

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

IN DER STADT HERNE



GUTACHTEN

**Über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
des Wohnungseigentums Königsberger Straße 14, 1. Obergeschoss links,
Aufteilungsplan Nr. 24**

zum Wertermittlungsstichtag: 31.10.2025



**Die Erstellung dieses Wertgutachtens erfolgte nur nach äußerem Anschein, da
eine Innenbesichtigung des Objektes nicht möglich war.**

Ermittelter Verkehrswert:

61.000,- €

(in Worten : einundsechzigtausend Euro)

Zeichen:
Zeichen des Antragstellers:

Internetversion
GA 015/25
7 K 1/25

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 Grundstückes.....	8
2.4 Erläuterung zum Wohnungs- und Teileigentum.....	8
2.5 Lage.....	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 Außenanlagen.....	13
3.3 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes (Beschreibung nach Aktenlage und äußerem Anschein).....	14
3.4 Hinweise	15
3.5 Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	16
4. Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
4.1 Grundsätze der Wertermittlung	17
4.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
5. Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)	19
5.1 Bodenrichtwert	19
5.2 Abweichungen.....	20
5.3 Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjekt.....	20
5.4 Berechnung des Bodenwertes des gesamten Grundstücks	20
5.5 Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes.....	20
6. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV).....	21
6.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren.....	21
6.2 Kaufpreissammlung	21
6.3 Vergleichswerte.....	21
6.4 Berechnung.....	22
7. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV).....	23
7.1 Allgemeines zum Ertragswertverfahren.....	23

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne
Verkehrswertgutachten über das Wohnungseigentum
Königsberger Straße 14, Wohnung im 1. OG (Nr. 24)

7.2	Tatsächlich erzielte Mieten	24
7.3	Marktüblich erzielbare Mieten.....	24
7.4	Hausgeld, Instandhaltungsrücklage.....	24
7.5	Jährliche Bewirtschaftungskosten	25
7.6	Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages.....	25
7.7	Im Ertrag zu rentierender Bodenwert.....	25
7.8	Restnutzungsdauer	25
7.9	Barwertfaktor.....	25
7.10	Wertberechnung.....	26
8.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	27
8.1	Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren	27
8.2	Verkehrswert.....	27
	Anlage 1 - Stadtplanausschnitt (nicht in dieser Internetversion)	28
	Anlage 2 - Flurkartenausschnitt (nicht in dieser Internetversion).....	29
	Anlage 3 - Luftbild (nicht in dieser Internetversion).....	30
	Anlage 4 - Fotos Wohnhaus	31
	Anlage 5 - Grundrisse Keller u. EG gemäß Bauakte.....	34
	Anlage 6 - Grundrisse OG u. DG gemäß Bauakte	35
	Anlage 7 - Schnitt gemäß Bauakte	36
	Anlage 8 - Sondernutzungsrecht Gartenfläche	37

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 Kataster und Geoinformation 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 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 31.10.2025 in folgender Besetzung beschlossen:

Vorsitzender: Herr Benno Schmeing (Vermessungsassessor)

Gutachter: Herr Frank Militzer (Architekt)

Gutachter: Herr Dirk Erdelmann (Dipl.- Ingenieur Agrar)

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 3.5).

1.2 **Antrag und Vorgaben**

Das Verkehrswertgutachten wurde am 30.07.2025 (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 31.10.2025.

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).

Antragsgemäß sollen die Grundbucheintragungen Abteilung II Nr. 1 bis 6 in diesem Gutachten unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Antragsvorgabe wurden die Verfahrensbeteiligten zur Ortsbesichtigung eingeladen wobei zudem der Eigentümer darum gebeten wurde dafür Sorge zu tragen, dass das Grundstück betreten und die Wohnung sowie Kellerräume besichtigt werden können.

Antragsgemäß soll die Erstellung des Verkehrswertgutachtens auch ohne eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgen.

Der maßgebende Zustand wird unter Ziffer 3 beschrieben.

1.3 **Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss erfolgte am 31.10.2025. **Antragsgemäß wurden dazu die Verfahrensbeteiligten eingeladen (siehe Ziffer 1.2).**

Anwesend war, neben den Mitgliedern des Gutachterausschusses und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, keiner der Verfahrensbeteiligten.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung sowie der Kellerräume wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht. Gemäß der Angabe des Verwalters ist das Wertermittlungsobjekt zurzeit nicht vermietet und steht leer.

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 ein vergleichbares Objekt in der Nachbarschaft aus dem Jahr 2019
 - und allgemeine Fachliteratur
- herangezogen.

Des Weiteren basiert das Gutachten auf den Feststellungen der Ortsbesichtigung und den Angaben des Verwalters.

2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale

2.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Grundbuch: Wanne-Eickel, Blatt 17045

Bestandsverzeichnis:

373 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Wanne-Eickel		
Flur	20		
Flurstück	257	Größe	1466 m ²
Flurstück	258	Größe	1408 m ²
Flurstück	259	Größe	1293 m ²
Flurstück	666	Größe	1095 m ²
Flurstück	665	Größe	<u>63 m²</u>
		Größe insgesamt:	5325 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links sowie zwei Kellerräumen im Kellergeschoss, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 24 gekennzeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Grundbuch von Wanne-Eickel Blatt 17022 bis 17050) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche SNR v (siehe Anlage 8), eingetragen am 30.10.2007.

Abteilung I:

Eigentümer: gemäß Grundbuch Abt. I

Abteilung II:

lfd. Nr. 1 bis 5 (inhaltlich) – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Nutzungsrecht) für die VEBA Fernwärme GmbH, Gelsenkirchen-Buer. Eingetragen am 28.02.2003.

lfd. Nr. 6 (inhaltlich) – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die E.ON Fernwärme GmbH. Eingetragen am 09.08.2005.

Die Eintragungen Ziffer 1 bis 6 bleiben antragsgemäß unberücksichtigt.

lfd. Nr. 8 - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne-Wanne, Zwa, 007 K /25).

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 privatrecht-

liche 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 Königsberger Straße 14 im 1. Obergeschoss links nebst zwei Kellerräumen (Nr. 24 des Aufteilungsplanes) und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche (siehe Anlage 8).

Die Wohnung ist gemäß Angabe des Verwalters nicht bewohnt und steht leer.

2.3 Bauliche Nutzung des Grundstückes

Sieben zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser (sechs als Doppelhaushälften).

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

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 Bickern in normaler Wohn- und ruhiger Verkehrslage wobei das nähere Umfeld überwiegend durch zweigeschossige Wohnbebauung geprägt wird.

Jenseits der ca. 100 m weiter nördlich verlaufenden Wilhelmstraße befindet sich ein Gewerbegebiet (ehemalige Zeche Pluto) sowie eine forensische Klinik.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der fußläufigen Nähe nicht vorhanden und die Fußgängerzone des Einkaufszentrums von Wanne an der Hauptstraße ist ca. 1,7 km entfernt.

Linienbushaltestellen befinden sich in der Nähe und ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz (Autobahn A 42) ist ca. 2,4 km entfernt.

2.5.3 Beurteilung der Lage

Auf Grund der aufgelockerten Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung, in der Nähe vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen und ÖPNV-Anbindung, sowie eingeschränkt verfügbaren PKW-Stellplätzen wird vom Gutachterausschuss gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Herne für das Wertermittlungsobjekt die Einstufung "mittlere Wohnlage" als angemessen betrachtet.

2.6 Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit

Wohngrundstück in Ecklage mit einer Frontlänge von ca. 40 m an der Königsberger Straße und einer Grundstückstiefe von ca. 36 m an der Bickernstraße.

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 den Gemeindestraßen Königsberger Straße und Bickernstraße erschlossen.

Es sind asphaltierte, zweispurige Straßen mit beiderseitigen plattierten Bürgersteigen und entsprechender Kanalisation und Beleuchtung. Die Königsberger Straße ist im Bereich des Wertermittlungsobjektes eine Sackgasse.

Nach Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Herne fallen für diese Straße Erschließungskosten 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 seit dem 31.12.1999 keine öffentliche Wohnungsbindung mehr.

3. Bauliche Anlagen und Außenanlagen

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005. Die Wohnfläche wurde anhand der Bauakte und nach Wohnflächenverordnung (WoFIV), übernommen.

Da eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen für den Gutachterausschuss nicht möglich war, basiert die Beschreibung soweit nicht anders gekennzeichnet auf den Wertermittlungsunterlagen (siehe Ziffer 1.4) und den Angaben des Verwalters bzw. aus dem Gutachten von 2019.

3.1 Wohngebäude (Beschreibung des gesamten Gebäudes)

Allgemeines:

Baujahr: 1954

Anzahl der Vollgeschosse: 2

Anzahl der Wohnungen: 4

Wohnfläche: 224 m²

Unterkellerung: voll unterkellert

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Räumliche Aufteilung

Keller:

Abstellkeller, Waschküche;

EG:

links – 1 Wohnung mit 3 Räumen, Küche, Flur, Bad;

rechts – 1 Wohnung mit 3 Räumen, Küche, Flur, Bad;

1. OG:

links – 1 Wohnung mit 3 Räumen, Küche, Flur, Bad;

rechts – 1 Wohnung mit 3 Räumen, Küche, Flur, Bad;

Spitzboden:

2 Trockenbodenräume;

Baubeschreibung

Geschosshöhen:

Keller	2,25 m
EG	2,75 m
1. OG	2,75 m
Spitzboden	2,20 m

Außenwände:

0,24 m starkes Mauerwerk;
gemeinsame Giebelwand mit dem Nachbarhaus Nr. 16;

Innenwände:

0,24 m, 0,175 m, 0,115 m und 0,07 m starkes Mauerwerk;
tlw. Leichtbauwände;

Decke über Keller:

Stahlbeton;

Geschossdecken:

Stahlbeton;

Treppen:

vermutlich zweiläufige Stahlbetonkonstruktion mit Zwischenpodesten;

Dachkonstruktion:

Satteldach mit Betonsteindeckung;

Außenwandflächen:

überwiegend Putz auf Dämmung (Wärmedämmverbundsystem);
Sockel glatter gestrichener Putz;

Innenwandflächen:

im Treppenhausflur vermutlich Putz mit Kunststoffanstrich;
in den einzelnen Wohnungen nicht bekannt;

Deckenflächen:

im Treppenhaus vermutlich Putz;
in den einzelnen Wohnungen nicht bekannt;

Fenster:

vermutlich Zweifachverglasung mit Kunststoffrahmen; im EG mit Rollläden;

Türen:

Hauseingangstür aus beschichteter Metallrahmentür mit Verglasung, Kellerausgangstür vermutlich aus Alurahmen mit Lichtöffnung aus Drahtglas;
in den einzelnen Wohnungen nicht bekannt;

Fußböden:

im Treppenhausflur vermutlich mit Kunststeinplatten gefliest, im Keller vermutlich Estrich;
in den einzelnen Wohnungen nicht bekannt;

Sanitärinstallation (Bad, Toilette):
vermutlich Bäder mit Wanne, Waschtisch und WC;

Elektroinstallation:
nicht bekannt;

Heizungsart, Warmwasserbereitung:
gemäß Angabe der Hausverwaltung Fernwärme mit Warmwasserbereitung;

Besondere Bauteile:
Kelleraußentreppe - Betonkonstruktion;
Hauseingangsüberdachung - Metallrahmen mit Glasplatte;

Schäden/Mängel:
Leichte Putzabplatzungen an den Außenwänden;
Ansonsten keine wertrelevanten Schäden ersichtlich.

Baulicher Zustand:
Dem Alter entsprechend. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden tlw.
durchgeführt (u. a. Fassadendämmung).

Energetischer Zustand:

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

Ein Energieausweis ist für das Gebäude nicht vorhanden.
Ob eine Dämmung der obersten Geschossdecke oder des darüber liegenden
Dachs vorhanden ist, ist nicht bekannt.
Eine Dämmung der Außenwände ist augenscheinlich vorhanden. Ein Zu-
/Abschlag auf Grund des energetischen Zustands wird vom Gutachterausschuss
als nicht notwendig erachtet.

3.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:
Wasser-, Strom-, Fernwärme und Kanalanschluss vorhanden

Einfriedung:
tlw. Metallgitterzaun an Metallpfosten, ca. 1,2 m hoch; tlw. Hecken

Wege- und Hofbefestigung:
Betonsteinpflaster

3.3 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes (Beschreibung nach Aktenlage und äußerem Anschein)
Wohnung im 1. OG links nebst zwei Kellerräumen (Aufteilungsplan Nr. 24)

Da eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen für den Gutachterausschuss nicht möglich war, basiert die Beschreibung soweit nicht anders gekennzeichnet auf den Wertermittlungsunterlagen (siehe Ziffer 1.4) und den Angaben des Verwalters.

Wohnfläche:
56 m²

Räumliche Aufteilung:
3 Wohnräume, Küche, Flur, Bad;

Innenwandflächen:
nicht ersichtlich

Deckenflächen:
nicht ersichtlich

Fenster:
vermutlich Zweifachverglasung mit Kunststoffrahmen;

Türen:
nicht ersichtlich

Fußböden:
nicht ersichtlich

Sanitärinstallation (Bad, Toilette):
nicht ersichtlich

Elektroinstallation:
Haustür Sprech- und Öffnungsanlage, ansonsten nicht ersichtlich

Heizungsart, Warmwasserbereitung:
gemäß Angabe der Hausverwaltung Fernwärme mit Warmwasserbereitung

Schäden:
nicht bekannt aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Baulicher Zustand:
Dem Alter entsprechend. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden tlw. durchgeführt (u. a. Fassadendämmung).

Sondernutzungsrecht an einer Gartenteilfläche:
Ein Zugang zur Gartenfläche wurde bei der Ortsbesichtigung nicht ermöglicht. Die Fläche ist durch einen Metallgitterzaun eingefriedet.

3.4 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 baujahr-typischen 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.

3.5 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:	1954
Alter:	71 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 25 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).

Es liegen ausreichend geeignete Vergleichspreise vor. Die Verkehrswertermittlung basiert daher auf dem Vergleichswertverfahren.

Bei Objekten der vorliegenden Art handelt es sich in der Regel um sowohl Selbstgenutzte- als auch Renditeobjekte.

Da für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen Liegenschaftszinssätze aber keine Sachwertfaktoren vorliegen, wird lediglich das Ertragswertverfahren und nicht das Sachwertverfahren zur Unterstützung herangezogen.

5. Bodenwertermittlung (§§ 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 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 245 €/m² bei einer Grundstückstiefe von 40 m, einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 0,4.

Der Gutachterausschuss legt diesen Wert den weiteren Berechnungen zugrunde.

5.2 Abweichungen

Da das zu bewertende Grundstück den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks entspricht, wird der ausgewiesene Bodenrichtwert mit 245,- €/m² der Bodenwertberechnung zugrunde gelegt.

5.3 Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjekt

Der Miteigentumsanteil des Wertermittlungsobjektes an der gesamten Besetzung beträgt 373 /10.000 Anteil.

Bei einer Gesamtfläche von 5325 m² entfällt auf das Wertermittlungsobjekt ein ideeller Anteil von rd. 199 m².

5.4 Berechnung des Bodenwertes des gesamten Grundstücks

5325 m² Bauland x 245 €/m² = 1.304.625,- €

Bodenwert am Wertermittlungsstichtag: rd. 1.305.000,- €

5.5 Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes

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

1.305.000,- € x 373 / 10000 = 48.677,- €

Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes: rd. 49.000,- €

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 Bewertungsobjekt 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 Abstimmung auf normierte Vergleichsgrößen wertmäßig berücksichtigt.

6.3 Vergleichswerte

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind anhand von 8 Kauffällen Vergleichspreise ermittelt worden. Dabei handelt es sich um Verkäufe von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 56 m².

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 Berechnung Berücksichtigung.

Kaufpreise aus derselben Lage sind zur höheren Gewichtung doppelt aufgeführt.

Als Vergleichsgrößen dienen die aus den Kaufpreisen abgeleiteten und an die Grundstücksmarktentwicklung angepassten, bereinigten Kaufpreise pro m²-Wohnfläche (€/m²) inkl. Bodenwertanteil:

Lfd.	Vertrag	Lage	Baujahr	Wohnfläche	Kaufpreis
Nr.	(Nr./Jahr)	(Straße)		(m ²)	pro m ² - Wfl. (€/m ²)
1	184/2023	Dickebankstraße	1955	51	1426
2	912/2023	Eberhard-Wildermuth-Straße	1956	52	1377
3	727/2024	Holsterhauser Straße	1953	55	927
4	355/2024	Königsberger Straße	1957	56	1375
5	355/2024	Königsberger Straße	1957	56	1375
6	729/2024	An der Cranger Kirche	1960	60	1017
7	204/2025	Heinrich-Kämpchen-Straße	1962	62	1371
8	663/2025	Kolberger Straße	1954	46	1343
9	291/2025	Lötzener Straße	1955	67	1284
arithmetische Mittelwerte:			1957	56	1277

6.4 Berechnung

Der Mittelwert aus den Vergleichsgrößen beträgt: 1.277,- €/m²

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt: 56 m²

vorläufiger Vergleichswert:

56 m² x 1.277,- €/m² = 71.500,- €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 (3) ImmoWertV):

Abschlag wegen üblicherweise vorhandenen Baumängeln, Bauschäden (pauschal): - 5.000,- €

Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche + 1.500,- €

Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes (§ 24 ImmoWertV): 68.000,- €

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.

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 **Barwertfaktor** bzw. 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

Die Wohnung ist zur Zeit nicht vermietet und steht leer.

7.3 Marktüblich erzielbare Mieten

In Anlehnung an den Mietspiegel Herne und aufgrund von Erfahrungswerten werden zum Stichtag der Wertermittlung folgende Mieten als marktüblich erzielbar erachtet:

Wohnung: 56 m² x 5,95 €/m² = 333,20 €

angemessene Jahresrohmiere insgesamt: 333,20 € x 12 = **3.998,- €**

7.4 Hausgeld, Instandhaltungsrücklage

Die aktuelle monatliche Hausgeldvorauszahlung (anteilige Gesamt- Bewirtschaftungskosten sowie Heizkosten- und Wassergeldvorauszahlung) für die Wohnung beträgt gemäß Angabe der Hausverwaltung **247,- €**

Die anteilige Instandhaltungsrücklage beträgt gemäß Angabe des Verwalters zurzeit **2.966,20 €**

7.5 Jährliche Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten:

56 m² Wohnfläche je m² 14,00 € = 784,00 €

Verwaltungskosten:

1 Eigentumswohnung 429,00 € = 429,00 €

Mietausfallwagnis:

2 v. H. des Jahresrohertrages = 80,- €

Bewirtschaftungskosten insgesamt: **1.293,- €**

7.6 Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages

Aufgrund einer Grundstücksmarktanalyse basierend auf Kaufpreisauswertung ermittelt der Gutachterausschuss für das zu bewertende Objekt einen marktkonformen Liegenschaftszinssatz von 3,00 %.

7.7 Im Ertrag zu rentierender Bodenwert

Im Hinblick auf die Grundstücksgröße und die derzeitige bauliche Nutzung wird für die anteilige Baulandfläche ein Wert von 49.000,-€ (siehe Berechnung des Bodenwertes) als im Ertrag zu rentierender Bodenwert in Ansatz gebracht.

7.8 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer beträgt **25 Jahre** (siehe Ziffer 3.5).

7.9 Barwertfaktor

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 Restnutzungsdauer zu **17,41**.

7.10 Wertberechnung

Jahresrohertrag:		3.998,- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	-	<u>1.293,- €</u>
jährlicher Reinertrag	=	2.705,- €
abzgl. Bodenertragsanteil: 3,00 % von 49.000,- €	-	<u>1.470,- €</u>
Reinertrag der baulichen Anlagen:	=	1.235,- €
Kapitalisierungsfaktor (KF) bei einer ertragsabhängigen Restnutzungsdauer (s. Ziffer 7.11) von 25 Jahren : 17,41		
Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen: Reinertrag der baulichen Anlagen x KF = 1.235,- € x 17,41	=	21.500,- €
zuzüglich Bodenwertanteil:	+	<u>49.000,- €</u>
vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:		70.500,- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV): Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden (auch anteilig an der Gesamtbesitzung) zur nachhaltigen Erzielbarkeit der Miete:	-	5.000,- €
Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche	+	<u>1.500,-€</u>
Ertragswert des Wertermittlungsobjektes (§ 27 ImmoWertV):		67.000,- €

8. Ermittlung des Verkehrswertes

8.1 Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

Vergleichswert: 68.000,- € (siehe Ziffer 6.4)
Ertragswert: 67.000,- € (siehe Ziffer 7.10)

8.2 Verkehrswert

Da bei dem Vergleichswertverfahren der Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag am deutlichsten widergespiegelt wird und dem Gutachterausschuss genügend Vergleichsobjekte vorliegen, basiert die Verkehrswertfindung in erster Linie auf diesem Verfahren.

Das Ertragswertverfahren wird hier lediglich zur Unterstützung herangezogen.

Aufgrund der hier nicht möglichen Innenbesichtigung und des damit verbundenen unbekanntes Zustandes wird wegen des Investitionsrisikos vom Gutachterausschuss ein Sicherheitsabschlag von ca. 10 v. H. vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird daher der Verkehrswert am **Wertermittlungstichtag 31.10.2025** ermittelt zu

61.000,- €

(in Worten: einundsechzigtausend Euro).

Herne, 31.10.2025

gez.
Schmeing
(Vorsitzender)

gez.
Militzer
(Gutachter)

gez.
Erdelmann
(Gutachter)

ausgefertigt: Herne, 13.11.2025

gez.
(Assen)
Geschäftsstellenleiter

Anlage 1 - Stadtplanausschnitt

(nicht in dieser Internetversion)

Anlage 2 - Flurkartenausschnitt

(nicht in dieser Internetversion)

Anlage 3 - Luftbild

(nicht in dieser Internetversion)

Anlage 4 - Fotos Wohnhaus

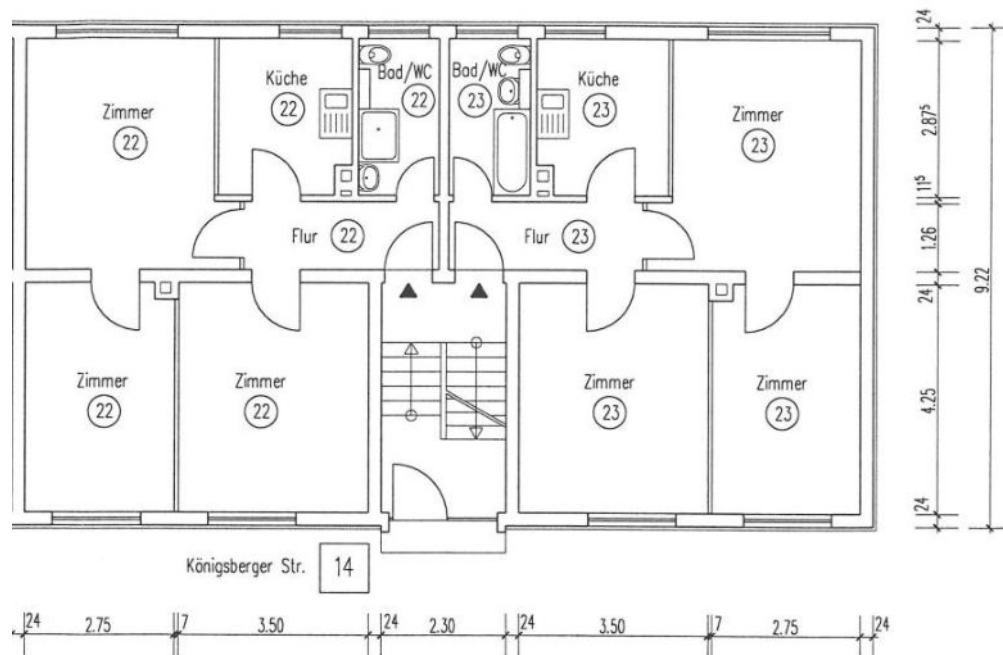
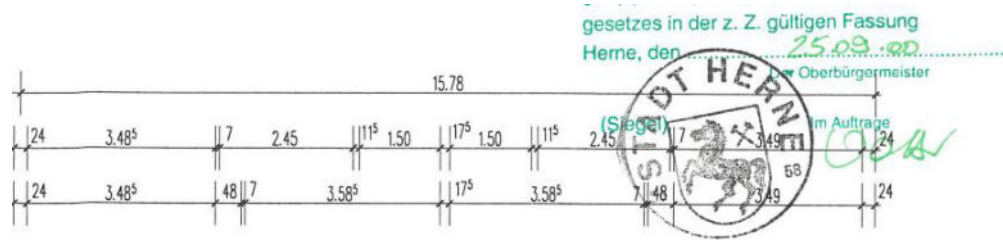
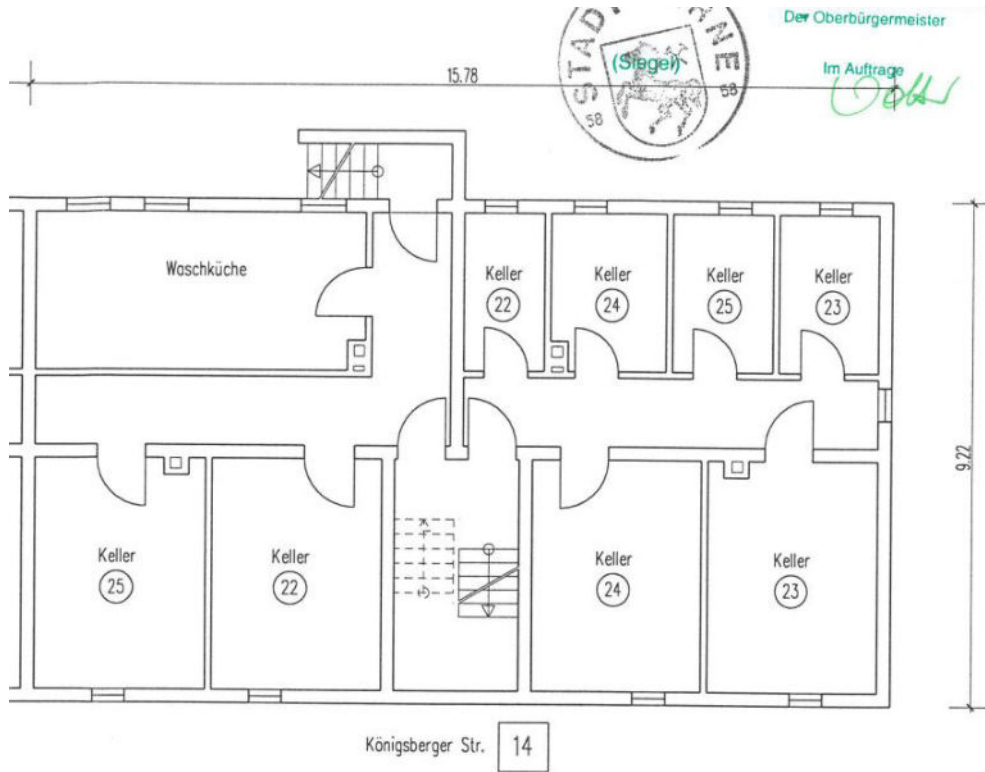




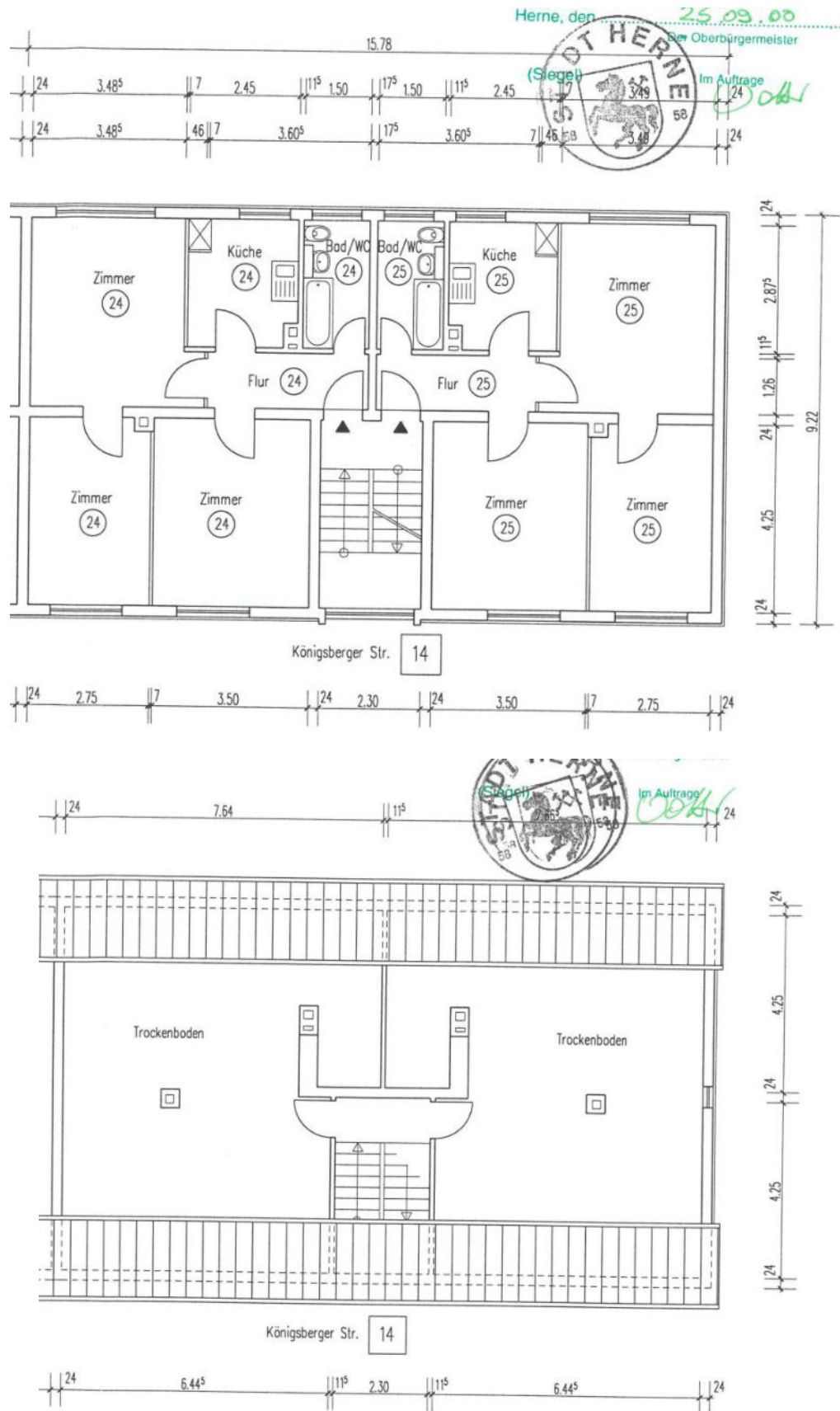
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne
Verkehrswertgutachten über das Wohnungseigentum
Königsberger Straße 14, Wohnung im 1. OG (Nr. 24)



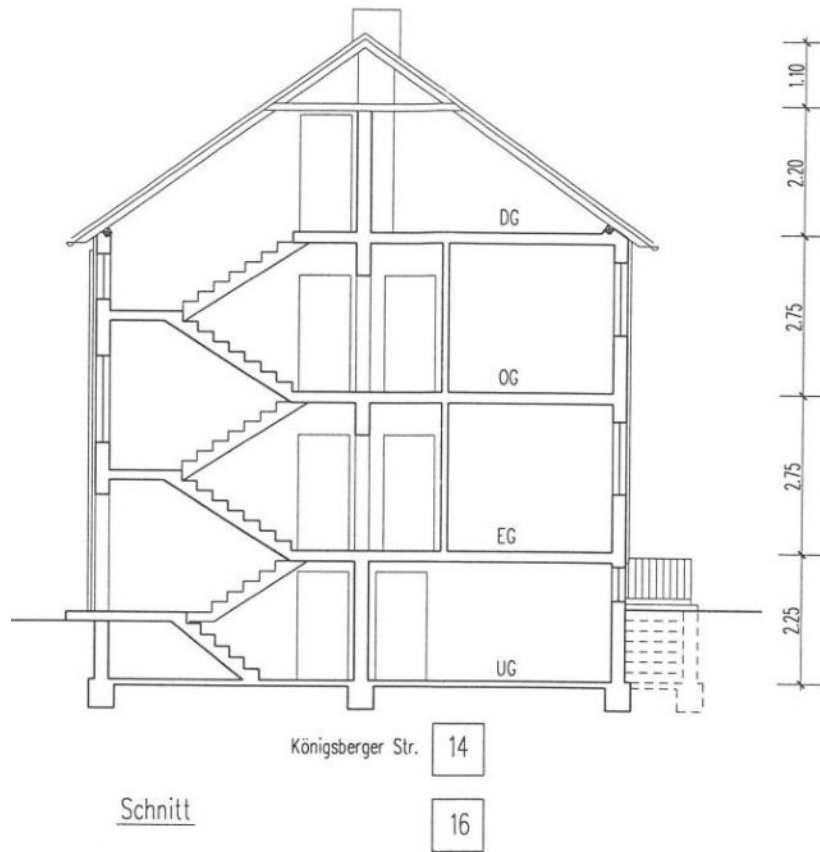
Anlage 5 - Grundrisse Keller u. EG gemäß Bauakte



Anlage 6 - Grundrisse OG u. DG gemäß Bauakte



Anlage 7 - Schnitt gemäß Bauakte



Anlage 8 – Sondernutzungsrecht Gartenfläche

