



**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. 3 in 44651 Herne, Eickeler Markt 17**



### 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: 27.08.2024

AZ: 007 K 003/24

Az. SV: 0014-24

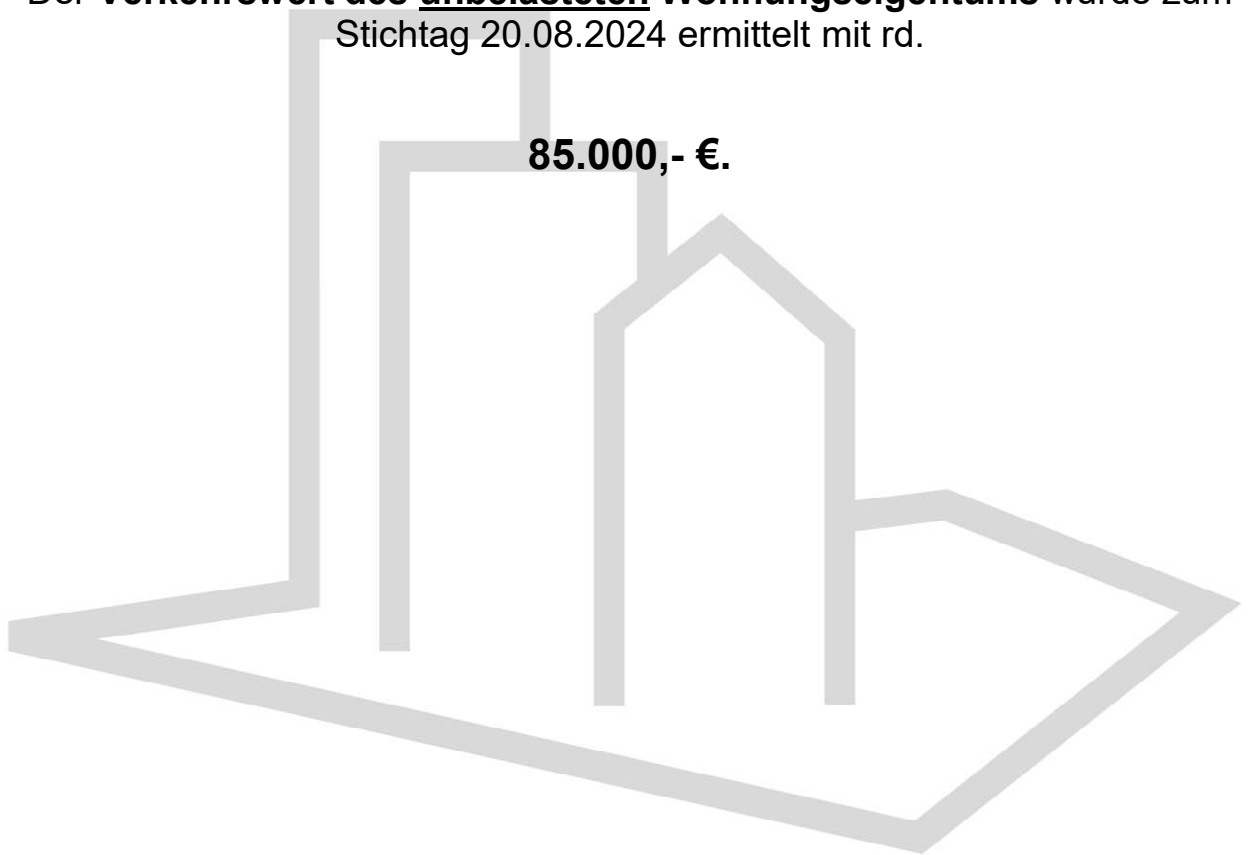


## Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Wanne-Eickel, Blatt 12023 eingetragenen **129/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44651 Herne, Eickeler Markt 17, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im 1. OG links**

Der **Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 20.08.2024 ermittelt mit rd.

**85.000,- €.**





## 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 sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus .....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Besondere Bauteile .....	16
3.3	Außenanlagen .....	16
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	16
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im 1. OG .....	16
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	16
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
3.4.2.1	Räume .....	17
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	17
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	18
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	18
3.7	Beurteilung des Grundstücksmarkts .....	18
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>19</b>
4.1	Wertermittlungsergebnisse .....	19
<b>5</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>20</b>
5.1	Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000.....	20
5.2	Anlage 2 Fotoübersichtsplan .....	21



5.3	Anlage 3 Fotos.....	22
5.4	Anlage 4 Pläne und Schnitte .....	35
5.5	Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation .....	37
5.6	Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis .....	37
5.7	Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster .....	37
5.8	Anlage 8 Ausstattungsklassen.....	37
5.9	Anlage 9 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne .....	37
5.10	Anlage 10 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen .....	37





# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: 44651 Herne, Eickeler Markt 17

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wanne-Eickel, Blatt 12023, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Wann-Eickel, Flur 45, Flurstücke 213 (396 m<sup>2</sup>)

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Herne  
Hauptstr. 129  
**44651 Herne**

Eigentümer:

## 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: 20.08.2024

Qualitätstichtag: 01.07.2024, entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 01.07.2024, von 14.00 Uhr bis 14.57 Uhr



Umfang der Besichtigung etc.

Der Sachverständige konnte beim Ortstermin folgende Bereiche in Augenschein nehmen:

- sämtliche Räume der Wohnung;
- das Treppenhaus vom Keller- bis zum Dachgeschoss;
- Kellergang, für den Kellerraum stand kein Schlüssel zur Verfügung;
- 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:

Die Mieterin, Herr Drews

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 02.02.2024.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Kopie der Teilungserklärung; Pläne zur Wohnung
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.03.2024;
- Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation (25.03.2024), zu Baulasten (08.04.2024), Denkmalschutz (25.03.2024);
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht (08.04.2024), Auskunft aus dem Altlastenkataster (22.04.2024);
- Mietspiegel Herne, Vergleichsmieten aus dem Internet und der Tageszeitung;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht Stadt Herne 2024;
- Informationen zur Bodenordnung (22.03.2024) und zur Wohnungsbindung (11.04.2024);
- Mitteilung der WEG-Verwaltung (16.07.2024)
- Die Recherchen zum Grundstück wurden am 08.08.2024 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.

Laut Informationen des Zwangsverwalters wurde ca. 1959 ein unterkellertes, viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück errichtet. Das Dachgeschoss des Gebäudes ist ausgebaut. Zur Wohnanlage gehören insgesamt 11 Einheiten.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 3 befindet sich im 1. Obergeschoss, links. Die Wohnung ist aufgeteilt in Wohnraum, Küche, Schlafraum, Kinderzimmer, Bad, Flur und Balkon (vgl. Anlage 4). Die Wohnfläche der Wohnung beträgt gemäß Teilungserklärung rund 97 m<sup>2</sup>. 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 war die Wohnung vermietet. Laut Zwangsverwaltung belaufen sich die Mieteneinnahmen auf 484 € nettokalt monatlich.

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

Die WEG-Verwaltung teilte zum 28.06.2024 mit, dass für die Eigentümergemeinschaft eine Instandhaltungsrücklage vorhanden ist (23.700 €). Die Hausgeldzahlungen für die Wohnung betragen 408 € monatlich (da eine Zentralheizung vorhanden ist, sind Heizkosten vermutlich im Hausgeld enthalten). Zusätzliche Einnahmen der Eigentümergemeinschaft sind nicht vorhanden. Nach Einschätzung der WEG-Verwaltung fallen Instandhaltungsaufgaben in Höhe von 100 000 € bis 120 000 € kurzfristig an (vgl. Position 3.2.5). Diese sollen durch besondere Umlagen gedeckt werden. Nach Ansicht des Sachverständigen ist diese Kostenschätzung sehr niedrig angesetzt.





## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Herne (ca. 157.000 Einwohner);
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (Entfernungen entnommen aus Stadtatlas Großraum Rhein-Ruhr M 1: 20.000)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bochum, Essen, Gelsenkirchen (ca. 4,4 – 13,2 km entfernt, Luftlinie) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf <u>Bundesstraßen:</u> B226 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 40 AS Bochum-Hamme (ca. 2,7 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Wanne-Eickel Hbf (ca. 2,6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund

o

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum Herne beträgt ca. 5,4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte sind zwischen 0-3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4,8 km entfernt; Naherholung in fußläufiger Entfernung; gute 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 (durch öffentliche Verkehrsmittel und Verkehr)





Topografie: eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form (vgl. Anlage 1): Straßenfront:  
ca. 17 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 24 m;

Grundstücksgröße:  
Insgesamt 396 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
Fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Verbindungsstraße (Hauptstraße);  
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut;  
Gehwege beiderseitig vorhanden;  
Parkstreifen/-möglichkeiten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Wohngebäudes

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:  
(vgl. Anlage 7) Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Stadt Herne vom 22.04.2024 liegen im Altlastenkataster der Stadt Herne keine Eintragungen vor.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- 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 10).

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wanne-Eickel, Blatt 12023, eine Eintragung:

- 3: auflösende bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung

Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs wurden 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 22.03.2024 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 08.04.2024 vor.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Laut Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Herne vom 25.03.2024 besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

### **2.5.2 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan als "gemischte Baufläche" 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 10.08.2024 eingesehen. Die Akte lag nur unvollständig vor. Es wurden in der Bauakte lediglich Nutzungsgenehmigungen für ein Ladenlokal beschrieben.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **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 (25.03.2024).



## **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 war das Objekt Wohnung Nr. 3 vermietet.





### 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 Ortsbesichtigung und Informationen von der Mieterin und der Zwangsverwaltung.

- 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 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; 4-geschossig; unterkellert; Satteldach; Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	1959
Modernisierung:	• Keine Vorhanden in den letzten 15 Jahren
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor.
Außenansicht:	Putz mit Anstrich, Straßenseitig Klinkerfassade

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

- vgl. Anlage 4

#### Kellergeschoss (KG):

Kellergang, Heizungskeller, Wasch- und Trockenkeller, Öltanks, Kellerräume der Wohnungen

#### Erdgeschoss (EG) bis Dachgeschoss (DG):

2 Wohneinheiten pro Geschoss

Im Erdgeschoss auch gewerbliche Nutzung.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk gemäß Inaugenschein- nahme
Innenwände:	Mauerwerk überwiegend
Geschossdecken:	Stahlbeton



Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststein
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Stahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holzwerkstoff, mit Lichtausschnitt, Briefkastenanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach (Annahme des Sachverständigen)
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein Ohne Wärmedämmung (Annahme des Sachverständigen)
<b>3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung</b>	
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, technisch alt,
Heizung:	Zentralheizung, Baujahr 1990, wird für die Bewertung als erneuert unterstellt, gemäß Angabe der WEG- Verwaltung liegen Angebote für ca. 25.000 € vor.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)





### 3.2.5 Besondere Bauteile

besondere Bauteile: Dachaufbauten, Balkone

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

- Dacherneuerung notwendig, Dachrinnen marode
- Hofseitige Fassade mit Sanierungsbedarf
- Treppenhaussanierung erforderlich
- Mauerwerksdurchfeuchtung im KG und EG
- Erneuerung der Heizungsanlage erforderlich
- Erneuerung der Fenster erforderlich, mindestens teilweise
- Klingelanlage Haustür defekt

WE Nr. 3

- 2 Schimmelschäden
- Fenster tlw. von 1959 und 1980er Jahre
- Leitungen veraltet

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. 3 im 1. OG

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 3 im 1. OG links.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 97 m<sup>2</sup> (Angabe der Teilungserklärung); die Wohnfläche wurde auf Plausibilität überprüft.



Raumaufteilung/Orientierung  
(vgl. Anlage 4):

Die Wohnung hat folgende Räume:  
3 Zimmer (Bereich Essen zusätzlich abgeteilt), 1 Küche, 1 Bad, 2 Flure, Balkon, 1 Kellerraum.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

gut

### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.4.2.1 Räume

Bodenbeläge:

Fliesen, Laminat

Wandbekleidungen:

einfacher Putz, einfachen Tapeten,

Deckenbekleidungen:

Deckenputz mit Anstrich

Fenster:

Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung ab 1959 und 1980er Jahre;

Türen:

Eingangstür:  
Holztür

Zimmertüren:  
Einfach Holztüren, Holzwerkstoff,

sanitäre Installation:

gute Wasser- und Abwasserinstallation;

Bad:  
1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken;  
Einfache Ausstattung und Qualität, veraltet

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Küchenausstattung:

nicht in Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

### 3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist mäßig; Es besteht Unterhaltungsstau.



### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Es sind gemäß Teilungserklärung keine Sondernutzungsrechte zugeteilt.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Instandhaltungsrücklage: Vorhandene Instandhaltungsrücklage. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage betrug zum 28.06.2024 rd. 23.700 €.

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand.

### 3.7 Beurteilung des Grundstücksmarkts

Situation des Grundstücksmarkts: Im Jahr 2023 sind in Herne insgesamt 445 Eigentumswohnungen veräußert worden. Die Zahl der veräußerten Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr ist damit um ca. 20% gesunken.

Insgesamt sind die Preise für Eigentumswohnungen 2023 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 6 % gefallen. Wohnungsausstattung und Baujahresklasse hatten dabei großen Einfluss auf die Kaufpreise. Wohnungen der Baujahre 1946 bis 1978 wurden durchschnittlich für 1.440 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Der Kaufpreisbereich umfasste 425 €/m<sup>2</sup> bis 3.860 €/m<sup>2</sup>.

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



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die **Eigentumswohnung Nr. 3**

in **Herne, Eickeler Markt 17**

Flur **45**

Flurstücksnummer **213**

Wertermittlungstichtag: **20.08.2024**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	393,60	396,00	20.100,00	
Summe:			393,60	396,00	20.100,00	

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m²]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			97	1959	80	37

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	7.216,80	1.784,14 € (24,72 %)	3,4	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	207,29 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-360,41 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>876,29 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>11,78</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>15,65</b>

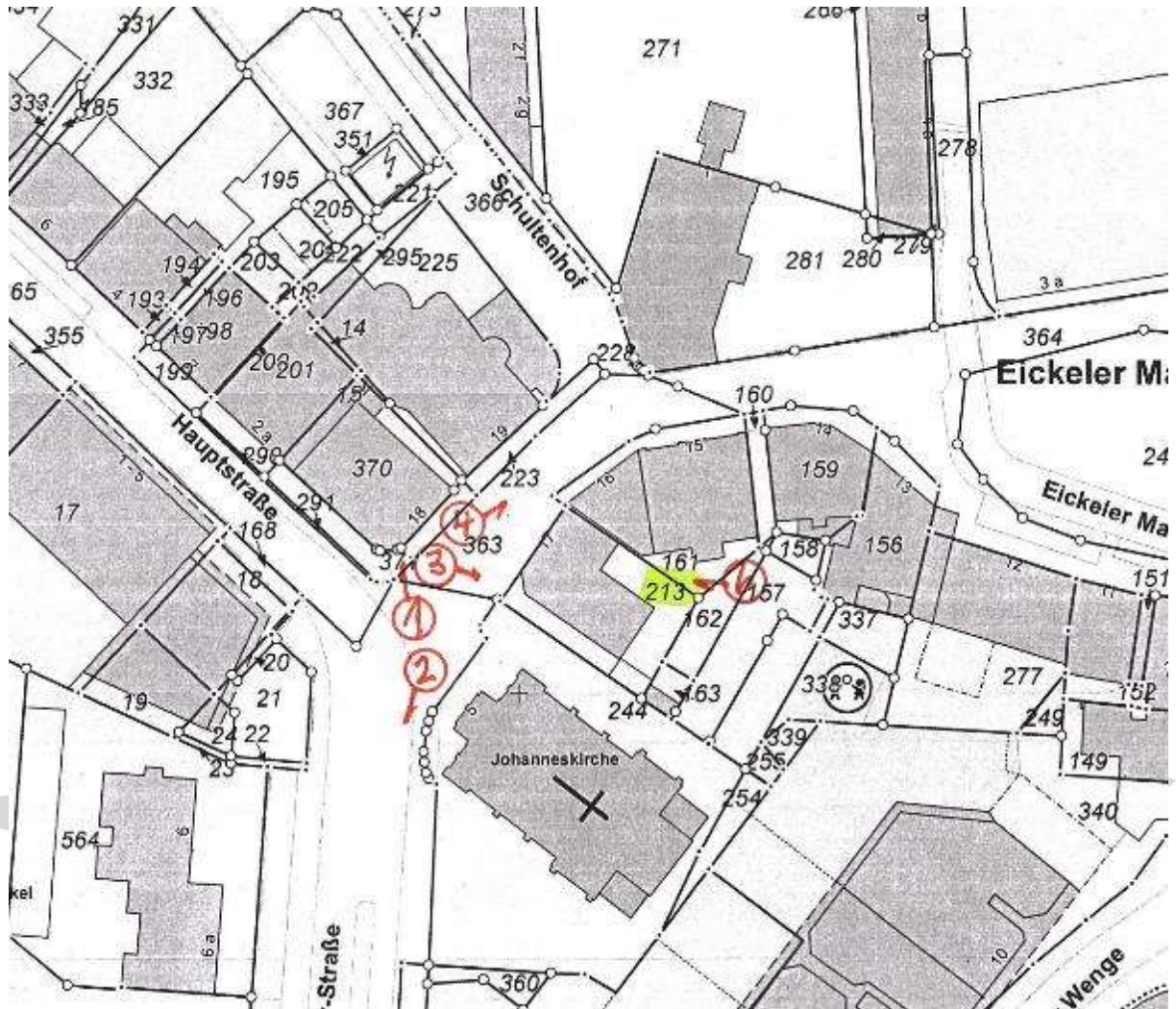
Ergebnisse	
Ertragswert:	84.300,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	85.800,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>85.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	20.08.2024





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

Quelle: Katasteramt Herne



### 5.3 Anlage 3 Fotos



Bild 1 Bebauung der Nachbarschaft



Bild 2 Hauptstraße





Bild 3 Straßenansicht



Bild 4 Straßenansicht mit Blick auf die ehem. Hülsmann Brauerei



Bild 5 Straßenansicht



Bild 6 Blick auf die Rückseite des Gebäudes





Bild 7 Blick auf den Hof Bereich des Gebäudes



Bild 8 Blick auf die Grenzmauer



Bild 9 rückseitige Fassade mit Sanierungsbedarf



Bild 10 rückseitige Fassade mit Sanierungsbedarf



Bild 11 Balkonen mit Sanierungsbedarf



Bild 12 Hauseingang Flur, Hauseingangstür schließt nicht





Bild 13 Treppenhaus mit Sanierungsbedarf



Bild 14 Fenster der Wohnung von 1959



Bild 15 Wohnraum

Bild 16 Flur







Bild 17 Zählerkasten



Bild 18 Badezimmer



Bild 19 Balkon



Bild 20 Blick in den Hof



Bild 21 sanierungsbedürftiger Balkon



Bild 22 Feuchtigkeitsschaden im Treppenhaus



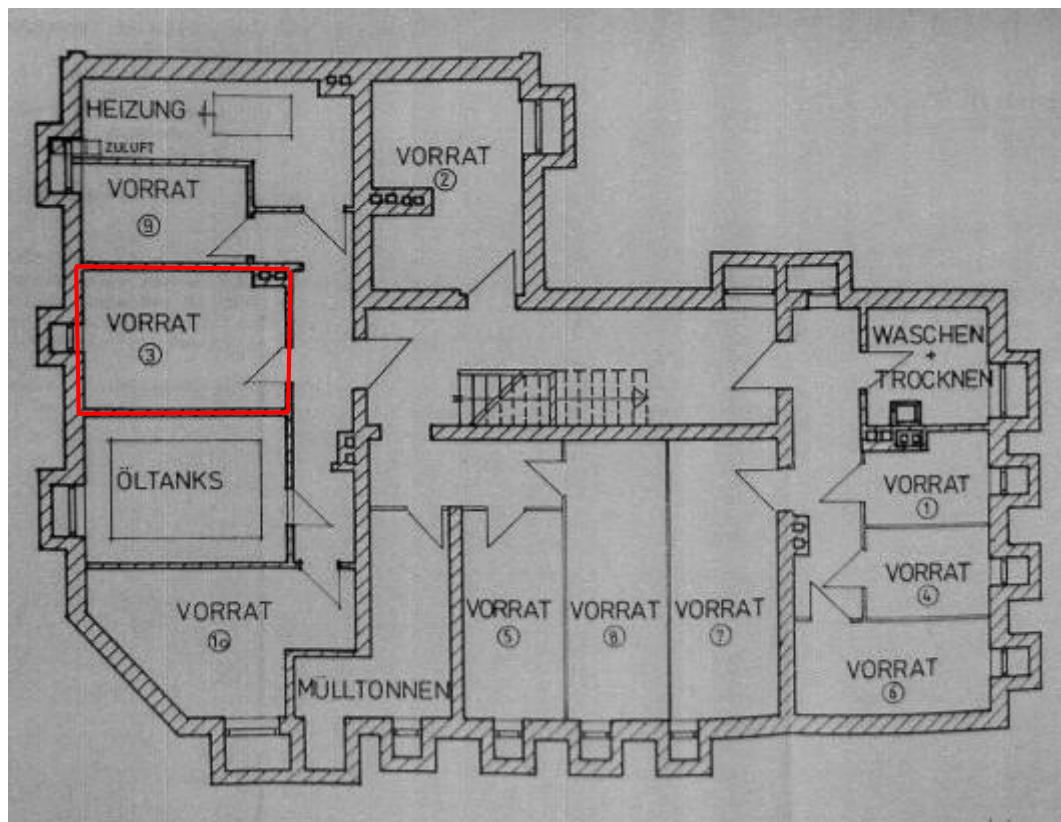
Bild 23 Feuchtigkeitsschaden im Treppenhaus



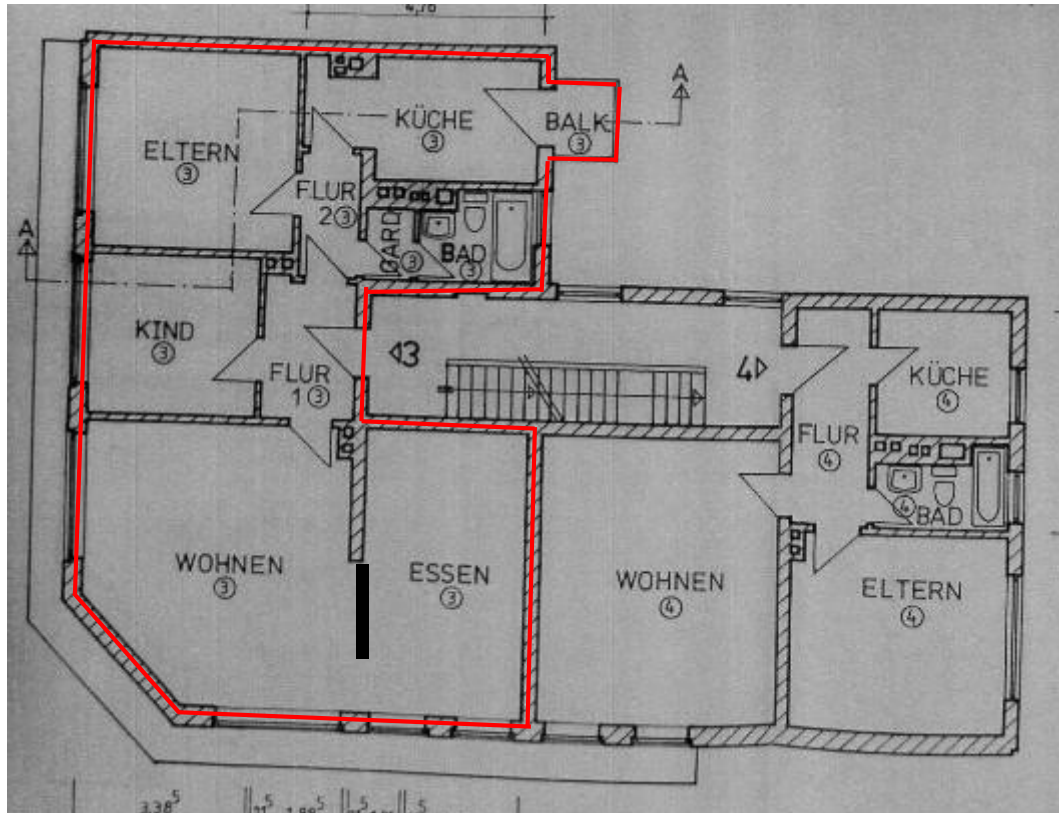


Bild 24 Zustand Treppenhaus

## 5.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte



Grundriss Kellergeschoss  
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss 1. 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 Ausstattungsklassen**  
gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne
- 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.

