

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGH-112-23-HE

Grundstück:

**Brunnenstraße 60, Grenzweg
44623 Herne**

Flur 2

Flurstücke 89, 90, 91, 253, 370, 371, 372, 147

Gemarkung Herne

Grundbuchblatt 22630 von Herne



Auftraggeber:

Amtsgericht Herne
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Geschäftsnummer:

010 K 019/22

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des bebauten Grundstücks, Gemarkung Herne, Flur 2, Flurstücke 89, 90, 91, 253, 370, 371, 372, 147, Brunnenstraße 60, Grenzweg in 44623 Herne, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermine:

Montag, 08.05.2023, 10:30 Uhr
Dienstag, 09.05.2023, 10:00 Uhr
Mittwoch, 10.05.2023, 10:00 Uhr
Donnerstag, 11.05.2023, 10:00 Uhr
Donnerstag, 15.06.2023, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

15. Juni 2023

Persönliche Angaben, Namen und Daten, sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!
Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Herne (02323-140 842) eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

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

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



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellbar und vereidigt sowie
qualifizierter Sachverständiger a.V.

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

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

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

Steuernummer: 336/5180/3511

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

1.0	Inhaltsverzeichnis:	
1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	3
1.2	Grundlagen:	7
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	9
2.0	Grundstückbeschreibung:	12
2.1	Stadtplan:	14
2.2	Luftbild:	15
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	16
2.4	Grundbuch:	17
2.5	Behördliche Auskünfte:	20
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	28
2.6.1	Bodenrichtwert:	28
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	36
2.7	Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte:	38
3.0	Baubeschreibung:	41
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	42
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	53
3.3	Baulicher Zustand/Schäden:	55
3.4	Restnutzungsdauer:	56
3.5	Flächenermittlung:	57
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	59
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	63
4.1.1	Mietsondierung:	63
4.1.2	Mietminderertrag:	65
4.1.3	Bewirtschaftungskosten:	66
4.1.4	Liegenschaftszinssatz:	66
4.1.5	Ertragswertberechnung Haus 15:	69
4.2	Ermittlung des Liquidationswerts Haus 14, Haus 16, Haus 17:	71
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	74
6.0	Fotoanlage:	75
7.0	Baupläne:	114

1.1 Einleitung:

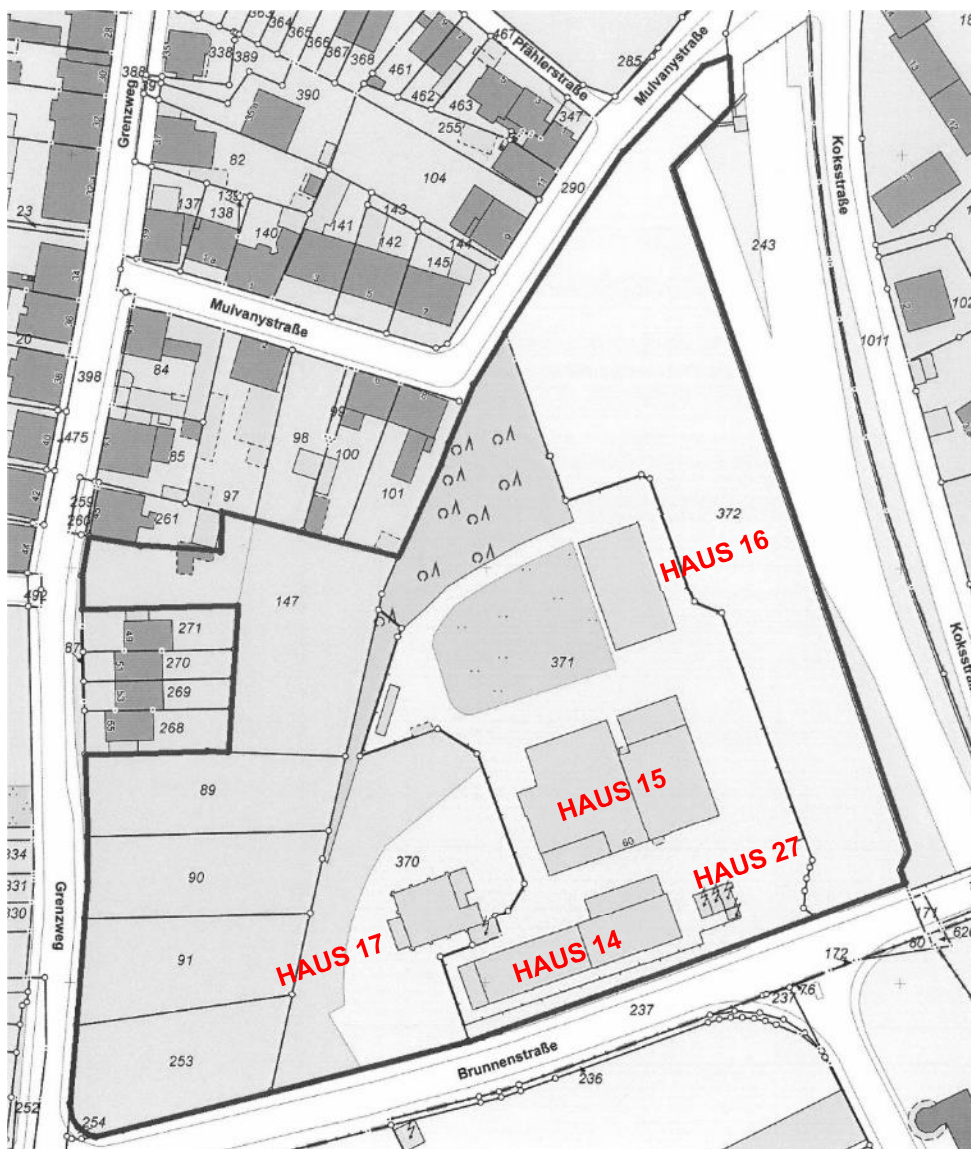
Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Herne vom 18.01.2023 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 22630 von Herne, Gemarkung Herne, Flur 2, Flurstücke 89, 90, 91, 253, 370, 371, 372, 147, Brunnenstraße 60, Grenzweg in 44623 Herne, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Montag, den 08.05.2023 ab 10:30 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit einem Vertreter des Verwalters, des Gläubigers sowie der Mieter die Räumlichkeiten von innen besichtigt wurden. Nachfolgend fand, aufgrund der Größe der Objekte, ein zweiter Ortstermin am Dienstag, den 09.05.2023 ab 10:00 Uhr, ein dritter Ortstermin am Mittwoch, den 10.05.2023 ab 10:00 Uhr, ein vierter Ortstermin am Donnerstag, den 11.05.2023 ab 10:00 Uhr sowie ein letzter Ortstermin am Donnerstag, den 15.06.2023 ab 10:00 Uhr, jeweils gemeinsam mit einem Vertreter des Verwalters und den Mietern statt. Die Gebäude konnten fast vollständig von außen und innen in Augenschein genommen sowie die Grundstücke besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Herne der Grundbuchauszug mit Abdruck vom 16.03.2023 als Kopie zur Verfügung gestellt. Vom Verwalter wurden mir eine Mietaufstellung und Planunterlagen mit Flächenangaben digital zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurden mir vom Bauordnungsamt der Stadt Herne die dort vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen sowie weitere Unterlagen, wie zum Teil Baubeschreibungen und Nutzflächenberechnungen, zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Zeichnungen konnten von mir im Rahmen der Ortstermine größtenteils auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden. Von dem Verwalter wurde mir eine Zusammenstellung der Nutzflächen zur Verfügung gestellt und diese, anhand der mir vorliegenden Bauzeichnungen, überprüft. Die als Anlage beigefügten Planunterlagen wurden mir vom Verwalter zur Verfügung gestellt und auch so, nach einer überschlägigen Prüfung, größtenteils übernommen. Ich weise jedoch an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der fünften Ortsbesichtigung, der 15.06.2023.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück mit vier Gebäuden (Haus 14, Haus 15, Haus 16 und Haus 17) und ein Energiehaus (Haus 27) sowie 250 Stellplätze (P8) zuzüglich 75 Stellplätze (P9). Die Räumlichkeiten sind teilweise vermietet (Haus 15), stehen sonst aber größtenteils leer. Die Bezeichnung der einzelnen Häuser ist der Aufteilung des Verwalters entnommen und dient der besseren Orientierung:



Die Flurstücke 370 und 371 bilden, aufgrund der im Zusammenhang stehenden Bebauung sowie auch der Grundversorgung und der Erschließung, eine wirtschaftliche Einheit.

Im Rahmen des Ortstermins konnte festgestellt werden, dass die Häuser 14 und 17 erhebliche Bauschäden aufweisen. In beiden Gebäuden dringt augenscheinlich seit einem längerer Zeitraum Regenwasser ein. Teile der Dacheindeckung beim Haus 17 sind mit einem Notdach versehen. Das Obergeschoss und das Dachgeschoss von Haus 17 konnten nur teilweise besichtigt werden, da hier Einsturzgefahr bestand. In den Gebäuden sind teils massive Feuchteschäden mit einer einhergehenden Substanzschädigung sowie einem teils erheblichen mikrobiellem Befall durch Schimmelpilze zu erkennen. Augenscheinlich liegt stellenweise auch ein Schwammbefall vor. Ob tatsächlich ein Schwammbefall vorliegt, müsste allerdings durch einen Sachverständigen geprüft werden. Auch die Raumaufteilung und die technische Gebäudeausstattung entspricht nicht mehr den Anforderungen, die an heutige gewerblich genutzte Bürogebäude gestellt wird. Auf Grund des Ursprungsbausjahrs, dem vorgefundenen baulichen Zustand, der Raumstruktur, der allgemeinen Beschaffenheit und der sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Überalterung der Gebäude, sind die Gebäude wirtschaftlich nicht mehr nutzbar und dem dauerhaften Verfall preisgegeben. Nachfolgend wird bei diesen beiden Gebäuden, gemäß § 8 ImmoWertV, von einer sofortigen Liquidation ausgegangen.

Gleiches gilt auch für das Haus 16. Hier liegen zwar keine erheblichen Mängel oder Schäden vor, das Gebäude wurde aber ursprünglich von der Vor-Voreigentümerin als Hülle um die Zentralserver herum, zweckgerichtet erbaut. Auf Grund dieser speziellen, ursprünglichen Nutzungsausrichtung, ist dieses Gebäude nicht wirtschaftlich nutzbar oder drittverwendungsfähig (vollkommen unorganische Raumstruktur). Auch bei diesem Gebäude wird, gemäß § 8 ImmoWertV, von einer sofortigen Liquidation ausgegangen, um die freigewordene Grundstücksfläche einer ertragsorientierten Nutzung zuzuführen.

Laut Eintragung unter der laufenden Nummer 12 in Abteilung II des hiesigen Grundbuchs, sind die 250 Stellplätze auf dem Parkplatz P8 Grundstücken in den Grundbüchern Blatt 24145 und Blatt 15694 zugewiesen, welche in dem Parallelverfahren

010 K 020/22 bewertet werden. In der nachfolgenden Verkehrswertermittlung werden die Eintragungen in Abt. II des vorliegenden Grundbuchs nicht berücksichtigt.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst die zu bewertenden Grundstücke, einschließlich ihrer Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

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

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Herne
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Herne vom 16.03.2023
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 7) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 8) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 9) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 10) Einschlägige DIN-Normen:
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2016)
- 11) Einschlägige Fachliteratur:
 - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
 - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2017]: 8. Auflage;

- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012 – Sachwertrichtlinie 2014 mit Normalherstellungskosten 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 2006 und ImmoWertV) in der zurzeit gültigen Fassung;
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne.

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

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

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

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

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

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

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

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

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

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

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien, lautet:

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

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

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

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

Besonderer Hinweis:

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

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und der Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Ertragswerts und Liquidationswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten (insbesondere die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze) und der Mietspiegel der Stadt Herne, die, soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

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

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

2.0 Grundstückbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Herne, einer Großstadt mit ca. 156.000 Einwohnern im nördlichen Ruhrgebiet des Regierungsbezirks Arnsberg. Mit einer Größe von ca. 51,41 km² ist Herne, nach Offenbach, die der Fläche nach zweitkleinste Großstadt Deutschlands, wobei sie aber die drittgrößte Bevölkerungsdichte aller Städte in Deutschland aufweist. Herne liegt zwischen Bochum und Recklinghausen auf dem südlichen Talhang der breiten Em-scherniederung inmitten einer Bergbau- und Industrielandschaft. Früher war Herne eine wichtige Bergbaustadt. Bekannt waren dabei die Zechen Shamrock, Constantin, Mont Cenis und Friedrich der Große. Herne ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher eine wichtige Bergbaustadt, mit vier großen Zechen im Stadtgebiet. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Herne, einhergehend mit einer hohen Arbeitslosigkeit. Zurzeit ist die Stadt Herne, dabei sich wirtschaftlich neu auszurichten zu einem dienstleistungsorientierten Wirtschaftsstandort. Die kreisfreie Stadt Herne besteht in ihrer jetzigen Ausdehnung seit dem 01.01.1975, als die damalige Stadt Wanne-Eickel in die Stadt Herne eingegliedert wurde. Herne besteht seitdem aus den vier Stadtbezirken (Stadtteilen) Wanne, Eickel, Herne-Mitte und Sodingen. Herne besitzt einen Binnenhafen am Rhein-Herne-Kanal mit Verbindung zum Rhein und über den Dortmund-Ems-Kanal zur Ems, sowie zum Mittellandkanal. Außerdem verfügt Herne über zwei Bahnhöfe, den Hauptbahnhof Wanne-Eickel mit Anschluss an den Fernverkehr, sowie den Bahnhof Herne.

Das zu bewertende Objekt liegt mittig in der Stadt Herne, im Stadtteil Herne-Mitte und ist ca. 1,0 km vom Stadtzentrum Herne entfernt. Das Bewertungsobjekt wird von der Brunnenstraße und dem Grenzweg, jeweils einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die zu bewertende Grundstücksgröße beträgt insgesamt 26.443 m² in größtenteils ebener Geländestruktur mit einer meist einseitigen Straßenfront. Die Grundstücke sind unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Die Bewertungsobjekte liegen:

ca. 1,0 km von Herne-Zentrum

ca. 7,0 km von Bochum-Zentrum

ca. 1,6 km von der A 42, Anschlussstelle Herne-Baukau

ca. 1,3 km von der A 43, Anschlussstelle Herne-Eickel

ca. 1,3 km vom Bahnhof Herne

ca. 4,2 km vom Hauptbahnhof Wanne-Eickel

entfernt in normaler Verkehrslage.

Das Gesamtgrundstück ist mit vier Gebäuden und einem Energiehaus bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus Büro- und Industrieobjekten sowie auch Wohnhäusern.

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

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

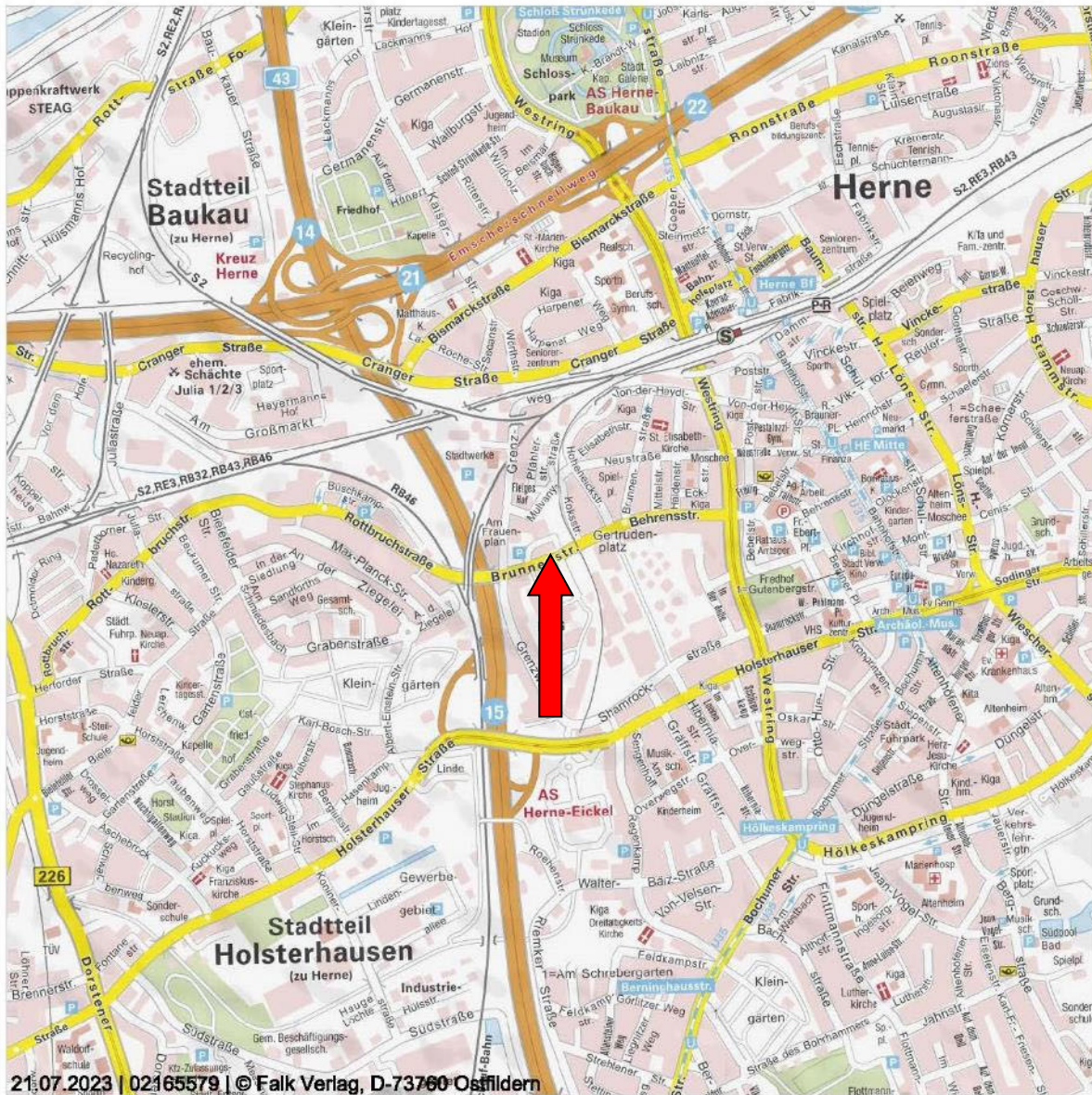
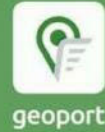
Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs sowie der Baulasten, nicht bekannt geworden. Die Abmessung der Flurstücke sowie deren Bebauung ergeben sich wie folgt:

Flurstück	mittlere Breite in m	mittlere Tiefe in m	Bebauung in %
89	20,0	61,0	0 %
90	20,0	56,0	0 %
91	22,0	53,0	0 %
253	25,0	51,0	0 %
370	44,0	75,0	11 %
371	67,0	133,0	28 %
372	30,0	180,0	0 %
147	54,0	72,0	0 %

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont

44623 Herne , Westf, Brunnenstr. 60



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



0

2.000 m

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

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:300.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02165579 vom 21.07.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

44623 Herne , Westf, Brunnenstr. 60



21.07.2023 | 02165579 | © Geobasis NRW dl-de/by-2.0

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



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

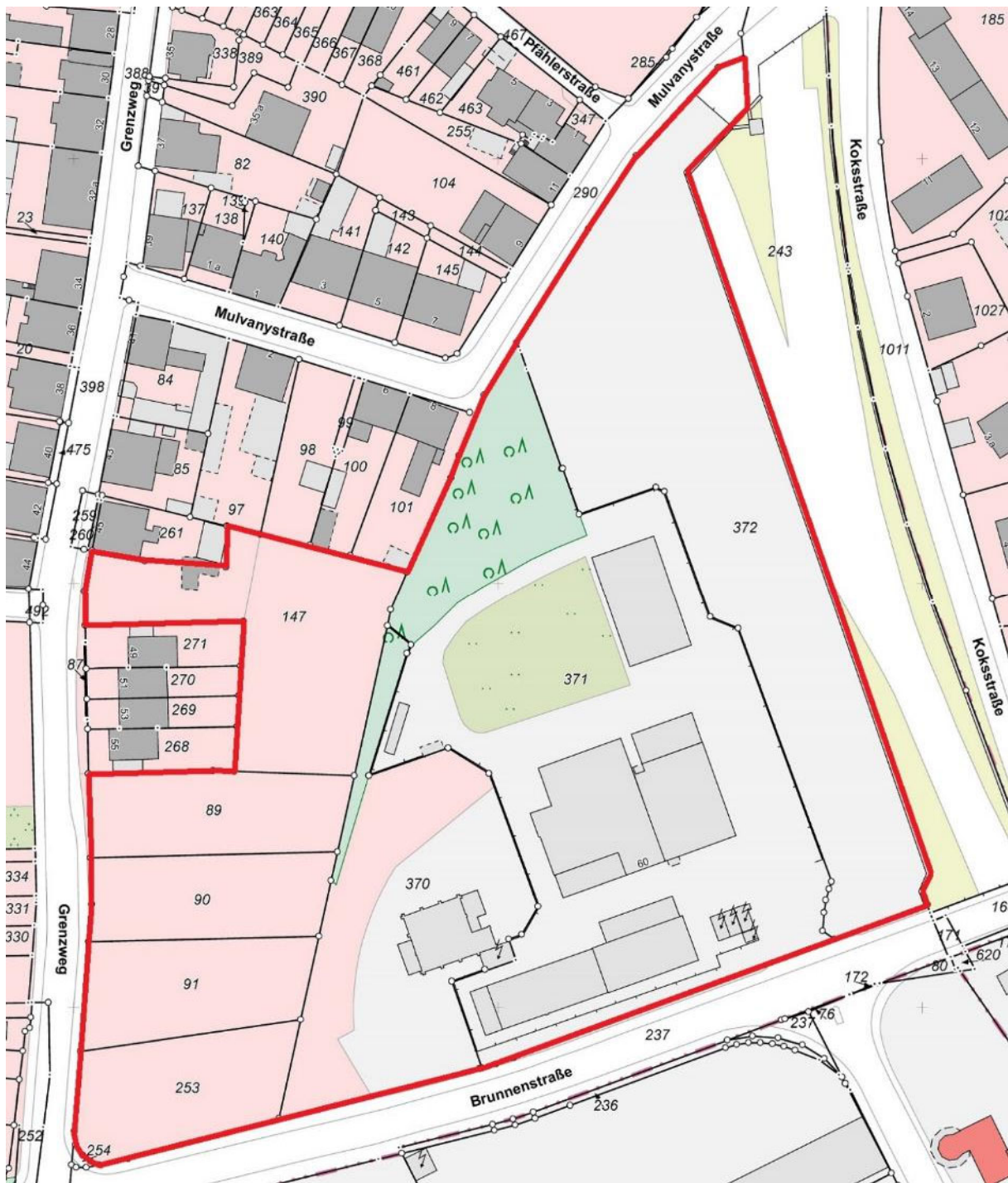
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02165579 vom 21.07.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Stadt Herne)

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

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

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

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Herne: Blatt 22630
 Gemarkung: Herne
 Flur: 2

lfd. Nr.	Flurstück:	Flurstückgröße:	Wirtschaftsart und Lage:
11	253	1.256 m ²	Gebäude- und Freifläche, Brunnenstraße
20	370	3.400 m ²	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Brunnenstraße
21	371	9.641 m ²	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Waldfläche Brunnenstraße 60
22	372	6.349 m ²	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Brunnenstraße
31	89	1.170 m ²	Gebäude- und Freifläche, Grenzweg
32	90	1.111 m ²	Gebäude- und Freifläche, Grenzweg
33	91	1.193 m ²	Gebäude- und Freifläche, Grenzweg
34	147	2.323 m ²	Gebäude- und Freifläche, Grenzweg

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 12 (Flurstück 253, 370, 89, 90, 91, 147 betreffend):

Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht, Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Herne Flur 1 Flurstücke 78, 187, 188, 228, 231, 236, 238 und 239 (Blatt 24145) und für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Herne Flur 1 Flurstücke 71, 72, 74, 207, 86, 229, 230 und 232 (Blatt 15694) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 07.12.2007 (UR-Nr. 4252/2007, Notar aus Düsseldorf) und vom 03.07.2008 (UR-Nr. 2146/2008, Notar aus Düsseldorf). Das Recht hat hinsichtlich des belasteten Grundstücks lfd. Nr. 20 Gleichrang mit Abt. II Nr. 13. Eingetragen und auf den Blättern der herrschenden Grundstücke vermerkt am 16.10.2008.

lfd. Nr. 13 (Flurstück 370 betreffend):

Grunddienstbarkeit (Nutzung des im Lageplan blau dargestellten Bauwerks) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Herne Flur 1 Flurstücke 78, 187, 188, 228, 231, 236, 238 und 239 (Blatt 24145) und für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Herne Flur 1 Flurstücke 71, 72, 74, 207, 86, 229, 230 und 232 (Blatt 15694) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 07.12.2007 (UR-Nr. 4252/2007, Notar aus Düsseldorf) und vom 03.07.2008 (UR-Nr. 2146/2008, Notar aus Düsseldorf). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 12. Eingetragen und auf den Blättern der herrschenden Grundstücke vermerkt am 16.10.2008.

lfd. Nr. 18 (Flurstück 370 betreffend):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht inklusive Einwirkungsverbot) für eine Firma aus Gelsenkirchen. Bezug: Bewilligung vom 19.12.2017 (UR-Nr. 333/2017, Notar aus Essen). Das

Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 3. Eingetragen am 19.03.2018.

lfd. Nr. 20 (Flurstück 371 betreffend):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht inklusive Einwirkungsverbot) für eine Firma aus Gelsenkirchen. Bezug: Bewilligung vom 19.12.2017 (UR-Nr. 333/2017, Notar aus Essen). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 3. Eingetragen am 19.03.2018.

lfd. Nr. 23 (alle hier zu bewertenden Flurstücke betreffend):

Eigentumsübertragungsvormerkung - bezüglich des Grundstücks lfd. Nr. 20 des Bestandsverzeichnisses für eine Teilfläche mit einer Größe von etwa ca. 1.509,3 qm und bezüglich des Grundstücks lfd. Nr. 21 für eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 3.116,9 qm – für eine Firma aus Essen. Bezug: Bewilligung vom 26.03.2022 (UVZ-Nr. 411/2022, Notar aus Dinslaken). Eingetragen am 29.03.2022.

lfd. Nr. 25 (alle hier zu bewertenden Flurstücke betreffend):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne, 10 K 19/2022). Eingetragen am 22.11.2022.

**Eintragungen in Abteilung III
des Grundbuchs:**

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

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich 52 – Kataster und Geoinformation, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke – Brunnenstraße, Gemarkung Herne, Flur 2, Flurstücke 89, 90, 91, 147, 253 und 372 -, keine Baulasteintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind. Für das Flurstück 370 ist im Baulastenverzeichnis das Baulastenblatt Nr. 156/04 und für das Flurstück 371 das Baulastenblatt Nr. 207/04 zu Lasten eingetragen.

Baulastenblatt Nr. 156/04 – Flurstück 370 betreffend:

lfd. 1) Das Flurstück 242 in der Flur 2 der Gemarkung Herne soll entsprechend der, im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichneten, Trennungslinien in die Teilstücke „A“ bis „C“ geteilt werden. Auf dem künftigen Teilstück „B“ soll ein Notstromdiesel-Container errichtet werden. In diesem Zusammenhang wird nachstehende öffentlich-rechtliche Verpflichtung als Baulast übernommen und die Eintragung in das Baulastenverzeichnis von Herne beantragt:

Verpflichtung, gem. § 6 Abs. 1 Buchstabe b der Bauordnung NRW auf dem Grundstück Gemarkung Herne, Flur 2, Flurstück 242, Teilstück „A“, die im Lageplan grün schraffiert dargestellte Fläche zugunsten des geplanten Notstromdiesel-Containers auf dem Grundstück Gemarkung Herne, Flur 2, Flurstück 242, Teilstück „B“ gem. § 7 der Bauordnung NRW freizuhalten, damit die bemaßte Abstandfläche gem. § 6 der Bauordnung NRW gesichert sind.

Diese Erklärung ist eine Baulastenerklärung im Sinne des § 83 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW Seite 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Es ist bekannt, dass diese Erklärung kraft Gesetzes gegenüber allen Rechtsnachfolgern wirksam ist und nur dann gelöscht werden kann, wenn ein öffentlich-rechtliches Interesse am Bestehen der Baulast nicht mehr vorliegt.

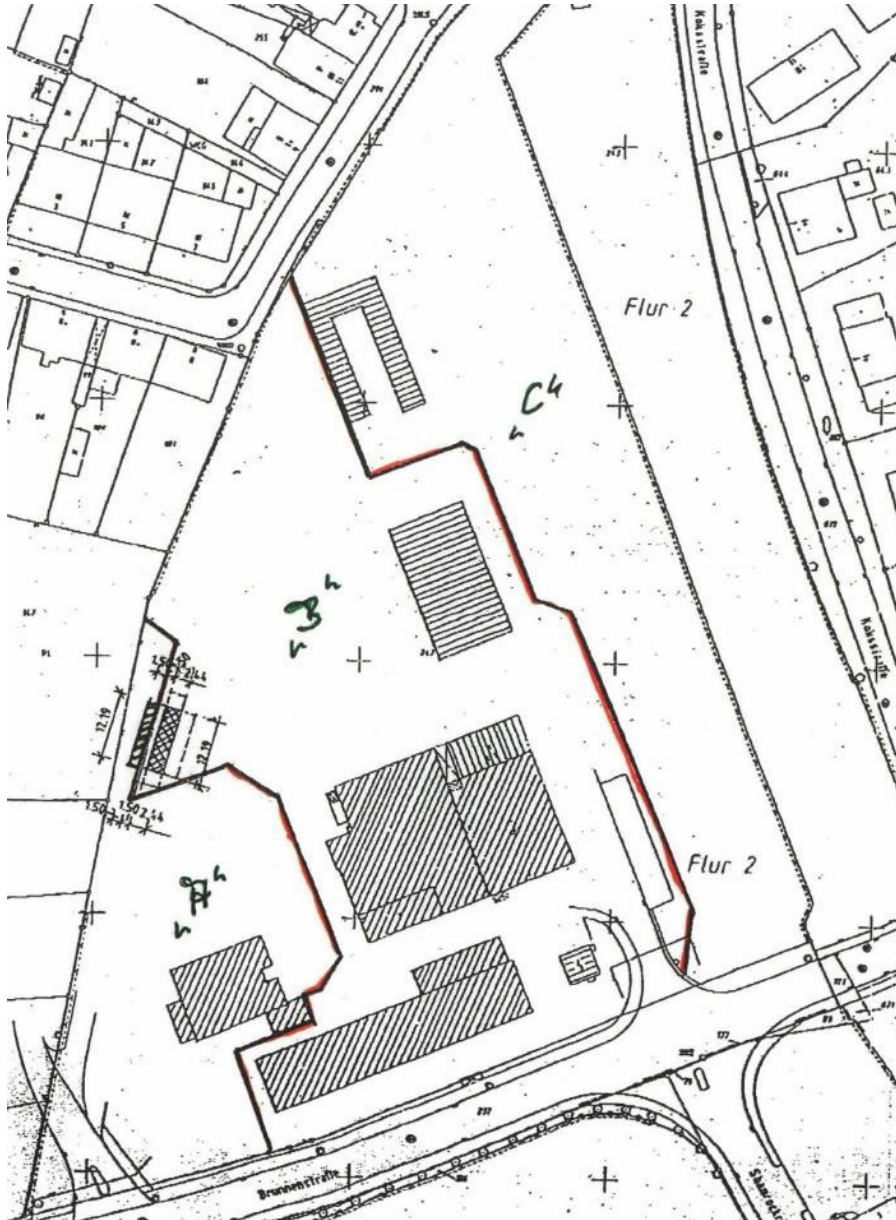
Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen.

Durch diese Verpflichtung werden zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen (Anlegung, Instandhaltung, Entschädigung, dingliche Sicherung usw.) nicht berührt bzw. ersetzt.

Herne, den 27.07.2004/Eingetragen am 14.09.2004

lfd. 2) Das Flurstück 242 wurde zerlegt und im VN 2006/72200 fortgeführt in die Flurstücke 370 bis 372. Belastet mit dieser Baulast ist das Flurstück 370.

Eingetragen am 04.05.2006



(Quelle: Stadt Herne)

Baulastenblatt Nr. 207/04 – Flurstück 371 betreffend:

lfd. 1) Die xxx ist Eigentümerin des oben genannten Grundstückes und übernimmt hiermit nachstehende öffentlich-rechtliche Verpflichtung als Baulast und beantragt die Eintragung in das Baulastenverzeichnis von Herne:

Verpflichtung, auf dem noch zu vermessenden Teilgrundstück „B“ aus dem Flurstück 242 eine Fläche von ca. 74 m², die im Lageplan grün schraffiert ist, zugunsten der Bebauung des noch zu vermessenden Teilgrundstücks „C“ aus dem

Flurstück 242 gem. § 7 der Bauordnung NRW freizuhalten, damit die Abstandfläche gem. § 6 der Bauordnung NRW gesichert ist.

Verpflichtung, auf dem noch zu vermessenden Teilgrundstück „B“ aus dem Flurstück 242 eine Fläche von ca. 14 m², die im Lageplan grün schraffiert ist, zugunsten der Bebauung des noch zu vermessenden Teilgrundstücks „A“ aus dem Flurstück 242 gem. § 7 der Bauordnung NRW freizuhalten, damit die Abstandfläche gem. § 6 der Bauordnung NRW gesichert ist.

Verpflichtung, auf dem noch zu vermessenden Teilgrundstück „B“ aus dem Flurstück 242 eine Fläche von ca. 8 m², die im Lageplan grün schraffiert ist, zugunsten der Bebauung des noch zu vermessenden Teilgrundstücks „A“ aus dem Flurstück 242 gem. § 7 der Bauordnung NRW freizuhalten, damit die Abstandfläche gem. § 6 der Bauordnung NRW gesichert ist.

Diese Erklärung ist eine Baulastenerklärung im Sinne des § 83 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW Seite 256) in der zurzeit gültigen Fassung.

Es ist bekannt, dass diese Erklärung kraft Gesetzes gegenüber allen Rechtsnachfolgern wirksam ist und nur dann gelöscht werden kann, wenn ein öffentlich-rechtliches Interesse am Bestehen der Baulast nicht mehr vorliegt.

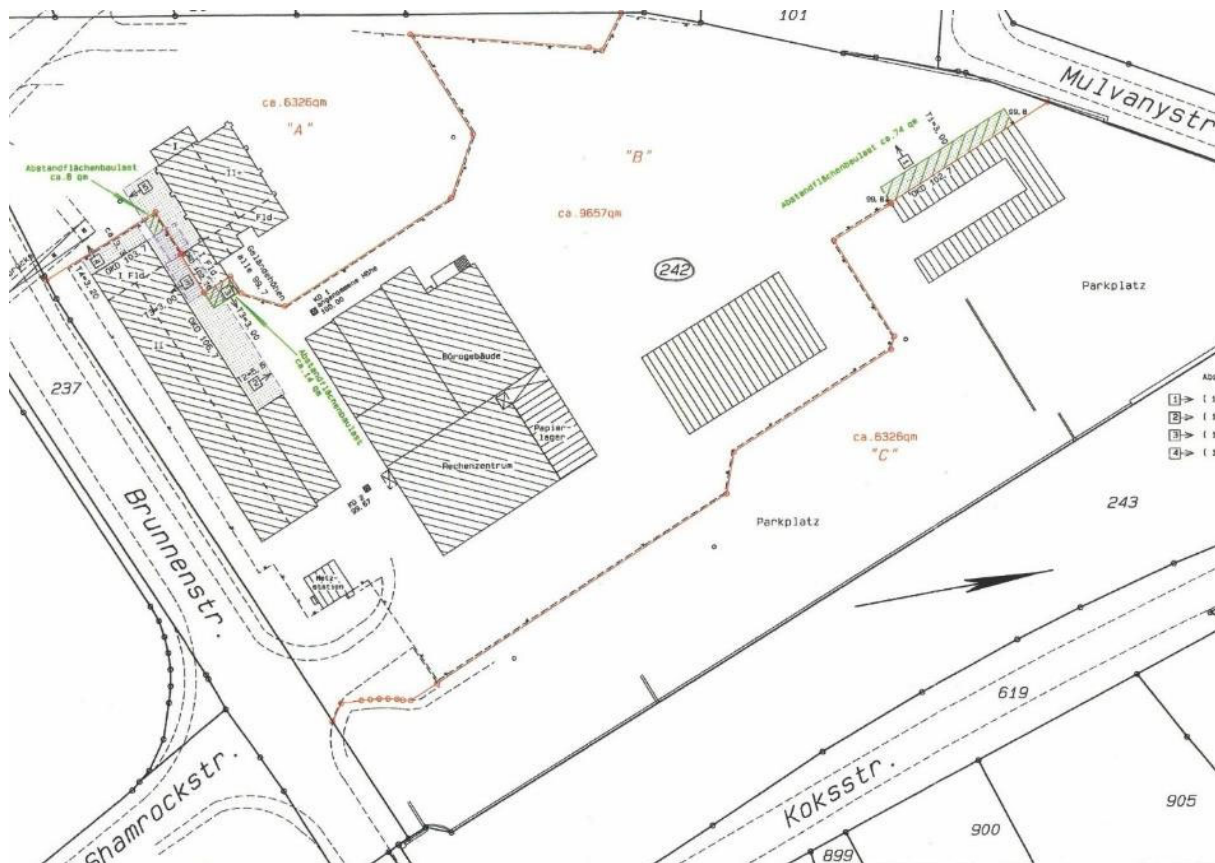
Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen.

Durch diese Verpflichtung werden zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen (Anlegung, Instandhaltung, Entschädigung, dingliche Sicherung usw.) nicht berührt bzw. ersetzt.

Herne, den 17.09.2004/Eingetragen am 04.10.2004

lfd. 2) Das Flurstück 242 wurde zerlegt und im VN 2006/72200 fortgeführt in die Flurstücke 370 bis 372. Belastet mit dieser Baulast ist nur das Flurstück 371.

Eingetragen am 04.05.2006



(Quelle: Stadt Herne)

Die Baulasten werden nachfolgend wertmäßig nicht berücksichtigt, da diese unter Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 262 – Brunnenstraße / Mulvanystraße – keinen Werteinfluss mehr darstellen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass kein öffentlich-rechtliches Interesse mehr am Bestehen der Baulast vorliegt.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Umwelt und Stadtplanung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Brunnenstraße 60, Grenzweg – Gemarkung Herne, Flur 2, Flurstücke 89, 90, 91, 253, 370, 371, 372, 147 – unter der Bezeichnung „460113.3 Zeche Shamrock I/“ Kokerei Brunnenstraße“ im Altlastenkataster/-verzeichnis der Stadt Herne geführt wird.

Es liegen mehrere Bodengutachten für die Fläche vor, darunter ein Sanierungsplan des Büros xxx mit Datum vom 14.10.2021. Es wurden Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers durchgeführt. Diese ergaben, dass der Boden großflächig mit Schadstoffen belastet ist. Die Belastungen reichen von oberflächennah bis in Tiefen von mehr als vier Meter unter Geländeoberkante. Hauptkontaminat ist

dabei die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) mit dem Leitparameter Benzo(a)pyren (B(a)P), dessen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) aller Nutzungsszenarien vielfach weit überschritten werden. Darüber hinaus wurden auch Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylolen (BTEX) festgestellt. Punktuell wurden auch erhöhte Gehalte von leicht flüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) und Blei detektiert. Weitere Schadstoffbelastungen, vor allem im Bereich der Bestandsgebäude, sind nicht auszuschließen. In der Bodenluft wurden punktuell erhöhte Konzentrationen von BTEX (max. 14,3 mg/m³) und LHKW (max. 11 mg/m³) gemessen. Naphthalin wurde nur in Spuren nachgewiesen. Das kretazische Grundwasser wies in einigen Grundwassermessstellen deutlich erhöhte Konzentrationen von PAK und BTEX auf, die jedoch im zeitlichen Verlauf starken Schwankungen unterliegen.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung - Denkmalschutz und Stadtbildpflege, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass auf den benannten Flurstücken weder Bau- noch bekannte Bodendenkmale vorhanden sind. Die Flurstücke liegen auch nicht in einem Denkmalbereich oder im Wirkungsbereich des Umgebungsschutzes eines benachbarten Denkmals.

Erschließungskosten:

Das Grundstück (Flurstücke 89, 90, 91, 253, 370, 372, 147) liegt, laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herne - Fachbereich Tiefbau und Verkehr - an den fertiggestellten Erschließungsanlagen Brunnenstraße und Grenzweg. Erschließungskosten nach dem BauGB fallen hier für beide Straßen nicht mehr an.

Beiträge nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG NW) bleiben davon unberührt. Zurzeit liegen keine Meldungen über Straßenausbaumaßnahmen am Grenzweg vor. Es ist geplant, in der Brunnenstraße im Jahre 2027 Straßenausbaumaßnahmen durchzuführen. Für diese Maßnahmen werden voraussichtlich Straßenbaubeiträge abgerechnet. Über die Höhe der Beiträge für das Grundstück kann derzeit noch keine Angabe gemacht werden.

Kanalanschlusskosten:

Nach Rückfrage bei der Stadtentwässerung Herne AöR, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Anschlussleitungen Eigentum des Grundstückseigentümers und folglich durch diesen zu bauen, zu erneuern und zu reparieren sind. Demnach sind auch die Kosten hierfür gemäß § 13 Abs. 1 der Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Herne AöR durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

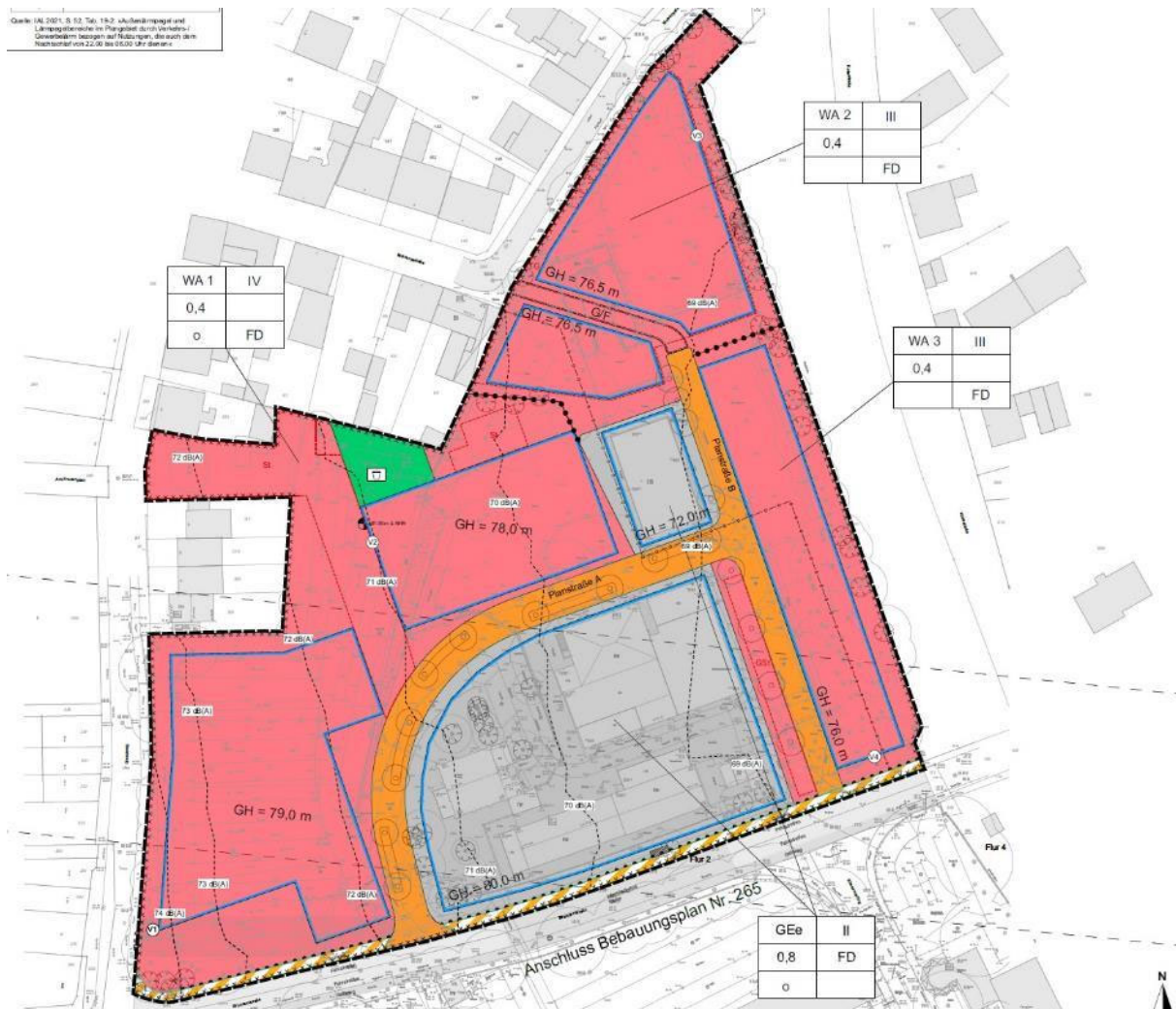
Anders verhält es sich mit dem Bau oder der Erneuerung öffentlicher Kanäle. Die Kosten hierfür werden im Gebührenvolumen berücksichtigt. Damit fallen für den Bau oder die Erneuerung öffentlicher Kanäle keine Kosten für den einzelnen Grundstückseigentümer an.

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass keine offenen und laufenden Fälle für das Grundstück (Flurstücke 89, 90, 91, 253, 370, 371, 372, 147) vorliegen. Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, liegen das zu bewertende Grundstück Brunnenstraße 60, Gemarkung Herne, Flur 2, Flurstücke 89, 90, 91, 253, 370, 371, 372, 147, im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 262 – Brunnenstraße / Mulvanystraße -. Da der Bebauungsplan noch keine Rechtskraft erlangt hat, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB gemäß § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ist daher als „Gemengelage“ zu bezeichnen.



(Quelle: Stadt Herne/ Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf Nr. 262, Stand 2021)

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegen die zu bewertenden Grundstücke (Flurstücke 89, 90, 91, 253, 370, 371, 372, 147) über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „von der Heydt II“ und „von der Heydt I“, über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Shamrock 1“, über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Barillon“, über dem auf Bleiglanz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Max“ sowie über einem inzwischen erloschenem Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „von der Heydt II“ und „von der Heydt I“ ist eine Firma in Hannover. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Shamrock 1“ ist eine Firma in Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Barillon“ und „Max“ ist eine Firma in Essen.

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

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage wird jedoch mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich der Grundstücke kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass die Grundstücke über den Bewilligungsfeldern „Wan-Thal“ liegen. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine Firma in Herne. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

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

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

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

2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 193 Abs. 3 BauGB beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses in der Stadt Herne, auf

50,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer gewerblichen Baufläche, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf eine industrielle Nutzung oder einer gewerblichen Nutzung (im Sinne eines produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbes/Handwerksbetriebs) durch Unternehmen, die dem sekundären Wirtschaftssektor zuzuordnen sind.

Das zu bewertende Grundstück wird zurzeit ausschließlich als Büro- und Gewerbeobjekt, als eine Nutzung die ausschließlich dem tertiären Sektor zuzuordnen ist, genutzt. Es soll jedoch in naher Zukunft, aufgrund des schon in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 262 – Brunnenstraße / Mulvanystraße –, überwiegend, in eine anderweitige Nutzung (allgemeine Wohngebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete) umgewandelt werden. An dieser Stelle wird nochmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan noch keine Rechtskraft besitzt. Der in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert für produzierendes oder weiterverarbeitendes Gewerbe/Handwerksbetriebe, kann somit nicht zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden.

Die Bodenwertermittlung wird daher nachfolgend zweigeteilt, für die zukünftig als allgemeines Wohngebiet (Wohnzwecken nutzbare Grundstücksteilfläche) und als eingeschränktes Gewerbegebiet (tertiär nutzbare Grundstücksteilfläche) nutzbaren Flächen, da gemäß § 11, Abs. 2 Immo WertV eine absehbar anderweitige Nutzung der Fläche bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen ist.

Das zu bewertende Grundstück kann, laut des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 262, im Bereich der allgemeinen Wohngebiete mit mehreren drei- bzw. viergeschossigen Wohngebäuden mit Staffelgeschoss (Mehrfamilienhäusern) bebaut werden. Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete sollen die vorhandenen, ein- bzw. zweigeschossigen Bestandsgebäude erhalten sowie um gewerbliche Nutzungen in Form von Büros und einem Hostel ergänzt werden.

Der nächstgelegene Bodenrichtwert, der in Bezug auf die zukünftig zu Wohnzwecken nutzbare Grundstücksteilfläche (Fläche die in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist) herangezogen werden kann, ist der angrenzende Bodenrichtwert Nr. 229. Die Beschreibung des Richtwerts beläuft sich, gemäß § 193 Abs. 3 BauGB, laut Richtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses in der Stadt Herne, auf 245,- €/m² für eine Wohnbaufläche (Misch-/Mehrgeschossig), Geschossanzahl III bis IV, bei einer GFZ von 1,3 und bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m, erschließungsbeitragsfrei. Die vorhandene Bebauung in dieser Richtwertzone ist geprägt von mehrgeschossigen Wohnhäusern.

Aufgrund der ähnlichen Nutzung wie in den Zonen mit der Bodenrichtwertnummer 229, wird der Bodenwert für diese Grundstücksteilfläche des zu bewertenden Objekts sachverständigerseits, unter Berücksichtigung von sachgerechten Anpassungsfaktoren, abgeleitet.

Die Gesamtfläche aller zu bewertenden Flurstücke beträgt 26.443 m², welche sachverständigerseits, wie in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 262 dargestellt, in unterschiedliche Nutzungszonen unterteilt wird: In der Begründung des Fachbereichs Umwelt und Stadtplanung der Stadt Herne zum Bebauungsplan Nr. 262 „Brunnenstraße / Mulvanystraße“ Stadtbezirk Herne-Mitte (Stand Oktober 2021), werden folgende zukünftige Nutzungen, folgender Flächenanteil zugewiesen.

Die allgemeinen Wohngebiete werden mit einer Größe von rund 17.058 m², die eingeschränkten Gewerbegebiete mit rund 6.829 m², die Verkehrsfläche mit rund 2.214 m² und die Grünfläche mit rund 335 m² angenommen.

Die Summe der Einzelflächen (26.436 m²) entspricht nicht der Fläche des Gesamtgrundstücks (26.443 m²). Sachverständigerseits ist nicht bekannt, wie sich diese geringe Differenz von 7 m² begründet. Nachfolgend wird diese Flächendifferenz der Grünfläche zugeordnet, welche dann mit 342 m² angenommen wird. Geringe Abweichungen in Bezug auf die zukünftige Flächenaufteilung können daher nicht ausgeschlossen werden.

Der Bodenwert der zukünftigen zu Wohnzwecken nutzbare Grundstücksteilfläche von 17.058 m² (Fläche die in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan als allgemeine Wohngebiet vorgesehen ist), wird daher nachfolgend residual ermittelt.

Im Zuge des Residualwertverfahrens, im Falle warteständigen Baulands, sind die Baulandproduktions- und Vermarktungskosten in Abzug zu bringen. Der Bodenwert des warteständigen Baulandwertes errechnet sich lt. einschlägiger Fachliteratur¹ dabei anhand folgender Formel:

¹ vgl. Kleiber-digital

$$BW_{\text{warteständig}} = \frac{[(BW_{\text{(ebf)}} - EAB \times 0,9 - \text{InfraK}) \times \text{Nettobaulandfläche} \times AF_n] \times \text{Nettokostenfaktor}}{\text{Bruttobaulandfläche}}$$

$BW_{\text{warteständig}}$	Bodenwert/m ² des warteständigen Baulands (Bruttoflächenwert)
$BW_{\text{(ebf)}}$	Bodenwert/m ² des erschließungsbeitragsfreien baureifen Landes (Nettoflächenwert baureifes Land)
EAB	Erschließungsausbaubeitragsanteil
InfraK	Infrastrukturkosten
AF_n	Abzinsungsfaktor = $(1 + p/100)^n$
p	Abzinsungszinssatz
n	Wartezeit
Nettokostenfaktor	(1 - Nebenkosten (%))
Nebenkosten	Grundstückstransaktionskosten, Unternehmergewinn und ggf. Wagnisabschlag als Vomhundertsatz des kostenverminderten Nettobaulandflächenwerts
0,9	Faktor zur Berücksichtigung eines 10%igen Gemeindeanteils

Unter Zuhilfenahme der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 262-Brunnenstraße / Mulvanystraße - Stadtbezirk Herne-Mitte einschließlich der Flächenbilanz, ergibt sich somit:

- Für die innere öffentliche Erschließung der zukünftigen zu Wohnzecken nutzbare Grundstücksteilfläche wird ein notwendiger Flächenabzug von ca. 10 % (entspricht in etwa dem Flächenbilanzverhältnis - übertragen auf die Brutto-Fläche des zu bewertenden Areals von 17.058 m²) in Abzug gebracht und ergibt so eine Netto-Fläche von rd. 15.350 m².
- Die voraussichtlich anfallenden Erschließungs- und Entwässerungskosten können in Ermangelung konkreter Ausschreibungsergebnisse nicht exakt beziffert werden. Auf Nachfrage bei den direkt benachbarten Gutachterausschüssen wurde dem Unterzeichner Folgendes mitgeteilt:

In der Stadt Gelsenkirchen (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen) sind aktuell anteilige Erschließungskosten, für rein wirtschaftlich genutzte Grundstücke, in Höhe von 50,00 €/m².

In der Stadt Castrop (Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen) sind aktuell anteilige Erschließungskosten, für rein wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke, in Höhe von 100,00 €/m².

In der Stadt Recklinghausen (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen) sind aktuell anteilige Erschließungskosten, für rein wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke, in Höhe von 100,00 €/m².

Aus sachverständiger Sicht kann hier, bei einer zukünftigen Wohnnutzung, von einem fiktiven, gewichteten Erschließungskostenanteil einschließlich anfallender Vermessungskosten in Höhe von 85,00 €/m² ausgegangen werden. Im Übrigen bleibt ein Kostenersatz für zu erstellende Hausanschlüsse (Herstellung des Einsteigeschachts der Inspektionsöffnung und der Hausanschlussleitung von der Grundstücksgrenze bis zum Kontrollschacht auf dem privaten Grundstück) ohne Ansatz, da es sich hierbei um Baukosten handelt.

- Die Planungs-, Vermarktungs- und sonstigen Nebenkosten werden in Summe mit 10 % geschätzt und entsprechend angesetzt.
- Die Wartezeit und das damit verbundene Realisierungsrisiko bis zum Abschluss der Baulandentwicklung kann nach Einschätzung des Unterzeichners aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstadiums mit 6 Jahren angenommen werden und orientiert sich demzufolge innerhalb eines üblichen Gesamtzeitraums von bis zu 7 Jahren für entsprechende Bebauungsplanverfahren. Der maßgebliche Diskontierungszinssatz orientiert sich dabei an der zukünftigen Wohnnutzung und wird in Anlehnung an typische Eckwerte gemäß Grundstücksmarktbericht 2023, der Flächengröße, inklusive eines Risikozuschlags mit 4,5 % in Ansatz gebracht. Kosten für etwaige archäologische Untersuchungen und Kampfmittelüberprüfungen werden dabei nicht mehr separat in Abzug gebracht, da dieser Gesichtspunkt durch den Ansatz einer entsprechenden Wartezeit im Rahmen der Baulandentwicklung als bereits hinreichend berücksichtigt erachtet werden kann. Es ergibt sich somit ein Abzinsungsfaktor von 0,7679.
- Der Faktor von 0,9 zur Berücksichtigung eines 10%igen Gemeindeanteils wird nachfolgend mit 1,0 berücksichtigt, da in der Flächenbilanz zum Entwurf des Bebauungsplanes, eine solche Fläche bereits berücksichtigt wurde.

Übertragen auf den zu bewertenden Fall errechnet sich anhand der maßgeblichen Parameter

BW (ebf)	245 €/m ²
EAB	80 €/m ²
InfraK	0 €
AF _n	0,7679
p	4,5 %
n	1 Jahr
Nettokostenfaktor	1 - 10 % = 0,90
Nebenkosten	Planung, Vermarktung, sonstige Nebenkosten
1,0	Faktor zur Berücksichtigung eines 10%igen Gemeindeanteils

Der Bodenwert des warteständigen Baulandes ergibt sich somit gemäß vorbezeichneter Formel zu:

$$\{[(245 \text{ €/m}^2 - 80 \text{ €/m}^2 \times 1,0) \times 15.350 \text{ m}^2 \times 0,7679] \times 0,90\} : 17.058 \text{ m}^2 = 102,62 \text{ €/m}^2$$

rund 103,00 €/m²

Die Verkehrsfläche wird nachfolgend mit 10 % des Bodenwert des warteständigen Baulandes (je m²) bewertet.

Die Grünfläche/ Gemeinbedarfsfläche wird nachfolgend mit 5 % des Bodenwert des warteständigen Baulandes (je m²) bewertet.

Der Wert der gewerblich nutzbaren Grundstücksteilfläche wird nachfolgend wie folgt ermittelt:

Der Bodenrichtwert gemäß § 193, Abs. 3 BauGB beläuft sich laut Richtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses in der Stadt Herne auf

50,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer gewerblichen Baufläche, erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf eine industrielle Nutzung oder eine gewerbliche Nutzung (im Sinne eines produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbes/Handwerksbetriebs) durch Unternehmungen, die dem sekundären Wirtschaftssektor zuzuordnen sind. Dies wird auch durch die Definition im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne aus dem Jahr 2023 auf Seite 25 unter Punkt 4.7.3 deutlich. Demnach werden baureife Grundstücke für Gewerbenutzung (Preisspanne von 50,00 bis 55,00 €/m²) als klassisches Gewerbe mit Hallen und Produktionsstätten definiert. Die derzeitige gewerbliche Nutzung wird in naher Zukunft, aufgrund des schon in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 262 – Brunnenstraße / Mulvanystraße –, als eingeschränktes Gewerbegebiet (Fläche für nicht störendes Gewerbe) dargestellt. Eine Nutzung, die also ausschließlich dem tertiären Sektor zuzuordnen ist. Der in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert (für eine gewerbliche Baufläche) kann somit nicht zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden. Für Grundstücke mit einer tertiären Nutzung (Büro, Verwaltung, Dienstleistung, etc...) wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bisher keine Bodenrichtwerte abgeleitet. Dem Unterzeichner ist aber ein Kaufpreis aus der näheren Umgebung des zu bewertenden Grundstücks (Stadtteil Baukau) bekannt. Dieser belief sich im Jahr 2018 bei einer tertiären Nutzung auf 231,00 €/m².

Der nächstgelegene Bodenrichtwert, der in Bezug auf die vorhandene Bebauung, Art der Nutzung, herangezogen werden könnte, ist der Bodenrichtwert 1131. Diese Bodenrichtwertzone liegt etwa 700 m östlich von dem zu bewertenden Objekt. Die Beschreibung des Richtwerts beläuft sich gemäß § 193 Abs. 3 BauGB, laut Richtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses in der Stadt Herne, auf 550,00 €/m², für eine gemischt genutzte Baufläche (Mischgebiet), Geschossanzahl III bis VII, bei einer GFZ von 2,2, bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m, erschließungsbeitragsfrei.

Die vorhandene Bebauung in dieser Richtwertzone ist geprägt von mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. Die geschäftliche Nutzung bezieht sich auf eine Büro- und Handelsnutzung, die geprägt ist durch die Nähe zur Herner Innenstadt.

Allgemein betragen im Stadtgebiet von Herne die Bodenrichtwerte bei einer Mischnutzung (Wohnungen und Gewerbeanteil bis 20 %) im Mittel in mäßigen Lagen 210,00 €/m², mittleren Lagen 250,00 €/m² und guten Lagen 300,00 €/m².

Unter Berücksichtigung der Lage des zu bewertenden Grundstücks (Entfernung von der Innenstadt Herne), der derzeitigen und zukünftigen Nutzung, der Lage in der Nähe eines chemischen Produktionsbetriebs sowie die großräumige wie auch kleinräumige verkehrliche Erschließung des zu bewertenden Objekts mittels Pkw und durch den ÖPNV, der Größe und der konjunkturellen Entwicklung seit dem Vergleichskaufpreis im Jahr 2018, kann ein Bodenwert für das zu bewertende Grundstück von 220,00 €/m² erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragspflichtig und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG angenommen werden.

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert Nr. 1131 stelle ich den Bodenwert wie folgt fest:

Bodenrichtwert Nr. 1131 zum 01.01.2023:	550,00 €/m ²
Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert aufgrund der unterschiedlichen baulichen Ausnutzung (abweichende GFZ), Grundstücksgröße und Grundstückstiefe, in Höhe von 30 %	- 165,00 €/m ²
Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert aufgrund der unmittelbaren Lage neben einem chemischen Produktionsbetrieb sowie der fehlenden direkten verkehrlichen Anbindung und der mäßigen Anbindung an den ÖPNV in Höhe von 15 %	- 82,50 €/m ²
Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert aufgrund der vorhandenen Altlasten in Höhe von 15 %	- 82,50 €/m ²
	220,00 €/m ²

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Es ergibt sich somit folgender Bodenwert der zukünftig anderweitig zu nutzenden Grundstücksteilflächen:

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

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
allgemeine Wohngebiete erschließungsbeitrags- pflichtig:	17.058 m ²	103,00 €/m ²	=	1.756.974,00 €
Verkehrsfläche:	2.214 m ²	103,00 €/m ² x 10 %	=	22.804,20 €
Grünfläche/ Gemeinbedarfsfläche:	342 m ²	103,00 €/m ² x 5 %	=	<u>1.761,30 €</u>
			=	1.781.539,50 €
Gesamtbodenwert der Teilfläche:				<u>1.781.540,00 €</u>

Es ergibt sich somit folgender Bodenwert der gewerbliche nutzbare Grundstücksteilfläche:

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

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
eingeschränkte Gewerbegebiete:	6.829 m ²	220,00 €/m ²	=	<u>1.502.380,00 €</u>
Gesamtbodenwert der Teilfläche:				<u>1.502.380,00 €</u>

Die Häuser 14, 15, 16 und 17 liegen innerhalb der gewerblichen Fläche (des schon in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 262 – Brunnenstraße / Mulvanystraße – ,welcher die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet/ Fläche für nicht störendes Gewerbe darstellt) mit einer Größe von 6.829 m².

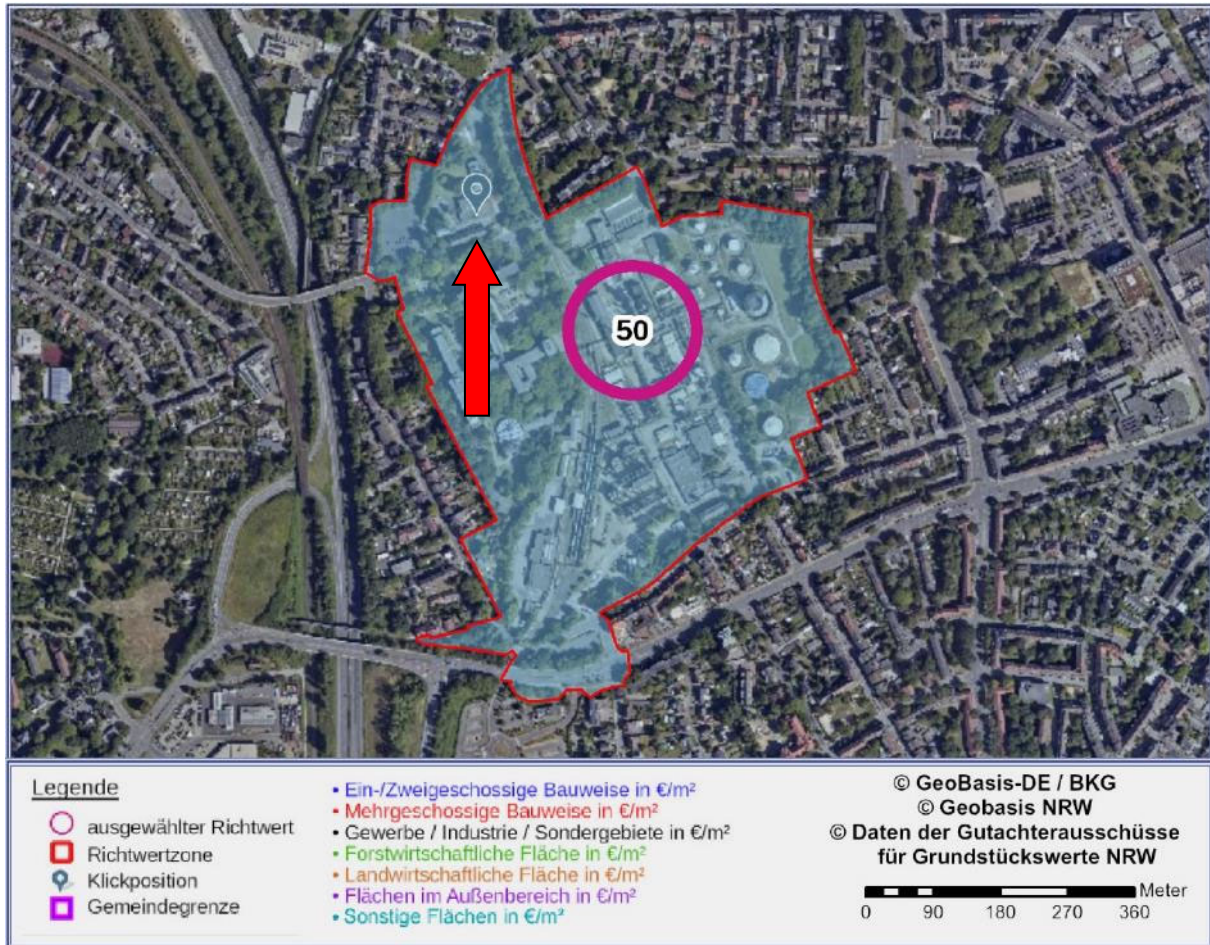
Dem Haus 15 ist hieraus eine anteilige Fläche von 3.500 m² zuzuordnen mit einem Wert von 770.000,00 €.

Die restliche Fläche von 3.329 m², mit einem Wert von 732.380,00 €, ist den Häusern 14, 16 und 17 zuzuordnen.

Gesamtbodenwert:

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
allgemeine Wohngebiete				
erschließungsbeitrags-				
pflchtig:	17.058 m ²	103,00 €/m ²	=	1.756.974,00 €
eingeschränkte				
Gewerbegebiete:	6.829 m ²	220,00 €/m ²	=	1.502.380,00 €
Verkehrsfläche:	2.214 m ²	103,00 €/m ² x 10 %	=	22.804,20 €
Grünfläche/				
Gemeinbedarfsfläche:	342 m ²	103,00 €/m ² x 5 %	=	<u>1.761,30 €</u>
			=	3.283.919,50 €
Gesamtbodenwert der zu bewertenden Flurstücke:				<u>3.283.920,00 €</u>

2.7 Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte:



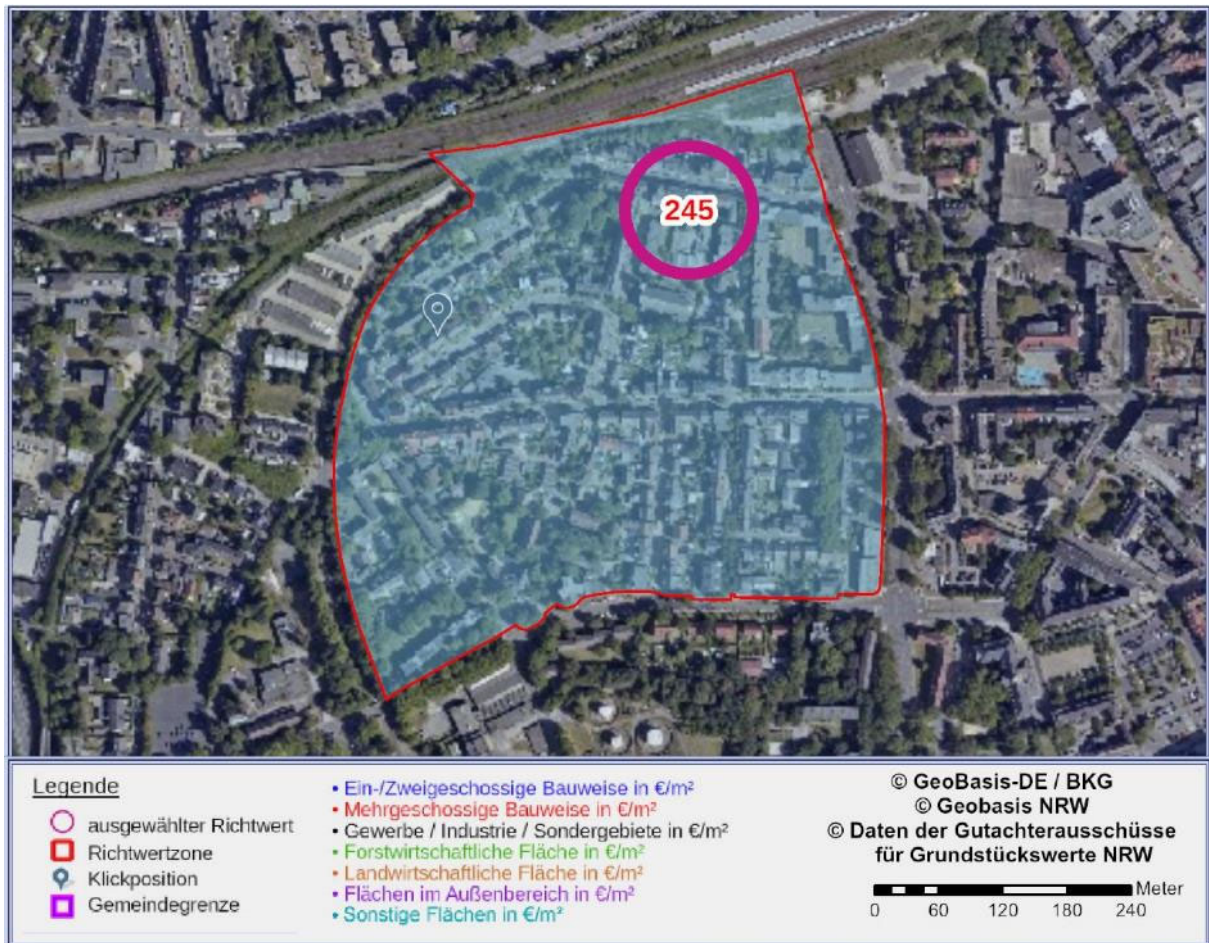
Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität: 01.01.2023

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.



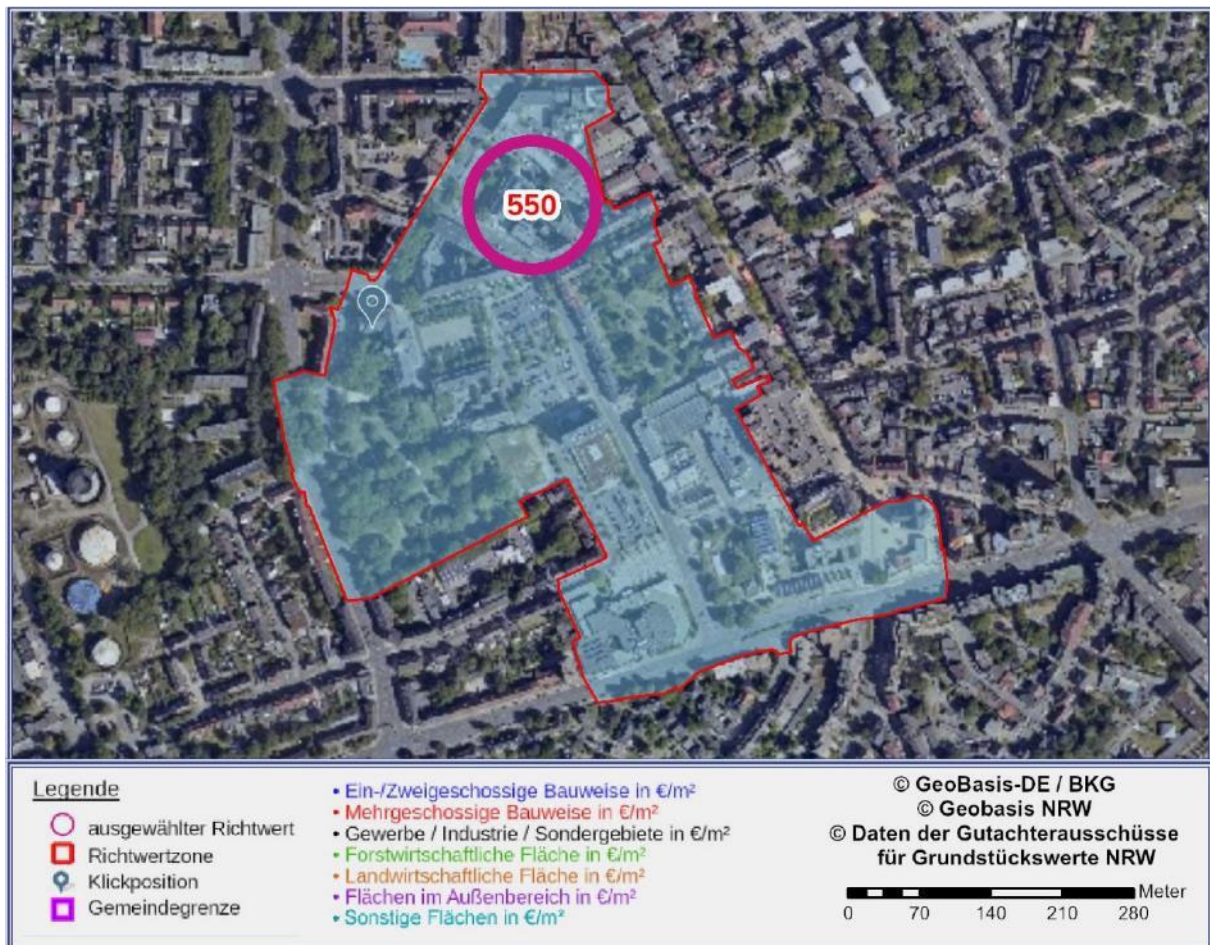
Quelle: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität: 01.01.2023

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.



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

Aktualität: 01.01.2023

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen, die Angaben des Verwalters und der Mieter bei den Ortsterminen sowie die Bauakte.

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

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

3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück mit vier Gebäuden (Haus 14, Haus 15, Haus 16 und Haus 17) und ein Energiehaus (Haus 27).

Haus 14

Das Gebäude wurde in massiver Mauerwerksbauweise errichtet, das Baujahr ist unbekannt. Es ist größtenteils zweigeschossig, nicht unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Ziegeln eingedeckt ist. Die Außenwandflächen sind verputzt und gestrichen bzw. unbehandelt. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche sich vermutlich im Anbau im Erdgeschoss befindet. Dieser war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich. Die Warmwasserbereitung ist unbekannt. Die Innentüren sind größtenteils aus Holz mit Stahlzargen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Weiterhin sind zwei eingeschossige, in massiver Bauweise errichtete Anbauten mit Flachdach vorhanden, welche mit Bitumenbahnen eingedeckt sind. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	zwei- bzw. eingeschossiges Gebäude in massiver Mauerwerksbauweise
Unterkellerung:	das Gebäude ist nicht unterkellert
Baujahr:	unbekannt
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk, verputzt und gestrichen bzw. unbehandelt
Geschossdecken:	Stahlbeton-Kappendecke über EG

Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung ist an den Außenwänden nicht vorhanden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk; tlw. Leichtbauweise
Treppen:	Stahlbeton mit Fliesen bzw. ohne Belag
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Satteldach mit Ziegeleindeckung bzw. Flachdach mit Bitumenbahneindeckung
Dachentwässerung:	Rinnen mit Fallrohr; Fallrohr
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 2002); Dachluken
Innentüren:	überwiegend Holztüren mit Stahlzargen, tlw. Glaseinsatz; Safetür; Sicherheitstür
Oberböden:	Estrich mit Fliesen, Doppelboden, Rest ohne Bodenbelag
Deckenverkleidungen:	verputzt u. gestrichen, abgehängte Decke
Wandverkleidungen:	verputzt, tlw. tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest, Fliesenspiegel im Bereich der Teeküchen; Rest unbehandelt

Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; das Schalterprogramm besteht aus einem normalen Standardprogramm
Sanitär-Installationen:	WC-Anlage im EG mit Möglichkeit für vier WCs und einem Waschbecken; getrennte Damen- u. Herren-WC-Anlage im OG jeweils mit WC und Waschbecken
Heizung:	Fernwärmeheizung, vermutlich im Anbau im EG
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitungen sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Vordach

Haus 15

Das Gebäude wurde in massiver Mauerwerksbauweise errichtet und nachträglich mehrmals erweitert, die Baujahre sind unbekannt. Es ist ein- bzw. zweigeschossig, teilweise unterkellert und mit einem Flachdach versehen, welches mit Bitumenbahnen eingedeckt ist. Die Außenwandflächen sind mit einem Klinker versehen bzw. verputzt und gestrichen. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche sich im Kellergeschoss befindet. Die Warmwasserbereitung erfolgt über 5-L-Boiler bzw. Untertischgeräte. Die Innentüren sind größtenteils aus Holz mit Stahlzargen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt und in Teilbereichen mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als

Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	zwei- bzw. eingeschossiges Gebäude in massiver Mauerwerksbauweise
Unterkellerung:	das Gebäude ist teilweise unterkellert
Baujahr:	Ursprungsgebäude vor 1969, nachträglich immer wieder erweitert und umgebaut, letzte dokumentierte bauliche Tätigkeit laut Bauakte im Jahr 2002
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk mit Klinker bzw. verputzt und gestrichen
Geschossdecken:	Stahlbeton
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung ist an den Außenwänden nicht vorhanden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk; tlw. Leichtbauweise
Treppen:	Stahlbeton ohne Belag (ins KG) bzw. mit Linoleum (ins OG)

Dachkonstruktion/

Dacheindeckung: Flachdach mit Bitumenbahneindeckung

Dachentwässerung: Fallrohre

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung; teilweise mit Kunststoffrollläden; Lichtkuppel

Tor: Sektionaltor

Innentüren: Holztüren bzw. Stahltüren mit Stahlzargen, tlw. Glaseinsatz

Oberböden: Estrich mit Fliesen, Linoleum, Kunststeinplatten, Teppichboden, Doppelboden

Deckenverkleidungen: verputzt u. gestrichen, Kassettendecke, abgehängte Decke

Wandverkleidungen: verputzt, tlw. tapeziert, gestrichen, in den Sanitärbereichen gefliest

Elektro-Installation: eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; das Schalterprogramm besteht aus einem normalen Standardprogramm

Sanitär-Installationen: getrennte Damen- u. Herren-WC-Anlage im EG jeweils mit zwei WCs und Waschbecken; weitere WC-Anlage im EG mit vier WCs und drei Waschbecken; WC-Anlage im OG mit zwei WCs und Waschbecken

Heizung: Fernwärmeübergabestation im KG

Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer, Untertischgeräte bzw. 5-L-Boiler
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitungen sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Klimageräte, Alarmanlage, Lüftungsanlage, Kabelkanäle, SAT-Schüssel, Vordach, Kelleraußentreppe

Haus 16

Das Gebäude wurde in massiver Mauerwerksbauweise errichtet, das Baujahr ist unbekannt. Es ist zweigeschossig, nicht unterkellert und mit einem Flachdach versehen, welches vermutlich mit Bitumenbahnen eingedeckt ist. Die Außenwandflächen sind verputzt und gestrichen. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über die Fernwärmeübergabestation vom Haus 15. Die Innentüren sind aus Stahl mit Stahlzargen bzw. aus Holz mit Holzzargen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	zweigeschossiges Gebäude in massiver Mauerwerksbauweise
Unterkellerung:	das Gebäude ist nicht unterkellert
Baujahr:	unbekannt
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung

Außenwände:	Mauerwerk, verputzt und gestrichen
Geschossdecken:	Stahlbeton
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung ist an den Außenwänden nicht vorhanden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk
Treppen:	Stahlbeton mit Kunststeinplatten
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Flachdach, vermutlich mit Bitumenbahneindeckung
Dachentwässerung:	Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	Stahltüren mit Stahlzargen bzw. Holztüren mit Holzzargen, tlw. Glaseinsatz
Oberböden:	Estrich mit Kunststeinplatten, Teppichboden, Doppelboden
Deckenverkleidungen:	verputzt, im OG tapeziert, gestrichen
Wandverkleidungen:	verputzt, tlw. tapeziert, gestrichen

Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; das Schalterprogramm besteht aus einem normalen Standardprogramm
Sanitär-Installationen:	nicht vorhanden
Heizung:	über die Fernwärmeübergabestation vom Haus 15
Warmwasserbereitung:	nicht vorhanden
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitungen sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Klimageräte, Lüftungsanlage, Kabelkanäle

Haus 17

Das Gebäude wurde in massiver Mauerwerksbauweise errichtet, das Baujahr ist unbekannt. Es ist größtenteils zweigeschossig, nicht unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Ziegeln eingedeckt ist. Die Außenwandflächen sind unbehandelt. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, welche sich im Erdgeschoss eines Anbaus befindet. Die Warmwasserbereitung ist unbekannt. Die Innentüren sind größtenteils aus Holz mit Holz- bzw. Stahlzargen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Weiterhin sind zwei eingeschossige, massiv errichtete Anbauten mit Flachdach vorhanden, welche mit Bitumenbahnen eingedeckt sind sowie ein eingeschossiger, massiv errichteter Anbau mit Satteldach, welcher mit Ziegeln eingedeckt ist. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind dem Alter entsprechend. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	zwei- bzw. eingeschossiges Gebäude in massiver Mauerwerksbauweise
Unterkellerung:	das Gebäude ist nicht unterkellert
Baujahr:	unbekannt
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk, unbehandelt
Geschossdecken:	Stahlbeton
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; eine Wärmedämmung ist an den Außenwänden nicht vorhanden; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk
Treppen:	Stahlbeton gestrichen mit Stufenmatten
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Satteldach mit Ziegeleindeckung bzw. Flachdach mit Bitumenbahneindeckung
Dachentwässerung:	Rinnen mit Fallrohr
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1998); tlw. Glasbausteine

Innentüren:	Holztüren mit Holz- bzw. Stahlzargen, tlw. Stahltüren
Oberböden:	Estrich mit Fliesen, Linoleum, Teppichböden
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert und gestrichen, abgehängte Decke
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, tlw. Fliesen- spiegel im Bereich der Teeküchen
Elektro-Installation:	eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ist vorhanden; das Schalterprogramm besteht aus einem normalen Standardprogramm
Sanitär-Installationen:	Damen-WC im EG mit WC und Waschbecken; Herren-WC-Anlage im EG mit drei WCs, zwei Urinale und Waschbecken
Heizung:	Fernwärmeübergabestation im Anbau
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Fernwärme-, Strom- u. Telefonleitungen sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Kabelkanäle, Gegensprechanlage, Einbauschränk, Klimagerät, Vordach

Haus 27 (Energiehaus)

In den einzelnen Gebäudeteilen, welche in massiver Bauweise errichtet wurden, befindet sich die Energieversorgung. Es ist eingeschossig, nicht unterkellert und mit einem Flachdach versehen. Die Außenwandflächen sind gestrichen. Der Zugang wurde nicht ermöglicht. Die Zugangstüren sind aus Stahl. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind nicht bekannt, da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Fahrwege und Parkplätze sind asphaltiert bzw. gepflastert, die Gehwege plattiert bzw. gepflastert. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt an zwei Stellen von der Brunnenstraße aus über eine Toranlage bzw. eine Schrankenanlage. Zusätzlich führt vom Gebäude 3 auf dem Flurstück 187 der anderen Straßenseite eine Fußgängerbrücke (Löwengang) über die Brunnenstraße hinweg bis zum Parkplatz P8, auf dem sich 250 Stellplätze befinden, zuzüglich 75 Stellplätze auf dem Parkplatz P9. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist mit Rasen gesät bzw. Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Einfriedung erfolgt mittels eines Stabmattenzauns bzw. Maschendrahtzauns.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück mit vier Gebäuden (Haus 14, Haus 15, Haus 16 und Haus 17) und ein Energiehaus (Haus 27) sowie 250 Stellplätze (P8) zuzüglich 75 Stellplätze (P9). Die Räumlichkeiten sind teilweise vermietet (Haus 15), stehen sonst aber größtenteils leer.

Das Haus 14 ist ein zweigeschossiges Gebäude, ohne Kellergeschoss. Es war zum Zeitpunkt des Ortstermins leerstehend und in Teilbereichen in den Rohbau zurückgebaut. Im Erdgeschoss befinden sich sechs unterschiedlich große Räume, drei Flure, WC, zwei Technikräume und zwei Treppenträume. Der Flur 3, Raum 5 und Technikraum werden über schwere Safe- bzw. Sicherheitstüren erschlossen. Im Flur 2, Flur 3 und Raum 5 befindet sich ein Doppelboden. Über zwei Treppen gelangt man in das Obergeschoss, welches sieben unterschiedlich große Räume vorweist, zuzüglich Flur, Teeküche und zwei WCs. Die Räume sind alle belichtet und größtenteils rechteckig geschnitten. Die Raumgrößen entsprechen heutigen Anforderungen. Das Verhältnis von Verkehrsfläche zur Nutzfläche kann als günstig bezeichnet werden. Die Räume des Anbaus im Erdgeschoss, welche von außen erschlossen werden, konnten nicht von innen besichtigt werden. Hier sollen sich, laut Plänen, die Heizung sowie ein Lager und ein weiterer Raum befinden.

Das Haus 15 ist ein zwei- bzw. eingeschossiges Gebäude mit einer Teilunterkellerung. Es war zum Zeitpunkt des Ortstermins vermietet. Im Kellergeschoss befinden sich die

Räume der technischen Gebäudeausrüstung (TGA = Heizung, Elektro, Sanitär, Wasser und teilweise Kommunikation). Im Erdgeschoss befinden sich mehrere unterschiedlich große Lager- und ehemalige Serverräume, mehrere Technikräume, fünf Flure, drei WC-Anlagen und ein WC. In einigen Räumen (Serverräume) befindet sich ein Doppelboden. Über eine Treppe im Flur gelangt man in das Obergeschoss, welches sechs unterschiedlich große Räume vorweist, zuzüglich Flur, Teeküche und WC. Die Räume sind alle belichtet und größtenteils rechteckig geschnitten. Die Raumgrößen entsprechen heutigen Anforderungen. Das Verhältnis von Verkehrsfläche zur Nutzfläche kann als günstig bezeichnet werden.

Das Haus 16 ist ein zweigeschossiges Gebäude, ohne Kellergeschoss. Es war zum Zeitpunkt des Ortstermins leerstehend. Im Erdgeschoss befinden sich vier unterschiedlich große Technikräume mit Doppelboden (Rechnerraum, Stromversorgung, DFÜ-Raum, Lösch- und Klimaraum) und zwei Flure mit einem Treppenraum. Über den Treppenraum, welcher lediglich von außen erschlossen wird, gelangt man in das Obergeschoss, in dem sich ein Flur und fünf Lagerräume befinden. Vier Lager und der Flur im Obergeschoss sind belichtet, die restlichen Räume sind unbelichtet. Die Raumgrößen entsprechen heutigen Anforderungen. Das Verhältnis von Verkehrsfläche zur Nutzfläche kann als günstig bezeichnet werden.

Das Haus 17 ist ein zweigeschossiges Gebäude, ohne Kellergeschoss. Es war zum Zeitpunkt des Ortstermins leerstehend. Im Erdgeschoss befinden sich Windfang, Garderobe, Flur, Damen-WC, Herren-WC und sieben Räume. Über die Treppe im Flur gelangt man in das Obergeschoss, welches sechs unterschiedlich große Räume vorweist, zuzüglich Flur und Teeküche. Die Räume sind alle belichtet und größtenteils rechteckig geschnitten. Die Raumgrößen entsprechen heutigen Anforderungen. Das Verhältnis von Verkehrsfläche zur Nutzfläche kann als günstig bezeichnet werden. Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich ein Elektro-Betriebsraum, Lagerraum und Heizraum, welche jeweils von außen erschlossen werden. Der Heizraum konnte nicht von innen besichtigt werden.

An den Gebäuden ist ein erkennbarer Instandhaltungsrückstau sichtbar, der auf eine ungenügende Unterhaltung zurückzuführen ist. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen und der Fotoanlage zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand/Schäden:

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

An dem zu bewertenden Objekt (Haus 15) konnte folgender Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

- Im Gebäude sind an verschiedenen Wandbereichen Feuchtigkeitsschäden und ein Schimmelpilzbefall erkennbar.
- Die Dacheindeckung ist auf Dichtheit zu prüfen und ggfls. zu erneuern.
- Die Gaslöschanlage hinter dem ehemaligen Serverraum ist zu demontieren und zu entsorgen.
- Die zurückgelassenen Serverschränke sind abzubauen und die Serverräume in eine vermietbare Nutzung zu überführen.
- Die WC-Anlage im Werkstattbereich ist instand zu setzen.
- Die von der Vor- und Vorvoreigentümerin zurückgelassenen Inventargegenstände sind zu entsorgen.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **45.000,- € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

3.4 Restnutzungsdauer:

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

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

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein gewerblich genutztes Gebäude (Haus 15), das derzeit als Büro- und Laborgebäude genutzt wird, zu bewerten. Das Haus wurde ursprünglich vor 1969 errichtet und nachfolgend umgebaut und erweitert. Laut Bauakte wurde letztmalig Jahr 2002 ein zweiter Eingang und ein Vordach errichtet sowie im inneren umgebaut. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **25 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, zugrunde gelegt.

3.5 Flächenermittlung:

Die Nutzflächen wurden mir seitens des Verwalters als Zusammenstellung zur Verfügung gestellt und von mir anhand der vorliegenden Bauzeichnungen überprüft. Die zu bewertenden Objekte (Haus 14, Haus 15, Haus 16 und Haus 17) haben insgesamt eine Mietfläche (ohne Technikfläche) von rund 2.883 m². Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Gebäude:	Nutzfläche / Lagerfläche	Gesamt
Haus 14: ab Erdgeschoss		rd. 894 m ²
Haus 15: Büro- und Sozialfläche	605,83 m ²	rd. 606 m ²
Lagerfläche	560,13 m ²	rd. 560 m ²
Haus 16: ab Erdgeschoss		rd. 450 m ²
Haus 17: ab Erdgeschoss		rd. 373 m ²
(ohne Technikflächen)		

Die Fläche des Hauses 27 (Energiehaus) stellt keine Mietfläche dar, sondern ist als sonstige Nutzungsfläche anzusehen. Sie beträgt für das Haus 27 rund 51 m². Vom Unterzeichner wird dieses Gebäude aber als Sondermietobjekt eingestuft, so dass diese Fläche zur technischen Funktionsfläche (Technikfläche) hinzugerechnet wird, welche sich insgesamt in Bezug auf die zu bewertenden Objekte wie folgt aufteilt:

Gebäude:	Technikfläche		
Haus 14:	68,15 m ²		rd. 68 m ²
Haus 15:	162,22 m ²		rd. 162 m ²
Haus 16:	0 m ²		
Haus 17:	38,11 m ²		rd. 38 m ²
Haus 27	50,88 m ²		rd. 51 m ²
Summe:	rd. m ²		<u>319 m²</u>

Die Nutzfläche für die offenen Kraftfahrzeugabstellplätze auf den Parkplätzen wird hier nicht separat als Nutzfläche ausgewiesen, sondern entsprechend ihrer Anzahl (Stückzahl) nachfolgend berücksichtigt.

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

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

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

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

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (Ausgabe 2016) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

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

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

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

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne keine Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die des zu bewertenden Objekts entsprechen.

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

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück mit vier Gebäuden (Haus 14, Haus 15, Haus 16 und Haus 17) und ein Energiehaus (Haus 27). Entsprechend den Marktgepflogenheiten ist dies eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie, welche auf Basis des Ertrags- und des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens lag dem Unterzeichner, auf entsprechende Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne, keine entsprechende Anzahl von Vergleichskauffällen vor. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die in den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Städten Bochum und Essen abgeleiteten Liegenschaftszinssätze vor.

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

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete zum Wertermittlungsstichtag. Das Haus 15 ist zurzeit teilweise an zwei Unternehmungen (nachfolgend Mieter A und B) vermietet. Der ursprüngliche Mieter war die Mieterin A, welche eine Bürofläche von 193,51 m² angemietet hat. Mieter B nutzt die Räumlichkeiten in Haus 15 als Ersatzfläche für die nicht mehr nutzbaren Räumlichkeiten in Haus 17 (348,73 m²/ Büro-, Werkstatt- und Lagerfläche). Mit dem Mieter B wurde für die Mietfläche im Haus 15 kein neuer Mietvertrag abgeschlossen. Der Mietvertrag des Mieters A wurde im Jahr 2019 abgeschlossen und läuft auf unbestimmte Zeit. Die aktuelle monatliche Netto-Miete zum Wertermittlungsstichtag beträgt 1.100,00 € inkl. der Stellplätze. Dies entspricht in Bezug auf die Mietfläche einer monatlichen Miete von 5,22 €/m². Die Miete ist wertgesichert und kann monatlich angepasst werden. Zum Wertermittlungsstichtag ist eine Mietanpassung auf eine monatliche Netto-Miete in Höhe von 1.145,22 € (5,92 €/m²) möglich. Das Mietverhältnis ist auf unbestimmte Zeit vereinbart und kann mit einer Frist von 9 Monaten gekündigt werden.

Der Mietvertrag des Mieters B wurde im Jahr 2019 abgeschlossen, mit einer Festmietzeit von 5 Jahren bis zum 31.10.2024. Danach hat der Mieter ein Optionsrecht auf eine zweimalige Verlängerung der Mietzeit um 5 Jahre. Sofern das Optionsrecht nicht ausgeübt wird, verlängert sich der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit. Die aktuelle monatliche Miete zum Wertermittlungsstichtag beträgt 1.953,52 € inkl. der Stellplätze. Dies entspricht in Bezug auf die Mietfläche einer monatlichen Miete von 5,60 €/m². Die Miete ist wertgesichert und kann monatlich angepasst werden. Zum Wertermittlungsstichtag ist eine Mietanpassung auf eine monatliche Miete in Höhe von 2.275,12 € (6,52 €/m²) möglich. Das Mietverhältnis ist auf unbestimmte Zeit vereinbart und kann mit einer Frist von 9 Monaten gekündigt werden.

Da die Stadt Herne über keinen eigenen gewerblichen Mietspiegel verfügt, wird nachfolgend auf eine Auskunft der Wirtschaftsförderung der Stadt Herne verwiesen, welche über eine eigene Mietdatenbank über Büro- und Gewerbemieten im Stadtgebiet Herne verfügt. Die Auskunft aus der Datenbank, in Form von Vergleichsmieten, wurde für Bürogebäude, gestaffelt nach einer normalen oder mittleren Ausstattung, erteilt. Des Weiteren wurde diese Auskunft, durch eigene Mietwerte aus der Mietdatenbank des Unterzeichners, ergänzt.

	Lage	Baujahr	Ausstattung	Nutzfläche in m ²	Netto-Kalt- miete in €/m ²
1.	Baukau	2010 bis 2015	mittel	ab 1.000	12,00
2.	Baukau	unbekannt	mittel	ab 1.000	8,60
3.	Herne-Mitte	1960	einfach	1.224	6,00
4.	Herne-Mitte	1960 Revitali- sierung 2019	mittel	ab 1000	12,50 bis 14,50
5.	Herne-Mitte	1960 Revitali- sierung 2019	mittel	ab 1000	8,00
6.	Herne-Mitte	1960 Revitali- sierung 2019	mittel	ab 1000	7,50

Primär hängt der Mietpreis von der Lage- und Objektqualität ab. Der aus Vergleichsmieten abgeleitete Mittelwert beträgt rund 9,10 €/m², bei einer Standardabweichung von rund +/- 2,59 €/m². Somit resultieren typische Eckwerte in einer Größenordnung von 6,51 €/m² (unten) zu 11,69 €/m² (oben). Die Objekte der Stichprobe verfügen alle über eine Nutzfläche von mehr als 1.000 m².

Unter Berücksichtigung des BGB und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Herne, wird aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts, sowie der Ausstattung und der Beschaffenheit, einschließlich der Pkw-Stellplätze (offene Pkw-Stellplätze), ein Objektkaltnietzins in Höhe von 8.609,00 €/Monat, als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht, die sich wie folgt aufteilt:

Lage:	Nutzfläche:	Nettokaltmiete:	[€/Monat]
Büro- und Sozialfläche			
EG und OG	rd. 606,00 m ²	7,00 €/m ²	4.242,00
Lager-, Labor und Werkstattfläche EG	rd. 560 m ²	4,00 €/m ²	2.240,00
PKW-Stellplätze	16 Stück	40,00 €/Stück	<u>640,00</u>
Summe Gesamt		rd.	7.122,00

Ein separater Mietminderertrag wird nachfolgend nicht ausgewiesen, da auf Grund der automatischen Mietanpassung, keine feste Staffel berechnet werden kann. Der Mietminderertrag wird nachfolgend bei der Wahl der Liegenschaftszinssatzes mitberücksichtigt.

4.1.2 Mietminderertrag:

Derzeit wird für das Haus 15 eine monatliche Netto-Gesamtmiete in Höhe von 3.053,52 € gezahlt. Diese Miete kann zum Wertermittlungstichtag auf eine monatliche Netto-Gesamtmiete in Höhe von 3.420,34 € erhöht werden. Es ergibt sich somit eine Differenz zur geschätzten nachhaltig erzielbaren monatlichen Netto-Kaltmiete von 3.701,66 €. Auf Grund der derzeitigen Lage auf dem Herneraner Immobilienmarkt sowie der allgemeinen Lage auf dem Gewerbe-Immobilienmarkt in Deutschland wird davon ausgegangen, dass der Mietausfall, durch eine Neuvermietung nicht innerhalb der nächsten zwei Jahre behoben werden kann oder durch Mietincentives, in Form von Mietnachlässen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus, unter Berücksichtigung ihres Umfangs, innerhalb von einem Jahr überwiegend abgeschlossen sind. Das etwaig verbleibende Vermarktungsrisiko wird, durch einen Abschlag in Höhe von 0,5 % auf den Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Der sich hieraus resultierende zweijährige Mietausfall wird, unter Berücksichtigung des Kapitalisierungszinssatzes in Höhe von 6,5 %, über diesen Zeitraum kapitalisiert. Es ergibt sich somit ein Kapitalisierungsfaktor von 1,82.

4.1.3 Bewirtschaftungskosten:

In den in Ansatz gebrachten Mieten sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten, Betriebskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten. Sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze der ImmoWertV (Anlage 3), sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Büro- und Laborflächen	13,50 €/m ² Nutzfläche/Anno
Pkw-Stellplätze	102,00 €/Stück/Anno

Verwaltungskosten:

Gewerbe/Stellplätze	3,0 % des Jahresrohertrags
---------------------	----------------------------

Mietausfallwagnis:

Gewerbe/Stellplätze	4,0 % des Jahresrohertrags
---------------------	----------------------------

4.1.4 Liegenschaftszinssatz:

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne hat keine Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV für Büroobjekte oder gewerblich genutzte Objekte ermittelt.

Der direkt benachbarte Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum hat aber Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV für Gewerbeobjekte in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Für Büro- und Handelsobjekte wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,6 bei einer Standardabweichung von 1,6 angegeben. Dies entspricht einer Spanne von 4,0 bis 7,2 %. Die mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer der ausgewerteten Kaufpreise beträgt hierbei 20 Jahre. Die durchschnittliche Nutzfläche der ausgewerteten Kaufpreise betrug 2.905 m², bei einer durchschnittlichen Miete von 8,68 €/m². Hier ist zudem darauf hinzuweisen, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz und je kürzer die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist der wirtschaftliche Druck zur Revitalisierung und Erhaltung der Marktgängigkeit.

Ebenso hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen Liegenschaftszinssätze gemäß § 23 ImmoWertV für Handels- und Büroobjekte in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Für diese Objekte wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,8 bei einer Standardabweichung von 0,7 angegeben. Dies entspricht einer Spanne von 2,8 bis 4,8 %. Die mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer der ausgewerteten Kaufpreise beträgt hierbei 38 Jahre. Die durchschnittliche Nutzfläche der ausgewerteten Kaufpreise betrug 4.484 m², bei einer durchschnittlichen Miete von 11,07 €/m². Hier ist zudem darauf hinzuweisen, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz und je kürzer die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist der wirtschaftliche Druck zur Revitalisierung und Erhaltung der Marktgängigkeit.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze gelten als marktorientierte Zinssätze für typische Grundstücke in den zur Auswertung herangezogenen Städten, bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, marktkonformer Mieten, Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

In Bezug auf die Auswertung des Gutachterausschusses der Stadt Essen ist anzumerken, dass Essen ein typischer Bürostandort ist, in dem mehrere Großunternehmen

angesiedelt sind. Hier ist ein funktionierender Büromarkt vorhanden. Essen ist neben der Stadt Dortmund, eins der Oberzentren im Ruhrgebiet. In der Stadt Bochum sind mehrere größere Handels- und Verwaltungsunternehmen angesiedelt, die einen kleineren Büromarkt als die Stadt Essen widerspiegeln. Die Struktur und Größe der Büromärkte in den Städten Essen und Bochum sind deutlich stärker ausgeprägt als in der Stadt Herne.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren, der Lage der Bewertungsobjekte, dem über die zurückliegenden Jahre dokumentierten Vermietungs- bzw. Leerstand in dem Objekt, der verkehrlichen Erschließung sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt und insbesondere dem Büromarkt der Stadt Herne, kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 7,0 % ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.5 Ertragswertberechnung Haus 15:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$7.122,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 85.464,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Büro- und Sozialfläche} \quad 13,50 \text{ €/m}^2 \times 606 \text{ m}^2 = 8.181,00 \text{ €}$$

$$\text{Lager- und Werkstatt} \quad 6,75 \text{ €/m}^2 \times 560 \text{ m}^2 = 3.780,00 \text{ €}$$

$$\text{Stellplätze} \quad 102,00 \text{ €/Stk.} \times 16 \text{ Stk.} = 1.632,00 \text{ €}$$

$$\text{b) Verwaltungskosten} \quad 3 \% \text{ von } 85.464,00 \text{ €} = 2.563,92 \text{ €}$$

$$\text{d) Mietausfallwagnis} \quad 4 \% \text{ von } 85.464,00 \text{ €} = 3.418,56 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad 19.575,48 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme rd.:} \quad 19.576,00 \text{ €} = - 19.576,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} \quad = 65.888,00 \text{ €}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung Teilfläche Haus 15:

$$770.000,00 \text{ €} \times 7,0 \% = - 53.900,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno rd.:} \quad = 11.988,00 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 7,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 12,41. Mithin ergibt sich:

$$11.988,00 \text{ €} \times 12,41 = 148.771,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert Teilfläche Haus 15:} \quad = + 770.000,00 \text{ €}$$

$$= 918.771,00 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} \text{abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerk-} &= \\ \text{male, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:} &= - 45.000,00 \text{ €} \end{aligned}$$

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerk-
male, hier des Mietminderertrag:

$$3.701,66 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} \times 1,82 = - 80.844,00 \text{ €}$$

$$792.927,00 \text{ €}$$

$$\text{Ertragswert Haus 15:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{793.000,00 \text{ €}}}$$

Der Ertragswert des Hauses 15 entspricht rund 680,00 €/m² Nutzfläche, bzw. einem Rohertragsvervielfältiger von 9,28.

Der Reinertrag der baulichen Anlagen beträgt nur 22.927,00 €. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV könnte hier auch das Liquidationswertverfahren angewandt werden. Aus sachverständiger Sicht ist jedoch eine sofortige Freilegung unwahrscheinlich. Zum einen ist das Haus noch zum Teil vermietet, zum anderen würde ein üblicher Marktteilnehmer mit der Liquidation so lange warten, bis ein Gesamtkonzept für die Neubebauung des Gesamtgrundstücks, entsprechend des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 262 – Brunnenstraße / Mulvanystraße -, vorliegt und sicher ist, dass dieser in absehbar in Kraft tritt.

Hierbei würde es sich dann um eine verschobene Liquidation handeln, bei der der Eigentümer, mit dem ihm noch zugehenden Mieteinnahmen Rücklagen für die Freilegung des Grundstücks bildet, um die Abbruch-/ Freilegungskosten tragen zu können. Hierdurch würde sich der zuvor auf Basis des Ertragswertverfahrens ermittelte Wert, für die mit dem Haus 15 bebaute Grundstücksteilfläche, nicht signifikant ändern.

4.2 Ermittlung des Liquidationswerts Haus 14, Haus 16, Haus 17:

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes, bei fehlender wirtschaftlicher Nutzbarkeit aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen gemäß Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA²) mit Hilfe des Liquidationsverfahrens zu ermitteln, wenn die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann. Dies kann aus sachverständiger Sicht aber nicht erkannt werden.

Der Bodenwert ist dabei im Rahmen eines sogenannten Liquidationswertes um die üblichen Freilegungskosten - ggf. unter Berücksichtigung etwaiger Verwertungserlöse und ersparte Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile - zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Aus sachverständiger Sicht stehen einem sofortigen Abriss auch keine mietvertraglichen Gründe im Wege, da die Objekte leer stehen und eine Revitalisierung und Sanierung zum Zwecke der Vermietung, auf Grund der wirtschaftlichen Überalterung der Gebäude unwirtschaftlich ist.

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

² Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, Entwurf vom 22.12.2021 im Vorgriff zu der hier maßgeblichen und noch in Kraft befindlichen Sachwertrichtlinie

- Liquidationswertverfahren § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Die Ermittlung des Liquidationswerts erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und somit zum Beispiel, der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Im Falle eines alsbaldigen Abrisses der baulichen Anlagen ist der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Aufgrund des Alters der Gebäude und des Zustands der Objekte (wie zuvor, auch in der Einleitung beschrieben) ist von einer Freilegung der Grundstücksteilflächen auszugehen.

Die Freilegungskosten beziehen sich in diesem Fall auf die Kosten je Kubikmeter Brutto-rauminhalt des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277/2021 und der vorliegenden Bauzeichnungen. In dem Wertansatz sind auch frei geschätzte mögliche Restwertgewinnungserlöse enthalten. Die Abrisskosten wurden sachverständigerseits - ohne Obligo - geschätzt.

Kosten für eine etwaige Altlastensanierung des Bodens oder eines Bodenrisikos sind in dieser Schätzung nicht enthalten. Es wird aber aus sachverständiger Sicht empfohlen, auf Basis von Bodenuntersuchung und konkreten Kostenvoranschläge von Fachunternehmen, die Freilegungskosten sowie Kosten im Zusammenhang mit einer möglichen Altlastensituation, prüfen zu lassen.

Ob in dem Gebäude Asbest, PAK, PCB oder andere giftige oder gesundheitsgefährdende Baustoffe verbaut worden sind, ist nicht bekannt geworden und müsste auch vor einem möglichen Abriss untersucht werden. Diesbezügliche Kosten wurden bei den geschätzten Freilegungskosten ebenfalls nicht berücksichtigt.

Der Bruttorauminhalt des Gebäudes wurde anhand der vorhandenen Planunterlagen grob überschlägig ermittelt.

Der Liquidationswert wird wie folgt ermittelt:

Freilegungskosten einschließlich Fundamente (hiermit ist keine Altlastensanierung des Bodens gemeint!) einschließlich Entsorgung sowie geschätzter möglicher Restwertgewinnungserlöse,

10.250 m ³	x	40,00 €/m ³	410.000,00 €
-----------------------	---	------------------------	--------------

zzgl. Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes in Höhe von rund 10 %

+ 41.000,00 €

451.000,00 €

Freilegungskosten gesamt

rd. 451.000,00 €

Bodenwert laut Ziffer 2.6

732.380,00 €

./. Freilegungskosten

- 451.000,00 €

281.380,00 €

Liquidationswert Haus 14, Haus 16 ,Haus 17:

rd. 281.400,00 €

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

Ermittelte Werte:

restlicher Bodenwert	=	1.781.540,00 €
Ertragswert Haus 15	=	793.000,00 €
Liquidationswert Häuser 14, 16, 17	=	281.400,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herne, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums Grundbuchblatt 22630 von Herne, Gemarkung Herne, Flur 2, Flurstücke 89, 90, 91, 253, 370, 371, 372, 147, Brunnenstraße 60, Grenzweg in 44623 Herne, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15. Juni 2023, auf insgesamt

2.856.000,00 €

(zwei Millionen achthundertsechsfünzigtausend Euro)

festgestellt. Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Das Gutachten umfasst 74 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zwecke des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 14.12.2023

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

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!

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