



Dipl.-Ing. Frank Drews
Immobilienbewertung

b.v.s
Sachverständige

Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e. V.



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Arnsberg

GUTACHTEN-Auszug

(gekürzte Internetversion, es wird empfohlen das Gutachtenoriginal einzusehen, keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben)

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

Eigentumswohnung Nr. 4 in 44627 Herne, Saarstr. 50



Auftraggeber

Amtsgericht Herne
Friederich-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: 20.09.2022
Az.: 10 K 028/21
Az. SV: 0019-22

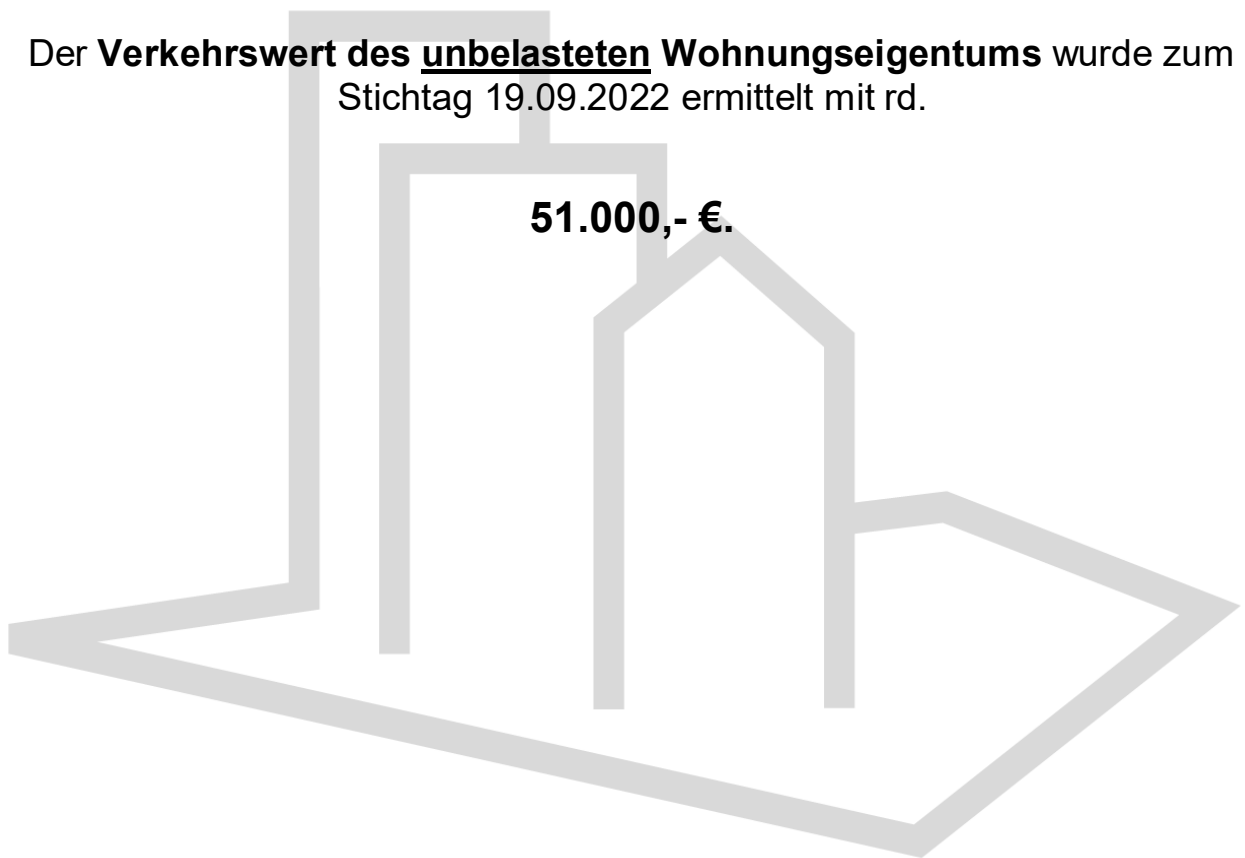


Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Herne, Blatt 20336, eingetragenen **86,42/1.000 Mit-eigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44627 Herne, Saarstr. 50, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. OG.**

Der **Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 19.09.2022 ermittelt mit rd.

51.000,- €.





Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|---|---|
| 1 | Allgemeine Angaben | 5 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 5 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 5 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung..... | 5 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers..... | 8 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 9 |
| 2.1 | Lage..... | 9 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 9 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage..... | 9 |
| 2.2 | Gestalt und Form..... | 10 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 11 |
| 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 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen..... | 14 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 14 |
| 3.2 | Grundrisse | 15 |
| 3.3 | Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus..... | 17 |
| 3.3.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht..... | 17 |
| 3.3.2 | Nutzungseinheiten..... | 17 |
| 3.3.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)..... | 18 |
| 3.3.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 18 |
| 3.3.5 | Besondere Bauteile | 19 |
| 3.4 | Außenanlagen..... | 19 |
| 3.4.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum..... | 19 |
| 3.5 | Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. OG..... | 19 |
| 3.5.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung | 19 |
| 3.5.2 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 20 |
| 3.5.2.1 | Räume | 20 |
| 3.5.3 | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums..... | 20 |
| 3.6 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 20 |
| 3.7 | Beurteilung der Gesamtanlage..... | 21 |
| 3.8 | Beurteilung des Grundstücksmarkts..... | 21 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 22 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 4.3 | Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück..... | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 4.4 | Bodenwertermittlung..... | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 4.4.1 | Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks..... | Fehler! Textmarke nicht definiert. |



| | | |
|----------|--|---|
| 4.4.2 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 4.4.3 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 4.5 | Vergleichswertermittlung..... | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 4.5.1 | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 4.5.2 | Vergleichswert..... | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 4.6 | Ertragswertermittlung..... | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 4.6.1 | Ertragswertberechnung..... | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 4.6.2 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 4.7 | Verkehrswert..... | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 4.8 | Wertermittlungsergebnisse | 22 |
| 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..... | 23 |
| 6.1 | Anlage 1 Fotoübersichtsplan..... | 23 |
| 6.2 | Anlage 2 Fotos | 24 |
| 6.3 | Anlage 3 Erschließungsbeitragssituation | 37 |
| 6.4 | Anlage 4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis | 37 |
| 6.5 | Anlage 5 Auszug aus dem Altlastenkataster..... | 37 |
| 6.6 | Anlage 6 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne | 37 |
| 6.7 | Anlage 7 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen | 37 |



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus |
| Objektadresse: | 44627 Herne, Saarstr. 50 |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Herne, Blatt 20336, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Börnig, Flur 14, Flurstück 45 (270 m ²) Gemarkung Börnig, Flur 14, Flurstück 119 (5 m ²) |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Herne Friederich-Ebert-Platz 1 44623 Herne |
| Eigentümer: | Auf die Angabe des Eigentümers 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. |

| | |
|---------------------------|--|
| Wertermittlungsstichtag: | 19.09.2022 |
| Qualitätsstichtag: | 10.08.2022, entspricht dem Wertermittlungsstichtag |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 10.08.2022, von 09.00 Uhr bis 9.30 Uhr |



Umfang der Besichtigung etc.

Der Sachverständige konnte beim Ortstermin folgende Bereiche in Augenschein nehmen:

- sämtliche Räume der Wohnung;
- das Treppenhaus vom Erd- bis zum Dachgeschoss;
- das Kellergeschoss könnte nicht besichtigt werden, da die Kellertür mit einem Vorhängeschloss verriegelt war;
- Außenbereiche des Gesamtobjekts, rückwärtig vom Nachbarhof nur eingeschränkt eingesehen.

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. Für die nicht besichtigten Bereiche und Räume wird für die Verkehrswertermittlung ein normaler Zustand angenommen.

Teilnehmer am Ortstermin:

Hausverwalter, RA des Schuldners, Herr Drews

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Kopie der Teilungserklärung; Pläne zur Wohnung;
- Grundbuch 29.07.2021.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 09.05.2022;
- Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation (12.05.2022), zu Baulasten (20.05.2022), Denkmalschutz (12.05.2022);
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht (20.05.2022), Auskunft aus dem Altlastenkataster (31.05.2022);
- Mietspiegel Herne, Vergleichsmieten aus dem Internet und der Tageszeitung;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht Stadt Herne 2022;
- Informationen zur Bodenordnung (13.06.2022) und zur Wohnungsbindung (13.06.2022);
- Mitteilung der WEG-Verwaltung (15.08.2022);
- Auskunft über Bergbauliche Verhältnisse (29.07.2022);
- Die Recherchen zum Grundstück wurden am 01.09.2022 beendet.

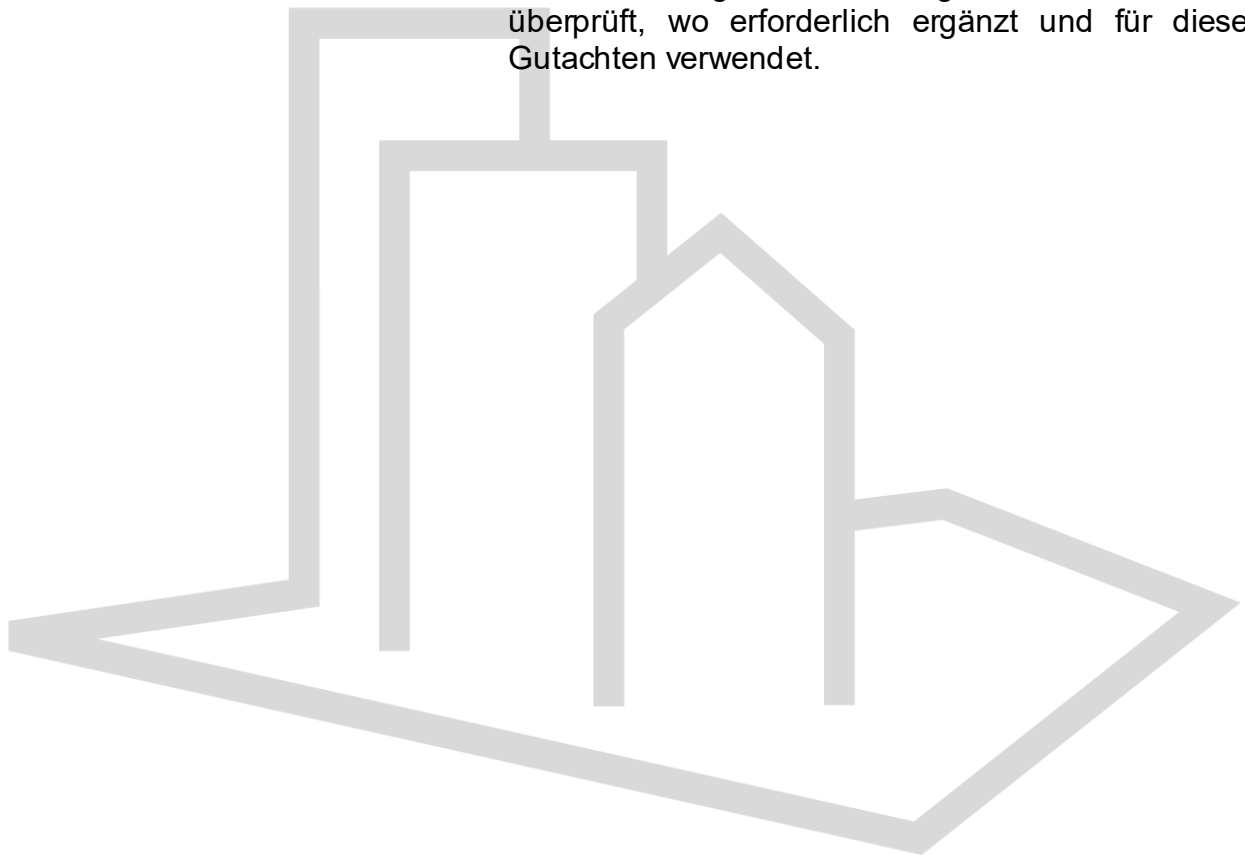


Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin Frau S wurde 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

Dieses Gutachten wird die Zwangsversteigerung der Wohnung erstellt.

Gemäß Information der Bauakte wurde 1914 ein unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück errichtet. Das Dachgeschoss des Gebäudes ist ausgebaut. Zur Wohnanlage gehören insgesamt ca. 11 Wohneinheiten.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 4 befindet sich im 1. Obergeschoss, mitte. Die Wohnung ist aufgeteilt in Wohnraum, Küche, Schlafraum, Bad und Balkon (vgl. Pos. 3.2 Grundrisse). Die Wohnfläche der Wohnung beträgt rund 54 m². Diese Angabe wurde überschlägig überprüft und ist plausibel.

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 Inaugenscheinnahme. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war die Wohnung vermietet. Ein Mietvertrag lag für die Bewertung nicht vor, es wird ein normales Mietverhältnis unterstellt. Die tatsächlichen Mieteinnahmen sind nicht bekannt (Im Ortstermin sicherte die Anwältin des Schuldners Informationen zum Mietverhältnis und zu den Mietzahlungen zu, bis zum 19.9.2022 stellte die Rechtsanwältin diese Unterlagen nicht zur Verfügung, für die Bewertung wird deshalb unterstellt, dass die tatsächlichen Mietzahlungen einem marktüblichen Niveau entsprechen).

Gemäß Mitteilung des Amtes für Wohnungswesen besteht für die Wohnung keine Wohnungsbindung.

Die WEG-Verwaltung teilte zum 15.08.2022 mit, dass für die Eigentümergemeinschaft eine Instandhaltungsrücklage vorhanden ist (14.572 €, Stand 31.12.2020). Die Hausgeldzahlungen für die Wohnung betragen 206,63 € monatlich. Zusätzliche Einnahmen der Eigentümergemeinschaft sind nicht vorhanden. Es bestehen Zahlungsrückstände seitens des Schuldners an die Eigentümergemeinschaft in nicht bekannter Höhe.

Im Ortstermin wies die Rechtsanwältin des Schuldners darauf hin, dass eine Grundschuld in Abteilung III des Grundbuchs auch nach Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens erhalten bleiben würde.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Ort und Einwohnerzahl: | Herne (ca. 156.000 Einwohner); |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: (Entfernungen entnommen aus Stadtatlas Großraum Rhein-Ruhr M 1: 20.000) | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund, Essen, Bochum (ca. 7 – 19,7 km entfernt, Luftlinie) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf <u>Bundesstraßen:</u> B235 (ca. 4,7 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 42 AS Herne-Börnig (ca. 2,3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Herne Bf (ca. 4,2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund |

2.1.2 Kleinräumige Lage

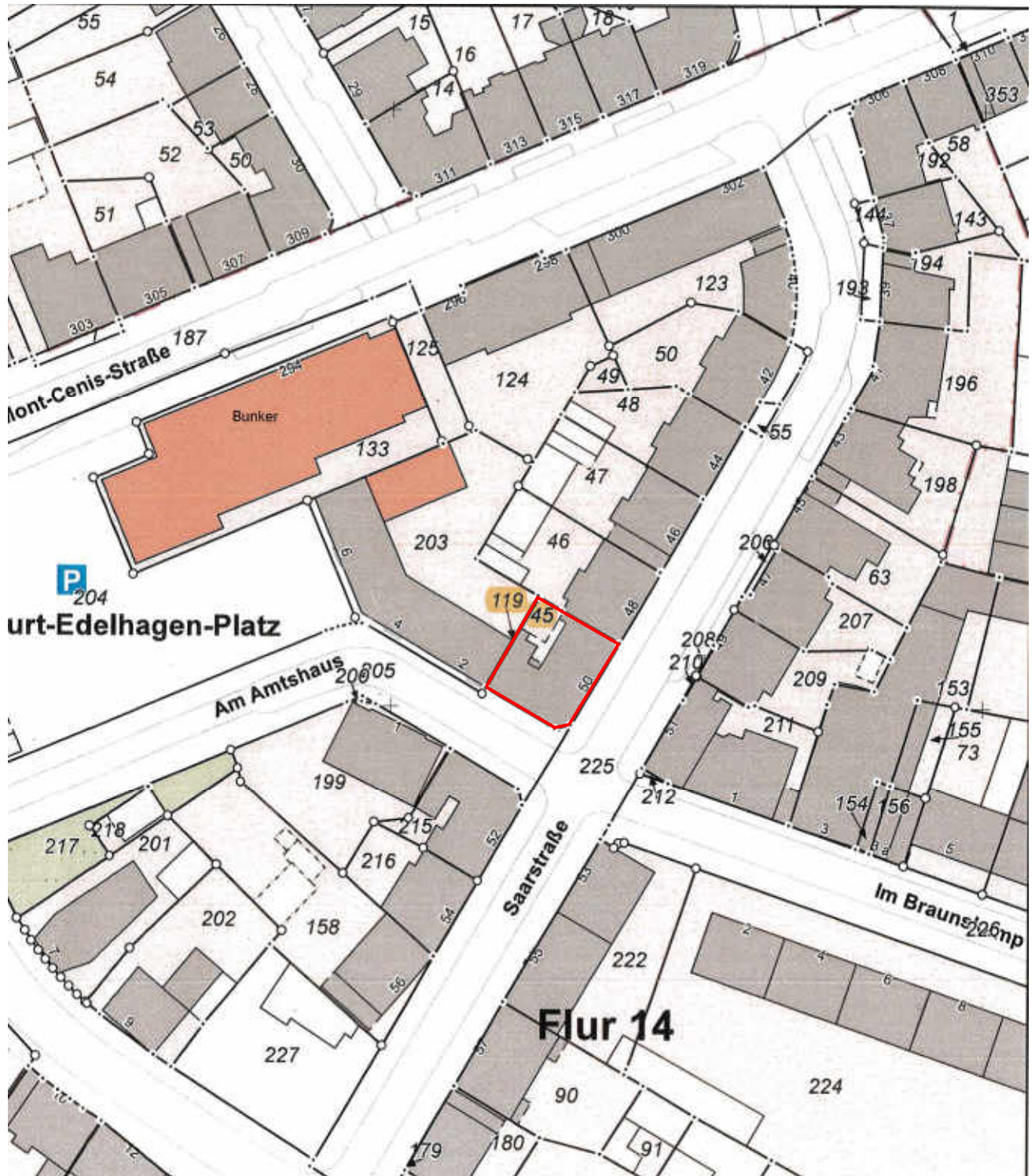
| | |
|---------------------|--|
| innerörtliche Lage: | Die Entfernung zum Stadtteilzentrum beträgt ca. 3 bis 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1-2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,1 km entfernt; Naherholung in fußläufiger Entfernung; Einfache bis mittlere Wohnlage. |
|---------------------|--|

| | |
|--|--|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 3- bis 4-geschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | Normal (durch Verkehr) |
| Topografie: | eben |



2.2 Gestalt und Form

Quelle: Katasteramt Herne





Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 18 m;

mittlere Tiefe:
ca. 16 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 275 m²;

Bemerkungen:
regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Verbindungs- und Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkstreifen/-möglichkeiten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

beidseitige Grenzbebauung des Wohngebäudes

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten (vgl. Anlage 5):

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Um-
welt der Stadt Herne vom 31.05.2022 liegen im Alt-
lastenkataster der Stadt Herne keine Eintragungen
vor.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau-
grund- und Grundwassersituation insoweit berück-
sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bo-
denrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus wurde
eine Abfrage bezüglich der bergbaulichen Verhältni-
ssen an die Bezirksregierung Arnsberg gestellt.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergscha-
densverzicht sowie bei der Entscheidung und Festle-
gung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
zur Vermeidung von Schäden handelt es sich grund-



sätzlich 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 7).

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.07.2022 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Herne, Blatt 20336, keine Eintragung.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Zur Situation der Bodenordnung wurde der Herner Umlegungsausschuss am 13.06.2022 fernmündlich befragt. Demnach ist das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Über die Ergebnisse meiner Recherchen hinaus sind weitere Rechte und Lasten am Grundstück nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten wären ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(vgl. Anlage 4)

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.05.2022 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.



Denkmalschutz:

Laut Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Herne vom 12.05.2022 besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche (W)" 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 Bauakte wurde am 06.09.2022 eingesehen.

Bei dieser Wertermittlung wurde die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen soweit möglich anhand der Unterlagen der Bauakte geprüft. Eine Baugenehmigung war in der Bauakte zum Jahr 1914 dokumentiert, eine Bauabnahme hierzu nicht. Darüber hinaus waren verschiedene Aus- und Umbauten im Bereich des Dachgeschosses (1993, 2011) dokumentiert. Bauabnahmen hierzu waren ebenfalls nicht dokumentiert.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstückqualität):

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

Beitrags- und Abgabenzustand: (vgl. Anlage 3)

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei. KAG-Beiträge bleiben davon unberührt und können jederzeit anfallen (12.05.2022).

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich keine Garagen- und KFZ-Stellplätze.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Objekt Wohnung Nr. 4 bewohnt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeichtigung 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. 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 gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen bezüglich des Baugrundes, unterirdischer Anlagen und Leitungen wurden nicht durchgeführt.

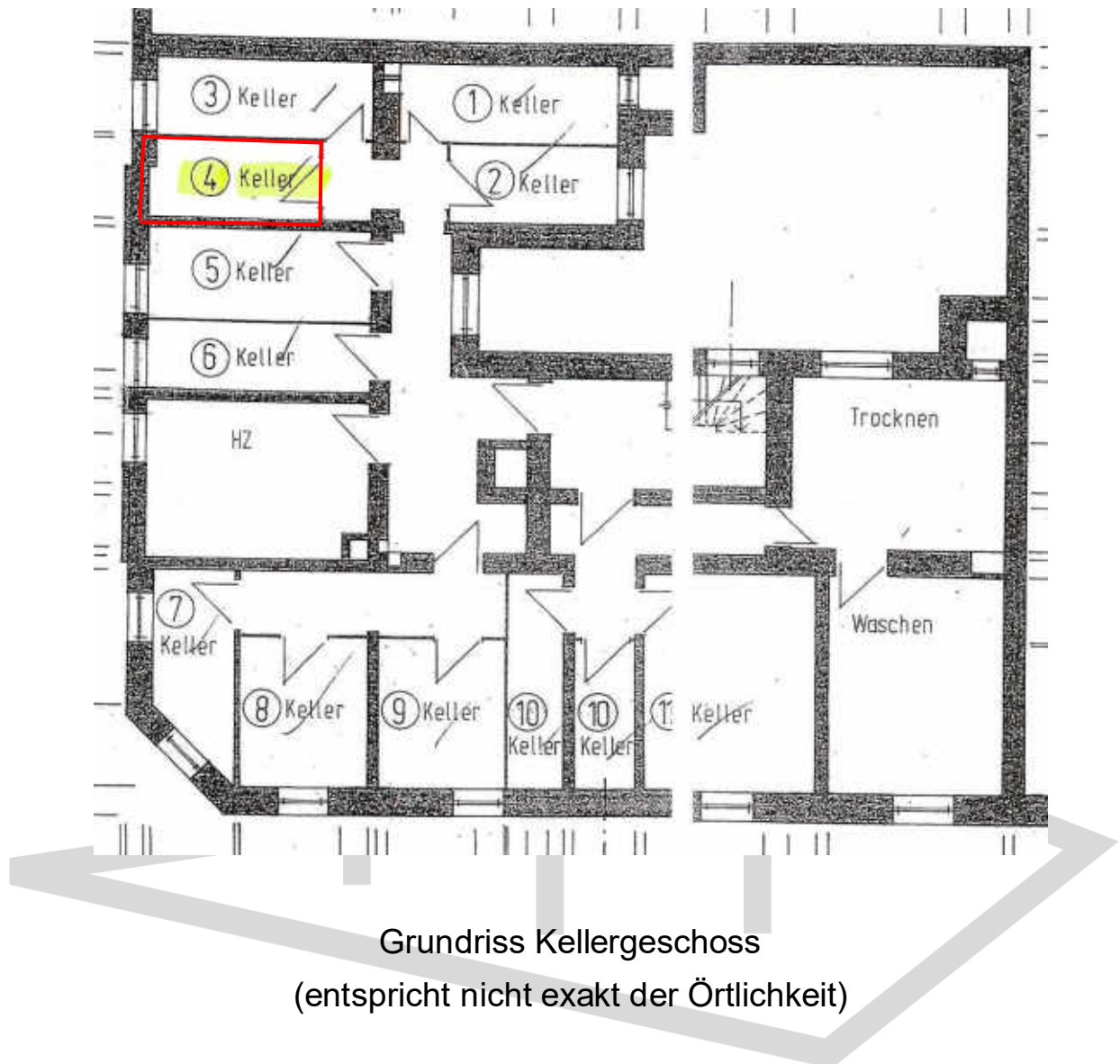
Kostenkalkulationen zur Beseitigung von Schäden oder Sanierungsaufwendungen werden zunächst für die vorherrschende Ausstattungsqualität vorgenommen. Qualitative Verbesserungen, die u.U. auf der Grundlage von bestehenden Verordnungen und Gesetzen für Bauteile erforderlich werden, sind regelmäßig nicht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

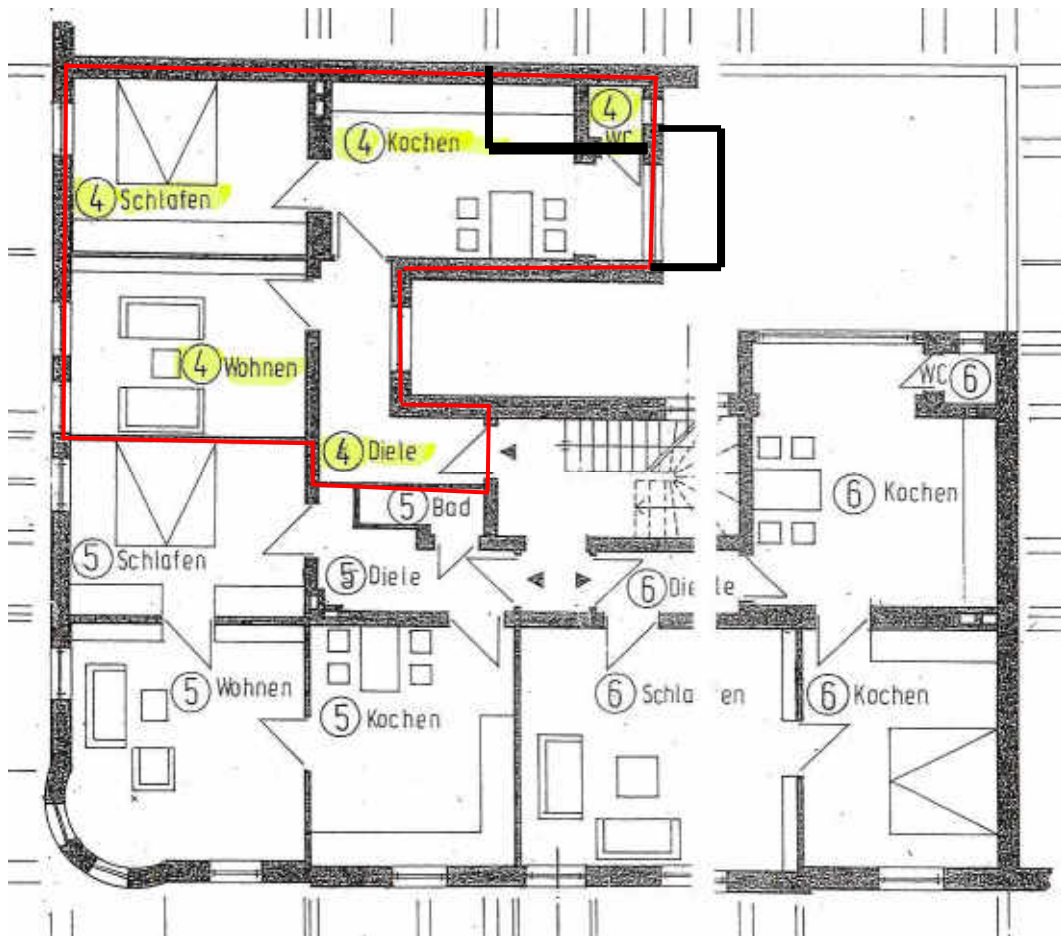
Die Baubeschreibungen erfolgen gemäß Auftraggeberangaben oder per Inaugenscheinnahme. Detaillierte Überprüfungen zu den Angaben in der Baubeschreibung erfolgen regelmäßig nicht. Baumängel und -schäden sind ebenfalls per Inaugenscheinnahme erfasst worden. Bauteilöffnungen wurden nicht durchgeführt.

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 Grundrisse





Grundriss 1. Obergeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus;
3-geschossig;
unterkellert;
Satteldach;
Dachgeschoss ausgebaut

Baujahr: ca. 1914 (gemäß Angaben des Auftraggebers)

Modernisierung:

- Modernisierung gemäß Inaugenscheinnahme:
Oberböden, Bad, Fenster 1990er Jahre
Heizkessel Baujahr 2000
Dach und Fassaden ca. 20 bis 30 Jahre alt

Energieeffizienz: Ein Energieausweis lag nicht vor.

Außenansicht: Verputzt und gestrichen.

3.3.2 Nutzungseinheiten

- vgl. Pos. 3.2 Grundrisse

Kellergeschoss (KG):

Nicht besichtigt, verschiedene Kellerräume, Kellergang

Erdgeschoss (EG) und 1. OG:

3 Wohneinheiten pro Geschoss

Dachgeschoss (DG):

2 Wohneinheiten



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

| | |
|------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Beton (Annahme des Sachverständigen) |
| Keller: | Beton, Mauerwerk |
| Umfassungswände: | einschaliges Mauerwerk gemäß Inaugenscheinnahme |
| Innenwände: | Mauerwerk überwiegend |
| Geschossdecken: | Holzbalkendecken |
| Treppen: | <u>Geschosstreppe:</u> Holzwangenkonstruktion mit Holzgeländer |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach (Annahme des Sachverständigen) <u>Dachform:</u> Mansarddach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein, Wärmedämmstandard der 1990er Jahre |

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung, technisch nahezu zeitgemäß |
| Heizung: | Gaszentralheizung, Baujahr 2000, |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |



3.3.5 Besondere Bauteile

besondere Bauteile: Dachaufbauten, Balkone, Lichtschächte

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

- Instandhaltungsbedarf an den Fassaden und am Fassadensockel
- Instandhaltungsbedarf partiell im Treppenhaus
- Die Wohnungseingangstür WE Nr. 4 ist beschädigt, die Tür zum Wohnraum ist beschädigt;
- Granitfliesen sind teilweise stark verschmutzt (ein Austausch ist hier erforderlich)
- Wasserschaden im Flur

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend bis mäßig.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. OG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 4 im 1. OG.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 54 m² gemäß vorliegender Unterlagen; die Wohnfläche wurde auf Plausibilität überprüft.

Raumaufteilung/Orientierung (vgl. Position 3.2): Die Wohnung hat folgende Räume:
2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Flur, 1 Kellerraum

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: Befriedigend bis gut



3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Räume

| | |
|--------------------------|---|
| Bodenbeläge: | Fliesen im Bad, Laminat, Granit |
| Wandbekleidungen: | rauer, einfacher Putz, Tapeten Fliesen raumhoch |
| Deckenbekleidungen: | Deckenputz mit Anstrich, |
| Fenster: | Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung 1992; |
| Türen: | <u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, Holzwerkstoff, |
| sanitäre Installation: | gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Küchenausstattung: | nicht in Wertermittlung enthalten |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig |

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

| | |
|---|---|
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend bis mäßig; Es besteht Instandhaltungsbedarf. |
|---|---|

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

| | |
|-----------------------|---------------|
| Sondernutzungsrechte: | Nicht bekannt |
|-----------------------|---------------|



Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Instandhaltungsrücklage: Vorhandene Instandhaltungsrücklage. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2020 rd. 14.572 €.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem befriedigenden bis mäßigen Zustand.

3.8 Beurteilung des Grundstücksmarkts

Situation des Grundstücksmarkts: Die Gesamtanzahl der Kaufverträge in Herne ist 2021 gegenüber dem Vorjahr in etwa gleich geblieben. Die Baulandpreise haben in den letzten Jahren zugelegt.

Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen war unterschiedlich. Insgesamt haben die Preise aber zugelegt. Die Kaufpreise für Wohnungen der Baujahre vor 1949 waren durchschnittlich leicht steigend. Der Durchschnittswert einer Kaufpreisstichprobe aus der Kaufpreissammlung betrug rd. 1.044 € pro m² Wohnfläche für eine Eigentumswohnung mit einem mittleren Baujahr 1917 und einer einfachen bis mittleren Ausstattung.

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



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**

in **Herne, Saarstr. 50**

Flur **14** Flurstücksnummer **119 u.a.**

Wertermittlungsstichtag: **19.09.2022**

| Bodenwert | | | | | |
|----------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Bewertungs- teilbereich | Entwick- lungsstufe | abgaben- rechtlicher Zustand | rel. BW [€/m ²] | Fläche [m ²] | anteiliger Boden- wert [€] |
| Wohnungseigen- tum | baureifes Land | frei | 318,24 | 275,00 | 7.560,00 |
| Summe: | | | 318,24 | 275,00 | 7.560,00 |

| 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 | | | 54 | 1914 | 80 | 21 |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------|--|
| Bewertungs- teilbereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszins- satz [%] | Sachwert- faktor | |
| Wohnungseigen- tum | 3.564,00 | 748,44 € (21,00 %) | 2,2 | ---- | |

| Relative Werte | |
|--|-------------------------------------|
| relativer Bodenwert: | 140,06 €/m ² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male: | -51,52 €/m ² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | 944,44 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 14,31 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 18,11 |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|--------------------|
| Ertragswert: | 48.900,00 € |
| Sachwert: | ---- |
| Vergleichswert: | 53.000,00 € |
| Verkehrswert (Marktwert): | 51.000,00 € |
| Wertermittlungsstichtag | 19.09.2022 |

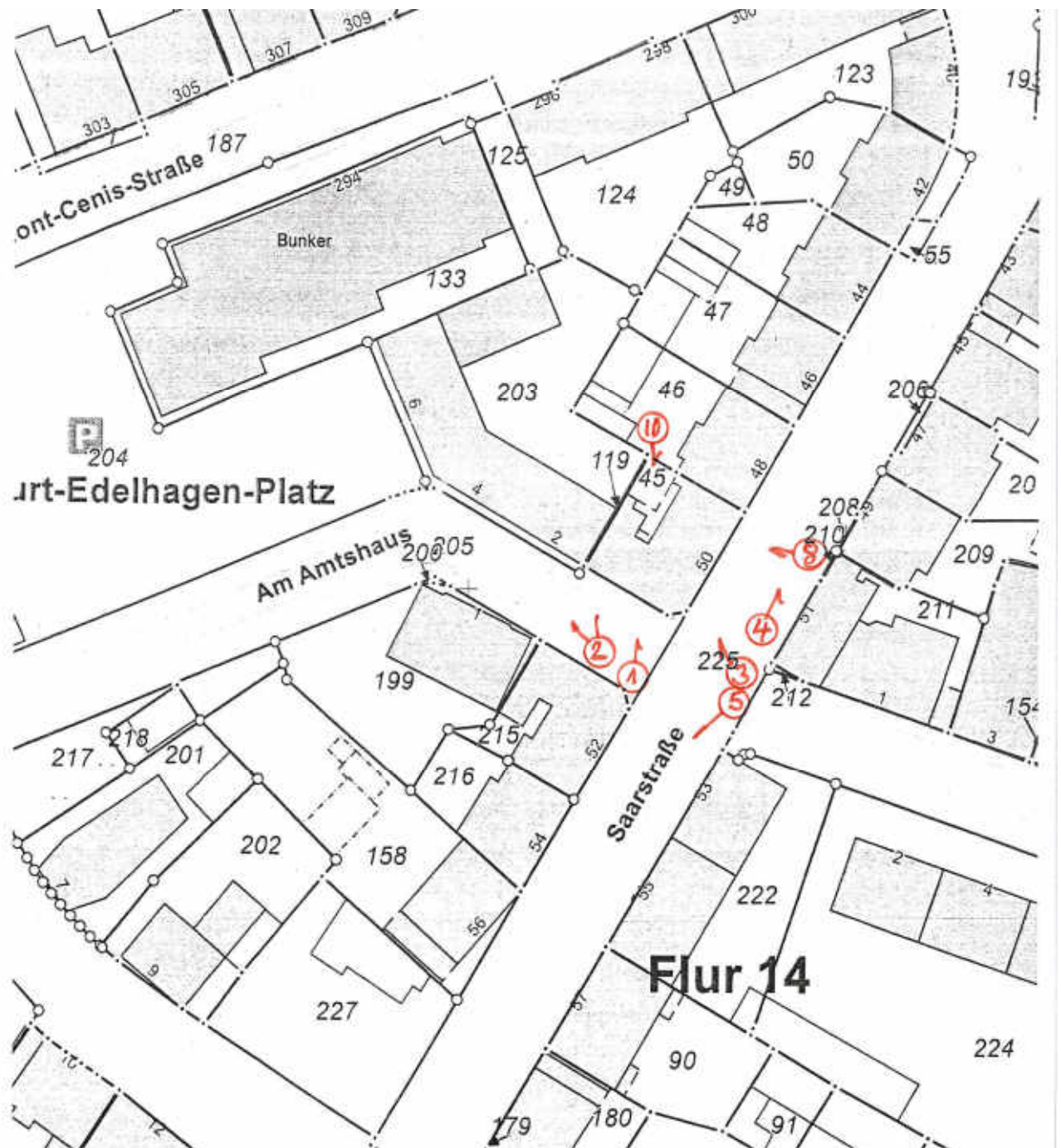


5 Anlagen

5.1 Anlage 1 Fotoübersichtsplan

mit Kennzeichnung der Fotostandpunkte und Blickrichtung

Quelle: Katasteramt Herne





5.2 Anlage 2 Fotos



Bild 1 Straßenansicht Saarstraße 50



Bild 2 Am Amtshaus



Bild 3 Saarstraße 50



Bild 4 Saarstraße



Bild 5 Saarstraße



Bild 6 Sprechanlage des Hauses



Bild 7 Hauseingangstür



Bild 8 Fassade mit Hauseingang



Bild 9 Straßenansicht



Bild 10 rückseitige Ansicht



Bild 11 Bauschaden am Fassadensockel



Bild 12 Bauschaden an der Fassade



Bild 13 Schaden an der Wohnungseingangstür



Bild 14 Balkon



Bild 15 Balkon mit Kunststoffverglasung



Bild 16 Duschbad



Bild 17 Bad mit WC

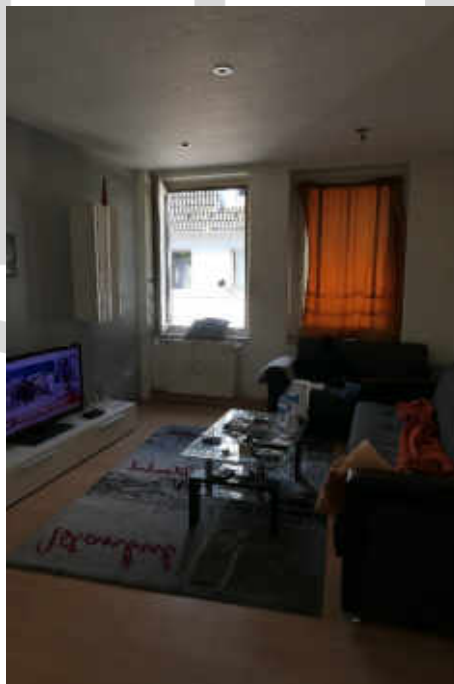


Bild 18 Wohnraum



Bild 19 Sicherungskasten



Bild 20 Flur



Bild 21 Flurbereich mit Wohnungseingangstür und Feuchtigkeitsschaden



Bild 22 Schaden an der Wohnungseingangstür



Bild 23 Treppenhaus im Dachgeschoss



Bild 24 Geschosstreppe



Bild 25 verschlossene Kellertür



5.3 Anlage 3 Erschließungsbeitragssituation

5.4 Anlage 4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

5.5 Anlage 5 Auszug aus dem Altlastenkataster

5.6 Anlage 6 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne

5.7 Anlage 7 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.

