



**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 ein-  
zusehen, keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das

mit einem Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung  
bebaute Grundstück in  
44625 Herne, Bochumer Str. 198

### 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: [ing-drews.de](http://ing-drews.de)  
E-Mail: [wert@ing-drews.de](mailto:wert@ing-drews.de)

Datum: 07.10.2025  
Az.: 10 K 020/25  
Az. SV: 0025-25



Verkehrswertermittlung  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Mehrfamilienwohnhaus mit gewerblicher Nutzung bebaute Grundstück**  
in 44625 Herne, Bochumer Str. 198

Der **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** wurde zum Stichtag  
08.09.2025 ermittelt mit rd.

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
254	bebaut	rd. 279.000,00 €
257	unbebaut	rd. 1.000,00 €
<b>Summe</b>		<b>280.000,00 €</b>



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	8
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>9</b>
2.1	Lage .....	9
2.1.1	Großräumige Lage .....	9
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	9
2.2	Gestalt und Form .....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	10
2.4	Privatrechtliche Situation.....	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	13
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
3.2	Mehrfamilienwohnhaus .....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	16
3.2.5.1	Räume.....	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	17
3.3	Nebengebäude.....	17
3.4	Außenanlagen.....	17
3.5	Situation des Grundstücksmarkts.....	18
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>19</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.3	Bodenwertermittlung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.4	Ertragswertermittlung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.4.1	Ertragswertberechnung.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.5	Sachwertermittlung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.5.1	Sachwertberechnung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	<b>Fehler!</b>



**Textmarke nicht definiert.**

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

4.7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

4.7.2 Verkehrswert ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

4.8 Wertermittlungsergebnisse ..... 19

4.9 Erläuterungen zu den Berechnungsverfahren **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

**5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software** **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

**6 Anlagen ..... 20**

6.1 Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000 ..... 20

6.2 Anlage 2 Fotoübersichtsplan ..... 21

6.3 Anlage 3 Fotos ..... 22

6.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte ..... 35

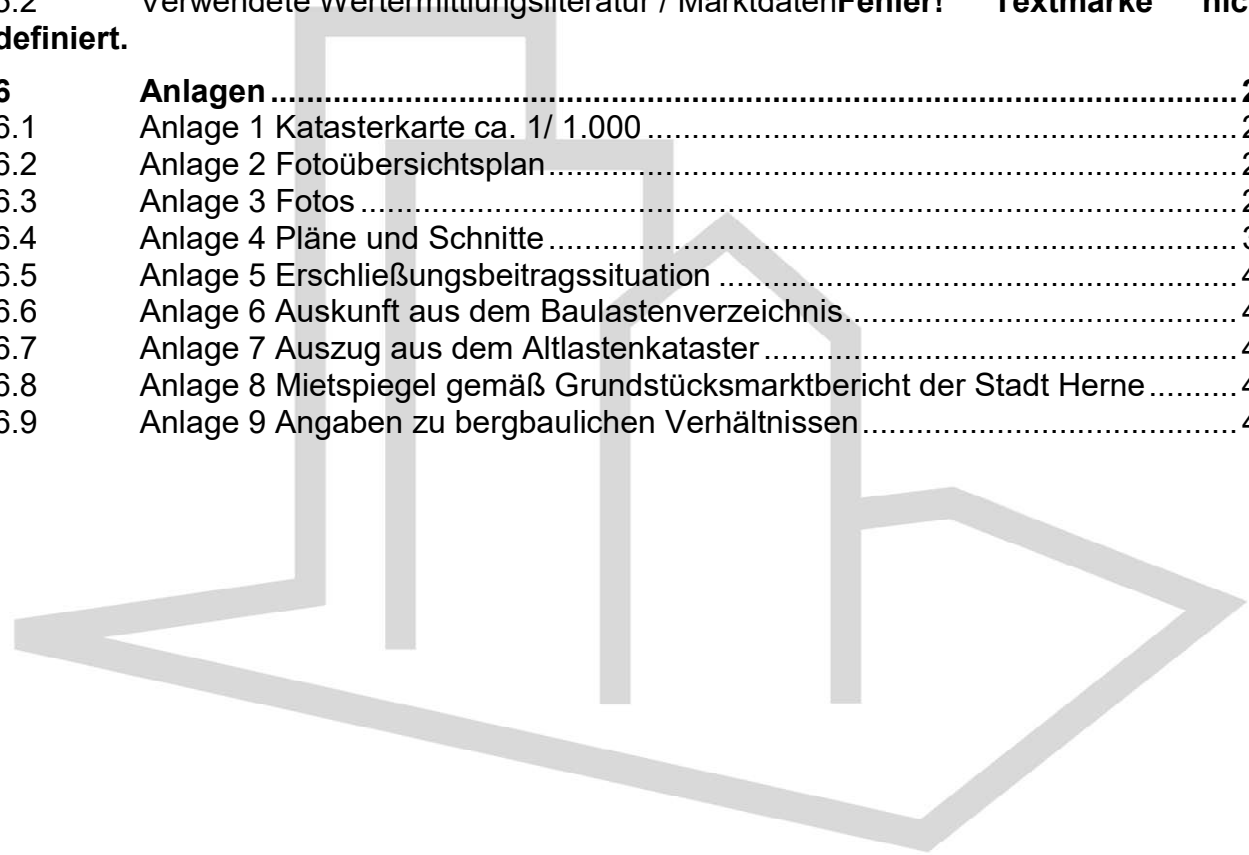
6.5 Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation ..... 41

6.6 Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ..... 41

6.7 Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster ..... 41

6.8 Anlage 8 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne ..... 41

6.9 Anlage 9 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen ..... 41





# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Mehrfamilienwohnhaus mit gewerblicher Nutzung
Objektadresse:	Bochumer Str. 198 44625 Herne
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Herne, Blatt 1128, lfd. Nr. 12, 13;
Katasterangaben:	Gemarkung Herne, Flur 40, Flurstück 254 (744 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Herne, Flur 40, Flurstück 257 (4 m <sup>2</sup> );

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Herne Friedrich-Ebert-Platz 1 44623 Herne
Eigentümer:	Auf die Angabe der Eigentümer wird aus datenschutzrechtlichen Gründen verzichtet.

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
	Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritte können aus dem Gutachten keine Ansprüche gegen den Sachverständigen ableiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Wertermittlungstichtag:	08.09.2025;
Qualitätstichtag:	08.09.2025,
Tag der Ortsbesichtigung:	08.09.2025, um 9.00 Uhr bis 09.34 Uhr;



Umfang der Besichtigung etc.

Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei teilweise in Augenschein genommen werden.

Folgende Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konnten nicht in Augenschein genommen werden:

- Die Wohnungen
- Die Gewerbeeinheit im EG
- Der Dachraum
- Die Garagen und Stallanlagen,
- Grundstücksbereich an der hinteren Grundstücksgrenze.

Es wurden das Kellergeschoss teilweise und das Treppenhaus besichtigt.

#### **Hinweis**

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Dreß, der Eigentümer

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 15.04.2025;

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 09.07.2025;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);
- überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation (11.07.2025), zu Baulasten (05.08.2025), Denkmalschutz (05.08.2025);
- Auskünfte zum Bauordnungsplanungsrecht (23.07.2025), Auskunft aus dem Altlastenkataster (15.08.2025);



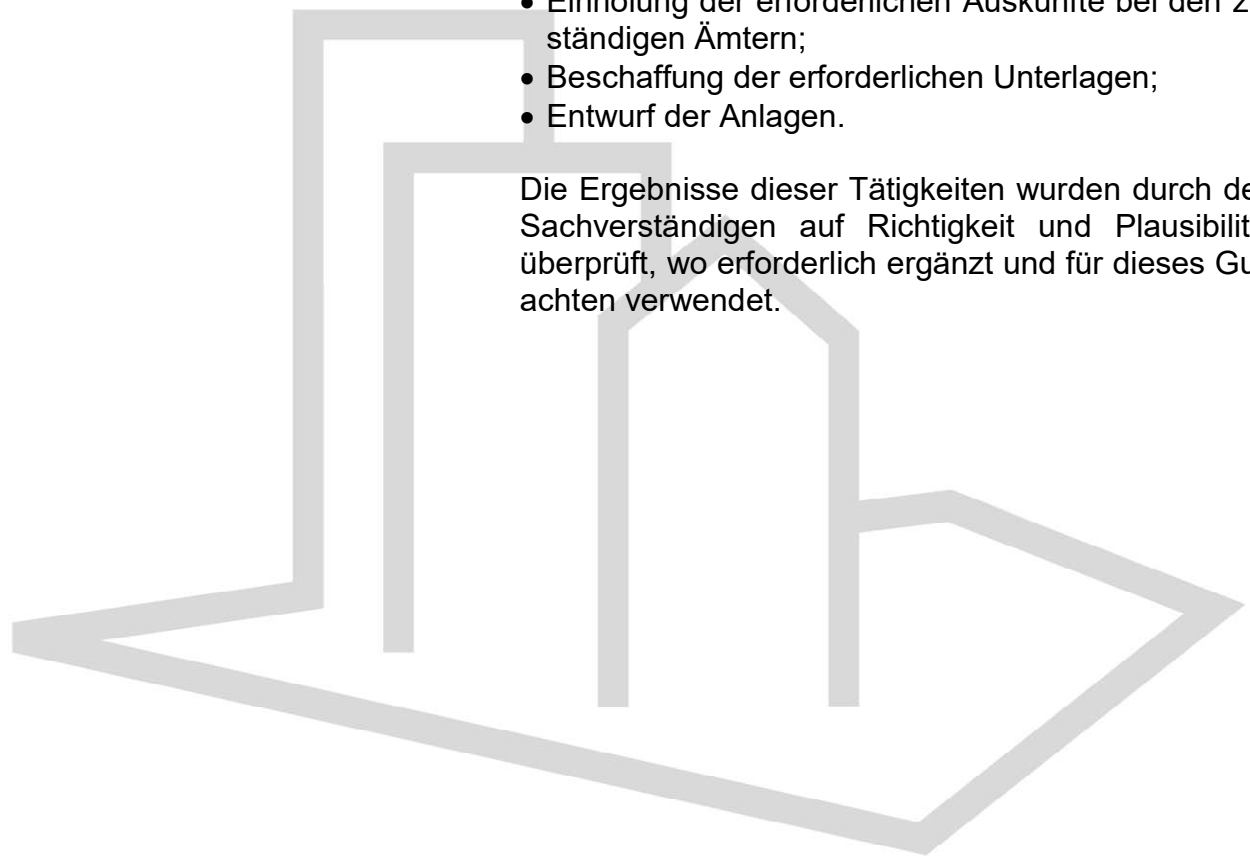
- Mietspiegel Herne 2025, Vergleichsmieten aus dem Internet und der Tageszeitung;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht Stadt Herne 2025;
- Informationen zur Bodenordnung (23.07.2025) und zur Wohnungsbindung (15.09.2025)
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen vom 01.09.2025.
- Informationen aus der Bauakte vom 27.08.2025.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin 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 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten wird für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden am 15.08.2025 zum Ortstermin am 08.09.2025 eingeladen. Vor Ort wurde der Eigentümer am Objekt angetroffen. Die Besichtigung konnte deshalb teilweise durchgeführt werden.

Auf dem Grundstück bestehen verschiedene Gebäude mit unterschiedlicher Nutzung. 1905 wurde ein zweigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück errichtet. In dem Gebäude befinden sich insgesamt 4 Wohnungen und ein Ladenlokal. Laut Angabe des Eigentümers stand zum Ortstermin die Dachgeschosswohnung leer. Die Wohnflächen wurden überschlägig nach den vorliegenden Plänen ermittelt. Mieteinnahmen und Mietverträge lagen für die Bewertung nicht vor. Es werden marktübliche Mieten und marktübliche Instandhaltungszustände für die Bewertung angenommen.

Die im vorliegenden Verkehrswertgutachten berücksichtigten Bauschäden wurden bei der Wertermittlung in dem Umfang angesetzt, wie sie bei der Ortsbesichtigung feststellbar waren. Eine vertiefte Untersuchung von Bauschäden in der Ausgestaltung eines Bauschadensgutachtens hat nicht stattgefunden. Grundsätzlich erfolgt die Berücksichtigung pauschal gemäß äußerer in Augenscheinnahme. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

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

Nach Informationen des Eigentümers wurde eine Garage der Reihengaragenanlage an einen rückwärtigen Nachbarn veräußert (vergleiche Baulast der Anlage Nummer 6). Für die Nutzung der Garage ist dem Nachbarn auch die Nutzung der Grundstückszufahrt zugesichert. Eine Teilung des Grundstücks für eine derartige Eigentumsübertragung ist nicht bekannt. Eine dingliche Sicherung für diese rechtliche Situation ist ebenfalls nicht bekannt. Ob diese Vereinbarung auch nach einem Eigentümerwechsel noch Bestand haben kann, ist nicht bekannt.

Laut Auftrag des Amtsgerichts Herne sind die Ersatzwerte für die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs laufende Nr. 3 und laufende Nr. 4 zu ermitteln. Diese werden in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Herne (ca. 161.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung: (Entfernungen entnommen aus Stadtatlas Großraum Rhein-Ruhr M 1:20.000)	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Bochum, Dortmund, Gelsenkirchen (ca. 4,6 – 17,4 km entfernt, Luftlinie);  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf  <u>Bundesstraßen:</u> B226 (ca. 2,9 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A43 AS Bochum-Riemke (ca. 0,7 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Herne Bf (ca. 2,5 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Dortmund

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Stadtzentrum ist ca. 2,4 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen; Schulen und Ärzte sind ca. 1-2km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ist ca. 1,9 km entfernt; Naherholungsflächen sind in fußläufiger Entfernung; Einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2- bis 3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben



## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form (vgl. Anlage 1): Straßenfront:  
ca. 14 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 47 m;

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.: Größe:  
254 744 m<sup>2</sup>

257 4 m<sup>2</sup>

insgesamt: 748 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

Rechteckige Grundstücksform;

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Inner- und überörtliche Verbindungsstraße, starker Verkehr,

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden;  
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Gebäudes;  
eingefriedet durch Mauer, Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund



Altlasten:  
(vgl. Anlage 7)

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Stadt Herne vom 15.08.2025 liegen im Altlastenkataster der Stadt Herne folgende Eintragungen vor:

- Glas- und Gebäudereinigung nach Hausfrauenart, Industriereinigung
- MTLA I19 K14 BCF, Gewerbe unklassifiziert (diese Eintragung tangiert die nördliche Grundstücksgrenze des Bewertungsobjekts)

Nach der in Augenscheinnahme des Objekts waren für die Grundstücksnutzer zunächst keine Gefahren, die von den oben angeführten Eintragungen ausgehen könnten, zu erkennen. Für die Bewertung wurden diese Sachverhalte deshalb nicht berücksichtigt. Weiterführende Untersuchungen zu den Eintragungen des Altlastenkatasters wurden für die Gutachtenerstellung nicht vorgenommen.

Gegebenenfalls wären mit zusätzlichen Erkenntnissen zusätzliche Risiken zu der Bewertung zu berücksichtigen.

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 oberflächen-naher Bergbau dokumentiert (vgl. Anlage 9).



## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 15.04.2025, Blatt 1128 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II der Grundbücher Eintragungen:

- Lfd. Nr. 3: Wohnungsrecht für eine 107 Jahre alte Berechtigte.
- Lfd. Nr. 4: Wegerecht

Die eingetragenen Rechte werden für die Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen (23.07.2025).

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)

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.09.2013 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Fahr- und Wegerecht, Garagennutzung/Stellplatzbaulast

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 05.08.2025 nicht.



## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Eine parzellenscharfe Grenzziehung ist aufgrund des Maßstabes (1: 50.000) des RFNP nicht interpretierbar.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wurde, soweit möglich, bei Einsicht der Bauakte zum 27.08.2025 geprüft. Die Genehmigungsvorgänge und Abnahmen waren tlw. unvollständig dokumentiert.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: (vgl. Anlage 5)

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei. KAG-Beiträge bleiben davon unberührt und können jederzeit anfallen (11.07.2025).

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Das Objekt ist tlw. vermietet.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und Informationen vom Eigentümer.

- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.
- In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen bezüglich Brandschutz, Wärmeschutz und Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Grundsätzlich wird unterstellt, dass bei der Bauausführung die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet wurden.

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

Kostenkalkulationen zur Beseitigung von Schäden oder Sanierungsaufwendungen werden zunächst für die vorherrschende Ausstattungsqualität vorgenommen. Qualitative Verbesserungen, die u.U. auf der Grundlage von bestehenden Verordnungen und Gesetzen für Bauteile erforderlich werden, sind regelmäßig nicht berücksichtigt. Annahmen für Schadstoffsanierungen erfolgen nur nach einer Inaugenscheinnahme und unter Annahme baustoffstypischer Baustoffverwendung. Sämtliche Berechnungen hierzu erfolgen überschlägig zu Wertermittlungszwecken. Gesonderte Boden- oder Bauteiluntersuchungen werden zur genaueren Kostenquantifizierung empfohlen.

Die Baubeschreibungen erfolgen gemäß Auftraggeberangaben oder per Inaugenscheinnahme. 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 Mehrfamilienwohnhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss;
Baujahr:	Ca. 1905 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Gemäß Eigentümerangaben: <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwei Bäder</li><li>• tlw. Elektroleitungen erneuert</li><li>• tlw. Abflussleitungen erneuert</li><li>• Dacheindeckung 1990er Jahre</li></ul>
Außenansicht:	tlw. verputzt, tlw. Riemchenfassade, tlw. Fassadenverkleidung vgl. Anlage 3 Fotos

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:  
Kellerräume, Heizungskeller

Erdgeschoss bis Dachgeschoss:  
je 1 – 2 Wohnung, vgl. Anlage 4, insgesamt vier Wohneinheiten

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzwangenkonstruktion mit Holzstufen; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz



Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach

Dachform:  
Satteldach

Dacheindeckung:  
Dachstein;

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: Einfache bis durchschnittliche Ausstattung

Heizung: Gasthermen für die Wohnungen (Annahme des SV)

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung), Klimagerät im Erdgeschoss

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

- Die Ausstattungsmerkmale wurden für die Bewertung angenommen, da der Eigentümer mit der Wohnungsbesichtigung nicht einverstanden war.

#### 3.2.5.1 Räume

Bodenbeläge: Holzdielen, Laminat, Fliesen, Parkett

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, in Bädern Fliesen, ca. 2 m hoch

Deckenbekleidungen: Deckenputz, Gipskarton

Fenster: Einfachfenster aus Holz und Kunststoff mit Isolierverglasung,

Türen: Eingangstür und Zimmertüren: Holzwerkstoff



sanitäre Installation:

Bäder:

1 eingebaute Wanne/1 eingebaute Dusche, 1 WC,  
1 Waschbecken;  
Tlw. zeitgemäße Ausstattung und Qualität

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eine Gaube

besondere Einrichtungen: keine

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: 

- Instandhaltungsbedarf

Allgemeinbeurteilung/Annahme: Der bauliche Zustand ist äußerlich befriedigend. Die Wohnungen befinden sich in einem vermietungsfähigen Zustand.  
Es besteht Instandhaltungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

4 bis 5 Garagen (Einzelgaragen, Rolltor mit elektrischem Antrieb aus Stahl, Sektionaltor)  
Stallgebäude

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

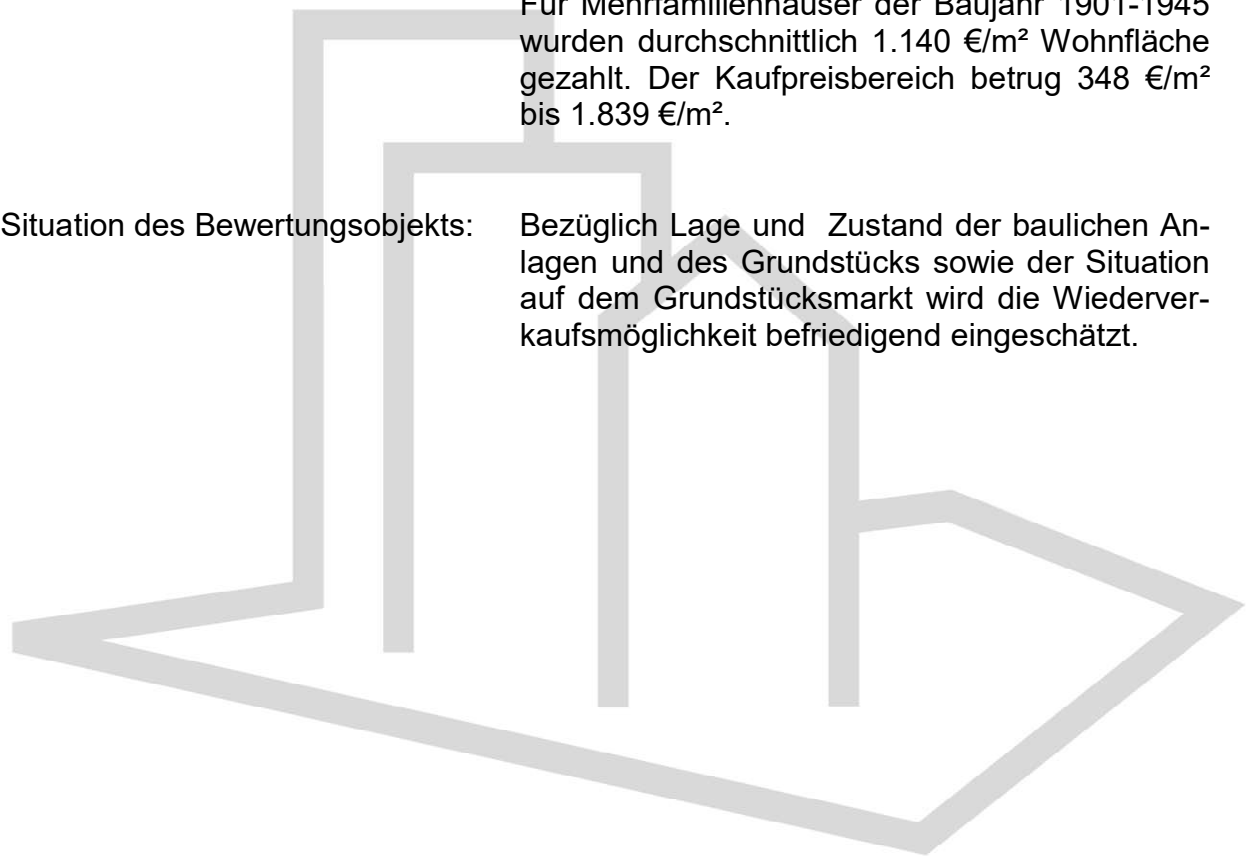


### 3.5 Situation des Grundstücksmarkts

Situation des Grundstücksmarkts: Die Gesamtanzahl der Kaufverträge für Grundstücke ist in Herne 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die Baulandpreise sind in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich 2024 die Preise für Mehrfamilienhäuser im Wiederverkaufsmarkt relativ stabil präsentiert. Die Kaufpreise für gewerblich genutzte Grundstücke haben in den letzten Jahren ebenfalls steigende Tendenz.

Für Mehrfamilienhäuser der Baujahr 1901-1945 wurden durchschnittlich 1.140 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Der Kaufpreisbereich betrug 348 €/m<sup>2</sup> bis 1.839 €/m<sup>2</sup>.

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





## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück** in **Herne, Bochumer Str. 198**  
Flur **40** Flurstücksnummer **254, 257** Wertermittlungstichtag: **08.09.2025**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	162,80	748,00	121.774,00	
Summe:			162,80	748,00	121.774,00	

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Mehrfamilienwohnhaus		657	327	1900	80	21

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	21.319,20	5.713,88 € (26,80 %)	3,0	0,82	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	372,40 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-76,45 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>856,27 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>13,13</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>17,94</b>

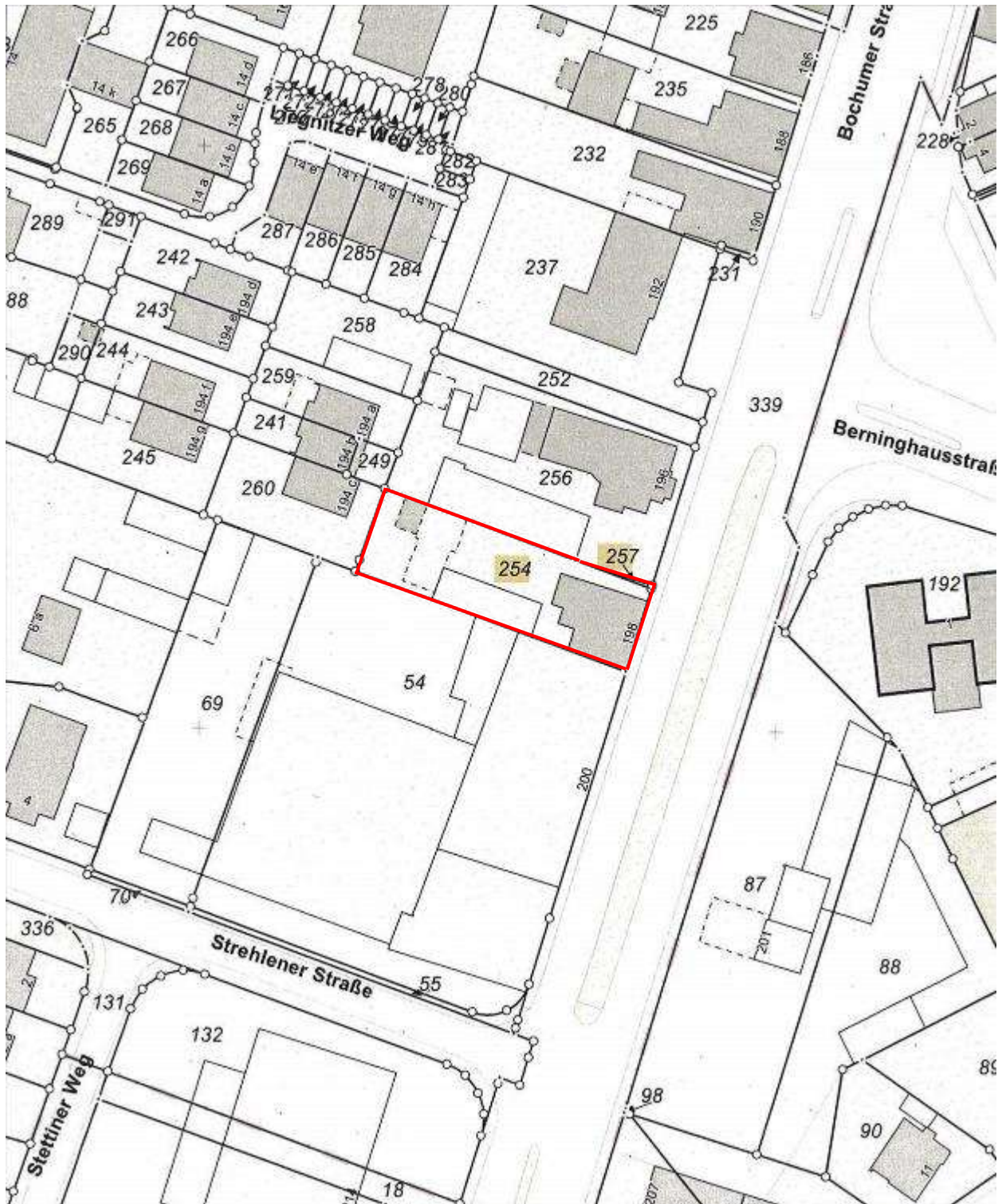
Ergebnisse	
Ertragswert:	281.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	280.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>280.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	08.09.2025



## 5 Anlagen

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

Quelle: Katasteramt Herne

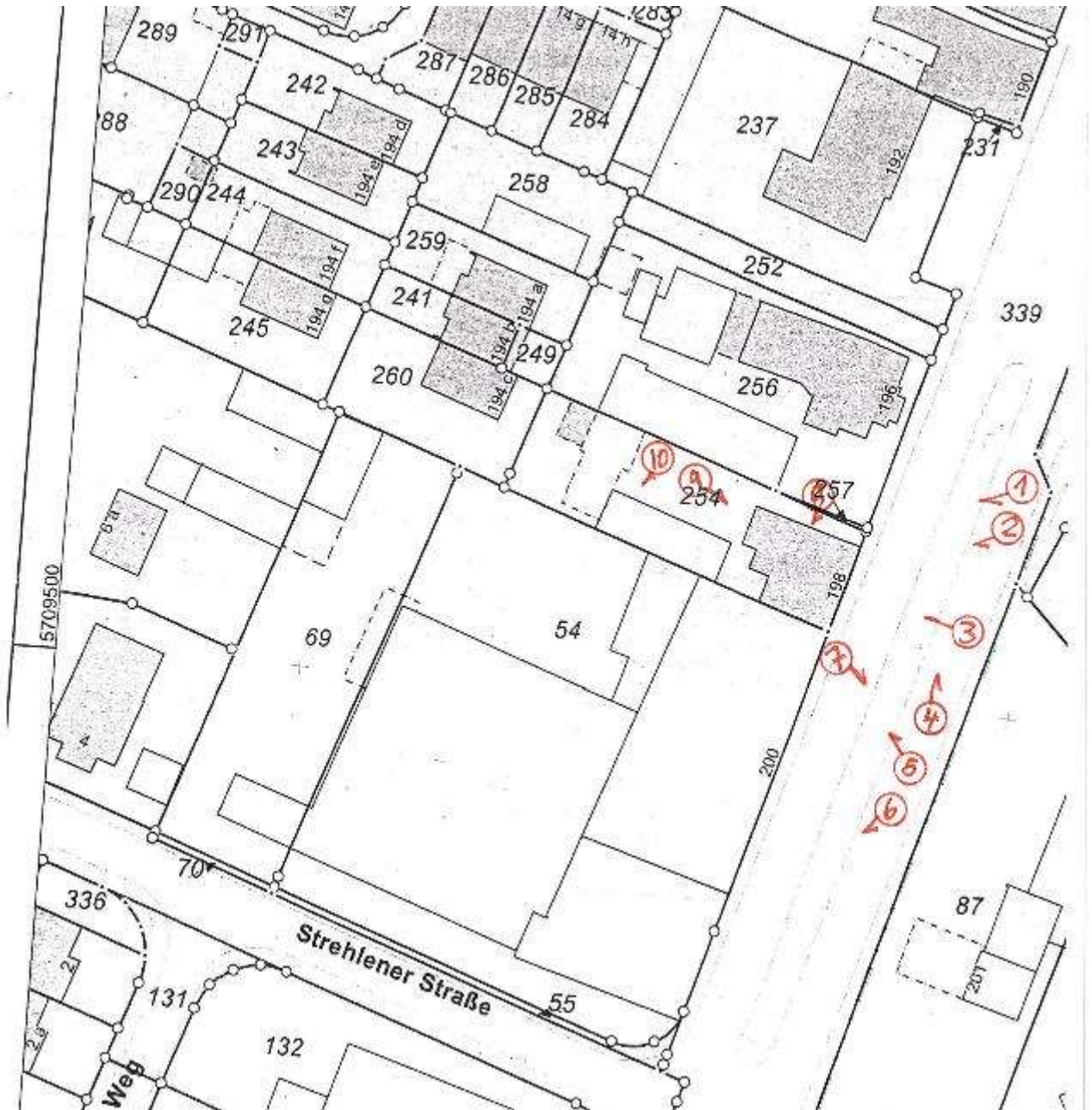




## 5.2 Anlage 2 Fotoübersichtsplan

mit Kennzeichnung der Fotostandpunkte und Blickrichtung

Quelle: Katasteramt Herne





### 5.3 Anlage 3 Fotos



Bild 1 Bochumer Straße



Bild 2 Straßenansicht rechter Giebel



Bild 3 Straßenansicht



Bild 4 Bochumer Straße



Bild 5 Straßenansicht linker Giebel



Bild 6 Bebauung der Nachbarschaft



Bild 7 Bebauung der Nachbarschaft



Bild 8 Hauseingangstür



Bild 9 Ansicht der Rückseite des Gebäudes mit Hof und Garagen



Bild 10 „veräußerte Garage“



Bild 11 Reihengaragen



Bild 12 Bauschaden Fassade



Bild 13 rückseitige Fassade



Bild 14 Teilbereich Hof



Bild 15 rückseitige Fassade



Bild 16 gewerblich genutzte Räume



Bild 17 Zugang zur gewerblichen Nutzung



Bild 18 Kellertreppe



Bild 19 Flur im Kellergeschoss



Bild 20 Waschküche



Bild 21 Kellerraum



Bild 22 Zählerkasten



Bild 23 Zählerkasten im Treppenhaus



Bild 24 Treppenhaus

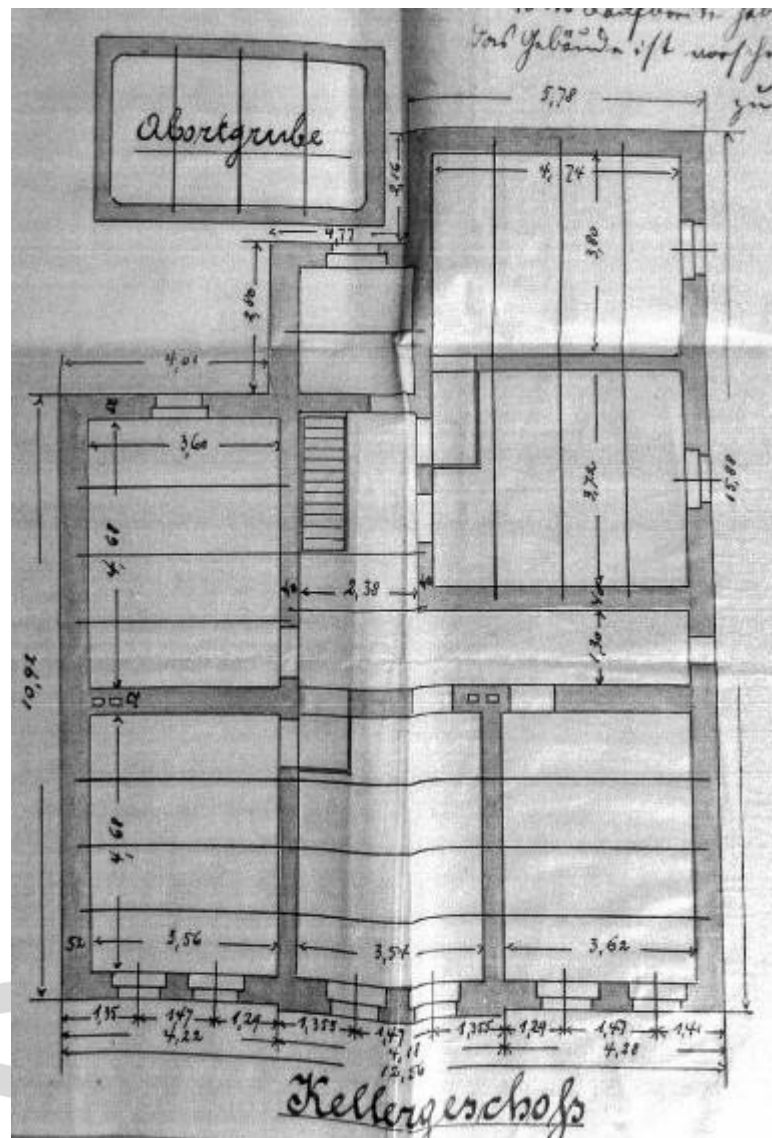


Bild 25 Treppenhaus im Dachgeschoss

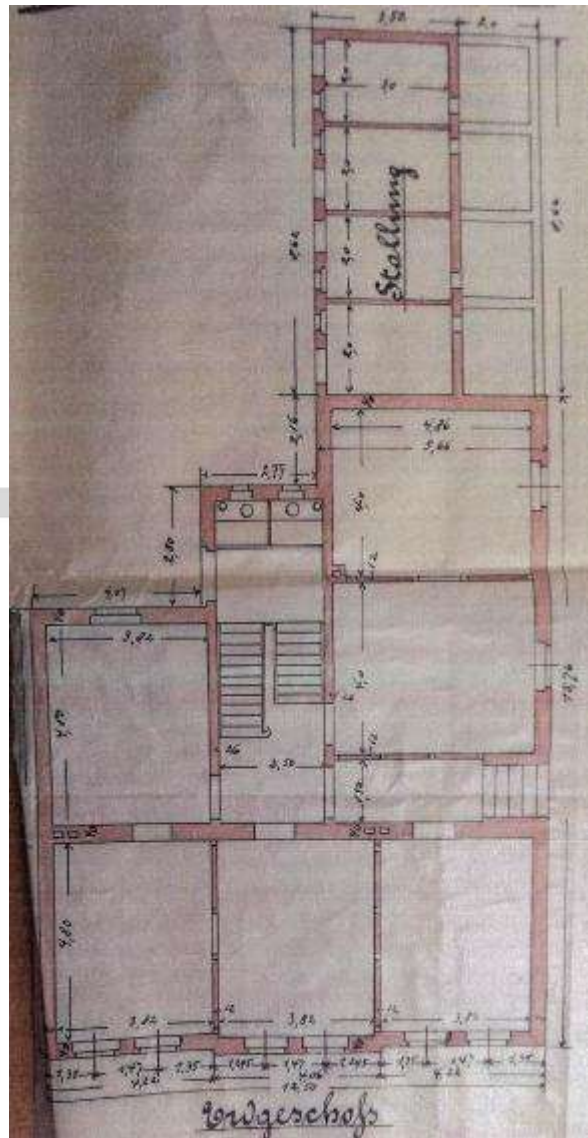


Bild 26 Geschosstreppe

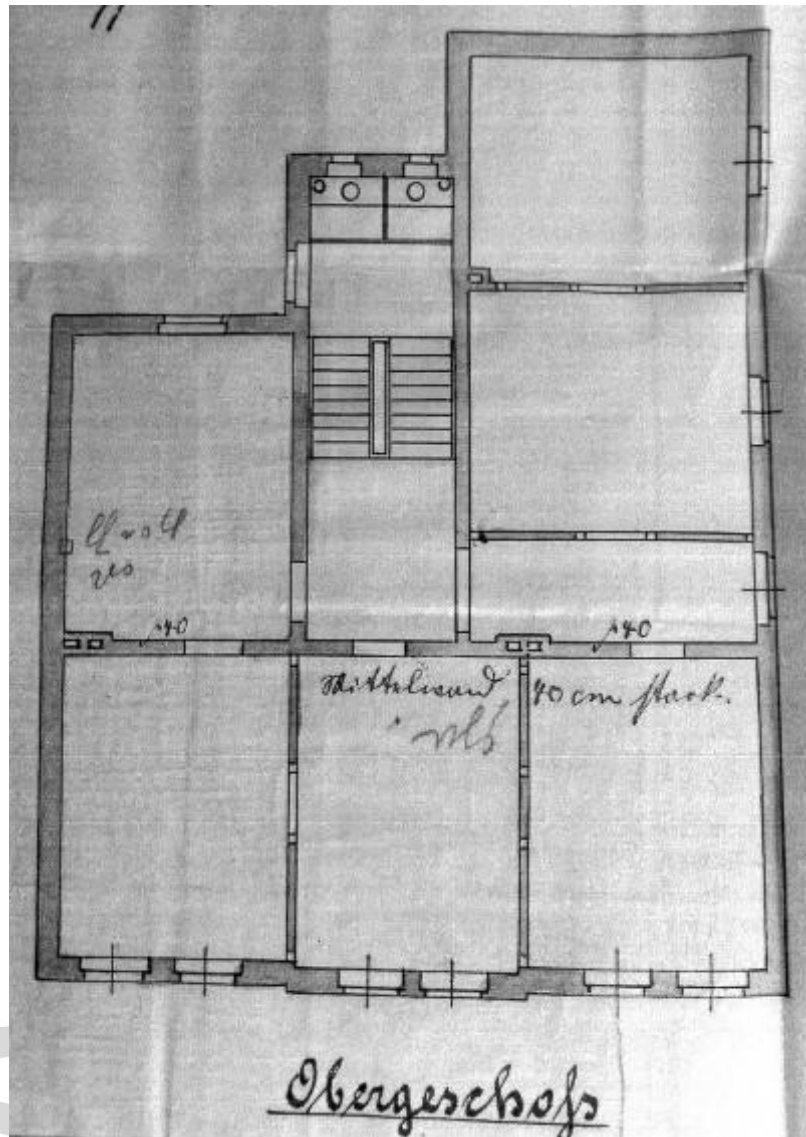
## 5.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte



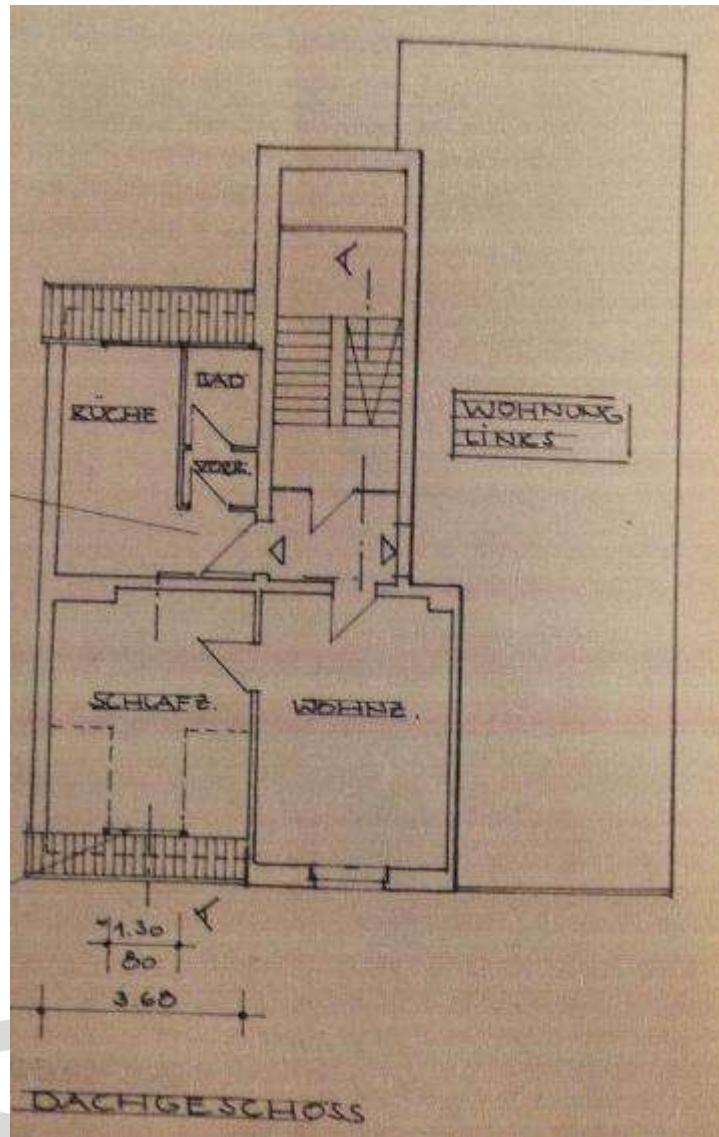
Grundriss Kellergeschoss  
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



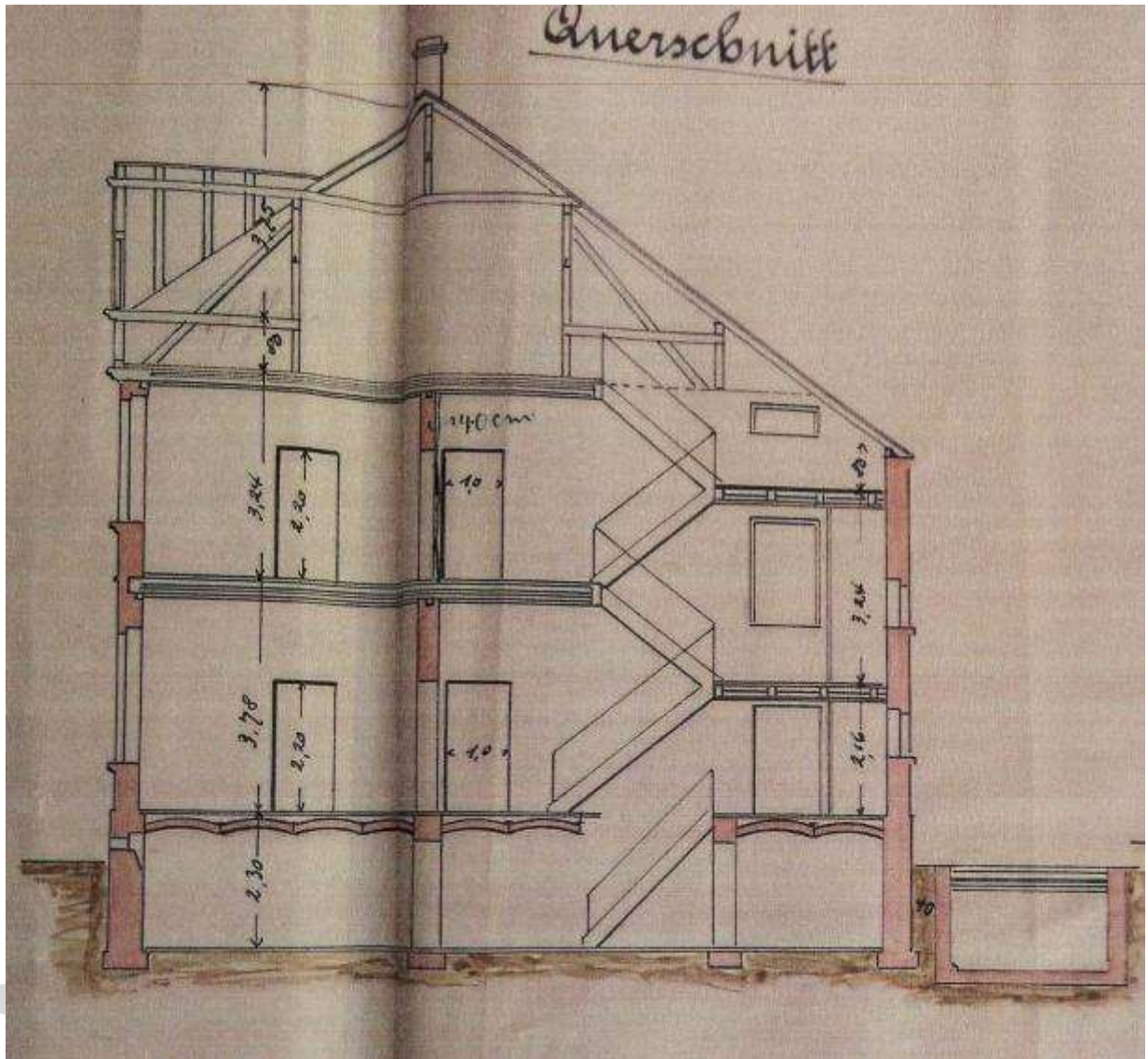
Grundriss Erdgeschoss  
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



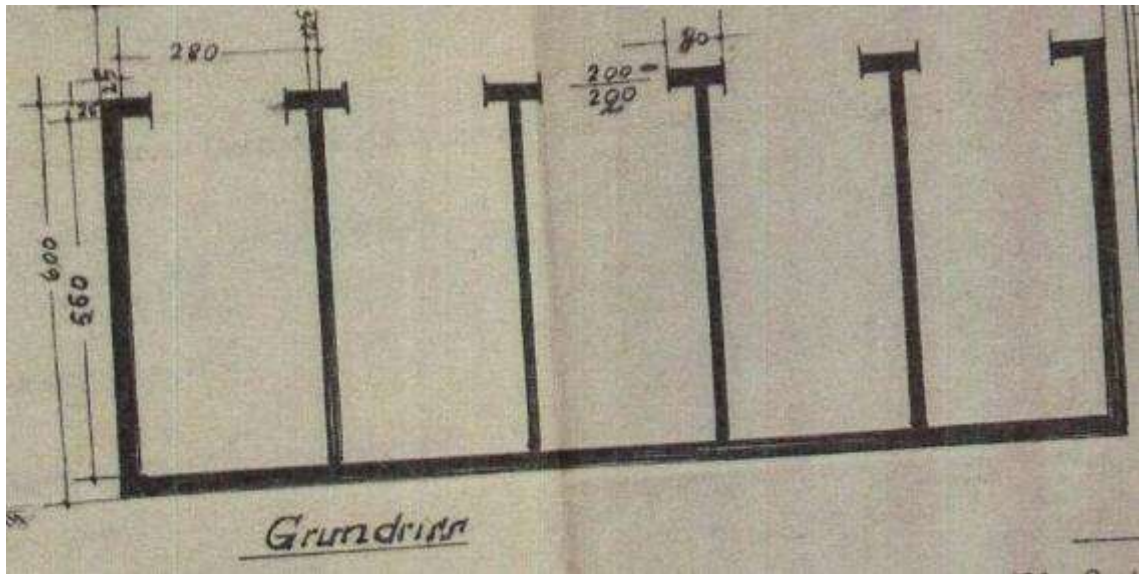
Grundriss Obergeschoss  
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



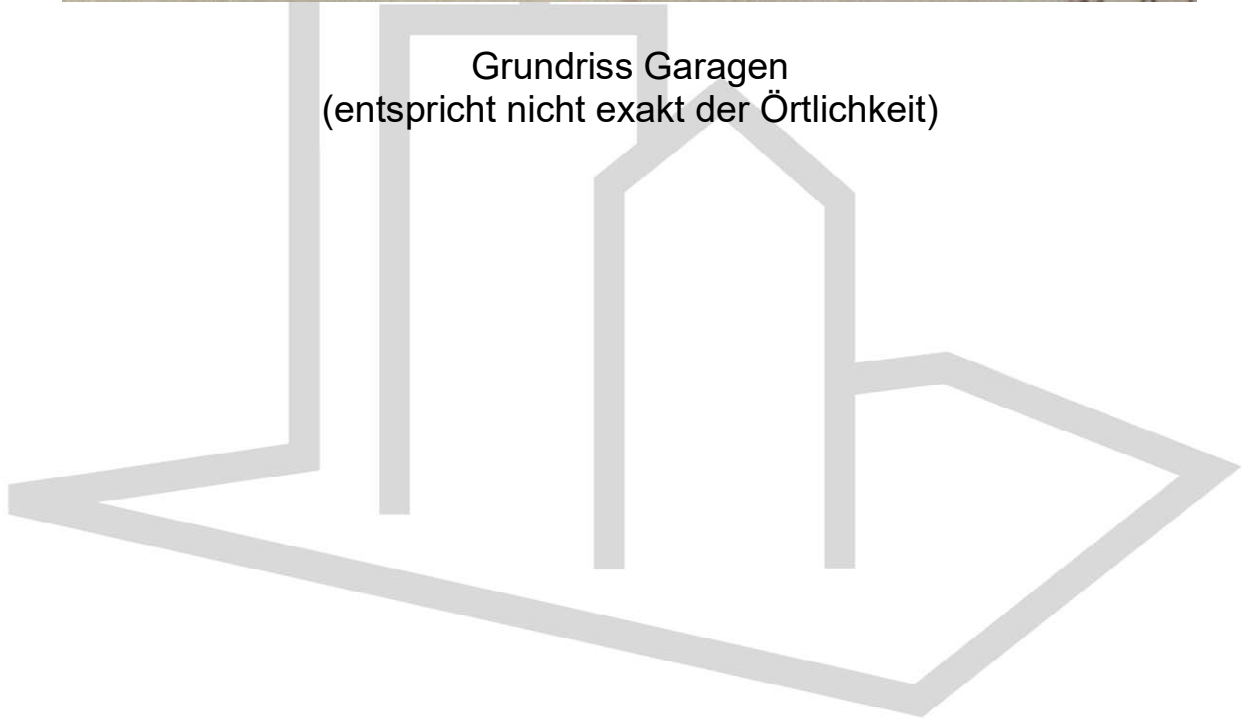
Grundriss Dachgeschoss  
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Schnitt  
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss Garagen  
(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.

