



**Dipl.-Ing. Frank Drews**  
Immobilienbewertung

**b.v.s**  
Sachverständige

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



Gepüfte 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 das mit einem

**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 44649 Herne, Unser-Fritz-Str. 18**

### **Bewertung nach dem äußeren Anschein**



**Auftraggeber**  
Amtsgericht Herne-Wanne  
Hauptstr. 129  
**44651 Herne**

**Verkehrswertermittlung**  
Dipl.-Ing. Frank Drews  
Wasserstraße 165  
44799 Bochum

Telefon: 0234 9731 350  
Telefax: 0234 9731 352  
Internet: [www.ing-drews.de](http://www.ing-drews.de)  
E-Mail: [wert@ing-drews.de](mailto:wert@ing-drews.de)

Datum: 25.10.2024  
Az: 007 K 002/24  
Az. SV: 0018-24



Verkehrswertermittlung  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 44649 Herne, Unser-Fritz-Str. 18**

Der **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** wurde zum Stichtag  
04.10.2024 ermittelt mit rd.

**340.000,- €.**



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
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 .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	11
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2	Mehrfamilienwohnhaus .....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	16
3.2.5.1	Räume .....	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	16
3.3	Nebengebäude .....	17
3.4	Außenanlagen .....	17
3.5	Beurteilung des Grundstücksmarkts .....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>18</b>
4.1	Wertermittlungsergebnisse .....	18
<b>5</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>19</b>
5.1	Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000.....	19
5.2	Anlage 2 Fotoübersichtsplan .....	20
5.3	Anlage 3 Fotos.....	21
5.4	Anlage 4 Pläne und Schnitte .....	31
5.5	Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation .....	35
5.6	Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis .....	35
5.7	Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster .....	35
5.8	Anlage 8 Ausstattungsklassen.....	35



5.9	Anlage 9 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne .....	35
5.10	Anlage 10 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen .....	35





# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Mehrfamilienhaus (3 bis 4 Wohneinheiten)
Objektadresse:	Unser-Fritz-Str. 18 44649 Herne
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wanne-Eickel, Blatt 1012, lfd. Nr. 9, 10, 11
Katasterangaben:	Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 7, Flurstück 157 (672 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 7, Flurstück 158 (230 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 7, Flurstück 175 (24 m <sup>2</sup> );

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Herne-Wanne Hauptstr. 129 <b>44651 Herne</b>
Eigentümer:	Auf die Angabe des Eigentümers wird aus Datenschutzrechtlichen Gründen verzichtet.

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
--------------------------------	---------------------

Urheberschutz, 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:	04.10.2024
-------------------------	------------

Qualitätstichtag:	07.08.2024, entspricht dem Tag der Besichtigung
-------------------	---



Tag der Ortsbesichtigung: 07.08.2024, um 9 Uhr

Umfang der Besichtigung etc. Der Sachverständige konnte beim Ortstermin folgende Bereiche in Augenschein nehmen:

- Treppenhaus vom EG zum OG
- Teilweise die Außenbereiche des Gesamtobjekts

#### Hinweis

Hinter Decken- und Wandverkleidungen oder Möbel wurde nicht geblickt. 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

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

- Grundbuchauszug vom 09.02.2024;

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 16.05.2024;
- Berechnung der Bruttogrundfläche, der Wohnflächen;
- Bauzeichnungen, Baubeschreibung zu baulichen Anlagen;
- Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation (16.05.2024), zu Baulasten (25.06.2024), Denkmalschutz (22.07.2024);
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht (22.05.2024);
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht Stadt Herne 2024;
- Informationen zur Bodenordnung (24.07.2024) und zur Wohnungsbindung (24.07.2024);
- Auskünfte zu den Altlasten (02.07.2024);
- Informationen aus der Bauakte (nicht eingesehen);
- die Recherchen zum Grundstück wurden zum 22.08.2024 beendet.



Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin Frau S. wurde 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.

Der Eigentümer wurde zum 12.07.2024 für die Besichtigung des Objekts eingeladen. Die Besichtigung des Grundstücks fand am 07.08.2024 ab 09.00 Uhr statt. Vor Ort erklärte der Vater des Eigentümers, dass er mit einer Grundstücksbesichtigung nicht einverstanden sei. Die Besichtigung erfolgte deshalb von außen.

Laut den vorliegenden Unterlagen wurde ca. 1891 ein zweigeschossiges Wohngebäude errichtet. Das Gebäude ist vollständig unterkellert, das Dachgeschoss ist vermutlich ausgebaut. Die Wohnfläche wurde überschlägig nach vorliegenden Plänen zu 311 m<sup>2</sup> ermittelt. Modernisierungsmaßnahmen zu den baulichen Anlagen sind nicht bekannt.

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 war das Gebäude bewohnt. Mietverträge lagen nicht zur Einsicht vor.

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



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Herne (ca. 158.000 Einwohner);
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (Entfernungen entnommen aus Stadtatlas Großraum Rhein-Ruhr M 1: 20.000)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gelsenkirchen, Essen, Bochum (ca. 5,5 – 13,7 km entfernt, Luftlinie);
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf
	<u>Bundesstraßen:</u> B226 (ca. 0,7 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A42 AS Herne-Wanne (ca. 0,6 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Wanne-Eickel Hbf (ca. 1,4 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Dortmund

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Ortsteilzentrum Wanne ist ca. 0,8 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar; Schulen und Ärzte ca. 1-3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5,6 km entfernt; Naherholungsflächen sind in fußläufiger Entfernung, mittlere Wohnlage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2- bis 3-geschossige Bauweise, Wohnstraße, überwiegend Wohnbebauung;

Beeinträchtigungen: durchschnittlich (durch Verkehr)

Topografie: Garten mit Nordausrichtung



## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form  
(vgl. Anlage 1):

Straßenfront:  
ca. 16 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 36 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 926 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;  
Straße mit durchschnittlichen Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beidseitig vorhanden;  
Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Ver-  
sorgung; Kanalanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;  
Garage;  
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten (vgl. Anlage 7):

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Um-  
welt der Stadt Herne vom 02.07.2024 liegen im Altlasten-  
kataster der Stadt Herne keine Eintragungen vor.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau-  
grund- und Grundwassersituation insoweit berück-  
sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bo-  
denrichtwerte 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 10).

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 09.02.2024 vor. Hier nach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Stadt Herne, Blatt 1012, nachfolgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- 6: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)

Die eingetragene Belastung in Abteilung II des Grundbuchs wurde für die Bewertung nicht berücksichtigt.

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 24.07.2024 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 25.06.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Laut Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Herne vom 22.07.2024 besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Bauakte wurde am 06.08.2024 eingesehen. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen würde so weit möglich überprüft. Zum Wohngebäude waren Baugenehmigungen von 1891 und 1914 dokumentiert.

## 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 jederzeit anfallen (16.05.2024).



## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 4 Garagen.





### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung 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 über gesundheits-schädigende 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 baugestaltungstypischer 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 Mehrfamilienwohnhaus

- Nachfolgende Ausstattungsmerkmale werden vom Sachverständigen angenommen.

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss;
Baujahr:	Ca. 1891 (gemäß Angaben der Bauakte),
Modernisierung:	Nicht wesentlich
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen

#### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

- vgl. Anlage 4

Kellergeschoss (KG):  
verschiedene Kellerräume, Kellergang,

Erdgeschoss (EG):  
5 verschiedene Räume, Küche, Bad, Flur

Obergeschoss (OG):  
Vermutlich 2 Wohneinheiten, 5 verschiedene Räume, Küche, Bad, Flur

Dachgeschoss (DG):  
5 verschiedene Räume, Küche, Bad, Flur

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

Konstruktionsart:	Mauerwerk  Kellergeschoss massiv errichtet
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk



Umfassungswände:	Mauerwerk, dreiseitig mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton  <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Holzgeländer und Holzstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein Keine/geringe Wärmedämmung
<b>3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung</b>	
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	veraltete Ausstattung und Qualität
Heizung:	Drei Gasthermen oder Zentralheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer



### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Räume

Bodenbeläge:	Laminat, PVC, Teppichboden, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Tapeten,
Deckenbekleidungen:	Deckenputz Anstrich
Fenster:	Meist Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung 1980er Jahre
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztüren <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, veraltete Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

#### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachaufbauten, Eingangstreppe
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	• Stellenweise Instandhaltungsbedarf für den äußeren Baukörper
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.



### 3.3 Nebengebäude

Insgesamt vier Garagen (tlw. massiv, tlw. Metallkonstruktion, Schwingtor aus Stahl, Bitumendachbahn)

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Hoffläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun)

### 3.5 Beurteilung des Grundstücksmarkts

Situation des Grundstücksmarkts: Die Gesamtanzahl der Kaufverträge in Herne ist 2023 gegenüber dem Vorjahr deutlich gefallen. Die Baulandpreise haben in den letzten Jahren deutlich zugelegt.

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser war in den Baujahresklassen unterschiedlich und verhielt sich im Durchschnitt leicht fallend. Für die Baujahre bis 1900 wurden durchschnittlich 1.189 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt. Die Bandbreite betrug 703 € bis 1.714 €.

Situation des Bewertungsobjekts: Bezüglich Lage und Zustand des Grundstücks sowie der Situation auf dem Grundstücksmarkt wird die Wiederverkaufsmöglichkeit als befriedigend bis gut eingeschätzt.



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**  
Flur 7 Flurstücksnummer  
**157,158,175**

in **Herne, Unser-Fritz-Str. 18**  
Wertermittlungstichtag: **04.10.2024**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	200,00	926,00	185.200,00	
Summe:			200,00	926,00	185.200,00	

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus		576	311	1891	80	21

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	20.526,00	5.353,52 € (26,08 %)	2,2	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	595,50 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-54,66 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.093,25 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>16,56</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>22,41</b>

Ergebnisse	
Ertragswert:	353.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	325.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>340.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	04.10.2024

## 5 Anlagen

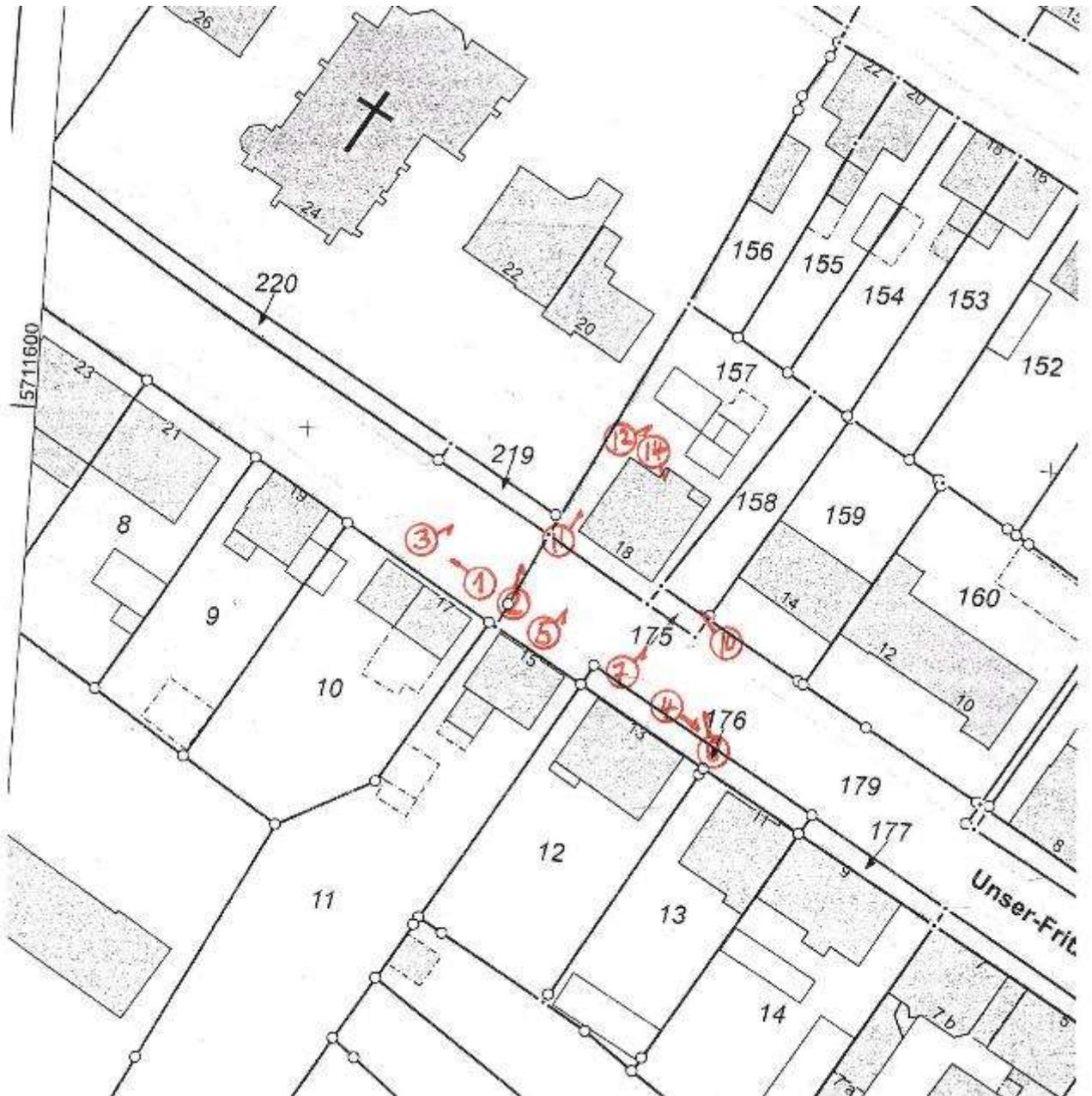
### 5.1 Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000

Quelle: Katasteramt Herne



## 5.2 Anlage 2 Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Fotostandpunkte und Blickrichtung

Quelle: Katasteramt Herne





### 5.3 Anlage 3 Fotos



Bild 1 Unser Fritz Straße



Bild 2 Nachbargrundstück



Bild 3 Straßenansicht mit linkem Giebel



Bild 4 Unser Fritz Straße



Bild 5 Straßenansicht



Bild 6 Ansicht des straßenseitigen Daches



Bild 7 Gartenbereich des Grundstücks neben dem Gebäude



Bild 8 Straßenansicht mit rechtem Giebel



Bild 9 Garten neben dem Gebäude



Bild 10 Rechter Giebel



Bild 11



Bild 12 Hof mit Garagen



Bild 13



Bild 14 Hauseingang auf der Rückseite



Bild 15 Linker Giebel



Bild 16 Bauschaden an der Fassade



Bild 17 Bauschaden an der Fassade

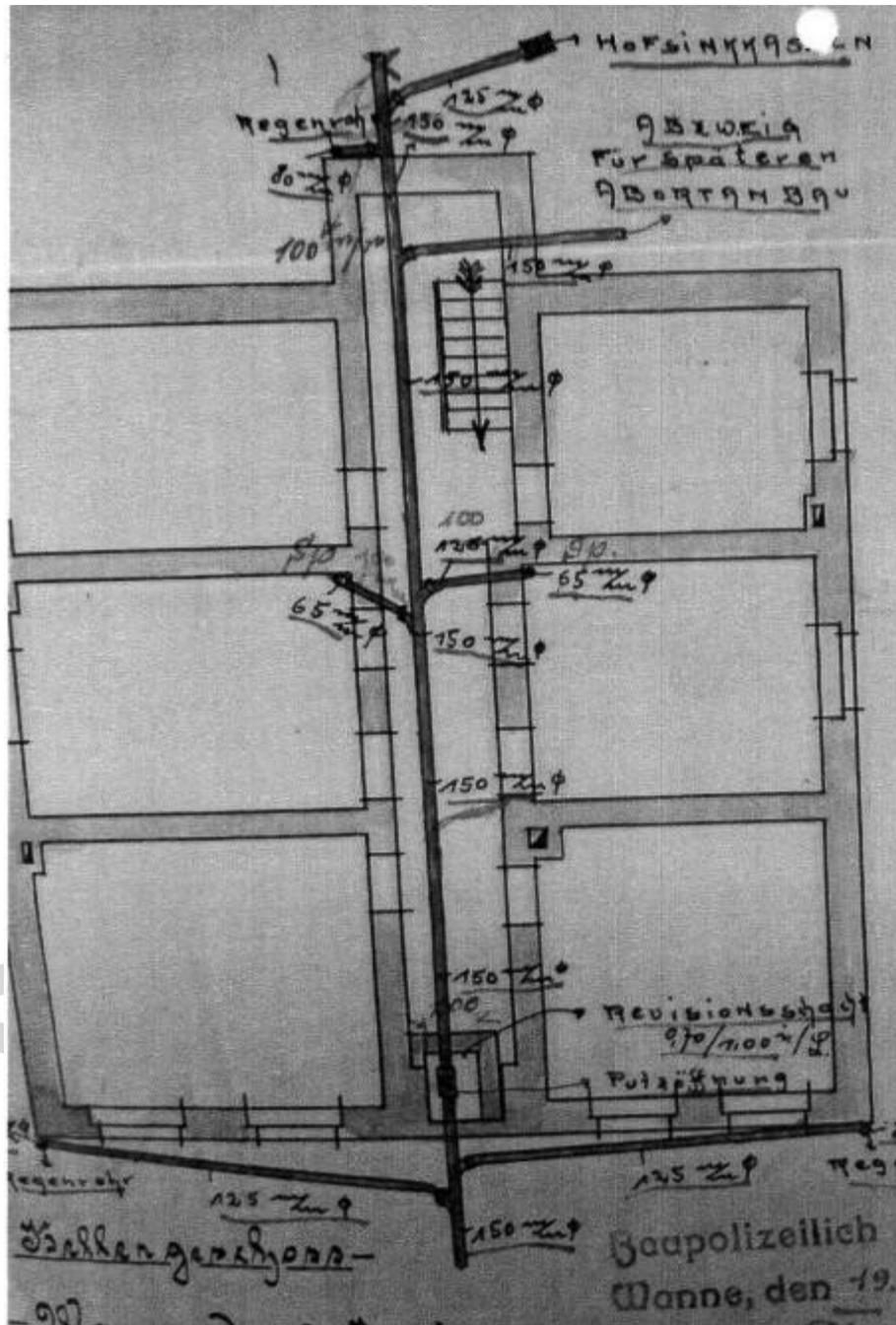


Bild 18 Geschosstreppe, Treppenhaus

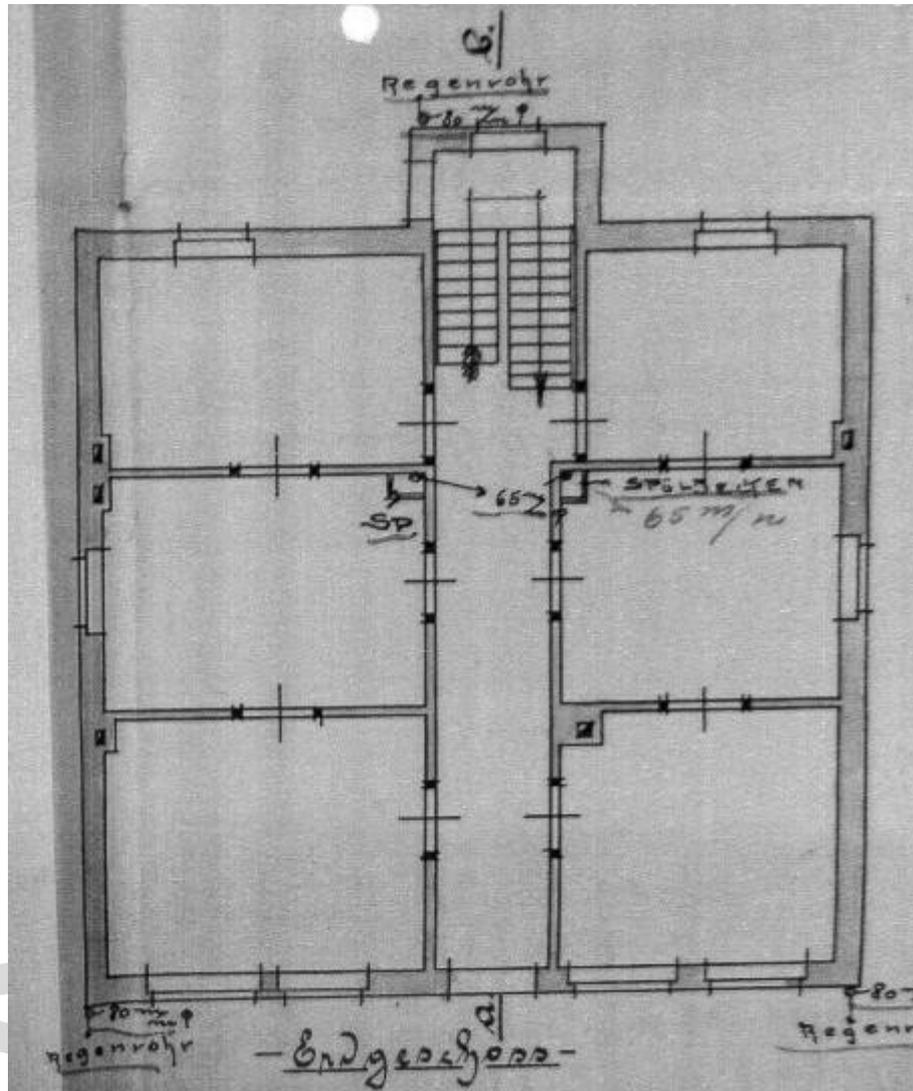


Bild 19 Eingangsbereich im Treppenhaus

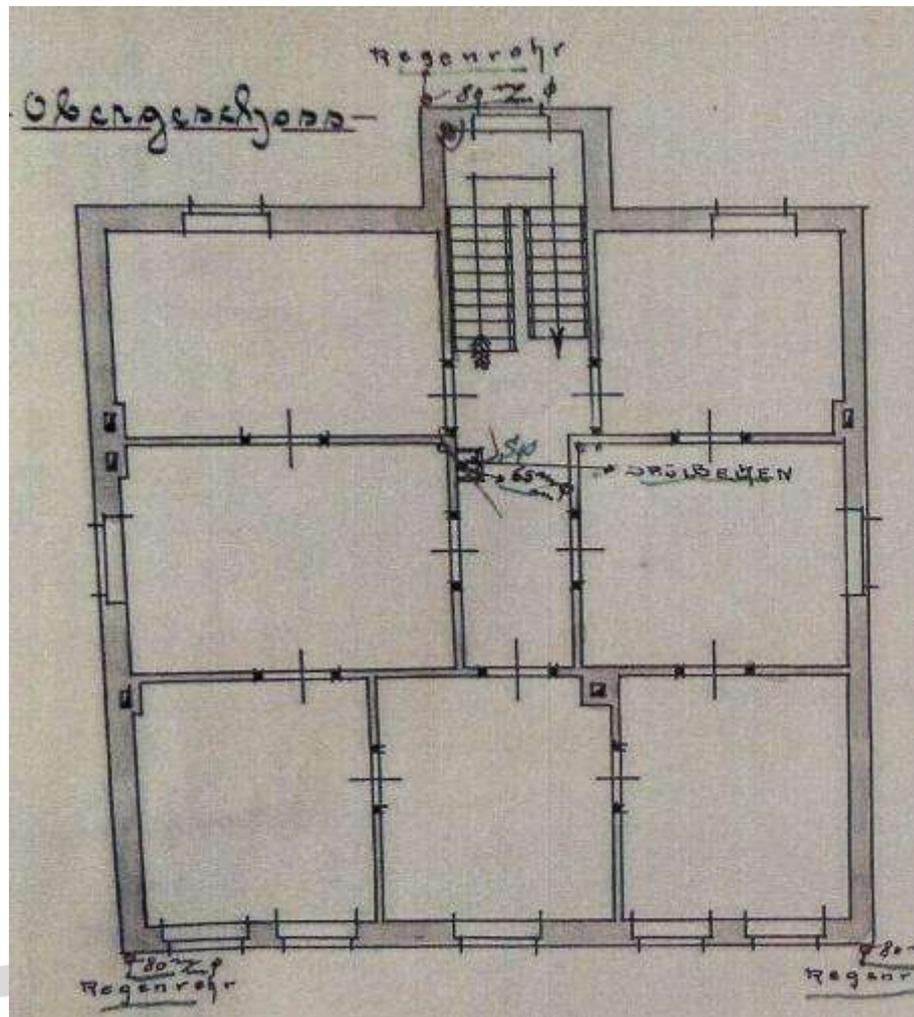
## 5.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte



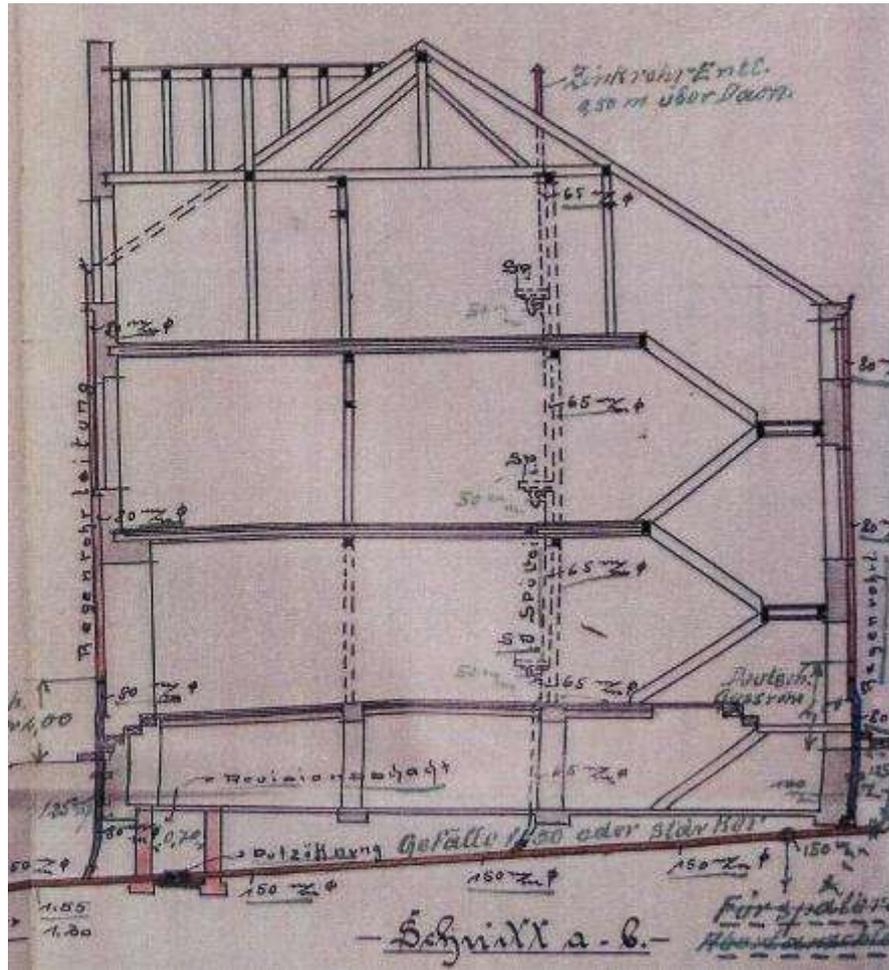
Grundriss Kellergeschoss  
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss Erdgeschoss  
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss Obergeschoss  
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Schnitt

(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 Ausstattungsklassen**
- 5.9 Anlage 9 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne**
- 5.10 Anlage 10 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.

