis normale Anforderungen an Wohnraum. Hier wurden die Bäder vor > 30 Jahren überarbeitet und die Schönheitsreparaturen wurden regelmäßig durchgeführt. Bei einer Neuvermietung wären Investitionen ratsam.
modernisierte Wohnungen	Diese Wohnungen wurden in jüngerer Vergangenheit aufgearbeitet. Hier wurden die Bäder modernisiert und die Küchenanschlüsse/Fliesenspiegel auf aktuellen Stand gebracht. Diese Wohnungen sind gut auf dem Mietmarkt platzierbar.

2.6.3 Wohnung Umbau

Wohnungseingangstür:	geschlossenes ursprüngliches Türblatt mit Spion in einem bauzeittypischen Zustand; mit Gegensprechanlage und Türöffnerfunktion
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung unterschiedlicher Baujahre in einem älteren Zustand
Boden:	Fliesen, Oberbodenbelag teilw. entfernt, Floorflexplatten in einem uneinheitlichen Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, geputzt/Rauputz und Anstrich, Fliesen im Nassbereich in einer uneinheitlichen Qualität und einem in die Jahre gekommenen Zustand
Decke:	Profilhölzer, Oberflächen entfernt, Putz/Rauputz mit Anstrich in einem in die Jahre gekommenen Zustand
Innentüren:	Holztüren in Holzarge in einem uneinheitlichen Zustand

Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Wanne oder Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten oder wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer einfachen bis mittleren/guten Qualität und einem uneinheitlichen Zustand (erneuert 1. Obergeschoss links 2019)
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss, Waschmaschinenanschluss (teilw.) in einem normalen Umfang (erneuert 1. Obergeschoss links)
Sonstiges	Kamin (1. Obergeschoss links) ¹¹
Technische Ausstattung	
Energieträger:	Gas
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in instandsetzungswürdigem Zustand
Warmwasser:	Gasthermen (Heizen und Brauchwasser) im Kellergeschoss für die Wohnung 1. Obergeschoss links, je Wohnung aus unterschiedlichen Baujahren und einem normalen Zustand
Elektroinstallation:	Elektro-Unterverteilung in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand
Wohnungen:	1. Obergeschoss links, 2. Obergeschoss links

2.6.4 Standardwohnungen

Wohnungseingangstür:	geschlossenes ursprüngliches Türblatt in einem bauzeittypischen Zustand mit Gegensprechanlage
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem älteren Zustand
Boden:	Fliesen, Natursteinfliesen, Laminat, PVC/Floorflexplatten, in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem uneinheitlichen Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, tapeziert/Dekor, geputzt/Rauputz und Anstrich, Fliesen im Nassbereich in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem uneinheitlichen Zustand
Decke:	tapeziert und Anstrich, geputzt/gespachtelt/Rauputz und Anstrich, Panneele/Profilhölzer in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem uneinheitlichen Zustand
Innentüren:	Ganzglastüren, Holztürblätter, Stahlumfassungszargen oder Holzzargen in einer mittleren Qualität und einem in die Jahre gekommenen Zustand
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Wanne und/oder Dusche, Stand-WC mit Druckspülung/Aufsatzspülkasten oder wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer einfachen bis mittleren Qualität und einem in die Jahre gekommenen Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss in einem normalen Umfang
Technische Ausstattung	
Energieträger:	Gas
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen/Absperrventil in einem normalen Umfang
Warmwasser:	Gasthermen (Heizen und Brauchwasser) je Wohnung aus unterschiedlichen Baujahren und einem normalen Umfang
Elektroinstallation:	Elektro-Unterverteilung im Treppenhaus instandsetzungsbedürftig, normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen Unterputzinstallation in einem bauzeittypischen Umfang
Wohnungen	1. Obergeschoss rechts, 2. Obergeschoss rechts

¹¹ Informationen, ob der Kamin noch betriebsbereit ist und den aktuellen Feinstaubbestimmungen genügt, liegen nicht vor.

2.6.5 modernisierte Wohnungen

Wohnungseingangstür:	geschlossenes ursprüngliches Türblatt in einem modernisierten Zustand mit Videofunktion, Gegensprechanlage und Türöffnerfunktion
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem älteren Standard
Boden:	Fliesen, Vinyl in einer mittleren bis guten Qualität und einem guten Zustand
Wand:	geputzt und Anstrich, Fliesen im Nassbereich in einer zeitgemäßen Qualität und einem guten Zustand
Decke:	geputzt/gespachtelt und Anstrich, abgehängen mit integrierter Beleuchtung in einer mittleren bis guten Qualität und einem guten Zustand
Innentüren:	Holztürblätter, Holzzargen, Schiebetür in einer mittleren bis guten Qualität und einem guten Zustand
Sonstiges:	Markise (älter)
Sanitäre Ausstattung	
Bad:	Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser in einer mittleren bis guten Qualität und einem guten Zustand
Küche:	Anschlüsse im Schrankbereich, E-Herdanschluss in einer mittleren Qualität und einem normalen Umfang
Technische Ausstattung	
Energieträger:	Gas
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventilen in einem normalen Umfang
Warmwasser:	Gastherme (älter) Anschlüsse in einem normalen Umfang
Elektroinstallation:	Elektro-Unterverteilung instandsetzungsbedürftig, normale Anzahl an Steckdosen und an Lichtauslässen, Unterputzinstallation, in einem aktuellen Umfang
Wohnung	Erdgeschoss links

2.6.6 Treppenhaus/Keller

Hauseingangstür:	Aluminiumrahmentür mit Isolierverglasung, feststehendem Seitenteil und integrierter Briefkastenanlage in einem in die Jahre gekommenen Zustand
Treppe KG - DG:	Betontreppe mit Kunststeinstufen, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf
Fenster:	Dachflächenfenster, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz in die Jahre gekommener Zustand
Boden:	Fliesen, Terrazzo/Kunststein in einem normalen Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, geputzt und Anstrich, Fugenglattstrich und Anstrich, Fliesen in einem teils defekten Zustand
Decke/Treppenunterläufe:	tapeziert und Anstrich, Putz, schalrein entgratet, gestrichen, geputzt gestrichen in einem normalen Zustand
Kellertüren	ursprüngliche Holzlattentüren in einem bauzeittypischen Zustand
Kelleraußentür:	Kunststofftür mit Teilverglasung und Teilblindelement und Mehrfachverriegelung, ca. 2014 erneuert

Hinweis

Die obige Baubeschreibung ist nur skizzenhaft und dient zur Orientierung. Als Anlage 1 ist das Protokoll der Ortsbesichtigung als detaillierte Baubeschreibung angehängt, das die Konstruktion, Ausstattung und Qualität sowie die Schäden ausführlicher wiedergibt. Auf diese wird hier ausdrücklich hingewiesen! Bei Widersprüchen zwischen den Beschreibungen hat die detaillierte Baubeschreibung Vorrang.

2.6.7 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.														
Ver- und Entsorgung:	<table> <tr> <td>Entwässerung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Kanalisation</td> </tr> <tr> <td>Versorgung</td> <td>– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Erdkabelanschluss</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an die Telekommunikation</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an das Kabelfernsehen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>– Anschluss an das Glasfasernetz</td> </tr> </table>	Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation	Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung		– Erdkabelanschluss		– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung		– Anschluss an die Telekommunikation		– Anschluss an das Kabelfernsehen		– Anschluss an das Glasfasernetz
Entwässerung	– Anschluss an die öffentliche Kanalisation														
Versorgung	– Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung														
	– Erdkabelanschluss														
	– Anschluss an die öffentliche Gasversorgung														
	– Anschluss an die Telekommunikation														
	– Anschluss an das Kabelfernsehen														
	– Anschluss an das Glasfasernetz														
Vorgarten:	Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Betonplatten befestigt. Die verbleibenden Flächen sind vernachlässigt. Bedingt durch die zentrale Lage des Gebäudes ist der Vorgarten überdurchschnittlich tief.														
Garten:	Im Gartenbereich befinden sich Garagen und Nebengebäude sowie eine Rangierfläche aus Asphalt. Die Gartenfläche hat keine Aufenthaltsqualität.														
Einfriedungen:	Stahlgitterzaun, Gebäude, Bepflanzung														

2.6.8 Nebengebäude

Die Nebengebäude konnten bei der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden und die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf Erfahrungen und Annahmen.

Garagen	Fertigarage im Betonwerk hergestellt und in einem Stück angeliefert und in Reihe aufgestellt
Konstruktion:	Fertigsystem
	Wände -Beton
	Decke - Beton
Dachabdichtung:	bituminöse Abdichtung
Fassade:	Beton
Boden:	Beton/Beschichtung (werkseitig) - Annahme
Wand:	Anstrich/Beschichtung (werkseitig) - Annahme
Decke:	Anstrich/Beschichtung (werkseitig) - Annahme
Tor:	manuell zu betätigendes Garagentor - Annahme
Schuppen	Augenscheinlich in Eigenleistung erstellter Schuppen als Anbau an eine Fertigarage. Zu dem Schuppen konnten keine Bauantragsunterlagen recherchiert werden; hier wird von einem ungenehmigten Zustand ausgegangen.
Dachabdichtung:	Faserzementwellen
Fassade:	Faserzementplatten
Tor:	manuell zu betätigendes Tor

Gartenhaus	Bei dem Gartenhaus handelt es sich um ein Fertigsystem, wie es vielfach im Handel erhältlich ist. Zu dem Gartenhaus konnten Bauantragsunterlagen recherchiert werden. Möglicherweise ist hier eine Baugenehmigung erforderlich, wenn die Größe mehr als 75 m ³ beträgt (§ 62 BauO NRW).
Konstruktion:	Fertighausssystem aus Holz Wände - Holz
Dach:	Satteldach aus Holz
Dachabdichtung:	bituminöse Abdichtung
Fassade:	Holz
Wand:	Holz

2.6.9 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Das Mehrfamilienhaus befindet sich konstruktiv in einem bauzeittypischen Zustand mit vereinzelt, zum Teil lange zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen. Die Ausstattung ist uneinheitlich, jedoch überwiegend in die Jahre gekommen. In einzelnen Wohnungen wurde mit einer Renovierung begonnen, diese jedoch nicht abgeschlossen. Eine Wohnung wurde modernisiert und befindet sich in einem zeitgemäßen Zustand, bei den anderen Wohnungen sind teils umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. In allen Wohnungen, außer der modernisierten Wohnung, stehen die Schönheitsreparaturen vollumfänglich an. Aufgrund des inzwischen längeren Zeitraums des Leerstands des überwiegenden Anteils der Wohnungen zeichnen sich Leerstandserscheinungen/Leerstandsschäden ab.</p> <p>Des Weiteren stehen teils umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an, wie vermutlich Dämmung des Daches, mittelfristig Austausch aller Fenster und ggf. Wärmedämmung der Straßenfassade.</p> <p>Neben einer Vielzahl von kleineren notwendigen Maßnahmen waren folgende Schäden bei der Ortsbesichtigung erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen - Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt, teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung - erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände - insgesamt war ein Instandhaltungsstau erkennbar - Entfernen von Restmöbeln - die Schönheitsreparaturen wurden in den meisten Wohnungen schon seit längerem nicht mehr durchgeführt - unzureichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch - Spuren von Feuchtigkeit im Bereich der Fassade (von Balkonwasser) - Restarbeiten im Bereich der nicht fertiggestellten Modernisierungsmaßnahmen - Instandsetzungsbedarf bei den Elektro-Unterverteilungen - Gasthermen überwiegend am Ende der üblichen Nutzungsdauer - Austausch der Absperrventile in Räumen ohne Thermostat - beginnender Instandhaltungsstau im Bereich des Fassadenanstrichs - deutlicher Instandsetzungsbedarf im Bereich der Außenanalgen
------------------	--

Hier wird nochmals darauf verwiesen, dass bei der Ortsbesichtigung nicht das Gesamtgebäude besichtigt werden konnte und dass in der nicht besichtigten Wohnung und den Garagen weitere Schäden vorhanden sein könnten.

Zusammenfassend ist ein weitestgehend uneinheitlicher Zustand (teils modernisiert/bauzeittypisch/Instandsetzungsbedarf) erkennbar gewesen

Bei der Wertableitung wird unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine Pauschale berücksichtigt, um einen **schadensfreien, altersgerechten Zustand** herzustellen. Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden bis auf die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und weitere Parameter der Wertermittlung hätten. Bewertet wird der vorhandene Zustand, auch wenn der nicht mehr zeitgemäß ist. Faktisch gesehen steht eine grundsätzliche Modernisierung im größeren Umfang an.

Schadstoffe in den Baustoffen: Bei der Ortsbesichtigung war zu erkennen, dass der Bodenbelag vielfach aus Kunststoffplatten hergestellt wurde. Hierbei besteht die Möglichkeit, dass es sich um asbesthaltige Floor-Flex-Platten handelt. Des Weiteren wurde in der Bauzeit häufig Kleber verwendet, der ebenfalls asbesthaltig ist oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhaltet.

Weiter war bei der Ortsbesichtigung zu erkennen, dass Faserzementwellen und Faserzementplatten im Bereich Nebengebäude verbaut wurden. Baustoffe aus Faserzement können Asbest enthalten und Arbeiten an den Bauteilen sind nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen. Des Weiteren ist aufgrund des Alters der baulichen Anlagen anzunehmen, dass ursprünglich oder nachträglich Baustoffe verbaut wurden, die ebenfalls nach heutigen Erkenntnissen als gesundheitsgefährdend einzustufen sind. Bei Arbeiten an den betreffenden Bauteilen ist mit höheren Kosten zu rechnen und sie dürfen nur von qualifizierten Unternehmen durchgeführt werden. Eine Wiederverwendung der belasteten Baustoffe ist nicht zulässig. Diese Bauteile dürfen nicht gestrichen werden, wenn diese nicht beschichtet sind. Von hier erfolgt nur der Hinweis!

Energetische Situation: Nennenswerte energetische Maßnahmen bis auf das Wärmedämmverbundsystem an der Gartenfassade, die bisher an dem Mehrfamilienhaus durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht erkannt werden, ob die oberste Geschossdecke/das Dachgeschoss gedämmt war. Die Wärmedämmung ist in diesem Bereich unter bestimmten Voraussetzungen nachzurüsten (§47 GEG).

Baualterstypisch sind Wärmebrücken durch auskragende Betonbauteile vorhanden.

Augenscheinlich handelt es sich bei den Gasthermen um in die Jahre gekommenen Niedertemperatur-Heizkessel. Dennoch kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass ein Austausch des Heizkessels in näherer Zukunft aufgrund des Alters notwendig sein könnte und es sollten diesbezügliche Rückstellungen gebildet werden.

Bei Gebäuden, die mit Etagenheizungen erwärmt werden, gelten besondere Übergangsfristen bezüglich des Austausches der Heizkessel. Hier sind innerhalb von fünf Jahren nach dem Austausch der ersten Gastherme alle Gasthermen zu ersetzen (§71 i und §71 l GEG).

Des Weiteren sind die teilw. verbauten Absperrventile nicht mehr zulässig und müssen gegen Thermostatventile getauscht werden.

Inwieweit die übrigen Mindestanforderungen an das GEG eingehalten werden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geprüft werden, da unter anderem keine zerstörerischen Maßnahmen oder Bauteilöffnungen im Rahmen einer Wertermittlung durchgeführt werden und Informationen zu den betreffenden Bauteilen nicht vorlagen.

Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen in Teilen ertüchtigten Wärmeschutz des Gebäudes mit daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.

Drittverwendungsfähigkeit:

Das mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Garagen bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung an einen Dritten sind nach Instandsetzung keine Einschränkungen erkennbar gewesen.

Beurteilung:

Das Mehrfamilienhaus stammt aus den 1950er/1960er Jahren und die damaligen Architekturvorstellungen und Materialwahl sind außen noch gut ablesbar. Es handelt sich um einen kompakt geplanten Baukörper mit mittigem Treppenhaus. Die Wohnetagen sind gleich aufgeteilt und jeweils 2 Wohnungen vorhanden.

Klassische Grundrissgestaltung der Regelgeschosswohnung. Vom zentralen Flur gehen 3 Zimmer, Küche und Bad ab. Die Wohnungen auf der rechten Seite haben noch ein Zimmer, das von dem Wohnzimmer als Durchgangszimmer erreichbar ist. In 2 Wohnungen wurden Wände entfernt und Zimmer vergrößert. Jede Wohnung hat einen zur Straße hin ausgerichteten Balkon.

Die Ausstattung ist teilweise modernisiert worden, teilweise in die Jahre gekommen. Eine durchgreifende Überarbeitung der Innenausstattung fand nicht statt, vielmehr wurden einzelne Bauelemente zu unterschiedlichen Zeitpunkten überarbeitet und den jeweiligen Anforderungen angepasst. Hierbei wurde überwiegend auf einfache Baumaterialien zurückgegriffen.

Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und einfach gestaltetes Mehrfamilienhaus mit Investitionsbedarf.

2.7 Flächen- und Massenangaben

2.7.1 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße wurde gemäß vorliegendem Grundbuchauszug angenommen und durch Abgleich mit der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

Grundstück **562 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	17,68 m x	8,99 m =	159 m ²
	8,67 m x	-0,24 m =	- 2 m ²
	4,79 m x	-0,24 m =	- 1 m ²
Summe Kellergeschoss			156 m ²
Erdgeschoss	17,68 m x	8,99 m =	159 m ²
	8,67 m x	-0,24 m =	- 2 m ²
	4,79 m x	-0,24 m =	- 1 m ²
Summe Erdgeschoss			156 m ²
1. Obergeschoss	17,68 m x	8,99 m =	159 m ²
	8,67 m x	-0,24 m =	- 2 m ²
	4,79 m x	-0,24 m =	- 1 m ²
Summe 1. Obergeschoss			156 m ²
2. Obergeschoss	17,68 m x	8,99 m =	159 m ²
	8,67 m x	-0,24 m =	- 2 m ²
	4,79 m x	-0,24 m =	- 1 m ²
Summe 2. Obergeschoss			156 m ²
Dachgeschoss	17,68 m x	8,99 m =	159 m ²
	8,67 m x	-0,24 m =	- 2 m ²
	4,79 m x	-0,24 m =	- 1 m ²
Summe Dachgeschoss			156 m ²
Summe BGF Mehrfamilienhaus gesamt (auf 1 m² gerundet)			778 m²

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbeachtung abgeglichen wurden. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen von überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich a) und überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (Bereich b) zu berücksichtigen. Auskragende Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, bleiben unberücksichtigt.

2.7.3 Wohnfläche

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss links			Faktor	
Flur	1,00 m x	5,77 m x	0,97 =	5,60 m ²
Eltern	1,00 m x	12,32 m x	0,97 =	11,95 m ²
Wohnzimmer	1,00 m x	16,85 m x	0,97 =	16,34 m ²
Kinder	1,00 m x	11,46 m x	0,97 =	11,12 m ²
Küche	1,00 m x	6,69 m x	0,97 =	6,49 m ²
Bad	1,00 m x	2,85 m x	0,97 =	2,76 m ²
Kind	1,00 m x	7,48 m x	0,97 =	7,26 m ²
Balkon	1,00 m x	1,00 m x	1,00 =	1,00 m ²
Summe Erdgeschoss links				62,52 m ²
Erdgeschoss rechts			Faktor	
Flur	1,00 m x	5,77 m x	0,97 =	5,60 m ²
Eltern	1,00 m x	12,32 m x	0,97 =	11,95 m ²
Wohnzimmer	1,00 m x	16,85 m x	0,97 =	16,34 m ²
Kinder	1,00 m x	11,46 m x	0,97 =	11,12 m ²
Bad	1,00 m x	3,22 m x	0,97 =	3,12 m ²
Küche	1,00 m x	6,69 m x	0,97 =	6,49 m ²
Balkon	1,00 m x	1,00 m x	1,00 =	1,00 m ²
Summe Erdgeschoss rechts				55,62 m ²
1. und 2. Obergeschoss				
1. Obergeschoss links wie Erdgeschoss links				62,52 m ²
1. Obergeschoss rechts wie Erdgeschoss rechts				55,62 m ²
2. Obergeschoss links wie Erdgeschoss links				62,52 m ²
2. Obergeschoss rechts wie Erdgeschoss rechts				55,62 m ²
Summe 1. und 2. Obergeschoss				236,28 m ²
Summe Wohnfläche gesamt				354,42 m²

Die Wohnfläche wird auf Basis der eingeholten Bauantragsunterlagen (Flächenangaben in den Plänen) ermittelt und stichprobenartig geprüft. Eine Gewähr für Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden Kontrollmessungen vorgenommen. Hierbei konnten die Maßangaben in den Plänen annähernd bestätigt werden. Es ist jedoch aufgefallen, dass einige Wände verändert wurden, somit können einzelne Räume abweichende Größen haben; im Hinblick auf das Gesamtergebnis kann dies vernachlässigt werden. Offensichtlich sind die Flächenangaben in den Plänen nach Rohbaumaßen ermittelt worden, sodass ein pauschaler Putzabzug in Höhe von 3% in Anlehnung an die II. BV vorgenommen wird. Die Balkone werden mit einer Fläche von jeweils 1 m² (Fläche zu ca. 4,0 m² zu 25%) berücksichtigt.

Hinweis:

Eine Übernahme der angegebenen Wohnfläche für andere Zwecke wie beispielsweise in Kauf- oder Mietverträgen oder zur Nebenkostenabrechnung ist **nicht zulässig** und **wird untersagt**. In diesen Fällen wird empfohlen, ein zweckgebundenes Aufmaß anfertigen zu lassen.

Wohnflächenfaktoren

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl Wfl. / BGF = $(354 \text{ m}^2 / 778 \text{ m}^2)$

0,46

Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl Wfl. / GF = $(354 \text{ m}^2 / 467 \text{ m}^2)$

0,76

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Die Wohnflächenfaktoren liegen in einem plausiblen Bereich.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze in der Garage

3 Stk

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind die oben angeführten Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine abnehmende Nachfrage nach Immobilien, da die Krisenereignisse die Marktteilnehmer verunsichern und der Immobilienboom des letzten Jahrzehnts vorbei ist. Dabei ist es im Allgemeinen so, dass gut instandgehaltene und energetisch kalkulierbare Immobilien eine höhere Nachfrage erwarten lassen als vernachlässigte Immobilien. Immobilien, die älter als ca. 30 Jahre sind und bisher nicht durchgreifend modernisiert wurden und technisch veraltet sind, sind nur noch mit überdurchschnittlichen Abschlägen auf dem Markt zu platzieren. Auch ist erkennbar, dass sich die Vermarktungszeit deutlich verlängert hat.

Bei Renditeobjekten schwindet die Rendite aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskosten und Investoren verhalten sich abwartend bis sich der Markt auf das neue Finanzierungsniveau eingependelt hat. Der Immobilienmarkt ist noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die nur zeitverzögert nachgeben. Hierdurch verlängert sich die Vermarktungsdauer. Immobilienbesitzer, die nicht verkaufen müssen, halten die Immobilie, und der Markt hat deutlich an Volumen und Dynamik verloren. Nach neusten Studien zeigt der Immobilienmarkt wieder tendenziell steigende Tendenzen und die Preise bleiben stabil bzw. steigen leicht.

Stärken:

- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1957 ein älteres Gebäude - zum Wertermittlungsstichtag schwächere Nachfrage, da aufgrund der aktuellen Verunsicherungen Immobilien mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko schwächer nachgefragt werden als ältere Gebäude mit einem geringen Modernisierungsrisiko
- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- erhöhter Instandsetzungsbedarf bzw. Notwendigkeit umfangreicherer Schönheitsreparaturen zum Wertermittlungsstichtag

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- mögliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss - Bauvoranfrage erforderlich

Bedrohungen:

- festigende Anzeichen einer beginnenden Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- erhöhtes Kostenrisiko bei einer Instandsetzung aufgrund des Baujahres und der damaligen Baukonstruktion bzw. vermutlich altlastenbelastete Baustoffe vorhanden

Beurteilung

Insgesamt wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.

3 WERTERMITTLUNG

Legaldefinition: Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹²

Es handelt sich hierbei um einen objektiven bzw. allgemeingültigen Wert, den das Grundstück für jedermann hat. Er ist intersubjektiv nachvollziehbar und nachprüfbar. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als allgemeingültige Bewertungsregeln in Deutschland zu berücksichtigen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichskauffällen für vergleichbare Objekte vorliegt und oder objektspezifische Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Es ist vornehmlich für Eigentumswohnungen und standardisierte Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet und bildet das Standardverfahren für die Bodenwertermittlung. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle von oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dem Käufer kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Dies ist zum Beispiel bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken der Fall. Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden sind.

Das Sachwertverfahren ist dagegen bei bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und die Kaufentscheidung nach persönlichen Motiven erfolgt. Weitere Aspekte sind die Möglichkeiten, eigene Wohnvorstellungen umsetzen zu können, der Aufbau einer Kapitalanlage (Alterssicherung) und die Sicherheit vor Mietkündigungen und Mieterhöhungen. Dies gilt vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Der jeweils ermittelte Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert (vorläufiger Verfahrenswert) ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen und ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, welche aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind. Hierbei ist die Modellkonformität zu beachten (§10 ImmoWertV). Nur ein identischer Weg zur Ableitung des jeweils vorläufigen Verfahrenswerts führt zur richtigen Anwendung des jeweiligen Marktanpassungsfaktors.

Abweichungen oder objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die im jeweils vorläufigen Wert noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren mittels Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV), soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren noch nicht berücksichtigt sind.

¹² § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Mehrfamilienhäuser werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren beurteilt, da bei diesen Objekten die nachhaltig zu erzielenden Erträge und keine individuellen Motive bei einer Kaufentscheidung im Vordergrund stehen. Dies ist auch bei dem zu bewertenden Objekt der Fall.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Ertragswertmodell

Für die Ableitung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden Verkäufe aus dem Geschäftsjahr 2023 abgeleitet.¹³

Nach Angaben im Grundstücksmarktbericht wurden die Liegenschaftszinssätze nach dem Modell der AGVGA mit Stand 21.06.2016 abgeleitet. Die wesentlichen Parameter des Modells sind¹⁴:

- ungedämpfter Bodenwert, erhebliche Abweichungen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen.
- Bodenwert aus Bodenrichtwert abgeleitet, separat (selbstständig) nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten.
- Bewirtschaftungskosten gemäß Ertragswertmodell
- Berechnung der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) und Berechnung der Nutzfläche nach DIN 277 (Netto-Grundfläche) als Bezugsmaßstab; zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptnutzflächen (z. B. zentrale Treppenträume)
- Modernisierungsmaßnahmen werden in der Restnutzungsdauer nach dem Ertragswertmodell der AGVGA.NRW Anlage 2 berücksichtigt.
- Gesamtnutzungsdauer nach Ansatz nach Anlage 1 zum Ertragswertmodell. Wohnhäuser, auch Mischnutzung, 80 Jahre, Geschäfts- und Bürogebäude 70 Jahre, sonstige Gewerbegebäude 50 Jahre.
- Restnutzungsdauer Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, bei Modernisierungen modifizierte Restnutzungsdauer, bei Wohngebäuden Anpassung nach Anlage 2 zum Ertragswertmodell.
- Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Mieten sind für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge in der Berechnung der Liegenschaftszinssätze maßgeblich und damit eine Modellkomponente. Weicht der tatsächlich einkommende Ertrag von dem marktüblichen Ertrag signifikant ab, so ist die Abweichung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

¹³ Grundstücksmarktbericht 2024 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop; Seite 62

¹⁴ Grundstücksmarktbericht 2024 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop; Seite 81

3.1.3 Ableitung der Nutzungsdauern

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes orientiert sich i. d. R. an der Differenz zwischen dem Gebäudealter und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer. Durchgeführte oder unterlassene Modernisierungen oder Sanierungen haben einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer, sodass ggf. die Restnutzungsdauer anzupassen ist und ein sogenanntes fiktives Baujahr errechnet wird.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Ertragswertmodell ¹⁵ pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 2 ¹⁶ ist ein Modell zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigungen von Modernisierungen beschrieben. Das Modell sieht zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Punktetabelle mit Modernisierungselementen vor. Aus der Summe der Punkte lässt sich der Modernisierungsgrad bestimmen und daraus entsprechend die Restnutzungsdauer ableiten.

Das Gebäude wurde um 1957 fertiggestellt. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 67 Jahren.

Bei baulichen Maßnahmen am Gebäude zur Instandhaltung oder Modernisierung ist das entscheidende Merkmal der Zeitpunkt, an dem die Maßnahmen durchgeführt wurden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist dadurch i. d. R. ein geringerer oder gar kein Vorteil mehr gegeben. Sofern Bauteile zum Stichtag noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, können auch hierfür Modernisierungspunkte eingeräumt werden.

Modernisierungspunkte (auch Teilpunkte) werden nach den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung und nach fiktiv unterstellter Modernisierung sachverständig vergeben für

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - Modernisierung teilw. fiktiv unterstellt.¹⁷
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - in Teilbereichen
- Wärmedämmung der Außenwände - teilw. länger zurückliegend
- Modernisierung von Bädern - in Teilbereichen
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen - in Teilbereichen
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung - in einzelnen Wohnungen

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein mittlerer Modernisierungsgrad (8 von max. 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 67 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 45 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1979, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Garagen

Für die Garagen wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV eine reduzierte Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angenommen. Hieraus ergibt sich in Bezug auf das Stichjahr 2024 eine Restnutzungsdauer von 18 Jahren in Bezug auf die Schlussabnahme von 1982.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2024
Baujahr	1957
tatsächliches Alter	67 Jahre
fiktives Baujahr	1979
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	45 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre

Nutzungsdauern Garagen

Baujahr	1982
tatsächliches Alter	42 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Alter der baulichen Anlagen	42 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	18 Jahre

¹⁵ Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

¹⁶ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

¹⁷ Dämmung der Decke über der Wohnung im Dachgeschoss als gesetzliche Vorgabe.

3.2 Bodenwertermittlung

In Anbetracht der hohen Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte sowie einer nicht zu erwartenden Qualitätsverbesserung durch eine unmittelbare Vergleichswertermittlung des Gutachters erfolgt die Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert. Der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit als zutreffend beurteilt.

Grundstück				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	59	393	Gebäude- und Freifläche	562 m ²
Gesamtgröße				562 m²
Bodenrichtwert				270 €/m²
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil			562 m ²	
Bodenwertansatz			270 €/m ²	
			270 €/m ² x	562 m ² =
Rundung				260 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				152.000 €

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2024 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Herten
Postleitzahl	45699
Ortsteil	Herten-Mitte
Bodenrichtwertnummer	635
Bodenrichtwert	270 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Tiefe	35 m

In Bezug auf die wertbildenden Parameter wie Entwicklungszustand, Beitragszustand und Nutzung stimmt das zu bewertende Grundstück hinreichend mit dem Referenzgrundstück überein, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung erfolgt.

Das Grundstück ist mit einer mittleren Tiefe von 31,3 m nicht so tief wie das Referenzgrundstück. Nach der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabelle¹⁸ ist hier ein Zuschlag von ca. 4% angemessen.

Das Grundstück ist unvorteilhaft ausgerichtet und die Erschließung erfolgt von der Südseite, so dass die Balkone zur Straße hin ausgerichtet sind. Des Weiteren steht das Gebäude zentral auf dem Grundstück, sodass ein überdurchschnittlich tiefer schlecht nutzbarer Vorgarten entsteht und die Gartenflächen im Verhältnis zu anderen vergleichbaren Grundstücken klein ist.

Die Vor- und Nachteile heben sich gegenseitig auf und hier wird auf eine Anpassung verzichtet.

¹⁸ Grundstücksmarktbericht für den Kreis Recklinghausen 2024; Seite 36

3.3 Ertragswertermittlung

Im Folgenden wird die Ertragswertberechnung für das zu bewertende Objekt durchgeführt. Erläuterungen der Eingaben finden sich im Anschluss.

3.3.1 Ertragsaufstellung

Flächenmieten

Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Erdgeschoss links	LeW	62,52 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	7,00 €/m ²	437,64 €
Erdgeschoss rechts	W	55,62 m ²	6,51 €/m ²	362,34 €	6,51 €/m ²	362,34 €
1. Obergeschoss links	LeW	62,52 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,75 €/m ²	422,01 €
1. Obergeschoss rechts	LeW	55,62 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,50 €/m ²	361,53 €
2. Obergeschoss links	LeW	62,52 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,50 €/m ²	406,38 €
2. Obergeschoss rechts	W	55,62 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,50 €/m ²	361,53 €
		354,42 m²	ø 1,02 €/m²	362,34 €	ø 6,63 €/m²	2.351,43 €

Stellplätze

Art des Stellplatzes	Nutzung	Anzahl	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Stellplätze in der Garage	GA	3 Stk	0,00 €/St	0,00 €	40,00 €/St	120,00 €
		3 Stk	ø 0,00 €/St	0,00 €	ø 40,00 €/St	120,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	723,87 €
marktübliche Mieterträge Wohnen Leerstand	1.627,56 €
marktübliche Mieterträge Wohnen gesamt	2.351,43 €
marktübliche Mieterträge Garagen	120,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	2.471,43 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 2.471,43 € x 12	rd. 29.657 €

BEGRÜNDUNGEN

Rohrertrag

Der maßgebliche Rohrertrag wird aus den marktüblichen Mieten abgeleitet, die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag in vergleichbaren Objekten durchschnittlich erzielbar sind. Es handelt sich hierbei um Mieten, die viele Nutzer zum Wertermittlungsstichtag und über eine mittelfristige Mietdauer bereit wären zu zahlen. Die nachhaltige Erzielbarkeit soll ausschließen, dass eine kurzfristig über oder unter dem Marktniveau liegende Mierte in die Ertragswertberechnung einfließt und das Ergebnis verfälscht.

Bei Wohnimmobilien orientiert sich die marktübliche Mierte daher maßgeblich an der ortsüblichen Vergleichsmiete, welche als Mischung von Neu- und Bestandsmieten von örtlichen Vertretern der Mieter und der Vermieter festgestellt wird. Hierbei ist anzumerken, dass die Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, deren Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am Wohnungsmarkt und aus den jeweiligen Verhandlungserfolgen des Mieters bzw. des Vermieters.

Sofern geeignete tatsächliche Mieten vorliegen, sind diese bei der Ableitung des Rohrertrages zu prüfen, da sie die Individualität des Wertermittlungsobjektes unmittelbar widerspiegeln.

Letztlich kann der Ansatz des Rohrertrages jedoch nicht unabhängig vom verwendeten Ertragswertmodell gewählt werden. Weicht demnach die tatsächlich einkommende oder erzielbare Mierte erheblich vom Ansatz im Ertragswertmodell ab, so ist zunächst die Basismiete des Ertragswertmodells anzusetzen und die Abweichung ggf. als besonderes Grundstücksmerkmal (boG) bei der Wertableitung zu berücksichtigen.

Tatsächliche Mieten

In der E-Mail vom 26.08.2024 wurde eine Mierte für die Wohnung Erdgeschoss rechts in Höhe von monatlich 362,34 € angegeben. Dies entspricht einer Mierte von 6,51 €/m². Der Mietvertrag wurde nicht vorgelegt und weitere Angaben zu dem Mietverhältnis wurden ebenfalls nicht gemacht. Für die übrigen Wohnungen werden keine Erträge erzielt.

Tabellenmietenspiegel Stadt Herten

(Mietenspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Herten 2023/2024)

Der Mietenspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau ab 2 Wohneinheiten. Die Mietwerte in der Tabelle beziehen sich auf eine normale Wohnlage, die für den überaus größten Teil des Stadtgebietes gegeben ist. Abweichungen zur normalen Wohnlage, z.B. bei guten oder einfachen Wohnlagen, bewirken Zu- bzw. Abschläge bei den Mietwerten, die mit +/-10% beziffert werden können.

Die Wohnungsgröße ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV). Für die angegebenen Mietwerte werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen. Bei Kleinwohnungen bis zu 50 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwands für Sanitäranlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5% und bei großen Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag möglich.

<u>Baugruppe</u>	<u>3</u>
Baujahr	1948 - 1960
Spanne	4,57 €/m ² bis 5,08 €/m ²
Mittelwert	4,83 €/m ²
<u>Baugruppe</u>	<u>4</u>
Baujahr	1948 - 1960 modernisiert
Spanne	5,41 €/m ² bis 5,97 €/m ²
Mittelwert	5,69 €/m ²

In diesem Fall sind keine Anpassungen erforderlich. Aufgrund des Baujahres 1957 wird hier ein Wert am oberen Ende der Mietenspanne als sachgerecht angesehen.

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 30 m² bis 87 m² und die Mietspanne nach Eliminierung der Ausreißer zwischen 5,46 €/m² und 7,52 €/m² und beträgt im Mittel 6,54 €/m².

Der IVD hat in dem Preisspiegel 2024 eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete für ein Bestandsgebäude (3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² Wfl.) in Höhe von 5,40 €/m² für einen einfachen Wohnwert, 5,90 €/m² für einen mittleren Wohnwert, 6,00 €/m² für einen guten Wohnwert und 6,80 €/m² für einen sehr guten Wohnwert angegeben.

Im Internet wird für das 2. Quartal 2024 eine durchschnittliche Angebotsmiete von 7,09 €/m² angegeben. Hierbei reicht die Spanne von 6,56 €/m² bis 12,50 €/m². Die Mieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.¹⁹

Mittlere Angebotsmiete **6,54 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird eine gewichtete Miete aus der ortsüblichen Vergleichsmiete und den Angebotsmieten als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Sofern Ausstattungen überaltert oder stark abgenutzt sind, d. h. nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen in diesem Segment genügen, wird hierfür zunächst ein normaler gebrauchter Zustand angenommen und es werden bei der Ableitung des Verkehrswertes entsprechende Kosten berücksichtigt, um den fiktiv unterstellten Zustand herstellen zu können. Die Miete der modernisierten Wohnung Erdgeschoss links und 1. Obergeschoss links wird moderat nach sachverständigem Ermessen angepasst. Diese liegen im plausiblen Bereich zu den ortsüblichen Vergleichsmieten des Mietspiegels und den durchschnittlichen Angebotsmieten.

Die Miete der vermieteten Wohnung liegt im Bereich der geschätzten Mieten und wird als nachhaltige Miete übernommen.

Für die Garagen wird eine marktübliche Miete von 40 €/Stk. angesetzt.

Ansatz Wohnungsmieten	Erdgeschoss links	7,00 €/m²
	Erdgeschoss rechts vereinbarte Miete	6,51 €/m²
	1. Obergeschoss links	6,75 €/m²
	1. Obergeschoss rechts	6,50 €/m²
	2. Obergeschoss links	6,50 €/m²
	2. Obergeschoss rechts	6,50 €/m²
Ansatz Stellplätze	Garagenstellplatz	40 €/St.

Hinweis

Dies ist kein Mietwertgutachten. Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt für Zwecke der Wertermittlung auf der Grundlage, wie sie auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze Anwendung findet.

¹⁹ Quelle: [<https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/recklinghausen-kreis/herten/mietspiegel?mapCenter=51.592154%2C7.12328%2C12.124573080781711>]; abgerufen am 27.12.2024

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				29.657 €
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	354 m ²	x	13,80 €/m ²	= 4.885 €
Garagen	3 Stk	x	104,00 €/St	= 312 €
				<hr/> 5.197 €
Verwaltung				
Wohnflächen	6 WE	x	351 €/WE	= 2.106 €
Garagen	3 Stk	x	46,00 €/St	= 138 €
				<hr/> 2.244 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von		28.217 €	= 564 €
Garagen	2,00% von		1.440 €	= 29 €
				<hr/> 593 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 8.034 €
entspricht ca. 27% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
jährlicher Reinertrag				21.623 €
<hr/>				
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	3,00% von		152.000 €	= - 4.560 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				17.063 €
<hr/>				
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,00%				
				= 21,49
Ertrag der baulichen Anlagen			17.063 € x 21,49	= 366.684 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				152.000 €
Zwischensumme				518.684 €
Rundung				316 €
vorläufiger Ertragswert				519.000 €
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	-1,35% von		519.000 €	= - 7.000 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				512.000 €
<hr/>				

BEGRÜNDUNGEN

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind für den Eigentümer regelmäßig anfallende Kosten, die notwendig sind, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes zu gewährleisten. Bei den maßgeblichen Bewirtschaftungskosten im Rahmen des Ertragswertmodells handelt es sich um Kosten, die mit ihrem langfristigen Durchschnittswert berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten können hiervon deutlich abweichen, da sie aufgrund von unregelmäßig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen großen jährlichen Schwankungen unterworfen sind. Gemäß Ertragswertmodell werden diese nach dem Modell der AGVGA angesetzt, um die Modellkonformität zu wahren. Diese sind jedoch übereinstimmend mit den Ansätzen nach der ImmoWertV.

Instandhaltungskosten	Wfl. (auf 1 m ² gerundet)	13,80 €/m²
	Garagen	104 €/Stk
Verwaltungskosten	Wohnung	351 €/Stk
	Garagen	46 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen / Garagen vom Jahresrohertrag	2%
Betriebskosten	vollständige Umlage	0 €

Es wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden, das heißt die Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen; hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten für kleine Instandhaltungen/Kleinreparaturen (§ 28 Abs. 4 II.BV).

Darüber hinaus wird angenommen, dass die Betriebskosten vollständig umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **27%** des jährlichen marktüblichen Rohertrages und können in dieser Höhe für das Objekt und das angesetzte Mietniveau als angemessen eingestuft werden.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwert ergibt sich aus der Bodenwertermittlung. Als rentierlicher Bodenwert wird der Wert der gesamten Grundstücksfläche angesetzt. Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche ist nicht vorhanden. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vorstehend unter dem Punkt 3.1.3 mit 35 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **35 Jahre**

Aus Gründen der besseren Verständlichkeit wird hier zunächst die Restnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses auch für die Garagen angenommen.

Die Garagen haben mit einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren jedoch nur eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren. Um die Differenz der unterschiedlichen Restnutzungsdauer zu berücksichtigen erfolgt eine Marktanpassung im Ertragswertverfahren.

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz hat der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht²⁰:

Mehrfamilienhaus	3,2%	(+/- 1,4%) Vorjahr 3,7%
Anzahl der Kauffälle	55	Vorjahr 41
Ø Wohnfläche	444 m ²	(+/- 218 m ²)
Ø Kaufpreis	1.322 €/m ²	(+/- 566 €/m ²)
Ø Miete	6,10 €/m ²	(+/- 0,8 €/m ²)
Ø BWK	26,4%	(+/- 3,5%)
Ø Restnutzungsdauer	35 Jahre	(+/- 12 Jahre)

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser wurden aus Verkäufen der letzten 2 Jahre ausgewertet.

Unter Beobachtung der tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt. Bei der Schätzung des Liegenschaftszinssatzes wird auch berücksichtigt, dass in der nachstehenden Tabelle einige Argumente doppelt aufgeführt sein können.

Grundsätzlich gilt, dass ein geringerer Liegenschaftszinssatz zu einem höheren Ertragswert führt!

²⁰ Grundstücksmarktbericht für den Kreis Recklinghausen 2024; Seite 62

Allgemein

Marktdimension: Nach zurückgehenden Preisen zeigt der Immobilienmarkt wieder Erholungstendenzen.	↓
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist größer als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↓
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist niedriger als die geschätzte Objektmiete.	↑
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist vergleichbar mit der Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↔
Auswertungsbasis: Der Liegenschaftszins wurde für Objekte mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20% ausgewertet. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit 100% wohnwirtschaftlicher Nutzung.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.9 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um ein zweckmäßiges und einfach gestaltetes Mehrfamilienhaus mit Investitionsbedarf.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.9 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend uneinheitlicher Zustand (teils modernisiert/bauzeittypisch/Instandsetzungsbedarf) erkennbar gewesen. Dies beinhaltet ein Kostenrisiko bezüglich der Instandsetzung.	↑
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine normale Marktgängigkeit erwartet, die überwiegend durch das zu erwartende Preisniveau generiert wird.	↔

Sonstiges

Ausbaupotenzial: Das Dachgeschoss bietet ein gutes Ausbaupotenzial für eine weitere Wohnung.	↓
---	---

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 3,0% und einer Restnutzungsdauer von $n = 35$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	3,0%
---	------

- ↑↑ deutlich höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich höheres Risiko
↑ höherer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein überdurchschnittliches Risiko
↔ neutral bzw. eine weitere Anpassung gegenüber einem durchschnittlichen Mehrfamilienhaus ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich
↓ geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein geringeres Risiko
↓↓ deutlich geringerer Liegenschaftszins - das zu bewertende Objekt birgt ein deutlich geringeres Risiko

Zusätzliche Marktanpassung

An dieser Stelle wird die Differenz zwischen den Restnutzungsdauern von dem Mehrfamilienhaus und der Garagen berücksichtigt. Die geschätzte Restnutzungsdauer ist rd. 17 Jahre kürzer als die angenommene Restnutzungsdauer von dem Mehrfamilienhaus. Nachfolgend wird der Differenzbetrag in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Basis ist der Liegenschaftszins des Ertragswertverfahrens.

reduzierte Nutzungsdauer Garagen		
monatliche Erträge Garagen	- 120 €	
jährliche Erträge Garagen	- 1.440 €	
./.. Bewirtschaftungskosten	479 €	
	- 961 €	
kapitalisiert über die Differenz der Nutzungsdauern von 17 Jahren = Barwertfaktor 13,17	- 961 € x 13,17	= - 12.656 €
diskontiert über die Restnutzungsdauer der Garagen von 18 Jahren = Diskontierungsfaktor 0,5874	- 12.656 € x 0,5874	= - 7.434 €
Ansatz (Abschlag):		- 7.000 €

Dies entspricht einer Marktanpassung von -1,35%. Die Marktanpassung fließt ungerundet ein.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird an dieser Stelle noch als vorläufig bezeichnet, weil in ihm die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nicht berücksichtigt sind. Insofern ist dieser Wert zum direkten Preisvergleich mit anderen Verfahrensergebnissen oder sonstigen verfügbaren Marktindikatoren geeignet.

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	512.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	17,26
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.445 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	1.016 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	463 €/m ²

Diese Kennzahlen werden verzerrt, da die Erträge der Garagen mit eingerechnet sind. Zur Plausibilisierung werden die Erträge der Garagen herausgerechnet. Hierbei werden die monatlichen bzw. jährlichen Erträge um die Bewirtschaftungskosten bereinigt und mit dem Barwertfaktor multipliziert. Bei dieser Berechnung handelt es sich nicht um den Wert der Garagen.

ohne Garagen	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert ohne Garagen	491.348 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	17,41
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.386 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl.	957 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	436 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen lediglich einen Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser ableiten können²¹:

Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil < 20%	18,0
	Vertrauensbereich (16,4 - 19,7)

²¹ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2024; Seite 62

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

An dieser Stelle werden die wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstücks, z. B. Bauschäden, Rechte oder besondere Ausstattungen oder unterjährige konjunkturelle Entwicklungen, korrigierend zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Besonderheiten, die nicht typischerweise bei vergleichbaren Objekten vorhanden sind und vom üblichen Standard erheblich abweichen. Sie sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizumisst. Die Höhe dieses Werteeinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
Altmerkmale und Schäden	- 34.000 €
Wärmedämmung Dach	- 10.140 €
Rückbau Anbau Fertiggargaragen	- 2.500 €
Sonderwertberechnung Leerstands differenzen	- 10.078 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 56.718 €

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.9 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Boden, Wand- und Deckenoberflächen teils erkennbar in Eigenleistung erstellt, teils sehr deutliche individualisierte Innenausstattung
- erkennbare Einwirkung von Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände
- insgesamt war ein Instandhaltungsstau erkennbar
- Entfernen von Restmöbeln
- die Schönheitsreparaturen wurden in den meisten Wohnungen schon seit längerem nicht mehr durchgeführt
- unzureichende Höhenunterschiede zwischen Balkon/Dachterrasse und Wohnraum - hier bauzeittypisch
- Spuren von Feuchtigkeit im Bereich der Fassade (von Balkonwasser)
- Restarbeiten im Bereich der nicht fertiggestellten Modernisierungsmaßnahmen
- Instandsetzungsbedarf bei den Elektro-Unterverteilungen
- Gasthermen überwiegend am Ende der üblichen Nutzungsdauer
- Austausch der Absperrventile in Räumen ohne Thermostat
- beginnender Instandhaltungsstau im Bereich des Fassadenanstrichs
- deutlicher Instandsetzungsbedarf im Bereich der Außenanlagen

Einige von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen. Darüber hinaus werden nun nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen.

Mindestsanierung

Bei der Wertermittlung werden folgende Maßnahmen fiktiv unterstellt, um das Mehrfamilienhaus über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können. Die übrigen wertrelevanten Parameter setzen die Durchführung dieser Arbeiten voraus.

- Fertigstellung der Renovierungen der ungenutzten Wohnungen um eine Marktfähigkeit zu erreichen
- Entrümpeln der ungenutzten Wohnungen um eine Marktfähigkeit zu erreichen

Die gewählte Pauschale beinhaltet keine durchgreifenden Modernisierungen, sondern stellt den geschätzten Kostenaufwand für die Instandsetzung in einen altersgerechten Zustand dar, was die geringen Modernisierungen beinhaltet, die bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Es handelt sich bei der Pauschale nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde.

Bei der Erstellung dieses Gutachtens ist es nicht möglich konkrete Angebote einzuholen oder aber positionsgenaue Kalkulationen einzelner Gewerke zu erstellen. Dies würde ja ein konkretes Konzept zur Beseitigung von Schäden oder Instandhaltungsrückständen usw. erfordern. Ein solches Konzept unterliegt den persönlichen Überlegungen eines Erwerbers und ist damit grundsätzlich nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB.

Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch eine auf den vorhandenen Standard abgestimmten Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig. In einem erhöhten Umfang werden die Kosten abgezogen, die aus gesetzlichen Vorgaben zeitnah umzusetzen sind.

Weitere möglicherweise notwendige Modernisierungen, die ein potenzieller Käufer vornehmen würde, werden hier außer Acht gelassen, weil Modernisierungen wiederum einen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer hätten. Diese unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ange-setzte Pauschale berücksichtigt einen Vorteilsausgleich „neu für alt“. Dies bedeutet, dass die fiktiv instandgesetzten oder ausgetauschten Bauteile das wirtschaftliche Schicksal des Gebäudes teilen und nicht zu den vollen Kosten berücksichtigt werden, sondern nur anteilig.

Die tatsächlichen Kosten, um das Mehrfamilienhaus auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, sind um ein Vielfaches höher. Die höheren Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten hätten wiederum einen Einfluss auf die in der Wertermittlung angesetzten Parameter wie Restnutzungsdauer Miete, Liegenschaftszins und be-sondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Ansatz (Abschlag): **- 34.000 €**

Wärmedämmung Dach

Wie unter Punkt 2.4 bereits beschrieben besteht die Möglichkeit, dass das Dach nicht wärmege-dämmt ist und unter bestimmten Voraussetzungen ist eine Wärmedämmung nachzurüsten (§47 GEG). Da es sich hier-bei um eine gesetzliche Vorgabe handelt, werden die Kosten vollumfänglich in Abzug gebracht. Die Fläche die gedämmt werden muss, wird hier auf 156 m² geschätzt und der Aufwand mit 65 €/m² kalkuliert. Im Ge-genzug wurden bei der Ableitung der Restnutzungsdauer Modernisierungspunkte für die Dachdämmung an-genommen.

Ansatz (Abschlag): 156 m² x 65 €/m² **- 10.140 €**

Abbruch Nebengebäude

Wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben sind die Nebengebäude ungenehmigter Weise errichtet worden und befinden sich soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar in einem schlechten Zustand. Aufgrund der vermutlich asbesthaltigen Materialien wird es als sachgerecht angesehen für den Anbau an den Garagen eine Rückbaupauschale zu berücksichtigen.

Ansatz (Abschlag): **- 2.500 €**

Die Gartenhütte aus Holz wird als wertneutral beurteilt, da hier keine Altlastenverdächtigen Baustoffe ver-mutet werden und dies dem Marktverhalten entspricht.

Sonderwertberechnung Leerstandsdifferenzen

4 Wohnungen sind zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt und müssen teils aufwendig für eine Vermietung aufgearbeitet werden. Die Wohnung Erdgeschoss links ist sofort vermietbar, sodass für 3 Wohnungen ein Sonderwert berechnet wird. Der Zeitraum, der für die Aufarbeitung benötigt wird, wird hier auf 0,5 Jahre geschätzt. In dieser Zeit fallen für den Eigentümer Betriebskosten an, die üblicherweise auf die Mieter um-gelegt werden können. Diese werden hier in Anlehnung an den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieter-bundes mit 2,90 €/m² monatlich angenommen und zu dem Mietausfall hinzugerechnet. Berücksichtigt hierbei ist, dass in diesem Fall die Heizkosten nicht so umfänglich anfallen wie bei einer vermieteten Wohnung.

Sonderwertberechnung Leerstandsdifferenzen

	Laufzeit	((- Miete marktü.- Betriebsk.) x Fläche x 12) x Barwertfaktor	
1. Obergeschoss links	0,5 Jahre	(-6,75 €/m ² - 2,90 €/m ²) x 62,52 m ² x 12 x 0,49 =	- 3.548 €
1. Obergeschoss rechts	0,5 Jahre	(-6,50 €/m ² - 2,90 €/m ²) x 55,62 m ² x 12 x 0,49 =	- 3.074 €
2. Obergeschoss links	0,5 Jahre	(-6,50 €/m ² - 2,90 €/m ²) x 62,52 m ² x 12 x 0,49 =	-3.456 €
Sonderwert Leerstandsdifferenzen			- 10.078 €

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Gemäß § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei dieser Art von Immobilie wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Ertragswert abgeleitet, da hier der nachhaltig zu erzielende Ertrag, also wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund stehen. Der Ertragswert ergibt sich aus dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	512.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 56.718 €
Ertragswert	455.282 €
Rundung	-282 €
Ermittelter Verkehrswert	455.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	1.284 €/m ²
Bodenwertanteil	33%
jährlicher Rohertrag	29.657 €
jährlicher Reinertrag	21.623 €
Rohertragsfaktor	15,34
Anfangsrendite	3,86%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Garagen bebauten Grundstücks Spanenkamp 35a in 45699 Herten auf

VERKEHRSWERT	zum Stichtag 04.09.2024 gerundet	455.000 €
---------------------	----------------------------------	------------------

(ohne Berücksichtigung der Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs)

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Herten, Blatt 548/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 03.10.1978 eingeholt.

lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

gelöscht

lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Wohnrechte) zugunsten der Eheleute xxx und xxx in Herten, löschar bei Todesnachweis des Letztlebenden der Berechtigten. Gemäß Bewilligung vom 18.09.1978 eingetragen am 02.02.1979.

Gemäß Angabe sind die Berechtigten verstorben und die Eintragung könnte gelöscht werden. Nachfolgend wird für das Gericht ein Ersatzwert festgelegt, um die Eintragungen löschen zu lassen.

Belastung

- 500 €

lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 002/24)

Die Eintragungen der Zwangsversteigerung gehen im Verfahren unter und sind in dieser Wertermittlung somit wertneutral.

Auftragsgemäß wird der Werteinfluss hier lediglich dargestellt, bei der Bewertung aber nicht berücksichtigt. Werthöhe und Verwendung obliegen dem Gericht.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnungen
 - Erdgeschoss links
 - 1. Obergeschoss rechts
 - 1. Obergeschoss links
 - 2. Obergeschoss linkssind ungenutzt und Angaben zu Mietverhältnissen liegen nicht vor.

Die Wohnung Erdgeschoss rechts ist vermietet und die Miete beträgt gemäß Angabe 362,34 €. Der Mietername wird dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

Die Wohnung 2. Obergeschoss rechts wird kostenfrei von einer Miteigentümerin genutzt. Angaben zu Mietverhältnissen der Garagen liegen nicht vor.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 12.07.2024 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. An dieser Stelle ist jedoch auf den nicht genehmigten Umbau der Wohnung 1. Obergeschoss rechts hinzuweisen, bei dem auch eine Innenwand entfernt wurde, bei denen nicht bekannt ist, ob diese für das statische System relevant sind und ob diese Baumaßnahme fachlich betreut wurde und von dem die Bauaufsichtsbehörde vermutlich keine Kenntnis hat.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Straße Spanenkamp aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 15.07.2024 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 12.07.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 12.07.2024 besteht für das Objekt keine Belegungsbindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und das Objekt gilt als frei finanziert.

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

Es wird auf die Verwendung des Gutachtens gemäß den Vorbemerkungen im Gutachten verwiesen.

Marl, den 09.01.2025

5 ANLAGEN
