



**G U T A C H T E N**

**über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB**

**des Wohnungseigentums Westfalenstraße 25, Erdgeschoss rechts,  
Aufteilungsplan Nr. 2**

**zum Wertermittlungsstichtag : 22.01.2026**



**Ermittelter Verkehrswert :**

**19.000,- €**

**(in Worten : neunzehntausend Euro)**

Zeichen:  
Zeichen des Antragstellers:

Internetversion  
GA 023/25  
007 K 10/25

## Inhaltsverzeichnis:

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne .....         | 4  |
| 1. Allgemeine Angaben zum Gutachten .....                                    | 5  |
| 1.1. Grundsätze.....                                                         | 5  |
| 1.2. Antrag und Vorgaben .....                                               | 5  |
| 1.3. Ortsbesichtigung .....                                                  | 5  |
| 1.4. Wertermittlungsunterlagen .....                                         | 6  |
| 2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale .....                            | 7  |
| 2.1. Grundbuch und Katasterangaben.....                                      | 7  |
| 2.2. Art des Wertermittlungsobjektes .....                                   | 8  |
| 2.3. Bauliche Nutzung des Grundstücks .....                                  | 8  |
| 2.4. Erläuterung zum Wohnungs- und Teileigentum .....                        | 8  |
| 2.5. Lage des Wertermittlungsobjektes.....                                   | 8  |
| 2.5.1. großräumige Lage .....                                                | 8  |
| 2.5.2. kleinräumige Lage .....                                               | 9  |
| 2.5.3. Beurteilung der Lage .....                                            | 9  |
| 2.6. Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit .....                      | 9  |
| 2.7. Altlasten .....                                                         | 9  |
| 2.8. Erschließung .....                                                      | 9  |
| 2.9. Planungsgrundlagen .....                                                | 10 |
| 2.10. Entwicklungszustand, Grundstücksqualität.....                          | 10 |
| 2.11. Baulasten .....                                                        | 10 |
| 2.12. Sonstige Beschränkungen oder Begünstigungen .....                      | 10 |
| 3. Bauliche Anlagen und Außenanlagen.....                                    | 11 |
| 3.1. Wohngebäude (Beschreibung des gesamten Gebäudes).....                   | 11 |
| 3.2. Garagengebäude .....                                                    | 14 |
| 3.3. Außenanlagen .....                                                      | 15 |
| 3.4. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes .....                          | 15 |
| 3.5. Hinweise.....                                                           | 16 |
| 3.6. Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen .....                           | 17 |
| 4. Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren .....                    | 18 |
| 4.1. Grundsätze der Wertermittlung.....                                      | 18 |
| 4.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren .....                                 | 19 |
| 5. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) .....                                    | 20 |
| 5.1. Bodenrichtwert .....                                                    | 20 |
| 5.2. Abweichungen.....                                                       | 21 |
| 5.3. Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjektes .....                     | 21 |
| 5.4. Berechnung des Bodenwertes der gesamten Besetzung.....                  | 21 |
| 5.5. Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes .....                       | 21 |
| 6. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)... | 22 |
| 6.1. Allgemeines zum Vergleichswertverfahren .....                           | 22 |
| 6.2. Kaufpreissammlung.....                                                  | 22 |
| 6.3. Vergleichspreise .....                                                  | 22 |
| 6.4. Wertberechnung.....                                                     | 23 |
| 7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV).....  | 24 |
| 7.1. Allgemeines zum Ertragswertverfahren .....                              | 24 |
| 7.2. Tatsächlich erzielte Mieten .....                                       | 25 |

|                                                                         |                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----|
| 7.3.                                                                    | Beurteilung der tatsächlichen Mieten .....          | 25 |
| 7.4.                                                                    | Markttüblich erzielbare Mieten .....                | 25 |
| 7.5.                                                                    | Berechnung des Overrents .....                      | 26 |
| 7.6.                                                                    | Hausgeld, Instandhaltungsrücklage .....             | 26 |
| 7.7.                                                                    | Jährliche Bewirtschaftungskosten .....              | 26 |
| 7.8.                                                                    | Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages ..... | 26 |
| 7.9.                                                                    | Im Ertrag zu rentierender Bodenwert .....           | 26 |
| 7.10.                                                                   | Kapitalisierungsfaktor .....                        | 27 |
| 7.11.                                                                   | Wertberechnung .....                                | 27 |
| 8.                                                                      | Ermittlung des Verkehrswertes .....                 | 28 |
| 8.1.                                                                    | Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren ..... | 28 |
| 8.2.                                                                    | Verkehrswert .....                                  | 28 |
| Anlage 1 - Stadtplanausschnitt (nicht in dieser Internetversion) .....  |                                                     | 29 |
| Anlage 2 - Flurkartenausschnitt (nicht in dieser Internetversion) ..... |                                                     | 30 |
| Anlage 3 - Luftbild (nicht in dieser Internetversion) .....             |                                                     | 31 |
| Anlage 4 - Fotos Straßenumfeld Richtung Süden/Norden .....              |                                                     | 32 |
| Anlage 5 - Fotos Wohnhaus .....                                         |                                                     | 33 |
| Anlage 6 - Fotos Hofraum .....                                          |                                                     | 34 |
| Anlage 7 - Fotos Innenansicht .....                                     |                                                     | 35 |
| Anlage 8 - Fotos Innenansicht Hausflur, Treppenhaus .....               |                                                     | 36 |
| Anlage 9 - Grundriss Keller gemäß Bauakte .....                         |                                                     | 37 |
| Anlage 10 - Grundriss EG gemäß Bauakte .....                            |                                                     | 38 |
| Anlage 11 - Grundriss Spitzboden gemäß Bauakte .....                    |                                                     | 39 |
| Anlage 12 - Schnitt gemäß Bauakte .....                                 |                                                     | 40 |

### **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.: 02323/16-4655

Email: gutachterausschuss@herne.de

Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten wird gemäß § 9 Abs. 5 GrundWertVO NRW der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied oder einer seiner Stellvertreter\*innen und zwei weiteren Mitgliedern tätig.

**Dieses Verkehrswertgutachten hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne nach einer Besichtigung des Wertermittlungsobjektes in einer Sitzung am 22.01.2026 in folgender Besetzung beschlossen:**

**Vorsitzender:** Herr Benno Schmeing (Vermessungsassessor)

**Gutachter:** Herr Karl-Heinz Laboda (Architekt)

**Gutachter:** Herr Frederik Werner (Immobilienfachwirt)

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 Wertermittlungstichtag.

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 16.10.2025 (Eingang) vom Amtsgericht Herne-Wanne beantragt. Die Antragsberechtigung ist gegeben.

Das Ergebnis soll Grundlage sein für eine Zwangsversteigerung.

Gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Wertermittlungstichtag 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 dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Wertermittlungstichtag dem Qualitätsstichtag und ist der Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss, somit der 22.01.2026.

**Gemäß Antragsvorgabe wurden die Verfahrensbeteiligten zur Ortsbesichtigung eingeladen.**

**Die Adresse der Eigentümerin war nicht bekannt.**

Antragsgemäß wurden Unterlagen und Erkenntnisse von Verkehrswertgutachten vom Gutachterausschuss vom 25.07.2018 und 24.04.2025 herangezogen.

Der maßgebende Zustand wird unter Ziffer 3 beschrieben.

### **1.3. Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss erfolgte am 22.01.2026.

**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
  - der Grundbuchauszug
  - die Kaufpreissammlung
  - Katasterunterlagen
  - die Bauakte
  - der Herner Mietspiegel
  - der Grundstücksmarktbericht für die Stadt Herne
  - ein Gutachten des Gutachterausschusses über das Wertermittlungsobjekt vom 25.07.2018
  - ein Gutachten des Gutachterausschusses über eine andere Wohnung im Haus vom 24.04.2025
  - und allgemeine Fachliteratur
- herangezogen.

Des Weiteren basiert das Gutachten auf den Angaben des Verwalters und des Mieters der zu bewertenden Wohnung sowie den Feststellungen der Ortsbesichtigung.

## **2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale**

### **2.1. Grundbuch und Katasterangaben**

Grundbuch: Wanne-Eickel, Blatt 18523

#### **Bestandsverzeichnis:**

51 / 412 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Wanne-Eickel

Flur 63

Flurstück 36 Größe 620 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen im Grundbuch von Wanne- Eickel Blätter 18522 bis 18531) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

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 10/25). Eingetragen am 29.08.2025.

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 bleiben unberücksichtigt, da sie in diesem Gutachten keine wertbeeinflussende Wirkung haben.

## 2.2. Art des Wertermittlungsobjektes

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum im Gebäude Westfalenstraße 25 im Erdgeschoss rechts nebst Kellerraum (Nr. 2 im Aufteilungsplan).

Die zu bewertende Wohnung ist zurzeit in Verbindung mit der Nachbarwohnung Nr. 1 sowie einer Wohnung im Obergeschoss vermietet und bewohnt (siehe Ziffer 3.4).

## 2.3. Bauliche Nutzung des Grundstücks

Wohngrundstück mit zweigeschossigem 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 Wohnungseigentumsgesetzes 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 des Wertermittlungsobjektes

### 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. 11,9 % und damit leicht über dem Durchschnitt der Metropolregion mit 9,8 %.

### **2.5.2. kleinräumige Lage**

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Röhlinghausen. Das nähere Umfeld wird überwiegend durch drei- bis viergeschossige, geschlossene Wohnbebauung, tlw. mit Geschäftslokalen im EG geprägt.

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 Wertermittlungsgrundstückes 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 nach Plausibilitätsprüfung anhand der Bauakte und Überprüfung  
der Übereinstimmung mit der Örtlichkeit durch stichprobenartiges Aufmaß, nach Wohn-  
flächenverordnung (WoFIV), übernommen.

#### **3.1. Wohngebäude (Beschreibung des gesamten Gebäudes)**

##### Allgemeines

*Baujahr:* 1897

*Anzahl der Vollgeschosse:* 2

*Anzahl der Wohnungen:* 5

*Wohnfläche:* 339 m<sup>2</sup>

*Brutto-Grundfläche:* 637 m<sup>2</sup>

*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 ausgebaut Räume, Bad;

###### *Anmerkung:*

Bei den im Spitzboden zu Wohnzwecken ausgebauten Räumen handelt es sich um ei-  
nen zum Wohnungseigentum Nr. 5 gehörenden Raum (im Aufteilungsplan  
Trockenraum) einen weiteren Raum (im Aufteilungsplan gemeinschaftlicher Abstell-  
raum) 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.

### 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 Keller Holztreppe mit schmalen Stufen;  
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. Fliesenspiegel);

#### *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 Durchlauferhitzer;

**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.

**Baulicher Zustand:**

Dem Alter entsprechend. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden nur in geringem Maße, einfachster Ausführung und unfachmännisch durchgeführt (u. a. Einbau einer Zentralheizung (Leitungen überwiegend auf Putz), Einbau von Isolierglasfenstern, 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.

Dieser Zustand findet als Abschlag in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Berücksichtigung.

### **3.2. Garagengebäude**

*Baujahr:* 1973

*Anzahl der Garagenräume/Abstellräume:* 5/1

*Nutzfläche:* 84 m<sup>2</sup>

*Brutto-Grundfläche:* 86 m<sup>2</sup>

*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 rechts nebst Kellerraum (Aufteilungsplan Nr. 2)

*Wohnfläche:*

50 m<sup>2</sup> (gemäß Aufteilungsplan);

*Räumliche Aufteilung:*

2 Räume, Küche, Bad;

Die Wohnung ist aktuell mit der Nachbarwohnung Nr. 1 durch Türöffnungen (Wanddurchbrüche) verbunden und wird mit ihr gemeinsam genutzt. Außerdem ist die Wand zwischen Bad und dem alten Schlafzimmer vom Mieter entfernt. Der neue Raum wird jetzt als Küche genutzt. Zu dieser baulichen Veränderung lagen dem Gutachterausschuss keine Unterlagen vor;

*Innenwandflächen:*

überwiegend verkleidet mit Holz- bzw. Gipskartonplatten, tlw. Putz;

*Deckenflächen:*

überwiegend verkleidet mit Holz- bzw. Gipskartonplatten, tlw. Putz;

*Fenster:*

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden;

*Türen:*

Öffnungen der im Aufteilungsplan dargestellten Türen vom Mieter mit Gipskartonplatten verschlossen, in den Durchbrüchen zur Wohnung Nummer 1 glatte Röhrenspantüren;

*Fußböden:*

überwiegend Laminatdielen und tlw. PVC- Belag (beides vom Mieter verlegt), tlw. gefliest;

*Sanitärinstallation (Bad, Toilette):*

kein Bad mehr vorhanden (siehe räumliche Aufteilung);

*Elektroinstallation:*

in einfachster, unzeitgemäßer Ausführung vorhanden;

*Heizungsart, Warmwasserbereitung:*

Gas- Zentralheizung, Warmwasserbereitung über Elektrogerät;

**Schäden/Mängel:**

Fenster und Rollläden überwiegend schadhaft, tlw. beschädigte Türen, unfachmännische Elektroinstallation.

Die Wohnung hat einen unzeitgemäßen Grundriss (Durchgangsräume ohne Flur). Das Haus bzw. die Wohnung hat merkliche Schiefelage und eine geringe Wärmedämmung (ein Energieausweis ist für das Gebäude nicht vorhanden).

**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. 25 Jahren tlw. Einbau von Isolierglasfenster wobei die Ausstattungs- und Bauelemente sehr starke Gebrauchsspuren aufweisen. Aufgrund des geringen Abstandes zu dem Nachbarhaus (0,82 m) ergibt sich eine geringe Belichtung durch das Fenster in der Giebelwand.

Aufgrund der aktuellen Verbindung mit der Nachbarwohnung Nr. 1, des fehlenden eigenen Bades sowie des fehlenden eigenen Wohnungszugangs 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 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. der Annahme der baujahrtypischen 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 anhand 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:             | kleinere Modernisierungsmaßnahmen 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 als angemessen.

#### **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 für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (ImmoWertA Nr. 6.(1).4).

Bei Objekten der vorliegenden Art handelt es sich in der Regel sowohl um Renditeobjekte, bei denen die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht als auch um Sachwertobjekte, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Dem Gutachterausschuss liegen geeignete Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum und genügend geeignete Vergleichsobjekte vor. Die Verkehrswertermittlung basiert daher gleichermaßen auf dem Vergleichswertverfahren sowie dem Ertragswertverfahren.

Für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen liegen keine Sachwertfaktoren vor, sodass das Sachwertverfahren hier nicht durchgeführt werden kann.

## **5. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)**

Der Bodenwert soll nach § 40 (1) ImmoWertV in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Dabei sind Kaufpreise solcher unbebauter Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (u.a. Entwicklungszustand, planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließung, Größe) mit dem zu bewertenden Grundstück weitgehend übereinstimmen. Sind in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise vorhanden, können auch Vergleichsgrundstücke aus Gebieten mit gleichartiger Struktur herangezogen werden. Abweichungen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwertes durch Zu- oder Abschläge angemessen zu berücksichtigen.

Nach § 40 (2) ImmoWertV kann für die Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein geeigneter Bodenrichtwert verwendet werden, der objektspezifisch angepasst werden muss. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück gem. § 13 (2) ImmoWertV.

Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden können, liegen im näheren Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Daher werden für die Bodenwertermittlung geeignete Bodenrichtwerte herangezogen.

### **5.1. Bodenrichtwert**

Bodenrichtwerte werden zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres ermittelt und sind als „Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt“ im Informationssystem der nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse BORISplus.NRW im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

Eventuelle Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen (konjunkturelle Entwicklung) bis zum Wertermittlungsstichtag sind aufgrund der Auswertung der Kaufpreissammlung oder durch sachverständige Schätzung zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert gilt als Mittelwert für die überwiegende, in der Zone anzutreffende Nutzung.

Durch die angewandte statistische Methode sind zahlreiche Werteinflüsse in den Werten berücksichtigt.

Zur Bewertung ist in der Regel von dem Bodenrichtwert in der Zone auszugehen, in der das zu bewertende Grundstück liegt. Weitere Details zur Anwendung der Bodenrichtwerte ergeben sich aus der zu jedem Bodenrichtwert in BORISplus.NRW veröffentlichten „Örtlichen Fachinformation“. Der Bodenrichtwert bezieht sich in der Regel auf den Grund und Boden eines fiktiv unbebauten, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung und Grundstückstiefe bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Der Bodenrichtwert 2025 für baureifes Land in der Zone des Wertermittlungsobjektes beträgt 220,- €/m<sup>2</sup> bei einer Grundstückstiefe von 40 m, einer drei- bis viergeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Der Gutachterausschuss legt diesen Wert den weiteren Berechnungen zugrunde.

## 5.2. Abweichungen

Aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstückes gegenüber den Bodenrichtwertmerkmalen wird gemäß Anwendungsvorgaben ein Abschlag in Höhe von 7 v.H., vorgenommen und somit ein Wert von rd. 205,- €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

## 5.3. Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjektes

Der Miteigentumsanteil des Wertermittlungsobjektes an der gesamten Besitzung beträgt 51 / 412.

Bei einer Gesamtgrundstücksfläche von 620 m<sup>2</sup> entfällt auf das Wertermittlungsobjekt ein ideeller Anteil von rd. 77 m<sup>2</sup>.

## 5.4. Berechnung des Bodenwertes der gesamten Besitzung

|                    |           |                        |   |             |
|--------------------|-----------|------------------------|---|-------------|
| 620 m <sup>2</sup> | Bauland x | 205,- €/m <sup>2</sup> | = | 127.100,- € |
|--------------------|-----------|------------------------|---|-------------|

|                                              |  |  |   |                    |
|----------------------------------------------|--|--|---|--------------------|
| <b>Bodenwert am Wertermittlungsstichtag:</b> |  |  | = | <b>127.100,- €</b> |
|----------------------------------------------|--|--|---|--------------------|

## 5.5. Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich entsprechend dem Miteigentumsanteil ein anteiliger Bodenwert von:

|             |   |          |   |            |
|-------------|---|----------|---|------------|
| 127.100,- € | x | 51 / 412 | = | 15.733,- € |
|-------------|---|----------|---|------------|

|                                                     |  |  |            |                   |
|-----------------------------------------------------|--|--|------------|-------------------|
| <b>Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes:</b> |  |  | <b>rd.</b> | <b>15.700,- €</b> |
|-----------------------------------------------------|--|--|------------|-------------------|

## **6. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)**

### **6.1. Allgemeines zum Vergleichswertverfahren**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Voraussetzung ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Werten für eine statistische Auswertung vorhanden ist.

Es sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen bzw. deren Abweichungen unerheblich sind oder diese in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstückmarkt, Anpassung an die Grundstücksmarktentwicklung oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

### **6.2. Kaufpreissammlung**

Als Grundlage des Vergleichswertverfahrens nutzt der Gutachterausschuss seine Kaufpreissammlung.

Zur Führung der Kaufpreissammlung übersenden gemäß § 195 BauGB die beurkundenden Stellen, in der Regel Notare, eine Ausfertigung der von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge.

Diese werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst und entsprechend modellkonform ausgewertet. Dabei werden u. a. die jeweiligen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel und Bauschäden, fehlende Wärmedämmung, vorhandene Nebengebäude) ermittelt und bei der Abstellung auf normierte Vergleichsgrößen wertmäßig berücksichtigt.

### **6.3. Vergleichspreise**

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind anhand von 10 Kauffällen Vergleichspreise ermittelt worden. Dabei handelt es sich um Verkäufe von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 51 m<sup>2</sup>.

Baujahr, Bauart, Ausführung und Ausstattung der Vergleichsobjekte entsprechen weitestgehend dem Wertermittlungsobjekt.

Geringfügige Abweichungen werden aufgrund der Zahl der Vergleichsobjekte angemessen ausgeglichen, besondere wertrelevante objektspezifische Abweichungen gegenüber den normierten Vergleichsgrößen finden in der Wertberechnung Berücksichtigung.

Als Vergleichsgrößen dienen die aus den Kaufpreisen abgeleiteten und an die Grundstücksmarktentwicklung angepassten, normierten Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (WFL) inklusive des Bodenwertanteils:

| Lfd. Nr.                          | Vertrag<br>(Nr./Jahr) | Lage<br>(Straße)     | Baujahr     | Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | abgeleiteter Kaufpreis<br>pro m <sup>2</sup> -Wfl.<br>(€/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1                                 | 36/2023               | Martinistraße        | 1912        | 50                              | 749                                                                       |
| 2                                 | 71/2023               | Karlsplatz           | 1897        | 57                              | 599                                                                       |
| 3                                 | 169/2023              | Viktor-Reuter-Straße | 1920        | 67                              | 444                                                                       |
| 4                                 | 316/2025              | Kurhausstraße        | 1904        | 42                              | 548                                                                       |
| 5                                 | 624/2023              | Mont-Cenis-Straße    | 1896        | 55                              | 667                                                                       |
| 6                                 | 658/2023              | Mont-Cenis-Straße    | 1896        | 58                              | 418                                                                       |
| 7                                 | 754/2023              | Rökenstraße          | 1910        | 47                              | 375                                                                       |
| 8                                 | 825/2023              | Westring             | 1937        | 47                              | 609                                                                       |
| 9                                 | 890/2023              | Jobststraße          | 1912        | 51                              | 677                                                                       |
| 10                                | 980/2025              | Claudiusstraße       | 1903        | 40                              | 500                                                                       |
| <b>arithmetische Mittelwerte:</b> |                       |                      | <b>1909</b> | <b>51</b>                       | <b>559</b>                                                                |

#### 6.4. Wertberechnung

Der Mittelwert aus den Vergleichsgrößen beträgt: 559,- €/m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt: 50 m<sup>2</sup>

vorläufiger Vergleichswert:

50 m<sup>2</sup> x 559,- €/m<sup>2</sup> = 27.900,- €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer  
Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) bzw.  
Abweichungen gegenüber den Vergleichsobjekten:

Wertminderung wegen Baumängel, Bauschäden,  
erkennbar und pauschal (auch anteilig an der Gesamtbesitzung)  
und des energetischen Zustands: - 3.500,- €

Wertabschlag wegen fehlender Abgeschlossenheit: - 4.000,- €

Unzweckmäßige Grundrißgestaltung i. V. m. der geringen  
Belichtung und Belüftung (Gebäudeabstand): - 3.000,- €

Overrent (gem. Ziffer 7.5) + 2.200,- €

**Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes (§ 24 ImmoWertV): 19.600,- €**

## **7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)**

### **7.1. Allgemeines zum Ertragswertverfahren**

Im Ertragswertverfahren wird der Wert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und entsprechender Kapitalisierung in Verbindung mit dem Bodenwert ermittelt.

Der **Jahresrohertrag** ergibt sich aus der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Miete bzw. Pacht wobei die tatsächlich erzielte Miete entsprechend geprüft wird. Hierbei sind nach § 31 (2) ImmoWertV die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Für Grundstücke oder Grundstücksteile, die eigen- oder ungenutzt sind oder unentgeltlich oder zu einem vom marktüblichen abweichenden Entgelt überlassen werden, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die vom Jahresrohertrag in Abzug zu setzenden **Bewirtschaftungskosten** ergeben sich aus der Anlage 3 ImmoWertV.

Daraus ergibt sich der **Reinertrag** der Gesamtbesitzung.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.

Daher ist der Liegenschaftszinssatz nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz ist anhand einer Kaufpreisanalyse durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt worden.

Die Auswertung basiert auf Kauffällen aus einem dem Wertermittlungsstichtag entsprechenden Zeitraum mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, so dass der Ertragswert einer zum Wertermittlungsstichtag üblichen Marktlage angepasst wird.

Der **Bodenverzinsungsbetrag** ergibt sich aus dem Bodenwertanteil für eine entsprechend den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung, kapitalisiert mit dem Liegenschaftszinssatz.

Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages ist i. d. R. auch dann vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht abgerechnet worden ist.

Nach Abzug vom Reinertrag der Gesamtbesitzung ergibt sich der **Reinertrag der baulichen Anlagen**.

Der zur Kapitalisierung angesetzte **Kapitalisierungsfaktor** ist ein finanzmathematischer Rentenbarwertfaktor, der sich aus der Abhängigkeit vom jeweiligen Liegenschaftszinssatz in Verbindung mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Bei unterschiedlichen Restnutzungsdauern von mehreren Anlagen wird eine ertragsabhängig gewichtete Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Der mit dem Barwertfaktor **kapitalisierte Reinertrag der baulichen Anlagen** zuzüglich des **Bodenwertes** ergibt in der Summe den **vorläufigen Ertragswert**.

Der abschließende **Ertragswert** ergibt sich nach der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise **Baumängel und Bauschäden oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand**. Diese werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

## 7.2. Tatsächlich erzielte Mieten

Gemäß Angabe des Verwalters wird die zu bewertende Wohnung (Erdgeschoss rechts) von einem Mieter gemeinsam mit der Wohnung im Erdgeschoss links und einer Wohnung im Obergeschoss genutzt. Vereinbart ist lediglich ein Mietvertrag über alle drei Wohnungen.

Art des Vertrages:

unbefristet

Vertragsbeginn:

01.12.2021

Vertragslaufzeit:

unbefristet

letzte Mieterhöhung:

keine

Art der Miete:

Nettokalt

Für die drei Wohnungen wurden dem Gutachterausschuss folgende Mieteinnahmen vom Verwalter mitgeteilt.

Wohnungen:  $170 \text{ m}^2 \times \approx 5,88 \text{ €/m}^2 = 1.000,00 \text{ €}$

einkommende Jahresrohmiete insgesamt:  $1.000,00 \text{ €} \times 12 = \underline{\underline{12.000,- \text{ €}}}$

anteilige Miete für die Wohnung  $1.000,00 \text{ €} \times 50 / 170 = 294,12 \text{ €}$   
im EG rechts (Nr. 2)  $\times 12 = \underline{\underline{3.529,- \text{ €}}}$

## 7.3. Beurteilung der tatsächlichen Mieten

Die Miete für die Wohnungen im EG und einer Wohnung im OG liegen erheblich über der marktüblich erzielbaren Miete. Dieser Zustand findet als Overrent in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Berücksichtigung.

## 7.4. Marktüblich erzielbare Mieten

In Anlehnung an den Mietspiegel Herne und aufgrund von Erfahrungswerten wird zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der hier vorhandenen Umstände (u. a. Schiefelage, Grundrissgestaltung, Wärmedämmung) folgende Miete für das Wertermittlungsobjekt (Wohnung EG rechts) als marktüblich erzielbar erachtet:

Wohnung:  $50 \text{ m}^2 \times 5,22 \text{ €/m}^2 = 261,00 \text{ €}$

angemessene Jahresrohmiete insgesamt:  $261,00 \text{ €} \times 12 = \underline{\underline{3.132,- \text{ €}}}$

### 7.5. Berechnung des Overrents

|                                                                                                     |     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| tatsächlich erzielte Jahresrohmiete:                                                                |     | 3.529,- € |
| marktüblich erzielbare Jahresrohmiete:                                                              | -   | 3.132,- € |
| Differenz:                                                                                          | =   | 397,- €   |
| Rentenbarwertfaktor bei einer Laufzeit von 7 Jahren<br>und einem Liegenschaftszinssatz von 6,50 % : |     | 5,48      |
| Mehrwert durch den Overrent:                                                                        |     |           |
| 397,- € x 5,48                                                                                      | rd. | 2.200,- € |

### 7.6. Hausgeld, Instandhaltungsrücklage

Gemäß Angabe des Verwalters wird kein Hausgeld gezahlt und eine Instandhaltungsrücklage liegt nicht vor.

### 7.7. Jährliche Bewirtschaftungskosten

#### Instandhaltungskosten:

50 m<sup>2</sup> Wohnfläche je m<sup>2</sup> 14,40 € = 720,00 €

#### Verwaltungskosten:

1 Eigentumswohnung = 439,00 €

#### Mietausfallwagnis:

2 v. H. des Jahresrohertrages = 63,- €

---

Bewirtschaftungskosten insgesamt: 1.222,- €

### 7.8. Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Aufgrund einer Grundstücksmarktanalyse basierend auf der Kaufpreisauswertung ermittelt der Gutachterausschuss für das zu bewertende Objekt einen marktkonformen Liegenschaftszinssatz von 6,50 %.

### 7.9. Im Ertrag zu rentierender Bodenwert

Im Hinblick auf die Grundstücksgröße und die derzeitige bauliche Nutzung wird für die anteilige Baulandfläche ein Wert von 15.700,- € (siehe Berechnung des Bodenwertes) als im Ertrag zu rentierender Bodenwert in Ansatz gebracht.

### 7.10. Kapitalisierungsfaktor

Gemäß § 34 Abs. 2 ImmoWertV ist der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) zu ermitteln.

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor (KF) in Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes und der ertragsabhängigen Restnutzungsdauer zu 9,40.

### 7.11. Wertberechnung

|                                                                                                                                                                                                                                                |   |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| Jahresrohertrag:                                                                                                                                                                                                                               |   | 3.132,- €         |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten:                                                                                                                                                                                                                 | - | <u>1.222,- €</u>  |
| jährlicher Reinertrag                                                                                                                                                                                                                          | = | 1.910,- €         |
| abzgl. Bodenertragsanteil:<br>6,50 % von 15.700,- €                                                                                                                                                                                            | - | <u>1021,- €</u>   |
| Reinertrag der baulichen Anlagen:                                                                                                                                                                                                              | = | 889,- €           |
| Kapitalisierungsfaktor (KF) bei einer ertragsabhängigen<br>Restnutzungsdauer (s. Ziffer 7.1) von<br>15 Jahren : 9,40                                                                                                                           |   |                   |
| Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen:<br>Reinertrag der baulichen Anlagen x KF =<br>889,- € x 9,40                                                                                                                                 |   |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                | = | 8.400,- €         |
| zuzüglich Bodenwertanteil:                                                                                                                                                                                                                     | + | <u>15.700,- €</u> |
| <b>vorläufiger Ertragswert:</b>                                                                                                                                                                                                                |   | <b>24.100,- €</b> |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer<br>Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV):<br>Wertminderung wegen Baumängel, Bauschäden, erkennbar und<br>pauschal (auch anteilig an der Gesamtbesitzung) und des ener-<br>getischen Zustands: |   |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                | - | 3.500,- €         |
| Wertabschlag wegen fehlender Abgeschlossenheit:                                                                                                                                                                                                | - | 4.000,- €         |
| Overrent (gem. Ziffer 7.5)                                                                                                                                                                                                                     | + | <u>2.200,- €</u>  |
| <b>Ertragswert des Wertermittlungsobjektes (§ 27 ImmoWertV):</b>                                                                                                                                                                               |   | <b>18.800,- €</b> |

## 8. Ermittlung des Verkehrswertes

### 8.1. Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

Vergleichswert: 19.600,- € (siehe Ziffer 6)

Ertragswert: 18.800,- € (siehe Ziffer 7)

### 8.2. Verkehrswert

Die Verkehrswertfindung basiert gemäß Ziffer 4.2 gleichermaßen auf dem Vergleichswertverfahren und Ertragswertverfahren.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird daher der Verkehrswert am **Wertermittlungsstichtag 22.01.2026** ermittelt zu

**19.000,- €**

(in Worten: neunzehntausend Euro).

Herne, 22.01.2026

gez.  
Schmeing  
(Vorsitzender)

gez.  
Laboda  
(Gutachter)

gez.  
Werner  
(Gutachter)

ausgefertigt: Herne, 27.01.2026

gez.  
(Pittelkow)  
kommissarische  
Geschäftsstellenleiterin

**Anlage 1 - Stadtplanausschnitt**  
**(nicht in dieser Internetversion)**

**Anlage 2 - Flurkartenausschnitt, Maßstab ca. 1:500**  
**(nicht in dieser Internetversion)**

**Anlage 3 - Luftbild**  
**(nicht in dieser Internetversion)**

**Anlage 4 - Fotos Straßenumfeld Richtung Süden/Norden**



**Anlage 5 - Fotos Wohnhaus**



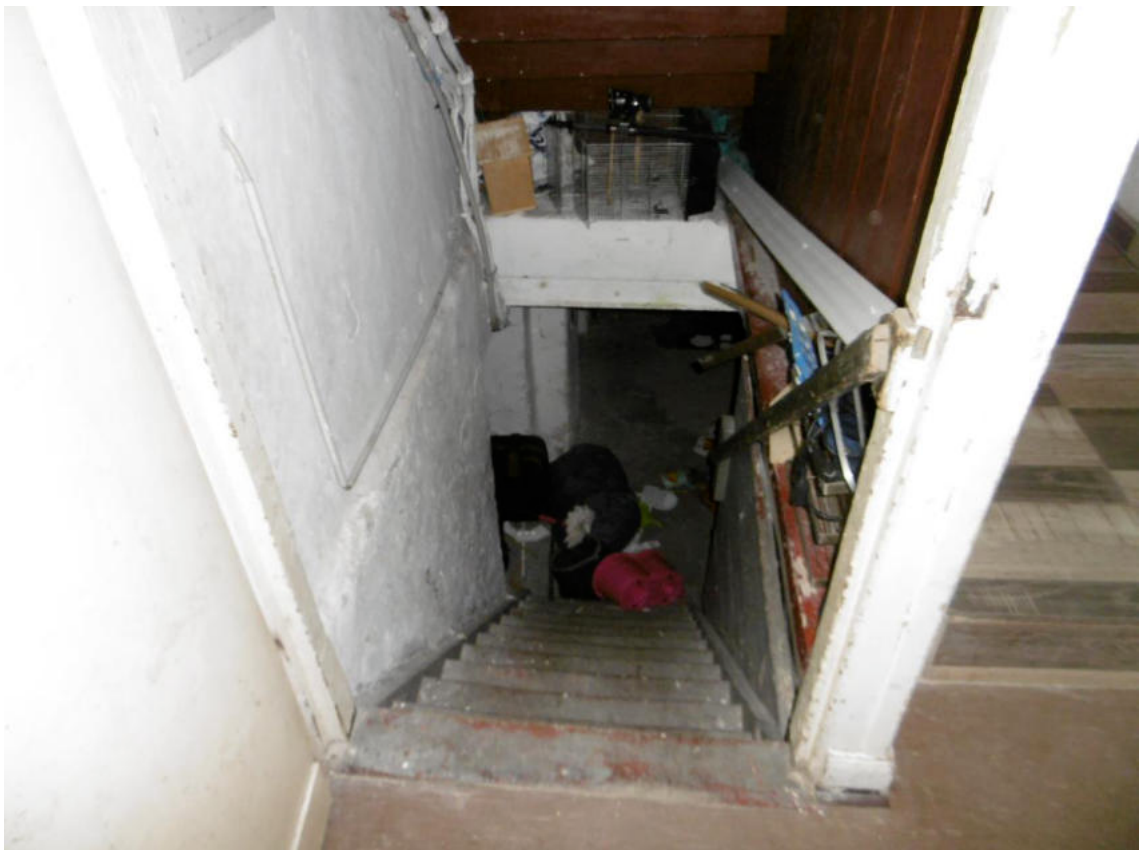
**Anlage 6 - Fotos Hofraum**



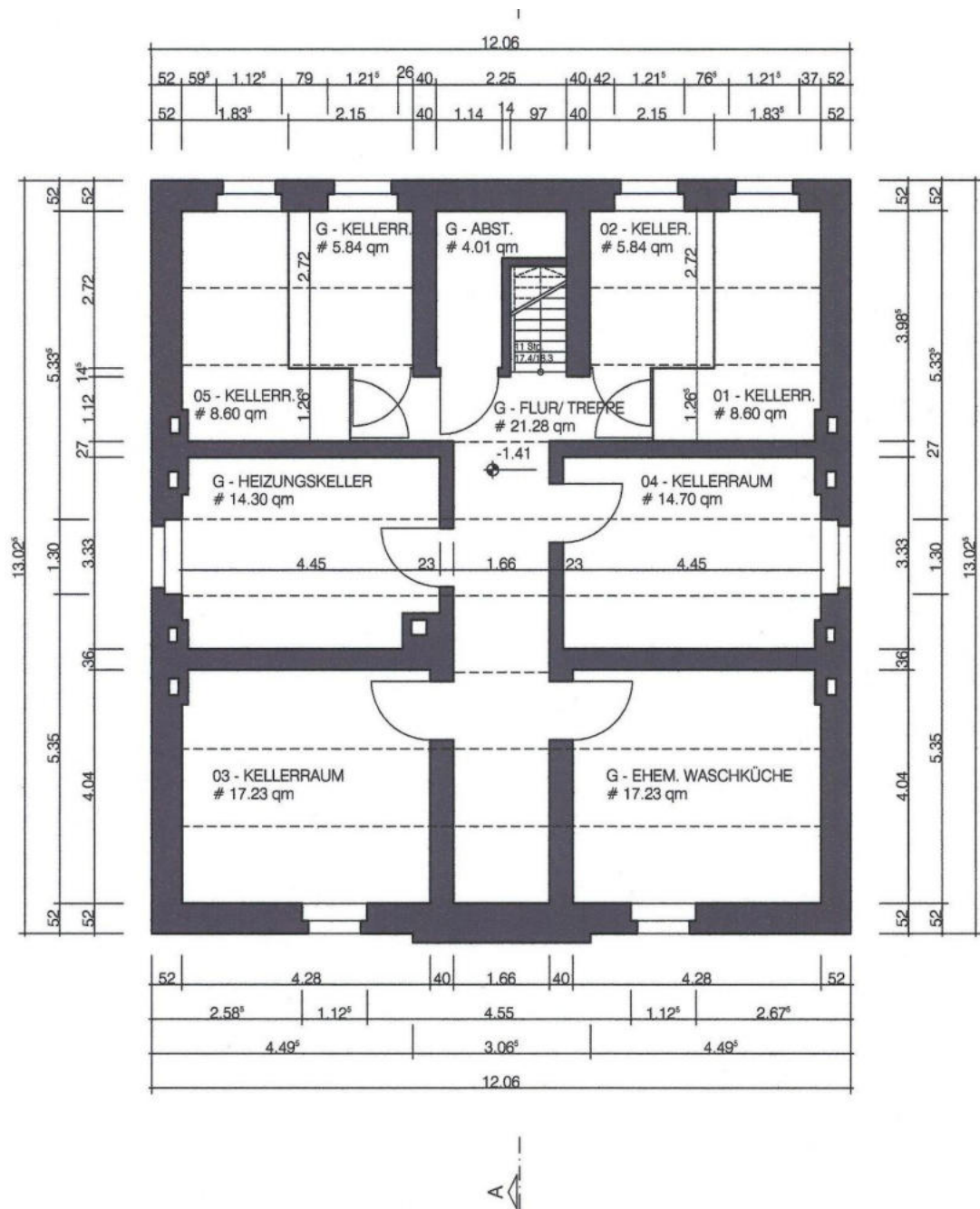
**Anlage 7 – Fotos Innenansicht**



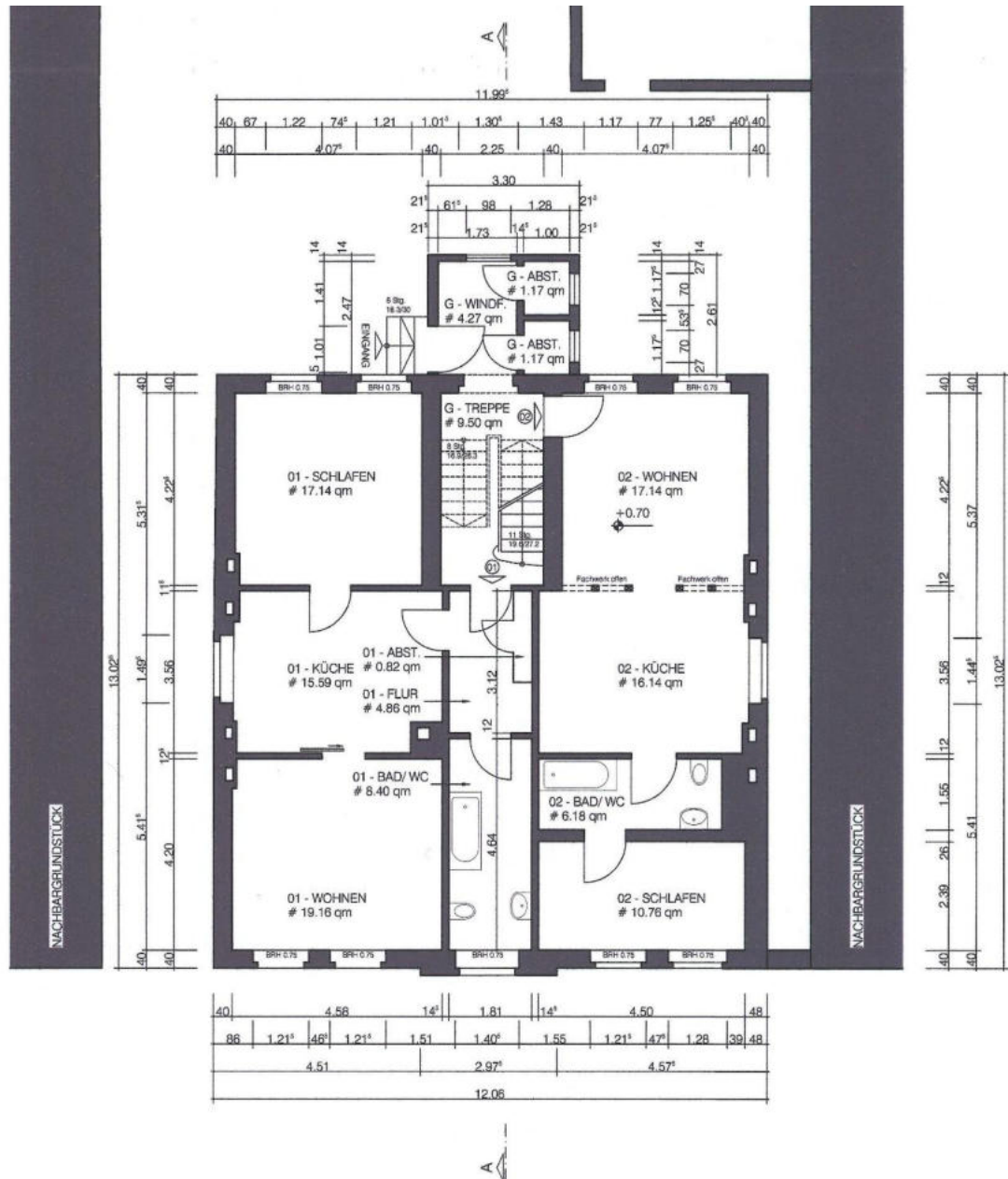
**Anlage 8 - Fotos Innenansicht Hausflur, Treppenhaus**



**Anlage 9 - Grundriss Keller gemäß Bauakte**

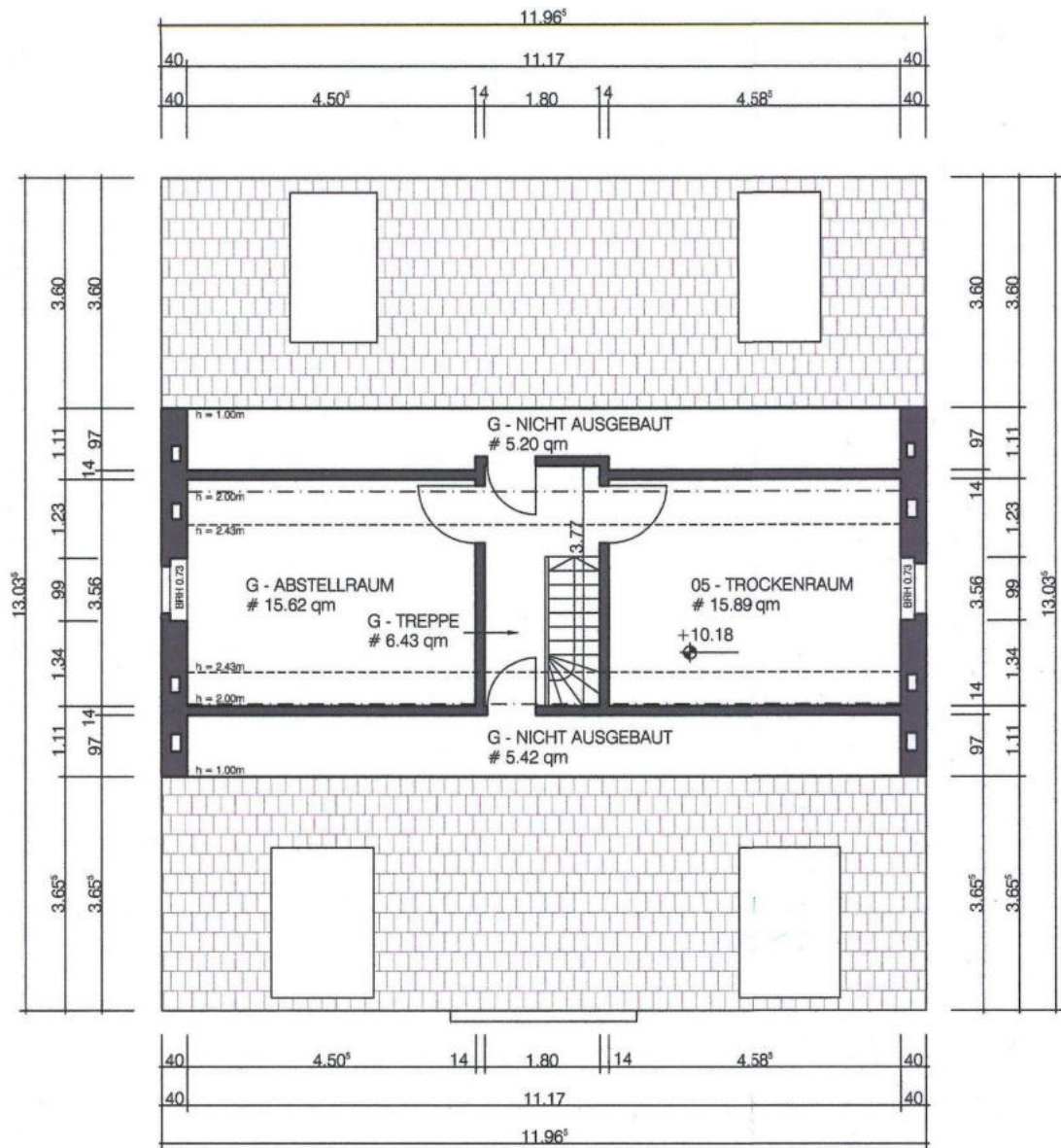


**Anlage 10 – Grundriss EG gemäß Bauakte**



GRUNRISS ERDGESCHOSS

**Anlage 11 – Grundriss Spitzboden gemäß Bauakte**



GRUNDRISS SPITZBODEN

**Anlage 12 - Schnitt gemäß Bauakte**

