

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGR-162-24-HE

Grundstück:

Mühlenstraße 61

45701 Herten

Flur 25

Flurstück 139

Gemarkung Herten

Grundbuchblatt 2757 von Herten



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen

Reitzensteinstraße 17-21

45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

022 K 061/23

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des 48,37/1.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück, Gemarkung Herten, Flur 25, Flurstück 139, Mühlenstraße 61 in 45701 Herten, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links oben, Nr. 6 des Aufteilungsplans, für das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft.

Ortstermin:

Dienstag, 14.05.2024, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

14. Mai 2024

Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!
Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

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.



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



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:	21
2.6.1	Bodenrichtwert:	21
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	22
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	23
3.0	Baubeschreibung:	24
3.1	Allgemeine Baubeschreibung:	25
3.2	Ausstattungsbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums: ..	28
3.3	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	29
3.4	Baulicher Zustand/Schäden:	30
3.5	Restnutzungsdauer:	31
3.6	Berechnung der Wohnfläche:	32
4.0	Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungseigentums:	33
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	37
4.1.1	Mietsondierung:	37
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	37
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	38
4.1.4	Ertragswertberechnung:	39
4.2	Ermittlung des Vergleichswerts:	40
4.2.1	Vergleichswertberechnung:	44
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	45
6.0	Fotoanlage:	46
7.0	Baupläne:	57

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 15.01.2024 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der **Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft**, für den 48,37/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück, Grundbuchblatt 2757 von Herten, Gemarkung Herten, Flur 25, Flurstück 139, Mühlenstraße 61 in 45701 Herten, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Dienstag, den 14.05.2024 um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem die zu bewertende Wohnung gemeinsam mit einer bevollmächtigten Nachbarin besichtigt wurde. Alle Räumlichkeiten waren frei zugänglich. Das Gebäude konnte komplett von außen und innen, im Bereich des Sonder- und Gemeinschaftseigentums, in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Recklinghausen ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 19.01.2024 zur Verfügung gestellt. Die Teilungserklärung wurde von mir beim zuständigen Grundbuchamt besorgt. Des Weiteren wurde aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Herten die Baubeschreibung und die Baupläne der Gesamtanlage fotografiert.

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 14.05.2024.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 6 des Aufteilungsplans), welche sich im 1. Obergeschoss links oben des vier-

geschossigen Mehrfamilienhauses zuzüglich Staffelgeschoss befindet. Die zu bewertende Wohnung ist zurzeit leerstehend. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt 16 Wohnungen, inklusive 10 Garagen in einer Garagenanlage.

Vor Ort wurde festgestellt, dass lediglich 9 Garagen, jedoch 17 Wohnungen vorhanden sind. Die Garagen sind einzelnen Wohnungen zugeordnet und stehen nicht der Allgemeinheit zur Verfügung.

Die siebzehnte Wohnung ist das Penthouse in der obersten Etage (Staffelgeschoss). Sie ist, gemäß Bauakte, baurechtlich genehmigt und in der Teilungserklärung flächenmäßig dem Wohnungseigentum Nr. 5 zugefügt worden.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Zum Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag lag dem Unterzeichner ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor. Demnach liegt der Energieverbrauchskennwert bei 133,6 kWh/(m²a). Der Energieverbrauch für Warmwasser ist hierbei enthalten. Der Energieausweis hat eine Gültigkeit bis 07.06.2030.

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 inklusive Zeichnungen für das zu bewertende Wohnungseigentum
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen vom 19.01.2024
- 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 und Vergleichswerts, 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 ermittelte Daten (insbesondere die Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Eigentumswohnungen, eingeholt beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, sowie die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) und der Mietspiegel der Stadt Herten, die bei den Wertermittlungsverfahren 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.

„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

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 nördlich in der Stadt Herten, im Ortsteil Langenbochum, und ist ca. 3,7 km vom Stadtzentrum Herten entfernt. Das Grundstück wird von der Mühlenstraße und der Meraner Straße, zweier öffentlicher Nebenstraßen, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße des Flurstücks 139 beträgt 1.351 m² in ebener Geländestruktur mit einer zweiseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 3,7 km von Herten-Zentrum

ca. 2,0 km von Westerholt-Zentrum

ca. 6,5 km von der A 2, Anschlussstelle Herten

ca. 4,7 km von der A 43, Anschlussstelle Recklinghausen/Herten

ca. 7,8 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen

ca. 3,4 km vom Bahnhof Herten

entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, mit insgesamt 16 Eigentumswohnungen, sowie einer Garagenanlage mit 9 Garagen bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen wie auch geschlossenen, mehrgeschossigen Wohnbebauung (Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser). 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 Stadtteilzentrum von Langenbochum bzw. in Westerholt.

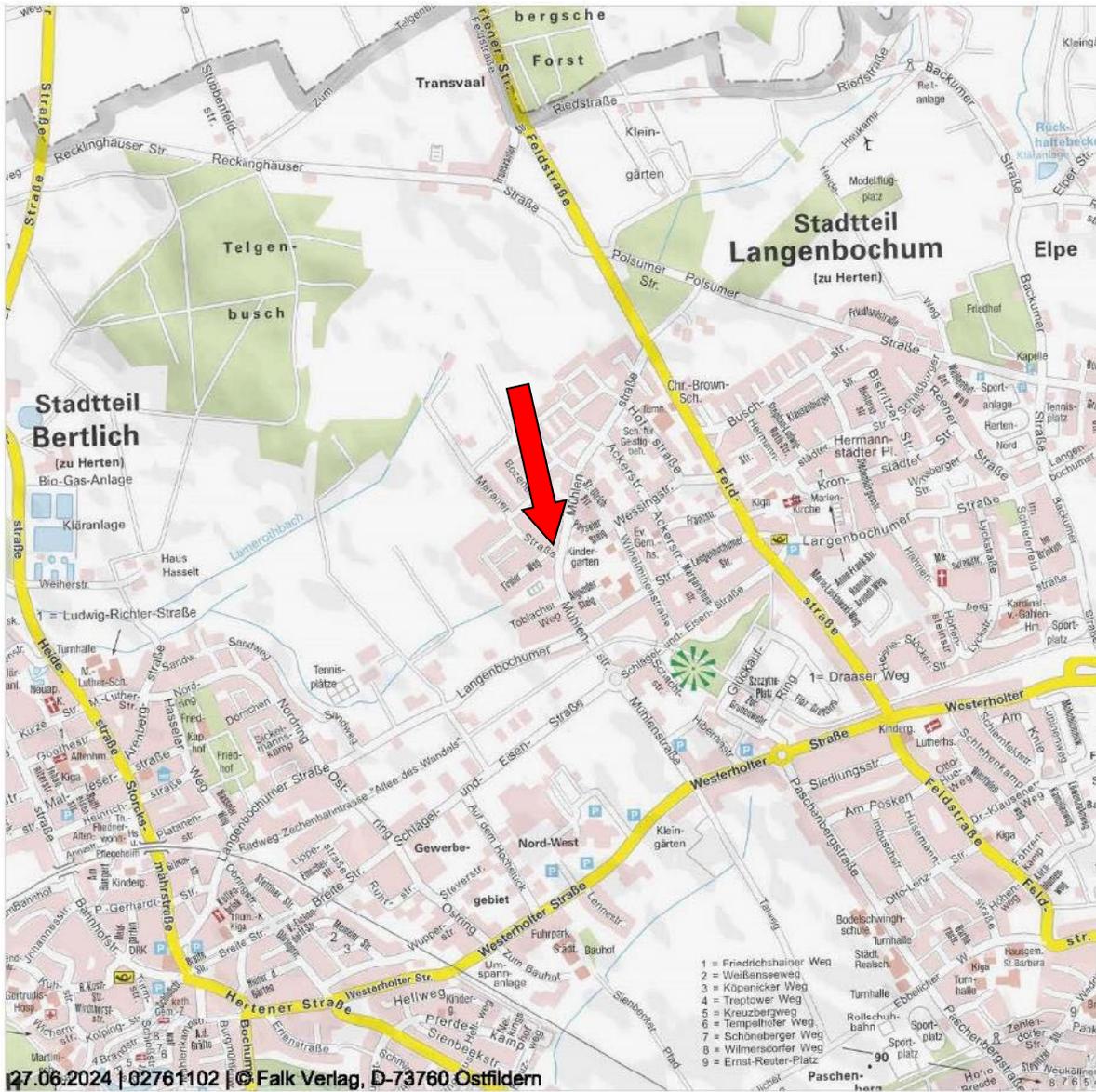
Das Objekt erhält von den Versorgungsunternehmen Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist zu ca. 41 % bebaut. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 32 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 45 m.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont
45701 Herten , Westf, Mühlenstr. 61

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



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

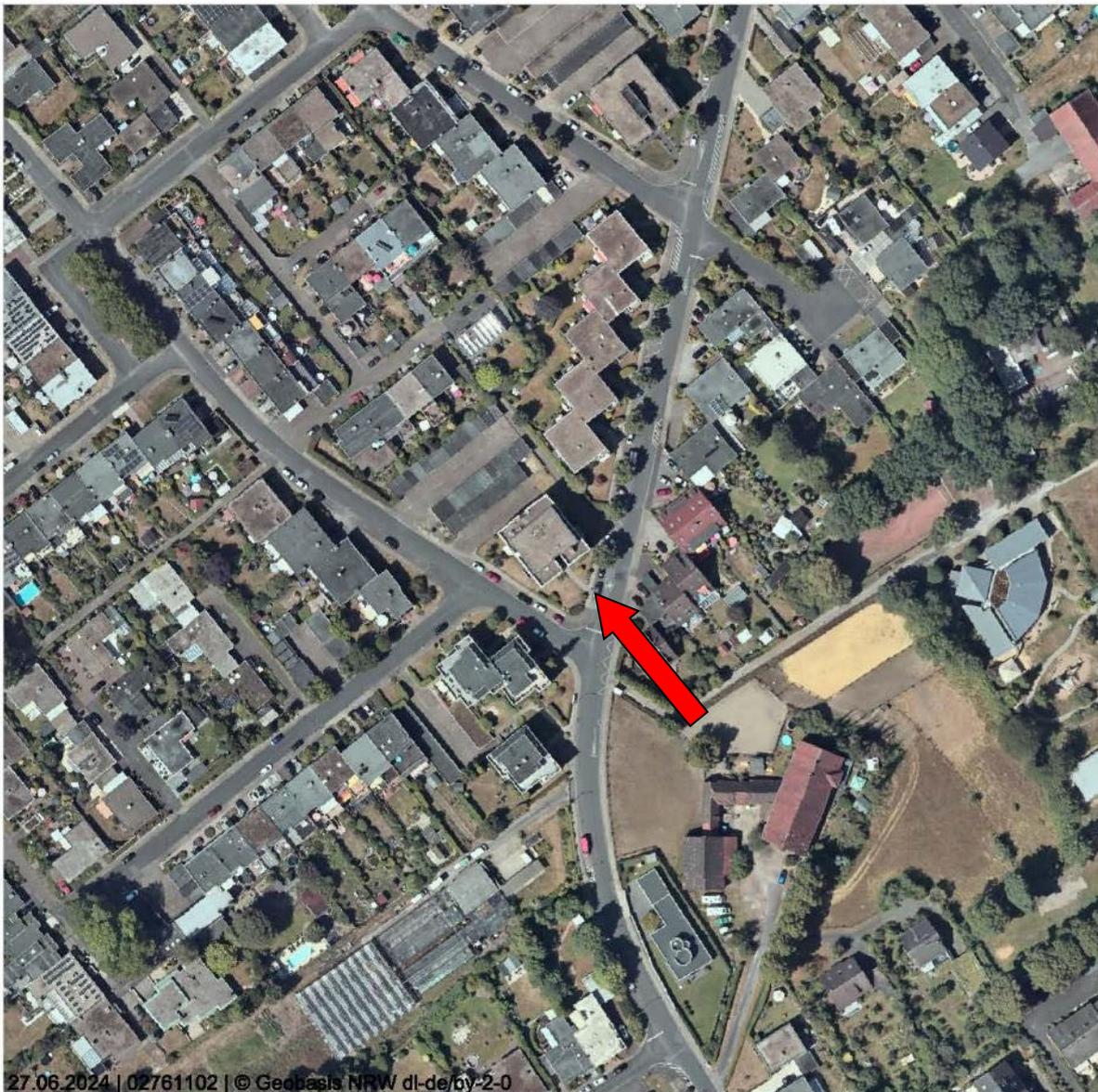
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02761102 vom 27.06.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45701 Herten , Westf, Mühlenstr. 61



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)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02761102 vom 27.06.2024 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

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 2757:

48,37/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Grundbuch von Herten:	Blatt 2757
Gemarkung:	Herten
Flur:	25
Flurstück:	139
Flurstücksgröße:	1.351 m ²
Wirtschaftsart:	Hof- und Gebäudefläche
Lage:	Mühlenstraße 61

verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoß links oben gelegenen Wohnung mit einer Wohnfläche von 77 qm, im Teilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, und dem Kellerraum Nr. 6.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern Herten Blatt 2752 bis 2767 mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung auf den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Es ist eine Gebrauchsregelung getroffen.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 16. September 1975 Bezug genommen.

Eingetragen am 11. November 1975

Eintragungen in Abteilung II

des Grundbuchs 2757:

lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 3:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 61/23). Eingetragen am 19.10.2023.

Eintragungen in Abteilung III

des Grundbuchs 2757:

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, Mühlenstraße 61, Gemarkung Herten, Flur 25, Flurstück 139, 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 25, Flurstück 139, Mühlenstraße 61 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 das Objekt Mühlenstr. 61 in 45701 Herten, WE Nr. 6, nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

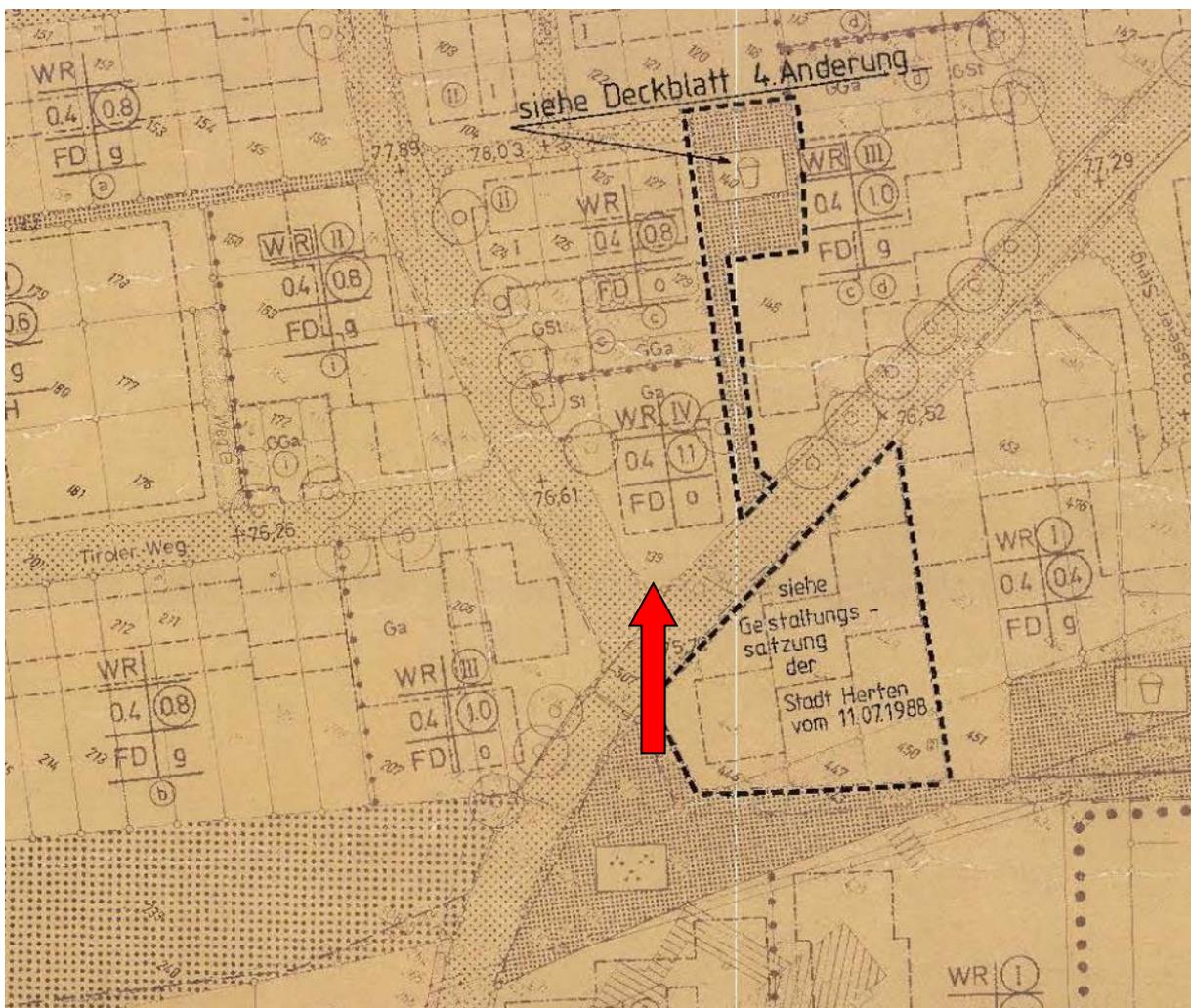
Erschließungskosten:

Von der Stadtverwaltung Herten, Dezernat 4 - (Erschließung), wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass der Erschließungsbeitrag für das Grundstück Herten, Mühlenstraße 61, Gemarkung Herten, Flur 25, Flurstück 139, gelegen an der öffentlichen Erschließungsanlagen Mühlenstraße und Meraner Straße, 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. § 135 a BauGB: nein

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herten, Dezernat 4 - (Bürgerservice Bauen), liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17c – „Mühlenstraße“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche (W). Das Grundstück wird im Bebauungsplan wie folgt dargestellt: WR-Gebiet (Reines Wohngebiet), IV-geschossig zwingend vorgeschrieben, bei einer GRZ bis 0,4 und einer GFZ bis 1,1, mit Flachdach bei einer offenen Bauweise. Baugrenzen und Nebenanlagen sind ebenfalls festgelegt.



(Quelle: Stadt Herten)

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herten, Dezernat 4 - Untere Denkmalbehörde -, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Mühlenstraße 61 nicht

in die Denkmalliste der Stadt Herten eingetragen ist. Es ist zurzeit auch nicht beabsichtigt, das Objekt in die Denkmalliste einzutragen.

Das Objekt befindet sich nicht im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Denkmalbereichssatzung. Es ist zurzeit auch nicht beabsichtigt, für den Bereich eine Denkmalbereichssatzung zu erlassen.

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Laut Auskunft des Dezernat 4 – Bürgerservice Bauen - der Stadt Herten, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück (Herten, Mühlenstraße 61) zum aktuellen Zeitpunkt keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schlägel & Eisen“ und 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 1960er 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

280,00 €/m²

für das zum Teil zu bewertende Grundstück, bei einer dreigeschossigen Wohnbaufläche mit einer Grundstückstiefe von 35 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. 45 m, gegenüber der Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks von 35 m, wird auf den ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, gemäß der Kreuztabelle des Gutachterausschusses, ein Abschlag in Höhe von 13 % in Ansatz gebracht. Ein Abschlag für die Ecklage des Grundstücks hebt sich mit einem Zuschlag, aufgrund der vorhandenen viergeschossigen Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss gegenüber der dreigeschossigen Bebauung des ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwerts, auf. 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: 280,00 €/m²

Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe, in Höhe von rund 13 %

$$280,00 \text{ €/m}^2 \times 13 \% = - 36,40 \text{ €/m}^2$$

243,60 €/m²

rd. 244,00 €/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:

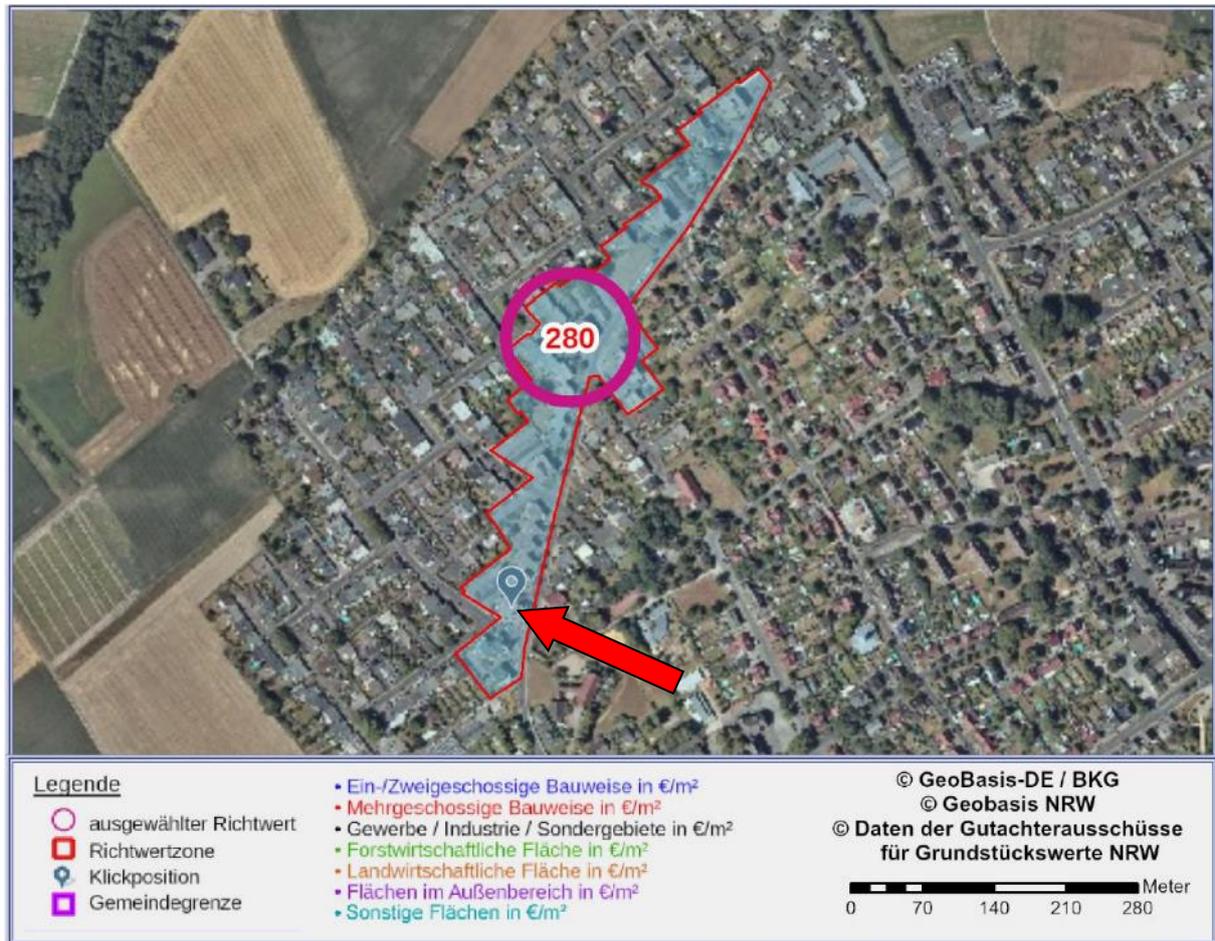
	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück: 139	1.351 m ²	244,00 €/m ²	= 329.644,00 €
		Gesamtbodenwert:	= 329.644,00 €

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

$$48,37/1.000 \quad \times \quad 329.644,00 \text{ €} \quad = \quad 15.945,00 \text{ €}$$

Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 6 rund 15.900,00 €

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 der bevollmächtigten Nachbarin beim Ortstermin 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. 6 des Aufteilungsplans), welche sich im 1. Obergeschoss links oben des viergeschossigen Mehrfamilienhauses zuzüglich Staffelgeschoss befindet. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt 16 Wohnungen, inklusive 9 Garagen in einer Garagenanlage. Das Wohnhaus wurde in massiver Bauweise in Stahlbeton bzw. mit Stahlbetonfertigteilen, ursprünglich laut Bauakte ca. 1975, errichtet sowie nachträglich teilmodernisiert. Das viergeschossige Gebäude, zuzüglich Staffelgeschoss, ist vollständig unterkellert und mit einem Flachdach versehen. Die Außenwandflächen sind größtenteils mit Eternitplatten versehen, der Sockelbereich ist gestrichen. Die Beheizung des Gesamtobjekts erfolgt über eine Gaszentralheizung, welche sich im Kellergeschoss befindet. Die Warmwasserbereitung des Objekts erfolgt zentral über einen Warmwasserspeicher, welcher sich ebenfalls im Kellergeschoss befindet. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie teilweise mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die Hauseingangstür ist aus Leichtmetall mit Glaseinsatz gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen überwiegend dem Standard von teilmodernisierten Wohnhäusern dieses Baujahres und gleicher Bauweise. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	massive Stahlbetonwände im KG bzw. Stahlbeton-Fertigteile ab EG (laut Bauakte) mit Flachdach und zuzüglich Staffelgeschoss
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert; das Kellergeschoss enthält u.a. Technikräume sowie auch Gemeinschafts- und Mieterkeller
Baujahr:	ca. 1975 (lt. Bauakte); nachträglich teilmodernisiert

Rohbau/Konstruktion:	Fundamente sowie Bodenplatte, vermutlich in Stahlbeton, nach statischer Berechnung (laut Bauakte)
Außenwände:	KG: Stahlbeton (laut Bauakte), ab EG: 14 cm Stahlbeton-Fertigteile mit 4 cm Dämmung und Asbest-Zementplatten (laut Bauakte), der Sockelbereich ist gestrichen
Geschossdecken:	Stahlbeton
Wärmedämmung:	Laut Bauakte ist an den Außenwänden eine 4 cm Dämmung vorhanden. Zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag lag dem Unterzeichner ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor, demnach liegt der Energieverbrauchskennwert bei 133,6 kWh/(m ² a). Der Energieverbrauch für Warmwasser ist hierbei enthalten. Der Energieausweis hat eine Gültigkeit bis 07.06.2030.
Innenwände:	20 cm bzw. 14 cm Stahlbetonwände (laut Bauakte); teilweise auch Leichtbauwände
Treppen:	Stahlbetonkonstruktion mit aufgelegten Kunststeinplatten, Treppengeländer aus Stahl mit Mipolamhandlauf
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Stahlbetondecke als Flachdach, Rest unbekannt (laut Bauakte)

Dachentwässerung:	innenliegende Entwässerung (laut Bauakte)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Kunststoffrollläden
Haustür:	Leichtmetalltür mit Glaseinsatz
Aufzug:	für 4 Personen oder 300 kg, Baujahr 1975 sowie 2023 modernisiert
Heizung/Warmwasserbereitung:	erfolgt zentral über eine gasbefeuerte Kesselanlage (Baujahr 2002) mit zentraler Warmwasserbereitung, welche sich im Kellergeschoss befindet
Warmwasserbereitung:	erfolgt über zentralen Warmwassertank (350 l / Baujahr 1985) im Kellergeschoss
Hausanschlüsse:	Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation; Gas-, Wasser- und Stromanschluss sowie Telefon sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner, Rest unbekannt

3.2 Ausstattungsbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

Innentüren:	Holztüren, Glastür bzw. Schiebetür mit Stahlzargen, teilweise mit Glaseinsatz
Oberböden:	schwimmender Estrich (laut Bauakte) mit Parkett bzw. Fliesen
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert und gestrichen; tlw. Holzverkleidung
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert und gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
Elektro-Installation:	Eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; die Elektrounterverteilung befindet sich innerhalb der Wohnung. Das Schalterprogramm in weißer Farbe ist als normal zu bezeichnen.
Sanitär-Installationen:	wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken im WC; wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken und Dusche im Bad
Heizung:	über die Zentralheizung im KG
Warmwasserbereitung:	zentral über den Warmwassertank im KG
Besondere Ausstattung:	Gegensprechanlage, elektronisch betriebene Rollläden, Handtuchheizkörper

3.3 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Der Zugang zum überdachten Hauseingang an der südöstlichen Fassade erfolgt vom Gehweg aus über eine plattierte Wegefläche. An der nordöstlichen Fassade des Wohnhauses befindet sich der Kellerausgang. Die Zufahrt zu der Garagenanlage mit 9 Betonfertigteil-Garagen ist mit Pflastersteinen ausgelegt. Links neben der Garagenanlage befindet sich ein Stromverteilerhäuschen / Trafostation. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist größtenteils mit Rasen gesät bzw. mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Die Einfriedung erfolgt zum Teil mit einem Stahlmattenzaun.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 6 des Aufteilungsplans), welche sich im 1. Obergeschoss links oben des viergeschossigen Mehrfamilienhauses zuzüglich Staffelgeschoss befindet. Die zu bewertende Wohnung ist zurzeit leerstehend. Laut vorliegender Teilungserklärung besteht das Gesamtobjekt aus insgesamt 16 Wohnungen, inklusive 9 Garagen in einer Garagenanlage. Die Erschließung der einzelnen Wohnungen erfolgt über ein abgeschlossenes Treppenhaus mit Personenaufzug. Das Kellergeschoss ist mit den dazugehörigen Nebenräumen ausgebaut. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 6 teilt sich auf in Diele, WC, Wohn-/Essraum, Küche, Flur, Bad, Kinderzimmer, Elternzimmer und Balkon. Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung der Wohnung 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 größtenteils in normalem Maße vorhanden, wobei das Bad und WC innenliegend sind. Die Raumhöhen wurden gemessen, sie liegen z. B. im Wohn-/Essraum bei ca. 2,51 m im Lichten. Darüber hinaus gehört zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum ein Kellerraum (Nr. 6 des Aufteilungsplans). Der Zustand der Gesamtanlage ist, als dem Alter entsprechend, gut zu bezeichnen. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen des zu bewertenden Wohnungseigentums zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes wie auch der Wohnung ist den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen 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 zu bewertenden Sondereigentum sowie an dem anteilig zu bewertenden Gemeinschaftseigentum konnte im Rahmen des Ortstermins kein augenscheinlicher Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist.

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 im 1. Obergeschoss links oben des viergeschossigen Mehrfamilienhauses zuzüglich Staffelgeschoss befindet. Das Gebäude wurde ursprünglich, laut Bauakte, ca. 1975 errichtet sowie nachfolgend 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 **43 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 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. 6 hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 78 m², die sich wie folgt aufteilt:

	Faktor:	Fläche:
<u>Diele:</u> 1,90 * 2,47	4,69 m ² x 1,00	4,69 m ²
<u>WC:</u> 1,49 * 0,93	1,39 m ² x 1,00	1,39 m ²
<u>Wohn-/ Esszimmer:</u> 5,34 * 3,85 + 3,10 * 2,62 + 1,24 * 1,44	30,47 m ² x 1,00	30,47 m ²
<u>Küche:</u> 2,73 * 2,46	6,72 m ² x 1,00	6,72 m ²
<u>Flur:</u> 1,70 * 1,14	1,94 m ² x 1,00	1,94 m ²
<u>Bad:</u> 1,70 * 2,37	4,03 m ² x 1,00	4,03 m ²
<u>Kinderzimmer:</u> 3,82 * 2,53	9,66 m ² x 1,00	9,66 m ²
<u>Elternzimmer:</u> 3,88 * 3,82 + 0,74 * 1,16	15,68 m ² x 1,00	15,68 m ²
<u>Balkon:</u> 1,24 * 3,28 + 0,71 * 3,40	6,48 m ² x 0,50	<u>3,24 m²</u>
	Zwischensumme:	77,82 m ²
	rund	<u>78 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 ein Wohnungseigentum, das entsprechend den Marktgepflogenheiten auf Basis des Vergleichswertverfahrens und des Ertragswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegt dem Unterzeichner, auf Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen vor. 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 die Mietpreisspannen des Mietspiegels für die Stadt Herten vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Vergleichswertverfahrens bewertet und mittels des Ertragswertverfahrens plausibilisiert.

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

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

Unter Berücksichtigung des BGB, des Mietspiegels der Stadt Herten und der momentanen Angebotssituation auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herten, wird eine monatliche Nettokaltmietet in Höhe von 485,00 €/Monat 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 43 Jahren, 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 2,0 %, ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$485,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 5.820,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 13,80 \text{ €/m}^2 \times 78 \text{ m}^2 = 1.076,40 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

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

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } \text{€ } 5.820,00 = 116,40 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } \underline{1.612,80 \text{ €}}$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 1.613,00 \text{ €} \quad - 1.613,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} = \underline{4.207,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$2,0 \% \text{ von } 15.900,00 \text{ €} = - 318,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag des Wohnungseigentums Nr. 6:} = \underline{3.889,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 43 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 28,66. Mithin ergibt sich:

$$3.889,00 \text{ €} \times 28,66 = 111.459,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 6:} = + 15.900,00 \text{ €}$$

$$= \underline{127.359,00 \text{ €}}$$

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

$$- 0,00 \text{ €}$$

$$= \underline{127.359,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 6: rd.} \quad \underline{\underline{127.000,00 \text{ €}}}$$

4.2 Ermittlung des Vergleichswerts:

Das Vergleichswertverfahren ist ein bewährtes und häufig angewendetes Verfahren zur Bewertung eines Wohnungseigentums. Es basiert in der Regel auf der Grundlage von Kaufpreisen solcher Objekte, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Dies sind insbesondere vorhergegangene Kauffälle vergleichbarer Wohneinheiten im gleichen Gebäude oder in einer vergleichbaren Wohnanlage im direkten Umfeld. Diese Vergleichskaufpreise werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aufbereitet und in der Kaufpreissammlung zusammengeführt und gesammelt.

Gegebenenfalls bestehende Abweichungen zwischen den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bewertungsobjekts und des Vergleichsobjekts, sind durch geeignete Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies ist allerdings auch vom Umfang und der Qualität der zur Verfügung stehenden Vergleichspreise abhängig. Grundsätzlich gilt hierbei, dass die Vergleichskaufpreise geeignet sein müssen, d.h. direkt verwendbar, oder sie müssen durch Anpassung auf den Zustand des Bewertungsobjekts vergleichbar gemacht werden können.

Vergleichskaufpreise mit ersichtlichen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen müssen ausgeschlossen werden. Bei der Verwendung von Vergleichskaufpreisen aus der Sammlung des Gutachterausschusses wurde dies bereits berücksichtigt, weil diese Kaufpreise vorab ausgefiltert und üblicherweise nicht in die Kaufpreissammlung übernommen werden.

Des Weiteren sind auch nicht ersichtliche Besonderheiten (Ausreißer) auszuschließen. Diese können z. B. vorliegen, wenn Familienangehörige oder Bekannte durch besondere Notlagen, Konditionen oder Unkenntnis der Marktlage unter oder über Wert verkaufen. Deshalb wird zur Ableitung eines ausgeglichenen Werts aus einer Stichprobe (n), das arithmetische Mittel, wie bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens üblich, gebildet. Als Ausreißer werden vereinfachend, gemäß dem Urteil des Kammergerichts Berlin vom 25.09.1965 – U1449/68, Vergleichswerte mit einer Abweichung von $\pm 30\%$ vom arithmetischen Mittelwert, angesehen.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände (z. B. Instandhaltungsrückstau, Bauschäden), die nur auf das zu bewertende Objekt zutreffen, jedoch nicht bei den anderen Vergleichsobjekten bekannt sind, werden gesondert berücksichtigt.

Für das Bewertungsobjekt liegen, laut Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, sieben geeignete Vergleichskaufpreise aus den Jahren 2022 bis 2024 vor. Diese Vergleichskaufpreise sind Weiterverkäufe und stammen aus Objekten vergleichbarer Art und Lage. Diese Wohnungen weisen eine vergleichbare Ausstattung mit Bad/WC und Sammelheizung sowie ansonsten baujahrtypische, durchschnittliche Eigenschaften auf.

Eine bedingte Differenzierung bedeutet in diesem Fall, dass die Vergleichswohnungen im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens nicht durch den Sachverständigen beachtet werden konnten und somit keine differenzierte Betrachtung der Abweichungen bei z. B. der Beschaffenheit, besonderer Ausstattungsmerkmale oder Lage im Gebäude, bzw. über eine Nord- Südausrichtung, getroffen werden können.

Des Weiteren beinhalten die Vergleichskaufpreise den anteiligen Wert für das Gebäude und die Außenanlagen, einschließlich des Werts für Grund und Boden. In diesem Wert sind Nebengebäude und Garagen, bzw. Stellplätze nicht enthalten.

Folgende Vergleichskaufpreise wurden vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung genannt:

Nr.	Vertragsjahr	Straße	Baujahr	Wohnfl. in m²	Kaufpreis je m² / WF
1.	2022	Feldstraße	1975	78	2.048,00 €
2.	2022	Feldstraße	1980	79	2.165,00 €
3.	2022	Lyckstraße	1983	74	1.500,00 €
4.	2023	Hahnenbergstraße	1981	75	1.813,00 €
5.	2023	Agnes-Megel-Straße	1976	78	2.231,00 €
6.	2023	Agnes-Megel-Straße	1976	75	1.427,00 €
7.	2024	Westerholter Straße	1980	75	1.600,00 €

Hinsichtlich der Kaufzeitpunkte von 2022 bis 2023 wird, in Bezug auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) 14.05.2024, eine Anpassung vorgenommen. Diese Anpassung erfolgt gemäß den Vorgaben des § 11 ImmoWertV in Anlehnung der im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten veröffentlichten Preisindexreihe für Eigentumswohnungen (im Falle eines Weiterverkaufs) im Gebiet der Stadt Herten. Hierdurch wird die allgemeine Entwicklung der Grundstückswerte sowie des Grundstücksmarkts erfasst. Demnach ergab sich allein zwischen dem Jahr 2022 (166,1 Punkte) und 2023 (151,6 Punkte) eine Indexveränderung von rund -8,7 %.

Da die Wertstellung der Indexreihe jeweils zum 31.12. des Untersuchungsjahrs erfolgt und seit dem 31.12.2023 zum Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag 14.05.2024 noch keine weiteren Indexveränderungen vorliegen, wird hier keine Anpassung vorgenommen. Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Indexveränderung werden die Kaufpreise an die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag angepasst.

Es ergeben sich somit folgende, auf einen Euro gerundete, Vergleichskaufpreise unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung zum Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag 14.05.2024:

Nr.	Vertragsjahr	Straße	Baujahr	Wohnfl. in m²	Kaufpreis je m² / WF
1.	2022	Feldstraße	1975	78	1.870,00 €
2.	2022	Feldstraße	1980	79	1.977,00 €
3.	2022	Lyckstraße	1983	74	1.370,00 €
4.	2023	Hahnenbergstraße	1981	75	1.813,00 €
5.	2023	Agnes-Megel-Straße	1976	78	2.231,00 €
6.	2023	Agnes-Megel-Straße	1976	75	1.427,00 €
7.	2024	Westerholter Straße	1980	75	1.600,00 €

Der arithmetische Mittelwert (auch Durchschnitt genannt) ist der Mittelwert, der als Quotient aus der Summe aller Werte und der Anzahl der Werte definiert ist. Der arithmetische Mittelwert aller Wohnungen, bezogen auf die Wohnfläche, beträgt somit nach sachverständiger Vorberechnung rund 76,00 m².

Der arithmetische Mittelwert aller Wohnungen, bezogen auf die Kaufpreise je m² Wohnfläche, beträgt nach sachverständiger Vorberechnung rund 1.755,00 €/m².

Laut zuvor genanntem Urteil des Kammergerichts Berlin werden, vereinfachend als Ausreißer, Vergleichswerte mit einer Abweichung von ± 30 % vom arithmetischen Mittelwert angesehen. Das heißt, dass Vergleichskaufpreise, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen, als nicht geeignet anzusehen sind.

Die obere Grenze liegt demnach bei $1.755,00 \text{ €/m}^2 \times 1,3 = 2.281,50 \text{ €/m}^2$

Die untere Grenze liegt demnach bei $1.755,00 \text{ €/m}^2 \times 0,7 = 1.228,50 \text{ €/m}^2$

Kein Vergleichskaufpreis ist, gemäß dem Urteil des KG Berlin, als Ausreißer anzusehen. Alle Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der 30 % Spanne und können als geeignet angesehen werden. Bezüglich der Wohnfläche ist keine signifikante Abweichung zwischen der ermittelten durchschnittlichen Wohnfläche von rund 76,00 m² der Vergleichskaufpreise im Verhältnis zu der tatsächlichen, per Aufmaß ermittelten, Wohnfläche des zu bewertenden Wohnungseigentums in Höhe von rund 78,00 m² feststellbar.

Über die Vorgaben des Urteils hinaus gibt es zudem noch eine Möglichkeit, mittels des Variationskoeffizienten (V), eine Aussage bezüglich der statistischen Güte der Datenauswahl (der Vergleichskaufpreise) zu treffen. Hierzu wird zunächst die Standardabweichung, das geometrische Maß der Streuung der Vergleichskaufpreise ermittelt, in der bei einer Normalverteilung zwei Drittel aller Werte liegen sollten.

Die Standardabweichung wird danach durch das arithmetische Mittel dividiert. Multipliziert man diese berechnete Zahl mit 100, so wird die Standardabweichung in Prozent des arithmetischen Mittels, ausgedrückt. Dies bedeutet, je kleiner der Quotient, desto geringer ist die Varianz. Abweichungen von mehr als 0,15 oder 15 % werden gemäß Hauke Petersen [Petersen, Marktorientierte Immobilienbewertung, Kompendium für Makler, Hausverwalter und Sachverständige, Boorberg, 6. Auflage 1994] als bedenklich eingestuft. Der Variationskoeffizient wird demnach wie folgt ermittelt:

$$\text{Variationskoeffizient (V)} = \frac{\text{Standardabweichung (S)}}{\text{Arithmetische Mittel (X)}}$$

Das arithmetische Mittel der Stichprobe (Kaufpreise Nr. 1 bis Nr. 7) liegt nach sachverständiger Vorberechnung bei **1.755,00 €/m²** und die Standardabweichung der Stichprobe (Kaufpreise Nr. 1 bis Nr. 7) liegt, ebenfalls nach sachverständiger Vorberechnung, bei **309,00 €/m²**. Es ergibt sich somit folgender Variationskoeffizient (V):

$$\frac{309,00 \text{ €/m}^2}{1.755,00 \text{ €/m}^2} = 0,1760$$

rund 0,18

Da der Variationskoeffizient mit 0,1760 oberhalb von 0,15 liegt, müssen Kaufpreise (Kaufpreis Nr. 5) aussortiert werden. Das arithmetische Mittel der Stichprobe (Kaufpreis Nr. 1 bis Nr. 4 und Nr. 6 bis Nr. 7) liegt nach sachverständiger Vorberechnung bei **1.676,00 €/m²** und die Standardabweichung der Stichprobe (Kaufpreis Nr. 1 bis Nr. 4 und Nr. 6 bis Nr. 7) liegt ebenfalls nach sachverständiger Vorberechnung bei **248,00 €/m²**. Es ergibt sich somit folgender Variationskoeffizient (V):

$$\frac{248,00 \text{ €/m}^2}{1.676,00 \text{ €/m}^2} = 0,1480$$

rund 0,15

Da der Variationskoeffizienten mit 0,15 gleich 0,15 liegt, muss kein weiterer Kaufpreis aussortiert werden. Die Güte der vorliegenden Datenauswahl (die zur Ermittlung des Vergleichswerts herangezogenen wurden) kann daher als homogen und folglich gut beurteilt werden.

4.2.1 Vergleichswertberechnung:

Es ergibt sich somit folgende Vergleichswertberechnung für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans, unter Berücksichtigung des zuvor ermittelten arithmetischen Mittelwerts, in Höhe von 1.676,00 €/m² Wohnfläche:

$$78 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.676,00 \text{ €/m}^2 \quad \quad \quad 130.728,00 \text{ €}$$

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

- 0,00 €

130.728,00 €

Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 6: rd.

131.000,00 €

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

Ermittelte Werte:

a) Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 6:	127.000,00 €
b) Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 6:	131.000,00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen eine geringe Differenz zwischen dem Vergleichswert und dem Ertragswert. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Vergleichswerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herten, wird der Verkehrswert (Marktwert) des 48,37/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Herten, Flur 25, Flurstück 139, Mühlenstraße 61 in 45701 Herten, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, Nr. 6 des Aufteilungsplans, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 14. Mai 2024, auf insgesamt

130.000,00 €

(einhundertdreißigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.667,00 €/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 45 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 19.07.2024

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!

„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“