



Dipl.-Ing. Frank Drews
Immobilienbewertung

b.v.s
Sachverständige

Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e. V.



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Arnsberg

GUTACHTEN-Auszug

(gekürzte Internetversion, es wird empfohlen das Gutachtenoriginal einzusehen, keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für die

Eigentumswohnung Nr. 6 in 44649 Herne, Claudiusstr. 106



Auftraggeber
Amtsgericht Herne-Wanne
Hauptstr. 129
44651 Herne

Verkehrswertermittlung
Dipl.-Ing. Frank Drews
Wassersstraße 165
44799 Bochum

Telefon: 0234 9731 350
Telefax: 0234 9731 352
Internet: www.ing-drews.de
E-Mail: wert@ing-drews.de

Datum: 17.08.2022
AZ: 007 K 001/22
Az. SV: 0008-22P

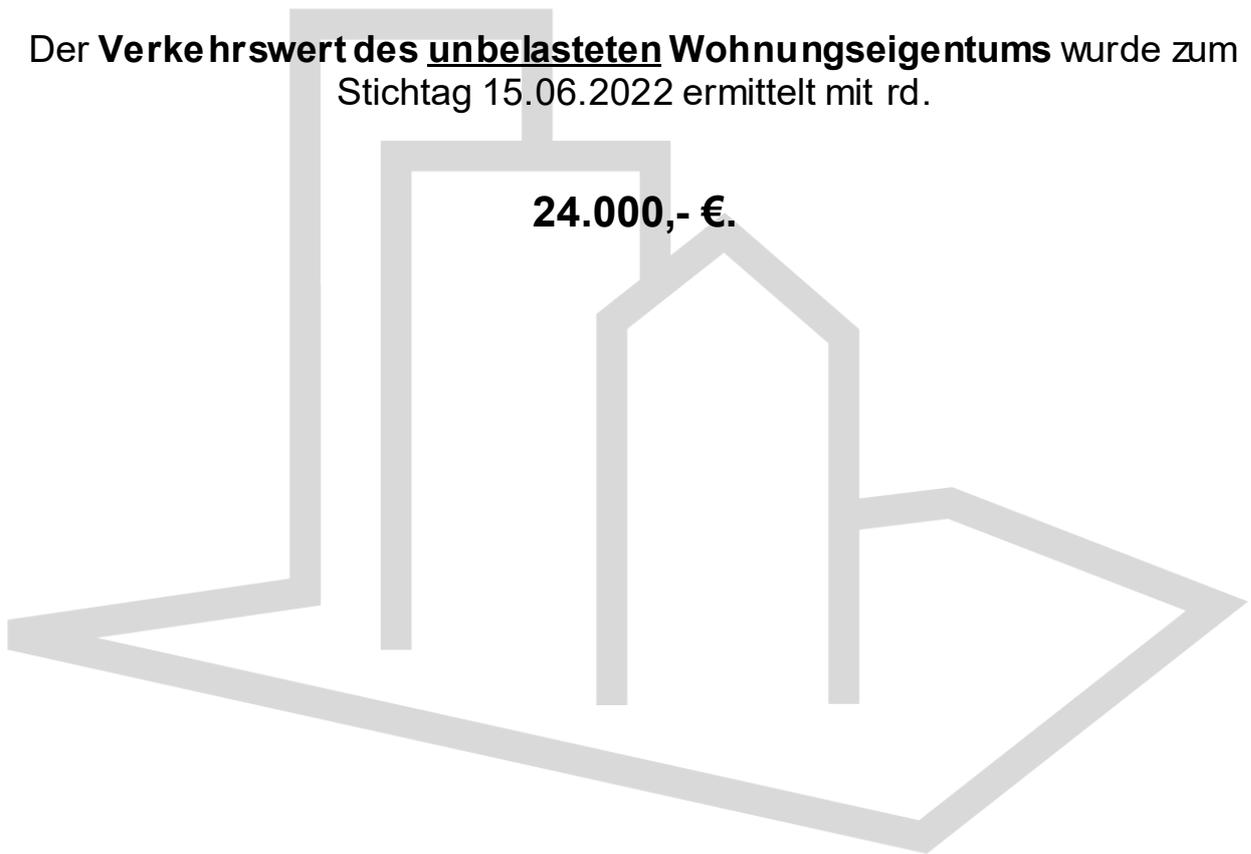


Verkehrswertermittlung
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Wanne-Eickel, Blatt 15380, eingetragenen **65/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44649 Herne, Claudiusstr. 106, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im 2. OG.**

Der **Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 15.06.2022 ermittelt mit rd.

24.000,- €.





Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form.....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation.....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.5	Besondere Bauteile.....	17
3.3	Außenanlagen.....	17
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	17
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im 2. OG.....	17
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	17
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	18
3.4.2.1	Räume.....	18
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	19
3.5	Sondemutzungsrechte und besondere Regelungen.....	19
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	19
3.7	Beurteilung des Grundstücksmarkts.....	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Wertermittlungsergebnisse	20
5	Anlagen	21
5.1	Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000	21
5.2	Anlage 2 Fotoübersichtsplan	22
5.3	Anlage 3 Fotos.....	23



5.4	Anlage 4 Pläne und Schnitte.....	37
5.5	Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation.....	40
5.6	Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	40
5.7	Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster.....	40
5.8	Anlage 8 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne	40
5.9	Anlage 9 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen.....	40





1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: 44649 Herne, Claudiusstr. 106

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wanne-Eickel, Blatt 15380, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 8, Flurstücke 588 (269 m²)
Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 8, Flurstück 589 (35 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht
Hauptstr. 129
44651 Herne

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Urnehmerschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritte können aus dem Gutachten keine Ansprüche gegen den Sachverständigen ableiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Wertermittlungstichtag: 15.06.2022

Qualitätstichtag: 15.06.2022, entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 15.06.2022, um 09.00 Uhr bis 09:42 Uhr



Umfang der Besichtigung etc.

Der Sachverständige konnte beim Ortstermin folgende Bereiche in Augenschein nehmen:

- sämtliche Räume der Wohnung;
- das Treppenhaus
- Wohnungen 6 bis 8, Wohnung 9 nicht
- Kellergeschoss nicht (KG war verschlossen)
- Außenbereiche des Gesamtobjekts.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Für die nicht besichtigten Bereiche und Räume wird für die Verkehrswertermittlung ein normaler Zustand angenommen.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Drews und zwei Herren, die ihren Namen nicht nennen wollten.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Kopie der Teilungserklärung; Pläne zur Wohnung;
- Grundbuchauszug vom 25.01.2022.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 23.03.2022;
- Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation (31.03.2022), zu Baulasten (25.04.2022), Denkmalschutz(24.03.2022);
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht (30.03.2022), Auskunft aus dem Atlantenkataster (11.04.2022);
- Mietspiegel Herne, Vergleichsmieten aus dem Internet und der Tageszeitung;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht Stadt Herne 2022;
- Informationen zur Bodenordnung (13.06.2022) und zur Wohnungsbindung (13.06.2022);
- Informationen über die bergbaulichen Verhältnisse (28.04.2022)
- Einsicht in die Bauakte (26.04.2022)
- Mitteilung der WEG-Verwaltung (31.07.2022)

- Die Recherchen zum Grundstück wurden am 13.01.2020 beendet.

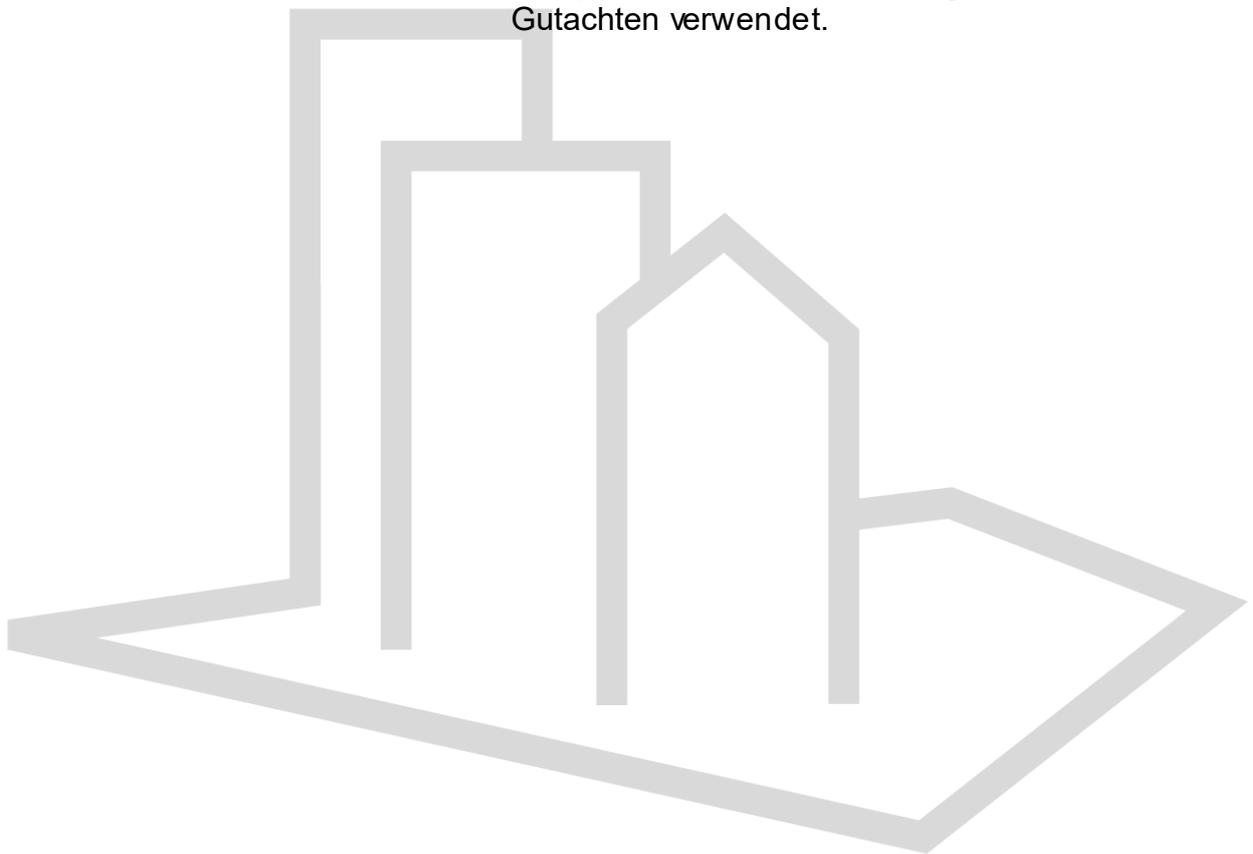


Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin Frau S. wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Entwurf der Anlagen.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.





1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Dieses Gutachten wird für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Laut Informationen der Bauakte wurde ca. 1905 ein unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück errichtet. Das Dachgeschoss des Gebäudes ist ausgebaut. Das Wohngebäude wurde zumindest teilweise im Krieg zerstört und Anfang der 1950er Jahre wieder aufgebaut. Zur Wohnanlage gehören insgesamt ca. 10 Wohneinheiten.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 6 befindet sich im 2. Obergeschoss, links. Die Wohnung ist aufgeteilt in Wohnraum, Küche, Schlafraum, WC und Bad (vgl. Anlage 4). Die Wohnfläche der Wohnung beträgt 38,50 m² (laut Teilungserklärung). Diese Angabe wurde überschlägig überprüft und ist plausibel.

Die im vorliegenden Verkehrswertgutachten berücksichtigten Bauschäden wurden bei der Wertermittlung in dem Umfang angesetzt, wie sie bei der Ortsbesichtigung feststellbar waren. Eine vertiefte Untersuchung von Bauschäden in der Ausgestaltung eines Bauschadensgutachtens hat nicht stattgefunden. Grundsätzlich erfolgt die Berücksichtigung pauschal gemäß äußerer in Augenscheinnahme. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins wurde die Wohnung augenscheinlich nicht bewohnt. Mietverträge wurden nicht eingesehen.

Gemäß Mitteilung des Amtes für Wohnungswesen besteht für die Wohnung keine Wohnungsbindung.

Die WEG-Verwaltung teilte zum 31.07.2022 mit, dass für die Eigentümergemeinschaft keine Instandhaltungsrücklage vorhanden ist. Die Hausgeldzahlungen für die Wohnung betragen ca. 90 € monatlich. Zusätzliche Einnahmen der Eigentümergemeinschaft sind nicht vorhanden.

Zum Ortstermin war die Wohnung nicht beheizt. Die ursprünglich installierten Gasthemen wurden auf dem Fußboden gelagert. Der Stromanschluss war seitens der Stadtwerke gesperrt, da die Leitungen wegen eines größeren Wasserschadens im Dach und im zweiten Obergeschoss nicht funktionierten (Informationen eines Teilnehmers des Ortstermins). In einer Nachbarwohnung WE 8 waren die Spuren des Wasserschadens gut zu erkennen, teilweise waren die Deckenkonstruktionen hierdurch stark beschädigt. Das Treppenhaus befand sich in einem desolaten Zustand. Als Folge stärkerer Regenfälle in jüngerer Vergangenheit stand das komplette Kellergeschoss unter Wasser (Information eines Teilnehmers des Ortstermins).

Gemäß Telefonat vom 17.08.2022 mit der WEG-Verwaltung lehnte die Versicherung die Regulierung des Wasserschadens im DG und im 2. OG ab. Die Parteien hätten eine Schadensregulierung untereinander vereinbart.

Die vier Wohnungen im 2. Obergeschoss werden gemäß Angabe eines Teilnehmers des Ortstermins über eine gemeinsame Therme in Wohnung Nr. 6 beheizt. Ggf. sind für den Erwerb einzelner Wohnungen Kosten für die Trennung der Heizkreisläufe zu berücksichtigen, eventuell auch für weitere Leitungsinstallationen.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl: Herne (ca. 160.000 Einwohner);

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

(Entfernungen entnommen aus Stadtatlas Großraum Rhein-Ruhr M 1: 20.000)

nächstgelegene größere Städte:

Dortmund, Essen, Bochum (ca. 6,8 – 20 km entfernt, Luftlinie)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf

Bundesstraßen:

B226 (ca. 0,8 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A 42 AS Herne-Cränge (ca. 1,2 km entfernt)

Bahnhof:

Wanne-Eickel Hbf (ca. 0,8 km entfernt)

Flughafen:

Dortmund

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum Wanne beträgt ca. 1,2 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;

Schulen und Ärzte in ca. 1-2 km;

öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung;

Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 0,9 km entfernt;

Einfache bis mittlere Wohnlage.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;

überwiegend offene, 3- bis 4-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Normal bis überdurchschnittlich (Verkehr)

Topografie:

eben



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form (vgl. Anlage 1):	<u>Straßenfront:</u> ca. 14 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 17 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 304 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Verbindungsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beidseitig vorhanden; Parkstreifen/-möglichkeiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohngebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten (vgl. Anlage 7):	Laut schriftlicher Auskunft des Umweltamtes vom 11.4.2022 liegt zur Adresse Claudiusstraße 106 eine Kleingewerbeeintragung vor: <ul style="list-style-type: none">• Holz- und Bautenschutz(2000-2002) Weitere Informationen zu dieser Eintragung liegen nicht vor. Es ist möglich, dass das Kleingewerbe in einem Ladenlokal im Erdgeschoss des Gebäudes betrieben wurde.



Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus wurde eine Abfrage bezüglich der bergbaulichen Verhältnissen an die Bezirksregierung Arnsberg gestellt.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht sowie bei der Entscheidung und Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Schäden handelt es sich grundsätzlich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerinnen oder -eigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Anfragen diesbezüglich sind an die Bergbauberechtigten zu stellen.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen ist in den in Arnsberg vorliegenden Unterlagen kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- und oberflächennaher Bergbau dokumentiert (vgl. Anlage 9).

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.01.2022 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wanne-Eickel, Blatt 15380, keine Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Zur Situation der Bodenordnung wurde der Herner Umlegungsausschuss am 13.06.2022 fernmündlich befragt. Demnach ist das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.



nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Über die Ergebnisse meiner Recherchen hinaus sind weitere Rechte und Lasten am Grundstück nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten wären ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(vgl. Anlage 6)

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.04.2022 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält eine Eintragung:

- Flurstück 589: Abstandsflächenbaulast

Denkmalschutz

Laut Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Herne vom 24.03.2022 besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Eine parzellenscharfe Grenzziehung ist aufgrund des Maßstabes (1: 50.000) des RFNP nicht interpretierbar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden (Nr. 44). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Allgemeines Wohngebiet = WA

Geschlossene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze = 3

Dachneigung 45 Grad

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Höchstwerten des Paragraphen 17 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhen.



2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Bauakte wurde am 26.04.2022 eingesehen. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wurde soweit möglich bei Einsicht der Bauakte geprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: (vgl. Anlage 5) Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei. KAG-Beiträge bleiben davon unberührt und können je derzeit anfallen. (31.07.2022)

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Garagenplätze.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins stand das Objekt Wohnung Nr. 6 leer.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung und Informationen aus der 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 werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen bezüglich Brandschutz, Wärmeschutz und Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Grundsätzlich wird unterstellt, dass bei der Bauausführung die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet wurden.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie übergesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen bezüglich des Baugrundes, unterirdischer Anlagen und Leitungen wurden nicht durchgeführt.

Kostenkalkulationen zur Beseitigung von Schäden oder Sanierungsaufwendungen werden zunächst für die vorherrschende Ausstattungsqualität vorgenommen. Qualitative Verbesserungen, die u.U. auf der Grundlage von bestehenden Verordnungen und Gesetzen für Bauteile erforderlich werden, sind regelmäßig nicht berücksichtigt. Annahmen für Schadstoffsanierungen erfolgen nur nach einer Inaugenscheinnahme und unter Annahme baujahrestypischer Baustoffverwendung. Sämtliche Berechnungen hierzu erfolgen überschlägig zu Wertermittlungszwecken. Gesonderte Boden- oder Bauteiluntersuchungen werden zur genaueren Kostenquantifizierung empfohlen.

Die Baubeschreibungen erfolgen gemäß Auftraggeberangaben oder per Inaugenscheinnahme. Detaillierte Überprüfungen zu den Angaben in der Baubeschreibung erfolgen regelmäßig nicht. Baumängel und -schäden sind ebenfalls per Inaugenscheinnahme erfasst worden. Bauteilöffnungen wurden nicht durchgeführt.

Hinter Wandverkleidungen und ggf. hinter Möbel war u.U. nur eingeschränkt oder gar nicht einzusehen. Für nicht eingesehene Bereiche wird ein normaler Zustand unterstellt.



3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; 3-geschossig; unterkellert; Satteldach; Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	1900, 1952 wieder aufgebaut (gemäß Angaben der Bauakte)
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none">• Kunststofffenster von 1998 und jünger• Wärmedämmung des Giebels und zumindest tlw. der rückseitigen Fassade
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor.
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen, tlw. wärme gedämmt

3.2.2 Nutzungseinheiten

- vgl. Anlage 4

Kellergeschoss (KG):
nicht besichtigt

Erdgeschoss (EG) und 2. OG:
2 bis 4 Wohneinheiten pro Geschoss

Dachgeschoss (DG):
1 Wohneinheit



3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk gemäß Inaugenscheinahme
Innenwände:	Mauerwerk überwiegend
Geschossdecken:	Holzbalken (gemäß Bauakte)
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Außen: Beton mit einfachen Stahlgeländer <u>Geschosstreppe:</u> Holzwangenkonstruktion mit Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Briefkastenanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach (Annahme des Sachverständigen) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein, Dachflächen wärmegeklämmt (wird unterstellt)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Etagenheizung, die Gastherme versorgt insgesamt 4 Wohnungen im 2. OG



Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Besondere Bauteile

besondere Bauteile: Dachaufbauten, außenliegende Kellertreppe

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

- Bauschäden an den Fassaden
- Wasserschaden im Dachbereich und im zweiten Obergeschoss
- Wasserschaden im Kellergeschoss
- Sanierungsbedarf für das Treppenhaus
- Haustür sowie Briefkastenanlagen und Klingelanlage sind beschädigt
- Das Dach ist auszubessern gemäß WEG-Verwaltung, Kaminköpfe sind zu sanieren.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist schlecht.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte, Mülltonnenstandfläche

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im 2. OG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 6 im 2. OG.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 38,5 m² (Angabe der Teilungserklärung); die Wohnfläche wurde auf Plausibilität überprüft.



Raumaufteilung/Orientierung (vgl. Anlage 4):	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 2 Zimmer, 1 Küche, 1 WC, 1 Bad, 1 Diele, 1 Keller- raum.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	Gut bis mäßig

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Räume

Bodenbeläge:	Spanplatte, Laminat, Fliesen in Bad und WC
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich, tlw. Holzverkleidungen
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung 1998/2002;
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Holzwerkstofftüren und -zargen,
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, separates 1 WC, Waschbecken; Einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Instandhaltung Bad• Instandhaltung Decken, Wände, Böden, Oberböden• Instandhaltung Leitungsinstallationen, Heizung, Gemäß eines Teilnehmers des Orts termins seien Heizungsleitungen tlw. undicht



3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht;
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Es ist gemäß Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht an einer Terrasse einer anderen Wohnung zugeteilt.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine

Instandhaltungsrücklage:

Vorhandene Instandhaltungsrücklage, keine.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand.

3.7 Beurteilung des Grundstücksmarkts

Situation des Grundstücksmarkts:

Die Gesamtanzahl der Kaufverträge im Marktsegment Eigentumswohnungen in Herne ist 2021 gegenüber dem Vorjahr um etwa 5 % zurückgegangen. Die Baulandpreise sind in den letzten Jahren deutlich angestiegen.

Insgesamt sind die Preise für Eigentumswohnungen 2021 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 9 % angestiegen.

Im Vorjahr waren die Preise um ca. 13 % angestiegen.

Situation des Bewertungsobjekts:

Bezüglich Lage des Grundstücks, Zustand der baulichen Anlagen, Grundrissgestaltung der Wohnung sowie der Situation auf dem Grundstücksmarkt wird die Wiederverkaufsmöglichkeit als mäßig eingeschätzt.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**

in **Herne, Claudiusstr. 106**

Flur 8

Flurstücksnummer **589 u.a.**

Wertermittlungsstichtag: **15.06.2022**

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Boden- wert [€]
Wohnungseigen- tum	baureifes Land	frei	278,46	304,00	5.500,00
Summe:			278,46	304,00	5.500,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungsei- gentum	Mehrfamili- enhaus			38,50	1952	80	26

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungsei- gentum	2.494,80	871,90 € (34,95 %)	2,0	---	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	142,92 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male:	-339,74 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	623,38 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	9,62
Verkehrswert/Reinertrag:	14,79

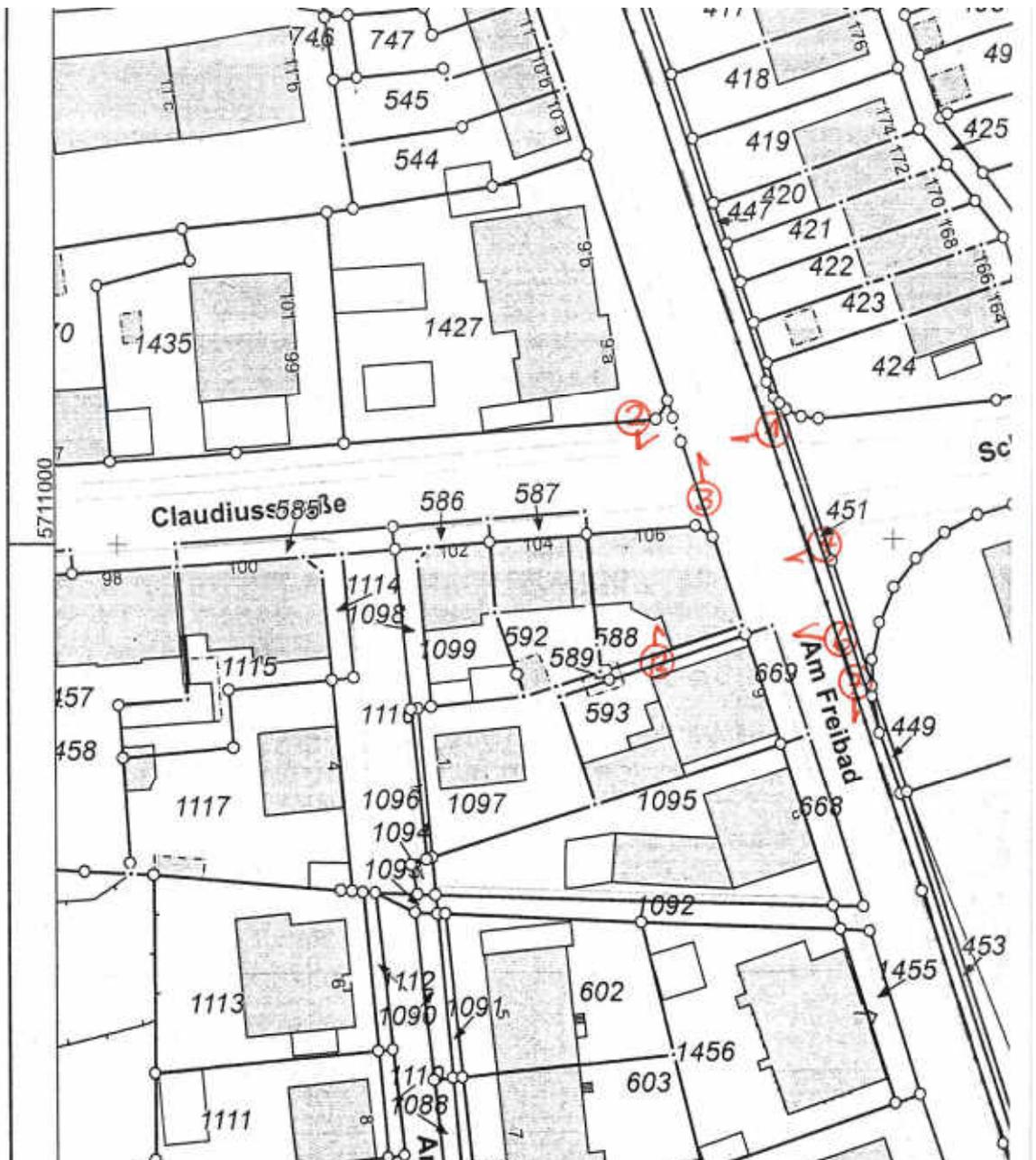
Ergebnisse	
Ertragswert:	22.900,00€
Sachwert:	---
Vergleichswert:	25.000,00€
Verkehrswert (Marktwert):	24.000,00€
Wertermittlungsstichtag	15.06.2022



5.2 Anlage 2 Fotoübersichtsplan

mit Kennzeichnung der Fotostandpunkte und Blickrichtung

Quelle: Katasteramt Herne





5.3 Anlage 3 Fotos



Bild 1 Claudiusstraße



Bild 2 Straßenansicht



Bild 3 Am Freibad



Bild 4 Straßenansicht



Bild 5 ursprünglicher Hauseingang



Bild 6 Straßenansicht mit Giebel



Bild 7 Am Freibad



Bild 8 Schaden an der Giebelfassade



Bild 9 Sondernutzungsrecht Terrasse im Erdgeschoss



Bild 10 Mülltonnenstandfläche



Bild 11 rückseitige Fassade



Bild 12 Hauseingang auf der Rückseite



Bild 13 außenliegende Kellertreppe



Bild 14 Briefkastenanlage



Bild 15 Hauseingangstür



Bild 16 erneuerte Briefkastenanlage



Bild 17 Bauschäden im Treppenhaus



Bild 18 Wasserschaden im Treppenhaus



Bild 19 Treppenhaus



Bild 20 Wohnungseingangstür

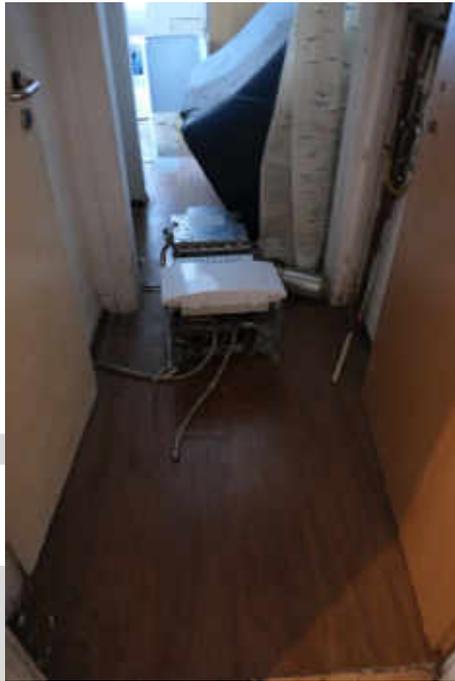


Bild 21 Flur der Wohnung Nummer 6



Bild 22 WC



Bild 23 Duschbad



Bild 24 Heizungsanschlüsse für Gastherme



Bild 25 Küche



Bild 26 Schlafraum



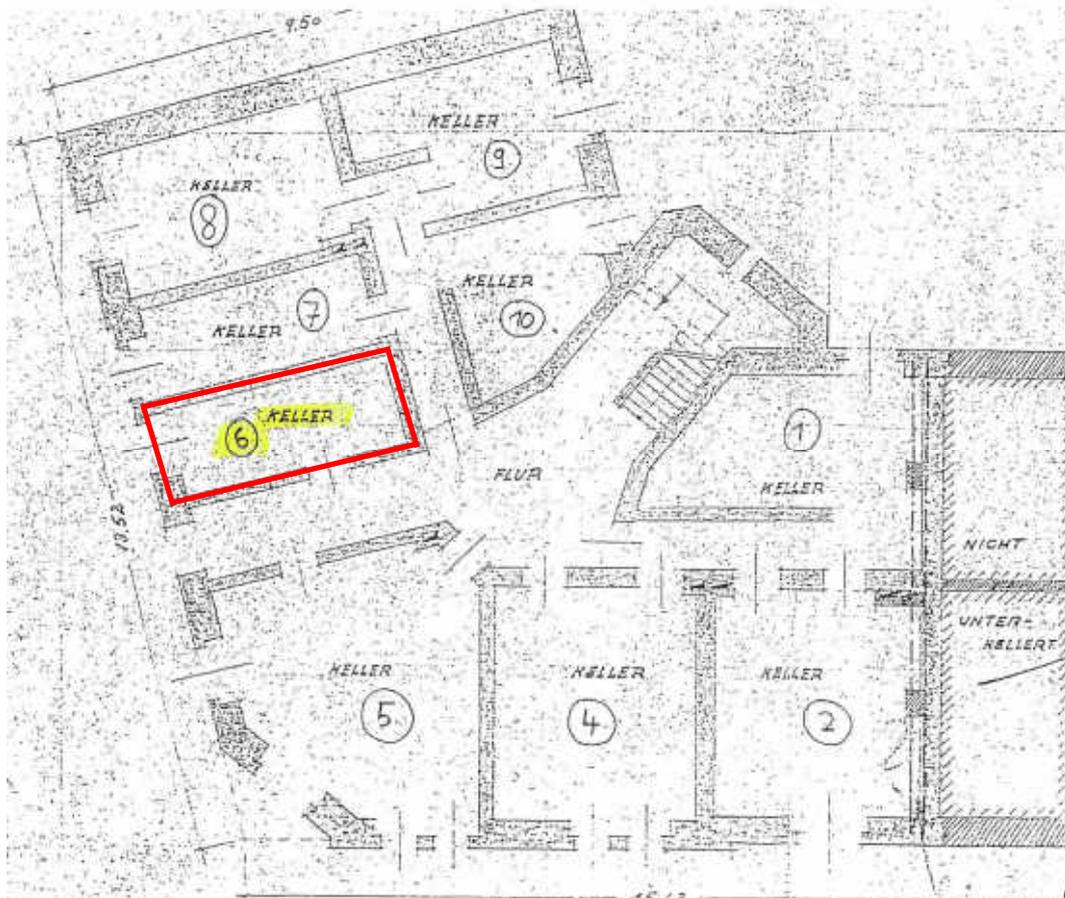
Bild 27 Schäden am Laminat



Bild 28 Küche



5.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte



Grundriss Kellergeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss 2. Obergeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



5.5 Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation

5.6 Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

5.7 Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster

5.8 Anlage 8 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne

5.9 Anlage 9 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

