

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. STE-0224-WE6

für das Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 6** im Dachgeschoss rechts mit Kellerraum

Sedanstraße 37, 45699 Herten

im Auftrag vom Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen **022 K 013/23**

zum Stichtag 06.11.2023

Bewertung nach „äußerem Augenschein und Bauakte“



Ermittelter Gesamtverkehrswert

73.000 €

Einzelverkehrswerte:

Flurstück 892

70.850 €

Flurstück 891

2.150 €

Marl, den 13.02.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
AUF EINEN BLICK	3
1 ALLGEMEINE ANGABEN	4
2 BESTANDSANALYSE	7
2.1 Makrolage Stadt Herten	7
2.2 Mikrolage Sedanstraße	9
2.3 Grundstück	10
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5 Privat-rechtliche Situation	15
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Flächen- und Massenangaben	24
2.8 Beurteilung Marktgängigkeit	26
3 WERTERMITTLUNG	27
3.1 Bewertungsmodell	28
3.2 Bodenwertermittlung	30
3.3 Ertragswertermittlung	31
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	37
4 VERKEHRSWERT	39
4.1 Verfahrenswahl	39
AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES	40
BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS	41
5 ANLAGEN	42
5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung	
5.2. Stadtplan	
5.3. Luftbild	
5.4. Katasterplan	
5.5. Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung / Bauakte	
5.6. Stellplatzplan	
5.7. Energieausweis	
5.8. Teilungserklärung	
5.9. Baulastunterlagen	
5.10. Fotos der Ortsbesichtigung	

AUF EINEN BLICK

Bewertungsobjekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 6 mit Kellerraum	
Ortstermin		06.11.2023
Wertermittlungsstichtag		06.11.2023
Objektadresse	Sedanstraße 37 45699 Herten	
Gemarkung	Herten	
Flur/Flurstücke	77 / 892, 891	
Objektinformationen	Baujahr	1950
	Bewertungsbaujahr (fiktives Baujahr)	1963
	Alter	73 Jahre
	fiktives Alter	60 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Restnutzungsdauer	20 Jahre
Flächen	Grundstücksgröße	1.725 m ²
	bebaute Fläche Gebäude	171 m ²
	Bruttogrundfläche	680 m ²
	Wohnfläche	52 m ²
Bodenwerte	Bodenrichtwert	270 €/m ²
	angepasster Bodenwert	227 €/m ²
	Bodenwert (absolut)	392.000 €
	Bodenwert (anteilig)	58.000 €
gewähltes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert	83.000 €
Wertbestimmendes Verfahren	vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Rohertragsfaktor 21,86)	83.000 €
	Wertanpassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	- 9.800 €
	Rundung	- 200 €
	Verkehrswert/ Ergebnis (gerundet) (Rohertragsfaktor 19,23)	73.000 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert		73.000 €
	Einzelverkehrswerte:	
	Flurstück 892	70.850 €
	Flurstück 891	2.150 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber:	Herr Lünebrink Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17 - 21 45657 Recklinghausen	
Aktenzeichen:	022 K 013/23	
Auftrag vom:	15.08.2023	
Auftrag:	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 148/1.000stel Mit-eigentumsanteils an dem Grundstück Sedanstraße 37, 45699 Herten, ver-bunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss rechts mit Kellerraum. Anlass des Gutachtens ist die Vorbereitung des Versteigerungstermins.	
Objekt:	Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss rechts mit Kellerraum Sedanstraße 37 45699 Herten	
Grundbuch:	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Recklinghausen Herten 11462
Kataster:	Gemarkung Flur Flurstücke	Herten 77 892, 891
Eigentümer:	Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.	
Ortstermin:	Der Ortstermin hat stattgefunden am: Teilnehmer: - der Sachverständige Tettenborn	06.11.2023
	Die Eigentümerin hat den Termin, trotz rechtzeitiger Einladung, (Einschrei-ben-Einwurf) nicht wahrgenommen. Bei dem Ortstermin wurde der Zugang zum Treppenhaus, Spitzboden und zu Teilen des Kellers von einem Mitbe-wohner des Hauses ermöglicht. Mieter wurden beim Ortstermin nicht ange-troffen. Nach einem Schreiben des Gerichts erfolgt nun die Bewertung aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme und nach Aktenlage, da die Schuldnerin sich nicht innerhalb einer Frist gemeldet hat, um einen erneuten Ortstermin zu vereinbaren. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung muss in dem Gutachten mehrfach auf Annahmen zurückgegriffen werden. Bei der Wertableitung erfolgt ein Risikoabschlag, um nicht erkannte Schäden, einen abweichenden Ausstattungsstandard und einen abweichenden Zuschnitt zu berücksichtigen.	
Stichtag:	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag gleich dem Tag der Ortsbesichtigung.	06.11.2023

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

- Auftragschreiben des Amtsgerichts vom 15.08.2023

eingeholte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 21.09.2023
- Teilungserklärung vom 23.04.1981
- Email des verwalters mit Informationen vom 08.02.2024
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.03.2023
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.12.2022
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 27.01.2011
- Energieausweis vom 12.10.2018
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.09.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 21.12.2023
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 06.10.2023
- Auskunft zu den Baulasten vom 22.09.2023
- Auskunft zu behördlichen Beschränkungen vom 25.09.2023
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste vom 25.09.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 26.09.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 25.09.2023
- Auskunft zu wohnaufsichtsrechtlichen Verfahren vom 25.09.2023
- Einsicht in die Bauakte am 30.10.2023

Akte aus dem örtlichen Archiv des Bauordnungsamts

- Baugenehmigung vom 20.12.1949
- Rohbauabnahme vom 25.01.1950
- Gebrauchsabnahme vom 30.05.1950
- Baugenehmigung Stellplätze vom 04.11.2010
- Fertigstellung vom 12.01.2011

zur Verfügung gestellte Unterlagen

- keine

Hinweis zu den Unterlagen

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

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.

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

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 1 Grundstück und 1 Miteigentumsanteil 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.

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.

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
- WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) geändert.
- 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 Wertermittlungstichtag 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 75 Seiten, inklusive 10 Anlagen und 17 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: 5,6%; NRW: 7,2%; Kreis Recklinghausen: 8% (11/2023)
Kaufkraft:	Kaufkraft 2022 = 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 von dem Jahr 2018 von 61.669 auf 61.910 (31.12.2022) angewachsen. Dies entspricht einer geringen Veränderung von 0,39%.² 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.</p>
Immobilienmarkt:	<p>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.</p> <p>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.</p>

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

Durch weitere Veröffentlichungen wie Halbjahresberichte der Gutachterausschüsse oder Marktanalysen von privaten Maklern werden die in den Grundstücksmarktberichten 2023 steigenden Preise vielfach revidiert und 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 Wertermittlungsstichtag sind die Baufinanzierungszinsen gestiegen und die Zinsentwicklung hat sich auf einem Niveau von 3,5% bis 4,25% eingependelt. Im Vergleich zu vor dem Ukraine Krieg entspricht dies einer deutlichen Vervielfachung. Zum Wertermittlungsstichtag 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.

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.

Die Grundstücksmarktberichte 2023 geben die Situation auf dem Immobilienmarkt verzerrt da, da diese Expost erhoben werden. Dies bedeutet, dass das Jahr 2022 von Januar bis Dezember im Durchschnitt betrachtet wird, was aber aufgrund der unterjährigen stark unterschiedlichen Dynamik nicht die Situation zum Wertermittlungsstichtag wiedergibt. Der durchschnittliche Jahreszins 2022 betrug 2,65% am Ende des Jahres und war zum Wertermittlungsstichtag jedoch mit rd. 3,7% deutlich höher. Dies und die weiteren auf den Grundstücksmarkt einwirkenden Faktoren wie Inflation und Gesetzgebung haben einen deutlich dämpfenden Einfluss auf das Marktgeschehen zum Wertermittlungsstichtag. Somit werden die Auswertungen des Gutachterausschusses verzerrt. Nach ersten Veröffentlichungen, unter anderem vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen³ wird jedoch berichtet, dass seit der Hochphase 2021/2022 die Preise deutlich gefallen sind. Erste Auswertungen von privaten Marktteilnehmern, insbesondere von überregional tätigen Maklern und Internetportalen zeigen zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls Rückgänge bei den Preisen.

Aktualisierte Daten des Gutachterausschusses sind noch nicht veröffentlicht worden.

³ <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/Preisindex.html>

2.2 Mikrolage Sedanstraße

Stadtteil Herten Süd-West: Der Stadtteil Herten Süd-West bildet zusammen mit Herten Süd-Ost den Hertener Süden - einen statistischen Bezirk - und grenzt westlich an die Stadt Gelsenkirchen, südlich an Herne. In dem Stadtteil leben ca. 6.200 Einwohner und ist im Verhältnis zu den anderen Stadtteilen dünnbesiedelt.

Zentralität: Das Grundstück befindet sich südlich des Stadtzentrums von Herten. Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 1,5 km.

Erreichbarkeit: Sedanstraße: Vollausgebaute Straße mit einer Asphaltoberfläche, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung sowie vereinzelt Baumbestand. Die Straße befindet sich in einem mittelmäßigen Zustand.

Entfernungen:

- Bundesstraße ca. 4,4 km (B225)
- Autobahn ca. 1,8 km (A2)
- Bus fußläufig erreichbar
- Bahnanschluss ca. 2,4 km (Herten)

Das Grundstück liegt direkt an der Sedanstraße. Kostenfreie Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Es handelt sich um eine verkehrsberuhigte Straße mit Tempolimit 30 (10).

Insgesamt normale innerstädtische Erreichbarkeit des Standortes.

Umfeld: Die Umgebung besteht weitestgehend aus weiteren kleineren Mehrfamilienhäusern bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre in einem überwiegend gepflegten Zustand. Parkmöglichkeiten am Straßenrand.

Infrastruktureinrichtungen: Die ortsüblichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie private und öffentliche Einrichtungen sind im Stadtzentrum von Herten und im Bereich der Zufahrtsstraßen ins Stadtzentrum (insbesondere Ewaldstraße) zu erreichen.

Bodenrichtwertniveau: 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)⁴

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 mittlere Wohnlage bewertet.

⁴ Grundstücksmarktbericht Kreis Recklinghausen 2023; Seite 39

2.3 Grundstück

Flurstücke:	892, 891
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Gartenhäusern bebaut und nach dem WEG in 6 Eigentumswohnungen aufgeteilt worden.
Größe:	1.725 m ² Eine wirtschaftlich selbstständige Teilfläche liegt nicht vor.
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück; die westliche Grundstücksgrenze folgt dem Straßenverlauf Breite Straßenfront ca. 36,5 m, mittlere Tiefe ca. 52 m
Grundstücksausrichtung:	Zur Westseite an eine öffentliche Straße normal angebunden, Garten ist zur Ostseite ausgerichtet. Der gemäß Angabe eines Hausmitbewohners zu der Wohnung Nr. 6 gehörende Gartenteil liegt im südlichen Bereich des Grundstücks.
Bewuchs:	üblicher ortstypischer Bewuchs, der zu der Wohnung Nr. 6 gehörende Grundstücksteil ist vernachlässigt.
Topografie:	fällt zum Garten (Ostseite) ab
Parken:	auf dem Grundstück und auf der Straße möglich
Störeinflüsse:	Lärm 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. ⁵
Bergbauliche Einwirkungen:	Auf Anfrage teilt die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 21.12.2023 zur bergbaulichen Situation Folgendes mit: Das zu bewertende Grundstück liegt über <ul style="list-style-type: none"> - Bergwerksfeld: Steinkohlebergwerk Ewald / 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.

⁵ Quelle: [<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>]; abgerufen am 05.02.2024

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 26.09.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück östlich an einen Altstandort angrenzt, und dass eine Beeinflussung von der belasteten Fläche auf das zu bewertende Grundstück nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.
Schutzgebiete ⁶ :	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 Mehrfamilienhauses nicht gekennzeichnet. Der Gartenbereich ist mit einer Wasserstandshöhe von 0,1 m bis 1 m (geringste bis mittlere gekennzeichnete Stufe bei einem extremen Ereignis) gekennzeichnet ⁷ .
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.

⁶ Quelle: [<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>] und [<https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>]; abgerufen am 05.02.2024

⁷ Quelle: [<https://www.geoportal.de/map.html>] abgerufen am 05.02.2024

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich

Baurecht:	<p>Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen.</p> <p>Das Baurecht richtet sich nach Auskunft der Internetseite des Kreises Recklinghausen⁸ nach § 30 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans - B-Plan Nr. 5c Herten in Kraft getreten am 15.01.1986.</p> <p><u>Festsetzungen:</u></p> <p>Nutzung WR reines Wohngebiet</p> <p>Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,3, GFZ 0,5</p> <p>offene Bauweise, zweigeschossige Bebauung</p> <p>Baugrenzen beschränken das bebaubare Feld.</p> <p>Augenscheinlich werden die in dem Bebauungsplan festgesetzten Parameter eingehalten. Es wird formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt. Ein Erweiterungspotenzial konnte im Rahmen der Ortsbeobachtung nicht erkannt werden.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen sind in diesem Fall nicht wertrelevant.</p>
Besonderes Städtebaurecht ⁹ :	<p>Gemäß den Darstellungen des Internetportals des Kreises Recklinghausen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich von weiteren städtebaulichen Satzungen.</p>

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.

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlich

Erschließungskosten:	<p>Gemäß Bescheinigung der Stadt Herten vom 06.10.2023 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr an.</p>
Straßenbaubeiträge:	<p>Für die angrenzende Straße fallen zurzeit keine Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NRW an.</p>

⁸ Quelle: [<https://www.o-sp.de/herten/plan?pid=68454>] abgerufen am 05.02.2024

⁹ Quelle: [<https://www.o-sp.de/herten/karte>] abgerufen am 05.02.2024

Bauordnungsrechtlich

- Baugenehmigungen: Am 30.10.2023 wurde die Bauakte der Stadt Herten eingesehen. Demnach wurde das Mehrfamilienhaus genehmigt. Es liegen folgende Genehmigungsunterlagen vor:
- | | |
|--------------------------------------|----------------|
| Baugenehmigung Bauschein Nr. 39/1950 | vom 20.12.1949 |
| Rohbauabnahme | vom 25.01.1950 |
| Gebrauchsabnahme | vom 30.05.1950 |
- Neubau einer PKW-Stellplatzanlage
- | | |
|----------------------------|----------------|
| Baugenehmigung 02214-10-02 | vom 04.11.2010 |
| Fertigstellung | vom 12.01.2011 |
- Die eingeholten Bauantragsunterlagen stimmen soweit von außen zu erkennen augenscheinlich weitestgehend mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten überein.
- Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann über Veränderungen im Gebäudeinneren keine Aussage gemacht werden.
- Die Nebengebäude liegen außerhalb der Baugrenzen und Baugenehmigungen konnten nicht recherchiert werden.
- In Garten befinden sich mehrere Nebengebäude. Unter anderem gehört gemäß Angabe das südliche Nebengebäude zu der Wohnung Nr. 6. Hier kann eine Genehmigungsfähigkeit nicht geprüft werden, da keine Pläne zu dem Nebengebäude vorliegen. Ein Nebengebäude ist genehmigungspflichtig, wenn der maximale Rauminhalt von 75 m³ (§ 62 Abs. 1a) BauO NRW) überschritten wird. Die Grundfläche beträgt nach dem Katasterplan rd. 36 m² inklusive überdachter Terrasse, sodass von einer Genehmigungspflicht ausgegangen werden kann. Das Nebengebäude wird als ungenehmigtes und nicht genehmigungsfähiges Nebengebäude beurteilt.
- Hinweis: Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung. Änderungen oder Erweiterungen an den baulichen Anlagen können nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erfolgen, sodass die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Bewertung einen informativen Charakter haben.
- Baulasten: Nach einem Schreiben der Stadt Herten vom 22.09.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Baulastenkataster eingetragen:
- Blatt Nr. 461 lfd. Nr. 1**
- „Verpflichtung, die auf dem beigefügten Lageplan in grün schraffiert eingetragene Teilfläche des Grundstücks Herten, Sedanstraße 37, Gemarkung Herten, Flur 77, Flurstück 892 (westliche Teilfläche, auf dem beigefügten Lageplan mit I. bezeichnet) mit einer Tiefe von 3,00 m und einer Breite von 9,80 m, zuzüglich zweier Viertelkreise mit einem Radius von 3,00 m geschlagen um die nordwestliche und die südwestliche Gebäudeecke des bestehenden Bunkers auf dem Grundstück Herten, Am Alten Depot 21, Gemarkung Herten, Flur 77, Flurstück 789 (östliche Teilfläche, auf dem beigefügten Lageplan mit II. bezeichnet) zur Sicherung des erforderlichen Abstandes (Bauwich) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Herten, Am Alten Depot 21, Gemarkung Herten, Flur 77, Flurstück 789 (westliche Teilfläche, mit II. bezeichnet) von baulichen Anlagen freizuhalten und ggfs. den erforderlichen Abstand (Bauwich) auf dem eigenen Grundstück hinzuzurechnen.“
- Diese Eintragung **belastet** das zu bewertende Grundstück.
- Beurteilung:
- Belastet ist der östliche Grundstücksteil, wo kein Baurecht besteht. Auf diesem Grundstücksteil sind teilweise Gartenhäuser errichtet worden. Diese Gartenhäuser stehen nicht in Zusammenhang mit der zu bewertenden Wohnung Nr. 6, sodass aus der Baulasteneintragung kein Werteeinfluss erkannt werden kann.

Behördliche Beanstandungen: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 25.09.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Hinweise auf behördliche Beanstandungen können aufgrund der nicht zugelassen Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.

Beurteilung: Insgesamt wird in dem Gutachten von einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand des Mehrfamilienhauses ausgegangen sowie formelle und materielle Legalität der ursprünglichen baulichen Anlagen unterstellt. Für die Nebengebäude wird ein nicht genehmigter Zustand angenommen.

Baunebenrechtlich

Denkmalschutz: Nach einer Auskunft der Stadt Herten vom 25.09.2023 ist das Mehrfamilienhaus nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Energieausweis: Zur Bewertung lag ein Energieausweis vom 12.10.2018 vor. Demnach hat dieses Gebäude einen Endenergieverbrauchskennwert von 178 kWh/(m²*a), was hier mit **F** klassifiziert wird (Skala von A+ (A = Effizienzhaus 40) bis H (G = Einfamilienhaus energetisch nicht wesentlich modernisiert), Spanne A+ bis H). Das Gebäude wird mit Erdgas beheizt. Der Energieausweis wird nur beschrieben jedoch nicht qualitativ bewertet!

In dem Energieausweis werden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen beschrieben, um die Energieeffizienz zu optimieren.

- Wärmedämmverbundsystem anbringen
- ggf. Verglasung erneuern
- ggf. einbringen von regenerativen Energien
- ggf. Dach dämmen
- erstellen von Infrarotbildern zur Schwachstellendokumentation

Bei den Angaben handelt es sich augenscheinlich um Standardformulierungen.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht	Recklinghausen
	Grundbuch von	Herten
	Blatt Nr.	11462
	letzte Änderung	vom 25.05.2023, Ausdruck vom 21.09.2023

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
148/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Herten

lfd. Nr.	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	77	892	Gebäude- und Freifläche	1.661 m ²
2 zu 1	77	891	Gebäude- und Freifläche	64 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis: keine Eintragung

Abteilung I - Eigentümer: **lfd. Nr. 5:**
Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu der Eigentümerin liegen dem Amtsgericht vor.

Abt. II - Lasten und Beschränkungen: **lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 6**
gelöscht

lfd. Nr. 7
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Recklinghausen Aktenzeichen 022 K 013/23)

Hinweis Gerichtsauftrag: Lt. Gerichtsauftrag soll im Verfahren der Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert festgestellt werden (ohne die Belastungen aus Abt. II des Grundbuches). 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.

Teilungserklärung: Für die Bewertung wurde die Teilungserklärung vom 23.04.1981 eingeholt. In der Teilungserklärung wurden übliche Vereinbarungen getroffen. Besonderheiten, die einen besonderen Werteeinfluss auf die zu bewertende Wohnung Nr. 6 hätten, sind nicht vorhanden.

Nach Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung wurde die hintere Grundstücksfläche unterteilt und mit Gartenhäusern bebaut sowie die südliche für Stellplätze genutzte Fläche innerhalb der Eigentümergemeinschaft aufgeteilt. Diesbezügliche Vereinbarungen sind im Grundbuch nicht vermerkt, können jedoch privatrechtlich im Rahmen der Eigentümerversammlungen beschlossen worden sein. Detaillierte Angaben diesbezüglich liegen nicht vor und konnten nicht recherchiert werden. In Bezug auf den Stellplatz wurde im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 27.01.2011 vereinbart, dass der Stellplatz Nr. 3 zu der Wohnung Nr. 6 gehört.

2.5.2 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse: Bei der Ortsbesichtigung war die Eigentümerin nicht anwesend und es konnte nicht geklärt werden, ob und wie die Wohnung genutzt wird. Auf Klingelanforderung wurde nicht geöffnet. Auf dem Klingelschild ist die Eigentümerin namentlich aufgeführt, sei aber gemäß Angaben eines Hausmitbewohners ausgezogen. Informationen zu Mietverhältnissen wurden von der Eigentümerin auch auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.

Wohnungsbindung: Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 25.09.2023 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. In einem weiteren Schreiben der Stadt Herten vom 25.09.2023 wurde bestätigt, dass keine wohnaufsichtsrechtlichen Verfahren bestehen

2.5.3 WEG-Verwaltung

Auskunft des Verwalters: Die Anfrage an den WEG-Verwalter wurde mit Schreiben vom 08.02.2024 beantwortet. In diesem Schreiben wurden zu dem Mehrfamilienhaus folgende Angaben gemacht:

Nach Angaben des Verwalters

- werden die Instandhaltungskosten gebildet und Sonderumlagen seien nicht zu erwarten – geplant ist die Erneuerung des Daches, die aus Rücklagen finanziert werden soll
- der Anteil der zu bewertenden Eigentumswohnung an der Instandhaltungsrücklage beträgt 5.551 €, insgesamt rd. 37.510 €
- kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist ausgeglichen und es bestünden keine Rechtsstreitigkeiten
- wurden keine Beschlüsse gefasst, die von der Teilungserklärung abweichen – ergänzend zu der Teilungserklärung wurden die Stellplätze in einer Versammlung den einzelnen Eigentümern zugeordnet
- ist in Bezug auf Verbindlichkeiten des Schuldners eine Sonderumlage geplant, zum Wertermittlungsstichtag belaufen sich die Verbindlichkeiten auf rd. 8.070 €.

Protokolle: Von dem Verwalter wurden die Protokolle der Eigentümerversammlung vom 07.03.2023 und 15.12.2022 zur Verfügung gestellt. Wertrelevante Beschlüsse, die oben nicht beschreiben sind, sind den Protokollen nicht zu entnehmen.

Nach dem Protokoll vom 27.01.2011 wurde der Stellplatz Nr. 3 der zu bewertenden Eigentumswohnung zugeordnet.

2.5.4 Sonstige privatrechtliche Beschränkungen

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

2.6 Bauliche Anlagen

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit 6 Eigentumswohnungen II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden	
Größe:	rd. 52 m ² Wohnfläche - Wohnung Nr. 6 rd. 358 m ² Gesamtwohnfläche Mehrfamilienhaus	
tatsächliche Nutzung:	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung nicht beschrieben werden – augenscheinlich geeignet für eine Wohnnutzung.	
Abgeschlossenheit:	Wohnungen sind gegeneinander abgeschlossen - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.04.1981	
Baujahr:	um 1950	
Umbauten/Erweiterungen:	Umbauten oder Erweiterungen konnten bei dem Ortstermin nicht erkannt werden. In den Wohnungen im Obergeschoss wurden augenscheinlich Balkone nachgerüstet.	
Modernisierungen:	Nennenswerte Modernisierungsmaßnahmen, die Auswirkungen auf die Parameter der Wertermittlung haben, konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden. Zu Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.	
Instandhaltung:	Das Mehrfamilienhaus wurde - soweit erkennbar - stetig gepflegt und die notwendigen Reparaturen/Instandsetzungen/Instandhaltungen wurden durchgeführt. Aktuell zeichnet sich ein Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich ab. Zu dem Instandhaltungszustand innerhalb der Wohnung kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Erschließungstyp:	abgeschlossenes Treppenhaus als Zweispänner, kein Aufzug	
Stellplätze:	1 Stellplatz	
E-Ladesäulen:	keine Ladesäule	
Aufteilung lt. Plan:	Kellergeschoss:	Abstellen, Technik, Gemeinschaftsräume
	Erdgeschoss	2 Wohnungen
	Obergeschoss	2 Wohnungen
	Dachgeschoss	2 Wohnungen
	Spitzboden	nicht ausgebaut

2.6.1 Rohbau

Konstruktion:	massive konventionelle Bauweise – teilw. Leichtbauweise - Annahme	
Keller:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	örtlich gegossene Betondecke
Geschosse:	Wände -	massives Mauerwerk
	Decke -	Betondecke
Treppe Keller - Erdgeschoss:	Betontreppe mit Anstrich und Holzhandlauf	
Treppe Erd-/ Dachgeschoss:	Holztreppe mit Vinylbelag, Holzgeländer und Holzhandlauf	
Treppe Dachge. - Spitzboden:	Holztreppe mit Anstrich und Holzhandlauf	
Dach:	Satteldach - konventionell gezimmerter Dachstuhl	
	Holz, nicht auf Schädlingsbefall untersucht	
Dachabdichtung:	Tonpfannen (älter)	
Gauben:	Flachdachgauben mit bituminöser Abklebung	
Regenentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
Fassade:	Putz	

2.6.2 Ausbau

Zu dem Ausbau und der Qualität des Ausbaus der Wohnung Nr. 6 können hier keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde. In der Wertermittlung werden ein bauzeittypischer Zustand bzw. ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt.

Dies bedeutet:

- vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen (Außentür, Gastherme) waren erkennbar und im Bereich Ausbau werden vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen unterstellt
- übliche Instandhaltung wird unterstellt
- übliche Ausstattung wird unterstellt

Wohnbereich

Wohnungstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung - soweit erkennbar
Sonnenschutz:	ohne - soweit erkennbar
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
Technische Ausstattung	
Heizungsanlage:	Gastherme (Brennwerttechnik) in einem guten Zustand
Wärmeübertragung:	Heizkörper mit Thermostatventil in jedem Raum mit Außenwänden - Annahme
Elektroinstallation:	bauzeittypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen - Annahme

Treppenhaus/Kellergeschoss

Haustür:	Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung in einem guten Zustand (ca. 2022)
Nebentür:	Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung in einem guten Zustand (ca. 2022)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, Glasbausteine in einem uneinheitlichen Zustand
Boden:	Fliesen in einer uneinheitlichen Qualität und einem uneinheitlichen Zustand
Wand:	tapeziert und Anstrich, geputzt und Anstrich, Buntsteinputz in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen/älteren aber zweckmäßigen Zustand
Decke:	Beton/schalrein und entgratet in einer mittleren Qualität und einem bauzeittypischen/älteren aber zweckmäßigen Zustand
Abwasseranschlüsse im KG	Im Kellergeschoss befinden sich Abwasseranschlüsse bzw. ein Bodeneinlauf. Hier besteht die Gefahr, dass es bei einem Starkregen zu einem Rückstau kommen kann und Schmutzwasser in das Kellergeschoss eindringen könnte, sofern keine Hebeanlage oder Rückstauklappen eingebaut sind. Eine Hebeanlage oder Rückstauklappen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.

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.

2.6.3 Außenanlagen

Technische Außenanlagen:	Die technischen Außenanlagen (im Erdreich verlegte Anschlüsse und Rohre) konnten nicht geprüft werden und Schäden wurden nicht benannt.												
Ver- und Entsorgung:	<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> </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
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												
Vorgarten:	Der Vorgarten besteht aus einer Rasenfläche und ist mit einer Hecke von der Straße abgegrenzt. Zur Straße hin noch ein Stahlgitterzaun. Der Vorgarten ist normal gepflegt. Die private Gartenfläche ist mit einer Hecke und einem Stahlgitterzaun mit Tor von der öffentlichen Straße abgegrenzt.												
Garagenzufahrt/ Wege:	Die Garagenzufahrt und die Zuwegung sind mit Betonpflaster befestigt.												
Garten:	<p>Der gemeinsame Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit vereinzelt Büschen und Sträuchern. Sondernutzungsrechte wurden gemäß Teilungserklärung nicht vergeben. Der hintere Grundstücksteil ist kleingartenähnlich aufgeteilt und hier ist augenscheinlich für jeden Wohnungseigentümer/Wohnungsnutzer eine Gartenfläche ausparzelliert worden. Diesbezügliche Vereinbarungen konnten nicht recherchiert werden und bauordnungsrechtlich sind die Gartenhäuser generell ab einer bestimmten Größe nicht zulässig. Die an der östlichen Grundstücksgrenze liegenden Gartenhäuser sind aufgrund der Baulasteneintragung nicht zulässig.</p> <p>Die begehbare- und befahrbare Flächen sowie Stellplätze sind mit Betonpflaster befestigt.</p> <p>Teilweise wird das Grundstück durch die Mauern der benachbarten Grundstücke begrenzt.</p>												

2.6.4 Nebengebäude

Zum Gartenhaus liegen keine Bauunterlagen vor, sodass hier von einem ungenehmigten Zustand ausgegangen werden kann. Bei dem Gartenhaus handelt es sich um ein Blockbohlenhaus als Fertigsystem, wie es vielfach im Handel erhältlich ist.

Konstruktion:	Fertighausssystem aus Holz, Wände aus Blockbohlen
Dach:	Satteldach aus Holz
Dachabdichtung:	konnte nicht besichtigt werden, augenscheinlich bituminöse Abdichtung - beschädigt
Fassade:	Holz
Boden:	Laminat
Tür:	einfache Holzrahmentür mit Einfachverglasung
Fenster:	einfache Holzfenster mit Einfachverglasung
Boden:	konnte nicht von innen besichtigt werden
Wand:	sichtbare Blockbohlen - Annahme
Decke:	sichtbare Dachkonstruktion - Annahme
Sonstiges:	vorgelagerte überdachte Terrasse mit Folienabdeckung (abgängig)

2.6.5 Zustand und Beurteilung

Zustand/Schäden:	<p>An dem Mehrfamilienhaus wurden die notwendigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt und Modernisierungsmaßnahmen im geringeren Umfang durchgeführt. Nennenswerte Modernisierungen oder durchgreifende Sanierungen, die noch einen Einfluss auf die Wertermittlung haben, haben seit längerem nicht stattgefunden. Es handelt sich in weiten Teilen um einen ursprünglichen Zustand mit länger zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen, die zum Wertermittlungsstichtag als normaler Standard angesehen werden.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung waren folgende Schwächen erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teils sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. kleinere Beschädigungen - Beschädigungen im Bereich der Zugangstreppe - ausstehende Restarbeiten im Bereich der erneuerten Türen - ausstehende Restarbeiten im Bereich des Treppenhauses Bodenbelag - deutlicher Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich sowie kleinere Beschädigungen im Bereich der Gauben - deutlicher Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich der Giebelfassade - Rissbildung im Bereich des Kellerhalses - Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss - im Bereich des Gartens, der der Wohnung Nr. 6 zugeordnet wurde, ein deutlicher Pflegestau bzw. Verwilderung - sichtbare Gebrauchsspuren im Bereich der befestigten Außenflächen <p>Hier wird nochmals darauf verwiesen, dass bei der Ortsbesichtigung die Wohnung Nr. 6 nicht besichtigt werden konnte. Bei der Wertableitung wird aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ein Risikoabschlag vorgenommen, um einen abweichenden Zustand zu berücksichtigen. Die oben aufgeführten Schäden, die Sache der Eigentümergemeinschaft sind, und somit nur anteilig ins Gewicht fallen, sind mit dieser Risikopauschale ebenfalls abgegolten.</p> <p>Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand erkennbar gewesen.</p>
Schadstoffe in den Baustoffen:	<p>Bis in die 1990er Jahre wurden häufig Baustoffe und Kleber verwendet, die eventuell 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>Nennenswerte energetische Maßnahmen bis auf den Austausch der Gasbrennwerttherme, die bisher an dem Bestandsgebäude durchgeführt wurden und noch einen positiven Einfluss auf die Marktgängigkeit haben, waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.</p> <p>Inwieweit die 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.</p> <p>Entsprechend der Gebäudeausstattung wird von einem einfachen Wärmeschutz des Gebäudes und daraus resultierenden Energiekosten ausgegangen.</p>

- Aktueller Hinweis:** 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 langfristig zu deutlich höheren Investitionskosten führen (u.a. auch in nachträgliche Wärmedämmung/neue Fenster/Mindestanteil regenerative Energien). Von hier erfolgt nur der Hinweis, eine Bewertung kann wegen des Stichtagsprinzips nicht vorgenommen werden.
- Drittverwendungsfähigkeit:** Nach den zur Verfügung stehenden Informationen und Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind die Eigentumswohnung und die Lage ausschließlich für eine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung als die einer Wohnnutzung ist nicht naheliegend und würde keinen wirtschaftlichen Vorteil bringen. Für eine Nutzung durch einen Dritten sind neben dem fehlenden direkten Außenbezug keine Einschränkungen erkennbar gewesen.
- Beurteilung:** Es handelt sich um ein Wohnhaus aus den 1940er/1950er Jahren in einer bauzeittypischen Architektursprache der Wiederaufbauphase. Der kompakte Baukörper ist in erster Linie unter ökonomischen Aspekten geplant worden. Stilelemente, die das Mehrfamilienhaus aus der Masse herausheben würden, sind nicht vorhanden.
- Bei der Wohnung Nr. 6 handelt es sich gemäß Planangaben um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad und Kellerraum. Die Wohnung ist mit einer Größe von 52 m² für einen 2-Personenhaushalt gut geeignet. Die Wohnung hat ein gefangenes Zimmer, das von einem Durchgangszimmer erschlossen wird. Die Wohnung verfügt über keinen Balkon oder Loggia, was sich langfristig als Nachteil herausstellen kann.
- Zu der Ausstattung der Wohnung kann hier keine Aussage gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
- Insgesamt handelt es sich gemäß Planunterlagen um einen kompromissbehafteten Grundrisszuschnitt der Dachgeschosswohnung in einem normal gepflegten bauzeittypischen Mehrfamilienhaus.

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 **1.725 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 möglich) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung 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, hingegen werden eingerückte Loggien hinzugerechnet.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss	17,54 m x	9,51 m =	167 m ²
	3,06 m x	1,25 m =	4 m ²
Summe Kellergeschoss			<u>171 m²</u>
Erdgeschoss	17,54 m x	9,51 m =	167 m ²
	3,06 m x	1,25 m =	4 m ²
Summe Erdgeschoss			<u>171 m²</u>
Obergeschoss	17,54 m x	9,51 m =	167 m ²
	3,06 m x	1,25 m =	4 m ²
Summe Obergeschoss			<u>171 m²</u>
Dachgeschoss	17,54 m x	9,51 m =	<u>167 m²</u>
Summe BGF Mehrfamilienhaus gesamt			680 m²

2.7.3 Wohnfläche

Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen, sodass die Wohnfläche nicht geprüft werden konnte. Dies wird bei der Wertableitung unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „fehlende Innenbesichtigung“ berücksichtigt. Die Wohnfläche und die Gesamtwohnfläche werden aus den Angaben der Teilungserklärung somit ungeprüft übernommen.

Wohnfläche (Wohnung Nr. 6)	52 m ²
Gesamtwohnfläche	358 m ²

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

Mit den Wohnflächenfaktoren kann die Wohnfläche gegenüber der Bruttogrundfläche und der Geschossfläche hinreichend plausibilisiert werden. Als Gesamtwohnfläche werden in der Teilungserklärung 358 m² angegeben und kann für die Ermittlung des Wohnflächenfaktors als ausreichend genau bezeichnet werden. Kleinere Abweichungen fallen hier nicht ins Gewicht.

Wohnflächenfaktor bezogen auf die BGF	
- Kennzahl Wfl. / BGF = (358 m ² / 680 m ²)	0,53
Wohnflächenfaktor bezogen auf die Geschossfläche (oberirdische BGF)	
- Kennzahl Wfl. / GF = (358 m ² / 509 m ²)	0,70

Die Wohnflächenfaktoren liegen in einem plausiblen Bereich.

2.7.4 Anzahl der Stellplätze

Gemäß Angaben und Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung sind auf dem Grundstück insgesamt 6 Stellplätze vorhanden, wovon ein Stellplatz zu der zu bewertenden Wohnung Nr. 6 gehört. Diesbezügliche im Grundbuch gesicherten Rechte oder Angaben in der Teilungserklärung sind nicht vorhanden. Die Stellplätze wurden bei der Eigentümerversammlung am 27.01.2011 aufgeteilt und der Wohnung Nr. 6 ist der Stellplatz Nr. 3 zugeordnet worden.

Anzahl der Stellplätze

Stellplätze im Freien	1 Stk
-----------------------	-------

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 an Volumen deutlich verloren.

Stärken:

- geringe Anzahl vergleichbarer Eigentumswohnungen als Alternative
- geringes Wertniveau abzusehen und somit erhöhter Käuferkreis bzw. gute Erschwinglichkeit für eine breite Käuferschicht
- gesuchte Assetklasse für Investoren/Kleinanleger
- normal gepflegtes Mehrfamilienhaus - soweit erkennbar

Schwächen:

- mit einem Baujahr von 1950 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 eine Alternative zu Immobilien
- Grundrisschwächen wie fehlender Außenbezug
- bisher keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – stehen jedoch an

Chancen:

- langfristige Altersabsicherung und Anlage auf das generell spekulative langfristige steigende Wertniveau von Immobilien

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
- insgesamt schwächere allgemeine Perspektive für die Stadt Herten bzw. das Ruhrgebiet in Bezug auf Demografie, Arbeitsmarkt und Wirtschaftswachstum
- zum Wertermittlungsstichtag hohes Baupreisniveau und eingeschränktes Angebot an Baufirmen
- stark gestiegene Finanzierungszinsen zum Wertermittlungsstichtag, die sich noch nicht in den Marktpreisen widerspiegeln
- unbekannte Bauqualität und Ausbauzustand und somit deutlich erhöhtes Risiko bezüglich einer Instandsetzung/Modernisierung

Beurteilung

Insgesamt überwiegen die Schwächen und Bedrohungen und es 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.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

Nach § 6 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung ein oder mehrere Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr heranzuziehen. Bei Eigentumswohnungen wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Sie können auch nach dem Ertragswertverfahren beurteilt werden, wenn aufgrund der Ausstattung und der Größe neben der Eigennutzung auch eine Vermietung marktüblich ist. Somit spielen Renditeaspekte eine wertbildende Rolle. Des Weiteren müssen die für die Ertragswertermittlung erforderlichen Daten von dem Gutachterausschuss ermittelt worden sein.

Das Sachwertverfahren ist wegen der fehlenden Marktanpassung nicht zielführend. Aus diesem Grund wird hier auf die Durchführung des Sachwertverfahrens verzichtet.

3.1.2 Gutachterausschuss-Modell

Hinweis zu den Modellen

Die ImmoWertV ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Nach dem Grundsatz der Modellkonformität (§10 ImmoWertV) ist in der Übergangszeit bis zur Veröffentlichung der daraus abgeleiteten wertrelevanten Daten oder bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen noch das jeweilige, bisher gültige Modell zu verwenden, auch wenn dies auf veraltete Normen abstellt.

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 Treppenräume)
- 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 Ertragswertmodell¹² pauschal mit 80 Jahren angesetzt.

In der ImmoWertV Anlage 2¹³ 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 1950 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein tatsächliches Alter von 73 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.

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

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung - in Teilbereichen fiktiv unterstellt¹⁴
- Modernisierung der Fenster und Außentüren - im geringen Umfang
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) - im geringen Umfang
- Modernisierung der Heizungsanlage

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) (3 von 20 Punkten) begutachtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem tatsächlichen Gebäudealter von 73 Jahren wird gemäß der Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren abgeleitet. Das fiktive Alter ergibt sich hieraus mit 60 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1963, was die Grundlage für die weiteren Berechnungen ist.

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.

Nutzungsdauern Mehrfamilienhaus

Stichjahr der Wertermittlung	2023
Baujahr	1950
tatsächliches Alter	73 Jahre
fiktives Baujahr	1963
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlagen	60 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre

Hinweis

Eine Eigentümergemeinschaft steht unter dem Aspekt der Unauflösbarkeit der Gemeinschaft. Dies bedeutet, dass theoretisch eine endlose Nutzungsdauer anzunehmen ist. Bei der gewählten Nutzungsdauer handelt es sich um eine theoretische und modellabhängige gewählte Gesamtnutzungsdauer.

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

¹³ Die Punktetabelle ist konform mit der bis dahin von der AGVGA angewendeten Punktetabelle im Sachwertmodell, die auch im Ertragswertmodell angewendet wurde.

¹⁴ 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	77	892	Gebäude- und Freifläche	1.661 m ²
2 zu 1	77	891	Gebäude- und Freifläche	64 m ²
Gesamtgröße				1.725 m²

Bodenrichtwert **270 €/m²**

Prozentuale Anpassung auf den Bodenrichtwert in Höhe von - 16% (Grundstückstiefe)

Korrektur (€/m ²)	-16% von	270 €/m ² =	- 43 €/m ²
Bodenwertansatz (€/m²) gerundet			227 €/m²

Grundstücksgröße rentierlicher Anteil	1.725 m ²		
Bodenwertansatz	227 €/m ²		
	227 €/m ² x	1.725 m ² =	391.575 €

Miteigentumsanteil	148 /	1.000stel	=	57.953 €
Rundung				47 €

Bodenwert (anteilig) **58.000 €**

BEGRÜNDUNG

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

Lage und Wert

Gemeinde	Herten
Postleitzahl	45699
Ortsteil	Herten Süd-West
Bodenrichtwertnummer	679
Bodenrichtwert	270 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

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

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

Das Grundstück ist mit einer Tiefe von 52 m tiefer als das Referenzgrundstück. Nach der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabelle¹⁵ ist hier ein Abschlag von 16% angemessen.

Der anteilige Bodenwert wird aus dem angepassten Bodenwert und dem Miteigentumsanteil errechnet.

¹⁵ Grundstücksmarktbericht für den Kreis Recklinghausen 2023; Seite 35

3.3 Ertragswertermittlung

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

Flächenmieten						
Bezeichnung der Mietfläche	Nutzung	Fläche	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Wohnung Nr. 6	W	52,0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €	5,70 €/m ²	296,40 €
		52,0 m²	ø 0,00 €/m²	0,00 €	ø 5,70 €/m²	296,40 €

Stellplätze						
Art des Stellplatzes	Nutzung	Anzahl	tatsächliche Mieten		angesetzte Mieten	
			Miete	Ertrag	Miete	Ertrag
Stellplätze im Freien	Stpl	1 Stk	0,00 €/St	0,00 €	20,00 €/St	20,00 €
		1 Stk	ø 0,00 €/St	0,00 €	ø 20,00 €/St	20,00 €

Zusammenfassung der Mieterliste

marktübliche Mieterträge Wohnen	296,40 €
marktübliche Mieterträge offener Stellplatz	20,00 €
marktübliche Mieterträge monatlich gesamt	316,40 €
marktüblicher jährlicher Rohertrag 316,40 € x 12	rd. 3.797 €

Tatsächliche Mieten

Die Eigentümerin hat an der Ortsbesichtigung nicht teilgenommen und Angaben zu möglichen Mieterträgen, auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt. Gemäß Angabe eines Hausbewohners ist die Eigentümerin ausgezogen und die Wohnung sei ungenutzt.

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.

Da keine Innenbesichtigung zugelassen wurde, kann die marktübliche Miete nicht objektiv bestimmt werden. In diesem Fall wird von einer modernisierten Wohnung im Sinne des Mietspiegels ausgegangen. Ein abweichender Zustand wird in dem Risikoabschlag bei der Ableitung des Verkehrswertes unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale unter dem Punkt fehlende Innenbesichtigung berücksichtigt.

<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

Angebotsmieten (Internetportale)

In der näheren Umgebung wird eine ausreichende Anzahl an Mietwohnungen angeboten. Die Größe der Vergleichsobjekte liegt hierbei von 60 m² bis 100 m² und die Mietspanne beträgt nach Eliminierung der Ausreißer 6,70 €/m² bis 8,00 €/m² im Mittel 7,61 €/m². Bei den Mietangeboten fällt auf, dass eine Vielzahl der Wohnungen in einem besseren Zustand und in einer zentrumsnäheren Lage sind. Der überwiegende Anteil der angebotenen Wohnungen liegt in einer Größenklasse von 50 m² bis 80 m² (klassischer Wohnungsbau aus der Nachkriegszeit)

Nach Veröffentlichungen der Mietpreisentwicklungen in Folge der Inflation wird immer deutlicher, dass die Angebotsmieten in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind und die Schere zwischen den Mieten des Mietspiegels und die am Markt aufgerufenen Mieten immer größer wird.

Mittlere Angebotsmiete **7,01 €/m²**

Angesetzte Mieten/marktübliche Miete

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblicher Rohertrag angesetzt. Für den Stellplatz wird eine marktübliche Miete von 20 €/Stk. angesetzt.

Ansatz Wohnungsmieten	Wohnung Nr. 6	5,69 €/m ² (auf 0,05 €/m ² gerundet)	5,70 €/m²
Ansatz Stellplätze	Stellplatz im Freien		20 €/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.

3.3.1 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag				3.797 €
<hr/>				
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung				
Wohnflächen	52 m ² x	13,50 €/m ² =		702 €
offener Stellplatz	1 Stk x	30,70 €/St =		31 €
				<hr/>
				733 €
Verwaltung				
Wohnflächen	1 WE x	411 €/WE =		411 €
offener Stellplatz	1 Stk x	45,00 €/St =		45 €
				<hr/>
				456 €
Mietausfallwagnis				
Wohnflächen	2,00% von	3.557 € =		71 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				- 1.260 €
entspricht ca. 33% des jährlichen Rohertrages				
<hr/>				
jährlicher Reinertrag				2.537 €
abzgl. Bodenwertverzinsung				
	1,75% von	58.000 €	=	- 1.015 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen				1.522 €
<hr/>				
Barwertfaktor bei einer wirtsch. Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,75%			=	16,75
Ertrag der baulichen Anlagen		1.522 € x 16,75	=	25.494 €
Bodenwert (anteilig)				58.000 €
Zwischensumme				83.494 €
Rundung				- 494 €
vorläufiger Ertragswert				83.000 €
<hr/>				
Marktanpassung (§7 (2)) ImmoWertV				
Abschlag	0,00% von	83.000 €	=	0 €
vorläufiger marktangepasster Ertragswert				83.000 €
<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 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) 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)	13,50 €/m²
	Stellplatz	30,70 €/Stk
Verwaltungskosten	Eigentumswohnung	411 €/Stk
	Stellplatz	45 €/Stk
Mietausfallwagnis	Wohnen 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. **33%** 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 anteilige Wert des Miteigentums 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 20 Jahren abgeleitet.

Restnutzungsdauer **20 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Als Liegenschaftszinssatz hat der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop für vermietetes Wohnungseigentum nachfolgende Eckdaten im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht¹⁶:

Wohnungseigentum	2,3%	(+/- 1,2%) Vorjahr 2,6%
Anzahl der Kauffälle	165	Vorjahr 183
Ø Wohnfläche	75 m ²	(+/- 26 m ²)
Ø Kaufpreis	1.601 €/m ²	(+/- 466 €/m ²)
Ø Miete	6,10 €/m ²	(+/- 1,20 €/m ²)
Ø BWK	24,2%	(+/- 5,2%)
Ø Restnutzungsdauer	35 Jahre	(+/- 18 Jahre)

¹⁶ Grundstücksmarktbericht für den Kreis Recklinghausen 2023; Seite 70

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

Auswertungszeitraum: Die Auswertung bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2022; bis in das 1Q 2022 waren kontinuierlich stabile Zinsen auf einem geringen Niveau vorhanden, die ab 2Q 2022 deutlich gestiegen sind und sich seitdem auf einem Niveau von 3,5% bis 3,75% eingependelt haben.	wird bei der Ableitung des Verkehrswerts besonders berücksichtigt
Wohnfläche: Die durchschnittliche Wohnfläche in der Auswertung ist größer als die Wohnfläche der zu bewertenden Immobilie.	↓
Mietniveau: Die durchschnittliche Miete bei der Auswertung ist höher als die geschätzte Objektmiete.	↓
Restnutzungsdauer: Die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei der Auswertung ist länger als die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Immobilie.	↓
Objektgröße: Es handelt sich um eine Eigentümergemeinschaft mit 6 Wohnungen. Hierbei gilt je größer die Anzahl der Wohnungen desto eher handelt es sich um ein Vermietungsobjekt.	↓

Beurteilungen aus der Analyse

Lage/Umfeld: Unter Punkt 2.2 wurde das Umfeld als mittlere Wohnlage bewertet.	↔
Grundstück: Unter Punkt 2.3 wurde eine normale, physische ortsübliche Bebaubarkeit beurteilt.	↔
Grundriss/Aufteilung: Unter Punkt 2.6.5 wurde die Konzeption des Gebäudes beurteilt: Insgesamt handelt es sich gemäß Planunterlagen um einen kompromissbehafteten Grundrisszuschnitt der Dachgeschosswohnung in einem normal gepflegten bauzeittypischen Mehrfamilienhaus.	↑
Konzept/Schäden: Unter Punkt 2.6.5 wurde der Gebäudezustand beurteilt: Zusammenfassend ist ein weitestgehend altersgerechter Zustand erkennbar gewesen.	↔
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

Fehlender Außenbezug: Die Wohnung verfügt über keinen Außenbezug, dies kann sich langfristig als Markthindernis herausstellen.	↑
---	---

Angesetzter Liegenschaftszinssatz: Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich aus dem Zinssatz von 1,75% und einer Restnutzungsdauer von n = 20 Jahren gemäß Rentenbarwertformel mit einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Hinweis: Besondere Grundstücksmerkmale, d. h. vom Üblichen erheblich abweichend, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.	1,75%
--	-------

- ↑↑ 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 einer durchschnittlichen Eigentumswohnung 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

Durch den Ansatz eines aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes und den Ansatz marktüblicher Mieten sowie Bewirtschaftungskosten wird das Marktverhalten ausreichend wiedergegeben, sodass auf eine weitere Marktanpassung an den Grundstücksmarkt verzichtet werden kann.

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	83.000 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	21,86
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.596 €/m ²

Diese Kennzahlen werden verzerrt, da die Erträge des offenen Stellplatzes mit eingerechnet sind. Zur Plausibilisierung werden die Erträge des offenen Stellplatzes 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 des offenen Stellplatzes.

<u>ohne offenen Stellplatz</u>	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert ohne offenen Stellplatz	80.253 €
Kennzahl Rohertragsfaktor	22,56
Kennzahl Wert/m ² Wfl.	1.543 €/m ²

Vergleichsfaktoren (Plausibilisierung)

Vom Gutachterausschuss wurden keine Vergleichsfaktoren für diese Objektart im Ertragswertverfahren für die Stadt Herten abgeleitet. Der örtliche Gutachterausschuss hat aus Kaufverträgen folgende Vergleichszahlen abgeleitet:

Durchschnittspreise 2022 nach Baujahresgruppen in Bezug auf alle Städte ¹⁷

Wohnungseigentum	
Baualtersklasse	1950 - 1974
Ø Preis / m ² Wfl.	1.750 €/m ²

Durchschnittspreise 2022 nach Baujahresgruppen in Bezug auf Herten

Wohnungseigentum	
Baualtersklasse	1950 - 1974
Ø Preis / m ² Wfl.	1.700 €/m ²

Immobilienpreiskalkulator

Der Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschuss der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop hat einen Wert von 1.570 €/m² bzw. 82.000 € für die zu bewertende Immobilie ausgewiesen. Der Wert bestätigt die in der Wertermittlung angenommenen Parameter.

¹⁷ Grundstücksmarktbericht der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop 2023; Seite 66

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)

Altmerkmale und Schäden	- 2.500 €
fehlende Innenbesichtigung	- 4.150 €
weitere Marktanpassung	- 4.150 €
Nebengebäude	1.000 €
Sonderwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 9.800 €

Altmerkmale und Schäden

Wie unter Punkt 2.6.5 beschrieben, konnten Bauschäden und überdurchschnittliche Abnutzungen bei der Ortsbesichtigung erkannt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- teils sichtbare Gebrauchsspuren an den Oberflächen bzw. kleinere Beschädigungen
- Beschädigungen im Bereich der Zugangstreppe
- ausstehende Restarbeiten im Bereich der erneuerten Türen
- ausstehende Restarbeiten im Bereich des Treppenhauses Bodenbelag
- deutlicher Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich sowie kleinere Beschädigungen im Bereich der Gauen
- deutlicher Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich der Giebelfassade
- Rissbildung im Bereich des Kellerhalses
- Dämmung Decke über dem obersten bewohnten Geschoss
- im Bereich des Gartens, der der Wohnung Nr. 6 zugeordnet wurde, ein deutlicher Pflegestau bzw. Verwilderung
- sichtbare Gebrauchsspuren im Bereich der befestigten Außenflächen

Viele von den oben aufgeführten Merkmalen/Schäden/Instandhaltungsstau sind bereits in der gewählten Restnutzungsdauer berücksichtigt und als baujahrestypisch zu beurteilen und oder als Bagatellschäden (Spuren an den Oberflächen im Treppenhaus/Keller, Risse im Kellerhals u. A.) zu beurteilen. Darüber hinaus werden nun nur noch die Merkmale/Schäden berücksichtigt, die über das Übliche hinausgehen.

Nachfolgend kann eine Pauschale nur grob überschlägig geschätzt werden. Diese wird hier auf rd. 2.500 € geschätzt, was in Bezug auf die Eigentümergemeinschaft einer Gesamtpauschale von rd. 17.000 € bzw. 50 €/m²/Wfl. entspricht. Die möglicherweise vorhandenen Schäden innerhalb der Wohnung Nr. 6 sind in der Pauschale nicht enthalten. Diese werden nachfolgend bei dem Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung berücksichtigt.

Bei der angesetzten Pauschale handelt es sich nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern vielmehr um einen geschätzten Betrag, den ein potenzieller Käufer im Rahmen seiner Verhandlungen in Abzug bringen würde. Eine detaillierte Aufstellung der ausstehenden Kosten kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht erstellt werden, da dies auch von den jeweiligen Ansprüchen an das Gebäude abhängt. Unterstellt wird hier ein normaler Standard, der auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den bereits vorhandenen Standard abgestimmt ist. Diese Pauschale berücksichtigt auch einen Vorteilsausgleich „neu für alt“.

Ansatz (Abschlag): **- 2.500 €**

Fehlende Innenbesichtigung

Die Wohnung Nr. 6 konnte nicht besichtigt werden. Hierfür erfolgt ein Risikoabschlag. Dieses wegen evtl. nicht erkannter Schäden und Instandhaltungsrückstände sowie evtl. nicht fertiggestellter Ausbauarbeiten. Nach äußerem Augenschein erscheint hier ein solcher Abschlag in Höhe von 5% des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes als angemessen und erforderlich.

Ansatz (Abschlag): 5% von 83.000 € = **- 4.150 €**
Entspricht 80 €/m² Wfl.

Weitere Marktanpassung

Die Auswertung der Sachwertfaktoren bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2022; 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 4,25% eingependelt haben. Nach ersten Veröffentlichungen, unter anderem vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen¹⁸ wird jedoch belegt, dass seitdem die Preise deutlich gefallen sind.

Einige Analysten beschreiben ein Abschwächen des Preiserückgangs und berichten von Seitwärtstrends. Langfristig wird wieder mit einem Anstieg der Immobilienpreise gerechnet, die sich auf dem Niveau der Inflationsrate bewegen wird. Von so stark steigenden Preisen wie in der Boomphase zwischen 2009 bis 2021 wird nicht mehr ausgegangen. Dies wird als Ausnahmesituation bei der Immobilienpreisentwicklung gewertet.

Plausibilisierung des Ansatzes:

Zum Wertermittlungsstichtag betragen die Finanzierungszinsen ca. 3,75% im 10-Jahresbereich. Bei einer 100% Finanzierung zzgl. 8,5% Nebenkosten für das Grundstück ergibt sich bei einem vorläufigen marktangepassten Ertragswert von 83.000 € eine Finanzierungslast von 3.377 € jährlich.

Zum Vergleich: Bei einem durchschnittlichen Zinssatz in dem Jahr 2022 von geschätzt 1,5% ergibt sich bei einem vorläufigen marktangepassten Ertragswert von 83.000 € eine Finanzierungslast von 1.351 € jährlich. Die Finanzierungslast hat sich um den Faktor 2,5 erhöht und schlägt drückend auf die Rendite. Aktuelle örtliche Daten liegen noch nicht vor und hier muss ein Abschlag geschätzt werden.

Ansatz (Abschlag): 5% von 83.000 € **- 4.150 €**

Nebengebäude

Der Fokus der Kaufentscheidung liegt an dieser Stelle bei der Eigentumswohnung und das Nebengebäude nimmt nur einen untergeordneten Einfluss auf die Kaufentscheidung. Positiv ist, dass es augenscheinlich einen Grundstücksteil gibt, der ausschließlich zu der zu bewertenden Eigentumswohnung gehört, obwohl dieser nicht dinglich gesichert ist. Demgegenüber steht, dass - wie in dem Gutachten schon mehrfach beschrieben - das Nebengebäude nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig ist. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass das Nebengebäude nicht von innen besichtigt werden konnte und die Entfernung von der Eigentumswohnung bis zu dem Nebengebäude schon erheblich ist.

In diesem Fall wird ein reduziertet positiver Einfluss des Nebengebäudes angesetzt, der sachverständig geschätzt werden muss.

Ansatz (Zuschlag): **+ 1.000 €**

¹⁸ <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/Preisindex.html>

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verfahrenswahl

Die zu bewertende Wohnung ist vorwiegend für eine Vermietung geeignet. Des Weiteren wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Parameter für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet. Somit wird hier der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Zusammenstellung

vorläufiger marktangepasster Ertragswert	83.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)	- 9.800 €
Ertragswert	73.200 €
Rundung	- 200 €
Ermittelter Gesamtverkehrswert	73.000 €

Plausibilisierung Ertragswert

Flächenwert/m ² (Wfl.)	1.404 €/m ²
Bodenwertanteil	79%
jährlicher Rohertrag	3.797 €
jährlicher Reinertrag	2.537 €
Rohertragsfaktor	19,23
Anfangsrendite	2,85%

bei 8,5% Nebenkosten und unter Berücksichtigung der BOG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schätze ich den Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 6 mit Kellerraum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Sedanstraße 37 in 45699 Herten auf

GESAMTVERKEHRSWERT	zum Stichtag 06.11.2023 gerundet	73.000 €
---------------------------	----------------------------------	-----------------

AUFTEILUNG DES GESAMTVERKEHRSWERTES

Die beiden als selbstständig ausgewiesenen Grundstücke sind bis hier als wirtschaftliche Einheit bewertet worden. Ein Einzelverkauf der Gartenfläche erscheint ebenfalls möglich, aber erscheint hier nicht marktgerecht, da es für einzelne kleine Gartenflächen keinen eigenständigen Immobilienmarkt gibt, zumal es sich hierbei auch nur um einen Miteigentumsanteil handelt. Aus diesem Grund wird ein Aufruf als wirtschaftliche Einheit, was beide Grundstücke beschreibt, als wirtschaftlicher angesehen.

Für das Gericht wird nachfolgend der Wert der Gartenfläche ausgewiesen, der mehr einen symbolischen Charakter hat.

Lfd. Nr. 2 zu 1 Flurstück 891

Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche mit einer Größe von 64 m², die im hinteren Gartenbereich liegt. Die Fläche ist nicht bebaubar und mit einer Baulast belastet. Der theoretische Wert errechnet sich aus dem angepassten Bodenrichtwert, der Grundstücksfläche und dem Miteigentumsanteil.

$$64 \text{ m}^2 \times 227 \text{ €/m}^2 \times 148/1.000 = 2.150 \text{ €}$$

Gesamtverkehrswert	73.000 €
Wertanteil lfd. Nr. 2 zu 1 Flurstück 891	2.150 €
Wertanteil lfd. Nr. 1 Flurstück 892	70.850 €

BEANTWORTUNG DER BESONDEREN FRAGEN DES GERICHTS

1. Die Wohnung ist gemäß Angabe und nach Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich ungenutzt.
2. Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
3. Es sind - soweit erkennbar - augenscheinlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
4. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 25.09.2023 sind zu der zu bewertenden Immobilie keine Verfahren bzw. Anträge zum Zeitpunkt der Anfrage anhängig und es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.
5. Die Zuwegung erfolgt von der ausgebauten öffentlichen Sedanstraße aus. Erschließungskosten fallen gemäß der Bescheinigung vom 06.10.2023 nicht mehr an.
6. Nach einer schriftlichen Auskunft des Kreises Recklinghausen vom 26.09.2023 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück östlich an einen Altstandort angrenzt, und dass eine Beeinflussung von der belasteten Fläche auf das zu bewertende Grundstück nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.
7. Nach einer schriftlichen Auskunft der Stadt Herten vom 25.09.2023 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. In einem weiteren Schreiben der Stadt Herten vom 25.09.2023 wurde bestätigt, dass keine wohnaufsichtsrechtlichen Verfahren bestehen
8. Verwalter: Stefan Buller, Linnefantstraße 2a, 45894 Gelsenkirchen
Nach Angaben des Verwalters
 - werden die Instandhaltungskosten gebildet und Sonderumlagen seien nicht zu erwarten – geplant ist die Erneuerung des Daches, die aus Rücklagen finanziert werden soll
 - der Anteil der zu bewertenden Eigentumswohnung an der Instandhaltungsrücklage beträgt 5.551 €, insgesamt rd. 37.510 €
 - kann die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft als geordnet angesehen werden und das Verhältnis der Eigentümer ist ausgeglichen und es bestünden keine Rechtsstreitigkeiten
 - wurden keine Beschlüsse gefasst, die von der Teilungserklärung abweichen – Ergänzend zu der Teilungserklärung wurden die Stellplätze in einer Versammlung den einzelnen Eigentümern zugeordnet
 - ist in Bezug auf Verbindlichkeiten des Schuldners eine Sonderumlagen geplant zum Wertermittlungsstichtag belaufen sich die Verbindlichkeiten auf rd. 8.070 €.

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

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

Marl, den 13.02.2024

5 ANLAGEN
