

Amtsgericht Herne
Abteilung 10 K
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Huestraße 15
44787 Bochum
Telefon: +49 234 3252318
Telefax: +49 234 3252298
e-mail info@christensen-immowert.de

Datum: 15.12.2023
Az.: 10 K 024/23

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
99,5/1.000 Anteil an dem mit einem **Mehrfamilienwohnhaus**
nebst rückwärtigem Anbau, einem Hofgebäude
und einem ehemaligen Hallengebäude
bebauten Grundstück Viktor-Reuter-Straße 43, 44623 Herne,
verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung**
im Erdgeschoss nebst Keller des Vorderhauses,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**
und eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herne	19390	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Herne	10	171, 172



Bewertung nach äußerem Anschein

Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1**
wurde zum Stichtag 05.12.2023 ermittelt mit rd.

9.000 €

Es handelt sich um die gekürzte Internetversion des Gutachtens ohne Anlagen. Es wird empfohlen das Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Herne einzusehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zu den Bewertungsobjekten	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
3.5.2	Bauplanungsrecht	13
3.5.3	Bauordnungsrecht	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
4.2	Mehrfamilienwohnhaus Viktor-Reuter-Straße 43	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
4.2.2	Nutzungseinheiten im Vorderhaus nebst Anbau (gemäß Aufteilungsplan)	17
4.2.3	Nutzungseinheiten im Hofgebäude (gemäß Aufteilungsplan)	18
4.2.4	Nutzungseinheiten im Hallengebäude (gemäß Aufteilungsplan)	18
4.2.5	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
4.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
4.2.7	Besondere Bauteile im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	19
4.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	21
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1	21
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	21
4.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	22
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	22
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts	24
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	24
5.2	Bodenwertermittlung	26
5.2.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	27
5.2.2	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A	27
5.2.3	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B	28
5.2.4	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich C	28
5.2.5	Ermittlung des Gesamtbodenwerts	28

5.2.6	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentum Nr. 1	29
5.3	Wertermittlung mit alsbaldiger Liquidation der baulichen Anlagen	29
5.3.1	Verkehrswert.....	30

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:

Bei den Kalkulationen, die den nachfolgenden Wertermittlungen zugrunde liegen, handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss nebst Kellerraum in einem Mehrfamilienwohnhaus, Viktor-Reuter-Straße 43, 44623 Herne	
Wertermittlungstichtag	05.12.2023	
Ortstermin	05.12.2023	
Katasterangaben	Gemarkung Herne, Flur 10, Flurstücke 171, 172	
Grundbuch	Herne, Blatt 19390	
Grundstücksgröße gesamt	730 m ²	
Miteigentumsanteil	99,5/1.000	
Lage des Bewertungsobjekts	Erdgeschoss	
Baujahr des Wohngebäudes (gemäß Bauakte)	ca. 1900	
Anzahl der Nutzungseinheiten (gemäß Teilungserklärung)	11	
ermittelte Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 85 m ²	
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 1	rd. 16.400 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- rd. 7.700 €	
unbelasteter Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1	rd. 9.000 €	
Wert pro m ² - Wohnfläche	rd. 106 €/m ²	

Der unbelastete **Verkehrswert**
des Wohnungseigentums Nr. 1
Viktor-Reuter-Straße 43, 44623 Herne

wurde zum Stichtag 05.12.2023
nach äußerem Anschein
ermittelt mit rd.

9.000 €
in Worten: neuntausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum ¹ im Vorderhaus des mit einem Mehrfamilienwohnhaus nebst rückwärtigem Anbau, einem Hofgebäude und einem ehemaligen Hallengebäude bebauten Grundstücks
Objektadresse:	Viktor-Reuter-Straße 43, 44623 Herne
Grundbuch- und Katasterangaben:	• Wohnungsgrundbuch von Herne • Blatt 19390 • lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses • 99,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück • Gemarkung Herne • Flur 10 • Flurstücke 171, 172 • Gebäude- und Freifläche • 730 m² • verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Herne Friedrich-Ebert-Platz 1 44623 Herne
	Auftrag vom 19.09.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung i. S. d. § 74a ZVG
Wertermittlungstichtag:	05.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungstichtag

¹ Wohnungseigentum ist auf der gesetzlichen Grundlage im § 1 (2) WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz) definiert als das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

² Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 21 ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Datum der Ortsbesichtigung:	05.12.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige nebst Mitarbeiter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutach- tenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.07.2023 • Kopie der Teilungserklärung vom 18.03.1998, UR.- Nr. 43/1998, Notar Paul Kemper, Herne Von der Sachverständigen wurden folgende Aus- künfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maß- stab 1 : 500 vom 13.10.2023 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herne vom 13.10.2023 • Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom 18.10.2023 • Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom 16.10.2023 vom Fachbereich Soziales der Stadt Herne • Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Herne vom 31.10.2023 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 20.10.2023 • örtlicher Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Herne und örtlicher Mietspiegel für nicht preisge- bundenen Wohnraum der Stadt Herne, gültig seit dem 01.01.2023 • Einsichtnahme in die städtische Bauakte und sonstige behördliche Auskünfte

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a ZVG. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 8 Abs. 3 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs sind in der Regel bei der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht zu berücksichtigen.

Bestehenbleibende Rechte werden bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10 und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapitalwert (Ersatzwert) § 51 Abs. 2 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 21.11.2023 über den Orts-
termin am 05.12.2023 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin waren keine Verfah-

rensbeteiligten anwesend. Die Gebäudeanlage war einschließlich des zu bewertenden Wohnungseigentums zum angekündigten Ortstermin nicht zugänglich.

Das Bewertungsobjekt ist der Verfasserin aus Gutachtenerstellungen früherer Verfahren aus dem Jahre 2012 bekannt. Zu diesem Zeitpunkt war eine Innenbesichtigung der Gebäudeanlage (Vorder- und Hinterhaus) möglich. Eine Bewohnbarkeit der Gesamtanlage war aufgrund des vorgefundenen Ausbauszustands nicht gegeben.

Zum aktuellen Wertermittlungstichtag war das Bewertungsobjekt nach äußerem Anschein unbewohnt. An der Gebäudeanlage sind bis auf einzelne Erneuerungen (Austausch der Hauseingangstür und tlw. Erneuerung der Regenfall- und Entwässerungsrohre am Vorderhaus) nicht fertig gestellte Bauarbeiten erkennbar.

Die Wertermittlung erfolgt nach den rechtlichen Gegebenheiten entsprechend der vorgenommenen Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an dem bebauten Grundstück, basierend auf der Teilungserklärung Urk.-Nr. 43/98 vom 18.11.1998, Notar Kemper, Herne und dem dazugehörigen Aufteilungsplan (gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.02.1991 und vom 06.02.1998). Ferner wurden für die Wertermittlung verfügbare bautechnische Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, behördliche und sonstige Auskünfte, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden konnten, und Feststellungen im Ortstermin herangezogen.

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Pläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich dem Zweck dieser Bewertung.

Eine WEG-Verwaltung war nicht feststellbar. Es sind keine Erkenntnisse über die wirtschaftliche Situation und Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft bekannt. Unterlagen zu Hausgeldern, gemeinschaftlichen Rücklagen und zu einem aktuellen Wirtschaftsplan liegen der Verfasserin nicht vor. Es wird unterstellt, dass eine Erhaltungsrücklage nicht gebildet wurde.

Für den potentiellen Erwerber besteht das Risiko für Schadenbeseitigungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durch Sonderumlagen in Anspruch genommen werden zu können.

Für das Risiko eines von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung abweichenden Zustands des Bewertungsobjekts erfolgt ein Sicherheitsabschlag vom ermittelten Wert für die Bewertung nach äußerem Anschein.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Herne, kreisfreie Stadt im mittleren Ruhrgebiet am Rhein-Herne-Kanal, im Regierungsbezirk Arnsberg
- in der Landesplanung ausgewiesen als Mittelzentrum
- rd. 161.953 Einwohner³
- Stadtgliederung: 4 Stadtbezirke und 13 Ortsteile
- Ortsteil: Herne-Mitte

Stadtinformationen:

Herne liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets zwischen der Stadt Herne und dem Kreis Recklinghausen. Mit rd. 162.000 Einwohnern gehört Herne zu den 20 größten Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt verfügt mit 3.150 Einwohner/km² über die höchste Flächendichte unter den deutschen Großstädten. Herne ist als ehemaliger Bergbaustandort im Revier vom Strukturwandel des Ruhrgebiets betroffen. Die Branchen Logistik, Gesundheitswesen, Maschinenbau und Chemie gehören heute zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen der Stadt. Mit 11 % verfügt Herne über die dritthöchste Arbeitslosenquote in der Metropole Ruhr⁴.

Durch die beiden Autobahnen (A 42, A 43) und die Bundesstraße 226 verfügt Herne über günstige Verkehrswege in Nord-Süd und Ost-West-Richtung. Die gute Erreichbarkeit der Flughäfen Dortmund und Düsseldorf wird über das dichte Autobahnnetz im Ruhrgebiet begünstigt. Mit der Lage am Rhein-Herne-Kanal verfügt Herne über einen Binnenhafen mit Anbindung an den Rhein, die Ems und den Mittelkanal. Der Rhein-Herne-Kanal zählt zu den häufigsten befahrenen Wasserstraßen Europas.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Herne einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust fortsetzen⁵. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner

³ Internetseite der Stadt Herne – Stand: 31.12.2022

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand 10/2023

⁵ vgl. Property Guide Metropole Ruhr 2009 - 2010

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

an der Gesamtbevölkerung⁶. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

nächstgelegene größere Städte⁷:

Bochum.....ca. 8 km
Dortmundca. 24 km
Gelsenkirchen.....ca. 14 km
Essen.....ca. 23 km

nächstgelegene Flughäfen:

Dortmund.....ca. 35 km
Düsseldorf.....ca. 48 km

Bundesstraße im Stadtgebiet:

B 226

Autobahnen im Stadtgebiet/Anschlussstellen:

A 42 - Anschlussstelle Herne-Baukau, ca. 2 km entfernt mit Anschlussmöglichkeit an die A 43 am Autobahnkreuz Herne in ca. 3 km Entfernung

Bahnhöfe:

Bahnhof Herne, ca. 1 km entfernt
nächster ICE-Bahnhof in Bochum, ca. 9 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt in innerstädtisch zentraler Wohnlage, ca. 0,5 km nordöstlich vom Herner Zentrum entfernt, in einer Durchgangsstraße überwiegend mit Geschosswohnungsbau. Nahversorgungsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (U-Bahnstation, Bushaltestellen) sind fußläufig erreichbar. Das Bewertungsobjekt weist folgende Lagemerkmale auf:

- innerstädtische Wohnlage mit straßenseitiger Bebauung, geschlossenen Häuserfronten und dichter Bebauung, tlw. Grünflächen zwischen den Häusern
- gute Infrastruktur durch zentrumsnahe Lage
- gute örtliche und überörtliche Anbindung an das Straßenverkehrsnetz

⁶ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

⁷ Entfernungen zum Zentrum

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	• Einstufung als mittlere Wohnlage⁸ • Überwiegend mehrgeschossige Wohnhäuser in straßenbegleitender Bebauung • vereinzelt Läden in den Erdgeschosslagen
Beeinträchtigungen:	gering durch Straßenverkehr
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 14 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 42 m Grundstücksgröße insgesamt: 730 m² <u>Bemerkungen:</u> regelmäßige Grundstücksform
-------------------	---

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	• fertige Ortsstraße • Durchgangsstraße
Straßenausbau:	• zweispurig ausgebaut • Fahrbahn aus Bitumen • Gehwege beidseitig vorhanden • Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	• elektrischer Strom • Wasser aus öffentlicher Versorgung • Gasanschluss • Kanalanschluss • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	beidseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtig.

⁸ vgl. Herner Mietspiegel und Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Herne

sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.07.2023 vor.

In Abteilung II des Wohnungseigentumsgrundbuchs von Herne, Blatt 19390 besteht folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke

Eigentumsübertragungsvormerkung für den jeweiligen Berechtigten, eingetragen am 23.06.2010

Lfd. Nr. 9 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 05.07.2023

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne ist das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Herne gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verzeichnet.

Unter der Adresse Viktor-Reuter-Straße 43 liegen im Altlastenkataster der Stadt Herne mehrere Kleingewerbeeintragungen vor. Hierbei handelt es sich um:

- Schlosserei
- Brotfabrik
- Holz und Bautenschutzbetrieb
- Glasreinigung, Holz- und Bauten-Schutz, Kurierdienst, Einzelhandel mit Reinigungsbedarf
- Holz- u. Bautenschutz, Trockenbau, In- u. Ausbau
- Industriemontage
- Fliesenleger, Parkettleger, Bautentrocknung, Bodenleger, Holz- u. Bautenschutz, Einbau von genormten Baufertigteilen

- Fuger, Holz- und Bautenschutz, Akustik- und Trockenbau, Gebäudereiniger, Fliesenleger, Bodenleger, Raumausstatter, Eisenflechter, Rohrreinigung, Teppichreinigung, Kabelverleger, Einbau von genormten Baufertigteilen, Maurer- und Betonbauer
- Dienst- und Werkleistungen für Bautenschutz, Haustechnik, Trockenausbau, Abbruch, Renovierung und Sanierung von Altbauten

Die einzelnen Kleingewerbebeeinträchtigungen können eine unterschiedlich hohe Altlastenrelevanz aufweisen.

Ein Bodengutachten zur Überprüfung potenziell vorhandener Altlasten lag nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlastenverdachtsfläche gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wird nicht vorgenommen.

Es wird unterstellt, dass für die bestehende wohnbauliche Nutzung keine potentiellen Gefährdungen durch Altlasten bestehen. Bei der Wertermittlung wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Soziales – Wohnungswesen – der Stadt Herne bestehen für das angefragte Objekt keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 20.10.2023 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Trenntheil Agatha 1“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein aktueller einwirkungsrelevanter oberflächennaher Bergbau dokumentiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird

von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen. Weitere Hinweise sind zu beachten.

mietvertragliche Vereinbarungen: Das zu bewertende Wohnungseigentum steht nach äußerem Anschein leer.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde bestehen im Baulastenverzeichnis der Stadt Herne zu Lasten oder zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Gemäß Denkmalliste der Denkmalschutzbehörde der Stadt Herne besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht der Bebauungsplan Nr. 121 mit Rechtskraft vom 26.10.1987 mit folgenden Festsetzungen: WA – GRZ 0,4 – GFZ 1,1 – g – SD – IV. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen.

Gemäß baubehördlicher Stellungnahme (Aktenvermerk) befindet sich das bestehende Hofgebäude (Hallengebäude) außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Sie genießt mit ihrer derzeitigen Nutzung und Funktion Bestandsschutz. Die vorgesehene Umnutzung dieses Gebäudetrakts zu Wohnzwecken ist planungsrechtlich unzulässig.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Über den Errichtungszeitpunkt der baulichen Anlagen lagen keine Unterlagen vor. Es wird geschätzt, dass die baulichen Anlagen ca. um 1900 legal errichtet wurden.

Gemäß Aktennotiz vom 13.09.2006 wurden durch die zuständige Bauaufsicht nicht genehmigte Bauten auf dem Grundstück festgestellt. Die Stilllegung der Baumaßnahmen wurde behördlicherseits angeordnet.

Nach Aktenlage bezieht sich der baurechtswidrige Zustand auf nachfolgend aufgeführte Bautätigkeiten an den baulichen Anlagen:

- nicht legal errichteter Baukörper in der Toreinfahrt
- neu eingebautes Fenster in der Tordurchfahrt
- neu eingebautes Fenster an der Rückseite des Bestandsgebäudes
- nicht genehmigter Balkon an der Rückseite des Vorderhauses
- errichteter Baukörper im hinteren Hofbereich
- errichteter erkerähnlicher Anbau im 1. Hof

Ferner wurde das auf dem bebauten Grundstück aufstehende Hintergebäude formal illegal zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzt (Aktenvermerk vom 27.08.2007). Hierfür wurde von der städtischen Baubehörde eine Nutzungsuntersagung erteilt.

In einer Aktennotiz vom 22.01.2009 in der städtischen Bauakte besteht Kenntnis darüber, dass die Wohnungen im Obergeschoss des Hintergebäudes (im Aufteilungsplan mit Nr. 6 und 7 bezeichnet) zu einer Wohneinheit zusammengelegt wurden.

Lt. Aktenvermerk vom 13.05.2011 in der städtischen Bauakte wurden nicht genehmigte Bautätigkeiten am Grundstück festgestellt und untersagt.

Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde ist zur Legalisierung der durchgeführten, teilweise nicht fertig gestellten, baulichen Anlagen die Einholung einer Baugenehmigung erforderlich⁹. Es wird empfohlen vor einer Realisierung von Bauvorhaben auf dem betreffenden Grundstück eine baurechtliche Abklärung bei der zuständigen Bauordnungsbehörde vorzunehmen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde mit Datum vom 06.02.1998 erteilt. Auf Grundlage der Teilungserklärung vom 18.03.1998, UR.-NR. 43/1998, Notar Paul Kemper in Herne, wurde an dem bebauten Grundstück Wohnungs- und Teileigentum begründet.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung konnte nicht geprüft werden.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
---	---

⁹ Zur Realisierung der Baugenehmigung wird empfohlen mit der zuständigen Baubehörde Kontakt aufzunehmen.

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Z. Zt. liegen keine Meldungen über Straßenausbaumaßnahmen vor¹⁰.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Wohnhaus (Vorderhaus) mit einem rückwärtigen Anbau und einem Hofgebäude sowie einer Halle (ehemals Schlosserei) bebaut. Die Erschließung des Vorderhauses nebst Anbau erfolgt über den Hauseingang von der seitlich gelegenen Hofdurchfahrt. Das Hofgebäude verfügt über einen separaten Gebäudeeingang. An der rückwärtigen Gebäudeseite des Hinterhauses schließt sich ein Hallengebäude an. Gemäß Teilungserklärung wurden im Vorderhaus 4 Wohnungseigentume, im Hinterhaus 5 Wohnungseigentume und im Hallengebäude eine Gewerbeeinheit als Teileigentum begründet. Nach äußerem Anschein wird in der Gebäudeanlage eine Wohnung bewohnt.

Aufgrund nicht abgeschlossener Baumaßnahmen an der baulichen Anlage wird unterstellt, dass sich weiteren Nutzungseinheiten in einem nicht bewohnbaren Zustand befinden.

Der Anbau ist nicht genehmigt. Der Rückbau ist von der zuständigen Baubehörde angeordnet.

Im Hofbereich besteht ein zweigeschossiges Gebäude, das ohne gültige Baugenehmigung zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Gemäß Aufteilungsplan sind in diesem Gebäude 5 Nutzungseinheiten vorgesehen. Zwischenzeitlich wurde die Nutzung behördlich untersagt. Das Gebäude ist aufgrund des schadhaften und erneuerungsbedürftigen Zustands nicht bewohnbar.

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks befinden sich Mauerwerksreste des alten Hallengebäudes, an dem nicht genehmigte Bautätigkeiten vorgenommen wurden. Nach Auskunft bei der zuständigen Baubehörde wurde für vorgenommene bauliche Veränderungen an den baulichen Anlagen der Rückbau verfügt.

Gemäß Teilungsplan erstreckt sich das zu bewertende Wohnungseigentum über das Erdgeschoss des Vorderhauses und ein Teil des rückwärtigen Anbaus. Der Zustand des Bewertungsobjekts ist aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt.

¹⁰ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Inhalte der ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht.

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 berücksichtigt. 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.

Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz und über gesundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunternehmen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 45 Abs. 4 BauO NRW (Dichtheit von Abwasseranlagen von bestehenden Hausanschlüssen) sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzauflagen gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten wurden.

4.2 Mehrfamilienwohnhaus Viktor-Reuter-Straße 43

Da die Immobilie am Tag der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war, erfolgt die Gebäudebeschreibung auf Erkenntnissen aus der am 25.05.2012 durchgeführten Innenbesichtigung des Wohngebäudes und nach dem äußeren Erscheinungsbild am Tag der Ortsbesichtigung. Der tatsächliche Bau- und Ausbauzustand kann erheblich von den Beschreibungen abweichen.

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Vorderhaus:

- Mehrfamilienwohnhaus mit rückwärtigem Anbau
- zweigeschossig
- Einspanner
- voll unterkellert
- Satteldach
- ausgebautes Dachgeschoss
- seitliche Hofdurchfahrt zum Innenhof und zu den rückwärtigen Hofgebäuden

Hofgebäude:

- zweigeschossig
- Zweispänner
- nicht unterkellert
- Satteldach
- Dachgeschoss ausgebaut (gemäß Plan)

Baujahr:

ca. 1900 (gemäß Schätzung)

Modernisierungen:

keine bekannt

Außenansicht:

Vorderhaus:

- Gebäudefront mit Stuckelementen und Putzfassade gestrichen
- Giebelseite: Verblendung mit Eternitplatten
- Gebäuderückansicht: Ziegelsteinfassade

Hofgebäude:

- Ziegelmauerwerk, tlw. mit Glattputz und Anstrich
- tlw. Sichtmauerwerk ohne Außenwandbekleidung

Energieeffizienz¹¹:

Ein Energieausweis lag nicht vor.

4.2.2 Nutzungseinheiten im Vorderhaus nebst Anbau (gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:

Kellerräume, die dem jeweiligen Sondereigentum zugeordnet sind (im Plan bezeichnet mit Nr. 1 bis 11), 1 Wasch- und Trockenraum

¹¹ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Erdgeschoss:

Wohnung (im Plan bezeichnet mit Nr. 1)

1. Obergeschoss:

Wohnung (im Plan bezeichnet mit Nr. 2)

Dachgeschoss:

Wohnungen (im Plan bezeichnet mit Nr. 3 und 4)

4.2.3 Nutzungseinheiten im Hofgebäude (gemäß Aufteilungsplan)

Erdgeschoss:

Wohnung (im Plan bezeichnet mit Nr. 5)

Obergeschoss:

Wohnungen (im Plan bezeichnet mit Nr. 6 und 7)

Dachgeschoss:

Wohnungen (im Plan bezeichnet mit Nr. 8 und 9)

4.2.4 Nutzungseinheiten im Hallengebäude (gemäß Aufteilungsplan)

Erdgeschoss:

Halle mit Vorraum und WC (im Plan bezeichnet mit Nr. 10)

Erdgeschoss links: Raumeinheit (im Plan bezeichnet mit Nr. 11)

Obergeschoss:

Lagerräume (im Plan bezeichnet mit Nr. 10)

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

Konstruktionsart: Massivbauweise

Keller: Mauerwerk

Umfassungs- und Innenwände: Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)

Geschossdecken:

- über Kellergeschoss: Massivdecke
- übrige Geschossdecken: Holzbalkendecke

Treppen:

Hauseingangstreppe:
Massivkonstruktion mit Granitsteinbelag

Geschosstreppen:
Holzkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen

Hausgang(sbereich)/ Treppenhaus-/räume/Türen:	• (erneuerte) Eingangstür aus Kunststoff/Metall mit Lichtausschnitt • Klingelanlage • Treppenhaus: Wände und Decken mit Putz und Anstrich • Bodenbelag: Granitfliesen
Fenster:	• Kunststofffenster mit Isolierverglasung • Dreh-Kippbeschläge • Dachflächenfenster
Türen:	• einfache Holztüren • Stahl- oder Holzzargen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> zimmermannsmäßige Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> • Sattel- oder Giebeldach • Dachaufbauten • rückwärtiger Anbau: Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> • Dachsteine aus Beton • Flachdach mit Bitumenbahnen • Dachaufbauten mit Verblendplatten • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

4.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung- und Warmwasserversorgung:	nach Erkenntnissen aus einer Objektbesichtigung im Mai 2012 wurde die Heizungsanlage entfernt; eine Warmwasserinstallation war nicht vorhanden (das Bewertungsobjekt betreffend)
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

4.2.7 Besondere Bauteile im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Dachaufbauten
---------------------	-------------------------------

Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Bauschäden/-mängel, Unterhaltungsbesonderheiten ¹² :	Neben den altersentsprechenden und gebrauchsmäßigen Abnutzungen waren nach äußerem Anschein folgende Unterhaltungsbesonderheiten erkennbar: • Schieflage des Gebäudes mit Absenkung zur Hofseite mit gefällebedingten Beeinträchtigungen • an der Vorderfassade: Rissbildungen, Putz- und Stuckabplatzungen, abblättender Fassadenanstrich, im Bereich der Fensterbrüstung freiliegendes Mauerwerk (nicht eingeputzt), Graffitiverschmutzungen • an der Giebelfassade: schadhafte Plattenverblendung im Sockelbereich mit aufsteigender Feuchtigkeit; unsachgemäß verlegte, offene Kabelstränge im bodennahen Bereich • in der Hofdurchfahrt: Deckenuntersichten mit fäulnisbeschädigte Holzlatten und abblätternen Anstrich; lose, herabhängende Kabel an den Deckenuntersichten • im Hauseingangsbereich sind Restarbeiten an der Haustür erforderlich (Schließung der Wandöffnung des Türrahmens und fehlender Beiputz an der Türöffnung), Graffitiverschmutzungen an den Wänden, lose verlegte Kabel mit provisorisch angebrachten, herabhängenden Leuchtkörpern an den Deckenuntersichten • an der rückwärtigen Fassade (soweit einsehbar): schadhaftes Ziegelmauerwerk mit losen Steinen und fehlenden Fugen • rückwärtiger Anbau: Sichtmauerwerk ohne Putz oder andere Bekleidung; nicht fertiggestellte Dachaufbauten mit Folie und Lattung provisorisch verkleidet • im Hof: aufgehäufter Bauschutt, Müll und Pflanzenabfälle • Hofgebäude: beschädigte Fensterverglasung in den Dachgauben, Risses Schäden in der Fassade, verbrauchter Anstrich
Zustand des Gebäudes:	• nach äußerem Anschein besteht ein vernachlässigter und verwahrloster Zustand mit Schadensbeseitigungs- und Instandsetzungsbedarf an der gesamten Gebäudeanlage • nach Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung im

¹² Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie ist zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

Jahre 2012 waren vom Hallengebäude (ehemalige Schlosserei) lediglich Mauerwerksreste vorhanden (dieser Bereich war im Rahmen der Ortsbesichtigung am 05.12.2023 nicht einsehbar)

Die Gebäudeanlage war zum Wertermittlungstichtag 05.12.2023 nicht zugänglich. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Nach äußerem Anschein ist in dem Gebäude augenscheinlich eine Wohnung bewohnt ansonsten ist das Gebäude seit längerer Zeit offenbar unbewohnt. Dies entspricht auch dem Zustand seit der letzten Begehung im Jahr 2012.

Aufgrund des augenscheinlich von außen erkennbaren verwahrlosten Zustand mit nicht fertiggestellten Baumaßnahmen wird davon ausgegangen, dass umfangreiche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den baulichen Anlagen und am Bewertungsobjekt zur Bewohnbarkeit erforderlich sind.

4.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hofdurchfahrt befestigt mit Kopfsteinpflaster
- einfache und schadhafte Hofbefestigung mit Betonsteinplatten

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Gemäß Aufteilungsplan befindet sich das Wohnungseigentum im Erdgeschoss des Vorderhauses und des rückwärtigen Anbaus.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne überschlägig und in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 85 m² ermittelt. Die Richtigkeit der Planmaße wird unterstellt. Die Wohnflächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung/Orientierung:

Gemäß Plan ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Küche, 13,51 m², hofseitig
- Kinderzimmer, 16,34 m², straßenseitig
- Schlafzimmer, 18,39 m², straßenseitig
- Wohnraum, 16,68 m², hofseitig
- Arbeiten, 9,43 m², hofseitig

- Abstellraum, 1,31 m², straßenseitig
- Abstellraum 2, 3 m² (Treppenhaus)
- Bad/WC, 4,46 m², innenliegend
- Diele, 1,97 m², innenliegend

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist ein Kellerraum zugeordnet.

4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Das zu bewertende Wohnungseigentum war nicht zugänglich. Der Zustand der Wohnung ist nicht bekannt. Der Verfasserin sind mehrere Wohnungen in der betreffenden Wohnungseigentumsanlage aus älteren Verfahren bekannt. Hiernach kann der Ausbau- und Ausstattungsstandard als einfach und nicht mehr zeitgemäß eingestuft werden. Dieser Ausstattungsstandard wird auch für das zu bewertende Wohnungseigentum unterstellt. Die tatsächlichen Gegebenheiten können von dem beschriebenen Standard abweichen.

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) waren nicht feststellbar.
Abweichende Regelung:	Gemäß § 5 Satz 2 der Teilungserklärung sind ... <i>die genannten Lasten und Kosten jeweils getrennt für Vorderhaus, Hinterhaus und Gewerbeeinheit 10 zu ermitteln und jeweils getrennt auf die Eigentümer dieser Anlagen entsprechend ihren Miteigentumsanteilen aufzuteilen</i> ".
Erhaltungsrücklage:	Es wird unterstellt, dass eine gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage nicht gebildet wurde. Für einen potentieller Erwerber besteht das Risiko für erforderliche Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum in Anspruch genommen zu werden.

Hausgeld¹³:

Über die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft liegen keine Erkenntnisse vor.

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Die bauliche Anlage macht insgesamt einen verwahrlosten Eindruck. Seit der Objektbegehung im Jahr 2012 hat sich das äußere Erscheinungsbild der leerstehenden Immobilie zum Zeitpunkt der Besichtigung am 05.12.2023 durch Zerstörungen an der Vorderfassade, zunehmenden Risse- und Fäulnisbildungen an den äußeren Gebäudeteilen und Graffitiverschmutzungen im Hauseingangsbereich verschlechtert.

An dem nicht bewohnbaren Hofgebäude wurden Erneuerungsmaßnahmen begonnen (Fenstereinbau, Außenwanddämmung der rückwärtigen Fassade, Maurerarbeiten und Wohnungsausbau), die aufgrund des Schadenszustands und der Leerstandsverwahrlosung komplett zu erneuern sind.

Nach Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung im Jahr 2012 anlässlich eines früheren Verfahrens ist bekannt, dass von dem Hallengebäude (ehemalige Schlosserei) lediglich Fundament- und Mauerwerksreste vorhanden sind.

Ferne wurden aufgrund von nicht genehmigten Baumaßnahmen an den baulichen Anlagen weitere Bautätigkeiten behördlicherseits untersagt.

Für den potentiellen Erwerber ergeben sich erhebliche Investitionsrisiken aus folgenden Sachverhalten:

1. Es ist zu erwarten, dass der zu erbringende Gebäudesanierungsaufwand wirtschaftlich unrentierbar ist.
2. Über die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft (Beschlussfassungen, Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen, Erhaltungsrücklage) liegen keine Informationen vor. Nach vorliegenden Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass keine ordnungsgemäße Verwaltung durch die Gemeinschaft besteht.

Im Auswertungszeitraum 2022 wurde für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ ein Rückgang von 9 % bei den Fallzahlen und ein Preisanstieg von 6 % im Vergleich zum Vorjahr registriert¹⁴.

Im Hinblick auf den dargestellten Zustand der Liegenschaft mit den vorhandenen Objektrisiken wird die Verwertbarkeit des Bewertungsobjekts als deutlich eingeschränkt eingeschätzt.

¹³ Gemäß § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen. Diese monatlichen Vorschüsse auf Grundlage eines von der Eigentümerversammlung beschlossenen Wirtschaftsplans werden als Hausgeld bezeichnet. Geldsumme, aus der notwendige Instandsetzung / Instandhaltung, ggf. auch die modernisierende Instandsetzung, am gemeinschaftlichen Eigentum zukünftig finanziert werden.

¹⁴ vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Herne

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für den 99,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus nebst rückwärtigem Anbau, einem Hofgebäude und einer ehemaligen Halle bebauten Grundstück Viktor-Reuter-Straße 43, 44623 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss des Vorderhauses nebst Keller, eingetragen im

Wohnungseigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Herne	19390	1	Herne	10	171, 172	730 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbau-rechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) drei Verfahren vor¹⁵:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

¹⁵ § 7 ImmoWertV 21

Für Wohnungseigentume liegen aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne durchschnittliche Kaufpreise differenziert nach Baujahresklasse und Wohnungsgröße, vor. Weiterhin wurden vom örtlichen Gutachterausschuss auf der Grundlage von Kauffällen für Wohnungseigentum zonale Immobilienrichtwerte ermittelt.

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Im vorliegenden Fall ist ein Wohnungseigentum in einer Gebäudeanlage zu bewerten, die wie folgt charakterisiert ist:

- erheblicher Leerstandsanteil
- der bauliche Zustand wird von unterlassener Instandsetzung, Reparaturstau, Baumängeln und Bauschäden geprägt
- es besteht eine geringe Wohnqualität in Verbindung mit einer unwirtschaftlichen und schlechten Bausubstanz einschließlich Ausstattung, Größe des Gebäudes und Grundriss
- die Ausstattung ist von geminderter Qualität im Hinblick auf Material, Verarbeitung und Ausstattungsmerkmalen wie Heizung oder Bad/WC
- der Grundriss entspricht meist nicht heutigen Wohnansprüchen
- die Wohnungen sind tlw. nicht mehr vermietungsfähig

Die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgesehenen Wertermittlungsverfahren liefern für die hier charakterisierten Immobilien keine plausiblen Ergebnisse.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands der Gebäudeanlage (geprägt durch einen erheblichen Sanierungs- und Instandsetzungstau an der Gesamtliegenschaft) und der vorliegenden Erkenntnisse über die baurechtliche und wirtschaftliche Situation, wird unterstellt, dass der mit dem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf an den baulichen Anlagen und am Wohnungseigentum verbundene Kostenaufwand unwirtschaftlich ist.

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) werden bebaute Grundstücke deren „bauliche Anlagen nicht mehr nutzbar sind“ bzw. wirtschaftlich unrentierlich geworden sind, als Liquidationsobjekte definiert¹⁶.

Der Wertermittlung derartiger Immobilien liegt die Überlegung zugrunde, dass die wirtschaftlich abgängige Altbebauung eine Belastung für das Grundstück darstellt, die zu beseitigen ist. In diesem Fall ergibt sich der Verkehrswert aus dem Bodenwert gemindert um die Abbruch- bzw. Freilegungskosten.

¹⁶ § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21

Durch die Rechtsform des Wohnungseigentums sind Entscheidungen über den Fortbestand der Gesamtbesitzung nur mit anderen Miteigentümern der Eigentümergemeinschaft zu treffen. Der Wert des Wohnungseigentums ergibt sich somit aus dem anteiligen Bodenwert des Wohnungseigentums an dem „fiktiv“ freigelegten Bodenwert gemindert um die Freilegungskosten.

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁷.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Im vorliegenden Fall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwerts der betreffenden Richtwertzone.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein übertiefes Grundstück. Die Baulandqualität ist dem Grundstück nur bis zu einer bestimmten Grundstücksgröße anzurechnen. Im vorliegenden Fall wird die Vorderlandfläche bis 40 m auf der Grundlage des lagetypischen Bodenrichtwerts berücksichtigt. Flächen mit einer Grundstückstiefe > 40 m werden als hausnahes Gartenland bewertet.

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbständig verwertet bzw. veräußert werden können.

Bewertungsteilbereich	Nutzung/Bebauung	Fläche
A (Flurstück 172)	Mehrfamilienwohnhaus	583 m ²
B (Flurstück 172 – Bürgersteigfläche)	Verkehrsfläche	40 m ²
C (Flurstück 171)	hausnahes Gartenland	107 m ²
Summe der Bewertungsteilbereiche:		730 m ²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Herne
Ortsteil	Herne-Mitte
Bodenrichtwertnummer	390

¹⁷ § 14 (1) ImmoWertV 21

Bodenrichtwert	245 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III - V
Geschossflächenzahl	0,9
Tiefe	40 m

5.2.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	05.12.2023
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	W
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Geschosszahl	2
Grundstücksfläche	730 m²

5.2.2 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	245,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	05.12.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
GFZ	0,9	1,1	× 1,11	18
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	3 - 4	2	× 1,00	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	271,95 €/m²

¹⁸ Zuschlag bei höherer baulicher Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert	=	272,00 €/m ²
Fläche (bis 40 m Tiefe)	×	583 m ²
Bodenwert	=	158.576,00 €

5.2.3 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B

IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich B		Erläuterung
relativer Bodenwert	=	245,00 €/m ²
Wertansatz für Verkehrsfläche	×	0,10
Fläche	×	40 m ²
Bodenwert	=	980,00 €

5.2.4 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich C

IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich C		Erläuterung
relativer Bodenwert (Wertansatz für hausnahes Gartenland)	=	50,00 €/m ² 19
Fläche	×	107 m ²
Bodenwert	=	5.350,00 €

5.2.5 Ermittlung des Gesamtbodenwerts

V. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs A	158.576,00 €	
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs B	+ 980,00 €	
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs C	+ 5.350,00 €	
Bodenwert gesamt	= 164.906,00 € <u>rd. 164.900,00 €</u>	

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.12.2023 insgesamt rd. 164.900 €.

¹⁹ Kaufpreise für hausnahes Gartenland liegen nach Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses der Stadt Herne im Mittel bei 50 €.

5.2.6 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentum Nr. 1

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen 99,5/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	164.900,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 99,5/1.000
anteiliger Bodenwert gesamt	= 16.407,55 € <u>rd. 16.400,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.12.2023 insgesamt rd. 16.400 €.

5.3 Wertermittlung mit alsbaldiger Liquidation der baulichen Anlagen²⁰

Nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten müsste das Grundstück freigelegt werden. Ein Abbruch der baulichen und sonstigen Anlagen ist jedoch nur mit Zustimmung aller Miteigentümer möglich. Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt unter der Fiktion, dass das bebaute Grundstück alsbaldig freigelegt wird. Der Wert für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dem anteiligen Bodenwert des betreffenden Miteigentumsanteils abzüglich der anteiligen Kosten der als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug zu bringende Freilegung der baulichen Anlagen²¹.

Wertermittlung mit alsbaldiger Liquidation der baulichen Anlagen	
Gesamtbodenwert	164.900,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 99,5/1.000
anteiliger Bodenwert gesamt	= 16.407,55 € <u>rd. 16.400,00 €</u>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Freilegungskosten: ca. 2.200 m³ x 35 € = rd. 77.000 €	- 7.700,00 €
- anteilig: 77.000 € x 99,5/1.000 MEA = rd. 7.700 €	
	= 8.700,00 € <u>rd. 9.000,00 €</u>

²⁰ entsprechend den Vorgaben des § 43 ImmoWertV

²¹ § 8 Abs. 3 ImmoWertV

5.3.1 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für den 99,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus nebst rückwärtigem Anbau, einem Hofgebäude und einer ehemaligen Halle bebauten Grundstück Viktor-Reuter-Straße 43, 44623 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Keller, eingetragen im

Wohnungseigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Herne	19390	1	Herne	10	171, 172	730 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 05.12.2023 nach äußerem Anschein mit rd.

9.000 €
in Worten: neuntausend Euro

geschätzt.

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



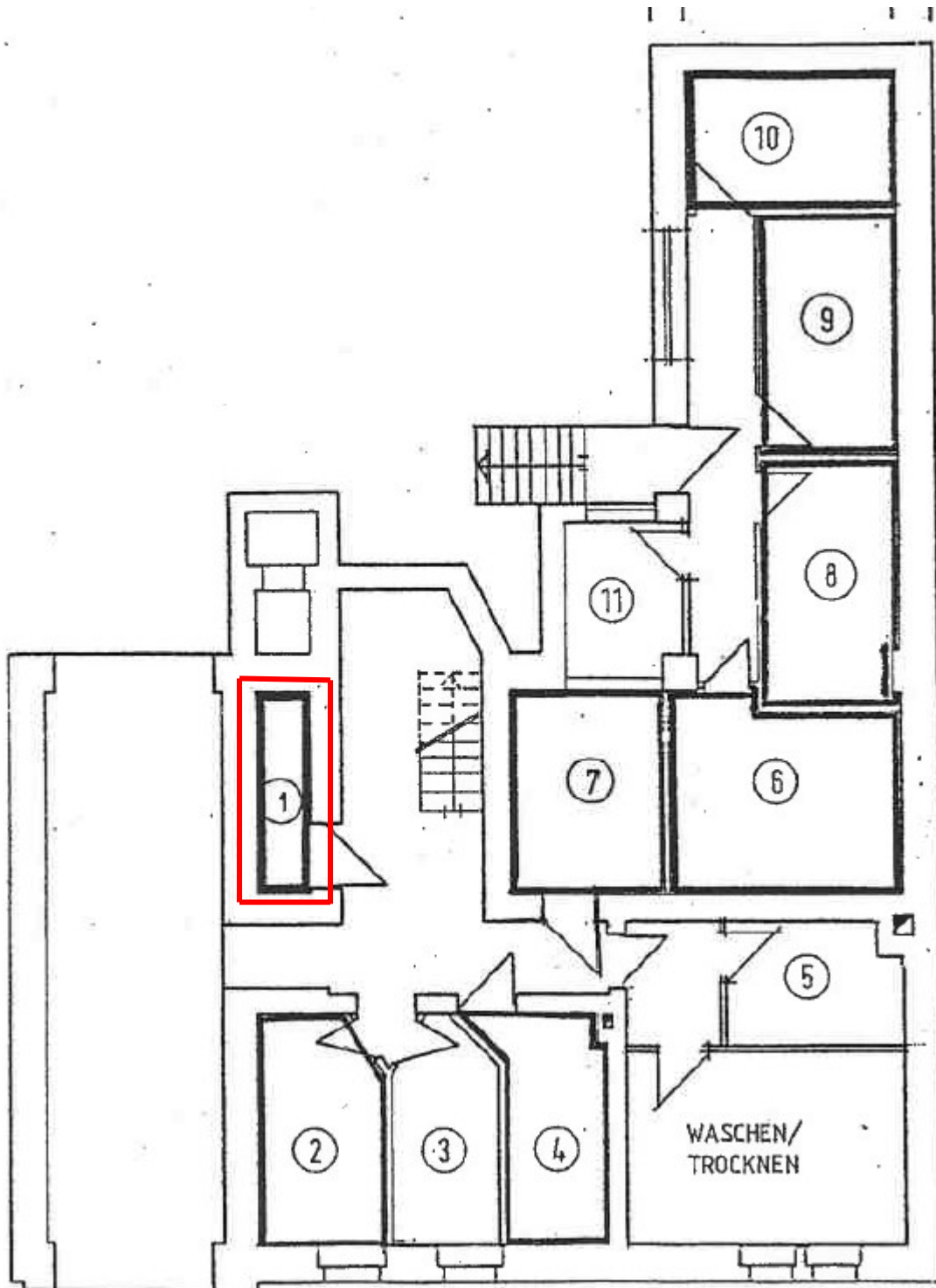
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hofdurchfahrt



Foto Nr. 4 – Außenansicht Hauseingangsbereich

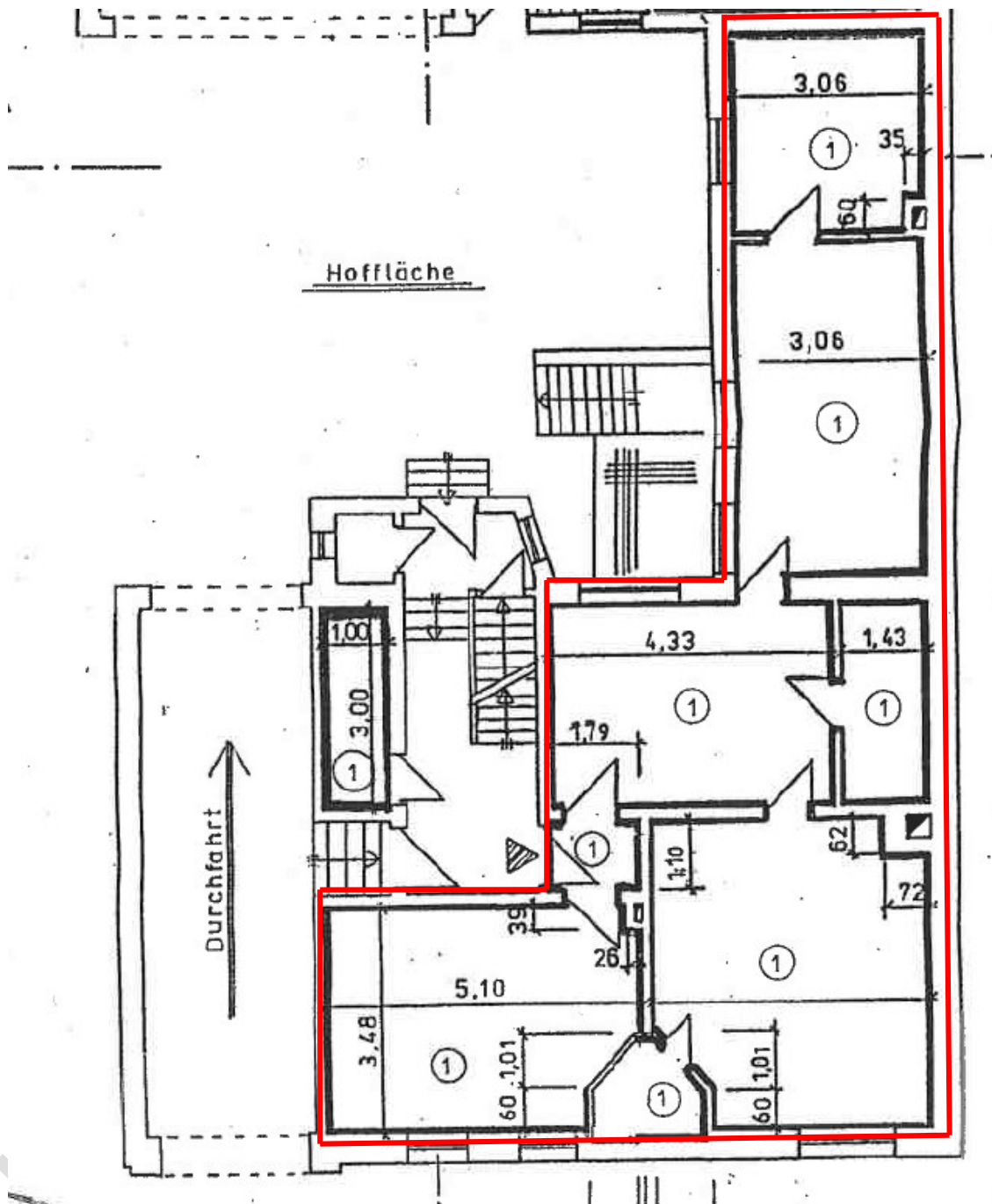


Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Kellerraums Nr. 1



Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Die tatsächliche Aufteilung kann vom dargestellten Grundriss abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Erdgeschoss mit Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 1



Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Die tatsächliche Aufteilung kann vom dargestellten Grundriss abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Alle dem Gutachten beigelegten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen. Aus diesen Gründen hatte ich nicht für den Fall, dass die beigelegten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.