

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-160-23-HE

Grundstück:

**Friedrichstraße 9
45699 Herten**

Flur 044

Flurstück 315

Gemarkung Herten

Grundbuchblatt 20669 von Herten



Auftraggeber:

**Amtsgericht Recklinghausen
Reizensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen**

Geschäftsnummer:

22 K 55/23

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des 421/1.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück, Gemarkung Herten, Flur 044, Flurstück 315, Friedrichstraße 9 in 45699 Herten, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, Nr. 1 des Aufteilungsplans, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Montag, 19.02.2024, 10:00 Uhr

**Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:**

19. Februar 2024

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN. ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



WALDWEG 34
D - 48163 MÜNSTER
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303
D - 44629 HERNE
TEL. 0049 (0) 2323 9888963
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW.SV-SCHEIPER.DE
INFO@SV-SCHEIPER.DE
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

IBAN:
DE60 4005 0150 0034 3599 68
SWIFT-BIC: WELADED1MST

1.0 Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1.0 | Inhaltsverzeichnis: | 2 |
| 1.1 | Einleitung: | 3 |
| 1.2 | Grundlagen: | 5 |
| 1.3 | Sonstige Vorbemerkungen: | 7 |
| 2.0 | Grundstückbeschreibung: | 10 |
| 2.1 | Stadtplan: | 12 |
| 2.2 | Luftbild: | 13 |
| 2.3 | Auszug aus der Liegenschaftskarte: | 14 |
| 2.4 | Grundbuch: | 15 |
| 2.5 | Behördliche Auskünfte: | 17 |
| 2.6 | Ermittlung des Bodenwerts: | 20 |
| 2.6.1 | Bodenrichtwert: | 20 |
| 2.6.2 | Bodenwertfeststellung: | 21 |
| 2.7 | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: | 22 |
| 3.0 | Baubeschreibung: | 23 |
| 3.1 | Allgemeine Baubeschreibung: | 24 |
| 3.2 | Ausstattungsbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums: .. | 26 |
| 3.3 | Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung: | 27 |
| 3.4 | Baulicher Zustand/Schäden: | 28 |
| 3.5 | Restnutzungsdauer: | 29 |
| 3.6 | Berechnung der Wohnfläche: | 30 |
| 4.0 | Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungseigentums: | 31 |
| 4.1 | Ermittlung des Ertragswerts: | 35 |
| 4.1.1 | Mietsondierung: | 35 |
| 4.1.2 | Bewirtschaftungskosten: | 35 |
| 4.1.3 | Liegenschaftszinssatz: | 36 |
| 4.1.4 | Ertragswertberechnung: | 37 |
| 5.0 | Verkehrswert (Marktwert): | 38 |
| 6.0 | Fotoanlage: | 39 |
| 7.0 | Baupläne: | 50 |

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 28.11.2023 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für den 421/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück, Grundbuchblatt 20669 von Herten, Gemarkung Herten, Flur 044, Flurstück 315, Friedrichstraße 9 in 45699 Herten, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Montag, den 19.02.2024 um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem die zu bewertende Wohnung gemeinsam mit einem Miteigentümer besichtigt wurde. Bis auf ein Zimmer im Dachgeschoss waren alle Räumlichkeiten frei zugänglich. Das Gebäude konnte komplett von außen und innen, im Bereich des Sondereigentums, in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde von mir beim Amtsgericht Recklinghausen ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 11.12.2023 sowie die Teilungserklärung besorgt.

Die Zeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums aus der Teilungserklärung konnte von mir im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden. Die Berechnung der Wohnfläche wird mittels der Maße aus dem vor Ort angefertigten Aufmaß vorgenommen. Der Unterzeichner weist jedoch darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 19.02.2024.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans), welche sich in der linken Haushälfte des eingeschossigen Gesamtgebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss befindet. Die zu bewertende Wohnung ist zurzeit eigengenutzt. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das

Gesamtobjekt aus insgesamt drei Wohnungen. Die restliche, nicht bebaute Grundstücksfläche ist per Sondernutzungsrechte unterteilt und jeweils den drei Wohnungseigentümern zugewiesen.

Dem Unterzeichner wurde mündlich und schriftlich mitgeteilt, dass zwischen der Eigentümergemeinschaft und den Eigentümern des hiesigen Sondereigentums Nr. 1 ein laufender Rechtsstreit ansässig ist. Seitens der WEG wird geklagt, dass folgende Arbeiten, ohne Zustimmung der WEG, in dem hier zu bewertenden Sondereigentum Nr. 1 errichtet wurden und zurückzubauen sind: Einbau einer Fußbodenheizung mit Anschluss an die bestehende Heizungsanlage, Errichtung einer Terrasse sowie Aufstellung eines Gartenhauses. Das Urteil ist jedoch nicht rechtskräftig, da die Beklagte Berufung eingelegt hat. Da kein rechtskräftiges Urteil vorliegt, werden, nach Rücksprache mit dem Zwangsversteigerungsgericht, in der weiteren Wertermittlung die vorgenannten, streitgegenständigen Punkte nicht berücksichtigt.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich, dieser hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zum Teil zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt im Gutachten nicht zentral, sondern an den jeweils entsprechenden Stellen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- 3) Kopie der Teilungserklärung
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 11.12.2023
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 01.01.2022
- 6) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023
- 7) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 11) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Einschlägige DIN-Normen:
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 13) Einschlägige Fachliteratur:

- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2018]: 8. Auflage;
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten.

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zum Teil zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises, unter normaler Betrachtungsweise des Kaufpreises und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation, insgesamt zu bestätigen hat.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur so weit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen, ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) einer Liegenschaft, sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag, für die qualitative Bewertung des Grundstücks festzulegen.

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

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise, oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien, lautet:

"Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte, liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Alle auf den anliegenden Fotos gegebenenfalls abgebildeten Hausratsgegenstände, Möbel und Inventar sind nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurde.

Besonderer Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.), bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten ermittelten Daten (insbesondere der Liegenschaftszins) und der Mietpiegel der Stadt Herten, die soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

2.0 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, im Kreis Recklinghausen, in der kreisangehörigen Stadt Herten. Herten liegt im südlichen Bereich des Regierungsbezirks Münster, im bevölkerungsreichsten deutschen Landkreis (Kreis Recklinghausen) bzw. im nördlichen Ruhrgebiet. Die Stadt Herten, mit einer Größe von ca. 37,33 Quadratkilometern, hat aktuell ca. 62.000 Einwohner und ist Einzugsgebiet für rund 615.000 Menschen im gesamten Kreis Recklinghausen.

Herten ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher u. a. eine wichtige Bergbaustadt. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Herten. Heute ist die Stadt Sitz einiger Behörden. Über die Grenzen hinaus bekannt ist die Stadt durch das Wasserschloss Herten und das alte Dorf Westerholt. Die Stadt Herten wurde am 01.01.1975 in den vergrößerten Kreis Recklinghausen eingegliedert und teilt sich auf in 9 Stadtteile. Angrenzend befinden sich die Städte Recklinghausen, Marl, Gelsenkirchen und Herne. Die Stadt Herten verfügt über keinen eigenen Bahnhof, die nächstgelegenen sind die in den Städten Recklinghausen, Herne-Wanne bzw. Gelsenkirchen-Buer Nord.

Das zu bewertende Objekt liegt mittig in der Stadt Herten, im Ortsteil Paschenberg, und ist ca. 1,1 km vom Stadtzentrum Herten entfernt. Das Grundstück wird von der Friedrichstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße des Flurstücks 315 beträgt 1.431 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 1,1 km von Herten-Zentrum

ca. 4,0 km von Westerholt-Zentrum

ca. 3,8 km von der A 2, Anschlussstelle Herten

ca. 3,4 km von der A 43, Anschlussstelle Recklinghausen/Herten

ca. 6,0 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen

ca. 6,8 km vom Bahnhof Gelsenkirchen-Hassel

entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, mit insgesamt drei Eigentumswohnungen, bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser). Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich im Stadtzentrum von Herten.

Das Objekt erhält von den Versorgungsunternehmen Fernwärme, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs, nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist zu ca. 12 % bebaut. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 37,5 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 37,5 m.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont
45699 Herten , Westf, Friedrichstr. 9



geoport



Maßstab (Im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzien.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45699 Herten , Westf, Friedrichstr. 9



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

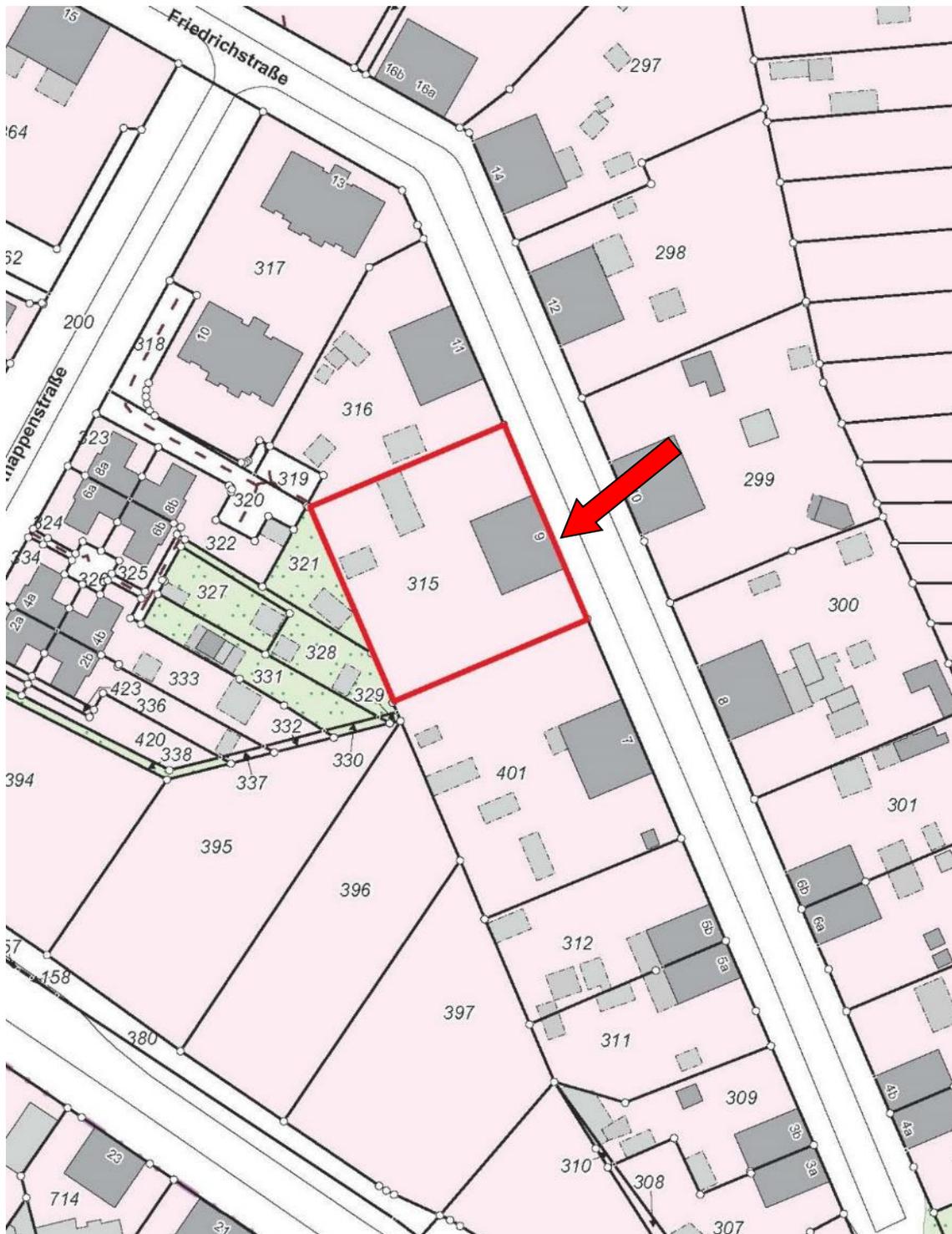
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02703957 vom 28.05.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigefügt. Weitere Karten können im Internet unter:

<http://www.geoportal.nrw.de>

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 20669:

421/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Grundbuch von Herten: | Blatt 20669 |
| Gemarkung: | Herten |
| Flur: | 044 |
| Flurstück: | 315 |
| Flurstücksgröße: | 1.431 m ² |
| Wirtschaftsart: | Gebäude- und Freifläche |
| Lage: | Friedrichstraße 9 |

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnungseigentum. Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 20669 bis Nr. 20671). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung durch den derzeitigen Eigentümer, an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, oder bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 16. Dezember 2004 (Notar in Recklinghausen, UR. Nr. 3026/04) Bezug genommen. Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 20543, 92 hierher übertragen; eingetragen am 30. August 2005.

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs 20669:

Ifd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Beschränkung der Gebrauchsüberlassung). Gemäß Bewilligung vom 29. Juni 1989 eingetragen am 28. Juli 1989 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher

sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter von Herten Blätter 20670 und 20671 übertragen am 30. August 2005.

lfd. Nr. 2 und Nr. 3:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 4:

Wohnrecht für eine Miteigentümerin. Bezug: Bewilligung vom 10.01.2007 (UR-Nr. 64/07, Notar in Recklinghausen). Das Recht hat Rang nach Abt. III Nr. 2. Eingetragen am 12.02.2007.

lfd. Nr. 5:

wurde gelöscht

lfd. Nr. 6:

Über das Vermögen des Miteigentümers (Abt. I 4.2) ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Bochum 80 IN 255/22). Eingetragen am 25.10.2022.

lfd. Nr. 7:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 55/23). Eingetragen am 06.09.2023.

**Eintragungen in Abteilung III
des Grundbuchs 20669:**

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten, Dezernat 4 – (Bürgerservice Bauen), wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass auf dem Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen Herten, Friedrichstraße 9, Gemarkung Herten, Flur 44, Flurstück 315, derzeit keine Baulast i.S. des § 85 BauO NRW eingetragen ist.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt, Team 70.11 - Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Herten, Flur 44, Flurstück 315, Friedrichstraße 9 in Herten, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten, 50.3 - Fachstelle Wohnen, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für die WE Nr. 1 in dem Objekt Friedrichstraße 9 in Herten keine Wohnungsbindung besteht.

Erschließungskosten:

Von der Stadtverwaltung Herten, Dezernat 4 - (Erschließung), wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass der Erschließungsbeitrag für das Grundstück Herten, Friedrichstraße 9, Gemarkung Herten, Flur 44, Flurstück 315, gelegen an der öffentlichen Erschließungsanlage Friedrichstraße, nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung und der Satzung der Stadt Herten für die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 06.06.1991,

- nicht mehr erhoben wird.
- Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) können noch berechnet und erhoben werden (Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlagen, ohne Kanal)
- Straßenlandabtretungen vorgesehen: nein
- Stellplatzablöseverpflichtung: nein
- Kostenerstattungsbeiträge gem. § 135a BauGB: nein

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herten, Dezernat 4 - (Bauordnungsamt), befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan der Stadt Herten als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten, Dezernat 4 - Untere Denkmalbehörde -, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Friedrichstraße 9 nicht in die Denkmalliste der Stadt Herten eingetragen ist. Es ist zurzeit auch nicht beabsichtigt, es in die Denkmalliste einzutragen.

Das Objekt befindet sich nicht im Bereich einer rechtskräftigen Denkmalbereichssatzung, wohl aber im Bereich der Gestaltungssatzung Friedrichstraße/Knappenstraße. Es ist zurzeit auch nicht beabsichtigt, für diesen Bereich eine Denkmalbereichssatzung zu erlassen.

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Laut Auskunft des Dezernat 4 – Untere Bauaufsichtsbehörde - der Stadt Herten, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das betreffende Grundstück (Herten, Friedrichstraße 9) zum aktuellen Zeitpunkt keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schlägel & Eisen“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Schlägel & Eisen“ ist eine Aktiengesellschaft in Essen.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadenverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage, wird jedoch mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

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 „Emschermulde-Süd-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine GmbH in Essen.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) bezogen bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten entnommen.

2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, auf

225,00 €/m²

für das zum Teil zu bewertende Grundstück, bei einer eingeschossigen Wohnbaufläche mit einer Grundstückstiefe von 45 m, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei. Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2024) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen, abweichenden Grundstückstiefe von ca. 37,5 m, gegenüber der Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks von 45 m, wird auf den ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, gemäß der Kreuztabelle des Gutachterausschusses, ein Zuschlag in Höhe von rund 10 % in Ansatz gebracht.

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert, wie folgt fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 225,00 €/m²

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe, in Höhe von rund 10 %

$$225,00 \text{ €/m}^2 \times 10 \% = 22,50 \text{ €/m}^2$$

$$247,50 \text{ €/m}^2$$

rd. 248,00 €/m²

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergibt sich mithin folgender Bodenwert des Gesamtgrundstücks:

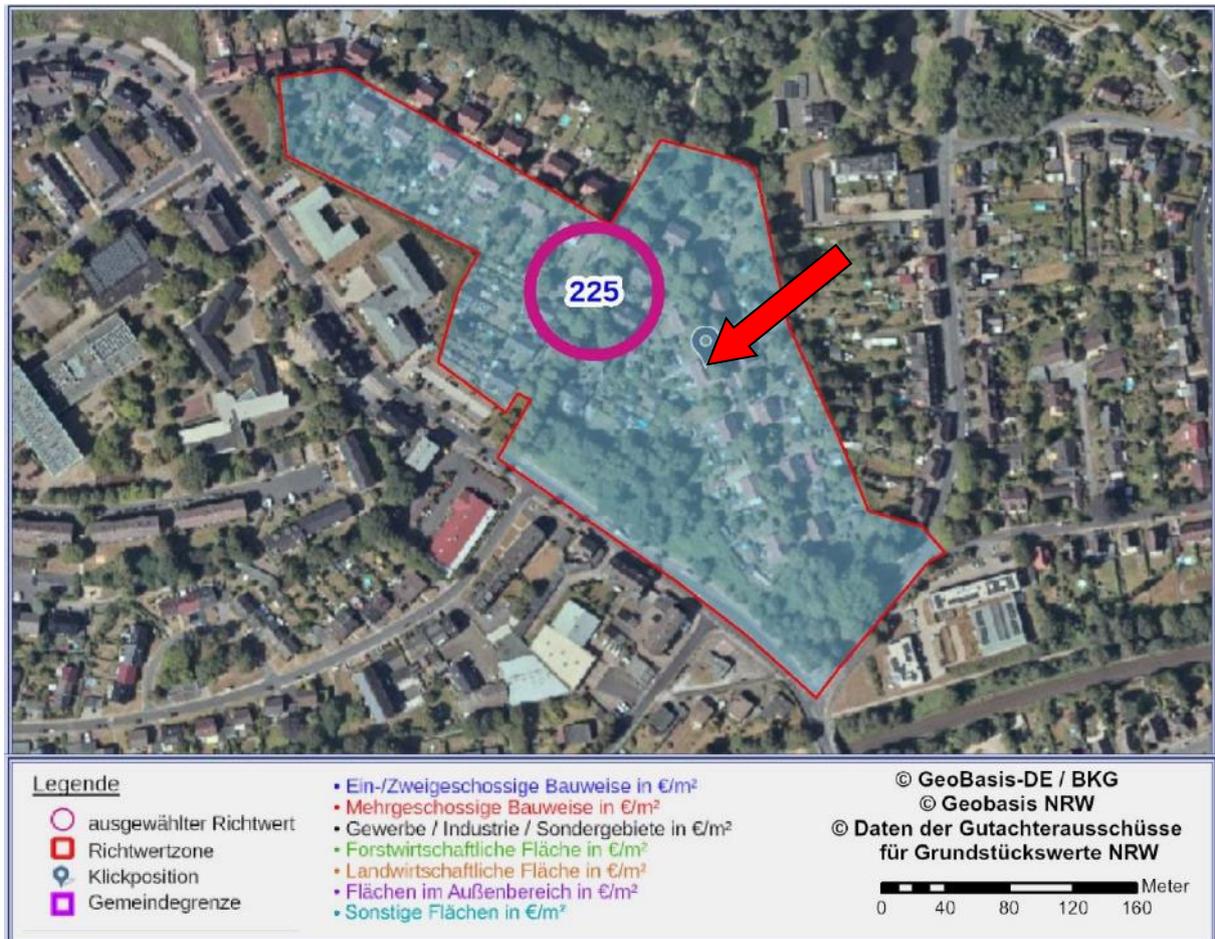
| | Fläche: | Wertansatz: | Bodenwert: |
|----------------|----------------------|-------------------------|----------------|
| Flurstück: 315 | 1.431 m ² | 248,00 €/m ² | = 354.888,00 € |
| | | Gesamtbodenwert: | = 354.888,00 € |

Für den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem Grundstück ergibt sich somit folgender Bodenwertanteil:

$$421/1.000 \quad \times \quad 354.888,00 \text{ €} \quad = \quad 149.408,00 \text{ €}$$

Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 1 rund 149.400,00 €

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität: 01.01.2024

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, mit den diesbezüglichen Aussagen des Miteigentümers sowie die Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Herten.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und der Bauakte sowie der Aussagen beim Ortstermin. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden, aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

3.1 Allgemeine Baubeschreibung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans), welche sich in der linken Haushälfte des eingeschossigen Gesamtgebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss befindet. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt drei Wohnungen. Das Wohnhaus wurde in massiver Mauerwerksbauweise, ursprünglich laut Bauakte ca. 1896, errichtet sowie nachträglich umgebaut und teilmodernisiert. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Das eingeschossige Gebäude ist teilweise unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Ziegeln gedeckt ist. Die Außenwandflächen sind mit Backsteinziegeln versehen bzw. verputzt und gestrichen. Die Beheizung des Gesamtobjekts erfolgt über Fernwärme, der Anschluss befindet sich im Kellerraum der Wohneinheit Nr. 1. Die Warmwasserbereitung des Gesamtobjekts erfolgt zentral über einen Warmwasserspeicher, welcher sich ebenfalls in einem Kellerraum der Wohneinheit Nr. 1 befindet. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie teilweise mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen überwiegend dem Standard von teilmodernisierten Wohnhäusern dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

| | |
|----------------------|---|
| Bauweise: | konventionell massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig mit Satteldach; das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut |
| Unterkellerung: | das Gebäude ist teilweise unterkellert |
| Ursprungsbaujahr: | ca. 1896 (lt. Bauakte); nachträglich umgebaut sowie teilmodernisiert |
| Rohbau/Konstruktion: | Fundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung |
| Außenwände: | Mauerwerk |

| | |
|--------------------------------------|--|
| Geschossdecken: | Stahlträger-Kappendecke über KG, Holzbalken ab EG |
| Wärmedämmung: | gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Treppen: | Betonstufen auf Mauerwerk ins KG sowie Holztreppe mit Laminat ab EG (WE Nr. 1); Rest unbekannt |
| Dachkonstruktion/ Dacheindeckung: | Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach mit Ziegeleindeckung; das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut |
| Dachentwässerung: | Rinnen und Fallrohre |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Kunststoffrollläden; Dachflächenfenster |
| Haustüren: | jeweils Holztür mit Lichtöffnung |
| Heizung: | über Fernwärme im KG |
| Warmwasserbereitung: | zentral über einen Warmwassertank im KG |
| Hausanschlüsse: | Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Fernwärme-, Wasser- und Stromanschluss sowie Telefon sind vorhanden |

3.2 Ausstattungsbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

| | |
|-------------------------|---|
| Innentüren: | Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Glaseinsatz |
| Oberböden: | Holzdielen, Fliesen, Laminat, Kunststeinplatten |
| Deckenverkleidungen: | tapeziert und gestrichen, abgehängte Decke |
| Wandverkleidungen: | verputzt, tapeziert, gestrichen, tlw. Reibeputz, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel in der Küche |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1989), teilweise mit Kunststoffrollläden; Dachflächenfenster |
| Elektro-Installation: | eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; die Elektrounterverteilung befindet sich innerhalb der Wohnung; das Schalterprogramm ist als normal zu bezeichnen |
| Sanitär-Installationen: | wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken im EG; wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken und Badewanne im DG |
| Heizung: | über Fernwärme, tlw. Fußbodenheizung |
| Warmwasserbereitung: | zentral über einen Warmwassertank im KG |
| Besondere Ausstattung: | Einbauleuchten |

3.3 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt vom Gehweg aus über insgesamt zwei Zugangstüren mit jeweils drei Stufen. Durch die linke Tür gelangt man direkt in die Wohneinheit Nr. 1, die rechte Tür führt in ein Treppenhaus, von dem aus die Wohneinheit Nr. 2 und Nr. 3 erschlossen werden. Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist per Sondernutzungsrechte unterteilt und jeweils den drei Wohnungseigentümern zugewiesen. Der Bereich des Sondernutzungsrechts Nr. 1 ist wie folgt unterteilt: Die Terrasse hinter dem Haus ist plattiert. Die Wegefläche neben der Giebelfassade ist mit Pflastersteinen ausgelegt. Die restliche, nicht befestigte Grundstücksfläche ist größtenteils mit Rasen gesät bzw. mit Bäumen bepflanzt. Die Wegefläche im Garten ist plattiert. Hier befindet sich auch ein Holzgartenhaus und ein Gewächshaus.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans), welche sich in der linken Haushälfte des eingeschossigen Gesamtgebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss befindet. Die zu bewertende Wohnung ist zurzeit eigengenutzt. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt drei Wohnungen. Die restliche, nicht bebaute Grundstücksfläche ist per Sondernutzungsrechte unterteilt und jeweils den drei Wohnungseigentümern zugewiesen. Das Erdgeschoss des Wohnungseigentum Nr. 1 teilt sich auf in Diele, WC, Wohn-/Esszimmer und Küche. Über eine offene Treppe aus der Diele gelangt man in das Dachgeschoss, welches in Flur, Bad, Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer angeordnet ist. Der Dachboden ist ebenfalls ausgebaut und kann als Dachboden genutzt werden. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung der Wohnung größtenteils dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räume sind ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden. Die Raumhöhen wurden gemessen, sie liegen z. B. im Erdgeschoss bei ca. 2,62 m im Lichten. Näheres ist der Fotoanlage sowie den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

3.4 Baulicher Zustand/Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts, sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, sind dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen, oder überschlägigen Baupreisbildungen angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Eine unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt worden.

An dem Sondereigentum sowie dem anteilig zu bewertenden Gemeinschaftseigentum konnte im Rahmen des Ortstermins ein augenscheinlicher Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

Wohnung Nr. 1:

- An den Wandflächen sind in Teilbereichen Risse vorhanden.
- In dem Gebäude ist teilweise eine Schräglage feststellbar. (nachrichtlich)
- Die Rauchmelder fehlen. (nachrichtlich)

Gemeinschaftseigentum:

- Die straßenseitige Dachfläche ist vermoost (nachrichtlich).

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands am Sondereigentum sowie der anteilige Wert des Instandhaltungsaufwands am Gemeinschaftseigentum, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **5.000,00 € - ohne Obligo** - geschätzt und in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt.

3.5 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, wie folgt definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein Wohnungseigentum zu beurteilen, welches sich in der linken Haushälfte eines eingeschossigen Dreifamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss befindet. Das Gebäude wurde ursprünglich, laut Bauakte, ca. 1896 errichtet sowie nachfolgend umgebaut und teilmodernisiert. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen, wird dem zu bewertenden Sondereigentum, als ein Bestandteil der Gesamtanlage, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund **30 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, zugrunde gelegt.

3.6 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche wurden im Rahmen des Ortstermins örtlich aufgemessen. Ich weise aber trotzdem darauf hin, dass geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 117 m², die sich wie folgt aufteilt:

| <i>Erdgeschoss:</i> | Faktor: | Fläche: |
|---|-----------------------------|---------------------------------|
| <u>Diele:</u> 2,14 * 6,58 – 0,43 * 0,50 – 0,43 * 0,76 * 0,5 – 0,96 * 2,81 | 11,01 m ² x 1,00 | 11,01 m ² |
| <u>WC:</u> 0,84 * 1,58 – 0,27 * 0,20 – 0,34 * 0,76 * 0,5 | 1,14 m ² x 1,00 | 1,14 m ² |
| <u>Wohn-/ Esszimmer:</u> 4,19 * 6,95 – 0,53 * 1,77 – 0,12 * 0,39 – 0,41 * 0,64 * 0,5 – 0,41 * 0,23 + 0,96 * 0,06 | 27,97 m ² x 1,00 | 27,97 m ² |
| <u>Küche:</u> 3,16 * 4,27 – 0,23 * 0,18 – 0,28 * 0,53 | 13,30 m ² x 1,00 | <u>13,30 m²</u> |
| | Zwischensumme: | 53,42 m ² |
| <i>Dachgeschoss:</i> | | |
| <u>Flur:</u> 1,23 * 4,60 + 0,92 * 1,03 + 2,10 * 0,97 | 8,64 m ² x 1,00 | 8,64 m ² |
| <u>Bad:</u> 2,06 * 2,13 – 2,06 * 0,86 * 0,5 | 3,50 m ² x 1,00 | 3,50 m ² |
| <u>Schlafzimmer:</u> 4,13 * 3,51 – 4,13 * 1,04 * 0,5 | 12,35 m ² x 1,00 | 12,35 m ² |
| <u>Kinderzimmer 1 (kein Zutritt):</u> 4,20 * 3,20 – 2,10 * 1,10 | 11,13 m ² x 0,97 | 10,80 m ² |
| <u>Kinderzimmer 2:</u> 3,12 * 4,15 – 0,28 * 0,53 – 3,12 * 0,95 * 0,5 | 11,32 m ² x 1,00 | <u>11,32 m²</u> |
| | Zwischensumme: | 46,61 m ² |
| <i>Dachboden:</i> | | |
| <u>Dachboden:</u> 6,51 * 4,04 – 6,51 * 1,06 * 0,5 – 0,29 * 0,48 * 0,5 – 6,51 * 1,24 * 0,5 – 0,29 * 0,52 * 0,5 – 0,81 * 2,33 – 0,81 * (0,10 + 0,49) * 0,5 | 16,54 m ² x 1,00 | 16,54 m ² |
| | rund | <u>117 m²</u> |

4.0 Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten, zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken, können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren, herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags, oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale, der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff. beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen. Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

- Sachwertverfahren**§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (Ausgabe 2021) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen). Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertenden Objekt nicht entsprechen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, welche entsprechend den Marktgepflogenheiten, als eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegt dem Unterzeichner keine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen vor, so dass hier keine unterstützende Bewertung erfolgen kann. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der Mietspiegel für die Stadt Herten vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens.

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

Unter Berücksichtigung des BGB, des Mietspiegels der Stadt Herten und der momentanen Angebotssituation auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herten, wird eine monatliche Objektmiete in Höhe von 615,00 €/Monat (einschließlich des Sondernutzungsrechts an der Gartenfläche Nr. 1) für das zu bewertende Objekt berücksichtigt und als nachhaltig erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.1.2 Bewirtschaftungskosten:

In der in Ansatz gebrachten Miete sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten. Sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Wohnungseigentum 13,80 €/m² Wohnfläche/Anno

Verwaltungskosten:

Wohnungseigentum 420,00 €/Stück/Anno

Mietausfallwagnis: 2,0 % des Jahresrohertrags

4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten hat Liegenschaftszinssätze, gemäß § 21 ImmoWertV, ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht. Für selbstgenutztes Wohnungseigentum wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,8 %, mit einer Standardabweichung von $\pm 1,0$ %, angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierter Zinssätze für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Aufgrund der Lage des zu bewertenden Objekts, der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren, der wirtschaftlichen Überalterung, der Schräglage im Objekt und des vorgefundenen Zustands, der Unwägbarkeiten des laufenden Rechtsstreits, wie auch der Ausstattung und Beschaffenheit des Objekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Herten, kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 2,75 %, ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$615,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 7.380,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 13,80 \text{ €/m}^2 \times 117 \text{ m}^2 = 1.614,60 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 420,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 420,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } \text{€ } 7.380,00 = 147,60 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad \underline{2.182,20 \text{ €}}$$

$$\text{Zwischensumme rd.:} \quad 2.182,00 \text{ €} \quad \underline{- 2.182,00 \text{ €}}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} \quad = \underline{\underline{5.198,00 \text{ €}}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$2,75 \% \text{ von } 149.400,00 \text{ €} = - 4.109,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag des Wohnungseigentums Nr. 1:} \quad = \underline{\underline{1.089,00 \text{ €}}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,75 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 20,25. Mithin ergibt sich:

$$1.089,00 \text{ €} \times 20,25 = 22.052,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 1:} \quad = + 149.400,00 \text{ €}$$

$$= \underline{\underline{171.452,00 \text{ €}}}$$

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:

$$\underline{- 5.000,00 \text{ €}}$$

$$= \underline{\underline{166.452,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1: rd.} \quad \underline{\underline{\mathbf{166.000,00 \text{ €}}}}$$

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

Ermittelte Werte

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1 = 166.000.00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herten, wird der Verkehrswert (Marktwert) des 421/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Herten, Flur 044, Flurstück 315, Friedrichstraße 9 in 45699 Herten, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wohnungseigentum, Nr. 1 des Aufteilungsplans, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19. Februar 2024, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs, auf insgesamt

166.000,00 €

(einhundertsechsendsechzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.419,00 €/m² Wohnfläche.

festgestellt. Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 38 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zweck des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 07.06.2024

.....
(Der Sachverständige)