



**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. 2 in 44652 Herne, Ackerstr. 51**

**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: 11.08.2023  
Az. SV: 0045-22



Verkehrswertermittlung  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Wanne-Eickel, Blatt 18832, eingetragenen **45/100 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44652 Herne, Ackerstr. 51, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im 1. OG**

Der **Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 27.06.2023 ermittelt mit rd.

**230.000,- €.**



## 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 .....                           | 8         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                                 | <b>9</b>  |
| 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 .....                                                    | 11        |
| 2.5.1    | Baulasten und Denkmalschutz .....                                                        | 11        |
| 2.5.2    | Bauplanungsrecht.....                                                                    | 12        |
| 2.5.3    | Bauordnungsrecht .....                                                                   | 12        |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....                           | 12        |
| 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 - Zweifamilienhaus.....                                      | 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 .....                                                                 | 15        |
| 3.3      | Außenanlagen .....                                                                       | 16        |
| 3.3.1    | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....                                        | 16        |
| 3.4      | Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im 1. OG .....                                       | 16        |
| 3.4.1    | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....                        | 16        |
| 3.4.2    | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                                                | 16        |
| 3.4.2.1  | Räume .....                                                                              | 16        |
| 3.4.3    | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....            | 17        |
| 3.5      | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....                                       | 17        |
| 3.6      | Beurteilung der Gesamtanlage .....                                                       | 17        |
| 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>21</b> |
| 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 .....                                        | 29 |
| 5.5  | Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation .....                            | 32 |
| 5.6  | Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis .....                     | 32 |
| 5.7  | Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster .....                          | 32 |
| 5.8  | Anlage 8 Ausstattungsklassen .....                                       | 32 |
| 5.9  | Anlage 9 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne ..... | 32 |
| 5.10 | Anlage 10 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen .....                   | 32 |





# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: 44652 Herne, Ackerstr. 52

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wanne-Eickel, Blatt 18832, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 39, Flurstücke 705 (441 m<sup>2</sup>)

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Herne-Wanne  
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: 27.06.2023

Qualitätstichtag: 27.06.2023, entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 27.06.2023, um 09:00 Uhr



Umfang der Besichtigung etc.

Der Sachverständige konnte beim Ortstermin folgende Bereiche in Augenschein nehmen:

- 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

herangezogene Unterlagen, Erklärungen, Informationen:

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

- Kopie der Teilungserklärung; Pläne zur Wohnung;
- Grundbuchauszug vom 22.11.2022.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 15.12.2022;
- Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation (16.12.2022), zu Baulasten (09.01.2023), Denkmalschutz (13.07.2023);
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht (16.12.2022), Auskunft aus dem Altlastenkataster (23.01.2023);
- Mietspiegel Herne, Vergleichsmieten aus dem Internet und der Tageszeitung;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht Stadt Herne 2023;
- Informationen zur Bodenordnung (21.07.2023) und zur Wohnungsbindung (18.07.2023);
- Mitteilung der WEG-Verwaltung (nicht bekannt)
- Die Recherchen zum Grundstück wurden am 21.07.2023 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.

Die beteiligten Parteien wurden per Einwurfeinschreiben am 16.6.2023 zum Ortstermin eingeladen. Dieser wurde am 27.6.2023 ab 9:00 Uhr am Objekt durchgeführt. Die beteiligten Parteien nahmen am Ortstermin nicht teil. Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung war nicht möglich. Kontakt seitens des Schuldners wurde zum Sachverständigen bis zum 11.08.2023 nicht aufgenommen.

Die Bewertung wird nach dem äußeren Anschein durchgeführt.

Gemäß Information der Bauakte wurde zum Jahr 2006 ein zweigeschossiges Wohngebäude auf dem Grundstück fertiggestellt. Das Gebäude ist nicht unterkellert. In dem Gebäude befinden sich insgesamt zwei Wohneinheiten. Die zu bewertende Wohnung Nummer 2 befindet sich im Obergeschoss des Gebäudes. Die Wohnung ist aufgeteilt in Wohnraum, Küche, Schlafraum, 2 Kinderzimmer, Abstellkammer, Bad, separates WC, Diele und Balkon (vgl. Anlage 4). Die Wohnfläche der Wohnung beträgt rund 116 m<sup>2</sup>. Diese Angabe wurde überschlägig überprüft und ist plausibel. Laut Teilungserklärung ist der Wohnung ein Stellplatz an der rechten Grundstücksgrenze zugeteilt. Darüber hinaus besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum neben diesem Stellplatz.

Gemäß Bauakte bestanden zum Bau des Objekts Lärmschutzauflagen wegen ungesunder Wohnverhältnisse. Dieser Sachverhalt konnte vor Ort nicht überprüft werden.

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 vermutlich vom Schuldner bewohnt.

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

Eine WEG Verwaltung ist für das Objekt nicht bekannt. Es werden für die Eigentümergemeinschaft normale Verhältnisse zur Bewertung unterstellt. Es ist nicht bekannt, ob eine Instandhaltungsrücklage seitens der Eigentümergemeinschaft gebildet wurde. Zusätzliche Einnahmen der Eigentümergemeinschaft sind nicht bekannt.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                                                                                                       | Nordrhein-Westfalen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ort und Einwohnerzahl:                                                                                            | Herne (ca. 162.000 Einwohner);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen:<br>(Entfernungen entnommen aus Stadtatlas Großraum Rhein-Ruhr M 1: 20.000) | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Bochum, Gelsenkirchen, Recklinghausen (ca. 6,3 - 9 km entfernt, Luftlinie)<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Düsseldorf<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B226 (ca. 0,5 km entfernt)<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A 42 AS Herne-Crange (ca. 1,5 km entfernt)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Wanne-Eickel Hbf (ca. 2,4 km entfernt)<br><br><u>Flughafen:</u><br>Dortmund |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage:                                           | Die Entfernung zum Stadtzentrum Herne beträgt ca. 5,5 km;<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 0,7 km entfernt;<br>Schulen und Ärzte zwischen ca. 1-2 km entfernt;<br>öffentliche Verkehrsmittel in ca. 0,7 Entfernung;<br>Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 bis 5 km entfernt;<br>Naherholungsflächen sind ca. 1 km entfernt;<br>Einfache bis mittlere Wohnlage. |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen;<br>überwiegend offene, 2-geschossige Bauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Beeinträchtigungen:                                           | Normal bis überdurchschnittlich (durch Zugverkehr)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Topografie:                                                   | eben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



## 2.2 Gestalt und Form

|                                   |                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form (vgl. Anlage 1): | <u>Straßenfront:</u><br>ca. 21 m;<br><br><u>mittlere Tiefe:</u><br>ca. 21 m;<br><br><u>Grundstücksgröße:</u><br>insgesamt 441 m <sup>2</sup> ;<br><br><u>Bemerkungen:</u><br>Trapezförmiges Grundstück |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Wohnstraße;<br>Straße mit mäßigen Verkehr                                                                                                                                                         |
| Straßenausbau:                                              | voll ausgebaut;<br>Gehwege beiderseitig vorhanden;<br>Parkstreifen/-möglichkeiten vorhanden                                                                                                       |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss; Fernwärme (laut Bauakte) Telefonanschluss                                                                                                             |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | Keine Grenzbebauung des Wohngebäudes                                                                                                                                                              |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund                                                                                                                                                          |
| Altlasten:<br>(vgl. Anlage 7)                               | Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Stadt Herne vom 23.01.2023 liegen im Altlastenkataster der Stadt Herne keine Eintragungen vor. Die Erkenntnisse sind eventuell veraltet. |

### 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 grund-



sätzlich 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 oberflächen-naher Bergbau dokumentiert (vgl. Anlage 10).

## **2.4 Privatrechtliche Situation**

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.11.2022 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wanne-Eickel, Blatt 18832, 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 Bochumer Umlegungsausschuss am 21.07.2023 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 09.01.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.



Denkmalschutz:

Laut Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Herne vom 13.07.2023 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 28.06.2023 eingesehen.

Bei dieser Wertermittlung wurde die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen soweit möglich geprüft. Baugenehmigung 2004, Rohbauabnahme 11/2004, Abschluss ohne Bauzustandsbesichtigung 2006/2007.

## **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 (16.12.2022).

## **2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

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

Auf dem Grundstück befindet sich ein Stellplatz und eine Garage.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Objekt Wohnung Nr. 2 bewohnt.



### 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 offen-sichtlichen 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 Aus-stattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen bezüglich Brandschutz, Wärmeschutz und Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Grund-sätzlich 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. of-fensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vor-handenen 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 gesund-heitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen bezüglich des Baugrundes, unterirdischer Anlagen und Leitungen wurden nicht durchgeführt.

Kostenkalkulationen zur Beseitigung von Schäden oder Sanierungsaufwendungen wer-den zunächst für die vorherrschende Ausstattungsqualität vorgenommen. Qualitative Ver-besserungen, 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 über-schlägig zu Wertermittlungszwecken. Gesonderte Boden- oder Bauteiluntersuchungen werden zur genaueren Kostenquantifizierung empfohlen.

Die Baubeschreibungen erfolgen gemäß Auftraggeberangaben oder per Inaugenschein-nahme. Detaillierte Überprüfungen zu den Angaben in der Baubeschreibung erfolgen re-gelmäßig 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 - Zweifamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                   |                                                                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:       | Zweifamilienwohnhaus;<br>2-geschossig;<br>unterkellert;<br>Satteldach;<br>Dachgeschoss ausgebaut |
| Baujahr:          | 2004 - 2006 (gemäß Angaben der Bauakte)                                                          |
| Modernisierung:   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Keine bekannt</li></ul>                                  |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis lag nicht vor.                                                                |
| Außenansicht:     | Verputzt und gestrichen. Augenscheinlich Wärme-<br>dämmverbundsystem.                            |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

- vgl. Anlage 4

Erdgeschoss (EG) und 1. OG:  
1 Wohneinheit pro Geschoss

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

- Gemäß Bauakte und Annahmen des Sachverständigen

|                   |                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart: | Massivbau                                                        |
| Fundamente:       | Beton                                                            |
| Umfassungswände:  | einschaliges Mauerwerk gemäß Inaugenscheinnahme mit Wärmedämmung |
| Innenwände:       | Mauerwerk überwiegend                                            |
| Geschossdecken:   | Stahlbeton                                                       |



|                        |                                                                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Treppen:               | <u>Geschosstreppe (außen liegend):</u><br>Stahlbeton;<br>einfaches provisorisches Edelstahlgeländer |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt,                                                     |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach (Annahme des Sachverständigen)                                 |
|                        | <u>Dachform:</u><br>Satteldach                                                                      |
|                        | <u>Dacheindeckung:</u><br>Betondachstein, Dachflächen wärmegeklämt                                  |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwassernetz                                        |
| Elektroinstallation:    | durchschnittliche Ausstattung, technisch zeitgemäß,                         |
| Heizung:                | Fernheizung gemäß Bauakte                                                   |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)              |

### 3.2.5 Besondere Bauteile

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| besondere Bauteile:       | Balkon              |
| besondere Einrichtungen:  | keine vorhanden     |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend |

|                           |                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauschäden und Baumängel: | <ul style="list-style-type: none"><li>• Der Treppenlauf der Geschosstreppe ist nicht regelmäßig, das Treppengeländer ist unvollständig.</li><li>• Die Fensterbänke nicht fachmännisch eingebaut.</li></ul> |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist überwiegend befriedigend bis gut.

### 3.3 Außenanlagen

#### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

### 3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 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. 2 im 1. OG.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 116 m<sup>2</sup> (Angabe des Auftraggebers); die Wohnfläche wurde auf Plausibilität überprüft.

Raumaufteilung/Orientierung (vgl. Anlage 4): Die Wohnung hat folgende Räume:  
3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Diele, 1 Abstellkammer, Balkon, Wohnraum

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: Gut wird angenommen

#### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

- Annahmen für die Bewertung

##### 3.4.2.1 Räume

Bodenbeläge: schwimmender Estrich, Fliesen in Bad / Laminat

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz, einfachen Tapeten,

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit Anstrich,

Fenster: Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, eventuell besondere Schallschutzklasse

Türen: Zimmertüren:  
Türen und Zargen, Holzwerkstoff,



|                          |                                                                                                         |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| sanitäre Installation:   | gute Wasser- und Abwasserinstallation;                                                                  |
|                          | <u>Bad:</u><br>1 eingebaute Wanne und Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken;<br>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

|                                             |                                                                   |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Der bauliche Zustand des Sondereigentums wird als gut angenommen; |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

|                       |                                                                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sondernutzungsrechte: | Es sind gemäß Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an einer Terrasse und des Gartens der anderen Wohnung Nr. 1 zugeteilt. |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                          |               |
|------------------------------------------|---------------|
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | keine         |
| Instandhaltungsrücklage:                 | Nicht bekannt |

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem befriedigenden Zustand.



### 3.7 Beurteilung des Grundstücksmarkts

**Situation des Grundstücksmarkts:** Die Gesamtanzahl der Kaufverträge für Eigentumswohnungen in Herne ist gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen. Die Baulandpreise haben in den letzten Jahren zugelegt.

Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen war unterschiedlich. Die Kaufpreise für Wohnungen der Baujahre 2001 - 2010 waren durchschnittlich leicht steigend. Der Durchschnittswert betrug rd. 2.538 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Bandbreite betrug 2.070 € bis 3.000 €.

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





## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**  
Flur **39** Flurstücksnummer **705**

in **Herne, Ackerstr. 51**  
Wertermittlungstichtag: **27.06.2023**

| Bodenwert                  |                        |                                    |                   |                |                               |  |
|----------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------------------|--|
| Bewertungs-<br>teilmereich | Entwick-<br>lungsstufe | abgaben-<br>rechtlicher<br>Zustand | rel. BW<br>[€/m²] | Fläche<br>[m²] | anteiliger Boden-<br>wert [€] |  |
| Wohnungseigen-<br>tum      | baureifes<br>Land      | frei                               | 218,30            | 441,00         | 43.300,00                     |  |
| Summe:                     |                        |                                    | 218,30            | 441,00         | 43.300,00                     |  |

| Objektdaten                |                                           |             |             |               |         |                |                |
|----------------------------|-------------------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------|----------------|----------------|
| Bewertungs-<br>teilmereich | Gebäude-<br>be-<br>zeichnung /<br>Nutzung | BRI<br>[m³] | BGF<br>[m²] | WF/NF<br>[m²] | Baujahr | GND<br>[Jahre] | RND<br>[Jahre] |
| Wohnungsei-<br>gentum      | Mehrfamili-<br>enhaus                     |             | 286         | 116           | 2006    | 80             | 61             |

| Wesentliche Daten          |                         |                         |                                |                     |  |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|--|
| Bewertungs-<br>teilmereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK<br>[% des RoE]      | Liegenschaftszins-<br>satz [%] | Sachwert-<br>faktor |  |
| Wohnungseigen-<br>tum      | 10.857,60               | 1.857,91 €<br>(17,11 %) | 3,0                            | ----                |  |

#### Relative Werte

relativer Bodenwert: 373,46 €/m² WF/NF  
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- -258,62 €/m² WF/NF  
male:  
**relativer Verkehrswert: 1.982,76 €/m² WF/NF**  
**Verkehrswert/Rohertrag: 21,18**  
**Verkehrswert/Reinertrag: 25,56**

#### Ergebnisse

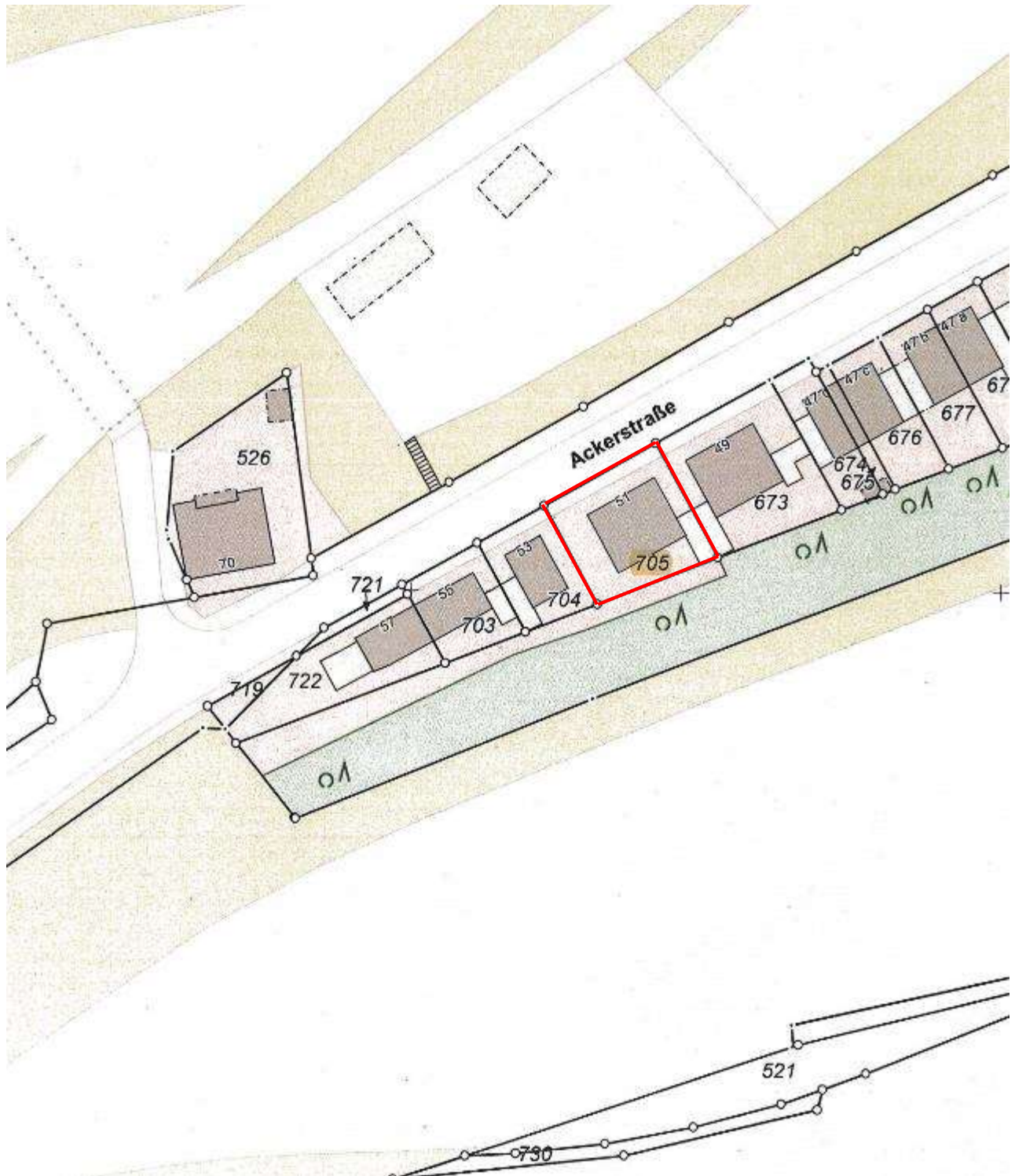
Ertragswert: 228.000,00 €  
Sachwert: ----  
Vergleichswert: 232.000,00 €  
**Verkehrswert (Marktwert): 230.000,00 €**  
Wertermittlungstichtag 27.06.2023



## 5 Anlagen

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

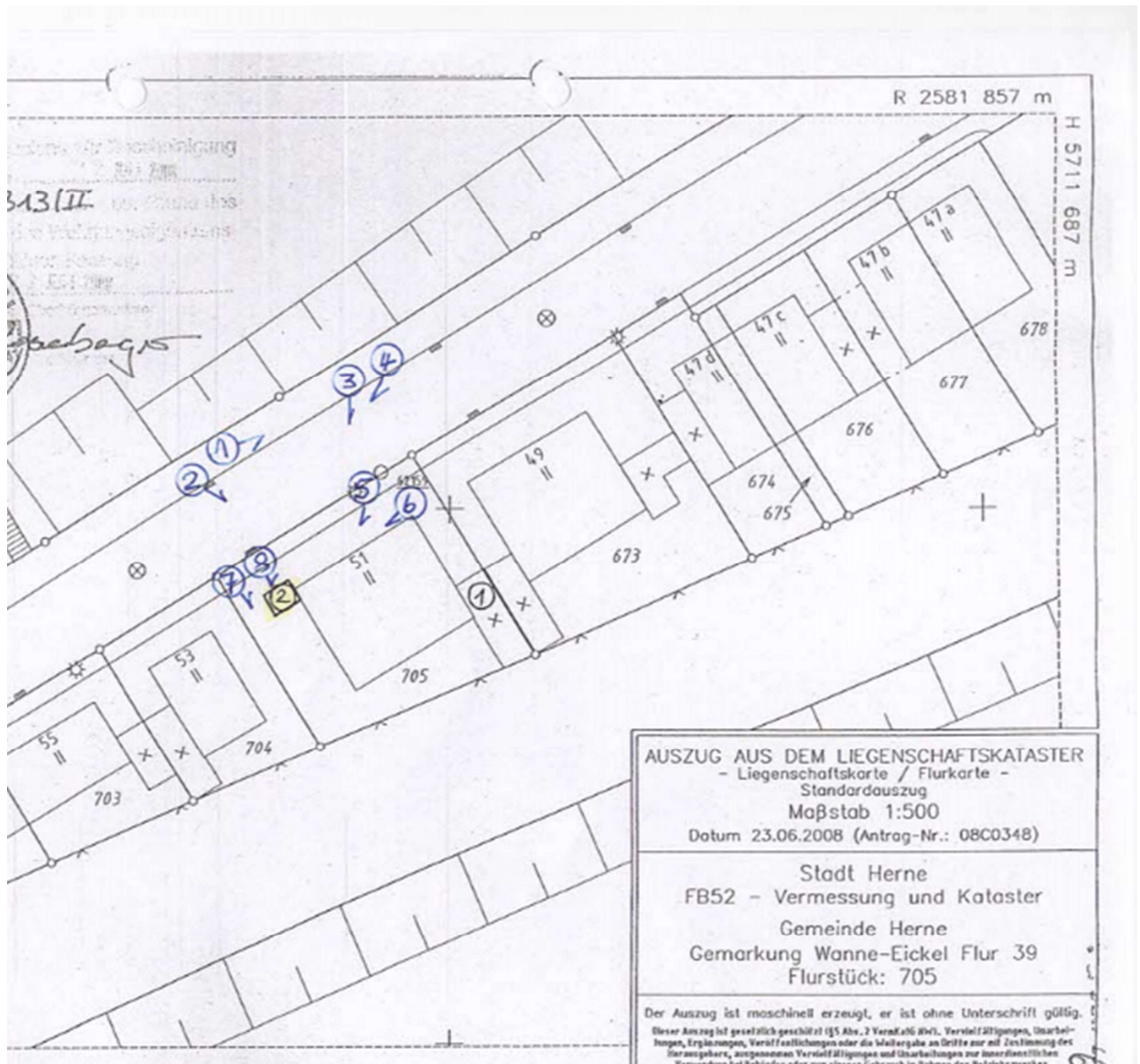
Quelle: Katasteramt Herne



## 5.2 Anlage 2 Fotoübersichtsplan

mit Kennzeichnung der Fotostandpunkte und Blickrichtung

Quelle: Katasteramt Herne



### 5.3 Anlage 3 Fotos



Bild 1 Ackerstraße



Bild 2 Straßenansicht



Bild 3 Straßenansicht



Bild 4 Ackerstraße



Bild 5 Geschosstreppe zur Wohnung Nr. 2



Bild 6 Treppe zum Obergeschoss



Bild 7 Stellplatz Nr. 2



Bild 8 Abstellraum



Bild 9 provisorische Geländer

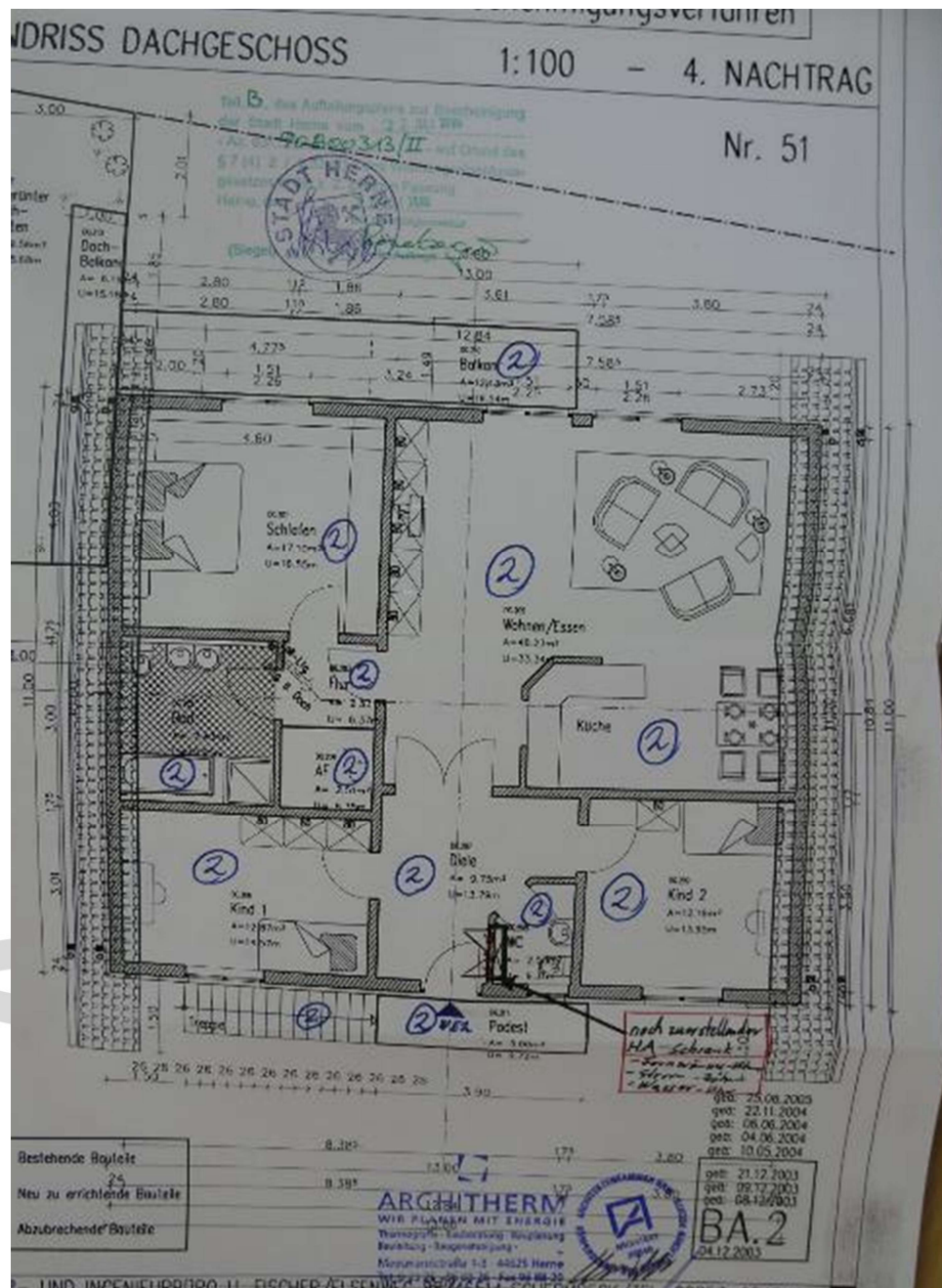


Bild 10 Sicherungstreben des Geländers fehlen

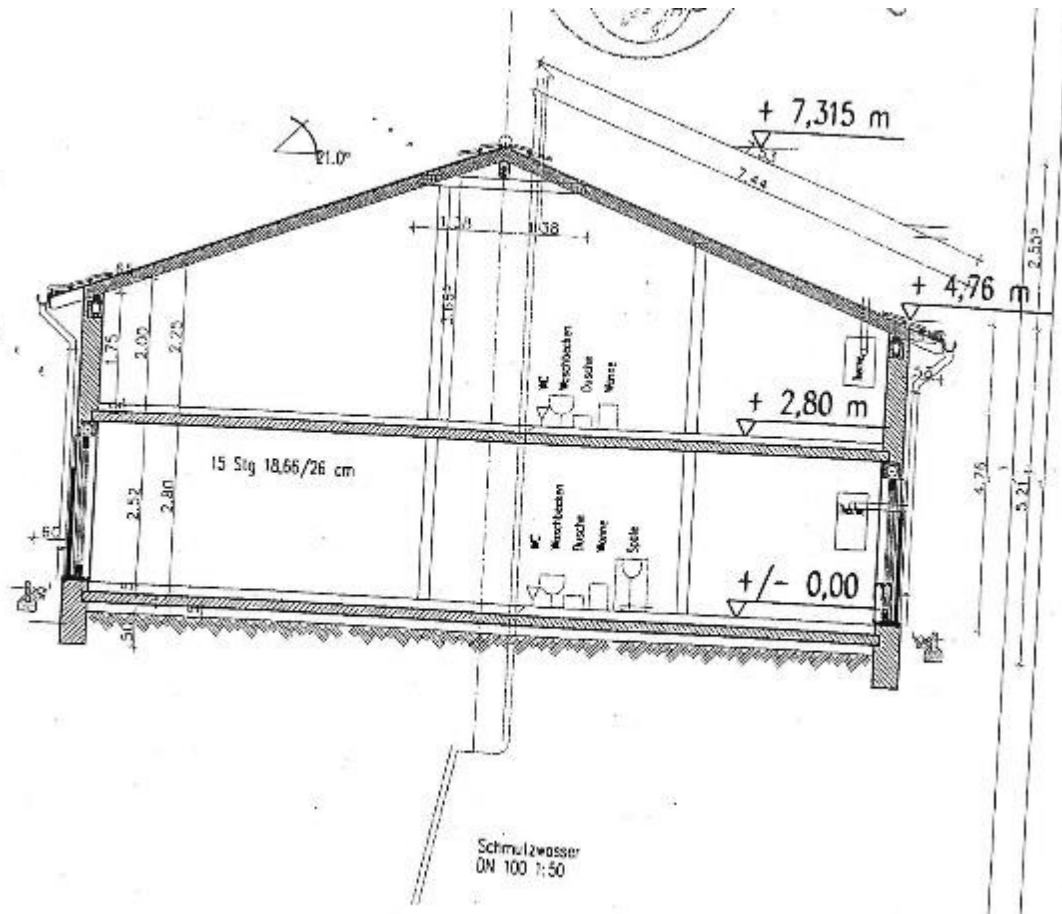


Bild 11 Türklingel

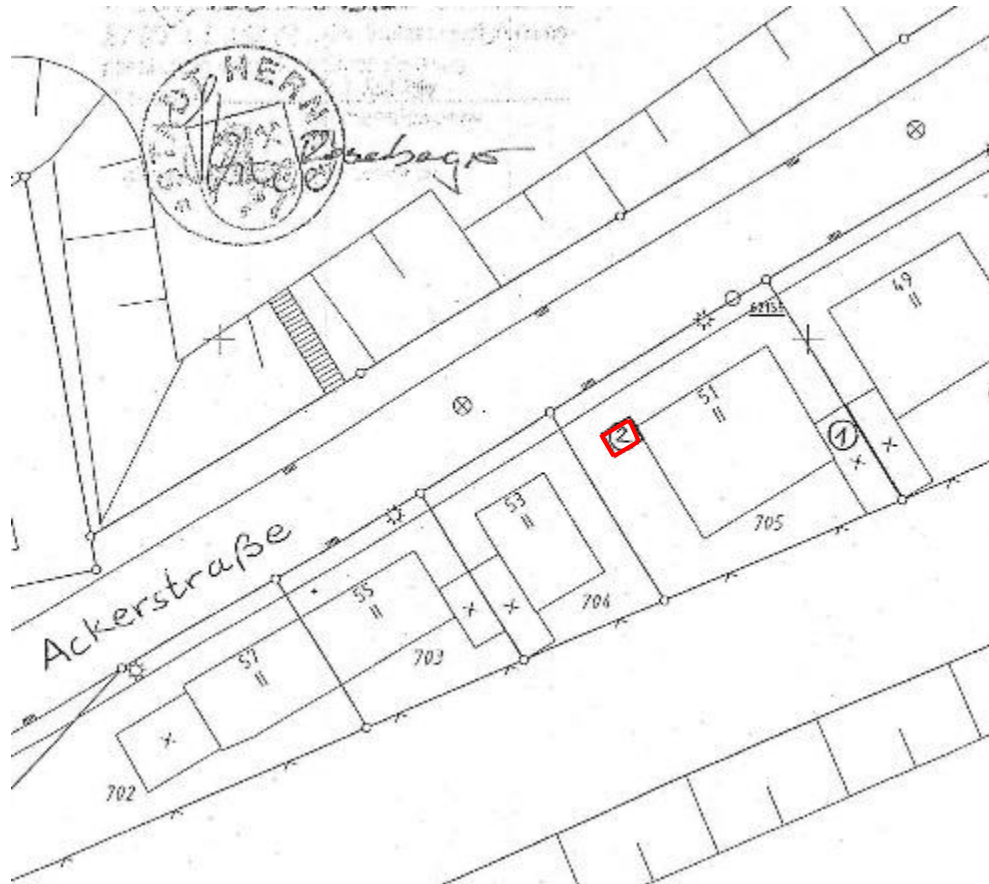
## 5.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte



Grundriss Obergeschoss  
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Schnitt  
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Sondernutzungsrecht an umrandeter Fläche  
(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.