

Ninja-Rippogator-der/14.10.2024, 15:50 Uhr K., RA

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

in der Stadt Herne



WERTGUTACHTEN

gemäß § 193 (1) Baugesetzbuch

über das Grundstück Wiescherstraße 101



Ermittelter Verkehrswert :

(Wertermittlungstichtag : 27.03.2024)

77.000,-- €

(in Worten : siebenundsiebzigtausend Euro)

Digitalausfertigung

Zeichen:

GA 20/23

Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne	4
1. Grundsätze der Wertermittlung gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	5
2. Allgemeine Angaben zum Gutachten	6
2.1 Grundsätze	6
2.2 Antrag und Vorgaben	6
2.3 Wertermittlungsunterlagen	6
2.4 Ortsbesichtigung	6
2.5 Grundbuch- und Katasterangaben (Eigentümer, Bestand)	7
3. Bewertungs- und Grundstücksmerkmale	8
3.1 Art des Bewertungsobjektes	8
3.2 Lage	8
3.3 Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit	8
3.4 Altlasten	8
3.5 Erschließung	8
3.6 Planungsgrundlagen	9
3.7 Entwicklungszustand, Grundstücksqualität	9
3.8 Baulasten	9
3.9 Grundbucheintragungen Abt. II	9
4. Bauliche Anlagen und Außenanlagen	11
4.1 Wohngebäude	11
4.2 Anbau	13
4.3 Außenanlagen	14
4.4 Hinweise	15
4.5 Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	15
5. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)	17
5.1 Bodenrichtwert	17
5.2 Abweichungen	17
5.3 Berechnung	17
6. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	18
6.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren	18
6.2 Kaufpreissammlung	18
6.3 Vergleichspreise	18
6.4 Berechnung	19
7. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	20
7.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren	20
7.2 Berechnung	21

8.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	23
8.1	Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren	23
8.2	Verkehrswert.....	23
Anlage 1 -	Stadtplanausschnitt.....	24
Anlage 2 -	Flurkartenausschnitt, Maßstab ca. 1:500.....	25
Anlage 3 -	Luftbild	26
Anlage 4 -	Fotos Wohnhaus Vorderansicht	27
Anlage 5 -	Fotos Wohnhaus Hinteransicht	28
Anlage 6 -	Fotos Garten	29
Anlage 7 -	Grundriss Keller gemäß Bauakte.....	30
Anlage 8 -	Grundriss Erdgeschoss gemäß Bauakte	31
Anlage 9 -	Grundriss Obergeschoss gemäß Bauakte	32
Anlage 10 -	Grundriss Dachgeschoss gemäß Bauakte	33
Anlage 11 -	Schnitt gemäß Bauakte	34

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und selbstständiges Kollegialgremium. Zu den Aufgaben gehört unter anderem die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken.

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

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

Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Arnsberg befristet bestellt.

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

Rechtsgrundlagen für die Arbeit bilden insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 ff., die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW).

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

Die Adresse lautet:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne

Geschäftsstelle

Langekampstraße 36

44652 Herne

Tel.: 02323/16-4640

Email: gutachterausschuss@herne.de

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

Dieses Gutachten hat der Gutachterausschuss in der Stadt Herne nach einer Besichtigung des Bewertungsobjektes in einer Sitzung am 27.03.2024 in folgender Besetzung beschlossen:

Vorsitzender: Herr Klaus Hartmann (Dipl.-Ingenieur)

Gutachter: Herr Jens Blome (Architekt)

Gutachter: Herr Edgar Assen (Dipl.-Ingenieur)

1. **Grundsätze der Wertermittlung gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)**

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) zugrunde gelegt.

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

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

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

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

Des Weiteren finden in Verbindung mit den Richtlinien die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-westfalen (AGVGA) Anwendung.

2. Allgemeine Angaben zum Gutachten

2.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Bewertungsstichtag.

Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtmäßigen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer (siehe Ziffer 4.5).

Dingliche Belastungen des Bewertungsobjektes gemäß Abt. III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sowie sonstige privatrechtliche Verbindlichkeiten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

2.2 Antrag und Vorgaben

Das Verkehrswertgutachten wurde am 11.07.2023 von Herrn Rechtsanwalt Kirchberg als bestellter Betreuer der Eigentümerin beantragt.

Das Ergebnis soll Grundlage sein für den Verkauf.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss, somit der 27.03.2024.

Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

2.3 Wertermittlungsunterlagen

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- die Immobilienrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- die Kaufpreissammlung
- Katasterunterlagen
- die Bauakte
- und allgemeine Fachliteratur herangezogen.

Des Weiteren basiert das Gutachten auf den Angaben der Eigentümer (u. a. über Angaben zu Schäden und Mängel) sowie den Feststellungen der Ortsbesichtigung.

2.4 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss erfolgte am 27.03.2024.

Anwesend waren, neben den Mitgliedern des Gutachterausschusses, die Eigentümer.

2.5 Grundbuch- und Katasterangaben (Eigentümer, Bestand)

Grundbuch: Herne, Blatt 21326

Eigentümer: Guiseppe Sferrazza,
Christiane Sferrazza, geb. Schaaf,
zu je ½ Anteil

Bestand:	Gemarkung Herne		
	Flur	20	
	Flurstück	74	Größe 109 m ²
	Flurstück	174	Größe 105 m ²
	Flurstück	173	Größe 16 m ²
Größe insgesamt:			230 m ²

3. Bewertungs- und Grundstücksmerkmale

3.1 Art des Bewertungsobjektes

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus).

Das zum Bewertungsobjekt gehörende Flurstück 173 wird augenscheinlich in Verbindung mit den dortigen Nachbarflurstücken als Wirtschaftsweg genutzt. Eine dingliche oder öffentlich-rechtliche Sicherung für diese Nutzung besteht nicht, eine anderweitige privatrechtliche Absprache ist den Eigentümern nicht bekannt.

3.2 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Sodingen in normaler Wohn- und Verkehrslage wobei das nähere Umfeld überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung geprägt wird.

Zum Ortsteilzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind es ca. 2,0 km und zum fußläufigen Einkaufszentrum von Herne an der Bahnhofstraße sind es ca. 1,4 km.

Linienbushaltestellen sind in der Nähe vorhanden und ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz (Autobahn A 42) ist ca. 3,0 km entfernt.

3.3 Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit

Wohngrundstück mit einer Frontlänge von ca. 5,5 m und einer Grundstückstiefe von ca. 43 m, davon Vorgartentiefe ca. 5 m.

Die Geländeoberfläche ist eben.

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

3.4 Altlasten

Gemäß Altlastenkarte der Stadt Herne besteht für den überwiegenden Teil des Bewertungsgrundstückes kein Altlastenverdacht.

Eine Teilfläche des Flurstücks 173 ist als altlastenverdächtige Fläche dargestellt, für die eine Gefährdungsabschätzung nicht erforderlich ist.

Eine weiterführende Untersuchung wurde nicht durchgeführt, dies würde den Rahmen dieses Gutachtens übersteigen.

Dieser Umstand bleibt daher hier unberücksichtigt.

3.5 Erschließung

Das betreffende Grundstück wird von der Kreisstraße Wiescherstraße (K 17, Ortsdurchfahrt) erschlossen.

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

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

3.6 Planungsgrundlagen

Regionalflächennutzungsplandarstellung:
Wohnbaufläche

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

Fluchtlinien:
Es bestehen keine Fluchtlinien.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan sind keine Festsetzungen für das Bewertungsobjekt vorhanden.

3.7 Entwicklungszustand, Grundstücksqualität

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

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

3.8 Baulasten

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

3.9 Grundbucheintragungen Abt. II

lfd. Nr. 2 (inhaltlich) – Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung (befristetes Wiederkaufsrecht) für Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk GmbH, Essen.
Eingetragen am 31.07.2001.

lfd. Nr. 3 (inhaltlich) – Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk GmbH, Essen.
Eingetragen am 31.07.2001.

Die Eintragungen haben keine wertrelevante Wirkung auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

4. Bauliche Anlagen und Außenanlagen

(Brutto- Grundfläche nach DIN 277 Ausgabe 2005, Wohnfläche gemäß Bauakte und Aufmaß nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) sowie DIN 283 Ausgabe 1962)

4.1 Wohngebäude

Allgemeines

Baujahr: 1922, 1950 Wiederaufbau (überwiegende Teil des Gebäudes)

Anzahl der Vollgeschosse: 2

Anzahl der Wohnungen: 1

Wohnfläche: 85 m²

Brutto-Grundfläche: 183 m²

Unterkellerung: voll unterkellert

Dachgeschoss: überwiegend ausgebaut

Räumliche Aufteilung

Keller:

Abstellkeller, Waschküche

EG:

Eingangsflur, 1 Wohnraum (mit Abstellkammer im Anbau), Küche;

OG:

Flur, 2 Wohnräume, Toilette;

DG:

Flur, 1 Wohnraum;
Trockenbodenraum;

Baubeschreibung

Geschosshöhen:

Keller	2,1 m
EG	2,8 m
OG	2,8 m
DG	2,5 m

Außenwände:

0,40 m und 0,26 m starkes Mauerwerk;
gemeinsame Giebelwände mit den Nachbarhäusern;

Innenwände:

0,26 m und 0,13 m starkes Mauerwerk;

Decke über Keller:

Stahlbeton;

Geschossdecken:

Holzbalkendecken;

Treppen:

einläufige Holzkonstruktion zum OG und DG, Kellertreppe aus Beton;

Dachkonstruktion:

Satteldach mit Betonsteindeckung, einseitig mit Dämmplatten aus PU-Schaum mit Kunststoffabdeckung zwischen den Sparren, einseitig mit Unterspannbahnen;

Außenwandflächen:

Straßenfront überwiegend mit Kratzputz, Sockel glatter Putz;
Hinterfront überwiegend mit gestrichenem Putz, Sockel und Fenstereinfassungen
gefließt; Dachgaube mit Faserplattenverkleidung;

Innenwandflächen:

überwiegend Putz, tlw. gefliest (Toilette ca. 1,5 hoch, Duschzelle im Keller raum-
hoch, in der Küche tlw. Fliesenspiegel);

Deckenflächen:

Putz, überwiegend mit Kunststoffplatten oder Kunststoffpaneelen verkleidet;

Fenster:

überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung; im Treppenhaus und in der
Toilette Holzfenster mit Einfachverglasung, im DG ein Wohndachfenster aus Holz
mit Isolierverglasung; im Trockenbodenraum einfaches Dachfenster mit Zink-
blechrahmen; im Keller Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung (eins mit
Buntglas);

Türen:

Hauseingangstür aus kunststoffbeschichteter Metallrahmentür mit Lichtöffnungen
aus Ornamentglas; ansonsten überwiegend glatte, klar lackierte Holztüren, tlw.
mit Lichtöffnungen, im DG gestrichene Holzfüllungstürblätter;

Fußböden:

tlw. gefliest (u. a. Eingangsflur im EG, überwiegend im Keller, in der Toilette), tlw.
Teppichboden oder PVC- Belag, im DG Wohnraum mit Holzdielen ohne Belag,
im Keller tlw. Estrich;

Sanitärinstallation (Bad, Toilette):

Toilette mit Waschtisch und WC, im Keller in der Waschküche eine abgeteilte Duschzelle;

Elektroinstallation:

einfache Ausstattung

Heizungsart, Warmwasserbereitung:

Gas- Zentralheizung mit Warmwasserbereitung (Combitherme);

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

Eingangstreppe – geflieste Betonkonstruktion (5 Stufen), Geländer aus Metallprofilen, Überdachung aus Metallrahmen mit Holz, seitlicher Wetterschutz aus Metallrahmen mit Kunststoffverglasung;

Gartenausgang – 3 geflieste Betonstufen, Geländer aus Metallprofilen, Wetterschutz aus Holz mit Fenster mit Kunststoffverglasung, Überdachung aus Holzkonstruktion (zwischen Haus und Anbau);

Schäden/Mängel:

Risse im Außenputz und Außenmauerwerk, Risse und Abplatzungen an der Eingangstreppe; Feuchtigkeit im Kellermauerwerk; Feuchtigkeitsmerkmale in fast allen Räumen, tlw. mit Schimmelbildung (u. a. in der Toilette); Holzfenster mit deutlichen Farbabplatzungen; schadhafte Dachrinnen; beschädigte Türen; starke Schäden an der Überdachung des Ausgangs zum Garten; Hauseingangstür gemäß Angabe der Miteigentümerin verzogen;

Baulicher Zustand:

Dem Alter entsprechend. Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen wurden in sehr geringem Maße durchgeführt (u. a. Einbau von Isolierglasfenster vor ca. 35 Jahren, Heizungseinbau vor ca. 20 – 30 Jahren).

Die Ausstattungs- und Bauelemente sind z. T. in einfachster Art und Ausführung (u. a. Heizungsleitungen auf Putz, Elektrounterverteilung ohne FI-Schalter) und weisen neben den oben angegebenen Schäden und Mängeln sehr starke Gebrauchsspuren auf.

Der Grundriss ist unzuweckmäßig bzw. unzeitgemäß (u. a. kein Bad (Toilette im OG und Dusche im Keller), kleine Räume) und das Haus hat eine geringe Wärmedämmung.

Die Wohnqualität entspricht nicht zeitgemäßen Ansprüchen.

4.2 Anbau

Baujahr: 1922, 1950 Wiederaufbau (überwiegende Teil des Gebäudes)

Räumliche Aufteilung: ein Lagerraum (vom Garten zugänglich) mit Dachraum, eine Abstellkammer (vom Wohnraum zugänglich)

Brutto-Grundfläche: 12 m²

Beschreibung:

Außenwände/Innenwände:

0,24 m / 0,13 m starkes Mauerwerk;
von außen gefliest;

Decke:

Holzdecke mit Leichtbauplatten mit Einstiegs Luke zum Dachraum

Dachkonstruktion:

Satteldach mit Betonsteindeckung;

Fenster:

ein einfaches Holzfenster, Glasbausteinlichtöffnung

Tür:

Alurahmentür mit Drahtglasfüllung;

Fußboden:

geflies;

Installationen:

Stromanschluss vorhanden;

Schäden/Mängel:

Risse im Putz bzw. Mauerwerk,

Baulicher Zustand:

Dem Alter entsprechend. Erhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt.

4.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Gas-, Wasser-, Strom- und Kanalanschluss vorhanden;

Einfriedung:

tlw. Jägerzaun (mit starken Schäden)

Wege- und Hofbefestigung:

zum Hauseingang Waschbetonplatten, im Garten tlw. Waschbeton- und Zementplatten

Sonstiges:

Freisitz – geflieste Betonplatte (mit starken Schäden) mit Mauerwerksbrüstung;

4.4 Hinweise

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

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

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

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

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

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

4.5 Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

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

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf der Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wohnhaus (siehe Ziffer 4.1)

Baujahr:	1922
Wiederaufbau (überwiegend):	1950
Alter:	74 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Anbau (siehe Ziffer 4.2)

Baujahr:	1922
Wiederaufbau (überwiegend):	1950
Alter:	über 100 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre

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

5. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

5.1 Bodenrichtwert

Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden könnten, liegen im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vor.

Der Wert des Grund und Bodens wird daher von geeigneten Bodenrichtwerten abgeleitet. Der Bodenrichtwert bezieht sich in der Regel auf den Grund und Boden eines unbebauten, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung und Grundstückstiefe bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Der Bodenrichtwert 2024 in der Zone des Bewertungsobjektes beträgt 280,- €/m² bei einer Grundstückstiefe von 40 m, einer zweigeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 0,5.

Der Gutachterausschuss legt diesen Wert den weiteren Berechnungen zugrunde.

5.2 Abweichungen

Aufgrund der intensiveren baulichen Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes gegenüber den Bodenrichtwertmerkmalen wird gemäß Anwendungsvorgaben für das Vorderland ein Zuschlag in Höhe von 8 v.H. vorgenommen und somit ein Wert von rd. 300,- €/m² zugrunde gelegt.

Für das Hinterland (Flurstück 173) in einer Größe von 16 m² wird als Hausgartenarrondierungsfläche gemäß Auswertung derartiger Flächen durch den Gutachterausschuss (siehe Grundstücksmarktbericht 2023) ein Wert von 50,- €/m² in Ansatz gebracht.

5.3 Berechnung

214 m ² Bauland (Vorderland) x	300,- €/m ²	=	64.200,- €
16 m ² Hinterland x	50,- €/m ²	=	800,- €
230 m ² (Summe)	Summe:		65.000,- €

Bodenwert am Wertermittlungstichtag: **65.000,- €**

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

6.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

6.2 Kaufpreissammlung

Als Grundlage des Vergleichswertverfahrens nutzt der Gutachterausschuss seine Kaufpreissammlung.

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

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

6.3 Vergleichspreise

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind anhand von 9 Kauffällen Vergleichspreise ermittelt worden. Dabei handelt es sich um Verkäufe von Einfamilienwohnhäusern mit einer durchschnittlichen Gesamtwohnfläche von 100 m².

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

Geringfügige Abweichungen werden aufgrund der Zahl der Vergleichsobjekte angemessen ausgeglichen, besondere wertrelevante objektspezifische Abwei-

chungen gegenüber den normierten Vergleichsgrößen finden in der Berechnung Berücksichtigung.

Als Vergleichsgrößen dienen die aus den Kaufpreisen abgeleiteten und an die Grundstücksmarktentwicklung angepassten, normierten Gebäudepreise (ohne Bodenwert) pro m²- Bruttogrundfläche (BGF):

Lfd. Nr.	Vertrag (Nr./Jahr)	Lage (Straße)	Baujahr	Wohn-fläche (m ²)	BGF (m ²)	Geb.- Preis pro m ² -BGF (€/m ²)
1	110/20	Friedrich-Becker-Str.	1928	115	280	390
2	106/21	Bulmker Straße	1954	110	292	242
3	193/21	Barbarastraße	1921	82	260	279
4	511/21	Im Lakenbruch	1899	114	255	379
5	514/21	Schwarzer Weg	1923	90	203	250
6	1031/22	Rolandstraße	1907	120	285	314
7	101/23	Josefinenstraße	1927	70	207	361
8	148/23	Granitstraße	1920	80	189	389
9	286/23	Schlägelstraße	1921	115	226	442
arithmetische Mittelwerte:			1922	100	244	338

6.4 Berechnung

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Hauses beträgt: 183 m²

vorläufiger Vergleichswert:

183 m² x 338,- €/m² = 61.900,- €

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

zuzüglich Zeitwert besonderer Bauteile:

Zeitwert des Anbaus: + 1.900,- €

Zwischenwert = 63.800,- €

zuzüglich

Bodenwert am Wertermittlungstichtag + 65.000,- €

Zwischenwert = 128.800,- €

Abschlag wegen Baumängel, Bauschäden: - 30.000,- €

Abschlag wegen geringer Wärmedämmung,
Grundrissgestaltung, überalteter Ausstattung : - 20.000,- €

Vergleichswert des Grundstücks (§ 24 ImmoWertV): 78.800,- €

7. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

7.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren

Bei dem Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Eine Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt gemäß § 35 (3) ImmoWertV durch die Anwendung eines Sachwertfaktors gemäß § 21 (3) ImmoWertV.

Für die Gebäudebewertung werden die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen anhand der Normalherstellungskosten (ohne Kosten der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen) ermittelt.

Dafür werden die Kostenkennwerte des Tabellenwerkes der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf die Preisverhältnisse von 2010 und werden entsprechend **NHK 2010** genannt. Die ermittelten Werte der NHK 2010 beinhalten zudem die Baunebenkosten (insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen) sowie die Umsatzsteuer. Sie stellen dann die Kosten für die marktübliche Herstellung unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweise (nicht Rekonstruktionskosten) als Grundflächenpreise in €/m²– Brutto-Grundfläche (**BGF**) zum Basisjahr 2010 dar.

Multipliziert mit der BGF des Bewertungsobjektes ergibt der Herstellungswert der mit dem jeweiligen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen ist. Ergänzt mit den Herstellungskosten bisher nicht erfasster Bauteile wird der Wert mit dem Regionalfaktor angepasst.

Bei der Wertminderung wegen Alters wird auf der Grundlage des Verhältnisses der **Restnutzungsdauer** zur Gesamtnutzungsdauer (siehe Ziffer 4.5) das Gebäudealter berücksichtigt.

Die entsprechende Berechnung des **Alterswertminderungsfaktors** erfolgt linear.

Der Wert der bisher nicht berücksichtigten der **baulichen Außenanlagen** sowie **sonstigen Anlagen** wird nach Erfahrungssätzen bzw. nach Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters ermittelt.

Die Ermittlung des entsprechenden **Bodenwertes** erfolgt unter Ziffer 5.

Zur **Anpassung an die entsprechende Grundstücksmarktlage** am Bewertungstichtag ist anhand einer Kaufpreisauswertung von Verkäufen ähnlicher Objekte ein Zu- bzw. Abschlag in Form eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (§ 39 ImmoWertV) ermittelt worden.

Besondere Merkmale des Bewertungsobjektes wie beispielsweise **Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand** werden abschließend durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

7.2 Berechnung

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes am
Wertermittlungstichtag zur Basis 2010 (= 100): 179,0

Gebäude	Anbau	Wohnhaus
<u>Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV):</u>		
BGF:	12 m²	183 m²
NHK 2010 (Kostenkennwert) :	350,- €/m²	579,- €/m²
Herstellungskosten 2010: NHK x BGF =	4.200,- €	105.957,- €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile: Dachgaube, Außentreppen:		8.000,- €
Herstellungskosten insgesamt:	4.200,- €	113.957,- €
Herstellungskosten am Bewertungstichtag:	7.518,- €	203.983,- €
Anpassung mit Regionalfaktor = 1,0	7.518,- €	203.983,- €
<u>Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)</u>		
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	60 Jahre	80 Jahre
Restnutzungsdauer (Jahre)	15 Jahre	15 Jahre
Alterswertminderungsfaktor:	0,2500	0,1875
Wert der baulichen Anlagen:	1.880,- €	38.247,- €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV): rd. 40.100,- €

zuzüglich vorläufiger Sachwert (Zeitwert)
der baulichen Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV): + 8.000,- €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und
Außenanlagen insgesamt (Übertrag): 48.100,- €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen insgesamt (Übertrag):	48.100,- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungstichtag	+ <u>65.000,- €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (§ 35 ImmoWertV):	113.100,- €
Grundstücksmarktanpassung (siehe Ziffer 7.1): Sachwertfaktor = 1,10 10 % Zuschlag =	+ <u>11.300,- €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	124.400,- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden	- 30.000,- €
Abschlag wegen geringe Wärmedämmung, Grundrissgestaltung, überalteter Ausstattung :	- <u>20.000,- €</u>
Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV):	74.400,- €

8. Ermittlung des Verkehrswertes

8.1 Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

Vergleichswert: 78.800,- € (siehe Ziffer 6.)
Sachwert: 74.400,- € (siehe Ziffer 7.)

8.2 Verkehrswert

Objekte der vorliegenden Art werden in der Regel, wie auch beim Bewertungsobjekt, als Eigenheim genutzt.

Eine mögliche Rendite bzw. ein Ertrag durch Vermietung hat daher hier für die Wertfindung keine maßgebliche Bedeutung.

Da bei dem Vergleichswertverfahren der Grundstücksmarkt am Bewertungsstichtag am deutlichsten widerspiegelt wird basiert in der Regel die Verkehrswertfindung in erster Linie auf diesem Verfahren.

Aufgrund der hier nur in geringer Anzahl vorhandenen Vergleichsobjekte, die zudem die überalterte Ausstattung und die unzeitgemäße Grundrissgestaltung in Verbindung mit der geringen Größe nur unzureichend widerspiegeln, wird das Sachwertverfahren zur Unterstützung hinzugezogen.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird daher der Verkehrswert am **Wertermittlungsstichtag 27.03.2024** ermittelt zu

77.000,- €

(in Worten: siebenundsiebzigtausend Euro).

Herne, 27.03.2024

gez. Hartmann
(Vorsitzender)

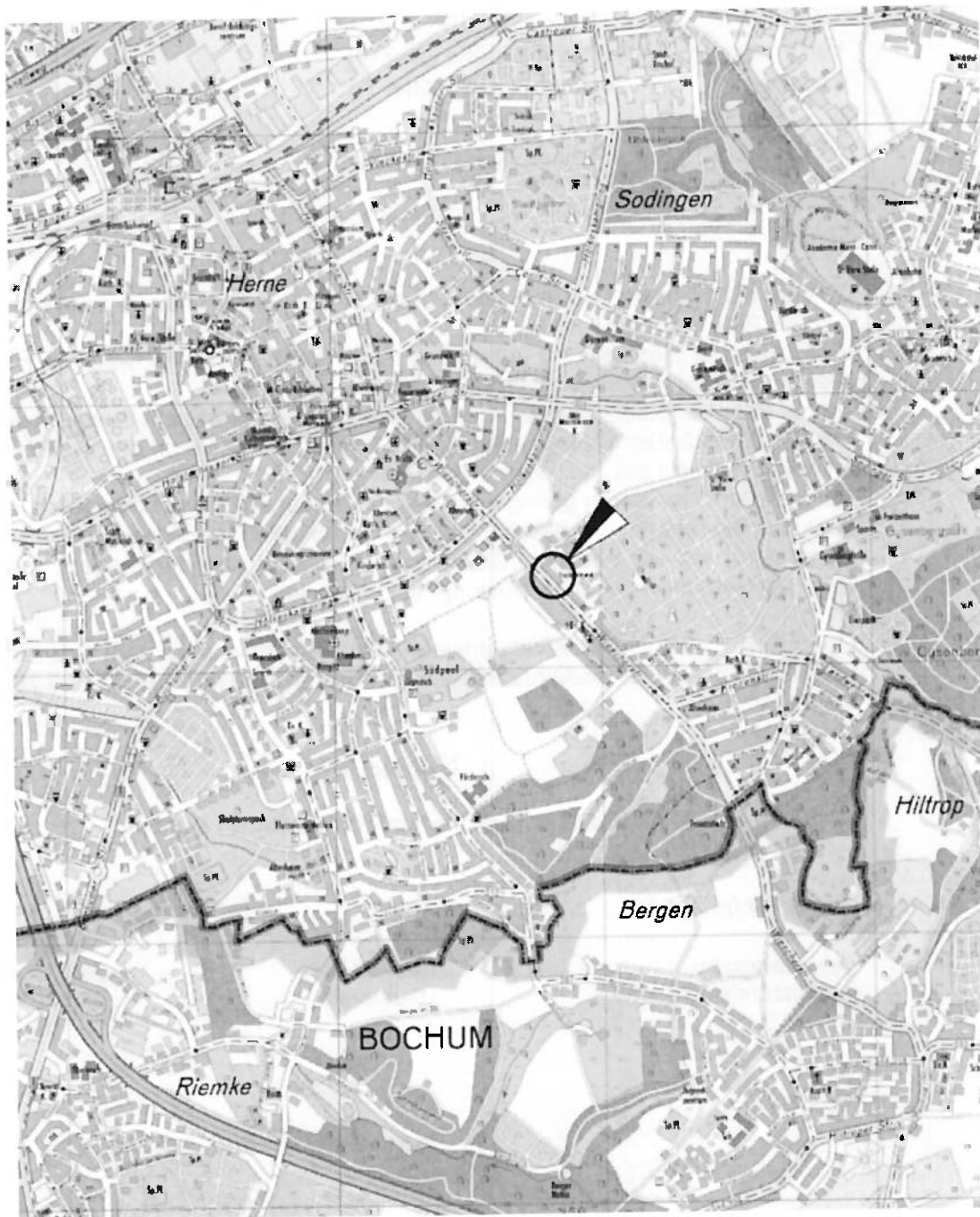
gez. Assen
(Gutachter)

gez. Blome
(Gutachter)

ausgefertigt: Herne, 28.03.2024



Anlage 1 - Stadtplanausschnitt





Anlage 4 - Fotos Wohnhaus Vorderansicht

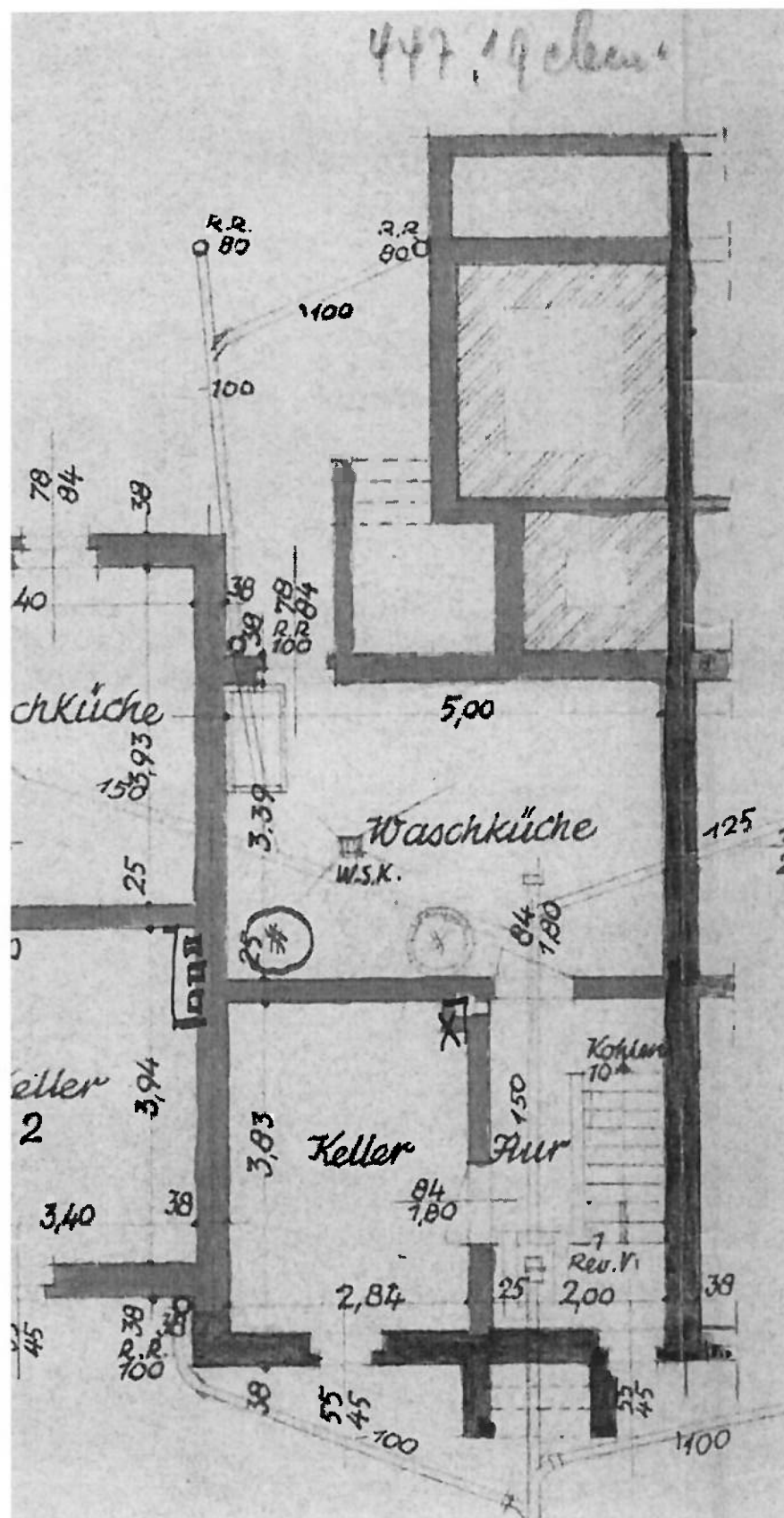


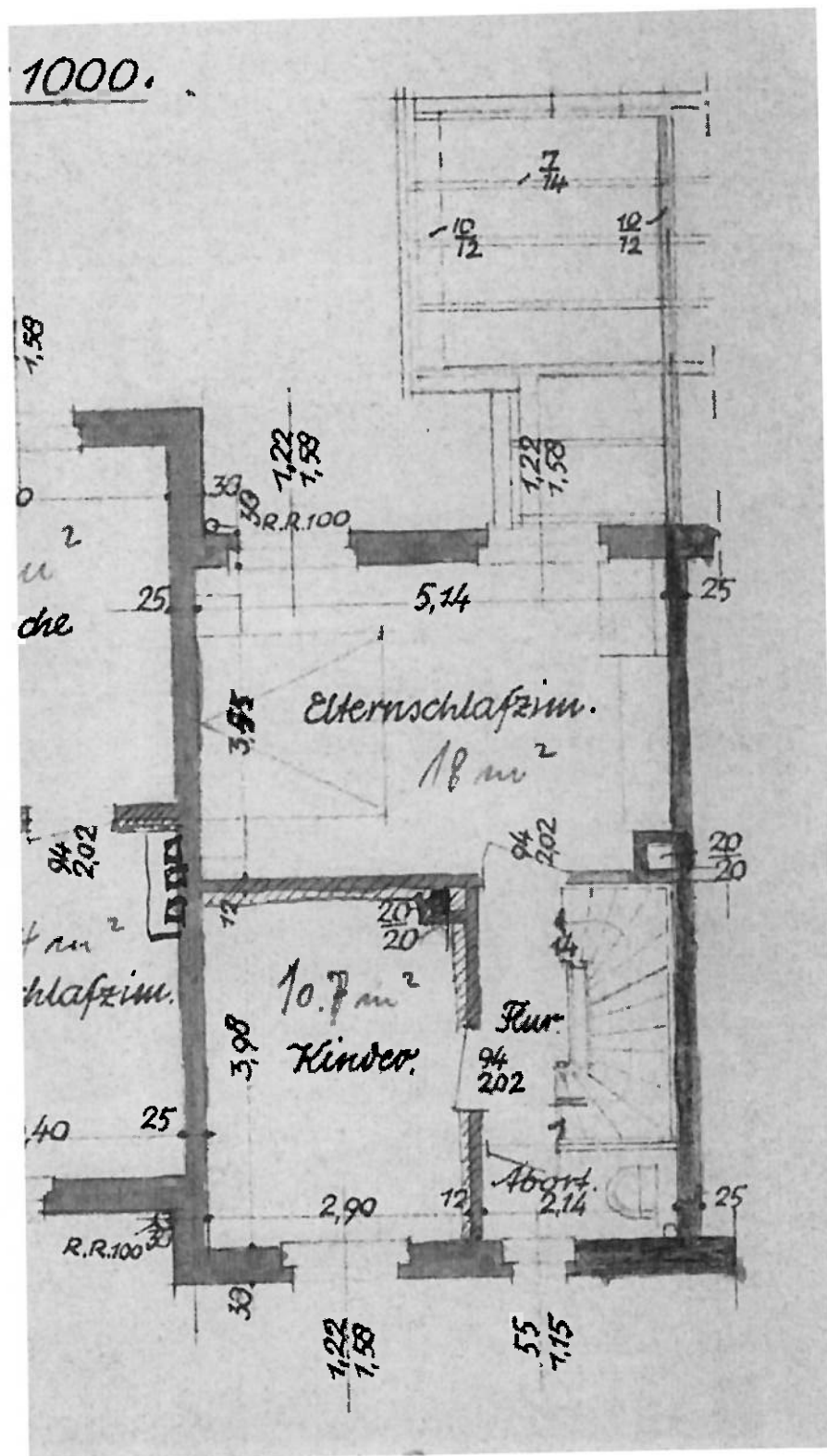
Anlage 5 - Fotos Wohnhaus Hinteransicht



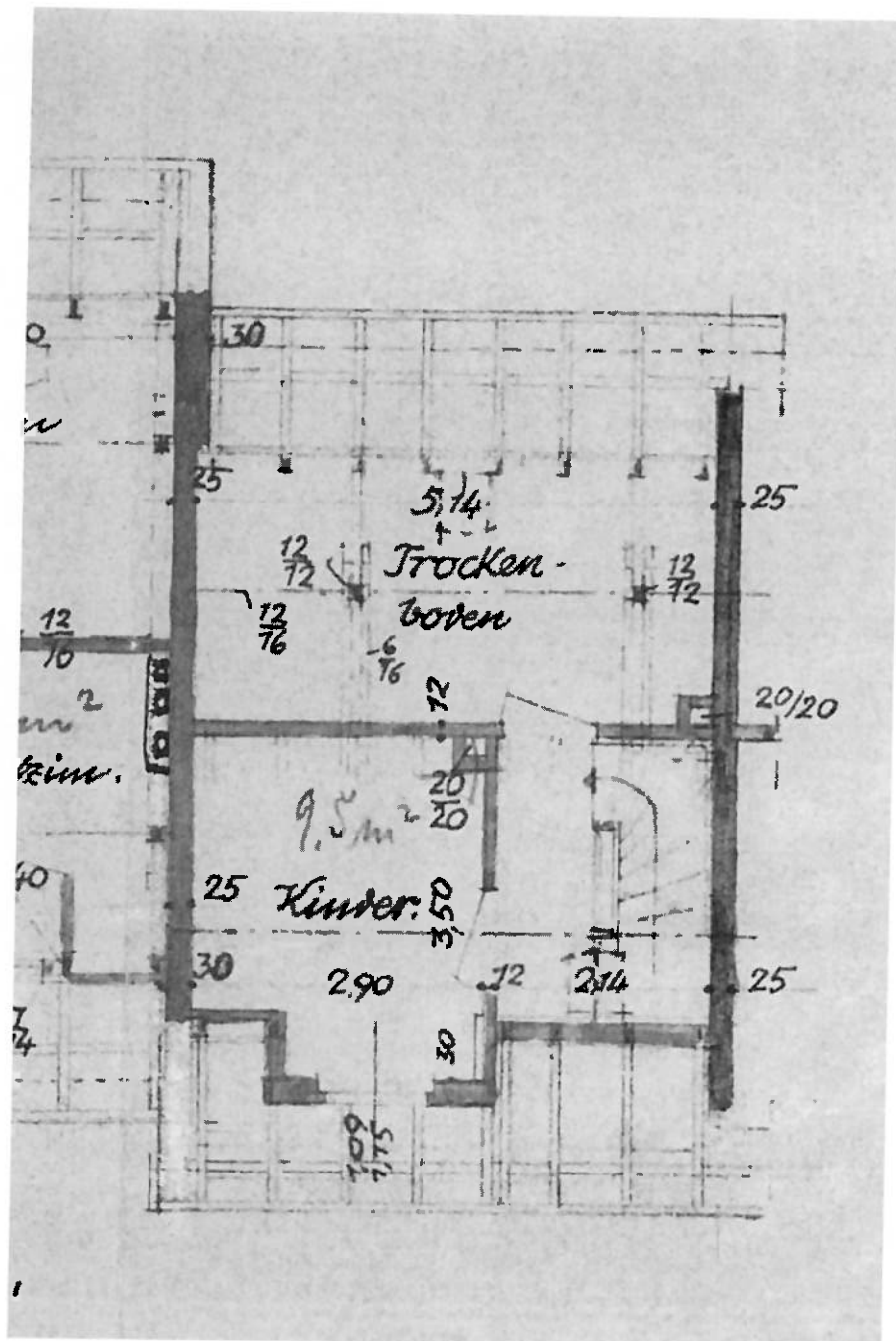
Anlage 6 - Fotos Garten







Anlage 10 - Grundriss Dachgeschoss gemäß Bauakte



Anlage 11 - Schnitt gemäß Bauakte

