



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

G U T A C H T E N-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. 9 in 44649 Herne, Hermannstr. 32, 34



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
E-Mail: info@immobilienbewertung-drews.de

Datum: 01.12.2025
Az.: 007 K 007/24
Az. SV: 0022-24



Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der

in den Wohnungsgrundbüchern von Wanne-Eickel, Blatt 18571 und Blatt 18587 eingetragenen **51,19/1.000 Miteigentumsanteilen** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44649 Herne, Hermannstr. 32, 34, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 im DG links und einer Garage Nr. 25.**

Der **Verkehrswert der unbelasteten Immobilien** wurde zum Stichtag 25.11.2025 ermittelt mit rd.

Nr.	GB-Blatt	ME	Wfl	Wertanteil/m ²	Verkehrswert
WE 9	18571	42,84/1000	68	1.294,12 €	88.000,00 €
TE GA 25	18587	8,35/1000	1	7.000,00 €	7.000,00 €
95.000,- €.					



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	7
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	12
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. 9 im DG	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.....	18
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	19
3.6	Garage Nr. 25.....	19
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	19
3.8	Beurteilung des Grundstücksmarkts	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts	21
4.1	Wertermittlungsergebnisse	21
5	Anlagen	22
5.1	Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000.....	22
5.2	Anlage 2 Fotoübersichtsplan	23
5.3	Anlage 3 Fotos.....	24



5.4	Anlage 4 Pläne und Schnitte	40
5.5	Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation	45
5.6	Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	45
5.7	Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster	45
5.8	Anlage 8 Mietspiegel 2025 der Stadt Herne	45
5.9	Anlage 9 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen	45





1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	44649 Herne, Hermannstr. 32, 34
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wanne-Eickel, Blatt 18571, lfd. Nr. 1 Grundbuch von Wanne-Eickel, Blatt 18587, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 9, Flurstücke 610 (566 m ²) Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 9, Flurstücke 612 (271 m ²) Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 9, Flurstücke 893 (893 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Herne-Wanne Hauptstr. 129 44651 Herne
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:	25.11.2025
Qualitätstichtag:	28.10.2025, entspricht dem Ortstermin
Tag der Ortsbesichtigung:	28.10.2025, ab 10.00 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, Kellerraum der Wohnung;
- Außenbereiche des Gesamtobjekts,
- die Garage Nr. 25.

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:

- Kopie der Teilungserklärung; Pläne zur Wohnung;
- Grundbuchauszüge vom 07.05.2024.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 27.06.2024;
 - Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation (27.06.2024), zu Baulasten (22.07.2024), Denkmalschutz (22.07.2024);
 - Auskünfte zum Bauplanungsrecht (08.07.2024), Auskunft aus dem Altlastenkataster (22.07.2024);
 - Mietspiegel Herne 2025, Vergleichsmieten aus dem Internet und der Tageszeitung;
 - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht Stadt Herne 2025;
 - Informationen zur Bodenordnung (24.07.2024) und zur Wohnungsbindung (22.07.2024);
 - Bergbauliche Verhältnisse (21.07.2024);
 - Mitteilung der WEG-Verwaltung (26.11.2025)
-
- Die Recherchen zum Grundstück wurden am 07.11.2025 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 die Zwangsversteigerung erstellt.

Laut Informationen der Mieterin wurden ca. 1965 zwei unterkellerte, viergeschossiges Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück errichtet. Die Dachgeschosse der Gebäude sind ausgebaut. Zur Wohnanlage gehören insgesamt ca. 20 Wohneinheiten und 11 Garagen. Darüberhinaus sind 4 KFZ-Stellplätze zugeteilt.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 9 befindet sich im Dachgeschoss, links des Hauses Nr. 32. Die Wohnung ist aufgeteilt in Wohnraum, Küche, Schlafrum, Kinderzimmer und Bad (vgl. Anlage 4). Die Wohnfläche der Wohnung beträgt rund 68 m². Diese Angabe entstammt der Teilungserklärung, wurde überschlägig überprüft und ist plausibel.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war die Wohnung vermietet und nicht bewohnt. Der Mietvertrag wurde zum Monatsende gekündigt. Ein Mietvertrag lag nicht zur Einsicht vor. Für die Bewertung wird kein Mietverhältnis unterstellt.

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

Gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 26.11.2025 beträgt die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft der WE rd. 0,00 € (26.11.2025). Die Hausgeldzahlung für Wohnung Nr. 9 beträgt 278 € monatlich. Zusätzliche Einnahmen der Eigentümergemeinschaft sind nicht vorhanden. Es bestehen Zahlungsrückstände für Wohnung Nr. 9 in Höhe von rd. 4.600 €.

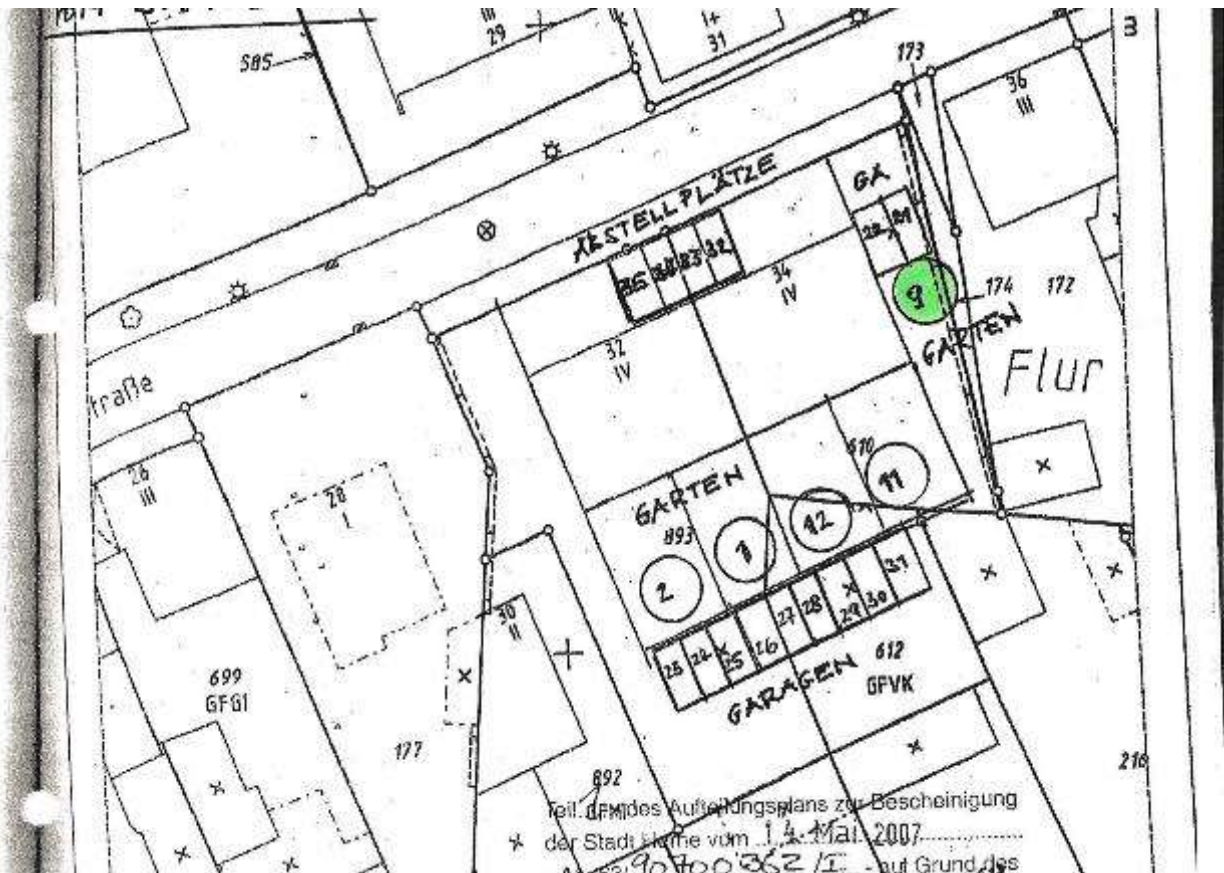
Die tatsächlichen Mietzahlungen für die Wohnung betragen rd. 488 € warm, inkl. Garage, monatlich (Angabe der Mieterin).



Sondernutzung Gartenfläche:

Gemäß Teilungserklärung ist der Wohnung Nr. 9 ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugeordnet. Für diesen Bereich war keine Inaugenscheinnahme von außen möglich. Auch ein Zugang für den Wohnungseigentümer Nr. 9 ist von außen nicht gegeben. Gemäß WEG-Verwaltung wird dieser Teil des Grundstücks scheinbar von einer anderen Wohnung mitgenutzt. Von der Teilungserklärung abweichende Vereinbarungen hierzu sind nicht bekannt und für die Erstellung des Gutachtens nicht berücksichtigt worden.

9-DGL	68,00	42,84	Garten 9
-------	-------	-------	----------



Die Zufahrt zum Garagenhof wird augenscheinlich von mehreren nachbarschaftlichen angrenzenden Grundstücken genutzt, um Garagen und rückseitige Grundstücksbereiche zu erreichen. Vereinbarungen hierzu sind nicht bekannt und wurden für die Gutachtenerstellung auch nicht weiter recherchiert. Lediglich für das Flurstück 892 gibt es eine Grunddienstbarkeit, die das Flurstück 893 belastet.



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)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund, Essen, Bochum (ca. 7,1 – 21,3 km entfernt, Luftlinie)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf
	<u>Bundesstraßen:</u> B226 (ca. 1,8 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 42 AS Herne-Wanne (ca. 1,5 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Wanne-Eickel Hbf (ca. 0,7 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Dortmund

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtzentrumnah; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Nähe; Schulen und Ärzte in ca. 0,8 – 1,5 km; öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,7 km entfernt; Naherholung in fußläufiger Entfernung; Einfache bis mittlere Wohnlage.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 3- bis 4-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Normal bis durchschnittlich (durch Verkehr)
Topografie:	eben



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form (vgl. Anlage 1):	<u>Straßenfront:</u> ca. 45 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 45 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.668 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; 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:	keine Grenzbebauung der Wohngebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Stadt Herne vom 22.07.2024 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 9).

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegen beglaubigte Grundbuchauszüge vom 07.05.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II der Grundbücher von Wanne-Eickel, Blatt 18571 und Blatt 18587, eine Eintragung:

- Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahrrecht zugunsten von Flurstück 892)

Die eingetragene Belastung wurde für die Verkehrswertermittlung 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 des 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 22.07.2024 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält eine Eintragung:

- Flst. 893 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flurstück 892

Denkmalschutz:

Laut Auskunft 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 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden (Nr. 47).
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Mischgebiet
- Anzahl Vollgeschosse 4
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschoßflächenzahl 1,1
- geschlossene Bauweise
- Satteldach
- Baugrenzen

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Die Bauakte wurde am 06.08.2024 eingesehen.

Bei dieser Wertermittlung wurde die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen soweit möglich geprüft.

Baugenehmigung 1964/1965 für Wohnhäuser und Garagen, Abnahme nicht dokumentiert,
Abgeschlossenheitsbescheinigung 2007



2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

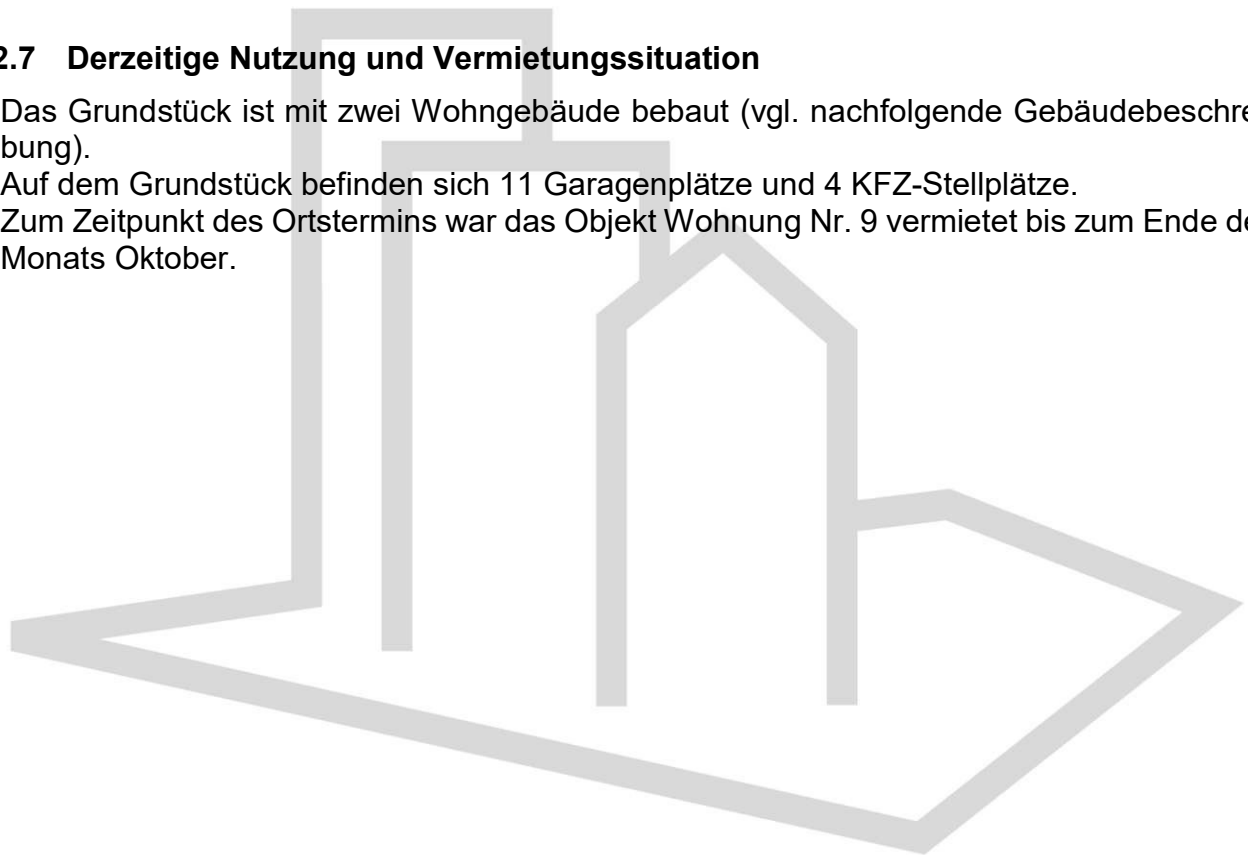
Beitrags- und Abgabenzustand: (vgl. Anlage 5) Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei. KAG-Beiträge bleiben davon unberührt und können jederzeit anfallen (27.06.2024).

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich 11 Garagenplätze und 4 KFZ-Stellplätze.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Objekt Wohnung Nr. 9 vermietet bis zum Ende des Monats Oktober.





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 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.

Die Baubeschreibungen erfolgen gemäß Auftraggeberangaben oder per in Augenschein-nahme. 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: 1965 Jahre (Informationen aus der Bauakte)

Modernisierung:

- Oberböden
- Fassade gedämmt 1990er Jahre
- Fenster 1990er Jahre
- Dach vermutlich ebenfalls 1990er Jahre
- Gasheizkessel ca. 1996

Energieeffizienz: Ein Energieausweis lag vor.
Energiebedarf 164,9 kWh/(m²*a), Klasse F

Außenansicht: Wärmedämmverbundsystem,
Verputzt und gestrichen.

3.2.2 Nutzungseinheiten

- vgl. Anlage 4

Kellergeschoss (KG):
Kellergang, Wohnungskeller

Erdgeschoss (EG) und 3. OG:
2 Wohneinheiten pro Geschoss

Dachgeschoss (DG):
2 Wohneinheiten



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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Mauerwerk überwiegend
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststein <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Stahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang und Treppenhaus gepflegt, Briefkastenanlage, modernisiert
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach (Annahme des Sachverständigen) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech Wärmedämmung Stand 1996er Jahre

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung, Baujahr 1996



Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Besondere Bauteile

besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, Dachgauben, Balkone

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Instandhaltungsbedarf im Treppenhaus, tlw. geringfügig an der Fassade und an den Garagen.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist überwiegend befriedigend.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte, Mülltonnenstandfläche, Garagengebäude im Hinterhof.

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 im DG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 9 im DG links.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 68 m² (Information der Teilungserklärung); die Wohnfläche wurde auf Plausibilität überprüft.

Raumaufteilung/Orientierung (vgl. Anlage 4): Die Wohnung hat folgende Räume:
2 Schlafzimmer, 1 Wohnraum, 1 Küche, 1 Bad, 1 Diele, 1 Kellerraum

separate Garage Nr. 25 als Teileigentum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig



Besonnung/Belichtung: gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Räume

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz, Tapete

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit Anstrich

Fenster: Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
1990er Jahre

Türen: Eingangstür:
Holztür
Zimmertüren:
einfache Türen, Holzwerkstoff,

sanitäre Installation: gute Wasser- und Abwasserinstallation;
Bad:
1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, Wasch-
maschinenanschluss;
Einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Bauschäden und Baumängel: Instandhaltungsbedarf in der Wohnung
geringfügig Feuchtigkeitsschäden
Wasserabläufe in den Fensterrahmen verstopft

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend;
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.



3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Es sind gemäß Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an Gartenflächen anderen Wohnungseigentümern zugeteilt.

Gartenfläche für Wohnung Nr. 9

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Instandhaltungsrücklage: Vorhandene Instandhaltungsrücklage. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für die Wohnungen betrug zum 26.11.2025 rd. 0,00 €. Garageninstandhaltungsrücklage +5.710 €, Stellplatzinstandhaltungsrücklage +1.960 €.
Zukünftig soll eine Instandhaltungsrücklage für die Wohnungen und für das gemeinschaftliche Eigentum separat geführt werden. Die Beiträge werden von den Wohnungs-, Garagen- und Stellplatzeigentümern separat getragen und verwaltet. Es besteht in dieser Hinsicht also eine Kostenteilung.

3.6 Garage Nr. 25

Fertigarage, massiv, Stahlschwingtor, mit erheblichem Instandhaltungsbedarf, vgl. Anlage 3, Fotos

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem befriedigenden Zustand.



3.8 Beurteilung des Grundstücksmarkts

Situation des Grundstücksmarkts: Die Gesamtanzahl der Kaufverträge im Marktsegment Eigentumswohnungen in Herne ist 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Durchschnittlich konnte für Eigentumswohnungen ein leichter Preisanstieg von 10 % festgestellt werden. Wobei Wohnungsausstattung und Gebäudealter deutlich Einfluss auf die Preisbildung hatten.

Für Eigentumswohnungen der Baujahre 1946 bis 1978 wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.421 €/m² Wohnfläche ermittelt. Der Kaufpreisbereich betrug 454 €/m² bis 2.569 €/m² Wohnfläche.

Die Baulandpreise verhielten sich stabil bis leicht steigend.

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



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur 9 Flurstücksnummer **893 u.a.**

in **Herne, Hermannstr. 32, 34**
Wertermittlungstichtag: 25.11.2025

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	254,80	1.668,00	18.200,00	
Summe:			254,80	1.668,00	18.200,00	

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			68	1965	80	23

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	4.977,60	1.176,41 € (23,63 %)	1,20	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	267,75 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	73,53 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.397,06 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	19,09
Verkehrswert/Reinertrag:	24,99

Ergebnisse	
Ertragswert:	94.800,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	94.600,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	95.000,00 €
Wertermittlungstichtag	25.11.2025



5.3 Anlage 3 Fotos



Bild 1 Hermannstraße



Bild 2 Hermannstraße 32



Bild 3 Wohnhäuser der Anlage



Bild 4 Hermannstraße im weiteren Verlauf



Bild 5 Hauseingangssituation



Bild 6 Garagen als Teileigentume



Bild 7 Garagenhof



Bild 8 Blick auf die Rückseite der Wohnhäuser über die Garagen



Bild 9 Hermannstraße 32



Bild 10 Hermannstraße 32,34



Bild 11 Garage Nummer 25



Bild 12 nachbarschaftliche Bebauung



Bild 13 Hauseingang Nummer 32



Bild 14 Wohnhäuser der Anlage



Bild 15 Gehweg vor dem Objekt



Bild 16 Wohnungseingangstür der Wohnung Nummer 9



Bild 17 Treppenhaus



Bild 18 Elektrounterverteilung der Wohnung



Bild 19 Badezimmer



Bild 20 Wohnraum



Bild 21 Feuchtigkeitsschaden am Fenster



Bild 22 Blick auf die Dacheindeckung



Bild 23 verstopfte Wasserabläufe im Fensterrahmen



Bild 24 Küche



Bild 25 Blick aus der Küche



Bild 26 Zimmer



Bild 27 Treppenhaus im Dachgeschoss



Bild 28 Zählerkasten



Bild 29 Kabelzugang im Kellergeschoss



Bild 30 Kellergang



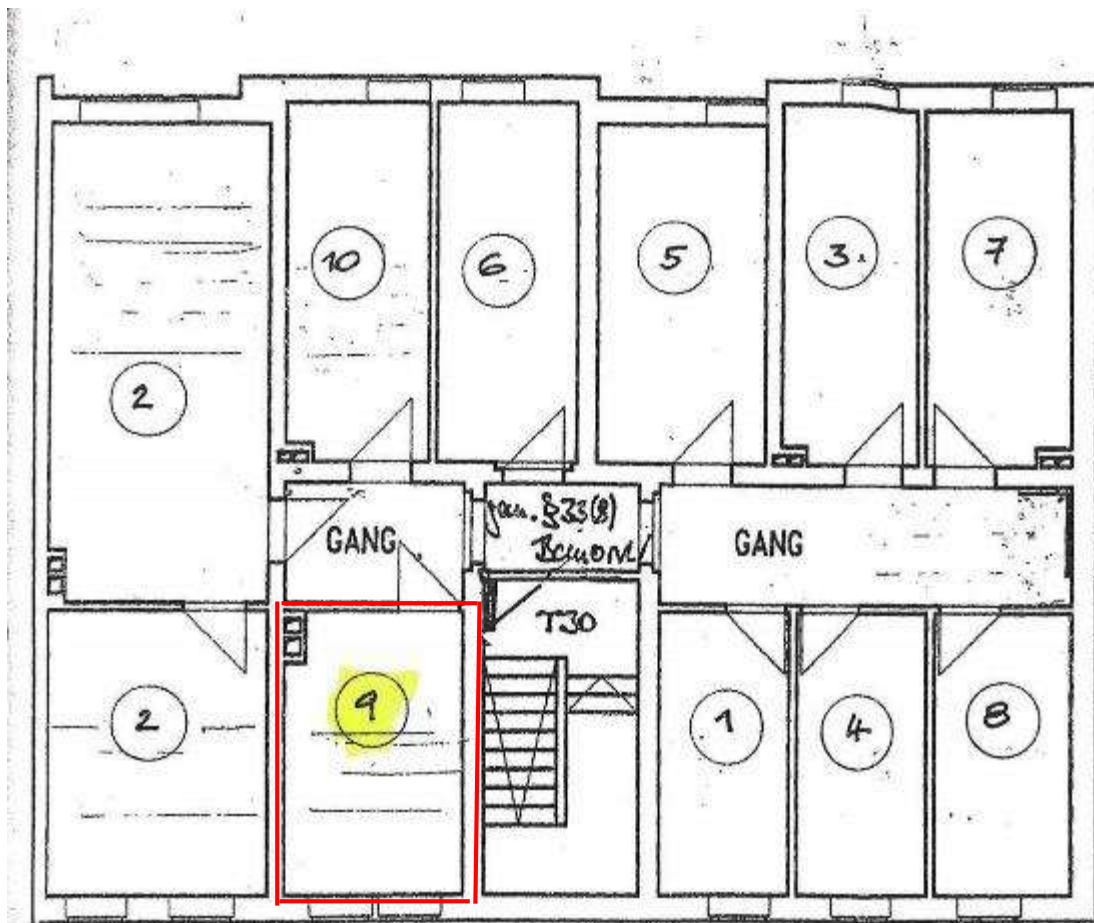
Bild 31 Kellertreppe



Bild 32 Kellerraum Nr. 10

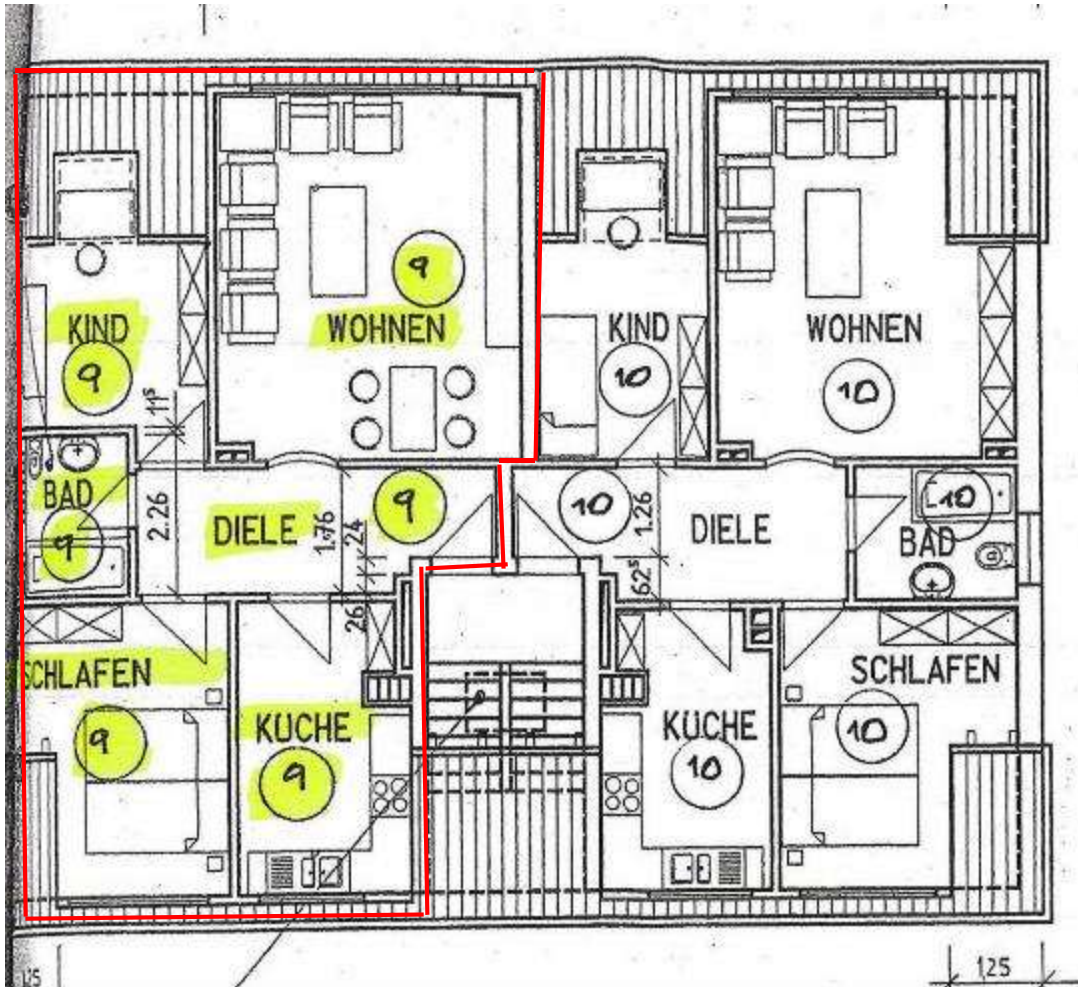


5.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte

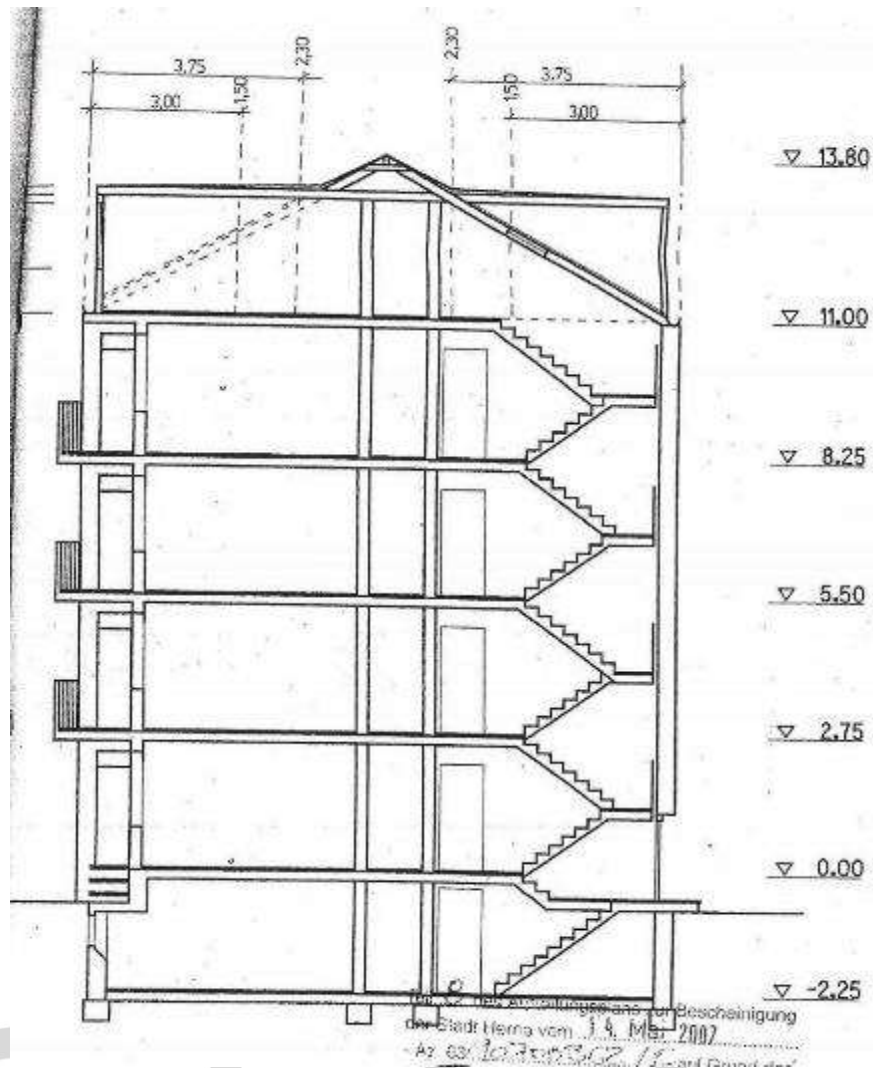


Grundriss Kellergeschoss

Kellernummer 10 wurde seitens der Mieterin genutzt
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)

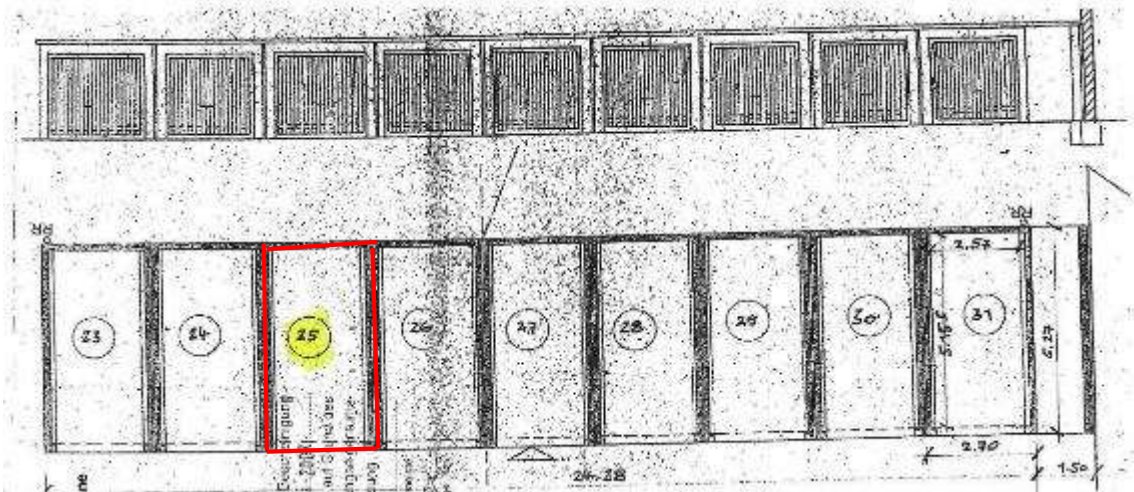


Grundriss Dachgeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)

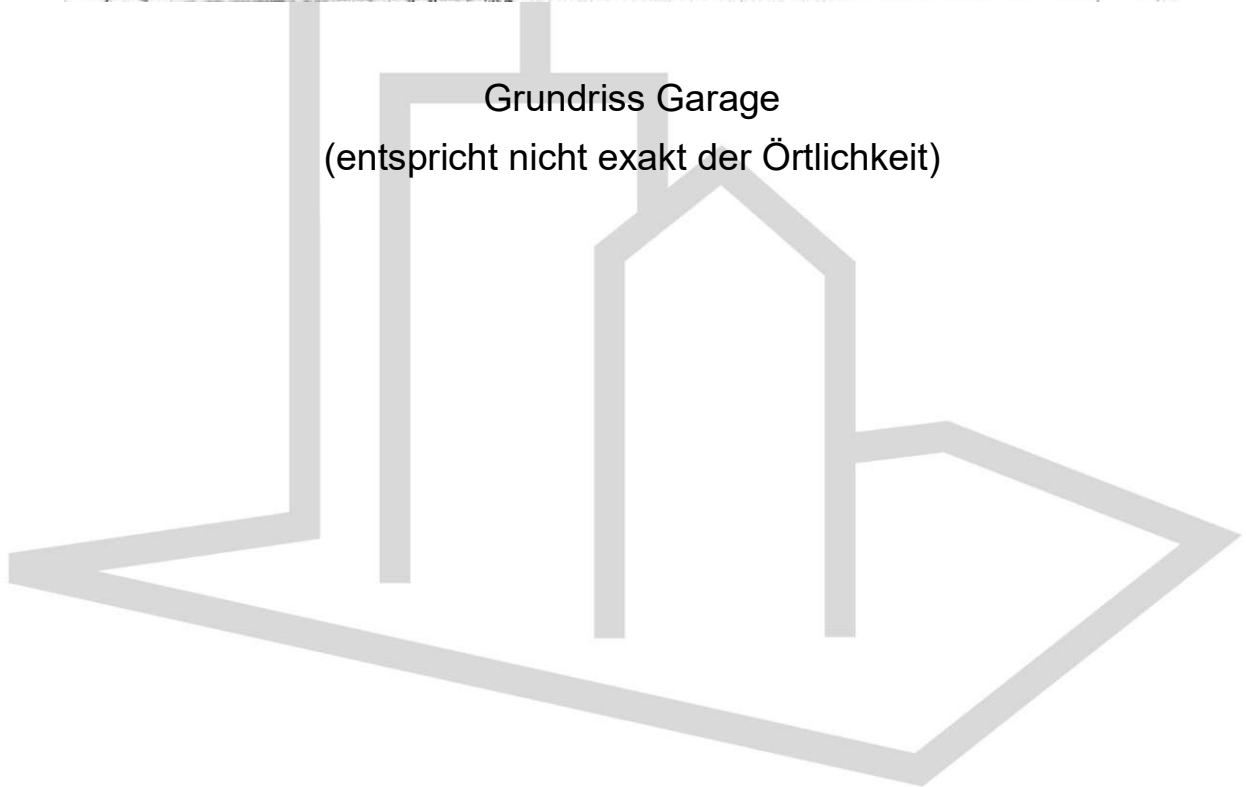


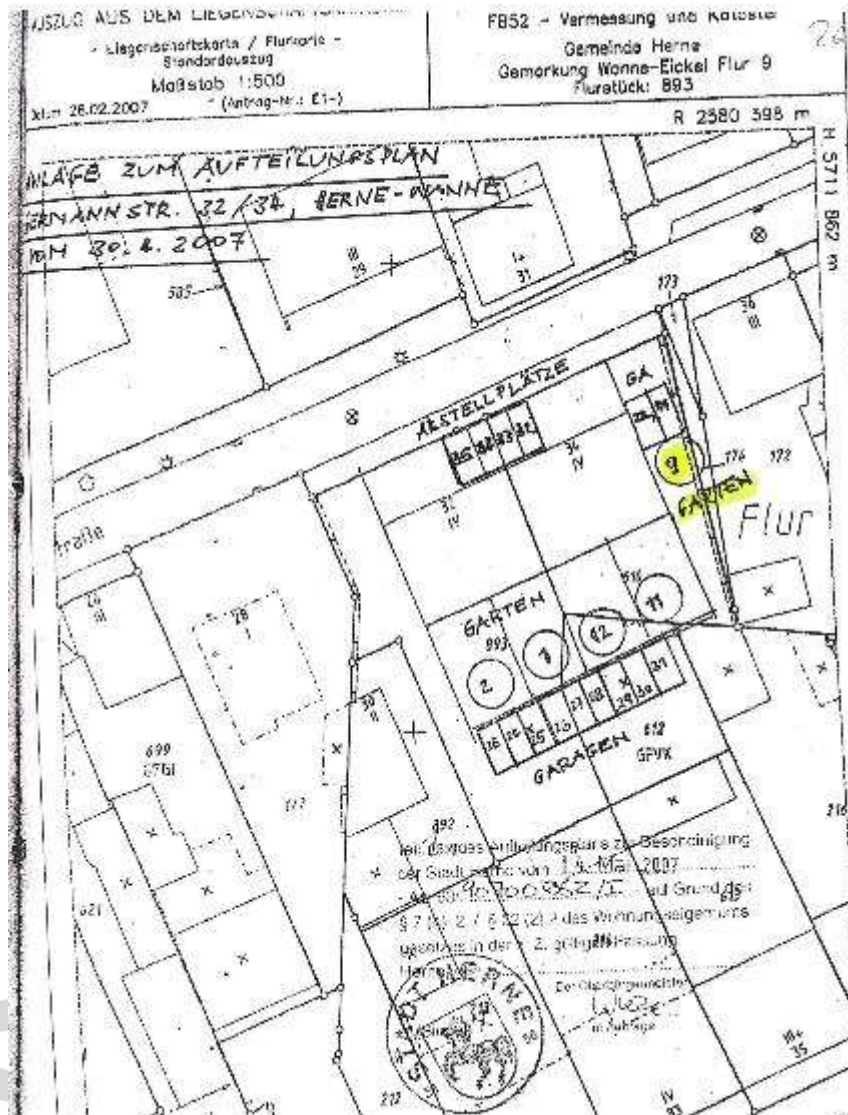
Schnitt

(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss Garage
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)





Sondernutzungsrecht Garten
(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 2025 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.

