

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. GOM-0224-WGH

für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück

Ewaldstraße 18, 45699 Herten

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 022/22**

zum Stichtag 10.01.2024

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Gesamtverkehrswert

336.000 €

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

Einzelverkehrswerte:

Grundstück Flurstück 215

318.300 €

Grundstück Flurstück 216

17.700 €

Marl, den 21.02.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	8
2.1 Makrolage Stadt Herten	8
2.2 Mikrolage Ewaldstraße	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	24
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	27
3 WERTERMITTLUNG	28
3.1 Bewertungsmodell	29
3.2 Bodenwertermittlung	31
3.3 Ertragswertermittlung	32
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	39
4 VERKEHRSWERT	41
4.1 Verfahrenswahl	41
LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH	42
AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES	43
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	44
5 ANLAGEN	45
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte	
5.6. Urkunde	
5.7. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus	
Ortstermine	04.12.2023 und 10.01.2024	
Wertermittlungsstichtag	10.01.2024	
Objektadresse	Ewaldstraße 18 45699 Herten	
Gemarkung	Herten	
Flur/Flurstücke	55 / 215, 216	
Objektinformationen	Baujahr	1894
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1969
	Alter	130 Jahre
	fiktives Alter	55 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	25 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	289 m ²
	bebaute Fläche (nur Wohn- und Geschäftshaus)	221 m ²
	Bruttogrundfläche	706 m ²
	Wohnfläche	276 m ²
	gewerbliche Flächen	173 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	220 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	64.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	420.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 12,29)	420.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 84.000 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 9,83)	336.000 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert		336.000 €
	Einzelverkehrswerte:	
	Grundstück Flurstück 215	318.300 €
	Grundstück Flurstück 216	17.700 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Lünebrink Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen	
Aktenzeichen:	022 K 022/22	
Auftrag vom:	02.10.2023	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Wohn- und Geschäftshaus Ewaldstraße 18 45699 Herten	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Recklinghausen Herten 4942
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstücke	Herten 55 215, 216
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermine:	Der 1. Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - der Sachverständige Tettenborn Die Eigentümer haben den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschreiben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Bei dem Ortstermin wurde kein Zugang ermöglicht. Die Klingelanlage ist defekt und der Sachverständige konnte sich nur eingeschränkt bemerkbar machen. Bei dem Ortstermin konnten die Außenanlagen und die Umgebung in einem ausreichenden Umfang besichtigt werden.	04.12.2023

Der 2. Ortstermin hat stattgefunden am: 10.01.2024

Teilnehmer:

- der Sachverständige Tettenborn

Die von dem Sachverständigenbüro angeschriebenen Mieter waren bei dem Termin nicht anwesend und es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Das Ladenlokal konnte betreten werden, jedoch hat der Mieter über das Telefon seines Mitarbeiters der Innenbesichtigung und der Erstellung von Fotos widersprochen. Er hat auch keine Angaben zu der vereinbarten Miete gemacht.

Das Gericht wurde von hier informiert und räumte den Eigentümern eine Frist ein, sich mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen, um einen neuen Ortstermin zu vereinbaren. Dieser Aufforderung sind die Eigentümer nicht nachgekommen. Nach Absprache mit dem Gericht erfolgt nun die Bewertung nach äußerem Augenschein.

Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.

Stichtag: Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 10.01.2024
 Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag des 2. Ortstermins.

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

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 02.10.2023

eingeholte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 31.10.2023
- Bewilligungsurkunde vom 19.06.1901
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.11.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 07.11.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 03.11.2023
- Auskunft zu den Baulasten vom 08.11.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 16.11.2023
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 02.11.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.10.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 08.11.2023
- Auskunft zum Verfahren Wohnungsaufsichtsgesetz vom 03.11.2023

Einsicht in die Bauakte am 04.12.2023

- Bauerlaubnisschein (nicht leserlich Sütterlinschrift) vom 25.08.1903
- Bauerlaubnisschein Um- Erweiterungsbau vom 25.08.1905
- Bauerlaubnisschein (nicht leserlich Sütterlinschrift) vom 02.01.1909
- Bauerlaubnisschein (nicht leserlich Sütterlinschrift) vom 21.06.1919
- Bauerlaubnisschein Errichtung Einfriedungsmauer vom 25.08.1920
- Bauschein Errichtung einer Hofeinfriedungsmauer vom 31.05.1948
- Gebrauchsabnahme vom 11.04.1950
- Baugenehmigung Neugestaltung der Straßenansicht vom 16.09.1964
- Schlussabnahme vom 23.12.1965
- Bauschein Wiederaufbau Garagen/Hofgebäude vom 19.06.1962
- Nachtragsgenehmigung vom 22.03.1966
- Schlussabnahmeschein vom 25.04.1966
- Baugenehmigung Änderung der Schaufenster vom 22.09.1964
- Schlussabnahme vom 23.12.1965
- Baugenehmigung Zusammenlegung Geschäftslokale vom 22.01.1990
- Baugenehmigung Nutzungsänderung vom 08.06.2016

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

Die Eigentümer haben trotz schriftlicher Aufforderung keinerlei Objektunterlagen oder Objektinformationen zur Verfügung gestellt. Diese mussten daher von hier beschafft werden.

Brandschutz/Arbeitsschutz

Bei dem Gutachten handelt es sich um eine Wertermittlung einer teilweise gewerblich genutzten Immobilie. Unterlagen zum Arbeitsschutz und des vorbeugenden Brandschutzes konnten nicht recherchiert werden und wurden von den Eigentümern auch nicht zur Verfügung gestellt. Die Beurteilung möglicher Mängel im Arbeitsschutz oder vorbeugenden Brandschutz fällt nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen und hier sind ggf. eigene Stellungnahmen oder Gutachten einzuholen. Da hier keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, konnten auch keine offensichtlichen Mängel erkannt werden. Hier wird unterstellt, dass in den Punkten Arbeitsschutz/Brandschutz keine Mängel vorhanden sind.

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.

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.

Mehrere Grundstücke

Die zu bewertende Immobilie besteht aus mehreren Grundstücken, im Sinne des formalen Grundstücksbegriffs. Hierunter wird ein vermessener und näher bezeichneter Teil der Erdoberfläche verstanden, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes mit einer eigenen Nr. als Grundstück geführt wird. In diesem Fall sind in dem Grundbuch 2 Grundstücke bezeichnet. Um in dem Gutachten eine bessere Verständlichkeit zu erreichen, wird das Synonym Grundstück verwendet, was alle im Grundbuch aufgeführten Grundstücke bezeichnet. Für das Gericht erfolgt eine Einzelbewertung der jeweils unter einer lfd. Nr. im Grundbuch gebuchten Grundstücke am Ende des Gutachtens.

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
- 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
- in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

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.

Umfang des Gutachtens

Dieses Gutachten umfasst 60 Seiten, inklusive 7 Anlagen und 12 Fotos und wurde in 3-facher Ausfertigung des Gutachtenoriginals erstellt.

2 BESTANDSANALYSE

2.1 Makrolage Stadt Herten

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.

Herten besteht aus den 9 Stadtteilen: Scherlebeck, Langenbochum, Disteln, Paschenberg, Herten-Mitte, Herten-Südwest, Herten-Südost, Bertlich und dem größten Stadtteil Westerholt.

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.

Arbeitslosenquote: Bund: 5,7%; NRW: 7,2%; Kreis Recklinghausen: 8,1% (12/2023)

Kaufkraft: Kaufkraft 2022 = 87,3 (im Vergleich: 98,5 im Jahr 2007)

Verkehrsanbindung: Aufgrund seiner Lage im Ballungsraum liegt Herten inmitten eines dichten und leistungsfähigen Straßen- und Verkehrsnetzes.

Der internationale Flugverkehr des Ruhrgebiets wird hauptsächlich über die Flughäfen Düsseldorf, Köln/Bonn und Dortmund abgewickelt.

Die Lage im Ballungsraum bietet insgesamt eine gute Infrastruktur.

Demografie Herten: Die Einwohneranzahl von Herten ist von dem Jahr 2018 von 61.669 auf 61.910 (31.12.2022) angewachsen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von 0,39%². 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.

Hierbei erhöht sich spürbar die Bevölkerungsgruppe der über 60-Jährigen, wobei im Gegenzug die Altersgruppe der unter 30-Jährigen abnimmt. Diese Entwicklung wird sich auch auf die Nachfrage und auf die Anforderungen an Wohnraum auswirken.

² Quelle: [<https://www.landesdatenbank.nrw.de>]; abgerufen; am 08.07.2023

Immobilienmarkt:

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

Die Differenz zwischen Immobilienindex und Inflation wird deutlich negativ. Die Gutachterausschüsse berichten für das Geschäftsjahr 2022 überwiegend ebenfalls von steigenden Preisen. Hierbei konnte beobachtet werden, dass zum Jahresende 2022 die Anzahl der Kaufverträge deutlich zurückgegangen ist. Die steigenden Preise im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser können noch auf den Vertragsabschlüssen unter Bedingungen vor dem Ukraine-Krieg herrühren. Durch weitere Veröffentlichungen wie Halbjahresberichte der Gutachterausschüsse oder Marktanalysen von privaten Maklern werden die in den Grundstücksmarktberichten 2023 steigenden Preise vielfach revidiert und es wird von stagnierenden bis fallenden Preisen berichtet. Insbesondere bei ertragsorientierten und zinsreagiblen Objekten haben die gestiegenen Finanzierungszinsen einen deutlichen Einfluss auf die Rendite und nach ersten Veröffentlichungen und Auswertungen geben die Preise nach.

Zum Wertermittlungstichtag sind die Baufinanzierungszinsen gestiegen und die Zinsentwicklung hat sich auf einem Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt. Im Vergleich zu vor dem Ukraine Krieg entspricht dies einer deutlichen Vervielfachung. Zum Wertermittlungstichtag steigt die Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt bezüglich der Energiepolitik der Bundesregierung und der Immobilienboom der letzten Jahre ist vorbei. Die Corona-Krise hat keinen spürbaren Einfluss mehr.

Der Immobilienmarkt hat spürbar an Dynamik verloren, ist aber teilw. noch von hohen Preisvorstellungen geprägt, die sich jedoch nicht mehr durchsetzen lassen. Insbesondere in Innenstadtlagen mit erhöhten Leerständen ist ein erhöhter Leerstand bemerkbar. Diesen Leerstand versucht das Land NRW mit Förderprogrammen entgegenzuwirken.

Die Essenz des Geschäftsjahres für den Immobilienmarkt 2022 stellt sich gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop positiv dar. Im Jahr 2022 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 2.552 Grundstückskaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Gegenüber dem Jahr 2021 ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge wieder steigend, nachdem sie 2021 stark gefallen ist. Dem entgegen bezifferte sich der Geldumsatz auf 701,8 Millionen € (- 10%). Der Flächenumsatz ist stark gefallen und betrug 595,9 Hektar (-58%). In dem Sektor der Wohnimmobilien war auf Kreisebene in allen Klassen ein Preisanstieg bemerkbar. Die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser stieg um 6% und die Preise sind um 10% gestiegen. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 hat sich die Anzahl der Kauffälle bei Eigentumswohnungen um 11% erhöht und die Preise haben um 18% anzogen.

2.2 Mikrolage Ewaldstraße

Stadtteil Hertens-Mitte:	Hertens-Mitte bildet den zentralen Stadtteil von Hertens und grenzt im Norden an die Stadtteile Westerholt, Paschenberg und Disteln, im Osten an die Stadt Recklinghausen, im Süden an Hertens-Süd sowie im Westen an das Stadtgebiet von Gelsenkirchen. In dem Stadtteil leben ca. 8.800 Einwohner ³ (Stand 31.12.2022). Hertens-Mitte ist geprägt vom Schlosspark mit dem Schloss Hertens, in dem sich auch das Gelände der LWL-Klinik sowie das St. Elisabeth Hospital befinden.								
Zentralität:	Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage der Stadt Hertens.								
Visibilität:	Das Grundstück ist von der Ewaldstraße aus gut sichtbar.								
Erreichbarkeit:	<p>Ewaldstraße: Zum Wertermittlungsstichtag wird die Fußgängerzone grundlegend erneuert und nach Abschluss der Sanierung kann von einer neuwertigen Fußgängerzone mit einer gepflasterten Oberfläche und Beleuchtung ausgegangen werden.</p> <p>Pastoratsweg: Vollausgebaute Straße mit einer Oberfläche aus Betonpflaster, ohne Parkmöglichkeiten, ohne besondere Gehwege und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem normalen Zustand</p> <p>Entfernungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße ca. 3,3 km (B225) - Autobahn ca. 3,3 km (A2/A43) - Bus fußläufig erreichbar - Bahnanschluss ca. 1,2 km (Hertens) <p>Das Grundstück liegt direkt an der Ewaldstraße und dem Pastoratsweg ohne Parkmöglichkeiten.</p> <p>Bei der Ewaldstraße handelt es sich um eine Fußgängerzone ohne allgemeinen KFZ-Verkehr. Bei dem Pastoratsweg handelt es sich um eine innerstädtische beengte Erschließungsstraße, die auf die Ewaldstraße mündet.</p> <p>Insgesamt eingeschränkte innenstadttypische Erreichbarkeit des Standortes.</p>								
Umfeld:	Weitere Wohn- und Geschäftshäuser unterschiedlicher Baujahre mit gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses und teils größere Wohnhäuser.								
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 ⁴ :	<p>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% ⁵ des Rohertrages (Geschossflächenzahl ca. 1,0 bis 1,5 bei 3 bis 4 Vollgeschossen. Die angegebenen beitragsfreien Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m.)⁶</p> <table> <tr> <td>Gute Lage</td> <td>370 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Mittlere Lage</td> <td>300 €/m²</td> </tr> <tr> <td>einfache Lage</td> <td>240 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwert hier</td> <td>220 €/m²</td> </tr> </table>	Gute Lage	370 €/m ²	Mittlere Lage	300 €/m ²	einfache Lage	240 €/m ²	Bodenrichtwert hier	220 €/m ²
Gute Lage	370 €/m ²								
Mittlere Lage	300 €/m ²								
einfache Lage	240 €/m ²								
Bodenrichtwert hier	220 €/m ²								
Beurteilung	Insgesamt wird das Umfeld als zentrale Geschäftslage und einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.								

³ <https://www.hertens.de/service/aemter-und-institutionen/statistik-demografie.html>; abgerufen am 17.02.2024

⁴ Die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2024 waren zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht, sodass hier die gebietstypischen Bodenrichtwerte 2023 angeführt werden

⁵ Der Anteil an gewerblichen Erträgen liegt bei 40%. Gebietstypische Bodenrichtwerte für einen gewerblichen Anteil zwischen 20% und 80% wurden nicht angegeben, sodass die angegebenen gebietstypischen Bodenrichtwerte informativen Charakter haben

⁶ Grundstücksmarktbericht der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Hertens, Oer-Erkenschwick, Waltrop 2023; Seite 39

2.3 Grundstück

Flurstücke:	215, 216
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Es wird augenscheinlich vorrangig als Vermietungsobjekt genutzt.
Größe:	289 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die nordöstliche (Ewaldstraße) und südliche (Pastoratsweg) Grundstücksgrenze folgen den Straßenverläufen Breite Straßenfront ca. 10,8 m, mittlere Tiefe ca. 26 m
Grundstücksausrichtung:	zur nordöstlichen Seite und zur Südseite an zwei öffentliche Straßen normal angebunden, Freifläche ist zur Südseite ausgerichtet. Begrünte Gartenflächen sind nicht vorhanden.
Bewuchs:	kein Bewuchs vorhanden
Topografie:	eben - soweit erkennbar
Parken:	keine Stellplätze vorhanden
Störeinflüsse:	Bei beiden Ortsbesichtigungen wurde die Ewaldstraße umgebaut und eine objektive Beurteilung der Umgebung ist nicht möglich gewesen. Es handelt sich um eine Innenstadtlage. In der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Grundstück nicht gekennzeichnet. ⁷
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 07.11.2023 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. 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.

⁷ Quelle: [<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 17.02.2024

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 30.10.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
Schutzgebiete ⁸ :	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschafts-/Natur-/Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.
Starkregen:	In der Starkregenkarte ist das zu bewertende Grundstück im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses mit einer Wasserstandshöhe von 0,1 m bis 0,5 m (geringste gekennzeichnete Stufe bei einem extremen Ereignis) gekennzeichnet ⁹ . Demnach ist die Hoffläche zum Pastoratsweg gefährdet.
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.
Hinweis	Das Grundstück befindet sich in dem historischen Stadtkern von Herten. Bei Neubauarbeiten könnte mit historischen Funden zu rechnen sein und das Bauordnungsamt könnte zur Auflage machen, dass das archäologische Landesamt mit involviert werden muss. Hierbei kann es zu nicht unerheblichen Zeitverzögerungen bei einem Neubau kommen. Von hier erfolgt nur der Hinweis, eine besondere Bewertung erfolgt nicht, da diese mögliche Einschränkung bereits in dem Bodenrichtwert berücksichtigt ist.
Beurteilung	Insgesamt wird für das Baugrundstück eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.

⁸ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 17.02.2024

⁹ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 17.02.2024

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht: Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen
 Das Baurecht richtet sich nach Auskunft der Internetseite der Stadt Herten nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - B-Plan Nr. 1.

Nach Angaben der Stadt Herten bestehen folgende Festsetzungen:
 Nutzung MK Kerngebiete
 Maß der baul. Nutzung GRZ 1,0, GFZ 2,2
 offene Bauweise, dreigeschossige Bebauung, teilweise zwingend
 Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld, die jedoch an den Grundstücksgrenzen liegen.

Des Weiteren befindet sich das Grundstück in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ beschlossen am 10.04.2019. In dem Gebiet wurden städtebauliche Missstände festgestellt.
 Die Sanierung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach §142 Abs. 4 BauGB und für die Anlieger fallen keine Kosten an.
 Bei Bauvorhaben oder Änderungen an den Baulichen Anlagen ist ein Bauantrag zu stellen, die besondere Genehmigungspflicht nach §144 BauGB (Überwiegend Genehmigungspflicht von Rechtsvorgängen) werden nicht angewendet.
 Die Sanierung soll am 31.12.2034 abgeschlossen sein.
 Bei einer Neubebauung wäre zur Ewaldstraße die zwingende III-geschossige Bebauung einzuhalten.

Erschließung

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

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 03.11.2023 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.
 Zum Wertermittlungsstichtag wurde die Fußgängerzone grundlegend saniert.

Straßenbaubeiträge: Für die angrenzenden Straßen fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.

Bauordnungsrechtlich

Baugenehmigungen: Am 04.12.2023 wurde die Bauakte der Stadt Herten eingesehen. Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:
 Die Ursprungsgenehmigung lag nicht vor. Zu der Ursprungsbebauung konnte nur ein stark beschädigter Plan ohne Datum gesichtet werden.

Gemäß Angaben der Stadt Herten wurde das Gebäude ursprünglich am 17.02.1894 genehmigt.

Bauerlaubnisschein (Grund nicht leserlich Sütterlinschrift) vom 25.08.1903

Um- Erweiterungsbau

Bauerlaubnisschein (Grund nicht leserlich Sütterlinschrift) vom 25.08.1905

Bauerlaubnisschein (Grund nicht leserlich Sütterlinschrift) vom 02.01.1909

Bauerlaubnisschein vom 21.06.1919

Errichtung einer Einfriedungsmauer

Bauerlaubnisschein vom 25.08.1920

Errichtung einer Hofeinfriedungsmauer

Bauschein Nr. H42/1948 vom 31.05.1948

Gebrauchsabnahme vom 11.04.1950

Neugestaltung der Straßenansicht des Gebäudes

Baugenehmigung Bauschein Nr. H218/1964 vom 16.09.1964

Schlussabnahme vom 23.12.1965

Wiederaufbau der Garagen und des Lagergebäudes

Bauschein H-154 / 62 vom 19.06.1962

Nachtragsgenehmigung vom 22.03.1966

Schlussabnahmeschein vom 25.04.1966

Änderung der Schaufenster

Baugenehmigung Bauschein Nr. H-218/1964 vom 22.09.1964

Schlussabnahme vom 23.12.1965

Zusammenlegung von 2 Geschäftslokalen

Baugenehmigung 1842-89 vom 22.01.1990

Nutzungsänderung einer Gewerbefläche zu einer Wohnung

Baugenehmigung Aktenzeichen 193-16-02 vom 08.06.2016

Der Anfang zu der Umnutzung ist nicht angezeigt worden, sodass die Baugenehmigung infolge Zeitablaufs erloschen ist. Nach augenscheinlichen Eindrücken bei der Ortsbesichtigung ist der hintere Gebäudeteil in jüngerer Zeit umgebaut worden. Demnach handelt es sich um eine ungenehmigte Umnutzung und der Antrag müsste erneut gestellt werden.

Des Weiteren wird der Erdgeschossteil zum Pastoratsweg entgegen den Darstellungen in den Plänen wohnlich genutzt.

Weiterhin lagen Baugenehmigungen zu Werbeanlagen vor, die nicht wert-relevant sind.

Es liegen keine zusammenhängenden Pläne vor, aus denen mit Sicherheit abgeschätzt werden kann, dass die vorhandenen baulichen Anlagen dem zuletzt genehmigten Stand entsprechen. Augenscheinlich wurde die zuletzt beantragte Umnutzung umgesetzt, obwohl der Beginn der Umnutzung nicht angezeigt wurde und die Baugenehmigung somit infolge Zeitablaufes erloschen ist.

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann über Veränderungen im Gebäudeinneren keine Aussage gemacht werden.

Eine Prüfung, ob das Gebäude in allen Punkten den aktuellen normativen Anforderungen (Brandschutz/Arbeitsschutz u.a.) entspricht, erfolgte nicht, da dies eine juristische Frage ist und nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fällt und keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde.

Nach den recherchierten Unterlagen sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Augenscheinlich wird der Teil zum Pastoratsweg im Erdgeschoss wohnlich genutzt. Des Weiteren konnte nicht abschließend geprüft werden, ob für alle Anbauten eine Baugenehmigung vorliegt.

- Baulasten:** Nach einem Schreiben der Stadt Herten vom 08.11.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster nicht eingetragen.
- Behördliche Beanstandungen:** Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 16.11.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. Es besteht noch ein Verfahren wegen einer defekten Heizungsanlage, zu welchem eine Rückmeldung des Schornsteinfegers fehlt. Hinweise auf behördliche Beanstandungen können aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden. Es wird an dieser Stelle jedoch noch auf die unzulässige wohnliche Nutzung eines Teils des Erdgeschosses hingewiesen.
- Beurteilung:** Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt.

Baunebenrechtlich

- Denkmalschutz:** Nach einer Auskunft der Stadt Herten vom 02.11.2023 ist das Wohn- und Geschäftshaus nicht in der Denkmalliste eingetragen.
Hinweis:
Es wird jedoch seitens des Sachverständigen darauf hingewiesen, dass sich das Gebäude im historischen Stadtkern der Stadt Herten befindet und ggf. in der Nähe liegende geschützte Gebäude auf das zu bewertende Grundstück ausstrahlen können.
- 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. 4942
 letzte Änderung vom 30.05.2022, Ausdruck vom 31.10.2023

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
5	55	215	Hof- und Gebäudefläche	182 m ²
6	55	216	Hof- und Gebäudefläche	107 m ²

Dienstbarkeiten als Rechte
im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 3:**
 Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert.
 Angaben zu den Eigentümern liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und
Beschränkungen: **lfd. Nr. 1** zu der lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses
 Eine Grundgerechtigkeit nach näherer Maßgabe der Bewilligung vom
 19.06.1901 zugunsten des Eigentümers der Parzelle Flur 4 Nr. 905/143.

lfd. Nr. 2 bis lfd. Nr. 7
gelöscht

lfd. Nr. 8
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 022/22)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelas-
 tete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des
 Grundbuches). Am Ende des Gutachtens erfolgt eine Bewertung der einge-
 tragenen Rechte. Eine Verwendung und die Werthöhe der zu bewertenden
 Rechte in Abt. II des Grundbuchs obliegen dem Gericht. Eintragungen bzgl.
 Zwangsversteigerungen werden nicht bewertet, da diese im Rahmen des
 Verfahrens untergehen.
 Für die detaillierte Bewertung wird auf den Punkt „Lasten und Beschränkun-
 gen“ am Ende des Gutachtens verwiesen.

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:	<p>Das Wohn- und Geschäftshaus ist augenscheinlich vermietet.</p> <p>Bei den Ortsterminen wurden Mieter angetroffen, die von dem Eigentümer nicht über den 1. Ortstermin informiert wurden und keine Innenbesichtigung zugelassen haben. Zum 2. Ortstermin wurden die bei dem 1. Ortstermin angetroffenen Mieter direkt angeschrieben, waren bei dem Ortstermin jedoch nicht anwesend bzw. haben telefonisch einer Innenbesichtigung widersprochen.</p> <p>Bei den Ortsbesichtigungen waren die Eigentümer nicht anwesend. Die Klingelanlage ist augenscheinlich defekt und auf Klopfen wurden nicht geöffnet. Namensschilder waren nicht vorhanden. Informationen zu Mietverhältnissen wurden von den Eigentümern auch auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.</p>
Wohnungsbindung:	<p>Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 08.11.2023 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. Nach einem Schreiben der Stadt Herten vom 03.11.2023 sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.</p>

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:	Wohn- und Geschäftshaus II-geschossig mit vermutlich teilw. ausgebautem Dachgeschoss zur Ewaldstraße II bis III-geschossig mit Satteldach zum Pastoratsweg sowie einem II-geschossigen Anbau
Größe:	ca. 276 m ² Wohnfläche ca. 173 m ² Nutzfläche ca. 449 m ² Wohn- und Nutzfläche
tatsächliche Nutzung:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung nicht beschrieben werden – augenscheinlich Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses. Im Erdgeschoss findet augenscheinlich eine unzulässige Wohnnutzung statt.
Abgeschlossenheit:	wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können zu diesbezüglich keine Angaben gemacht werden
Baujahr:	um 1894
Umbauten/Erweiterungen:	erkennbare oder recherchierte Umbauten/Erweiterungen 1962 Wiederaufbau Garage 1964 Änderung der Schaufenster 1990 Zusammenlegung der Schaufenster 2016 Nutzungsänderung der Gewerbefläche (Garage)
Modernisierungen:	Die Eigentümer konnten nicht nach den Zeitpunkten der Modernisierungen befragt werden. Erkennbar war jedoch: unbek. Erneuerung der Dachhaut unbek. Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems unbek. Austausch der Fenster (zumindest teilw.) Die Modernisierungen haben geminderte Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung, da der Zeitpunkt nicht genau bekannt ist und die Arbeiten augenscheinlich nicht alle fertiggestellt wurden.
Instandhaltung:	Das Wohn- und Geschäftshaus wurde – soweit erkennbar - nicht im notwendigen Umfang gepflegt und notwendige Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden teilweise nicht durchgeführt. Dies sind - Reparatur der Haustür - Durchführung der ausstehenden Restarbeiten Zu dem Instandhaltungszustand innerhalb der Wohnung kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Von außen ist ein unheimlicher Zustand erkennbar gewesen. Augenscheinlich wurden Instandsetzungsarbeiten wie beispielsweise der Fassadenanstrich an der Ewaldstraße nicht fertiggestellt.

Barrierefreiheit:	gemäß Plan nicht gegeben - das Ladenlokal Erdgeschoss ist stufenlos und das Treppenhaus ist über eine Differenzstufe erreichbar	
Erschließungstyp:	gemäß Plan abgeschlossenes Treppenhaus als Einspänner, kein Aufzug	
Aufteilung (vermutlich):	KG: Erdgeschoss	Abstellen, Technik, Gemeinschaftsräume Ladenlokal, Lager Augenscheinlich wird der Teil zum Pastoratsweg im Erdgeschoss ungenehmigter Weise wohnlich genutzt.
	Obergeschoss	1 Wohnung, 1 nicht abgeschlossene Wohnung
	Dachgeschoss	1 Wohnung vermutlich teilweise ausgebaut
	Spitzboden	nicht erkennbar
	(es sind 4 Briefkästen vorhanden)	

2.6.1 Rohbau

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Baubeschreibung allein auf äußerer Inaugenscheinnahme, den eingeholten Plänen und hier getroffenen Annahmen beruht.

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise – Annahme	
Keller:	Wände - Decke -	massives Mauerwerk – Annahme Kappendecke – Annahme
Geschosse:	Wände - Decke -	massives Mauerwerk – Annahme Holzbalkendecke - Gefahr der Balkenkopffäule gegeben! - Annahme
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf – Annahme	
Dach:	konventionell gezimmerter Dachstuhl	
Dachabdichtung:	Pfannendeckung	
Gauben:	Zwerchhaus mit Pfannendeckung und Zementfaserschindeln	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Putz und Wärmedämmverbundsystem, Erdgeschoss Ewaldstraße Fliesen	

2.6.2 Ausbau

Zum Ausbau und der Qualität des Ausbaus der Wohnungen können hier keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. In der Wertermittlung werden ein bauzeittypischer Zustand bzw. ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt bzw. war bei der Ortsbesichtigung erkennbar.

Dies bedeutet:

- vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen - Wärmedämmverbundsystem bzw. unbekannter Zeitpunkt, teilweise neue Fenster, Dach neu gedeckt - waren erkennbar und im Bereich Ausbau werden vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen unterstellt
- übliche Instandhaltung wird unterstellt
- übliche Ausstattung wird unterstellt

Ausstattung Wohnung

Haustür:	eine ältere Kunststofftür mit Butzenverglasung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster, teilweise mit Rollläden
Boden:	Laminat, PVC / Fliesen - Annahme
Wandoberflächen:	Putz, Anstrich, Tapeten / Nassbereich Fliesen - Annahme
Deckenflächen:	Putz/gespachtelt, Anstrich, Tapeten - Annahme
Innentüren:	einfache Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme
Sanitär	
Bad:	Bad mit Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme
Küche:	Anschlüsse für Spüle und E-Herd im Schrankbereich – Annahme

Kellergeschoss

Wandoberflächen:	Mauerwerk gestrichen (ursprünglich) - Annahme
Deckenflächen:	Kappendecke - Annahme
Boden:	Annahme Ziegelflachsicht / Estrich - Annahme

Technik

	Zu der Haustechnik liegen keine Informationen vor. Des Weiteren konnte auch kein Verwalter recherchiert werden und es lag auch kein Energieausweis vor, aus dem mögliche Angaben zu der Heizungsanlage hervorgehen könnten.
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventil in jedem Raum mit Außenwänden - soweit erkennbar und Annahme
Elektroinstallation:	bauzeittypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen - Annahme

Ausstattung Ladenlokal

Tür:	Doppelflügelige manuelle Aluminiumrahmentür mit Einfachverglasung aus den 1960er Jahren
Schaufenster	Aluminiumrahmenkonstruktion mit Einfachverglasung aus den 1960er Jahren
Boden:	Fliesen - soweit erkennbar
Wandoberflächen:	Tapeten / Nassbereich Fliesen - soweit erkennbar und Annahme
Deckenflächen:	abgehangen soweit erkennbar
Innentüren:	einfache Holztüren in Holzumfassungszargen - Annahme
Sanitär	
Bad:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser - Annahme
Küche	Teeküche - Annahme

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 - soweit wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung möglich - ausführlicher wiedergibt. Auf diese wird hier ausdrücklich hingewiesen! Bei Widersprüchen zwischen den Beschreibungen hat die detaillierte Baubeschreibung Vorrang.

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen: Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.

Ver- und Entsorgung:

- Entwässerung – Anschluss an die öffentliche Kanalisation – Annahme
- Versorgung – Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung – Annahme
- Erdkabelanschluss – Annahme
- Anschluss an die öffentliche Gasversorgung – Annahme
- Anschluss an die Telekommunikation – Annahme
- Anschluss an das Kabelfernsehen – Annahme

Hofffläche: Die begeh- und befahrbaren Flächen sind mit Beton befestigt. Die Hofffläche bietet eine sehr geringe Aufenthaltsqualität.

Einfriedungen: Mauer und einem Stahlgittertor aus Eisen

2.6.4 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.</p> <p>Darüber hinaus waren bei der Ortsbesichtigung folgende Maßnahmen erkennbar, die für eine weitere Nutzung durchgeführt werden müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instandsetzung/Fertigstellung des Fassadenanstrichs - Instandsetzung der Haustür/ Klingelanlage - Instandsetzung der Nebentür in dem II-geschossigen Anbau - teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen - Fertigstellung der begonnen Arbeiten <p>Zusammenfassend ist ein uneinheitlicher Zustand erkennbar gewesen.</p> <p>Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erkannte Schäden und einen abweichenden Ausstattungsstandard zu berücksichtigen. Diese Pauschale berücksichtigt auch die Instandsetzung der von außen erkennbaren Schäden des Wohn- und Geschäftshauses.</p>
Schadstoffe in den Baustoffen:	<p>Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die asbesthaltig sind oder andere inzwischen als gesundheitsgefährdend eingestufte Substanzen beinhalten. Weiter ist baujahresbedingt nicht auszuschließen, dass auch andere Baustoffe verwendet wurden, die nach heutigen Gesichtspunkten als gesundheitsgefährdend eingestuft werden. Diesbezügliche Schadstoffanalysen können nur von spezialisierten Fachunternehmen durchgeführt werden, und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Konkrete Hinweise konnten jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Dies unter anderem weil keine Innenbesichtigung möglich war. Von hier erfolgt nur der Hinweis!</p>
Energetische Situation:	<p>Die Fassade wurde zumindest teilw. mit einem Wärmedämmverbundsystem nachgerüstet, die Fenster augenscheinlich zumindest teilweise erneuert und das Dach neu eingedeckt. Inwieweit das Dach auch gedämmt wurde ist nicht bekannt. Zu der Technik, insbesondere zu der Heiztechnik, kann hier wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Einschätzung abgegeben werden. Eine Beurteilung der energetischen Situation ist aufgrund der geringen Datenlage nicht möglich.</p>
Aktueller Hinweis:	<p>Die Bundesregierung hat zum Wertermittlungsstichtag die Novellierung des GEGs beschlossen. In der Novellierung haben sich die Anforderungen an Heizungsanlagen deutlich verschärft und es kann unter Umständen in diesem Fall zu deutlich höheren Investitionskosten führen. Von hier erfolgt nur der Hinweis, eine Bewertung kann nicht vorgenommen werden.</p>
Drittverwendungsfähigkeit:	<p>Das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück und die Lage sind ausschließlich für die jetzt vorhandene Nutzung eines gewerblich genutzten Erdgeschosses und eine Wohnnutzung in den Obergeschossen geeignet. Eine anderweitige Nutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Vermietung der Wohnungen an einen Dritten sind nach Instandsetzung neben dem fehlenden Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen. Das Ladenlokal ist - soweit erkennbar - für kleineren Einzelhandel und Dienstleister geeignet. Für die gewerbliche Nutzung ist das innenstadttypische Fehlen der Stellplätze einschränkend. Dem gegenüber steht, dass nach Fertigstellung der Sanierung der Fußgängerzone mit einer für Herten guten Passantenfrequenz zu rechnen ist.</p>

Beurteilung:

Es handelt sich um einen Baukörper aus der Gründerzeit und die ursprüngliche Kubatur zur Ewaldstraße ist noch gut ablesbar und die teilweise überhöhten Geschosshöhen wurden beibehalten. In den 1960er Jahren wurde die vermutlich verzierte Fassade schmucklos und ohne Besonderheiten vereinfacht. Die Hofseite und der II-geschossige Anbau sind bauzeittypisch schlicht gehalten.

Nach den Planunterlagen zu der Umnutzung des Anbaus hat die Wohnung im Obergeschoss des Anbaus keine Küche und ist somit keine abgeschlossene Wohnung.

Des Weiteren kann zu der Aufteilung aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Auch gibt es keine eindeutige Grundlage von aktuellen einheitlichen Plänen. Weiterhin ist nicht erkennbar, wie die Zimmer in der Gebäudemitte belichtet und belüftet werden. Hier entstehen wahrscheinlich größere unbelichtete und nicht natürlich belichtete Bereiche.

Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der geringen Daten- und Faktenlage nicht möglich und es besteht ein überdurchschnittliches Investmentrisiko.

Insgesamt handelt es sich um einen vermutlich teilweise unvoreilhaften Grundrisszuschnitt in einem Baukörper aus der Gründerzeit.

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 **289 m²**

2.7.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundflächen gemäß DIN 277 (a und b) erfolgte sachverständig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, welche mit dem Baubestand (soweit von außen möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden.

In dem vorliegenden Fall liegen keine zusammenhängenden Pläne vor und die Maßangaben in den recherchierten Plänen sind teilweise widersprüchlich. Die Berechnung der BGF ist mit erhöhten Unsicherheiten verbunden. Dies wird auch bei dem Abschlag für die fehlende Innenbesichtigung berücksichtigt.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Wohn- und Geschäftshaus

Kellergeschoss	11,52 m x 2,19 m x	10,17 m = 7,08 m =	117 m ² 16 m ²
Summe Kellergeschoss			<u>133 m²</u>
Erdgeschoss	15,92 m x	10,17 m =	162 m ²
Anbau	12,79 m x	4,64 m =	59 m ²
Summe Erdgeschoss			<u>221 m²</u>
Obergeschoss	15,92 m x	10,17 m =	162 m ²
Anbau	12,79 m x	4,64 m =	59 m ²
Summe Obergeschoss			<u>221 m²</u>
Dachgeschoss	11,40 m x 2,19 m x	10,17 m = 6,92 m =	116 m ² 15 m ²
Summe Dachgeschoss			<u>131 m²</u>
Summe BGF Wohn- und Geschäftshaus gesamt			706 m²

2.7.3 Wohn-/Nutzfläche

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohn-/Nutzfläche nicht geprüft werden konnte. Nach den Plänen sind in dem Gebäude mehrere Treppen vorhanden, was nicht nachvollziehbar ist. Des Weiteren konnten keine zusammenhängenden Pläne oder vollständig vermasste Pläne recherchiert werden. Die Angaben in der folgenden Berechnung beruhen vielfach auf sachverständige Annahmen. Die Berechnung der Wohn-/Nutzfläche ist mit erhöhten Unsicherheiten verbunden. Dies wird auch bei dem Abschlag für die fehlende Innenbesichtigung berücksichtigt.

Ermittlung der Wohnfläche

Obergeschoss Anbau				
Wohnen				20,84 m ²
Schlafen				10,87 m ²
Bad				10,22 m ²
Flur				7,61 m ²
Summe Obergeschoss Anbau				49,54 m ²
Obergeschoss				
			Faktor	
Zimmer links Hof	3,25 m x	10,19 m x	1,00 =	33,12 m ²
Zimmer links Straße	4,82 m x	4,66 m x	1,00 =	22,46 m ²
Zimmer rechts Straße	4,82 m x	4,66 m x	1,00 =	22,46 m ²
Zimmer rechts Hof	4,15 m x	8,93 m x	1,00 =	37,06 m ²
Summe Obergeschoss				115,10 m ²
Dachgeschoss				
wie Obergeschoss				115,10 m ²
./. Dachschrägen (geschätzt)				-4,00 m ²
Summe Dachgeschoss				111,10 m ²
Summe Wohnfläche gesamt				276,00 m²

Ermittlung der Nutzfläche

Ladenlokal	
Ladenlokal	41,72 m ²
WC	3,88 m ²
Lager	52,54 m ²
Flur	14,48 m ²
WC	2,80 m ²
Lager	27,52 m ²
Garage	29,76 m ²
Summe Ladenlokal	
Summe Nutzfläche gesamt (gerundet)	
173,00 m²	

Für die weiteren Berechnungen wird die Wohn-/Nutzfläche auf 1 m² gerundet.

Hinweis:

Eine Übernahme der angegebenen Wohn-/Nutzfläche 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.

Wohn-/Nutzflächenfaktoren

Mit den Wohn-/Nutzflächenfaktoren kann die Wohn-/Nutzfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden.

Wohn-/Nutzflächenfaktor bezogen auf die BGF

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.) / BGF = $(449 \text{ m}^2 / 706 \text{ m}^2)$ 0,64

Wohn-/Nutzflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)

- Kennzahl (Wfl. + Nfl.) / GF = $(449 \text{ m}^2 / 573 \text{ m}^2)$ 0,78

Die Wohn-/Nutzflächenfaktoren liegen -soweit dies auf Basis der Datenlage prüfbar - in einem plausiblen Bereich.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Gemäß Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind keine Stellplätze vorhanden. Informationen, ob Stellplätze abgelöst wurden, liegen nicht vor und konnten auch bei der Akteneinsicht im Bauordnungsamt nicht erkannt werden.

2.8 Beurteilung Marktgängigkeit

Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine abnehmende Nachfrage nach Immobilien, da die Krisenereignisse zum Wertermittlungsstichtag 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.

Bei Renditenobjekten 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.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Wohn- und Geschäftshäuser als Alternative
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht

Schwächen:

- abnehmende Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag
- gestiegene Zinsen bei alternativen Finanzanlagen mit vergleichbarem Risiko bilden ein Substitut zu Immobilien
- keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück möglich

Chancen:

- langfristige Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien
- durch die Sanierung der Fußgängerzone könnte die Attraktivität der Innenstadt steigen

Bedrohungen:

- gesetzliche Veränderungen in Bezug auf das GEG und Befürchtungen vor einer Modernisierungspflicht und einer steigenden CO2 Abgabe
- beginnende Befürchtungen vor einer Rezession/ abschwächenden Wirtschaft
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/ Modernisierung
- veralteter Genehmigungsstand und augenscheinlich zwischenzeitliche Umbauten, die nicht dokumentiert sind
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Herten bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- erhöhte Leerstandsdaten von Ladenlokalen im Innenstadtbereich
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.

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.¹⁰

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.

¹⁰ § 194 BauGB

3.1 Bewertungsmodell

3.1.1 Verfahrenswahl

Gemischt genutzte Objekte wie Wohn- und Geschäftshäuser werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren beurteilt, da bei diesen Objekten die nachhaltig zu erzielenden Erträge und keine individuellen Motive im Vordergrund stehen. Dies ist auch bei dem zu bewertenden Objekt der Fall.

Das Sachwertverfahren ist in diesem Fall nicht zielführend und somit scheidet das Sachwertverfahren hier als Wertermittlungsverfahren aus.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Der Stichtag ist der 10.01.2024. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundstücksmarktbericht 2024 noch nicht veröffentlicht, sodass auf die Ausführungen in dem Grundstücksmarktbericht 2023 zurückgegriffen wird.

Ertragswertmodell

Für die Ableitung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden Verkäufe aus den letzten 2 Jahren ausgewertet¹¹.

Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes: AGVGA-NRW (Stand 21.06.2016)

- 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.

¹¹ Grundstücksmarktbericht 2023 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop; Seite 77

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 ¹² pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 2 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 1894 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 130 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/ können sie bei der Beurteilung der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden und somit kann auch der Modernisierungsgrad nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden. Jedoch konnten bei der Ortsbesichtigung (zumindest in Teilen) durchgeführte, möglicherweise länger zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen erkannt werden, sodass hier eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren geschätzt wird. Das Risiko, dass ein abweichender Zustand tatsächlich vorhanden ist, wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

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

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - Annahme
- Modernisierung der Fenster und Außentüren - teilw. Annahme
- Wärmedämmung der Außenwände - teilw. Annahme

Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungselemente in Verbindung mit der vorhandenen Objektqualität des Gebäudes wird ein Zustand mit kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2 - 5 Punkte) (5 von 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 130 Jahren wird in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 55 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1969, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

Nutzungsdauern Wohn- und Geschäftshaus

Stichjahr der Wertermittlung	2024
Baujahr	1894
tatsächliches Alter	130 Jahre
fiktives Baujahr	1969
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	55 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre

Hinweis

Die Restnutzungsdauern laufen nicht auf 0 aus, sondern hier wird davon ausgegangen, dass eine Immobilie immer eine gewisse wirtschaftliche Restnutzungsdauer hat, auch wenn diese gering ist. So ist zum Beispiel bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die Mindestrestnutzungsdauer bei einem Alter von ≥ 80 Jahren 12 Jahre, obwohl diese rechnerisch 0 ergibt.

¹² Die Gesamtnutzungsdauer des Modells ist konform mit der Anlage 1 der ImmoWertV.

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.

Der Stichtag ist der 10.01.2024. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bodenrichtwerte 2024 noch nicht veröffentlicht, weshalb hier auf die Bodenrichtwerte 2023 zurückgegriffen wird.

Grundstück				
Lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
5	55	215	Hof- und Gebäudefläche	182 m ²
6	55	216	Hof- und Gebäudefläche	107 m ²
Gesamtgröße				289 m²
davon rentierlicher Anteil auf 1 m ² gerundet				289 m ²
davon selbstständige Teilfläche				m ²
Bodenrichtwert				220 €/m²
Grundstücksgröße rentierlicher Anteil			289 m ²	
Bodenwertansatz			220 €/m ²	
			220 €/m ² x	289 m ² =
Rundung				420 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				64.000 €

BEGRÜNDUNG

Der zonale Bodenrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte 2023 wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Herten
Postleitzahl	45699
Ortsteil	Herten-Mitte
Bodenrichtwertnummer	642
Bodenrichtwert	220 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	III
Tiefe	30 m

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

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
Ladenlokal	G	46,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	11,00 €/m ²	506,00 €
Lager	G	127,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,00 €/m ²	635,00 €
Wohnung Anbau	W	50,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	7,00 €/m ²	350,00 €
Obergeschosswohnung	W	115,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,00 €/m ²	690,00 €
Dachgeschosswohnung	W	111,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	6,00 €/m ²	666,00 €
		449,0 m²	∅ 0,00 €/m²	0,00 €	∅ 6,34 €/m²	2.847,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	1.706,00 €
marktübliche Mieterträge Gewerbe	1.141,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	2.847,00 €

marktüblicher jährlicher Rohertrag 2.847,00 € x 12 **rd. 34.164 €**

Auswertung der Mieterliste

	Erträge	
	vereinbart	marktüblich
Anteil an Wohnungsmieten	0%	60%
Anteil an gewerblichen Mieten	0%	40%

BEGRÜNDUNGEN

Rohertrag

Der maßgebliche Rohertrag 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 Miete in die Ertragswertberechnung einfließt und das Ergebnis verfälscht.

Bei Wohnimmobilien orientiert sich die marktübliche Miete 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.

Hierbei ist anzumerken, dass Mieten grundsätzlich keine punktgenauen Werte darstellen, sondern vielmehr in einer Spanne liegen, dessen Streuung nicht auf bestimmte Parameter zurückzuführen ist. Dies resultiert aus der Preisbildung am freien Markt sowie auf den jeweiligen Verhandlungserfolgen der Vertragsparteien.

Letztlich kann der Ansatz des Rohertrages jedoch nicht unabhängig vom verwendeten Ertragswertmodell gewählt werden. Weicht demnach die tatsächlich einkommende oder erzielbare Miete 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

Der Eigentümer hat an der Ortsbesichtigung nicht teilgenommen und Angaben zu möglichen Mieterträgen, auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt.

Tabellenmietspiegel Stadt Herten

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

Der Mietspiegel 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>1</u>
Baujahr	bis 1947
Spanne	3,70 €/m ² bis 4,08 €/m ²
Mittelwert	3,89 €/m ²

<u>Baugruppe</u>	<u>2</u>
Baujahr	bis 1947 modernisiert
Spanne	4,66 €/m ² bis 5,18 €/m ²
Mittelwert	4,92 €/m ²

Angebotsmieten (Internetportale)

Wohnungsmieten

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 30 m² bis 100 m² und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer von 7,05 €/m² bis 10,00 €/m² im Mittel 8,56 €/m².

Mittlere Angebotsmiete Wohnen

8,56 €/m²

Gewerbemieten

Ladenlokale werden zum Wertermittlungsstichtag zwischen 8,50 €/m² und 10,00 €/m² angeboten, wobei das Angebot gering ist.

Der gewerbliche Mietspiegel 2020/2021 der IHK Nord-Westfalen gibt für die Hertener Innenstadt übliche Ladenmieten zwischen 8,00 €/m² und 11,00 €/m² an.

Die Metropole Ruhr Business weist in dem Immobilienmarktbericht H1 2023¹³ folgende Spitzenmieten für das Ruhrgebiet aus. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Auswertung sich überwiegend auf die größeren Städte im Ruhrgebiet bezieht und die Spitzenmieten bei weitem nicht erreichbar sind. Die Mieten zeigen jedoch eine fallende Tendenz.

Spitzenmiete 1a Einzelhandel

Ruhrgebiet (Kernzone)	52 €/m ² bis 162 €/m ² (H1 23) gefallen von 55 €/m ² bis 165 €/m ² (2022)
Ruhrgebiet	19 €/m ² bis 162 €/m ² (H1 23) gefallen von 20 €/m ² bis 165 €/m ² (2022)

¹³ Quelle: [<https://www.business.ruhr/presse-downloads/publikationen.html>]; abgerufen am 13.01.2024

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann die marktübliche Miete nicht objektiv bestimmt werden. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird eine gewichtete Miete aus der ortsüblichen Vergleichsmiete und den Angebotsmieten als marktüblicher Rohertrag angesetzt.

Ansatz Wohnungsmieten	Wohnung Anbau	50 m ² (Zuschlag wegen Größe)	7,00 €/m²
	Wohnung 115 m ² bzw. 110 m ²	(Abschlag wegen Größe)	6,00 €/m²
Ansatz Ladenlokal			11,00 €/m²
Ansatz Lagerfläche Ladenlokal			5,00 €/m²

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. Weiter ist zu berücksichtigen, dass gewerbliche Mietverträge weitestgehend frei verhandelbar sind, soweit diese nicht sittenwidrig sind.

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				34.164 €
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	276 m ² x	13,50 €/m ² =		3.726 €
gewerbliche Flächen	46 m ² x	13,50 €/m ² =		621 €
Lager Anbau	127 m ² x	4,10 €/m ² =		521 €
				<hr/>
				4.868 €
Verwaltung				
Wohnflächen	3 WE x	344 €/WE =		1.032 €
gewerbliche Flächen	3,00% von	13.692 € =		411 €
				<hr/>
				1.443 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von	20.472 € =		409 €
gewerbliche Flächen	4,00% von	13.692 € =		548 €
				<hr/>
				957 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 7.268 €
<hr/>				
entspricht ca. 21% des jährlichen Rohertrages				
jährlicher Reinertrag				26.896 €
<hr/>				
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	4,50% von	64.000 €	=	- 2.880 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				24.016 €
<hr/>				
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,50%			=	14,83
Ertrag der baulichen Anlagen		24.016 € x	14,83 =	356.157 €
Bodenwert (rentierlicher Anteil)				64.000 €
Zwischensumme				420.157 €
Rundung				- 157 €
vorläufiger Ertragswert				420.000 €
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	420.000 €	=	0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				420.000 €
<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 zur Ableitung des Liegenschaftszins (06/2016) angesetzt. Diese sind weitestgehend konform mit dem Ansatz nach der ImmoWertV. Modellkonform werden die Bewirtschaftungskosten 2023 angesetzt.

Instandhaltungskosten	Wfl./Nfl.	13,50 €/m²
	Nfl. Lager Anbau (rd. 30% von 13,50 €/m ²)	4,10 €/m²
Verwaltungskosten	Wohnung	344 €/Stk
	Gewerbe vom Jahresrohertrag	3%
Mietausfallwagnis	Wohnen vom Jahresrohertrag	2%
	Gewerbe vom Jahresrohertrag	4%
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. Für die gewerblichen Flächen wird angenommen, dass bei einer Vermietung die üblichen Vereinbarungen getroffen werden: D.h. die Instandhaltungskosten werden bis auf die Instandhaltung von Dach und Fach von dem Mieter getragen, hingegen übernimmt der Vermieter die Kosten an Instandhaltung für Dach und Fach.

Die Bewirtschaftungskosten für das Objekt liegen insgesamt bei rd. **21%** 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 25 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **25 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Der gewerbliche Anteil an den Gesamtmieten beträgt 40%. Als Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil über 20% des Rohertrages hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen aus Kauffällen 2021-2022 nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht ¹⁴:

	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Ø					Restnutzungsdauer
			Wohnfläche/ Nutzfläche	Kaufpreis Wohn-/ Nutzfläche	Miete Wohnen	Miete Gewerbe	Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	
	4,8% (5,1%)	17 (15)	380 m ²	988 €/m ²	5,9 €/m ²	6,5 €/m ²	18,9%	33 Jahre
StAbw.	+/- 1,1 (1,3)		+/- 288 m ²	+/- 180 €/m ²	+/- 0,60 €/m ²	+/- 0,70 €/m ²	+/- 5,8%	+/- 11 Jahre

() Werte in den Klammern beziehen sich auf das Vorjahr.

¹⁴ Vgl. Grundstücksmarktbericht des Kreises Recklinghausen 2023; Seite 60

Unter Beobachtung der tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz wie folgt angesetzt:

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

Allgemein

Gewerbliche Nutzung: Je höher der gewerbliche Anteil an den Mieteinnahmen, desto höher ist der Liegenschaftszins.	↔
Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich auf mehrere Geschäftsjahre; bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab dem 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf einem Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben.	wird bei der Ableitung des Verkehrswerts besonders berücksichtigt
Wohn-/Nutzfläche: Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche in der Auswertung ist kleiner als die Wohn-/Nutzfläche der zu bewertenden Immobilie.	↑
Mietniveau: Die durchschnittlichen Mieten bei der Auswertung sind geringfügig niedriger als die geschätzten Objektmieten.	↔
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als zentrale Geschäftslage und einfache bis mittlere Wohnlage bewertet.	↑
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.4 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich um einen vermutlich teilweise unvorteilhaften Grundrisszuschnitt in einem Baukörper aus der Gründerzeit.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.4 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein uneinheitlicher Zustand erkennbar gewesen.	↔
Marktgängigkeit: Nach den Argumenten unter Punkt 2.8 wird für die zu bewertende Immobilie eine verhaltene Marktgängigkeit erwartet.	↑

Sonstiges

Fehlender Außenbezug: Die Wohnungen verfügen über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Markthindernis herausstellen.	↑
Stellplatz: Zu der Ladeneinheit und den Wohnungen können bei fehlendem Stellplatzangebot keine Stellplätze angeboten werden.	↑

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 4,5% und einer Restnutzungsdauer von $n = 25$ Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	4,5%
---	------

- ↑↑ 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 Wohn- und Geschäftshaus 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

Das Marktgeschehen wird bereits durch die Einbeziehung der marktüblichen Kosten und Erlöse aus dem Grundstück sowie mit dem Liegenschaftszinssatz angemessen berücksichtigt. Eine weitere Anpassung an den Grundstücksmarkt kann entfallen. Eine weitere Anpassung an die konjunkturelle Lage erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts.

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	420.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	12,29
Kennzahl Wert/m ² Wfl./Nfl.	935 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² Wfl./Nfl.	793 €/m ²
Kennzahl Gebäudepreis/m ² BGF	504 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen folgende Vergleichszahlen abgeleitet:

Gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil > 20% < 80% vom Rohertrag

Rohertragsfaktor Spanne 13,0 bis 15,4 Mittelwert 14,2¹⁵

¹⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht des Kreises Recklinghausen 2023; Seite 60

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 beimisst. Die Höhe dieses Werteeinflusses erfolgt marktgerecht und wird sachverständig geschätzt.

Folgende Zu- und Abschläge werden angesetzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	
fehlende Innenbesichtigung	- 63.000 €
weitere Marktanpassung	- 21.000 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 84.000 €

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.4 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden.

Im Wesentlichen sind dies:

- Instandsetzung/Fertigstellung des Fassadenanstrichs
- Instandsetzung der Haustür/ Klingelanlage
- Instandsetzung der Nebentür in dem II-geschossigen Anbau
- teils deutlich sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. vielfach kleinere Beschädigungen
- Fertigstellung der begonnen Arbeiten

Die bei der Ortsbesichtigung erkennbaren erforderlichen Arbeiten werden im Rahmen des Abschlags für die fehlende Innenbesichtigung berücksichtigt.

Fehlende Innenbesichtigung

Das Wohn- und Geschäftshaus konnte nicht besichtigt werden.

Hierfür erfolgt ein Risikoabschlag. Dieses wegen evtl. nicht erkannter Schäden und Instandhaltungsrückstände sowie evtl. nicht fertiggestellter Ausbauarbeiten. Des Weiteren ist die Nutzung des Erdgeschosses nicht eindeutig und hier besteht die Gefahr, dass weitere Planungs- und Genehmigungskosten anfallen. Auch konnten keine zusammenhängenden Pläne recherchiert werden, die den baulichen Anlagen entsprechen. Dies hat direkte Auswirkungen auf die Berechnungen der BGF und der Wohn-/Nutzfläche, die teilweise auf Schätzungen beruhen. Nach äußerem Augenschein erscheint hier ein solcher Abschlag in Höhe von 15% des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes als angemessen und erforderlich, da die erkennbaren Abweichungen und die dünne Datenlage erheblich sind. Dieser Abschlag berücksichtigt auch das Risiko von ungenehmigten Umbauten und abweichenden Nutzungen sowie der von außen erkennbaren ausstehenden Restarbeiten.

Ansatz (Abschlag): 15% von 420.000 € **- 63.000 €**

Weitere Marktanpassung

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze bezieht sich auf mehrere Geschäftsjahre; 2021 bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau von ca. 1,0% bis 1,5% vorhanden, die ab dem 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf einem Niveau von 3,5% bis 4,0% eingependelt haben. Nach ersten Veröffentlichungen, unter anderem vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen¹⁶ wird jedoch belegt, dass seitdem die Preise deutlich gefallen sind.

Private Analysten wie beispielsweise Makler berichten ebenfalls von Preisrückgängen, die jedoch moderater ausfallen. Insbesondere ältere und energetisch unsanierte Gebäude haben zum Wertermittlungsstichtag deutliche Marktnachteile. Bei der Marktanpassung ist auch das absolute Wertniveau zu berücksichtigen.

Bei der weiteren Marktanpassung wird auch das bisherige Preisniveau berücksichtigt. Hierbei ist es so, dass höhere Werte höhere Abschläge rechtfertigen.

Plausibilisierung des Ansatzes:

Zum Wertermittlungsstichtag betragen die Finanzierungszinsen ca. 3,5% im 10-Jahresbereich. Bei einer 100% Finanzierung zzgl. 8,5% Nebenkosten für das Grundstück ergibt sich bei einem vorläufigen marktangepassten Ertragswert von 420.000 € eine Finanzierungslast von 15.950 € jährlich.

Zum Vergleich: Bei einem durchschnittlichen Zinssatz in den Jahren 2021/2022 von geschätzt 1,5% ergibt sich bei einem vorläufigen marktangepassten Ertragswert von 420.000 € eine Finanzierungslast von 6.834 € jährlich. Die Finanzierungslast hat sich um den Faktor 2,3 erhöht und schlägt drückend auf die Rendite. Dies muss sich insbesondere bei renditeorientierten Immobilien auf den Kaufpreis auswirken. Aktuelle örtliche Daten liegen noch nicht vor und hier muss ein Abschlag geschätzt werden.

Ansatz (Abschlag): 5% von 420.000 € **- 21.000 €**

¹⁶ <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/Preisindex.html>

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Gewerblich genutzte Objekte werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren beurteilt, da bei diesen Objekten die nachhaltig zu erzielenden Erträge und keine individuellen Motive im Vordergrund stehen. Dies ist auch bei dem zu bewertenden Objekt der Fall. Eine Vergleichbarkeit der ermittelten Daten und den in verschiedenen Quellen veröffentlichten Vergleichsdaten für gewerbliche Objekte ist aufgrund der vielfältigen Nutzung von gewerblichen Immobilien nicht gegeben. Nachfolgend wird der Verkehrswert unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale aus dem Ertragswert abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	420.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 84.000 €
Ertragswert	336.000 €
Rundung	0 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert	336.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl./Nfl.)	748 €/m ²
Bodenwertanteil	19%
jährlicher Rohertrag	34.164 €
jährlicher Reinertrag	26.896 €
Rohertragsfaktor	9,83
Anfangsrendite	6,00%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Ewaldstraße 18 in 45699 Herten auf

GESAMTVERKEHRSWERT	zum Stichtag 10.01.2024	336.000 €
---------------------------	-------------------------	------------------

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

LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN IM GRUNDBUCH

Grundbuch von Herten, Blatt 4942/ Abt. II

Für die Beurteilung der Grundbucheintragung wurde die Bewilligungsurkunde vom 19.06.1901 eingeholt.

lfd. Nr. 1 zu der lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses

Eine Grundgerechtigkeit nach näherer Maßgabe der Bewilligung vom 19.06.1901 zugunsten des Eigentümers der Parzelle Flur 4 Nr. 905/143.

Für die Bewertung wurde die Eintragungsbewilligung vom 19.06.1901 eingeholt. Diese ist in Sütterlinschrift geschrieben und nicht leserlich. Des Weiteren ist das begünstigte Flurstück nicht mehr nachvollziehbar. Eine direkte Bewertung ist demnach nicht möglich und nachfolgend muss ein Risikoabschlag geschätzt werden. Augenscheinlich ergeben sich für die aktuelle Nutzung und baulichen Anlagen keine Einschränkungen aus dem Recht.

Es verbleibt eine sog. Verschmutzung des Grundbuchs, was sich bei Finanzierungen oder bei Eintragungen von weiteren Rechten nachteilig herausstellen kann. Die Löschung des Rechts - wenn sie denn möglich und erforderlich werden sollte - kann einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen und mit höheren Kosten verbunden sein.

Für das Gericht wird bei der Wertableitung ein geschätzter Betrag berücksichtigt.

Belastung

- 2.500 €

lfd. Nr. 2 bis lfd. Nr. 7

gelöscht

lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 022/22)

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

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

AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

Lfd. Nr. 6 Flurstück 216

Hierbei handelt es sich um ein Grundstück mit einer Größe von 107 m², das mit dem II-geschossigen Anbau zum Pastoratsweg bebaut ist und der verbleibenden Hofffläche.

Unter der Voraussetzung, dass der Geschäftswille eines theoretischen Überbaus von dem mit dem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück Flurstück 215 ausgegangen ist und dass der Zugang weiterhin von dem Grundstück Flurstück 215 erfolgt, sind die Beeinträchtigungen für das Grundstück Flurstück 216 erheblich und werden hier auf 75% des Bodenwertes geschätzt. Demnach ergibt sich ein theoretischer Wert des Grundstücks Flurstück 216 von

107 m² x 220 €/m² x 0,75 = 17.655 €

rd. 17.700 €

Der Wert des mit dem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Flurstück 215 ergibt sich demnach aus der Differenz vom Verkehrswert und dem Wert des Grundstücks Flurstück 216.

Verkehrswert	336.000 €
- Wert lfd. Nr. 6 Flurstück 216	- 17.700 €
Wert lfd. Nr. 5 Flurstück 215	318.300 €

Hierbei handelt es sich um theoretische Werte und nicht um markgerechte Werte.

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Einheiten sind augenscheinlich vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Angaben zu den Mietverhältnissen liegen nicht vor.
2. Es wird augenscheinlich ein Gewerbe betrieben - Friseursalon - die Einheit ist vermietet.
3. Es sind augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die zu der Immobilie gehören und ein fester Bestandteil der Immobilie/Zubehör sind.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 16.11.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. Es besteht noch ein Verfahren wegen einer defekten Heizungsanlage, zu welchem eine Rückmeldung des Schornsteinfegers fehlt. Detailliertere Angaben hierzu liegen nicht vor.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten, öffentlichen Ewaldstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 03.11.2023 nicht mehr an. Im rückwärtigen Bereich wird das Grundstück noch von dem Pastoratsweg erschlossen. Auch hierfür fallen keine Abgaben mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 30.10.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 08.11.2023 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. Nach einem Schreiben der Stadt Herten vom 03.11.2023 sind keine Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) anhängig.

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 21.02.2024

5 ANLAGEN
