

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

IN DER STADT HERNE



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

des Grundstücks Im Lakenbruch 4a

zum Wertermittlungstichtag: 24.04.2025



Ermittelter Verkehrswert:

88.000,- €

(in Worten: achtundachtzigtausend Euro)

Zeichen:
Zeichen des Antragstellers:

Internetversion
GA 33/24
7 K 15/24

Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne	4
1. Allgemeine Angaben zum Gutachten.....	5
1.1. Grundsätze.....	5
1.2. Antrag und Vorgaben.....	5
1.3. Ortsbesichtigung.....	5
1.4. Wertermittlungsunterlagen.....	6
2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale	7
2.1. Grundbuch und Katasterangaben.....	7
2.2. Art des Wertermittlungsobjektes	7
2.3. Lage des Wertermittlungsobjektes.....	8
2.3.1.großräumige Lage	8
2.3.2.kleinräumige Lage	8
2.3.3.Beurteilung der Lage	8
2.4. Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit	8
2.5. Altlasten.....	8
2.6. Erschließung.....	9
2.7. Planungsgrundlagen.....	9
2.8. Entwicklungszustand, Grundstücksqualität	9
2.9. Baulasten	9
2.10. Sonstige Beschränkungen oder Begünstigungen	9
2.11. Denkmalschutz.....	10
3. Bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	11
3.1. Wohngebäude	11
3.2. Außenanlagen	14
3.3. Hinweise.....	14
3.4. Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	15
4. Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
4.1. Grundsätze der Wertermittlung.....	16
4.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
5. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)	18
5.1. Bodenrichtwert.....	18
5.2. Abweichungen	19
5.3. Berechnung	19
6. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).....	20
6.1. Allgemeines zum Vergleichswertverfahren	20
6.2. Kaufpreissammlung	20
6.3. Vergleichspreise	21
6.4. Wertberechnung	22
7. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV).....	23
7.1. Allgemeines zum Sachwertverfahren.....	23
7.2. Sachwertfaktor.....	24
7.3. Baupreisindex.....	24
7.4. Wertberechnung	25
8. Ermittlung des Verkehrswertes	26
8.1. Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren.....	26
8.2. Verkehrswert	26

Anlage 1 - Stadtplanausschnitt (nicht in dieser Internetversion)	27
Anlage 2 - Flurkartenausschnitt (nicht in dieser Internetversion)	28
Anlage 3 - Luftbild (nicht in dieser Internetversion)	29
Anlage 4 - Fotos Wohnhaus Vorder- und Seitenansicht	30
Anlage 6 - Fotos Carport und Schuppen	31
Anlage 7 - Fotos Straßenumfeld	32
Anlage 8 - Grundriss Keller gemäß Bauakte	33
Anlage 9 – Grundriss Erdgeschoss gemäß Bauakte	34
Anlage 10 – Grundriss Dachgeschoss gemäß Bauakte	35
Anlage 11 – Schnitt gemäß Bauakte	36

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne

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

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

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

Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Arnsberg befristet bestellt.

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

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

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

Die Adresse lautet:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne

Geschäftsstelle

Langekampstraße 36

44652 Herne

Tel.: 02323/16-4640

Email: gutachterausschuss@herne.de

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

Dieses Verkehrswertgutachten hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne nach einer Besichtigung des Wertermittlungsobjektes in einer Sitzung am 24.04.2025 in folgender Besetzung beschlossen:

Vorsitzender: Herr Benno Schmeing (Vermessungsassessor)

Gutachter: Frau Ellen Klingelhöfer (Architektin)

Gutachter: Herr Tim Mausbach-Judith (Vermessungsassessor)

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

1. Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1. Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes am Wertermittlungstichtag.

Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführenden, rechtmäßigen Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer (siehe Ziffer 3.4).

1.2. Antrag und Vorgaben

Das Verkehrswertgutachten wurde am 21.10.2024 (Eingang) vom Amtsgericht Herne-Wanne beantragt. Die Antragsberechtigung ist gegeben.

Das Ergebnis soll Grundlage sein für eine Zwangsversteigerung.

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

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt entspricht der Wertermittlungstichtag dem Qualitätsstichtag und ist der Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss, somit der 24.04.2025.

Antragsgemäß sollen die Grundbucheintragungen Abteilung II Nr. 1 und 5 in diesem Gutachten unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Antragsvorgabe wurden die Verfahrensbeteiligten zur Ortsbesichtigung eingeladen wobei zudem die Eigentümer darum gebeten wurden dafür Sorge zu tragen, dass das Grundstück betreten und alle Gebäude und Räume besichtigt werden können.

Der maßgebende Zustand wird unter Ziffer 3 beschrieben.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss erfolgte am 24.04.2025.

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

Anwesend war, neben den Mitgliedern des Gutachterausschusses und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, einer der Miteigentümer und Bewohner des Hauses.

1.4. Wertermittlungsunterlagen

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- die Kaufpreissammlung
- Katasterunterlagen
- die Bauakte
- der Grundstücksmarktbericht für die Stadt Herne
- und allgemeine Fachliteratur

herangezogen.

Des Weiteren basiert das Gutachten auf den Angaben der Antragstellerin und des anwesenden Miteigentümers sowie den Feststellungen der Ortsbesichtigung.

2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale

2.1. Grundbuch und Katasterangaben

Grundbuch: Wanne-Eickel, Blatt 9930

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung Wanne-Eickel

Flur 63

Flurstück	539	Größe	217 m ²
-----------	-----	-------	--------------------

Abteilung I:

Eigentümer(in): gemäß Grundbuch Abt. I

Abteilung II:

lfd. Nr. 1 (inhaltlich) – Grunddienstbarkeit (Bergschädenverzicht) für die Eigentümer verschiedener Steinkohlenbergwerke.

lfd. Nr. 2 (inhaltlich) – Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung.

lfd. Nr. 3 und 4 (inhaltlich) – Das Recht die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen ist zugunsten der übrigen Miteigentümer ausgeschlossen.

lfd. Nr. 5 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gem. §1093 BGB).

Die Berechtigte ist mittlerweile verstorben.

lfd. Nr. 6 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne- Wanne, 7 K 15/24)

Die Eintragungen lfd. Nr. 1 u. 5 bleiben antragsgemäß in diesem Gutachten unberücksichtigt (siehe Ziffer 1.2).

Die Eintragungen laufende Nummer 2 bis 4 und 6 haben in diesem Gutachten keine wertbeeinflussende Wirkung.

Abteilung III:

Dingliche Belastungen des Wertermittlungsobjektes gemäß Abt. III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sowie sonstige privatrechtliche Verbindlichkeiten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt, da sie keine wertbeeinflussende Wirkung haben.

2.2. Art des Wertermittlungsobjektes

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein Wohngrundstück mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Hälfte einer Doppelhaushälfte, Back to back) und Stallanbau sowie einem Carport.

2.3. Lage des Wertermittlungsobjektes

2.3.1. großräumige Lage

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

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

2.3.2. kleinräumige Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Röhlinghausen in einem verkehrsberuhigten Bereich (tlw. Sackgasse, einspurig). Das nähere Umfeld wird überwiegend durch eingeschossige Wohnbebauung (Zechenhaussiedlung) geprägt, wohingegen sich östlich hinter den gegenüberliegenden Wohngrundstücken der Park Königsgrube erstreckt.

Zum Ortsteilzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind es ca. 700 m, Linienbus- Haltestellen sind in der Nähe vorhanden und ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz (Autobahn A 40) ist ca. 4 km entfernt.

2.3.3. Beurteilung der Lage

Auf Grund der aufgelockerten Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung, einem ausreichenden Anteil an Erholungs- und Freiflächen, in der Nähe vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen und ÖPNV Anbindung in Verbindung mit einer geringeren Immissionsbelastung durch die direkte Lage an einer ruhigen Spielstraße einerseits, aber einer dadurch bedingten engen, einseitig befahrbaren Straße mit wenigen öffentlichen Parkplätzen andererseits, wird vom Gutachterausschuss gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Herne für das Wertermittlungsobjekt die Einstufung „mittlere Wohnlage“ als angemessen betrachtet.

2.4. Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit

Wohngrundstück in Ecklage mit Frontlängen von ca. 16 m und ca. 13 m.

Die Geländeoberfläche ist nahezu eben.

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

2.5. Altlasten

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

2.6. Erschließung

Das betreffende Grundstück wird von der Gemeindestraße Im Lakenbruch erschlossen.

Sie ist eine gepflasterte, einspurige Straße (verkehrsberuhigter Bereich, tlw. Sackgasse) mit entsprechender Kanalisation ohne abgetrennte Bürgersteige und Beleuchtung.

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

2.7. Planungsgrundlagen

Darstellung im GFNP (Gemeinsamer Flächennutzungsplan):

Wohnbaufläche

Bebauungsplanfestsetzungen:

Ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB ist nicht vorhanden.

Fluchtlinien:

Es bestehen keine Fluchtlinien.

Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan sind keine Festsetzungen für das Wertermittlungsobjekt vorhanden.

2.8. Entwicklungszustand, Grundstücksqualität

Die Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. die planungsrechtliche Grundstücksqualität richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Danach ist u.a. eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Vor diesem Hintergrund bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Wertermittlungsgrundstück als Baugrundstück einzustufen und als ‚baureifes Land‘ zu bewerten.

2.9. Baulasten

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

2.10. Sonstige Beschränkungen oder Begünstigungen

Wohnungs- und Belegungsbindungen:

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

2.11. Denkmalschutz

Das Gebäude Im Lakenbruch 4a ist durch Bescheid vom 10.03.1986 des Bauordnungsamtes der Stadtverwaltung Herne gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Baudenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 als Baudenkmal in die Liste der Baudenkmäler der Stadt Herne eingetragen worden.

Mit der Eintragung in die Liste der Baudenkmäler der Stadt Herne unterliegt das Denkmal den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Die §§ 7 - 10 DSchG sind besonders zu beachten.

Danach haben die Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte das Denkmal instand zu halten, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zumutbar ist.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder die bisherige Nutzung ändern will, bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Dies gilt auch bei der Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der näheren Umgebung von Baudenkmälern, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

Wird ein Denkmal veräußert, so haben der frühere und der neue Eigentümer den Eigentümerwechsel unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats, der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit den anderen.

Baudenkmäler sind grundsätzlich zu erhalten, es sei denn, es kann ein Nachweis erbracht werden, dass ein Erhalt wirtschaftlich nicht zumutbar ist. In der Wertermittlungsliteratur wird die Wertermittlung von Baudenkmälern unterschiedlich diskutiert wobei die Unterschutzstellung einer baulichen Anlage nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des Objektes führt. Vielmehr müssen Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes miteinander entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs abgewogen werden; im Ergebnis kann er sich dabei auch wertneutral auswirken (siehe Kleiber, Simon, Weyers: Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger 1991).

Weiterhin wird die Entscheidung eines Käufers durch Unwägbarkeiten subjektiver Art in vielen Fällen stark beeinflusst. Diese Unwägbarkeiten könnten einen Kaufinteressenten dazu bewegen, einem ansonsten vergleichbaren bzw. wertgleichen Objekt ein höheres Interesse entgegenzubringen.

Zumindest könnte er versuchen, einen niedrigeren Kaufpreis auszuhandeln. Ob er nicht trotz des in diesem Fall vermeintlich günstigeren Angebotes (den Kaufpreis betreffend) das unbelastete Kaufobjekt vorziehen wird, mag dahingestellt sein.

Demgegenüber entstehen durch den Denkmalschutz gewisse Vorteile:

- für Baudenkmäler lassen sich bevorzugt Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln erzielen,
- es können tlw. umfangreiche Steuervergünstigungen in Anspruch genommen werden.

Für Baudenkmäler gibt es keinen direkten Grundstücksmarkt. Es liegen keine oder eine nur ungenügende Anzahl von aussagekräftigen Vergleichspreisen vor. Wegen der unterschiedlichen Art der Objekte ist eine Vergleichbarkeit der Objekte auch nicht gegeben. Daher können für die Ermittlung von "denkmalbedingten" Korrekturen der Ausgangsgrößen Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert keine allgemein gültigen Regeln aufgestellt werden. Es bedarf immer der Wertung des Einzelfalls.

Unter Würdigung aller o. g. Aspekte hält es der Gutachterausschuss für sachgerecht, den Umstand des Denkmalschutzes als wertneutral anzusehen.

3. Bauliche Anlagen und Außenanlagen

Die Ermittlung der Brutto- Grundfläche (BGF) erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005. Die Wohnfläche wurde anhand von Bauakten nach Plausibilitätsprüfung durch Überprüfung der Überstimmung mit der Örtlichkeit durch stichprobenartiges Aufmaß, nach Wohnflächenverordnung (WoFIV), ermittelt.

Da keine Baupläne unmittelbar für das Wertermittlungsobjekt vorhanden sind, wurden für die oben genannte Ermittlung der BGF und Wohnfläche Maße aus Plänen der in der Siedlung befindlichen Nachbarhäuser übernommen und auf Plausibilität geprüft. Baujahre und Grundrisse sind zum Wertermittlungsobjekt identisch.

3.1. Wohngebäude

Allgemeines

Baujahr: ca. 1895

Anzahl der Vollgeschosse: 1

Anzahl der Wohnungen: 1

Wohnfläche: 60 m²

Brutto-Grundfläche: 111 m²

Unterkellerung: voll unterkellert

Dachgeschoss: ausgebaut

Räumliche Aufteilung

Keller:

Abstellkeller, Bad, Kohlenkeller

EG:

1 Raum, Flur, Küche;

DG:

2 Räume, Toilette;

Spitzboden:

Abstellraum;

Baubeschreibung

Geschosshöhen:

Keller	2,00 m
EG	3,14 m
DG	3,00 m

Außenwände:

0,52 m, 0,39 m, 0,26 m und 0,13 m (zu den Nachbarhäusern) starkes Mauerwerk; tlw. Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung;
gemeinsame Wände mit den Nachbarhäusern Im Lakenbruch 2 und 4b;

Innenwände:

0,13 m starkes Mauerwerk; tlw. Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung;

Decke über Keller:

tlw. Kappendecke zwischen T- Trägern; tlw. Holzbalkendecke;

Geschossdecken:

Holzbalkendecken;

Treppen:

einläufige, halbgewendelte Holztreppe zum DG, schmale Holztreppen zum KG und Spitzboden;

Dachkonstruktion:

Satteldach mit Ziegeldeckung und Unterspannbahnen;

Außenwandflächen:

gefugtes Ziegelsteinmauerwerk, horizontale Gliederung durch hervorspringenden Sockel und Ziegelbänder in Geschossdeckenhöhe;

Innenwandflächen:

überwiegend tapezierter Putz, tlw. tapezierte Gipskartonplatten, tlw. gefliest (u. a. tlw. Fliesenspiegel in der Küche);

Deckenflächen:

überwiegend Holzverkleidungen;

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, tlw. mit Kunststoffsprossen zwischen der Verglasung;

Türen:

Hauseingangstür aus Holz; Innentüren aus Holz; Kellerausgangstür aus Holz;

Fußböden:

überwiegend Teppichböden, tlw. gefliest, im Keller tlw. Estrich;

Sanitärinstallation (Bad, Toilette):

Bad im Keller, Waschtisch und Dusche;

Toilette mit WC und Handwaschbecken im Dachgeschoss;

Elektroinstallation:

in einfachster Ausführung;

Heizungsart, Warmwasserbereitung:

2 Kohleöfen (Bad und Küche), 1 Öfen (EG-Wohnraum);

im Dachgeschoss keine Heizmöglichkeit;

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

Kelleraußentreppe – Betonkonstruktion;

Stallanbau – Mauerwerkskonstruktion mit Satteldach und Ziegeldeckung, 2 Räume, Brettertüren, Estrichboden; angebauter Schuppen aus Holzwänden mit Kunststoffverglasung;

Hauseingangstreppe – 5 Betonstufen mit Kunststeinbelag, Überdachung aus Holzkonstruktion;

Schäden/Mängel:

Feuchtigkeit im Kellermauerwerk und Dachgeschossmauerwerk;

Schimmelbefall (schwarzer Schimmel u.a. im Dachgeschoss);

Schäden am Innenputz (Risse, Abplatzungen), insbesondere ein massiver Riss im Dachgeschoss;

unebene Bodendielen;

vermutlich Schäden am Entwässerungssystem (am Tage der Ortsbesichtigung starker Abwassergeruch im Keller (Regentag)).

starke Schäden am Stallanbau (u. a. Dacheindeckung, Tür, Feuchtigkeit).

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich.

Erhaltungsmaßnahmen wurden teilweise durchgeführt (u. a. Erneuerung der Dacheindeckung, Einbau von Kunststofffenstern vor ca. 20 – 30 Jahren).

Wohn- und Gebrauchswertverbesserungen sind unterblieben.

Das Haus hat entsprechend überalterte Ausstattungs- und Bauelemente, die überwiegend deutliche Gebrauchsspuren und Verschmutzungen aufweisen (u. a. Türen, Oberböden, Tapeten, Sanitäreinrichtungen). Es hat eine unzeitgemäße Elektroinstallation (kein FI-Schalter, tlw. Kabel über Putz bzw. durch Verlängerungen ergänzt) und wird teilweise mit Einzelöfen und teilweise nicht beheizt.

Des Weiteren hat es eine unzeitgemäße Grundrissgestaltung (u. a. kleine Räume, im DG tlw. geringe Durchgangshöhe, schmale, steile Treppen) und merkliche Schiefelage.

Aufgrund dieses Zustandes entspricht die Wohnqualität nicht heutigen Ansprüchen.

Der Stallanbau nebst Schuppen stellt aufgrund der Schäden in Verbindung mit der überalterten und geringen Bausubstanz keinen Wert dar.

Energetischer Zustand:

Ein Energieausweis ist für das Gebäude nicht vorhanden.

Es weist eine unzeitgemäße Wärmedämmung auf (u. a. keine Dämmung der Fassade, des Daches, der Kellerdecke).

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

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

3.2. Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

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

Einfriedung:

überwiegend Ligusterhecke, tlw. Holzlattenzaun;

Wege- und Hofbefestigung:

tlw. Waschbetonplatten, tlw. Zementplatten;

Sonstiges:

Carport – Holzbalkenständer mit Überdachung aus Wellskobalithplatten auf Holzlattung;
Boden aus Terrassenplatten (mit starken Rissen);

3.3. Hinweise

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. der Annahme der baujahrtypischen Ausstattungsstandards sowie den Fachkenntnissen der Gutachter. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt.

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

Untersuchungen der vorgenannten Art übersteigen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

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

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

3.4. Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

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

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

Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Zu diesem Zweck wird der Modernisierungsgrad der baulichen Anlagen anhand Anlage 2 ImmoWertV in Verbindung mit den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA) bestimmt.

Wohnhaus (siehe Ziffer 3.1)

Baujahr:	ca. 1895
Alter:	130 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Modernisierungsgrad:	kleinere Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung

Der Gutachterausschuss erachtet aufgrund v. g. Beschreibung in Verbindung mit dem baulichen Zustand in Anlehnung an das entsprechende Modell der ImmoWertV Anlage 2 sowie aufgrund von Erfahrungswerten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren für das Wohnhaus als angemessen.

4. Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren

4.1. Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

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

Des Weiteren finden die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) Anwendung.

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

4.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Das **Sachwertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (ImmoWertA Nr. 6.(1).4).

Bei Objekten der vorliegenden Art handelt es sich in der Regel um Sachwertobjekte, bei denen, wie auch beim Wertermittlungsobjekt, die Nutzung als Eigenheim im Vordergrund steht.

Objekte der vorliegenden Art werden in der Regel, wie auch beim Wertermittlungsobjekt, 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 Wertermittlungstichtag am deutlichsten widerspiegelt wird und dem Gutachterausschuss genügend Vergleichsobjekte vorliegen, basiert die Verkehrswertfindung in erster Linie auf diesem Verfahren.

Die Sachwertberechnung wird hier lediglich zur Unterstützung herangezogen.

Dem Gutachterausschuss stehen geeignete Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser zur Verfügung.

5. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

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

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

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

Daher werden für die Bodenwertermittlung geeignete Bodenrichtwerte herangezogen.

5.1. Bodenrichtwert

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

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

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

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

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

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

Der Bodenrichtwert 2025 für baureifes Land in der Zone des Wertermittlungsobjektes beträgt 250,- €/m² bei einer Grundstückstiefe von 40 m, einer eingeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 0,2.

5.2. Abweichungen

Da das zu bewertende Grundstück den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks entspricht, wird der ausgewiesene Bodenrichtwert mit 250,- €/m² der Bodenwertberechnung zugrunde gelegt.

5.3. Berechnung

217 m ²	Bauland x	250,- €/m ²	=	54.250,- €
--------------------	-----------	------------------------	---	------------

Bodenwert am Wertermittlungsstichtag:	rd.	54.300,- €
--	------------	-------------------

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

6.1. Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

Der ermittelte Vergleichspreis bzw. Vergleichsfaktor ist mit der jeweiligen Bezugsgröße zu multiplizieren um den vorläufigen Vergleichswert zu erhalten.

Gegebenenfalls müssen Abweichungen gegenüber den Vergleichsobjekten wie unter anderem der Zeitwert einer Garage oder der Zeitwert von nicht in der BGF berücksichtigten Bauteilen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angesetzt werden.

Falls der Vergleichspreis keinen Bodenwertanteil enthält, ist der Bodenwert des Wertermittlungsobjektes ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Als Summe des vorläufigen Vergleichswertes und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Vergleichswert.

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 Doppel- und Reihenendhäusern aus den Jahren 2023 und 2024 mit einer durchschnittlichen Gesamtwohnfläche von 76 m².

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

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

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	BGF (m ²)	Geb.- Preis pro m ² - BGF (€/m ²)
1	311/2024	Teutoburgiahof	1924	183	556
2	119/2024	Heyerstraße	1921	165	606
3	635/2024	Von-Burgsdorff-Straße	1913	156	609
4	135/2024	Vor dem Hofe	1939	140	602
5	94/2024	Vor dem Hofe	1939	121	791
6	1052/2023	Granitstraße	1921	180	596
7	533/2023	Sassenburg	1904	163	620
8	148/2023	Granitstraße	1920	189	394
9	524/2023	Günnigfelder Straße	1914	159	518
arithmetische Mittelwerte:			1922	162	588

6.4. Wertberechnung

Der Mittelwert aus den Vergleichsgrößen beträgt:				588,- €/m ²
Die Bruttogrundfläche (BGF) des Hauses beträgt:				111 m ²
vorläufiger Vergleichswert:				
111 m ²	x	588,- €/m ²	=	65.300,- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) bzw. Abweichungen gegenüber den Vergleichsobjekten:				
zuzüglich Zeitwert sonstiger baulicher Anlagen:				
Carport			+	1.000,- €
Zwischenwert =				66.300,- €
zuzüglich				
Bodenwert am Wertermittlungstichtag			+	<u>54.300,- €</u>
Zwischenwert =				120.600,- €
Abschlag wegen Baumängeln, Bauschäden:			-	13.000,- €
Abschlag wegen unzeitgemäßer Ausstattung und Schiefelage:			-	13.000,- €
Abschlag wegen des energetischen Zustands:			-	<u>6.500,- €</u>
Vergleichswert des Grundstücks (§ 24 ImmoWertV):				88.100,- €

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 Wertermittlungsstichtag 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 der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt (NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV).

Diese werden mit der jeweiligen BGF zu den **Normalherstellungskosten** multipliziert. Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV sind die Normalherstellungskosten von in den NHK nicht erfassten werthaltigen Bauteile zu berücksichtigen. Abweichend von der ImmoWertV werden jedoch in der BGF nicht berücksichtigte Bauteile statt der in den NHK nicht erfassten werthaltigen Bauteile berücksichtigt. Dies entspricht der gängigen Praxis seit der mittlerweile außer Kraft getretenen Sachwertrichtlinie, da nicht definiert ist welche werthaltigen Bauteile in den NHK nicht erfasst sind.

Zur Umrechnung der Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende **Baupreisindex** des Statistischen Bundesamtes zu verwenden. Somit ergeben sich die **durchschnittlichen Herstellungskosten** am Wertermittlungsstichtag.

Die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt erfolgt mit dem **Regionalfaktor** (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV).

Der **Alterswertminderungsfaktor** (§ 38 ImmoWertV) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Zur Ermittlung des **vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen** (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Weichen die bisher nicht berücksichtigten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erheblich vom üblichen ab, wird ein **vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** (§ 37 ImmoWertV) nach Erfahrungssätzen bzw. nach Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters ermittelt.

Der **vorläufige Sachwert des Grundstücks** (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich durch Bildung der Summe des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, sowie dem Bodenwert ergibt sich.

Zur **Anpassung an die entsprechende Grundstücksmarktlage** am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise **Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand** werden abschließend durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

7.2. Sachwertfaktor

Der aus den Vergleichspreisen ermittelte Sachwertfaktor beträgt 1,14.

7.3. Baupreisindex

Der Baupreisindex des statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag mit der Basis 2010 = 100,0 beträgt 187,2.

Die Umrechnung der Herstellungskosten auf die Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag erfolgt somit mit dem Faktor 1,872.

7.4. --Wertberechnung

Gebäude	Wohnhaus
BGF:	111 m²
NHK 2010 (Kostenkennwert) [€/m²] :	664,-
Herstellungskosten 2010: NHK x BGF =	73.704,- €
Herstellungskosten von in der BGF nicht berücksichtigten Bauteilen (Kelleraußentreppe, Außentreppe, Gaube)	16.000,- €
Herstellungskosten insgesamt:	89.704,- €
Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag:	167.926,- €
Anpassung mit Regionalfaktor = 1,0	167.926,- €
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (GND / RND):	0,2250
Wert der baulichen Anlagen:	37.783,- €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV): rd.	37.800,- €
zuzüglich vorläufiger Sachwert (Zeitwert) der sonstigen Anlagen und baulichen Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV):	11.000,- €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen:	48.800,- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungstichtag	54.300,- €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (§ 35 ImmoWertV):	103.100,- €
Marktanpassung mit Sachwertfaktor (Ziffer 7.2) :	1,14
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	117.500,- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)	
Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden:	- 13.000,- €
Abschlag wegen unzeitgemäßer Grundrissgestaltung und Schiefelage:	- 13.000,- €
Abschlag wegen des energetischen Zustands:	- 6.500,- €
Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV):	85.000,- €

8. Ermittlung des Verkehrswertes

8.1. Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

Vergleichswert: 88.100,- € (siehe Ziffer 6.)
Sachwert: 85.000,- € (siehe Ziffer 7.)

8.2. Verkehrswert

Die Verkehrswertfindung basiert gemäß Ziffer 4.2 in erster Linie auf dem Vergleichswertverfahren.

Das Sachwertverfahren wurde lediglich zur Unterstützung herangezogen.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird daher der Verkehrswert am **Wertermittlungstichtag 24.04.2025** ermittelt zu

88.000,- €

(in Worten: achtundachtzigtausend Euro).

Herne, 24.04.2025

gez.
Schmeing
(Vorsitzender)

gez.
Mausbach-Judith
(Gutachter)

gez.
Klingelhöfer
(Gutachter)

ausgefertigt: Herne, 29.04.2025

gez.
(Assen)
Geschäftsstellenleiter

Anlage 1 - Stadtplanausschnitt

(nicht in dieser Internetversion)

Anlage 2 - Flurkartenausschnitt, Maßstab ca. 1:500

(nicht in dieser Internetversion)

Anlage 3 - Luftbild

(nicht in dieser Internetversion)

Anlage 4 - Fotos Wohnhaus Vorder- und Seitenansicht



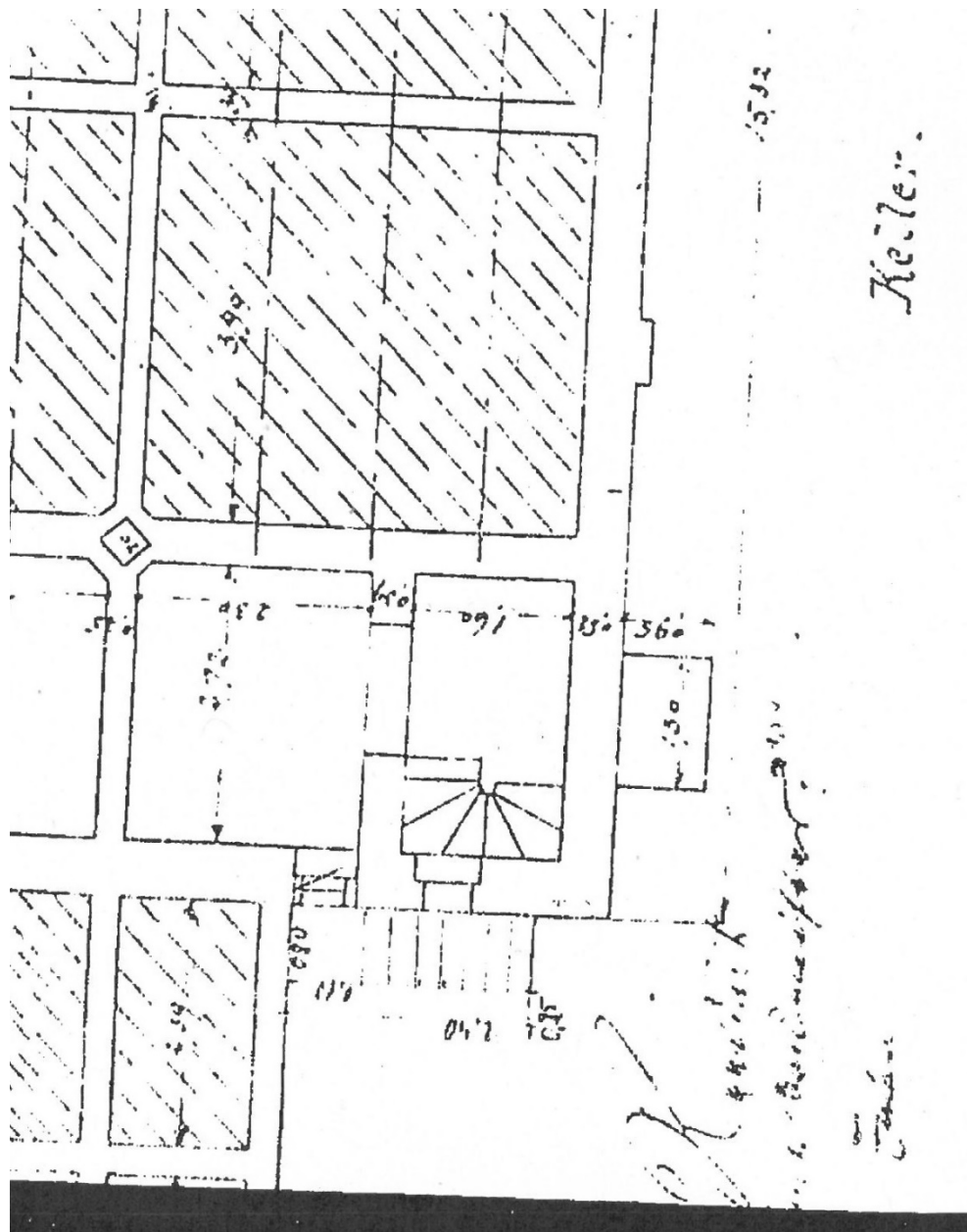
Anlage 5 - Fotos Carport und Schuppen



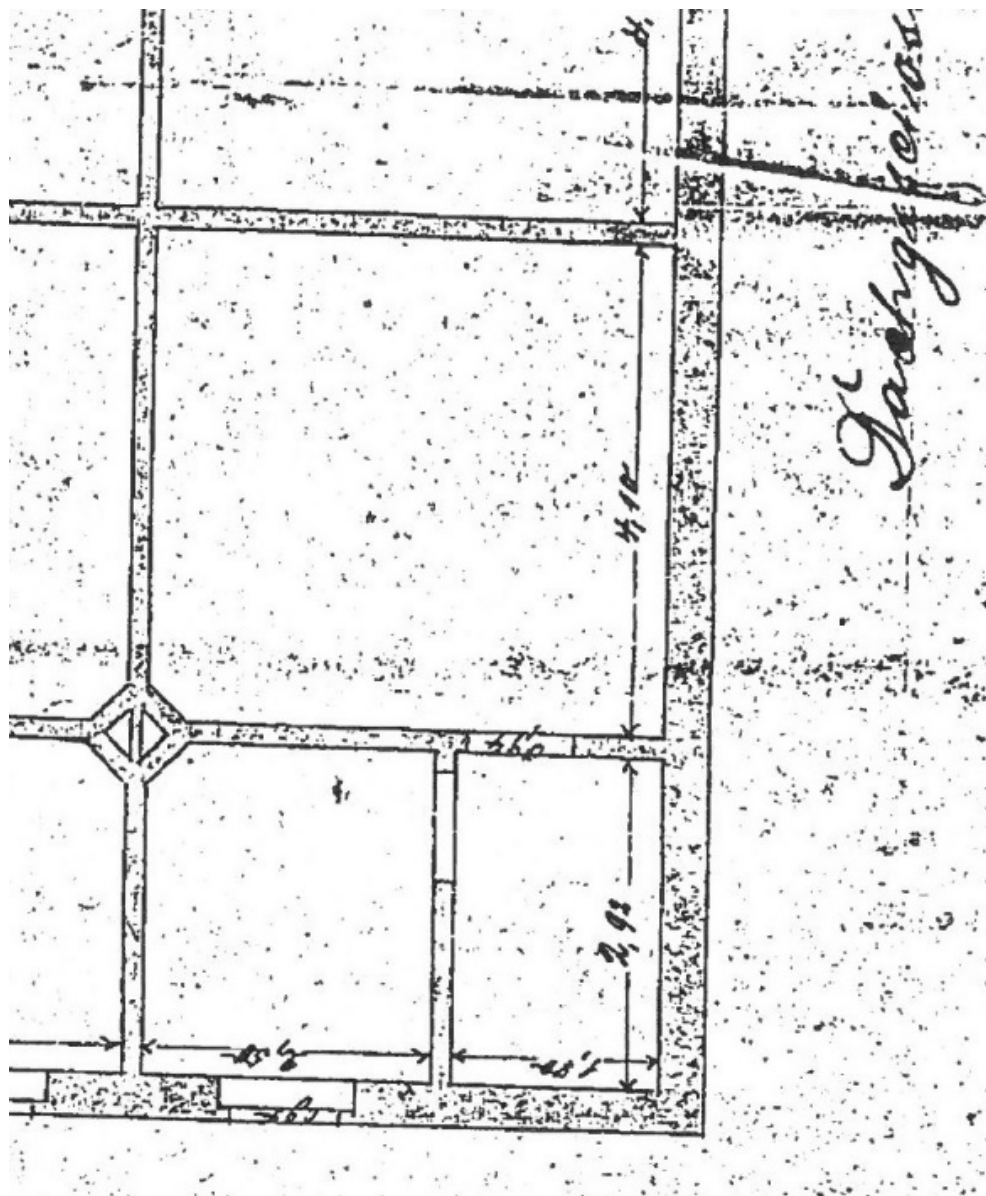
Anlage 6 - Fotos Straßenumfeld



Anlage 7 - Grundriss Keller gemäß Bauakte



Anlage 9 – Grundriss Dachgeschoss gemäß Bauakte



Anlage 10 – Schnitt gemäß Bauakte

