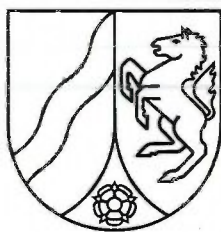




WERTGUTACHTEN

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE**IN DER STADT HERNE****GUTACHTEN**

**über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
des Wohnungseigentums Westfalenstraße 25, Erdgeschoss links,
Aufteilungsplan Nr. 1**

zum Wertermittlungstichtag: 24.04.2025

**Ermittelter Verkehrswert:**

25.000,-- €

(in Worten : fünfundzwanzigtausend Euro)

	1. Ausfertigung
Zeichen:	GA 34/24
Zeichen des Antragstellers:	7 K 17/24

Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne.....	5
1. Allgemeine Angaben zum Gutachten	6
1.1 Grundsätze	6
1.2 Antrag und Vorgaben	6
1.3 Ortsbesichtigung	6
1.4 Wertermittlungsunterlagen	7
2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale.....	8
2.1 Grundbuch- und Katasterangaben	8
2.2 Art des Wertermittlungsobjektes.....	9
2.3 Bauliche Nutzung des Grundstückes	9
2.4 Erläuterung zum Wohnungs- und Teileigentum.....	9
2.5 Lage.....	9
2.5.1 großräumige Lage.....	9
2.5.2 kleinräumige Lage.....	9
2.5.3 Beurteilung der Lage.....	10
2.6 Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit.....	10
2.7 Altlasten	10
2.8 Erschließung	10
2.9 Planungsgrundlagen	10
2.10 Entwicklungszustand, Grundstücksqualität	11
2.11 Baulasten.....	11
2.12 Sonstige Beschränkungen oder Begünstigungen.....	11
3. Bauliche Anlagen und Außenanlagen	12
3.1 Wohngebäude (Beschreibung des gesamten Gebäudes)	12

3.2	Garagengebäude	15
3.3	Außenanlagen.....	16
3.4	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	16
3.5	Hinweise	17
3.6	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.....	18
4.	Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	19
4.1	Grundsätze der Wertermittlung	19
4.2	Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	19
5.	Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)	21
5.1	Bodenrichtwert.....	21
5.2	Abweichungen	22
5.3	Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjekts.....	22
5.4	Berechnung des Bodenwertes des gesamten Grundstücks	22
5.5	Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes.....	22
6.	Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV).....	23
6.1	Allgemeines zum Vergleichswertverfahren.....	23
6.2	Kaufpreissammlung	23
6.3	Vergleichswerte	23
6.4	Berechnung	24
7.	Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV).....	25
7.1	Allgemeines zum Ertragswertverfahren.....	25
7.2	Tatsächlich erzielte Miete.....	26
7.3	Marktüblich erzielbare Miete	26
7.4	Hausgeld, Instandhaltungsrücklage	26
7.5	Jährliche Bewirtschaftungskosten	26
7.6	Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages.....	27

7.7	Im Ertrag zu rentierender Bodenwert	27
7.8	Barwertfaktor.....	27
7.9	Wertberechnung	28
8.	Ermittlung des Verkehrswertes	29
8.1	Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren	29
8.2	Verkehrswert.....	29
Anlage 1 -	Stadtplanausschnitt.....	30
Anlage 2 -	Flurkartenausschnitt, Maßstab ca. 1:500.....	31
Anlage 3 -	Luftbild	32
Anlage 4 -	Fotos Straßenumfeld Richtung Süden/Norden	33
Anlage 5 -	Fotos Wohnhaus	34
Anlage 6 -	Fotos Hofraum	35
Anlage 7 -	Fotos Innenansicht Keller (Stand 18.01.2024).....	36
Anlage 8 -	Fotos Innenansicht Hausflur, Treppenhaus	37
Anlage 9 -	Grundrisse Keller gemäß Bauakte	38
Anlage 10 -	Grundrisse EG gemäß Bauakte	39
Anlage 11 -	Grundrisse Spitzboden gemäß Bauakte.....	40
Anlage 12 -	Schnitt gemäß Bauakte	41

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und selbstständiges Kollegialgremium. Zu den Aufgaben gehört unter anderem die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken (§ 193 Abs. 1 Baugesetzbuch).

Er besteht aus einem vorsitzenden Mitglied und weiteren in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundigen und erfahrenen Mitgliedern.

Diese sind in den Berufssparten Architektur, Vermessungs-, Immobilien-, Liegenschafts-, Bau- und Sachverständigenwesen tätig.

Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Arnsberg befristet bestellt.

Der Ausschuss ist nicht stetig präsent, er tritt nach Erfordernissen, wie z. B für die Erstellung von Verkehrswertgutachten, zusammen.

Rechtsgrundlagen für die Arbeit bilden insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 ff., die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW).

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist dem Fachbereich Vermessung- und Kataster der Stadtverwaltung Herne angegliedert.

Die Adresse lautet:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne
Geschäftsstelle
Langekampstraße 36
44652 Herne
Tel.: 02323/16-4640
Email: gutachterausschuss@herne.de

Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten wird gemäß GrundWertVO NRW der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einer seiner Stellvertreter*innen und zwei weiteren Mitgliedern tätig.

Dieses Gutachten hat der Gutachterausschuss in der Stadt Herne nach einer Besichtigung des Bewertungsobjektes in einer Sitzung am 24.04.2025 in folgender Besetzung beschlossen:

Vorsitzender: Herr Benno Schmeing (Vermessungsassessor)

Gutachter: Frau Ellen Klingelhöfer (Architektin)

Gutachter: Herr Tim Mausbach- Judith (Vermessungsassessor)

Im weiteren Verlauf dieses Verkehrswertgutachtens wird der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne in vorgenannter Besetzung als Gutachterausschuss bezeichnet.

1. Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes am Bewertungsstichtag.

Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtmäßigen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer (siehe Ziffer 3.6).

1.2 Antrag und Vorgaben

Das Verkehrswertgutachten wurde am 05.11.2024 (Eingang) vom Amtsgericht Herne- Wanne beantragt. Die Antragsberechtigung ist gegeben.

Das Ergebnis soll Grundlage sein für eine Zwangsversteigerung.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss, somit der 24.04.2025.

Der Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel, wie auch hier, dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Gemäß Antragsvorgabe wurden die Verfahrensbeteiligten zur Ortsbesichtigung eingeladen.

Die Adresse der Eigentümerin war nicht bekannt.

Antragsgemäß wurden Unterlagen und Erkenntnisse eines Verkehrswertgutachtens vom Gutachterausschuss vom 25.07.2018 herangezogen.

Der maßgebende Zustand wird unter Ziffer 3 beschrieben.

1.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss erfolgte am 24.04.2025.

Antragsgemäß wurden dazu die Verfahrensbeteiligten eingeladen (siehe Ziffer 1.2).

Anwesend war, neben den Mitgliedern des Gutachterausschusses und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, der Mieter der zu bewertenden Wohnung.

1.4 Wertermittlungsunterlagen

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
 - die Immobilienrichtwerte
 - der Grundbuchauszug
 - die Kaufpreissammlung
 - Katasterunterlagen
 - die Bauakte
 - der Herner Mietspiegel
 - der Grundstücksmarktbericht für die Stadt Herne
 - und allgemeine Fachliteratur
 - ein Gutachten des Gutachterausschusses über das Wertermittlungsobjekt vom 25.07.2018
 - Gutachten des Gutachterausschusses über andere Wohnungen im Haus vom 18.01.2024
- herangezogen.

Des Weiteren basiert das Gutachten auf den Angaben der Antragstellerin und des Mieters der zu bewertenden Wohnung sowie den Feststellungen der Ortsbe-
sichtigung.

2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale

2.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Grundbuch: Wanne- Eickel, Blatt 18522

Bestandsverzeichnis:

66 / 412 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Wanne-Eickel

Flur 63

Flurstück 36

Größe 620 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss und dem Kellerraum mit gleicher Nummer.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 18522 bis 18531). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen.

Es ist ein Sondernutzungsrecht begründet und dem Wohnungseigentum Nr. 5 zugeordnet worden.

Anmerkung:

Bei dem o. a. Sondernutzungsrecht für das Wohnungseigentum Nr. 5 handelt es sich um den Trockenraum Nr. 5 im Spitzboden rechts.

Abteilung I:

Eigentümer: gemäß Grundbuch Abt. I

Abteilung II:

lfd. Nr. 9 - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne- Wanne, 007 K 17/24).

Eingetragen am 26.06.2024.

Die Eintragung hat in diesem Gutachten keine wertbeeinflussende Wirkung.

Abteilung III:

Dingliche Belastungen des Wertermittlungsobjektes gemäß Abt. III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sowie sonstige privatrechtliche Verbindlichkeiten sind nicht wertrelevant und bleiben daher in diesem Gutachten unberücksichtigt.

2.2 Art des Wertermittlungsobjektes

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum im Gebäude Westfalenstraße 25 im Erdgeschoss links nebst Kellerraum (Nr. 1 im Aufteilungsplan).

Die zu bewertende Wohnung ist zurzeit in Verbindung mit der Nachbarwohnung Nr. 2 vermietet und bewohnt (siehe Ziffer 3.4).

2.3 Bauliche Nutzung des Grundstückes

zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie 5 Garagen.

2.4 Erläuterung zum Wohnungs- und Teileigentum

Der rechtliche Begriff **Wohnungseigentum** ist gleichbedeutend mit der landläufigen Bezeichnung **Eigentumswohnung**.

Unter dem Begriff Wohnungseigentum ist gemäß § 1 Abs. 2 des Wohnungseigentums-gesetzes vom 15. März 1951 das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, zu verstehen und unter dem Begriff Teileigentum ist gemäß Abs. 3 das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, zu verstehen.

Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

Das gemeinschaftliche Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen.

Mit dem Sondereigentum ist zudem ein ideeller Miteigentumsanteil an dem entsprechenden Grundstück verbunden wobei die Nutzung des Grundstückes durch eventuelle Sondernutzungsrechte einzelner Miteigentümer (z. B. an einer bestimmten Gartenfläche) beschränkt sein kann.

2.5 Lage

2.5.1 großräumige Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Stadt Herne.

Die Stadt Herne ist eine kreisfreie Stadt im Zentrum der Metropolregion Ruhr im Bundesland Nordrhein-Westfalen mit einer Einwohnerzahl von ca. 162.000.

Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet liegt bei ca. 12,1 % und damit leicht über dem Durchschnitt der Metropolregion mit 10,3 %.

2.5.2 kleinräumige Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Röhlinghausen in normaler Wohn- und Verkehrslage wobei das nähere Umfeld überwiegend durch drei- bis viergeschossige, geschlossene Wohnbebauung, tlw. mit Geschäftslokalen im EG, geprägt wird.

Zum Ortsteilzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind es ca. 500 m und zum fußläufigen Einkaufszentrum von Wanne an der Hauptstraße sind es ca. 3,5 km.

Linienbushaltestellen sind in der Nähe vorhanden und ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz (Autobahn A 42) ist ca. 4,6 km entfernt.

2.5.3 Beurteilung der Lage

Auf Grund der geschlossenen Bebauung mit überwiegend gemischter Nutzung, einem geringen Anteil an Erholungs- und Freiflächen, wenigen PKW-Stellplätzen einerseits und in der Nähe vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen und ÖPNV Anbindung andererseits wird vom Gutachterausschuss gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Herne für das Wertermittlungsobjekt die Einstufung "einfache - mittlere Wohnlage" als angemessen betrachtet.

2.6 Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit

Wohngrundstück mit einer Frontlänge von ca. 15 m und einer Grundstückstiefe von ca. 40 m.

Die Geländeoberfläche ist eben.

Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es werden normale Verhältnisse unterstellt.

2.7 Altlasten

Gemäß Altlastenkarte der Stadt Herne besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Altlastenverdacht.

2.8 Erschließung

Das betreffende Grundstück wird von der Gemeindestraße Westfalenstraße erschlossen.

Die Westfalenstraße ist eine asphaltierte, zweispurige Straße mit beiderseitigen plattierten Bürgersteigen und entsprechender Kanalisation und Beleuchtung.

Nach Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Herne fallen für diese Straße Erschließungsbeiträge nicht mehr an. Demzufolge ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.9 Planungsgrundlagen

Darstellung im GFNP (Gemeinsamer Flächennutzungsplan):
Wohnbaufläche

Bebauungsplanfestsetzungen:
Ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB ist nicht vorhanden.

Fluchtlinien:

Es bestehen keine Fluchtlinien.

Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan sind keine Festsetzungen für das Wertermittlungsobjekt vorhanden.

2.10 Entwicklungszustand, Grundstücksqualität

Die Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. die planungsrechtliche Grundstücksqualität richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Danach ist u.a. eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Vor diesem Hintergrund bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Wertermittlungsgrundstück als Baugrundstück einzustufen und als ‚baureifes Land‘ zu bewerten.

2.11 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Herne sind bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks keine Eintragungen vorhanden.

2.12 Sonstige Beschränkungen oder Begünstigungen

Wohnungs- und Belegungsbindungen:

Gemäß Auskunft des Fachbereiches für Wohnungswesen der Herner Stadtverwaltung besteht für das Wertermittlungsobjekt keine öffentliche Wohnungsbindung.

3. Bauliche Anlagen und Außenanlagen

Die Ermittlung der Brutto- Grundfläche (BGF) erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005.

Die Wohnfläche wurde anhand der Bauakte nach Plausibilitätsprüfung durch Überprüfung der Übereinstimmung mit der Örtlichkeit nach stichprobenartigem Aufmaß gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV), übernommen.

3.1 Wohngebäude (Beschreibung des gesamten Gebäudes)

Allgemeines:

Baujahr: 1897

Anzahl der Vollgeschosse: 2

Anzahl der Wohnungen: 5

Wohnfläche: 339 m²

Brutto-Grundfläche: 637 m²

Unterkellerung: voll unterkellert

Dachgeschoss: ausgebaut

Räumliche Aufteilung

Keller:

Abstellkeller, Heizungskeller

EG:

links - 1 Wohnung mit Flur (mit zwei Türöffnungen zur Nachbarwohnung rechts), 3 Räumen, Bad;

rechts - 1 Wohnung mit 2 Räumen, Küche, Bad;
im Eingangsflur 2 Abstellkammern (ehem. Toiletten);

OG:

links - 1 Wohnung mit 2 Räumen, Küche, Bad mit Vorflur;
rechts - 1 Wohnung mit Flur, 2 Räumen, Küche, Bad;

DG:

1 Wohnung mit Flur, 4 Räumen, Küche, Bad;

Spitzboden:

2 ausgebauten Räume, Bad;

Anmerkung:

Bei den im Spitzboden zu Wohnzwecken ausgebauten Räumen handelt es sich um einen zum Wohnungseigentum Nr. 5 gehörenden Raum (im Aufteilungsplan

Trockenraum) einen weiteren Raum (im Aufteilungsplan gemeinschaftlicher Abstellraum) sowie ein eingebautes Bad (nicht im Aufteilungsplan dargestellt bzw. zugeordnet).

Die Wohnungen EG links und rechts sind aktuell mit Türöffnungen (Wanddurchbrüchen) verbunden und werden gemeinsam genutzt. Zu dieser baulichen Veränderung lagen dem Gutachterausschuss keine Unterlagen vor.

Baubeschreibung

Geschosshöhen:

Keller 2,11 m
EG 3,50 m
OG 3,25 m
DG 2,73 m

Außenwände:

0,52 m und 0,40 m starkes Mauerwerk; Eingangsanbau 0,21 m starkes Mauerwerk;

Innenwände:

0,40 m, 0,25 m und 0,12 m starkes Mauerwerk, tlw. Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung, tlw. Leichtbauwände;

Decke über Keller:

Kappendecke zwischen T- Trägern;

Geschossdecken:

Holzbalkendecken;

Treppen:

zweiläufige Holzkonstruktion mit Zwischenpodesten und PVC- Belag; zum Spitzboden Holztreppe mit schmalen Stufen;

Dachkonstruktion:

Satteldach mit Betondachsteindeckung und Unterspannbahnen;

Außenwandflächen:

Vorderfront und Eingangsanbau überwiegend mit gestrichenem Kratzputz und Sockel mit Kieselputz, ansonsten Ziegel- Rohbau und Sockel mit glattem Putz; Dachgauben mit Faserplattenverkleidung;

Innenwandflächen:

überwiegend Putz, im Treppenhaus Kunstharzputz (Reibeputz), tlw. gefliest (Bäder tlw. 1,5 m hoch, tlw. 2,0 m hoch, tlw. raumhoch, in den Küchen tlw. Fliesen- spiegel);

Deckenflächen:

überwiegend Putz, tlw. mit Holzpaneelen oder Kunststoffplatten verkleidet;

Fenster:

überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (überwiegend Holzimitation),
im Spitzboden tlw. als Wohndachfenster; tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung;
Fenster im EG und OG überwiegend mit Aufsatzrollläden;

Türen:

überwiegend glatte Röhrenspantüren, tlw. lackiert, tlw. naturbelassen; tlw. als
Schiebetüren, tlw. Kunststofffalttüren;

Fußböden:

überwiegend Laminatdielen, tlw. PVC- Belag (u. a. im Treppenhaus), tlw. gefliest;
im Keller überwiegend Estrich, tlw. Ziegelpflaster;

Sanitärinstallation (Bad, Toilette):

Bäder mit Wanne oder Dusche, Waschtisch und WC;

Elektroinstallation:

überwiegend erneuert (augenscheinlich unfachmännisch);

Heizungsart, Warmwasserbereitung:

Gas- Zentralheizung, Warmwasserbereitung über Elektrogeräte oder Autogeysen;

Schäden/Mängel:

Das Gebäude weist in nahezu allen Gewerken umfangreiche Schäden und Mängel auf. Insbesondere sind auffällig:

Feuchtigkeit im Kellermauerwerk und Kellerboden sowie tlw. Feuchtigkeitsmerkmale im Außenmauerwerk im Obergeschoss; Risse in der Kellerdecke, Putzschäden und Risse an bzw. im Außenmauerwerk, Holzfenster und tlw. Rollläden schadhaft, tlw. beschädigte Türen und Oberböden, tlw. unfachmännische Elektroinstallation, Risse und Schäden am bzw. im Treppenhausputz sowie tlw. ausstehende Restarbeiten an den Tür- und Fensterlaibungen, tlw. beschädigte und fehlende Faserplatten an den Dachgauben, schadhafter Heizungsöfen.

Baulicher Zustand:

Dem Alter entsprechend. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden nur in geringem Maße und einfachster Ausführung durchgeführt (u. a. Einbau einer Zentralheizung (Leitungen überwiegend auf Putz), Einbau von Isolierglasfenstern (tlw. vor ca. 6 Jahren); tlw. Renovierung der Bäder.

Auch die erneuerten Ausstattungs- und Bauelemente weisen mittlerweile starke Gebrauchsspuren auf.

Aufgrund des geringen Abstandes der Giebelwände zu den Nachbarhäusern (2,40 m bzw. 0,82 m) ergibt sich eine geringe Belichtung und Belüftung durch die Fenster der betroffenen Räume.

Die Wohnungen haben unzeitgemäße Grundrisse (gefangene Räume, Durchgangsräume) wobei diese zum Teil örtlich nicht den Aufteilungsplänen entsprechen.

Das Haus hat merkliche Schiefelage.

Aufgrund von Baumängeln ist die Nutzung der Wohnung im Dachgeschoss und der Spitzbodenräume von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Herne verboten worden und die Zugangstüren sind versiegelt.

Energetischer Zustand:

Die energetischen Anforderungen an "bestehende Gebäude" werden in den §§ 46 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) erläutert.

Das Gebäude weist eine unzeitgemäße Wärmedämmung auf. Ein Energieausweises ist nicht vorhanden.

Der energetische Zustand des Gebäudes wird vom Gutachterausschuss als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

3.2 Garagengebäude

Baujahr: 1973

Anzahl der Garagenräume/Abstellräume: 5/1

Nutzfläche: 84 m²

Brutto-Grundfläche: 86 m²

Beschreibung:

Außenwände/Innenwände:

0,05 m starkes Bimssteinmauerwerk zwischen Stahlstützen

Dachkonstruktion:

Pulldach aus Wellfaser- Zementplatten auf Metallträgern

Höhen:

mittlere Gebäudehöhe ca. 2,4 m

Außenwandflächen:

an der Vorderfront glatter, gestrichener Putz

Innenwandflächen:

unverputztes Mauerwerk

Deckenflächen:

keine Dachflächenverkleidung bzw. Deckenfläche

Tore/Tür:

5 Stahlschwingtore, 1 Metalltür

Fußböden:

abgeriebener Beton

Installationen:

nicht vorhanden

Baulicher Zustand/Schäden:

dem Alter entsprechend mit starken Gebrauchsspuren. Tlw. Risse im Mauerwerk und Boden, tlw. Feuchtigkeitsmerkmale an der Dachhaut, schadhafte Dachrinne

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Gas-, Wasser-, Strom- und Kanalanschluss vorhanden

Einfriedung:

tlw. Mauer, ca. 1,8 m hoch

Wege- und Hofbefestigung:

überwiegend Asphalt bzw. Asphaltreste, tlw. Betonsteinpflaster

3.4 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Wohnung im Erdgeschoss links nebst Kellerraum (Aufteilungsplan Nr. 1)

Wohnfläche:

66 m² (gem. Aufteilungsplan)

Räumliche Aufteilung:

Flur, 3 Räume, Bad.

Die Wohnung ist aktuell mit der Nachbarwohnung Nr. 2 durch Türöffnungen (Wanddurchbrüche) verbunden und wird mit ihr gemeinsam genutzt. Zu dieser baulichen Veränderung lagen dem Gutachterausschuss keine Unterlagen vor.

Innenwandflächen:

überwiegend Putz, Bad ca. 2,3 m hoch mit Kunststoffplatten beklebt.

Deckenflächen:

Putz

Fenster:

tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung und Rollläden

Türen:

glatte Röhrenspantüren, tlw. lackiert, tlw. naturbelassen; tlw. Kunststofffalttüren

Fußböden:

Laminatdielen

Sanitärinstallation (Bad, Toilette):

Bad mit Dusche und WC

Elektroinstallation:

in unzeitgemäßer Ausführung vorhanden

Heizungsart, Warmwasserbereitung:

Gas- Zentralheizung, Warmwasserbereitung über Autogeyser

Schäden/Mängel:

Fenster und Rollläden überwiegend schadhaft, tlw. beschädigte Türen, schadhafte Oberböden, tlw. unfachmännische Elektroinstallation, Feuchtigkeitsmerkmale an Decken und Wänden;

Baulicher Zustand/Reparaturen:

Dem Alter entsprechend schlecht. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden nur in geringem Maße und einfachster Ausführung durchgeführt (u. a. Einbau einer Zentralheizung (Leitungen überwiegend auf Putz), vor ca. 30 Jahren tlw. Einbau von Isolierglasfenster) wobei die Ausstattungs- und Bauelemente sehr starke Gebrauchsspuren aufweisen.

Aufgrund des geringen Abstandes zu dem Nachbarhaus (2,40 m) ergibt sich eine geringe Belichtung durch das Fenster in der Giebelwand.

Die Wohnung hat einen unzuweckmäßigen Grundriss (Küche als Durchgangsräum).

Das Haus bzw. die Wohnung hat merkliche Schiefelage und eine geringe Wärmedämmung (ein Energieausweis ist für das Gebäude nicht vorhanden).

Aufgrund der aktuellen Verbindung mit der Nachbarwohnung Nr. 2 ist die Wohnung in sich nicht abgeschlossen. Dieser Umstand findet als Minderwert Berücksichtigung.

3.5 Hinweise

Die o. a. Beschreibungen der baulichen Anlagen und Außenanlagen basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, relevanten Hauptmerkmale zur Ermittlung des Wertes.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 2.3 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. der Annahme der baujahrstypischen Ausstattungsstandards sowie den Fachkenntnissen der Gutachter. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt.

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art übersteigen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Es wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Aufgrund des Gutachtens können keine bau-, miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

3.6 Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf der Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Zu diesem Zweck wird der Modernisierungsgrad der baulichen Anlagen gemäß Anlage 2 ImmoWertV in Verbindung mit den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA) bestimmt.

Wohnhaus (siehe Ziffer 3.1)

Baujahr:	1897
Alter:	128 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Modernisierungsgrad:	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

Der Gutachterausschuss erachtet aufgrund v. g. Beschreibung in Verbindung mit dem baulichen Zustand in Anlehnung an das entsprechende Modell der ImmoWertV Anlage 2 sowie aufgrund von Erfahrungswerten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren für das Wohnhaus.

4. Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der "Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken" (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt.

Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu ermitteln, der am Wertermittlungstichtag unter Beachtung der allgemeinen Wertverhältnisse nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand (Zustand im Sinne von § 2 Abs. 3 ImmoWertV) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Des Weiteren finden die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrheinwestfalen (AGVGA) Anwendung.

Es ist zu beachten, dass statt der gemäß ImmoWertV genannten "in den Normalherstellungskosten (NHK) nicht erfassten werthaltigen Bauteile" abweichend entsprechend der gängigen Praxis seit der mittlerweile außer Kraft getretenen Sachwertrichtlinie "in der BGF nicht berücksichtigte Bauteile" angesetzt werden. Dies entspricht der Modellkonformität, da auch die für die Wertermittlung erforderlichen Daten mit dieser Abweichung ermittelt wurden.

4.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Das **Vergleichswertverfahren** kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung stehen (ImmoWertA Nr. 6.(1).2).

Das **Ertragswertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen (ImmoWertA Nr. 6.(1).3).

Das **Sachwertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen