



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. 11 in
44628 Herne, Emsring 1**

Bewertung nach dem äußeren Anschein



Auftraggeber

Amtsgericht Herne
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 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: wert@ing-drews.de

Datum: 25.10.2023
Az: 10 K 002/23
Az. SV: 0009-23



Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Herne, Blatt 17266 eingetragenen **106/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit drei Mehrfamilienhäuser mit je 32 Wohneinheiten bebauten Grundstück in 44628 Herne, Emsring 1, 3, 5 **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 2. Obergeschoss (OG) rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 (Emsring 1) bezeichnet zzgl. Kellerraum und Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz S11**

Wohnungsgrundbuch <i>Herne</i>	Blatt <i>17266</i>	lfd. Nr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Horsthausen</i>	Flur <i>3</i>	Flurstücke <i>525, 666</i>
<i>Pöppinghausen</i>	<i>1</i>	<i>81</i>

Der **Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums** wurde zum
Stichtag 23.10.2023 ermittelt mit rd.

46.000,00 €.



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	6
1.4	Gegenstand und Besonderheiten des Auftrags	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
2.1	Lage.....	10
2.1.1	Großräumige Lage.....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	14
2.5.3	Bauordnungsrecht	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	17
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
3.2	Mehrfamilienhaus	18
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	18
3.2.2	Nutzungseinheiten	18
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	19
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	20
3.3	Außenanlagen	20
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	20
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	20
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11	21
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	21
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
3.4.2.1	Räume	21
3.4.2.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	22
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	22
3.6	Beurteilung des Grundstücksmarkts	22
4	Ermittlung des Verkehrswerts	23
4.1	Wertermittlungsergebnisse	23
5	Anlagen	24



5.1	Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000.....	24
5.2	Anlage 2 Fotoübersichtsplan	25
5.3	Anlage 3 Fotos.....	26
5.4	Anlage 4 Pläne und Schnitte	39
5.5	Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation.....	42
5.6	Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	42
5.7	Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster	42
5.8	Anlage 8 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne	42
5.9	Anlage 9 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen	42





1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum Nr. 11 in einem Mehrfamilienhaus mit 32 Wohneinheiten

Objektadresse: Emsring 1
44628 Herne

Grundbuchangaben: Grundbuch von Herne, Blatt 17266, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Horsthausen, Flur 3, Flurstück 525 (3.047 m²);
Gemarkung Horsthausen, Flur 3, Flurstück 666 (6.633 m²);
Gemarkung Pöppinghausen, Flur 1, Flurstück 81 (2.085 m²)

Das Flurstück 81 befindet sich im Stadtgebiet Castrop-Rauxel.

Die Flurstücksgrößen wurden bei den Katasterämtern in Herne und Castrop-Rauxel angefragt. Im Grundbuch ist nur die Gesamtgröße von 11.765 m² angegeben.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Herne
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die Angabe des Eigentümers 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: 23.10.2023

Qualitätstichtag: 14.09.2023, entspricht dem Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung: 14.09.2023, um 09.30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Drews

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.02.2023;
- eine Ablichtung der Teilungserklärung, Auszug der Teilungspläne (für ein früheres Verfahren);

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszüge im Maßstab 1:1.000 vom 24.07.2023 (Herne) und 24.07.2023 (Kreis Recklinghausen);
- Berechnung der Wohnfläche;
- Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation (20.07.2023/21.07.2023), zu Baulasten (13.07.2023 Herne, 21.07.2023 Castrop-Rauxel), Denkmalschutz (13.07.2023);
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht (08.08.2023 Herne, 11.08.2023 Castrop-Rauxel) Auskunft aus dem Altlastenkataster (26.07.2023 Herne, 21.07.2023 Kreis Recklinghausen);
- Mietspiegel Herne 2023, Vergleichsmieten aus dem Internet und der Tageszeitung;



- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht Stadt Herne 2023;
- Informationen zur Bodenordnung (21.07.2023 Herne und Castrop-Rauxel) und zur Wohnungsbindung (18.07.2023);
- Informationen der WEG-Verwaltung (18.08.2023);
- Informationen aus der Bauakte (nicht abgefragt);
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Herne;
- Die Recherchen zum Grundstück wurden am 15.09.2023 eingestellt.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

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

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Zusammenstellung 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 Gegenstand und Besonderheiten des Auftrags

Das Gutachten wird für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Die Eigentümer wurden per Einwurfeinschreiben am 28.08.2023 von dem Ortstermin in Kenntnis gesetzt, zum vereinbarten Zeitpunkt wurde Niemand an dem zu bewertenden Objekt angetroffen.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung konnte deshalb nicht durchgeführt werden. Augenscheinlich war die Wohnung bewohnt. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein.

Auf dem Grundstück wurden ca. 1972 drei baugleiche, unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern in massiver Bauweise erstellt. Die Häuser sind achtgeschossig angelegt und es befinden sich jeweils 32 Wohnungen, vier pro Geschoss, in den Gebäuden. Die Gebäude sind allesamt mit Fassadenplatten aus Beton mit wenig Wärmedämmung verkleidet. Nachträgliche Wärmedämmung der Gebäude ist nur mit einem hohen Investitionsaufwand möglich und konnte bisher wegen der finanziellen Situation der Eigentümergemeinschaft nicht durchgeführt werden. In den letzten Jahren wurden sukzessive Kunststofffenster erneuert.

Im Jahr 1994 wurden die Mehrfamilienwohnhäuser in Sondereigentume aufgeteilt.

Auf dem Grundstück befinden sich ca. 65 Stellplätze an denen Sondernutzungsrechte bestehen. Sie wurden verschiedenen Wohnungen in dem Gesamtobjekt zugeordnet. Dem Bewertungsobjekt ist Stellplatz Nr. S 11 zugeordnet.

Der nicht bebaute Bereich des Grundstücks ist mit Rasen-, Strauch- und Baumpflanzungen sowie mit einer Spielfläche gestaltet worden. Die Wege, Stellplatz- und Feuerwehrzufahrten sind befestigt. Beim Ortstermin wurde Pflegebedarf für die Aussenanlagen festgestellt.

Das Flurstück Nr. 81 befindet sich im Stadtgebiet Castrop-Rauxel ist jedoch im Grundbuch von Herne, Blatt 17266, unter der lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis als Bestandteil des Gesamtgrundstücks eingetragen. Die historischen Hintergründe dieser Besonderheit wurden vom Sachverständigen nicht recherchiert.

Auskünfte bezüglich dieses Flurstücks wurden bei der Stadt Castrop-Rauxel bzw. beim Kreis Recklinghausen angefordert.

In den Teilungsplänen sind für die einzelnen Wohnräume Wohnflächen angegeben. Diese wurden vom Sachverständigen anhand der vorliegenden Grundrisse ohne erneutes Aufmaß überprüft und für plausibel befunden. Somit ergibt sich für die zu bewertende Wohnung eine Wohnfläche von rd. 73 m².

Sie teilt sich auf in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Loggia.

Der Gutachter hat während des Ortstermins im Haus Emsring Nr. 1 das Treppenhaus



vom Eingangsbereich im Kellergeschoss bis zum 5. Obergeschoss sowie die von außen sichtbaren Gebäudeteile und die Außenanlagen besichtigt. Für die nicht besichtigten Bereiche wird für die Verkehrswertermittlung ein normaler Zustand angenommen.

Der Bereich in dem sich die Kellerräume befinden wurde nicht in Augenschein genommen. Der Heizungsraum konnte besichtigt werden.

Die im vorliegenden Verkehrswertgutachten berücksichtigten Bauschäden wurden bei der Wertermittlung in dem Umfang angesetzt wie sie bei der Ortsbesichtigung offensichtlich waren. Eine vertiefte Untersuchung von Bauschäden in der Ausgestaltung eines Bauschadensgutachtens hat nicht stattgefunden und kann auch nicht Aufgabe des Sachverständigen im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens sein. **Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition dringend empfohlen, eine weitergehende Untersuchung der Bauschäden in Auftrag zu geben.**

Laut Mitteilung des Amtes für Wohnungswesen besteht keine Bindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz.

Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung ist für die Gesamtanlage eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 169.772,64 € (Stand 16.08.2023) vorhanden.

Die monatliche Hausgeldzahlung für die zu bewertende Wohnung beträgt 450,- €. Es bestehen Zahlungsrückstände seitens des Eigentümers in Höhe von rd. 11.216,- € (16.08.2023).

Laut Auskunft der WEG-Verwaltung gibt es keine zusätzlichen Einnahmen der Eigentümergemeinschaft. In Vergangenheit wurde für eine Antennenanlage auf dem Gebäude Emsring Nr. 1 ein jährliches Nutzungsentgelt von ca. 18.000,00 € gezahlt. Nach fernmündlicher Auskunft des Hausmeisters soll diese Antennenanlage noch in Betrieb sein.

Laut Mitteilung der WEG-Verwaltung sind demnächst keine Erneuerungsmaßnahmen und Instandsetzungen im Objekt geplant.

Gemäß § 6 Abs. 4 der Teilungserklärung ist die Ausübung von Gewerbe nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters gestattet.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

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

Überörtliche Anbindung:
(Entfernungen entnommen aus
Stadtatlas Großraum Rhein-Ruhr
M 1: 20.000) nächstgelegene größere Städte:
Bochum, Dortmund, Essen (ca. 10 – 30 km entfernt),
Die Grenzen zu den Städten Castrop-Rauxel und
Recklinghausen befinden sich in unmittelbarer Nähe
bzw. 200 m entfernt.

Landeshauptstadt:
Düsseldorf

Bundesstraßen:
B 235 (ca. 4,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 42 Herne Horsthausen (ca. 2 km entfernt)

Bahnhof:
Herne Börnig (ca. 2,5 km entfernt)

Flughafen:
Dortmund

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Stadtrand;
Die Entfernung zum Stadtzentrum Herne beträgt ca.
4 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Gast-
stätte, Trinkhalle) in fußläufiger Entfernung neben
der Wohnanlage;
gegenüber der Wohnanlage gibt es ein Gemeinde-
zentrum;
Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufi-
ger Entfernung;



Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt;
einfache Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, mehrgeschossige Bauweise
(Hochhäuser);
westlich schließt sich eine ein- bis zweigeschossige
Wohnbebauung an

Beeinträchtigungen:

gering (durch Straßenverkehr)

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront:
ca. 110 m;

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.:	525	Größe:	3.047 m ²
	666		6.633 m ²
	81		2.085 m ²

insgesamt: 11.765 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

Das Flurstück Nr. 81 befindet sich im Stadtgebiet
Castrop-Rauxel.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitun-
gen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher
Versorgung; Telefonanschluss;
Kanalanschluss



Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung der Wohnhäuser

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:
(vgl. Anlage 7)

Flurstücke 525 und 666:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Stadt Herne vom 26.07.2023, liegen im Altlastenkataster der Stadt Herne Eintragungen vor.

Flurstück 81:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen vom 21.07.2023, liegen im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen 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 liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.02.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Herne, Blatt 17266, keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß fernmündlicher und schriftlicher Auskunft vom 21.07.2023 ist das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(vgl. Anlage 6)

Flurstücke 525 und 666:

Gemäß Baulastenauskunft vom 13.07.2023, enthält das Baulastenverzeichnis der Stadt Herne keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Flurstück 81:

Gemäß Baulastenauskunft vom 21.07.2023, enthält das Baulastenverzeichnis der Stadt Castrop-Rauxel keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde der Stadt Herne vom 13.07.2023 nicht.

Das Flurstück 81, welches sich im Stadtgebiet Castrop-Rauxel befindet, ist nicht bebaut. Hierfür wird unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.



2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Flurstücke 525 und 666:

Der Bereich der Flurstücke ist im Flächennutzungsplan der Stadt Herne als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Flurstück 81:

Der Bereich des Flurstücks ist im Flächennutzungsplan der Stadt Castrop-Rauxel als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Flurstücke 525 und 666:

Für den Bereich der Flurstücke im Herner Stadtgebiet trifft der Bebauungsplan Nr. 38 – Pöppinghauser Straße – Schleusenweg vom 06.08.1970 (2. Änderung) folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
XIV = 14 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
Flachdach;

Es gelten textliche Festsetzungen und eine Gestaltungssatzung vom 03.10.1985, die in den Plan aufgenommen sind.

Flurstück 81:

Für den Bereich des Flurstücks auf Castrop-Rauxeler Stadtgebiet ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen (Außenbereich).

Gemäß Auskunft der Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Stadtplanung, vom 11.08.2023 befindet sich das Flurstück Nr. 81 in einem Landschaftsschutzgebiet und ist als Verbandsgrünfläche benannt.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Die Flurstücke 525 und 666 liegen im Bereich einer Gestaltungssatzung.

Diese enthält bezüglich der vorhandenen Wohnbebauung Emsring 1 – 5 keine wertbeeinflussenden Festsetzungen.



2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Für ein früheres Verfahren im April 2010 wurde die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung durch Einsicht in die Bauakte (Gem. Herne) geprüft. Diese lag dem Sachverständigen nur unvollständig vor. Für den Grundstücksteil, der zur Gemeinde Castrop-Rauxel gehört, wurde keine Bauakte eingesehen. Hierfür wird unterstellt, dass die vorhandenen Anlagen (z.B. Stellplätze, Spielfläche) in Zusammenhang mit der Nutzung des Gesamtgrundstücks zulässig sind.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) Flurstücke 525, 666;
Flurstück 81: Fläche im Außenbereich, die zur Arrondierung genutzt wird (Landschaftsschutzgebiet)

Beitrags- und Abgabenzustand: (vgl. Anlage 5) Flurstücke 525 und 666:
Die Flurstücke sind bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei. KAG-Beiträge bleiben davon unberührt und können jederzeit anfallen (21.07.2023).

Flurstück 81:
Das Flurstück ist durch keine Straße der Stadt Castrop-Rauxel erschlossen. Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und Kanalanschlussbeiträge können nicht erhoben werden (20.07.2023).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.



2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 32 Wohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich ca. 65 Stellplätze an denen Sondernutzungsrechte bestehen. Sie wurden verschiedenen Wohnungen in dem Gesamtobjekt zugeordnet (vgl. Anlage 4).

Die zu bewertende Wohnung Nr. 11 war gemäß Inaugenscheinnahme zum Ortstermin bewohnt.





3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung.

- 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 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 Verbes-serungen, die u.U. auf der Grundlage von bestehenden Verordnungen und Gesetzen für Bauteile erforderlich werden, sind regelmäßig nicht berücksichtigt. Annahmen für Schad-stoffsanierungen erfolgen nur nach einer Inaugenscheinnahme und unter Annahme bau-jahrestypischer Baustoffverwendung. Sämtliche Berechnungen hierzu erfolgen überschlä-gig 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 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: drei baugleiche Mehrfamilienhäuser, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
achtgeschossig;
unterkellert;
Flachdach;
freistehend

Baujahr: ca. 1972

Modernisierung lt. WEG-Verwaltung:

- leicht modernisiert (in den Jahren 2006 – 2008 wurden in den Gebäuden die Gaszentralheizungen erneuert, Information des Hausmeisters);
- Anstrich in Treppenhäuser
- Fenster sukzessive
- Aufzugsteuerungen erneuert

WE Nr. 11: der Modernisierungszustand ist nicht bekannt

Außenansicht: überwiegend mit Waschbetonplatten/Fassadenplatten verkleidet.

3.2.2 Nutzungseinheiten

- gemäß Aufteilungsplan sind die drei Wohnhäuser baugleich

Kellergeschoss:

Ein Teilbereich des Kellers dient als Eingangsbereich mit Briefkastenanlage.
sonstige Räume: Heizungsraum, Waschraum, Trockenraum, Hausinstallationsraum, Fahrradkeller, 32 Mieterkeller; die zugeteilten Kellerräume entsprechen nicht der Zuteilung des Teilungsplans

Erd- bis 7. Obergeschoss:

drei Wohnungen mit: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Loggia,
eine Wohnung mit: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Loggia



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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	gemäß sachverständiger Annahme: Fertigteile und Ortbeton
Umfassungswände:	gemäß sachverständiger Annahme: Fertigteile und Ortbeton
Innenwände:	gemäß sachverständiger Annahme: Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton, Kunststein, Treppenhaus mit tlw. Sanierungsbedarf; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag;
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt.
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Gegensprechanlage
Heizung:	Zentralheizung (drei Anlagen), mit gasförmigen Brennstoffen, Baujahr ca. 2006 – 2008 (gemäß Angabe des Hausmeisters)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung



3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Raum für die Aufzugstechnik auf dem Flachdach
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Wärmedämmung ist tlw. erforderlich, Fassade und Dach• Aufzüge können die Hauseingangsebene nicht anfahren.
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist mäßig. Technik und Ausstattung sind teilweise veraltet.</p> <p>Es besteht Renovierungsbedarf.</p>

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Spielfläche

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Auf dem Grundstück befinden sich ca. 65 Stellplätze. Sondernutzungsrechte an diesen Stellplätzen sind verschiedenen Wohnungen zugeordnet.



3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum liegt im 2. OG rechts des Hauses Emsring Nr. 1.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt rd. 73 m².
Die Flächenangaben in den Teilungsplänen wurden auf Grundlage der vorliegenden Pläne überprüft und für plausibel befunden.

Raumaufteilung/Orientierung:
(vgl. Anlage 4)

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- 2 Schlafräume, Wohnraum, Küche, Bad, Loggia, Flur, Abstellraum

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

Normal

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Räume

- Annahmen des Sachverständigen

Ausstattung der Wohnung
(vgl. Anlage 3):

- Laminat, Fliesen im Bad;
- es gibt ein innenliegendes Badezimmer mit Dusche oder Badewanne, WC, Waschbecken, im wesentlichen Fliesen ca. 1,4 m bis 2,0 m hoch,
- Wände überwiegend gestrichen, Decken überwiegend verputzt und gestrichen,
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
- Wohnungsinnentüren Holzwerkstoff,
- Wohnungseingangstür einfach
- Elektroinstallation einfach bis durchschnittlich

Schäden, Mängel:

Durchschnittlicher Instandhaltungsbedarf

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig (gemäß Teilungsplan)



3.4.2.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der Zustand ist durchschnittlich.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem mäßigen Zustand.

3.6 Beurteilung des Grundstücksmarkts

Situation des Grundstücksmarkts: Die Bevölkerung hat in Herne seit 1990 um ca. 5 % abgenommen. In der Arbeitslosenstatistik befindet sich die Stadt im oberen Drittel der Ruhrgebietsstädte.

Insgesamt haben die Preise für Eigentumswohnungen in Herne flächendeckend in den letzten zwei Jahren zugelegt. Auch in der Grundstückslage Emsring haben die Kaufpreise deutlich zugenommen. Für die Wohnanlage Emsring 1-5 wurden die Wohnungen in den Jahren 2021 bis 2023 zwischen rd. 400 € / m² und rd. 1800 € / m² gehandelt. Im ersten Quartal des Jahres 2023 haben Kaufpreise für Wohnimmobilien deutschlandweit durchschnittlich zwischen 6 % und 8 % nachgelassen.

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



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Wertermittlungsergebnisse

Für die Eigentumswohnung Nr. 11

Flur 1

Flurstücksnummer 81 u.a.

in Herne, Emsring 1

Wertermittlungsstichtag: 23.10.2023

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Boden- wert [€]	
Wohnungseigen- tum	baureifes Land	frei	196,00	11.765,00	24.400,00	
Summe:			196,00	11.765,00	24.400,00	

Objektdaten								
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigen- tum	Mehrfamili- enhaus			73	1972	80	29	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Wohnungseigen- tum	4.993,20		1.352,36 € (27,08 %)	4,6	----

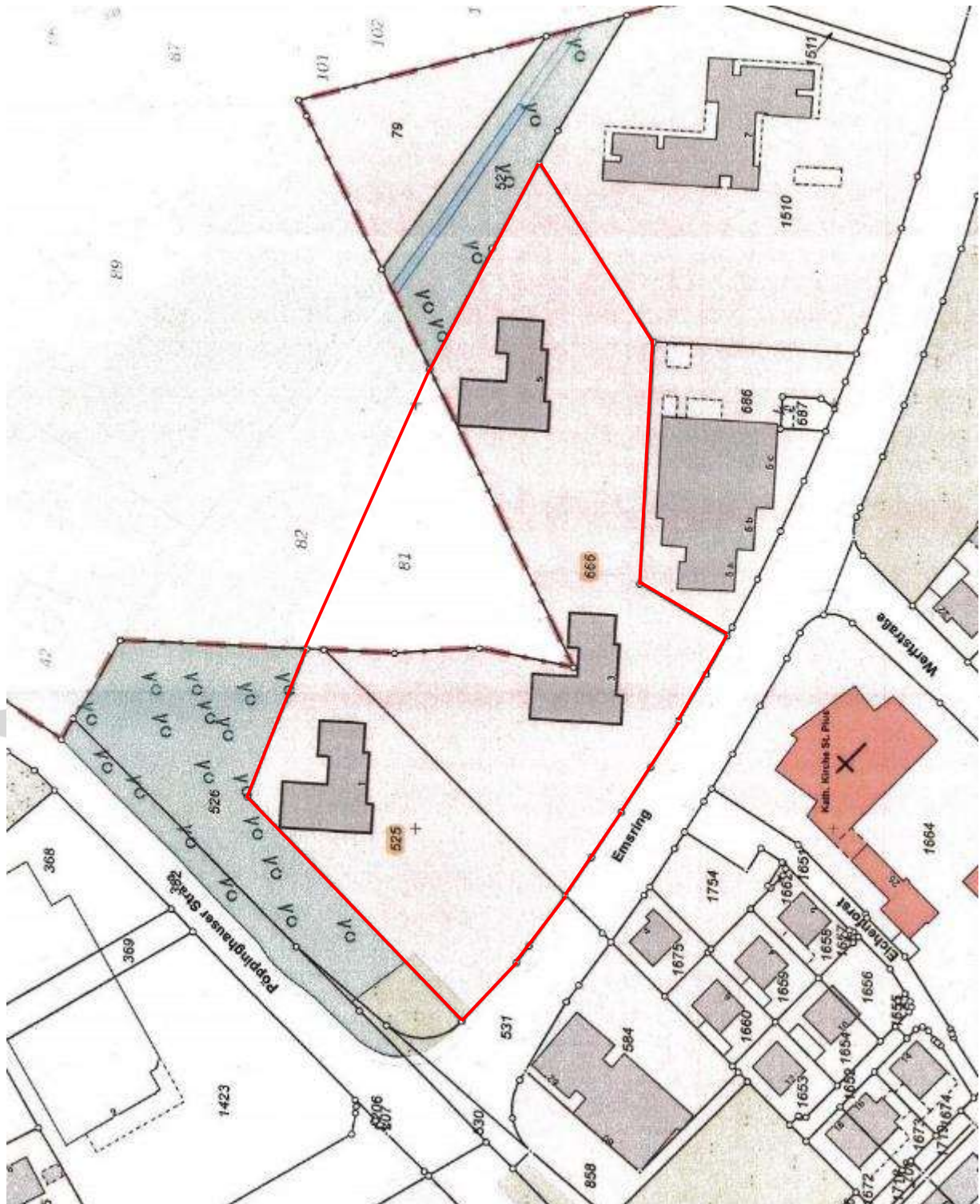
Relative Werte	
relativer Bodenwert:	334,84 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male:	-273,97 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	630,14 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	9,21
Verkehrswert/Reinertrag:	12,63

Ergebnisse	
Ertragswert:	44.300,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	47.600,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	46.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	23.10.2023

5 Anlagen

5.1 Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000

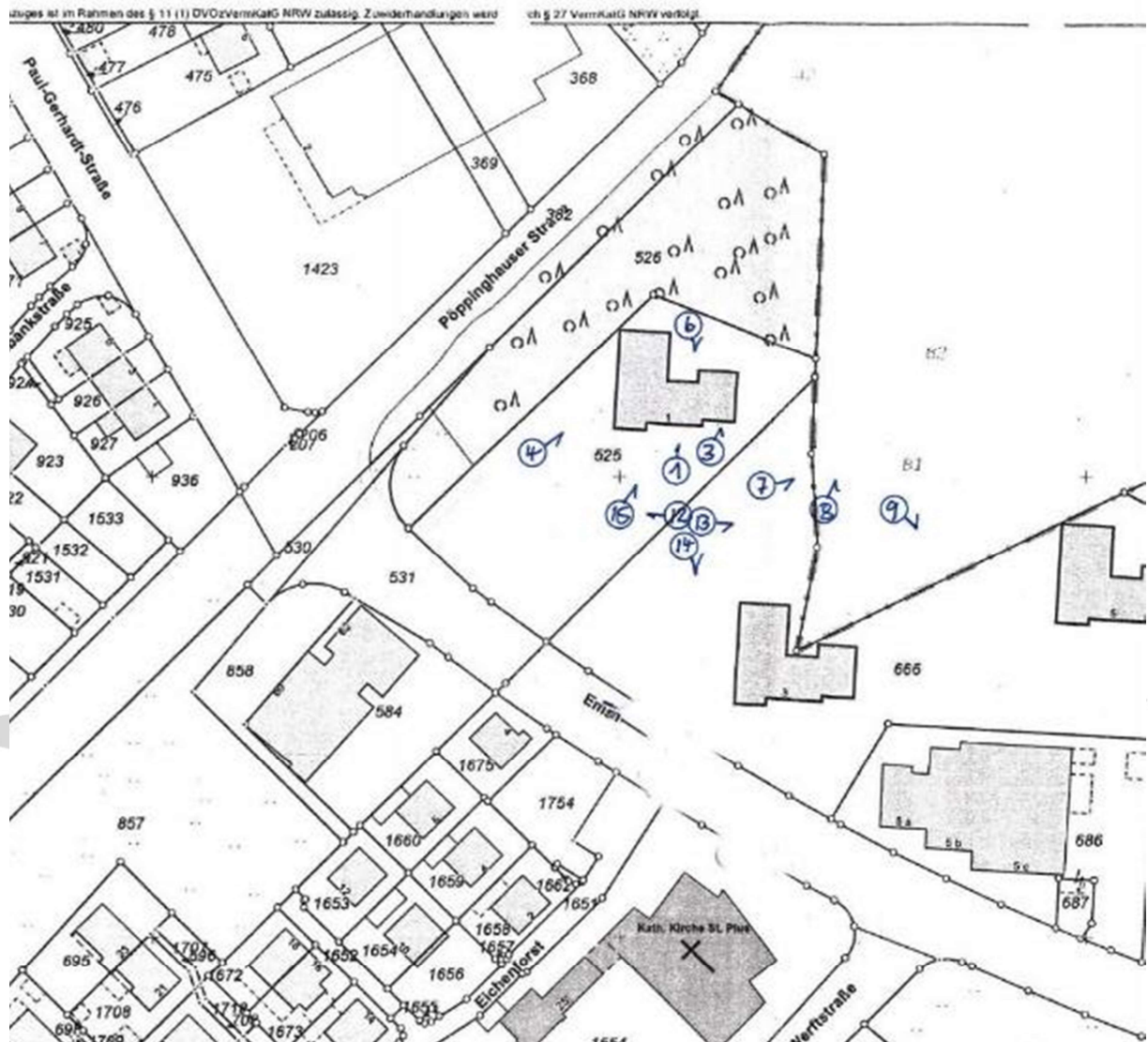
Quelle: Katasteramt Herne



5.2 Anlage 2 Fotoübersichtsplan

mit Kennzeichnung der Fotostandpunkte und Blickrichtung

Quelle: Katasteramt Herne



5.3 Anlage 3 Fotos



Bild 1 Hauseingang Emsring 1



Bild 2 Hausfassade mit Loggia der Wohnung Nummer 11



Bild 3 Objektfassade



Bild 4 westliche Ansicht



Bild 5 Loggien der Westseite



Bild 6 rückseitige Ansicht



Bild 7 Spielfläche



Bild 8 Außenanlagen



Bild 9 Spielflächen



Bild 10 Sportplatz



Bild 11 befestigte Flächen an der Spielfläche



Bild 12 Stellplätze vor Haus Nummer 1 mit Stellplatz S 11



Bild 13 Stellplätze hinter Haus 3



Bild 14 Mülltonnenstandfläche



Bild 15 Zuweg zu Haus 1



Bild 16 Wohnungseingangstür Wohnung Nummer 11



Bild 17 Fahrstuhl im zweiten Obergeschoss



Bild 18 Treppenhaus



Bild 19 Geschosstreppe



Bild 20 Fahrstuhl auf Hauseingangsebene außer Betrieb



Bild 21 Treppenhaus Hauseingangsebene



Bild 22 Briefkastenanlage



Bild 23 Hauseingang



Bild 24 Emsring

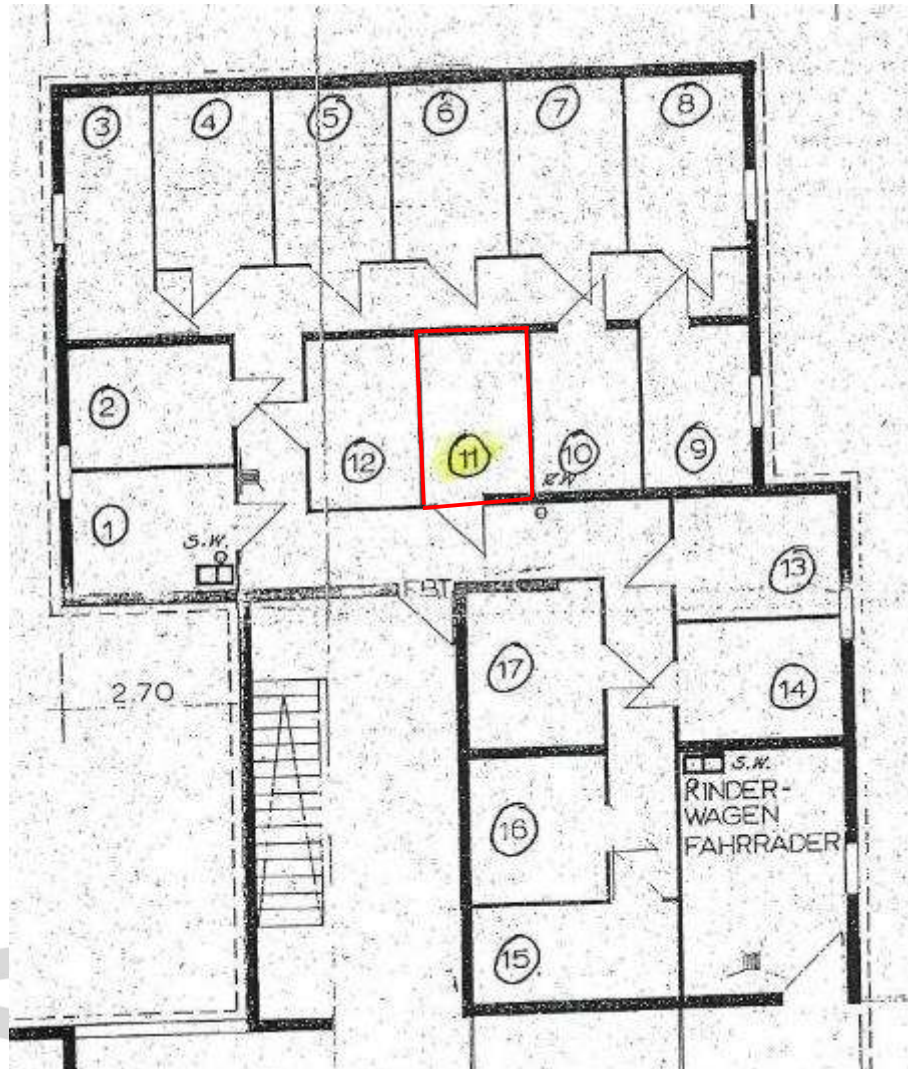


Bild 25 Emsring

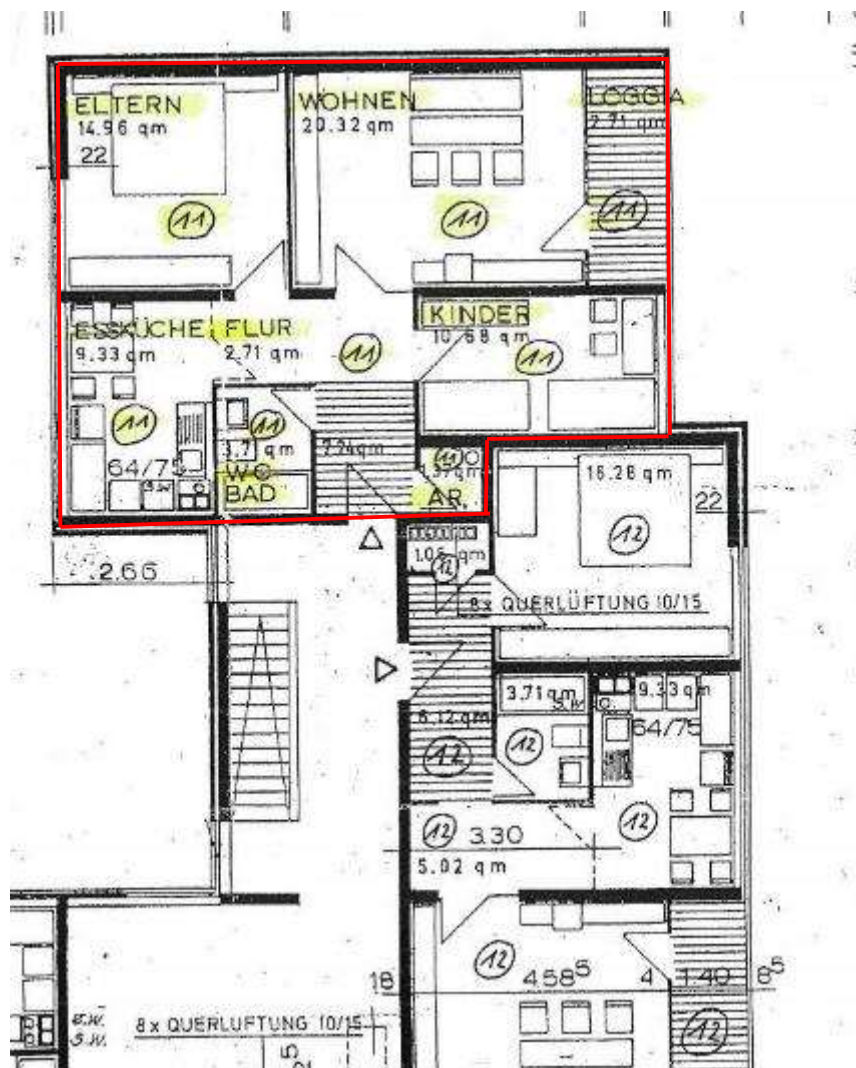


Bild 26 Einzelhandel in der Nachbarschaft

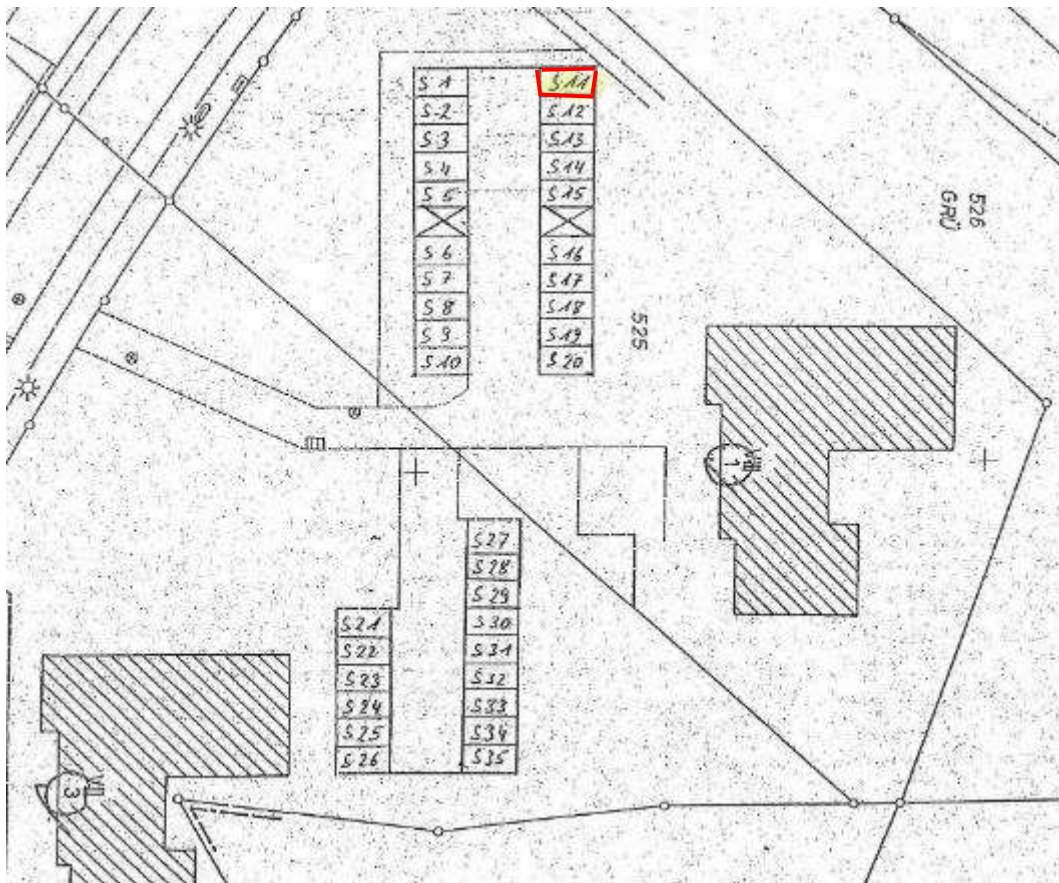
5.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte



Grundriss Kellergeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss 2. Obergeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz S 11
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



5.5 Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation

5.6 Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

5.7 Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster

5.8 Anlage 8 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne

5.9 Anlage 9 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen

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