



Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentliche 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. 182 in
44628 Herne, Emsring 17**



Auftraggeber

Amtsgericht Herne
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Verkehrswertermittlung

Dipl.-Ing. Frank Drews
Wasserstraße 165
44799 Bochum

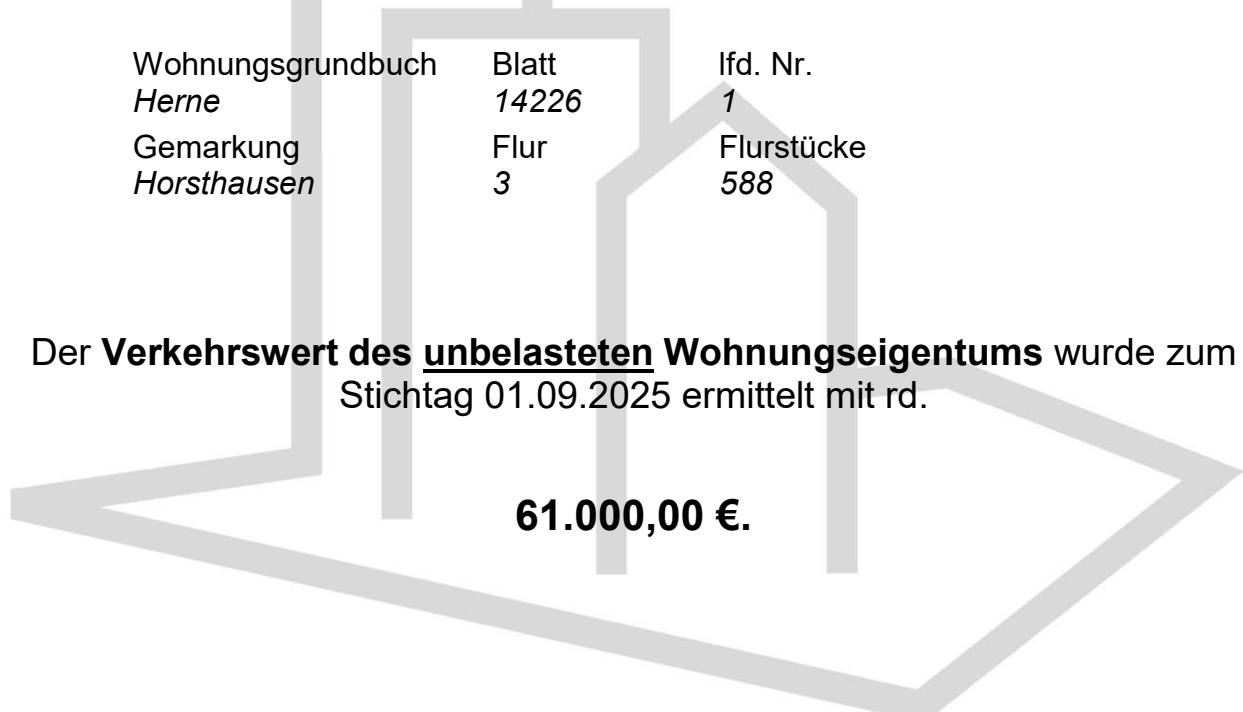
Telefon: 0234 9731 350
Telefax: 0234 9731 352
Internet: www.ing-drews.de
E-Mail: wert@ing-drews.de

Datum: 15.09.2025
Az : 10 K 019/25
Az. SV: 0024-25



Verkehrswertermittlung
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Herne, Blatt 14226 eingetragenen
502,60/100.000,00 Miteigentumsanteils an dem mit fünf Mehrfamilienhäusern
bebauten Grundstück in 44628 Herne, Emsring 9 bis 17 **verbunden mit dem**
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 182 im 5. OG, links vorne im Haus Nr.
17 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 95.





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	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht	13
2.5.3	Bauordnungsrecht	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2	Mehrfamilienhaus	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.2.2	Nutzungseinheiten	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Außenanlagen	18
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	18
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	19
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	19
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 182	19
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	19
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.4.2.1	Räume	20
3.4.2.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	21
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	21
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	21
3.7	Beurteilung des Grundstücksmarkts	21



4	Ermittlung des Verkehrswerts	23
4.1	Wertermittlungsergebnisse	23
5	Anlagen	24
5.1	Anlage 1 Katasterkarte (ohne Maßstab!)	24
5.2	Anlage 2 Fotoübersichtsplan	25
5.3	Anlage 3 Fotos	26
5.4	Anlage 4 Pläne und Schnitte	40
5.5	Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation	42
5.6	Anlage 6 Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis	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. 182 in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Emsring 17 44628 Herne
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Herne, Blatt 14226, Ifd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Horsthausen, Flur 3, Flurstück 588 (21.598 m ²);

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: 01.09.2025

Qualitätsstichtag: 01.09.2025, entspricht dem Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung: 01.09.2025 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 10.04.2025;
- 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 (15.09.2025);
- Informationen der WEG-Verwaltung (11.07.2025);
- Informationen aus der Bauakte (22.05.2018);
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Herne vom 15.07.2025

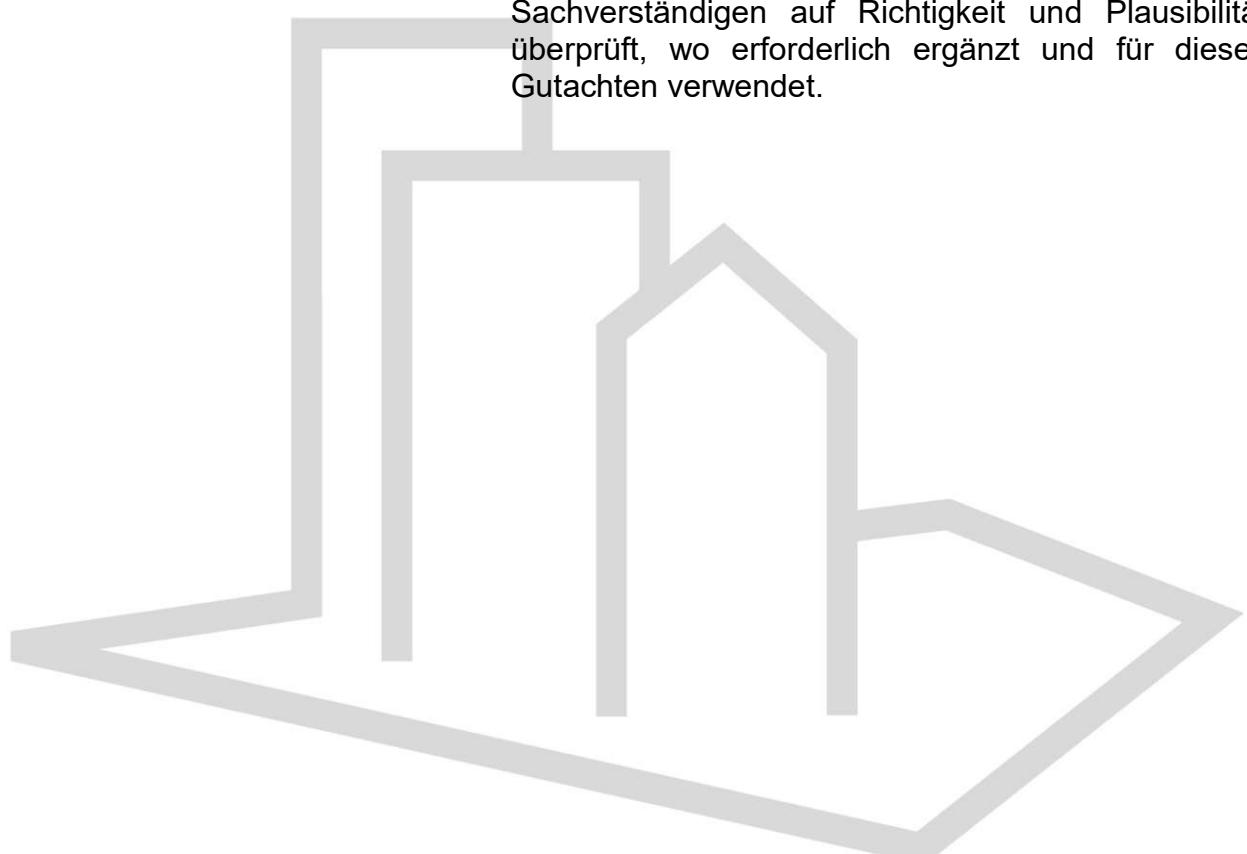
- Die Recherchen zum Grundstück wurden am 15.07.2025 eingestellt.

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 Beteiligten wurden per Einwurfeinschreiben am 13.08.2025 eingeladen. Der Ortstermin wurde zum 01.09.2025 von 09:00 Uhr bis 09:45 Uhr durchgeführt. Am Ortstermin nahm ein Miteigentümer teil.

Ein Mietvertrag lag nicht vor. Die Wohnung stand zum Ortstermin leer.

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. 182 befindet sich im 5. Obergeschoss des Gebäudes Emsring 17. Der Balkon der Wohnung ist zur Rückseite des Gebäudes ausgerichtet. Die Raumaufteilung der Wohnung besteht aus Badezimmer, Flur, Küche, Essdiele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Loggia und einer Abstellkammer (vgl. Anlage 4). Der Wohnung ist eine Abstellfläche im Kellergeschoss zugeteilt und der Kfz-Stellplatz 95. Gemäß Angabe in der Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche rund 67 m². Einer überschlägigen Überprüfung gemäß ist die Wohnfläche plausibel.

Ich habe während des Ortstermins die Außenanlagen und das Gebäude Emsring 17 von außen besichtigt, die Wohnung, das Treppenhaus vom Kellergeschoss bis zum 5. Obergeschoss und einen Kellergang. Für die nicht besichtigen 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 Bauschadengutachtens 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. 411.000 € (Stand 31.12.2024) vorhanden.

Die monatliche Hausgeldzahlung für die zu bewertenden Wohnung beträgt 349,- €.

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:

nächstgelegene größere Städte:

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

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:

Stadtrand;

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 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, Stand 26.05.2025).

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 10.04.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Herne, Blatt 14226, keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß schriftlicher 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 abgabenfrei. 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 der Stellplatz 95 zugeordnet.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 182 war zum Ortstermin nicht 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 offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.
- In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen bezüglich Brandschutz, Wärmeschutz und Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Grundsätzlich wird unterstellt, dass bei der Bauausführung die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet wurden.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. of- fensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen bezüglich des Baugrundes, unterirdischer Anlagen und Leitungen wurden nicht durchgeführt.

Kostenkalkulationen zur Beseitigung von Schäden oder Sanierungsaufwendungen werden zunächst für die vorherrschende Ausstattungsqualität vorgenommen. Qualitative Verbesserungen, die u.U. auf der Grundlage von bestehenden Verordnungen und Gesetzen für Bauteile erforderlich werden, sind regelmäßig nicht berücksichtigt.

Die Baubeschreibungen erfolgen gemäß Auftraggeberangaben oder per in Augenschein- nahme. Detaillierte Überprüfungen zu den Angaben in der Baubeschreibung erfolgen regelmäßig nicht. Baumängel und -schäden sind ebenfalls per Inaugenscheinnahme erfasst worden. Bauteilöffnungen wurden nicht durchgeführt.

Hinter Wandverkleidungen und ggf. hinter Möbel war u.U. nur eingeschränkt oder gar nicht einzusehen. Für nicht eingesehene Bereiche wird ein normaler Zustand unterstellt.



3.2 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 2024 wurde in dem Gebäude die Gaszentralheizung erneuert (Information der WEG-Verwaltung vom 14.05.2024);
- teilweise wurden Fenster erneuert;
- die Außenwände wurden gedämmt (Wärmedämmverbundsystem)
- Balkone wurden tlw. saniert
- Hauseingangsbereich wurde erneuert

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz

3.2.2 Nutzungseinheiten

- (vgl. Anlage 4)

Gemäß Inaugenscheinnahme sind die fünf Wohnhäuser baugleich.

Die nachfolgende Beschreibung der Nutzungseinheiten erfolgt anhand der vorliegenden Teilungserklärung und von Teilungsplänen, die dem Sachverständigen nur für Teilbereiche der Geschosse in Haus Nr. 17 vorliegen.

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 (wurde in Gebäude Nr. 17 nicht überprüft).

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

- Annahmen, zum Teil gestützt auf Erkenntnissen aus früheren Besichtigsterminen 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 nachträglicher 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 Aluminiumentüranlage 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 2024 (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, Zustand Gebäudesockel)
	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 befriedigend bis 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

Das Sondernutzungsrecht an der befestigten Stellplatzfläche Nr. 95 ist der zu bewertenden Wohnung zugeordnet (vgl. Anlage 4).

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. 182

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum liegt im 5. OG links vorne des Hauses Emsring 17.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung rd. 67 m².

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt (vgl. Anlage 4):

- Wohnzimmer
- Loggia
- Schlafzimmer
- Bad
- Essdiele
- Flur
- Küche

Grundrissgestaltung:

Zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

normal



3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Räume

Bodenbeläge: Fliesen und Laminat

Wandbekleidungen: verputzt, tapeziert und gestrichen;
das Badezimmer ist 2 m hoch gefliest;

Deckenbekleidungen: verputzt, tapeziert und gestrichen;

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung ca.
2010er Jahre;

Türen: Wohnungseingangstür:
Holzwerkstofftür (kunststoffbeschichtet)

Innentüren:
Holzwerkstofftüren, einfache Qualität

sanitäre Installation: Bad:
eingebaute Dusche, WC, Waschbecken;
neuwertige Ausstattung und Qualität,

Bauschäden und Baumängel: geringf. Instandhaltungsbedarf

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.4.2.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der Zustand des Sondereigentums ist gut.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

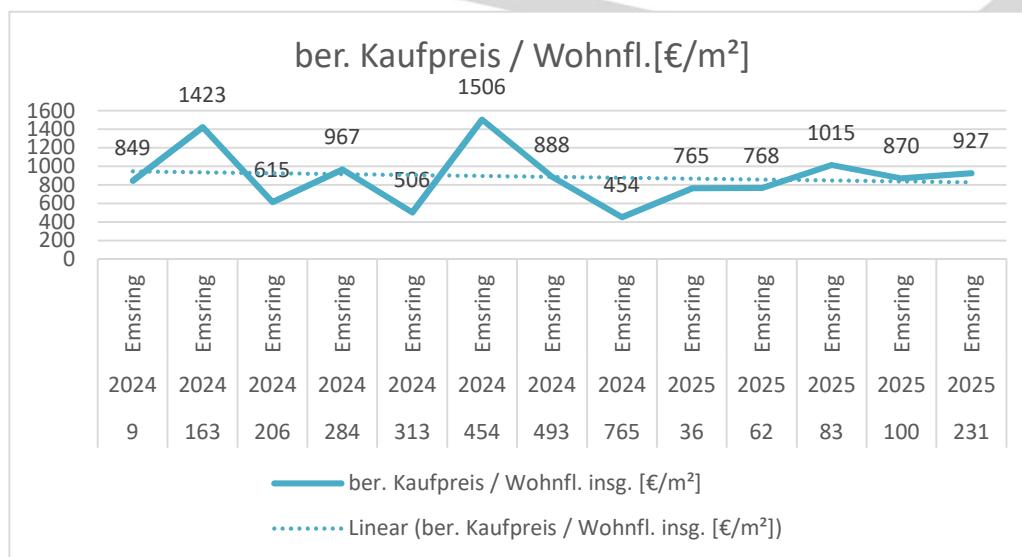
An Stellplatz Nr. 95 (vgl. Anlage 4).

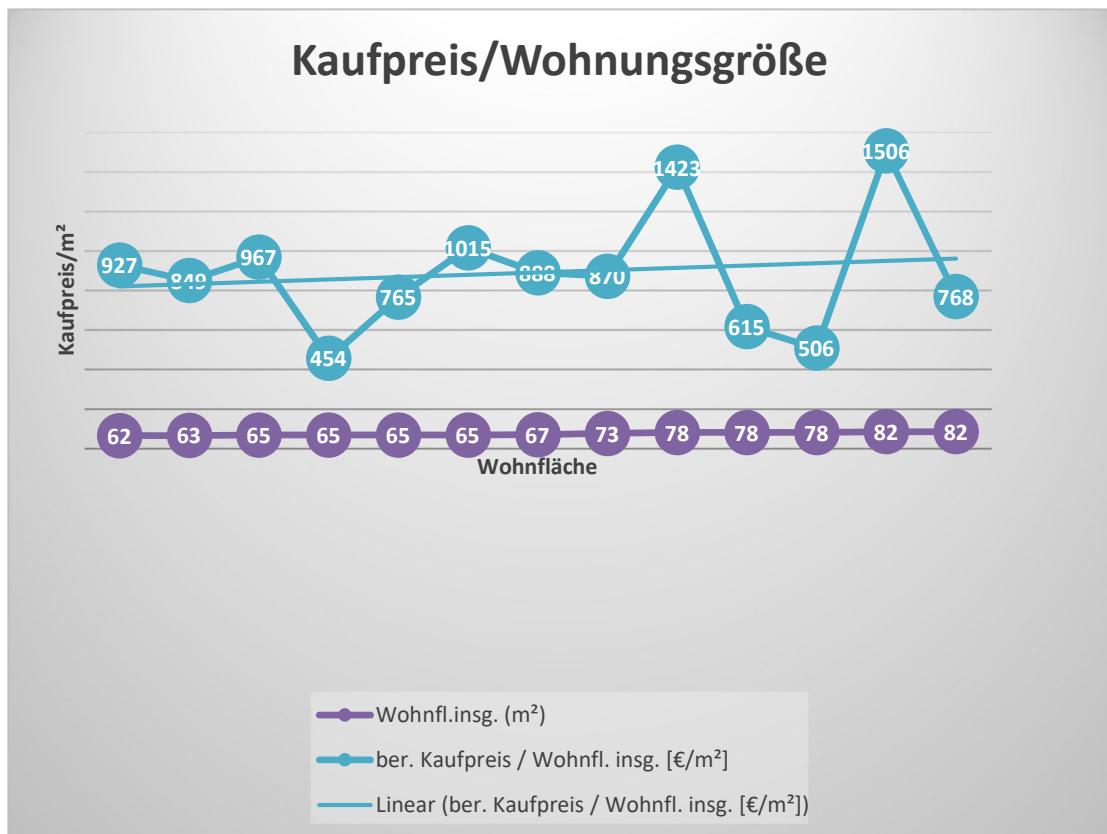
3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

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. 182 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 888 €/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: **01.09.2025**

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	26.600,00
		Summe:	245,00	21.598,00	26.600,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungsei- gentum	Mehrfamili- enhaus			67	1972	80	35

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]
Wohnungseigen- tum	4.422,00		1.105,50 € (25,00 %)	5,0

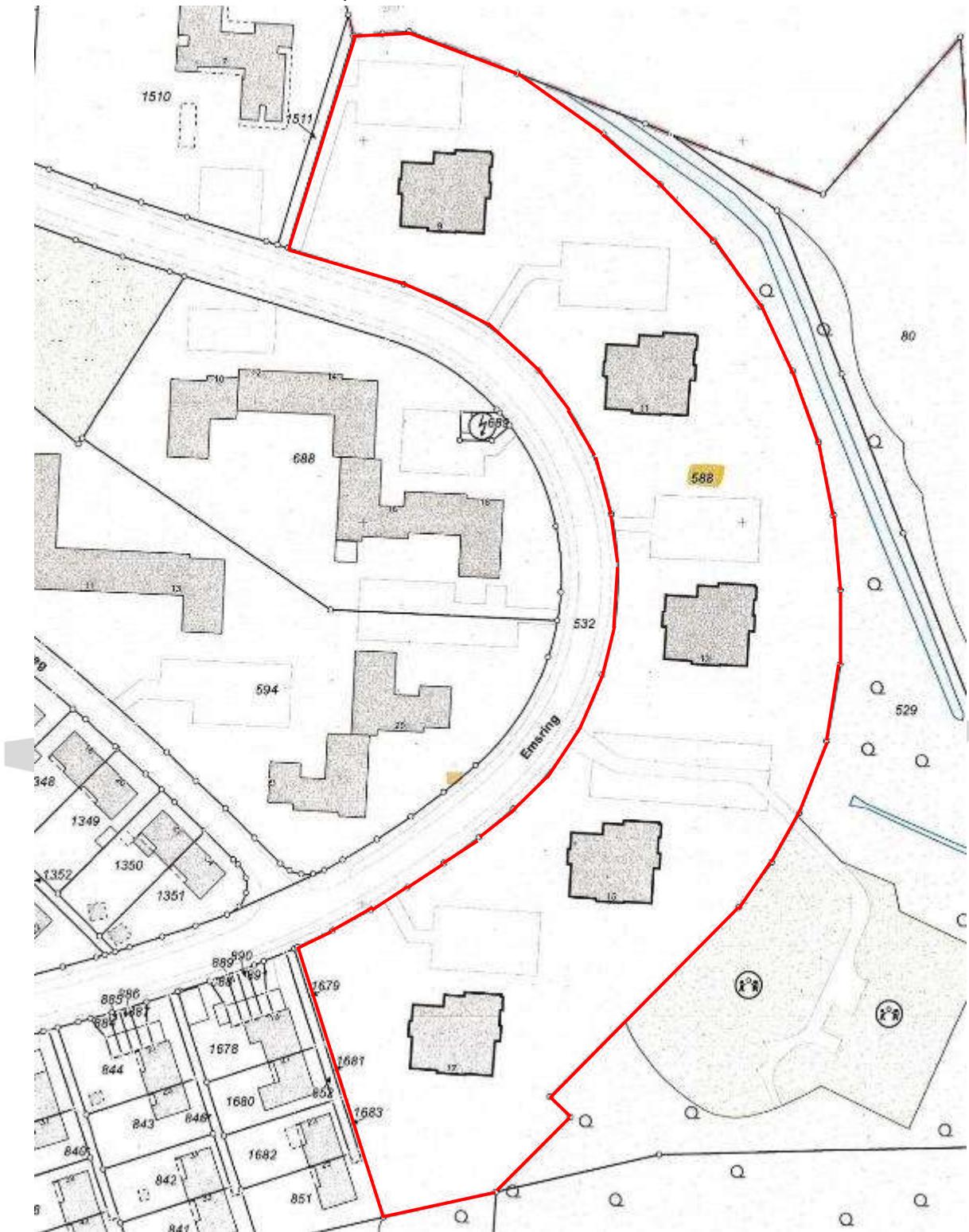
Relative Werte	
relativer Bodenwert:	396,94 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-14,93 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	910,45 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,79
Verkehrswert/Reinertrag:	18,39

Ergebnisse	
Ertragswert:	58.100,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	64.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	61.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	01.09.2025

5 Anlagen

5.1 Anlage 1 Katasterkarte (ohne Maßstab!)

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 17

Bild 2 Zustand Fassade

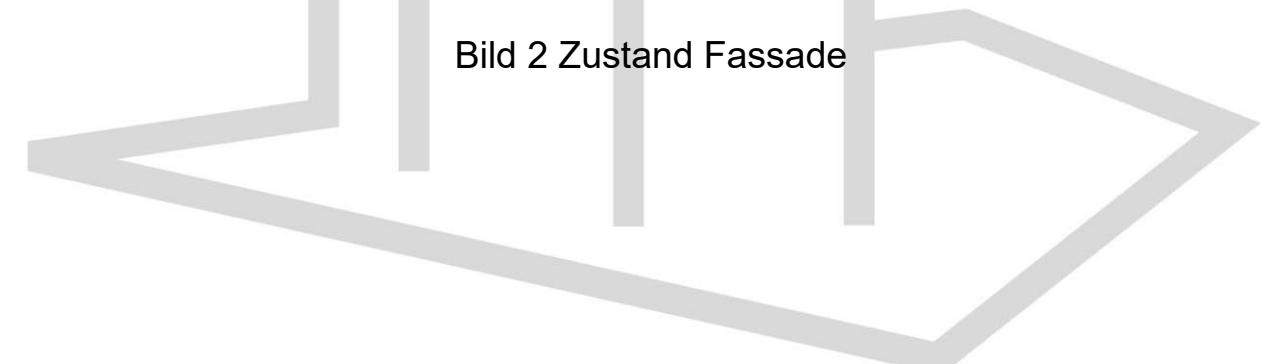




Bild 3 Haltestelle vor dem Objekt

Bild 4 Emsring

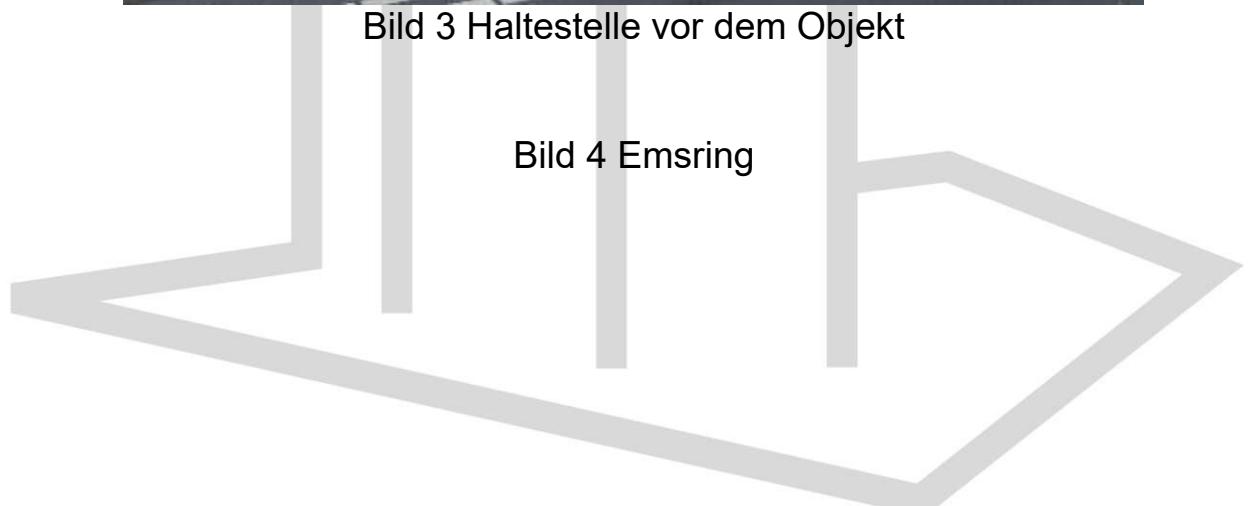




Bild 5 Emsring

Bild 6 Ansicht Westen

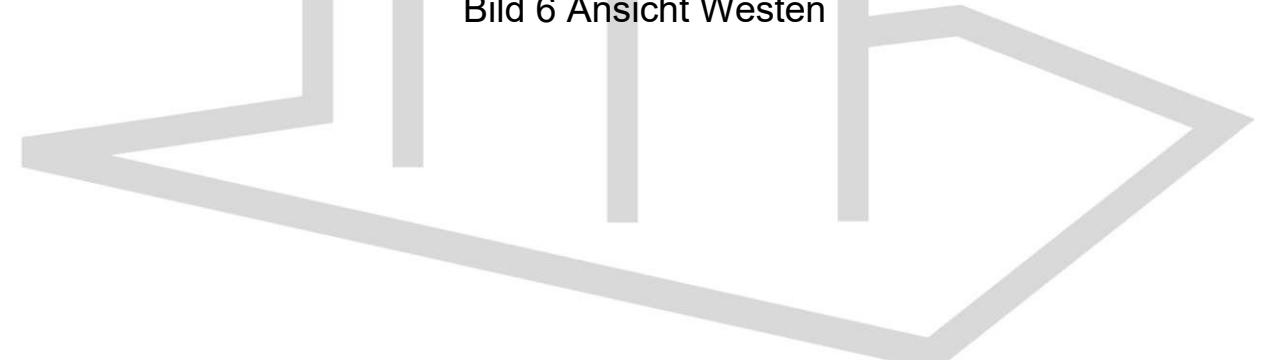




Bild 7 Hauseingangssituation



Bild 8 Ansicht Süden



Bild 9 Ansicht Nordost mit Balkon der Wohnung 182

Bild 10 Ansicht Nordost





Bild 11 Stellplätze auf dem Grundstück



Bild 12 Stellplatz 95

Bild 13 Briefkastenanlage



Bild 14 modernisierte Haustür



Bild 15 Hauseingangszone



Bild 16 Aufzug

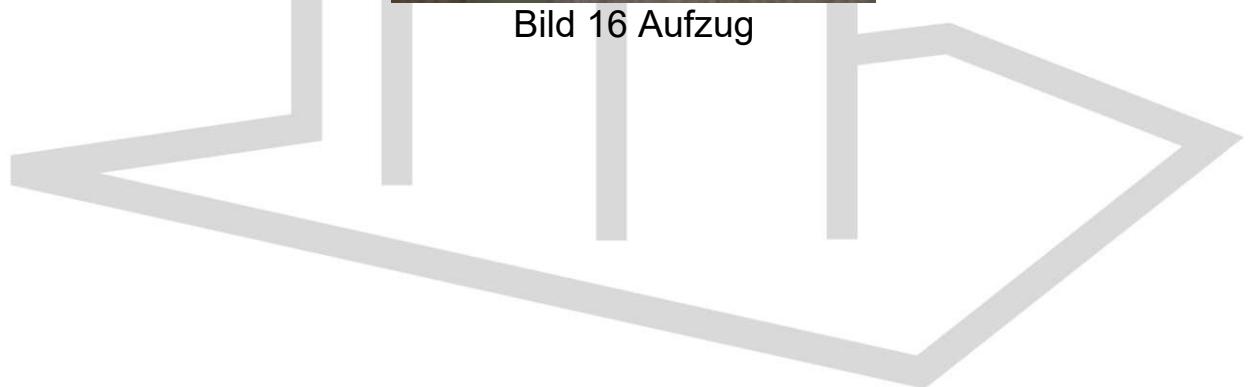




Bild 17 Wohnungstür



Bild 18 Flur



Bild 19 Wohnraum



Bild 20 Kunststofffenster mit Isolierglas



Bild 21 Küche



Bild 22 Wohnraum und Essdiele



Bild 23 Balkon



Bild 24 Regalschrank im Flur



Bild 25 Sicherungskasten

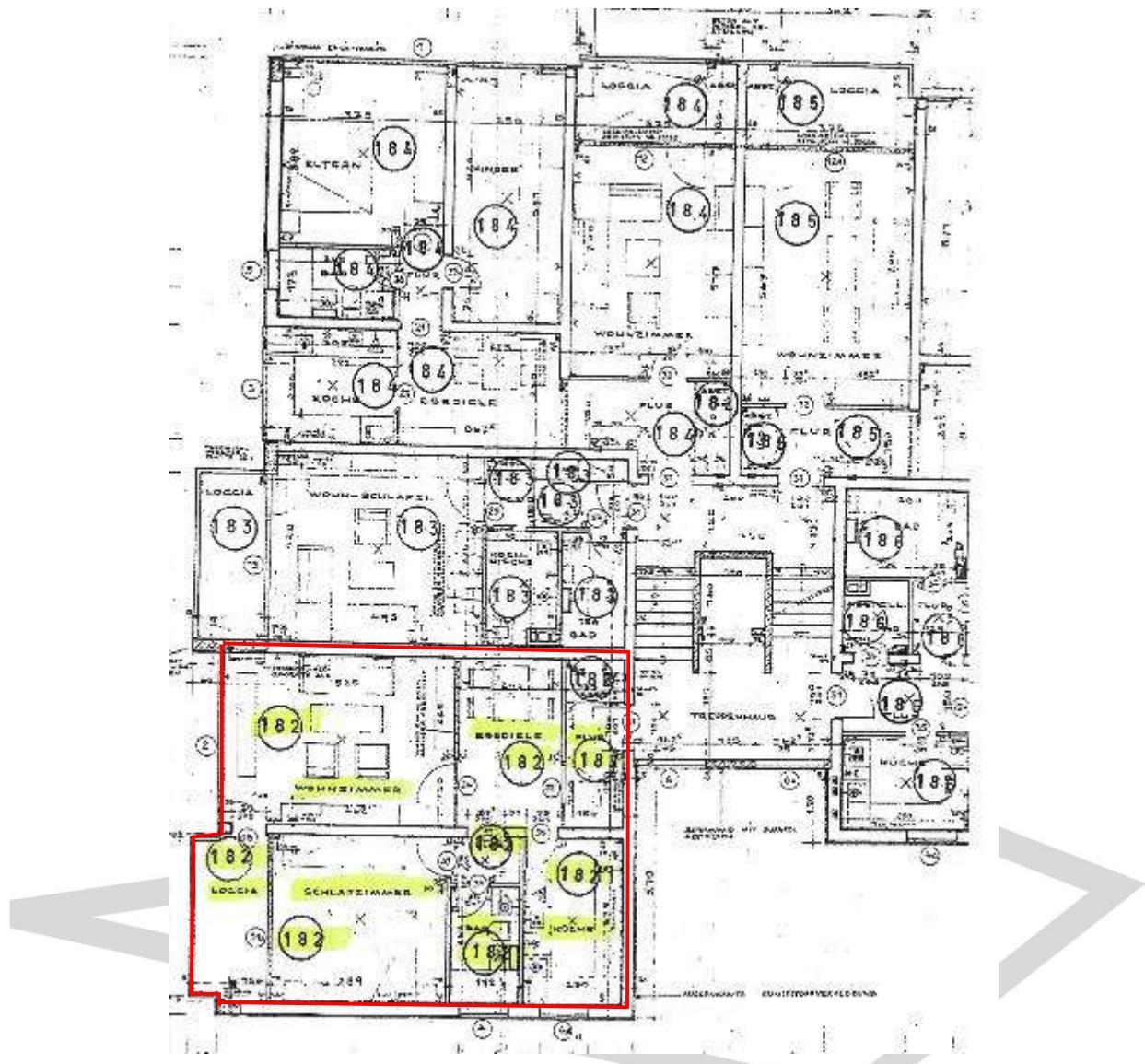


Bild 26 Badezimmer mit Dusche und WC

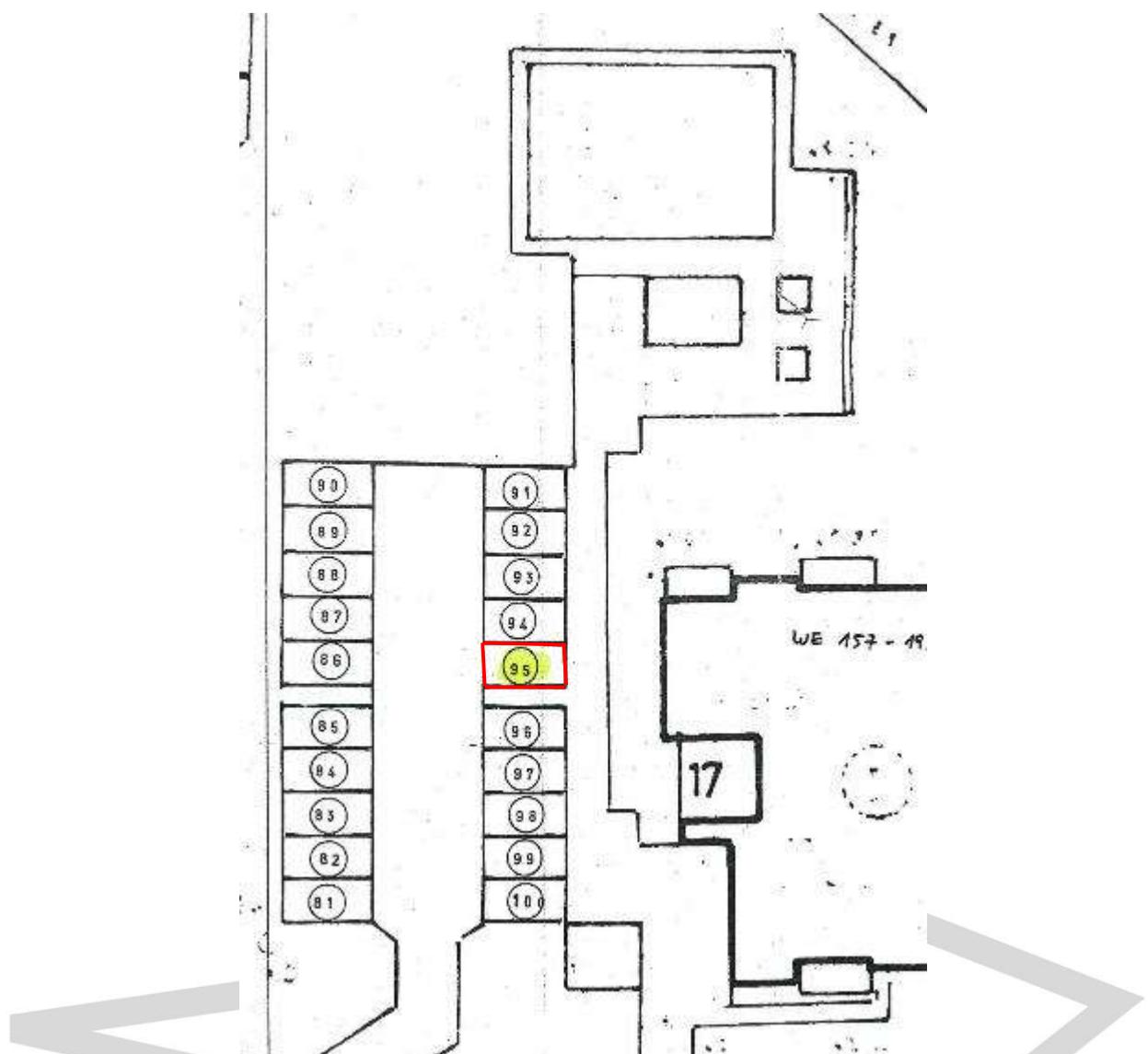
Bild 27 modernisierte Steuerung des Aufzugs



5.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte



Grundriss 5. Obergeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Sondernutzungsrecht PKW-Stellplatz Nr. 95
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



5.5 Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation

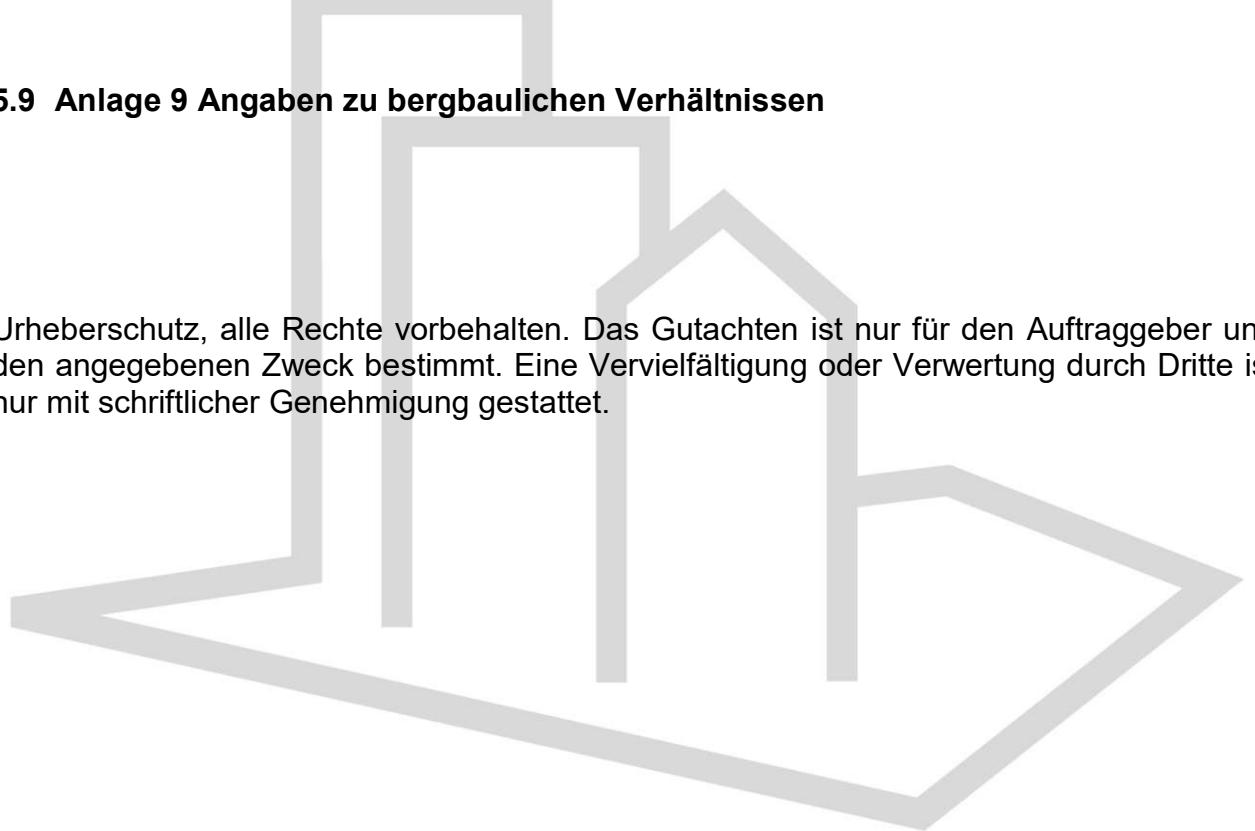
5.6 Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

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.



Prüfvermerk vom 15.12.2025, 16:23:54

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 15.12.2025, 16:21:53
Absender: FRANK MARKUS DREWS
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.2c0c7352-e79a-4fbe-919b-f171ccae2318.4078
Aktenzeichen des Absenders: 0024-25

Empfänger: Amtsgericht Herne
Aktenzeichen des Empfängers: 10 K 019/25

Betreff der Nachricht:
Text der Nachricht:
Nachrichtenkennzeichen: NRW_B11765812112457bec7cae1-22f9-4cf4-8132-5e024b65fc13

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
Internet_GA_10_K_019_25.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

Vertrauenswürdiger HerkunftsNachweis

Absender

FRANK MARKUS DREWS
WASSERSTR. 165
44799 BOCHUM

Nachrichtenkanal

Sicherer Uebermittlungsweg (EGVP:ozg_postfach)

Dokumente

Dateiname	Hashwertprüfung
xjustiz_nachricht.xml	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)
Internet_GA_10_K_019_25.pdf	erfolgreich (Laut Hashwertprüfung inhaltsgleich)

Übermittlung eines oder mehrerer Schriftgutobjekte

Geschäftszeichen:

10 K 019/25

DE.Justiz.2c0c7352-e79a-4fbe-919b-f171ccae2318.4078

Empfänger:

Amtsgericht Herne

Erstellungszeitpunkt:

15.12.2025

In Sachen

0024-25

--

sind die folgenden Schriftgutobjekte übermittelt worden:

Nr	Typ	Datum des Schreibens	Anzeigename	EEB erforderlich
1	Andere / Sonstige	--	Internet_GA_10_K_019_25.pdf	Nein