



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. 34 in
44628 Herne, Emsring 9

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: info@immobilienbewertung-drews.de

Datum : 24.11.2025
Az : 10 K 003/25
Az. SV: 0018-25



Verkehrswertermittlung
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Herne, Blatt 14078 eingetragenen **627/100.000,00 Miteigentumsanteils** an dem mit fünf Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 44628 Herne, Emsring 9 bis 17 **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 34 im 6. OG, rechts hinten Im Haus Nr. 9**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Herne</i>	<i>14078</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Horsthausen</i>	<i>3</i>	<i>588</i>

Der **Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 20.11.2025 ermittelt mit rd.

55.000,00 €.

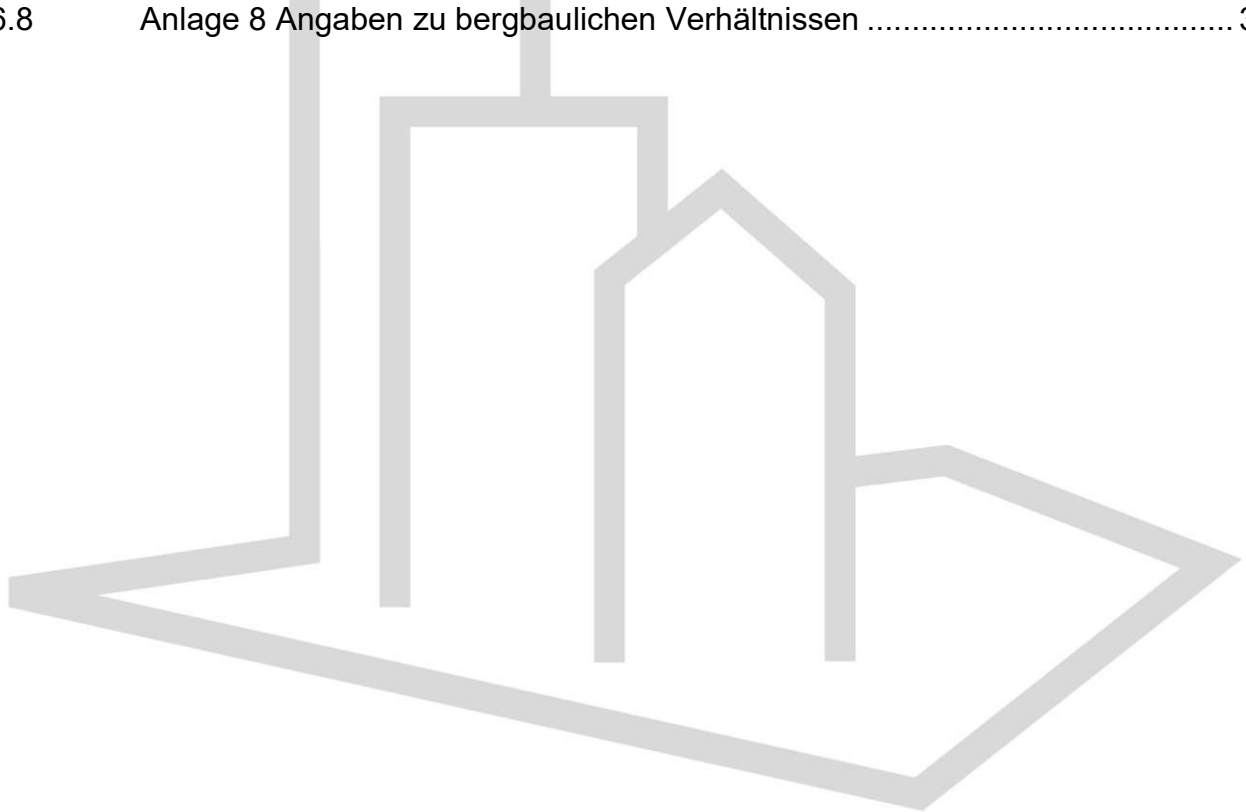


Inhaltsverzeichnis

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	5
1.4	Gegenstand und Besonderheiten des Auftrags	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	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	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.....	17
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Außenanlagen	17
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	17
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet.....	18
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	18
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 34	18
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	18
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.4.2.1	Räume	19
3.4.2.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	19
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	20
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	20
3.7	Beurteilung des Grundstücksmarkts	20



4	Ermittlung des Verkehrswerts	22
4.1	Wertermittlungsergebnisse	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
6	Anlagen	25
6.1	Anlage 1 Katasterkarte (ohne Maßstab!)	25
6.2	Anlage 2 Fotoübersichtsplan	26
6.3	Anlage 3 Fotos	27
6.4	Anlage 4 Pläne und Schnitte	35
6.5	Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation	37
6.6	Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	37
6.7	Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster	37
6.8	Anlage 8 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen	37





1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum Nr. 34 in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Emsring 9
44628 Herne

Grundbuchangaben: Grundbuch von Herne, Blatt 14078, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Horsthausen, Flur 3, Flurstück 588 (21.598 m²);

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die Angabe der Eigentümer 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. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Wertermittlungsstichtag: 20.11.2025

Qualitätsstichtag: 23.10.2025, entspricht dem Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung: 23.10.2025 um 09.00 Uhr



Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: (es wurden überwiegend Informationen für ein früheres Verfahren (September 2011) verwendet)

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 21.01.2025;
- 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 07.04.2025;
- Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation (27.03.2025), zu Baulasten (31.03.2025), Denkmalschutz (03.04.2025);
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht (05.05.2025), Auskunft aus dem Altlastenkataster (20.05.2025);
- Mietspiegel Herne, Vergleichsmieten aus dem Internet und der Tageszeitung;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht Stadt Herne 2025;
- Informationen zur Bodenordnung (05.05.2025) und zur Wohnungsbindung (04.06.2025);
- Informationen der WEG-Verwaltung (14.05.2025);
- Informationen aus der Bauakte (22.05.2018);
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Herne vom 15.07.2025
- Die Recherchen zum Grundstück wurden am 23.10.2025 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;
- 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 Gegenstand und Besonderheiten des Auftrags

Das Gutachten wird für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Die Insolvenzverwaltung wurde am 09.10.2025 zum Ortstermin eingeladen. Der Eigentümer wurde per Einwurfeinschreiben am 20.10.2025 nachträglich eingeladen. Der Ortstermin fand am 23.10.2025 ab 09:00 Uhr statt. Zum Ortstermin wurden die Beteiligten nicht am Objekt angetroffen.

Ein Mietvertrag lag nicht vor. Für das Mietverhältnis werden normale Vertragsbedingungen unterstellt.

Auf dem Grundstück wurden in den siebziger Jahren fünf baugleiche, unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern in massiver Bauweise errichtet. Die Gebäude sind achtgeschossig angelegt. In jedem Wohngeschoss befinden sich vier bis fünf Wohneinheiten. Insgesamt umfasst die Eigentümergemeinschaft 195 Wohneinheiten. Die Aufteilung in Eigentumswohnungen wurde im Jahr 1984 vorgenommen.

Die nicht bebauten Bereiche des Grundstücks sind mit Rasen-, Strauch- und Baumpflanzungen sowie befestigten Flächen für Kfz-Stellplätze gestaltet worden. An der von der Straße abgewandten Seite des Grundstücks schließt sich eine Freifläche mit einem Kinderspielplatz an.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 34 befindet sich im 6. Obergeschoss des Gebäudes Emsring 9. Der Balkon der Wohnung ist zur Straßenseite hin ausgerichtet. Die Raumaufteilung der Wohnung besteht aus Badezimmer, Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Loggia und einer Abstellkammer (vgl. Anlage 4). Der Wohnung ist eine Abstellfläche im Kellergeschoss zugeteilt. Gemäß Planunterlage beträgt die Wohnfläche rund 78 m². Einer überschlägigen Überprüfung gemäß ist die Wohnfläche plausibel.

Ich habe während des Ortstermins die Außenanlagen und das Gebäude Emsring 9 von außen besichtigt, das Treppenhaus vom Erdgeschoss bis zum 6. Obergeschoss. Für die nicht besichtigten Bereiche wird für die Verkehrswertermittlung ein normaler Zustand angenommen.

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 (04.06.2025).



Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung ist für die Gesamtanlage eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 411.000 € (Stand 31.12.2024) vorhanden.

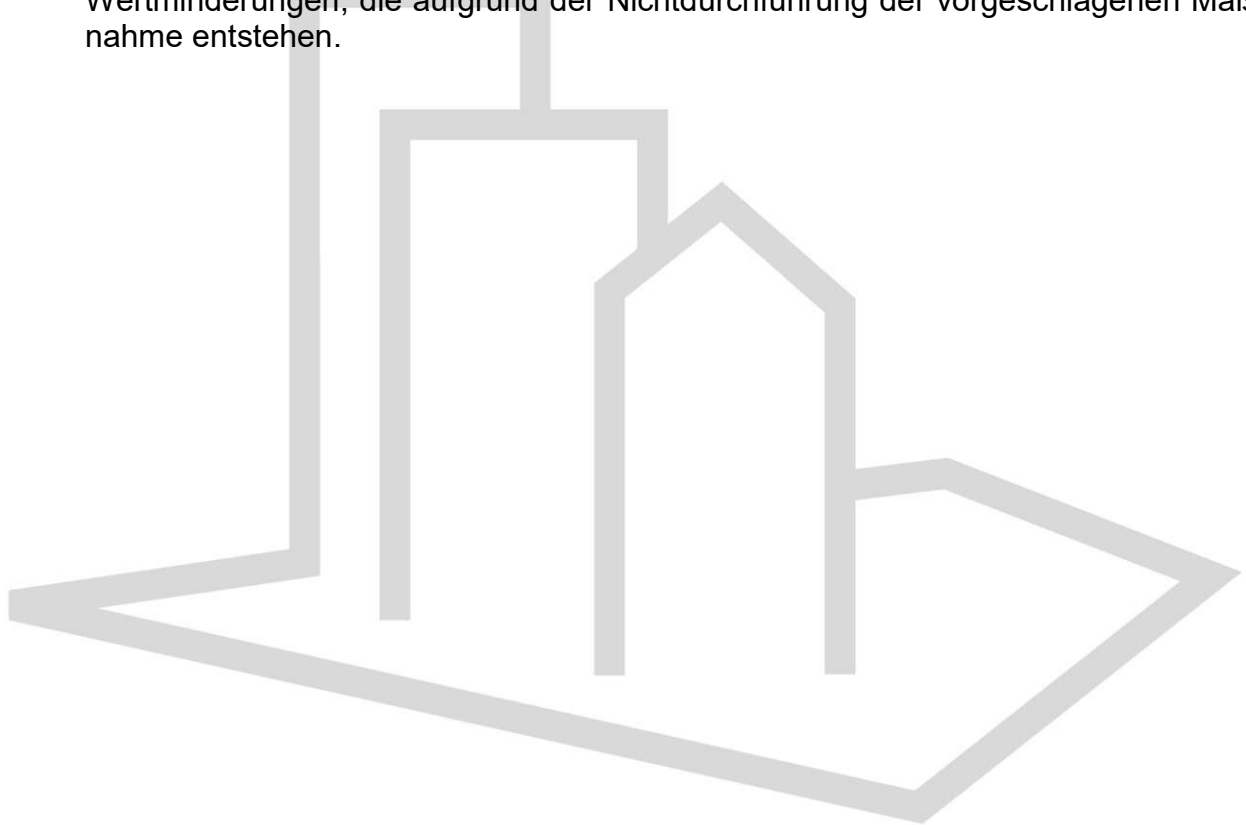
Die monatliche Hausgeldzahlung für die zu bewertende Wohnung beträgt 566,- €. Es bestehen Zahlungsrückstände seitens der Eigentümer.

Gemäß § 3 Abs. 2 der Teilungserklärung gibt es Beschränkungen für:

- o die gewerbliche / berufliche Nutzung der Wohnung

Auch gibt es folgende Besonderheiten laut § 5 Abs. 4 der Teilungserklärung:

- o Verfällt ein Vorschlag zur Instandsetzung oder Instandhaltung der Ablehnung, so haften die ablehnenden Miteigentümer den zustimmenden für alle Schäden und Wertminderungen, die aufgrund der Nichtdurchführung der vorgeschlagenen Maßnahme entstehen.





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 entnommen aus
Stadtatlas Großraum Rhein-Ruhr
M 1: 20.000)

nächstgelegene größere Städte:

Bochum, Dortmund, Essen (ca. 10 – 30 km 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:

Stadttrand;

Die Entfernung zum Stadtzentrum Herne beträgt ca. 3,5 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Gaststätte, Trinkhalle) in fußläufiger Entfernung neben der Wohnanlage;

gegenüber der Wohnanlage gibt es ein Gemeindezentrum;

Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;

Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt;

Einfache bis mittlere Wohnlage, Naherholungsflächen in fußläufiger Entfernung.



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. 250 m;

Grundstücksgröße:
Flurst.Nr.: 588 Größe: 21.598 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung der Wohnhäuser

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten (vgl. Anlage 7):

Gemäß Auskunft vom 20.05.2025, gibt es auf dem Grundstück einen Bombentrichter und verfüllte Entwässerungsgräben. Konkrete Hinweise zu Bodenverunreinigungen liegen jedoch nicht vor.



Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau- grund- 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 Arnberg 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 Arnberg vorliegenden Unterlagen kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- und oberflächen-naher Bergbau dokumentiert (vgl. Anlage 8).

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.02.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Herne, Blatt 14078, keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß fernmündlicher Auskunft vom 05.05.2025 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):

Gemäß Baulastenauskunft vom 31.03.2025 enthält das Baulastenverzeichnis der Stadt Herne keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde der Stadt Herne vom 03.04.2025 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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;
VIII = 8 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.



Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Flurstück 588 liegt im Bereich einer Gestaltungssatzung.
Diese enthält bezüglich der vorhandenen Wohnbebauung Emsring 9 - 17 keine wertbeeinflussenden Festsetzungen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Bauakte wurde zuletzt am 22.05.2018 eingesehen. Dabei wurde die Legalität der baulichen Anlagen, soweit möglich, überprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: (vgl. Anlage 5) Die Flurstücke sind bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei. KAG-Beiträge bleiben davon unberührt und können jederzeit anfallen (27.03.2025).

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 fünf Mehrfamilienhäusern mit jeweils 39 Wohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich ca. 100 Kfz-Stellplätze an denen Sondernutzungsrechte bestehen. Sie wurden verschiedenen Wohnungen in dem Gesamtobjekt zugeordnet. Dem Bewertungsobjekt ist kein zugeordnet.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 34 war zum Ortstermin augenscheinlich vermietet.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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.

Die Baubeschreibungen erfolgen gemäß Auftraggeberangaben oder per in Augenschein-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: fünf Mehrfamilienhäuser, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
achtgeschossig;
unterkellert;
Flachdach;
freistehend

Baujahr: ca. 1971 / 1972

Modernisierung:

- im Jahr 2000 wurde in dem Gebäude Emsring 9 die Gaszentralheizung erneuert (Information der WEG-Verwaltung vom 14.05.2025);
- teilweise wurden Fenster erneuert;
- die Außenwände wurden gedämmt (Wärmedämmverbundsystem)
- Balkone wurden saniert
- Hauseingangsbereich wurde erneuert
- 2024 Aufzugsysteme erneuert

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz (Kratzputz)

3.2.2 Nutzungseinheiten

- (vgl. Anlage 4)

Gemäß Inaugenscheinnahme sind die fünf Wohnhäuser baugleich.

Kellergeschoss:

diverse Mieterkeller bzw. –verschläge, Kellergänge Hausinstallationsräume;
Teilbereiche des Kellergeschosses sind als Kriechkeller ausgebildet.

Erd- bis 6. Obergeschoss:

jeweils 5 Wohnungen pro Geschoss

7. Obergeschoss:

jeweils 4 Wohnungen

Auf dem Flachdach befindet sich ein Aufbau (Laternengeschoss) in dem sich diverse Trockenräume, Heizungsraum, Maschinenraum und Abstellräume bzw. Kellerersatzräume für die oberen Wohnungen befinden.



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

- Annahmen, zum Teil gestützt auf Erkenntnissen aus früheren Besichtigungsterminen in der Anlage

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Massive Ausführung; Fußboden, Decke und Wände sind aus Beton, der Fußbodenbereich ist mit einem Anstrich versehen
Umfassungswände:	gemäß sachverständiger Schätzung: Fertigteile mit Wärmedämmung
Innenwände:	gemäß sachverständiger Schätzung: Mauerwerk
Geschossdecken:	gemäß sachverständiger Schätzung: Stahlbeton
Treppen:	gepflegt; <u>Kellertreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Hauseingang(sbereich):	Der Hauseingangsbereich besteht aus einer Aluminiumtüranlage mit Fenstereinsätzen sowie einer Klingel-, Sprech- und Briefkastenanlage. Der Hauseingang ist gepflegt.
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach Dachflächen gedämmt (wird angenommen, da auch die Fassade gedämmt wurde)



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	die Elektroinstallationen stammen aus der Herstellungszeit des Gebäudes; Türöffner, Klingel- und Gegensprechanlage
Heizung:	Gaszentralheizung, Baujahr 2000 (Ang. der Hausverwaltung); teilweise Flachheizkörper, teilweise Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (Annahme des SV)

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Aufbau auf dem Dachgeschoss
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Mängel an den Fassaden (Spechtlöcher) Für die Bewertung geht der Sachverständige davon aus, dass die Kosten für Arbeiten am Gemeinschaftseigentum durch die vorhandenen Instandhaltungsrücklagen gedeckt sind.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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



3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Keine so weit bekannt.

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Auf dem Grundstück befinden sich 100 Stellplätze. Sondernutzungsrechte an diesen Stellplätzen sind verschiedenen Wohnungen zugeordnet.

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 34

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum liegt im 6. OG rechts hinten des Hauses Emsring 9.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung rd. 78 m ² .
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert (vgl. Anlage 4):</u> <ul style="list-style-type: none">• Wohnzimmer rd. 21 m²;• Essen rd. 7,• Schlafzimmer rd. 15 m²;• Kinderzimmer rd. 15 m²;• Küche rd. 7 m²;• Flur rd. 7 m²• Bad rd. 5 m²;• Abstellraum innenliegend;• Loggia rd. 7 m² (Fläche zu 25 % als Wohnfläche angerechnet)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal



3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

- Annahmen des Sachverständigen

3.4.2.1 Räume

Bodenbeläge:	Fliesen und Laminat
Wandbekleidungen:	verputzt, tapeziert und teilweise gestrichen; das Badezimmer ist 2,0 m hoch gefliest;
Deckenbekleidungen:	verputzt, teilweise tapeziert und gestrichen;
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung ca. 1990er Jahre;
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holzwerkstofftür (kunststoffbeschichtet) <u>Innentüren:</u> Holzwerkstofftüren, einfache Qualität
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Badewanne, WC, Waschbecken; zeitgemäße Ausstattung und Qualität,
Bauschäden und Baumängel:	geringfügig Instandhaltungsbedarf an den Fassaden- flächen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.4.2.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums wird als gut angenommen.
---	--



3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

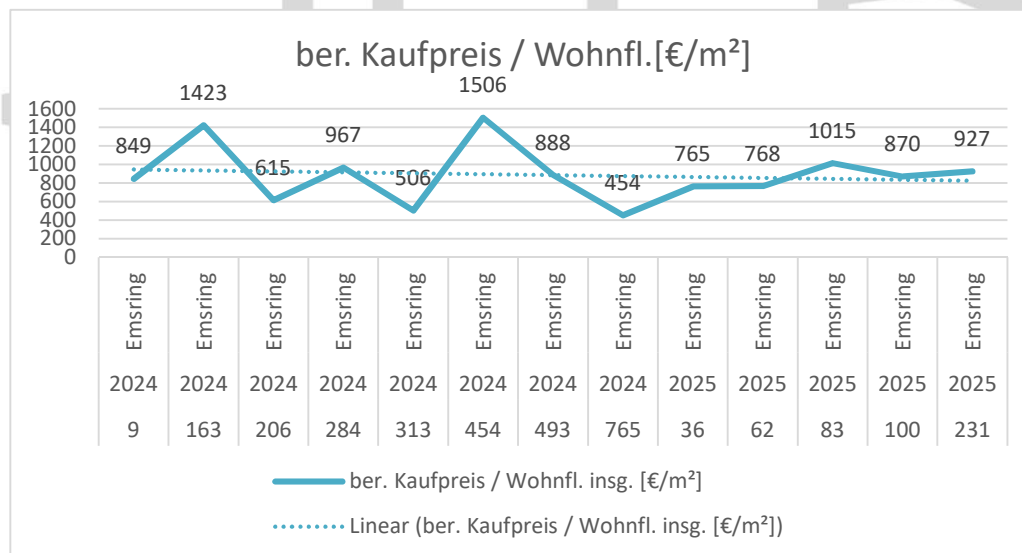
Sondernutzungsrechte: Keine bekannt

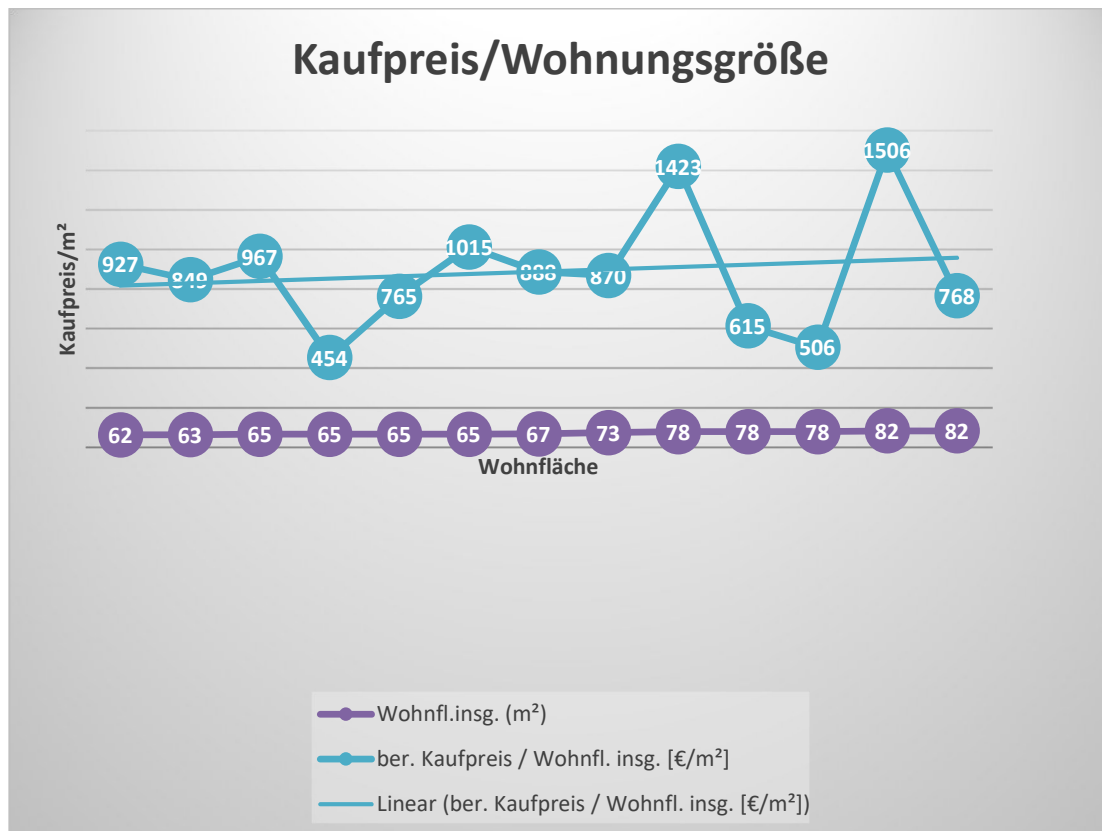
3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

3.7 Beurteilung des Grundstücksmarkts

In Vergangenheit wurden Wohnungen in der Wohnlage Emsring meist sehr günstig gehandelt. Seit 2022 steigen die Preise für Eigentumswohnungen in dieser Wohnlage wieder. Für die Bewertung der Wohnung Nr. 34 wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Herne ein Auszug aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt. Dieser Auszug umfasste insgesamt 13 Vergleichskaufpreise aus den Jahren 2024 und 2025 für Wohnungen in benachbarter Lage des Bewertungsobjekts. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rund 820 €/m² Wohnfläche. Tendenziell war der Durchschnittspreis über den betrachteten Zeitraum stabil. Das Kriterium Wohnungsgröße hatte auf den Kaufpreis nur einen geringen Einfluss.





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



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Wertermittlungsergebnisse

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur 3 Flurstücksnummer **588**

in **Herne, Emsring 9, 11, 13, 15, 17**
Wertermittlungsstichtag: **20.11.2025**

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Boden- wert [€]
Wohnungseigen- tum	baureifes Land	frei	245,00	21.598,00	33.200,00
Summe:			245,00	21.598,00	33.200,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigen- tum	Mehrfamili- enhaus		150	78	1972	80	33

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungseigen- tum	4.212,00	1.053,00 € (25,00 %)	4,8	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	425,36 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male:	-89,74 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	705,13 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,06
Verkehrswert/Reinertrag:	17,41

Ergebnisse	
Ertragswert:	51.900,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	57.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	55.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	20.11.2025



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA:

Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Stand 20.09.2023

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), in Kraft getreten seit dem 01.11.2020.

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch vom 16.10.2020 (BGBl. I S. 2187)



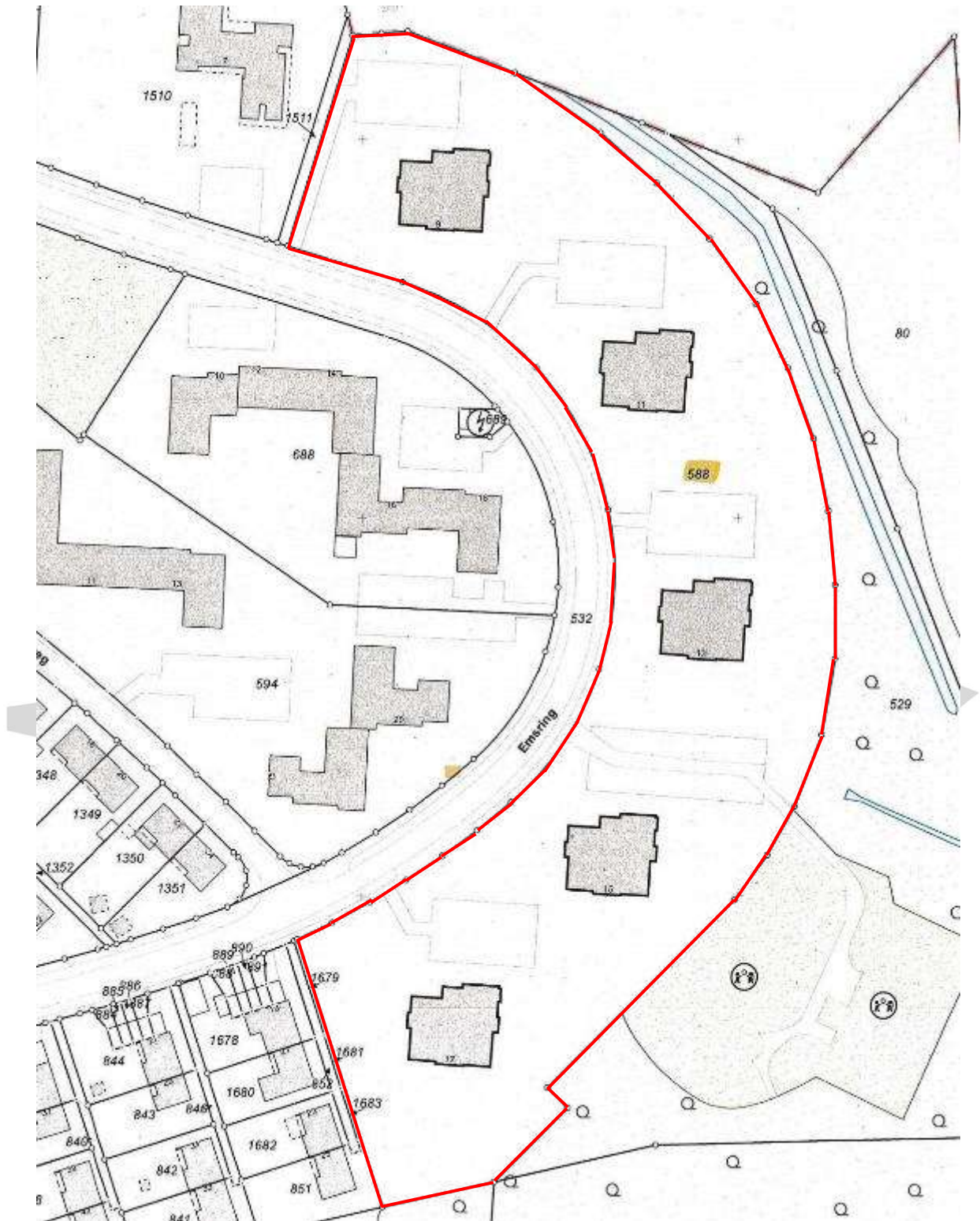
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 21.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [4] Gerardy, Möckel, Troff: Praxis der Grundstücksbewertung
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung, 5. Auflage, 2015
- [6] Simon, Cors, Halaczinsky, Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage 2003
- [7] Fössel: Risse in Gebäuden, baulino Verlag 2009
- [8] Sandner, Weber: Lexikon der Immobilienwertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2007
- [9] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010
- [10] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 3. Auflage 2010
- [11] Gutachterausschuss der Stadt Herne: Grundstücksmarktbericht 2025

6 Anlagen

6.1 Anlage 1 Katasterkarte (ohne Maßstab!)

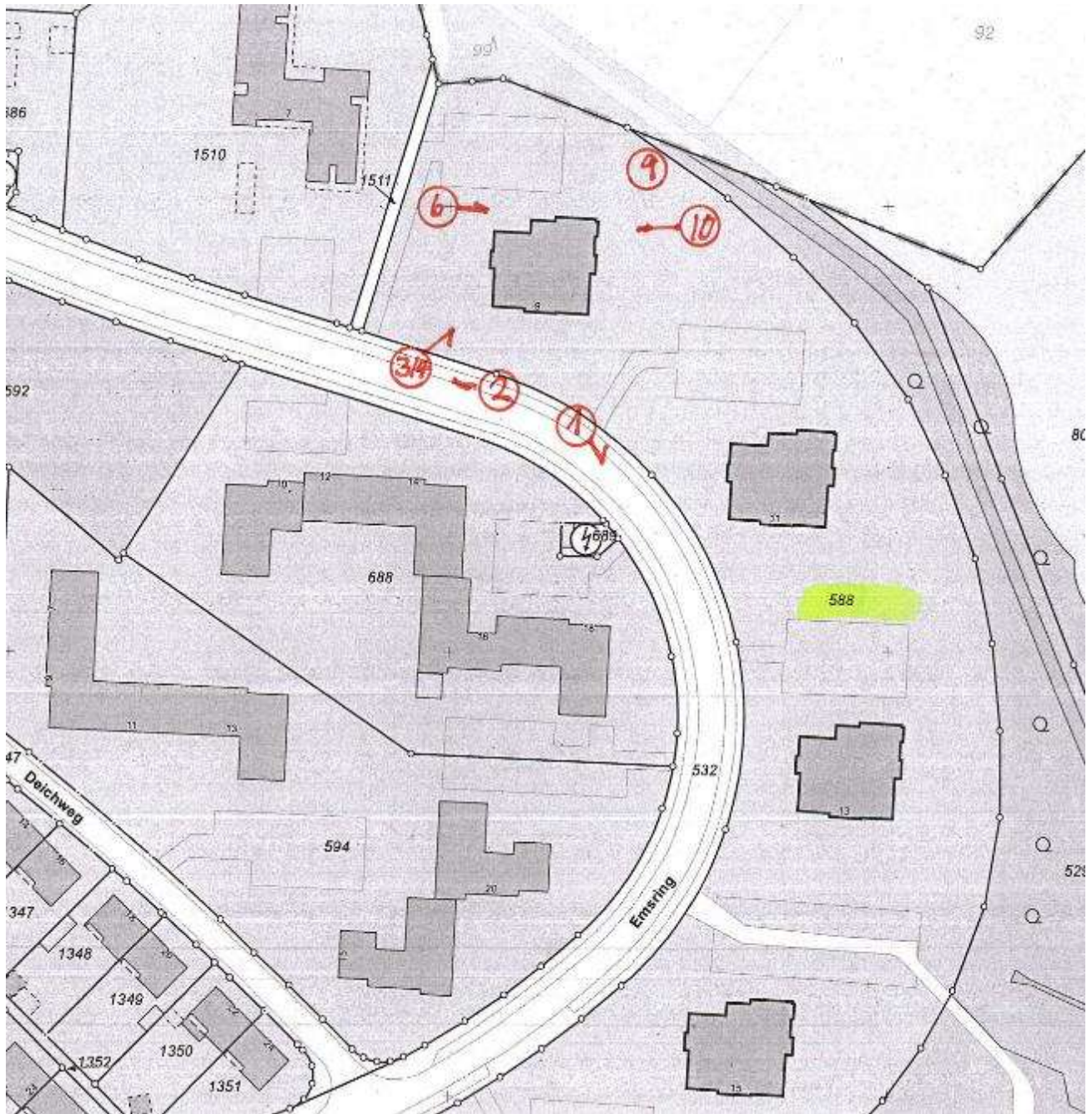
Quelle: Katasteramt Herne



6.2 Anlage 2 Fotoübersichtsplan

mit Kennzeichnung der Fotostandpunkte und Blickrichtung

Quelle: Katasteramt Herne





6.3 Anlage 3 Fotos



Bild 1 Emsring



Bild 2 Emsring



Bild 3 Emsring 9



Bild 4 Emsring 9



Bild 5 Emsring 9



Bild 6 Hauseingang



Bild 7 Fassadenverschmutzung



Bild 8 Zustand Fassadensockel



Bild 9 Aussenanlagen



Bild 10 Emsring 9



Bild 11 Wohnungseingangstür



Bild 12 Aufzugstechnik erneuert



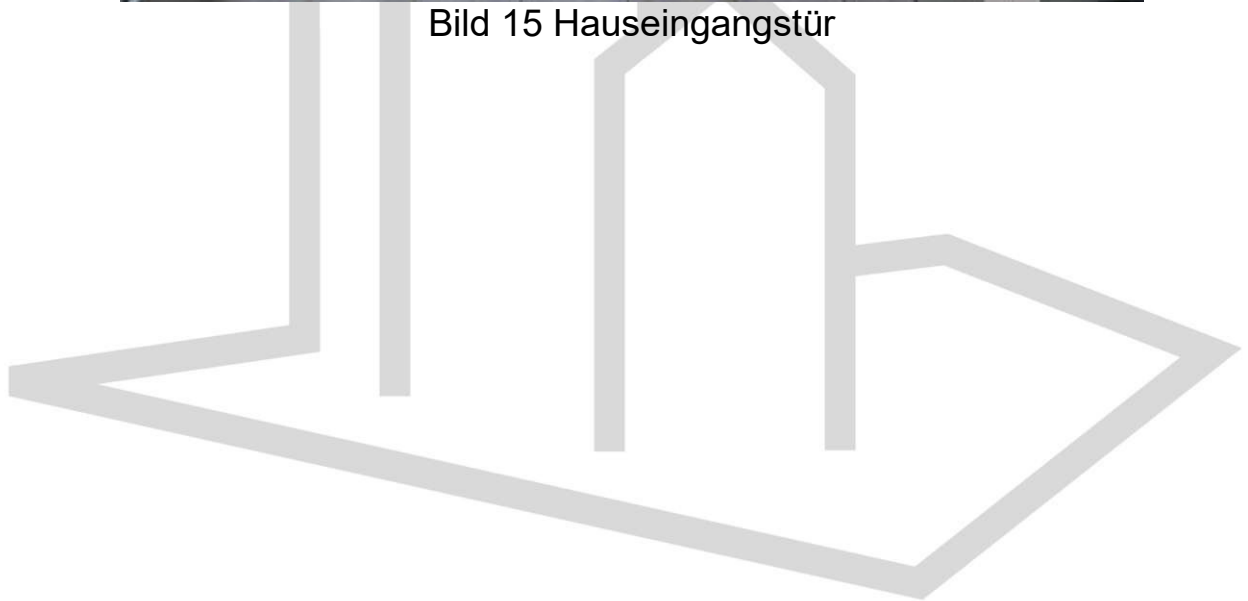
Bild 13 Briefkastenanlage



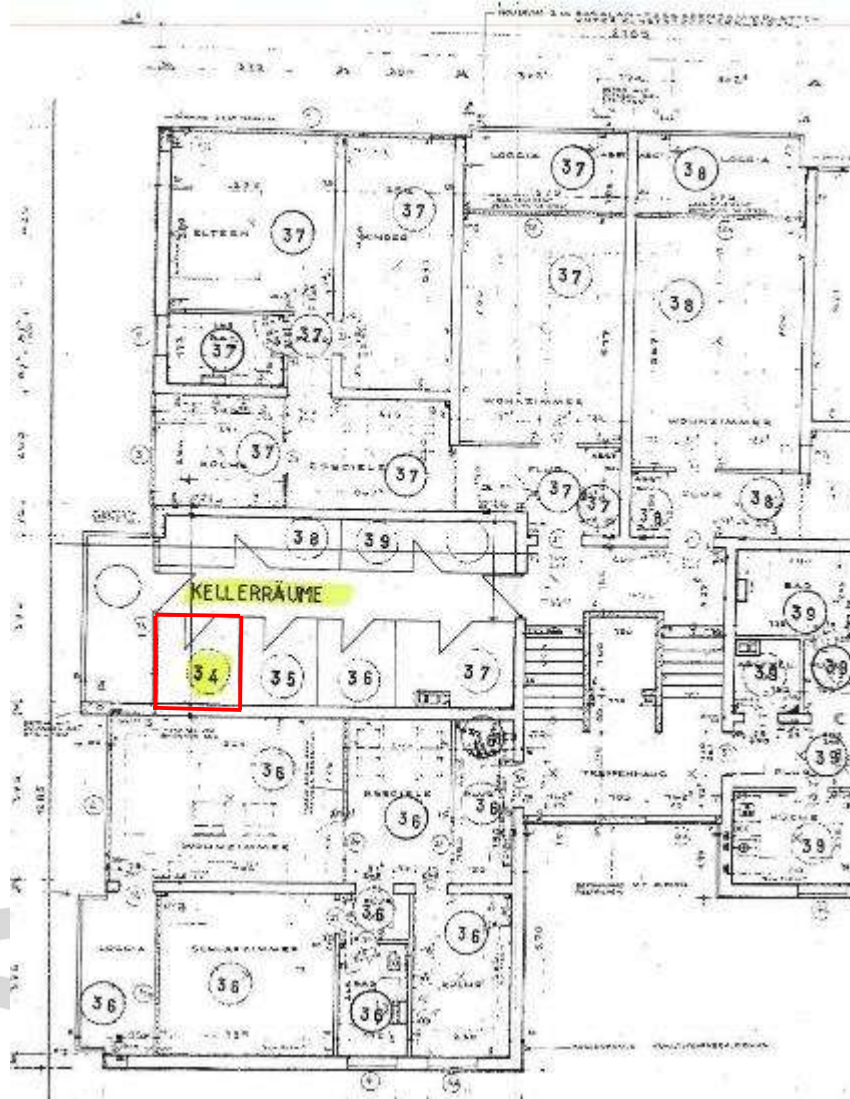
Bild 14 Hauseingangsbereich



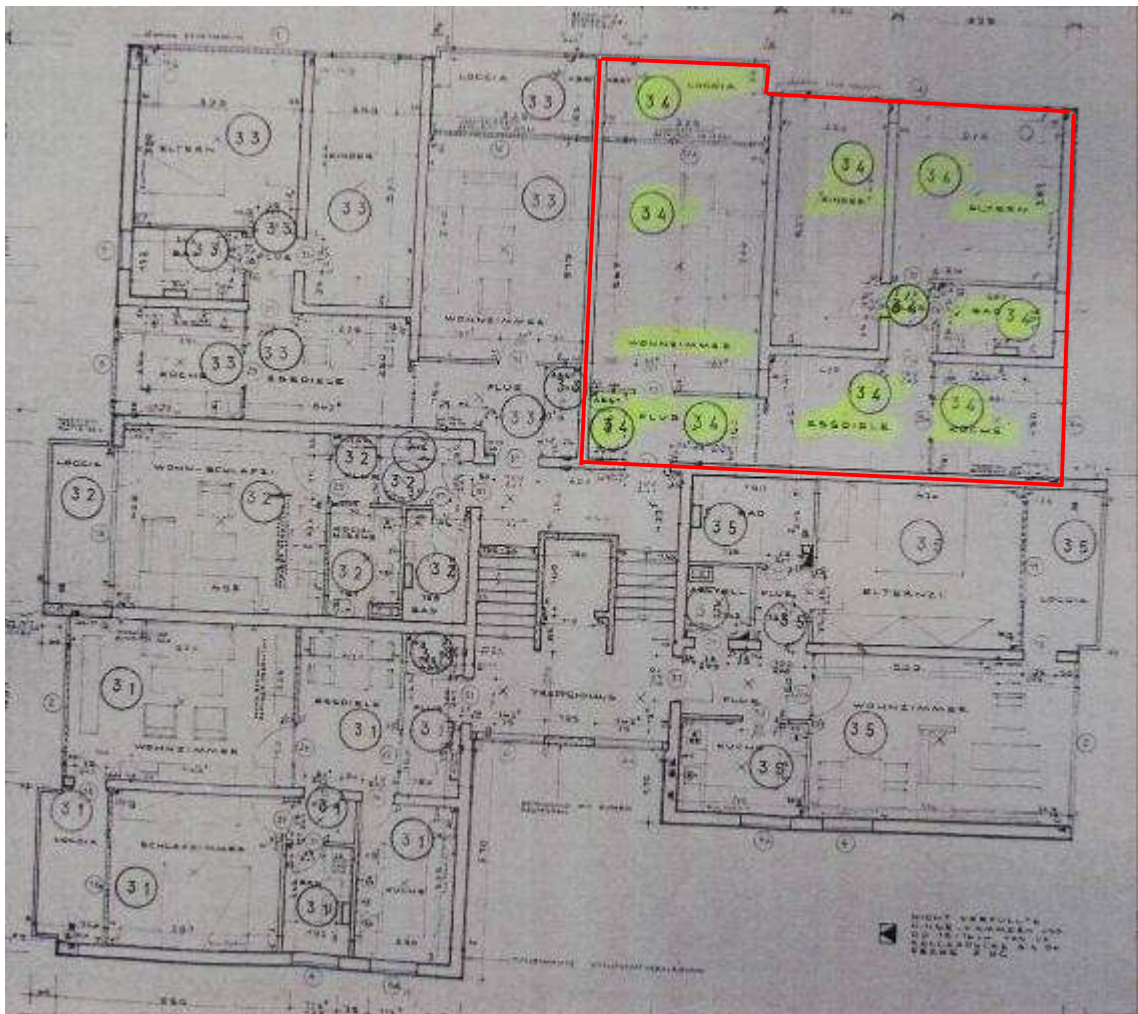
Bild 15 Hauseingangstür



6.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte



Grundriss Kellergeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss 6. Obergeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



6.5 Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation

6.6 Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

6.7 Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster

6.8 Anlage 8 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.

