



**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

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

**Eigentumswohnung Nr. 2 nebst Kellerraum in 44629 Bochum, Jobststr. 8**

## Bewertung nach dem äußeren Anschein



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

Datum: 29.07.2024  
AZ: 10 K 034/23  
Az. SV: 0005-24



## Verkehrswernermittlung i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Herne, Blatt 20471 eingetragenen **832/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44629 Herne, Jobststr. 8, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im 1. OG nebst Kellerraum**

Der **Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 10.06.2024 ermittelt mit rd.

**42.000,- €.**



## 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 .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	11
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus .....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.5	Besondere Bauteile .....	15
3.3	Außenanlagen .....	15
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	15
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im 1. OG .....	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	15
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	16
3.4.2.1	Räume .....	16
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	16
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	17
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	17
3.7	Beurteilung des Grundstücksmarkts .....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	19
4.4	Bodenwertermittlung.....	19
4.4.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	20
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	21



4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	21
4.5	Vergleichswertermittlung .....	22
4.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts .....	22
4.5.2	Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts .....	23
4.5.3	Vergleichswert .....	25
4.6	Ertragswertermittlung.....	26
4.6.1	Ertragswertberechnung .....	26
4.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	27
4.7	Verkehrswert.....	30
4.8	Wertermittlungsergebnisse .....	31
4.9	Erläuterungen zu den Berechnungsverfahren .....	32
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>38</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	39
<b>6</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>40</b>
6.1	Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000.....	40
6.2	Anlage 2 Fotoübersichtsplan .....	41
6.3	Anlage 3 Fotos.....	42
6.4	Anlage 4 Pläne und Schnitte .....	55
6.5	Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation .....	58
6.6	Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis .....	59
6.7	Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster .....	60
6.8	Anlage 8 Ausstattungsklassen.....	61
6.9	Anlage 9 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne .....	62
6.10	Anlage 10 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen .....	63



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	44629 Herne, Jobstr. 8
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Herne, Blatt 20471, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Baukau, Flur 7, Flurstücke 223 (368 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Herne Friederich-Ebert-Platz 1 <b>44623 Herne</b>
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:	10.06.2024
Qualitätsstichtag:	10.06.2024, entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	10.06.2024, ab 9.00 Uhr



Umfang der Besichtigung etc.

Der Sachverständige konnte beim Ortstermin folgende Bereiche in Augenschein nehmen:

- sämtliche Räume der Wohnung Nr. 3;
- das Treppenhaus vom Keller- bis zum Dachgeschoss;
- Kellergang, einen Kellerraum (links hinten);
- Außenbereiche des Gesamtobjekts (die Rückseite nur von einer Zufahrt aus).

### 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:

Herr Ö., 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 vom 13.11.2023.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 14.02.2024;
- Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation (16.02.2024), zu Baulasten (08.04.2024), Denkmalschutz (25.03.2024);
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht (22.02.2024), Auskunft aus dem Altlastenkataster (28.03.2024);
- Mietspiegel Herne, Vergleichsmieten aus dem Internet und der Tageszeitung;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht Stadt Herne 2024;
- Informationen zur Bodenordnung (22.03.2024) und zur Wohnungsbindung (11.04.2024);
- Mitteilung der WEG-Verwaltung (26.06.2024)
- Auskunft über die Bergbaulichen Verhältnisse (06.05.2024)
- Die Recherchen zum Grundstück wurden am 28.06.2024 beendet.



Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch der 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**

Dieses Gutachten wird für eine Zwangsversteigerung erstellt.

Bewertung nach dem äußeren Anschein, da eine Wohnungsbesichtigung nicht möglich war.

Laut Informationen der Bauakte wurde ca. 1928 ein unterkellertes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück errichtet. Das Dachgeschoss des Gebäudes ist ausgebaut. Zur Wohnanlage gehören insgesamt 8 Wohneinheiten und ein Teileigentum.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 befindet sich im 1. Obergeschoss, links. Die Wohnung ist aufgeteilt in Küche, Wohn-/Schlafraum, Diele, Bad (vgl. Anlage 4). Die Wohnfläche der Wohnung beträgt rund 44 m<sup>2</sup>. Diese Angabe wurde überschlägig überprüft und ist plausibel. Gemäß mündlicher Angabe des Eigentümers beträgt die Nettokaltmiete rd. 7 €/m<sup>2</sup> (gezahlt durch die ARGE).

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.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war die Wohnung vermietet. Gemäß Mitteilung des Amtes für Wohnungswesen besteht für die Wohnung keine Wohnungsbindung.

Die WEG-Verwaltung teilte zum 30.04.2024 mit, dass für die Eigentümergemeinschaft eine Instandhaltungsrücklage vorhanden ist (rd. 24.850 €). Die Hausgeldzahlungen für 4 Wohnungen betragen 780 € monatlich. Zusätzliche Einnahmen der Eigentümergemeinschaft sind nicht vorhanden. Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen seien für die nahe Zukunft nicht geplant. Es bestehen Zahlungsrückstände seitens des Eigentümers.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl: Herne (ca. 160.000 Einwohner);

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(Entfernungen entnommen aus Stadtatlas Großraum Rhein-Ruhr M 1: 20.000) nächstgelegene größere Städte:  
Dortmund, Essen, Gelsenkirchen (ca. 7,9 – 17,9 km entfernt, Luftlinie)

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf

Bundesstraßen:  
B226 (ca. 4,1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A 42 AS Herne-Baukau (ca. 0,9 km entfernt)

Bahnhof:  
Herne Bf (ca. 1 km entfernt)

Flughafen:  
Dortmund

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1, km;  
Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 0,7 km entfernt;  
Schulen und Ärzte sind ca. 1-2 km entfernt;  
öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe;  
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,9 km entfernt;  
Naherholung in unmittelbarer Nähe;  
Einfache bis mittlere Wohnlage.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend geschlossene, 3- bis 4-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: durchschnittlich (durch Verkehr)

Topografie: eben



## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form (vgl. Anlage 1):	<u>Straßenfront:</u> ca. 13 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 29 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 368 m <sup>2</sup> ;
	<u>Bemerkungen:</u> Rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	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; Kabelanschluss im KG vorhanden; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Beidseitige Grenzbebauung des Wohngebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Stadt Herne vom 28.03.2024 liegen im Altlastenkataster der Stadt Herne Eintragungen vor:

- Wäscherei und chemische Reinigung
- Handel mit Kraftfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 3,5 t oder weniger

Weitere Informationen liegen nicht vor.

Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
------------	--



sungen wurden nicht angestellt. Insbesondere wurde keine Abfrage zu bergbaulichen Verhältnissen und Bergschadensgefährdung vorgenommen.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 13.11.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Herne, Blatt 20471, 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 Bochumer Umlegungsausschuss am 22.03.2024 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 6)

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.04.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Laut Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Herne vom 25.03.2024 besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.



## 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 Bauakte wurde eingesehen am 10.03.2024.

Bei dieser Wertermittlung wurde die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen soweit möglich geprüft.

## 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 (16.02.2024).

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich 3 Garagenplätze.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Objekt Wohnung Nr. 3 vermietet.



## 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 Ortsbeobachtung 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 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus;  
4-geschossig;  
unterkellert;  
Dachgeschoss ausgebaut;

Baujahr: 1928 (gemäß Angaben aus der Bauakte)

Modernisierung:

- Gaszentralheizung 2020 als Lieferungsvertrag
- Treppenhaus saniert, Hauseingangstür erneuert 2020
- Fenster Kunststoff 1980er Jahre, tlw. augenscheinlich etwas jünger

Energieeffizienz: Ein Energieausweis lag nicht vor.

Außenansicht: Verputzt und gestrichen.

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

- vgl. Anlage 4

#### Kellergeschoss (KG):

Kellergang, Heizungskeller, Wasch- und Trockenkeller, Kellerabteile der Wohnungen

#### Erdgeschoss (EG) bis Dachgeschoss (DG):

1 bis 2 Wohneinheiten pro Geschoss

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Keller: Beton, Mauerwerk

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk gemäß Inaugenscheinnahme ca. 40cm stark



Innenwände:	Mauerwerk überwiegend
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststein  <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Stahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Briefkastenanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach (Annahme des Sachverständigen)  <u>Dachform:</u> Mansarddach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel
<b>3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung</b>	
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, Stand 1980er Jahre
Heizung:	Gaszentralheizung von 2020
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)



### 3.2.5 Besondere Bauteile

besondere Bauteile:	Erker, Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Geringfügig Instandhaltungsbedarf
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

### 3.3 Außenanlagen

#### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

#### 3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im 1. OG

- Alle Detailangaben werden für die Bewertung auf der Grundlage der Besichtigung einer anderen Wohnung im Gebäude angenommen, da keine Wohnungsbesichtigung durchgeführt werden konnte.

##### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 2 im 1. OG links.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 44 m <sup>2</sup> ; die Wohnfläche wurde auf Plausibilität überprüft.
Raumaufteilung/Orientierung (vgl. Anlage 4):	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> Küche, Bad, Diele, Wohn-/Schlafraum, 1 Kellerraum.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut



### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.4.2.1 Räume

Bodenbeläge:	Fliesen in Bad, Laminat einfacher Qualität in den Wohnräumen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, einfachen Tapeten,
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung 1980er Jahre;
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

#### 3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Nicht bekannt.



### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Es sind gemäß Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an einer Gartenflächen anderen Wohnungseigentumen zugeteilt.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Instandhaltungsrücklage: Vorhandene Instandhaltungsrücklage. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage betrug zum 30.04.2024 rd. 24.850 €.

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem befriedigenden Zustand.

### 3.7 Beurteilung des Grundstücksmarkts

Situation des Grundstücksmarkts: Die Gesamtanzahl der Kaufverträge für Eigentumswohnungen in Herne ist 2023 gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken (-20%). Die Bau- und Preise haben in den letzten Jahren zugelegt.

Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen war unterschiedlich. Die Kaufpreise waren durchschnittlich niedriger als im Vorjahr. Der Durchschnittswert der Baujahre bis 1945 betrug rd. 1.461 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Bandbreite betrug 340 € bis 3.162 €.

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



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die Eigentumswohnung Nr. 2

in Herne, Jobststr. 8

Flur 7

Flurstücksnummer 223

Wertermittlungsstichtag: 10.06.2024

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bo- denwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	247,00	368,00	10.500,00
Summe:			247,00	368,00	10.500,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			44	1928	80	21

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungseigentum	3.168,00	931,36 € (29,40 %)	2,0	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	171,88 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male:	-90,91 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>954,55 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>13,26</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>18,78</b>

Ergebnisse	
Ertragswert:	39.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	44.300,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>42.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	10.06.2024



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

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

#### **BauNVO:**

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

#### **ImmoWertV:**

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

#### **ImmoWertA:**

Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Stand 20.09.2023

#### **BGB:**

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

#### **GEG:**

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



## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 21.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [4] Gerardy, Möckel, Troff: Praxis der Grundstücksbewertung
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung, 5. Auflage, 2015
- [6] Simon, Cors, Halaczinsky, Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage 2003
- [7] Fössel: Risse in Gebäuden, baulino Verlag 2009
- [8] Sandner, Weber: Lexikon der Immobilienwertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2007
- [9] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010
- [10] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 3. Auflage 2010
- [11] Gutachterausschuss der Stadt Herne: Grundstücksmarktbericht 2024



## 6 Anlagen

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

Quelle: Katasteramt Herne





## 6.2 Anlage 2 Fotoübersichtsplan

mit Kennzeichnung der Fotostandpunkte und Blickrichtung

Quelle: Katasteramt Herne





### 6.3 Anlage 3 Fotos



Bild 1 Straßenansicht



Bild 2 Jobststraße



Bild 3 Straßenansicht



Bild 4 Jobststraße



Bild 5 straßenseitige Dachfläche



Bild 6 Hauseingangstür



Bild 7 Zufahrt zur Rückseite des Grundstücks



Bild 8 Zufahrt zur Rückseite des Grundstücks



Bild 9 rückseitige Ansicht des Wohngebäudes

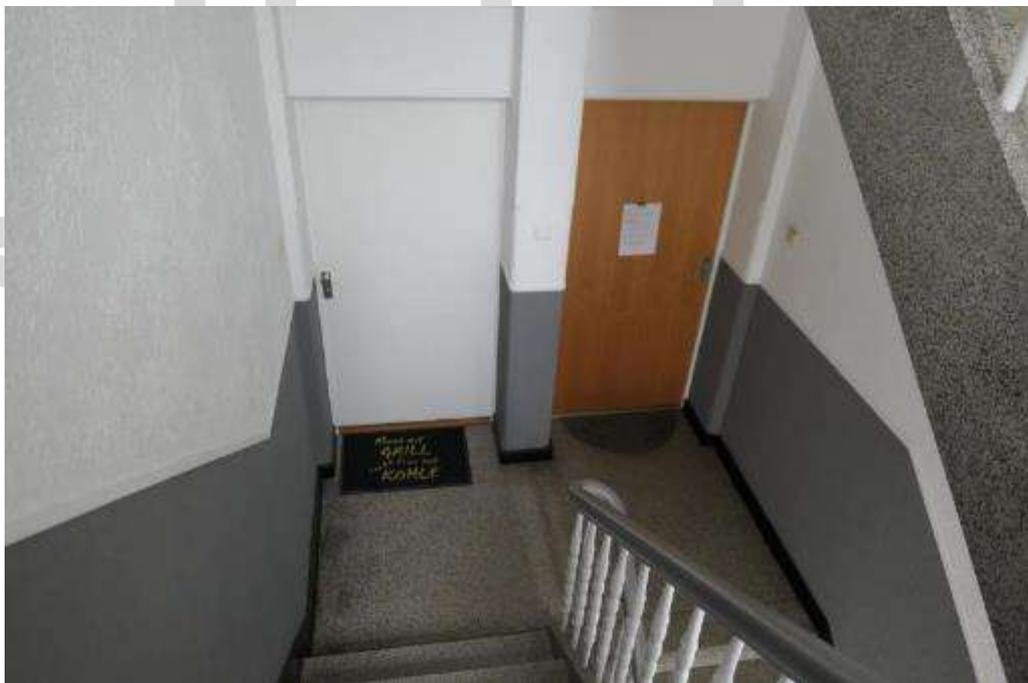


Bild 10 Treppenhaus



Bild 11 Treppenhaus



Bild 12 Treppe zum Kellergeschoss



Bild 13 Kabelanschluss im Kellergeschoss



Bild 14 Mülltonnenstandfläche



Bild 15 Zentralheizung



Bild 16 zentraler Warmwassertank



Bild 17 ein Kellerraum



Bild 18 Beispiel einer Elektronterverteilung



Bild 19 Zimmer im ersten Obergeschoss rechts



Bild 20 Diele der Wohnung 1. OG rechts



Bild 21 Sprechanlage



Bild 22 Beispiel Kunststofffenster



Bild 23 Badezimmer 1. OG rechts



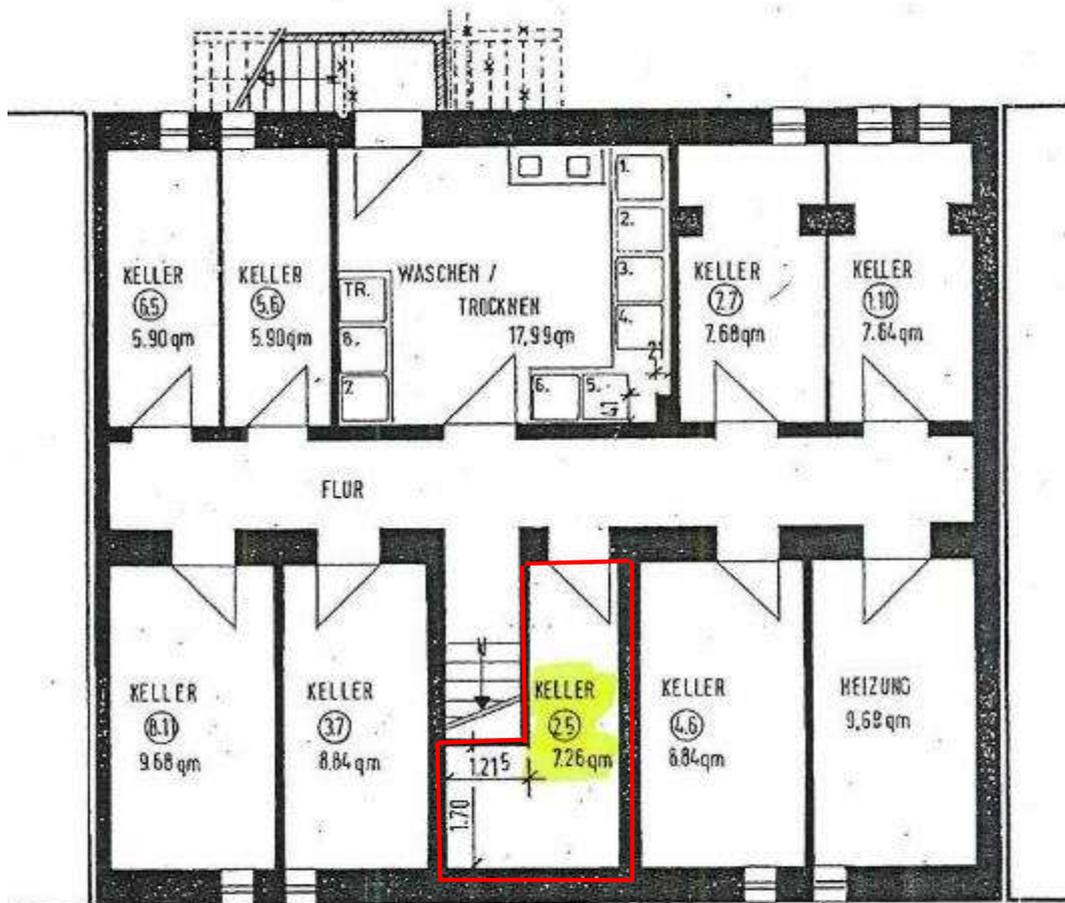
Bild 24 Küche mit Abstellkammer



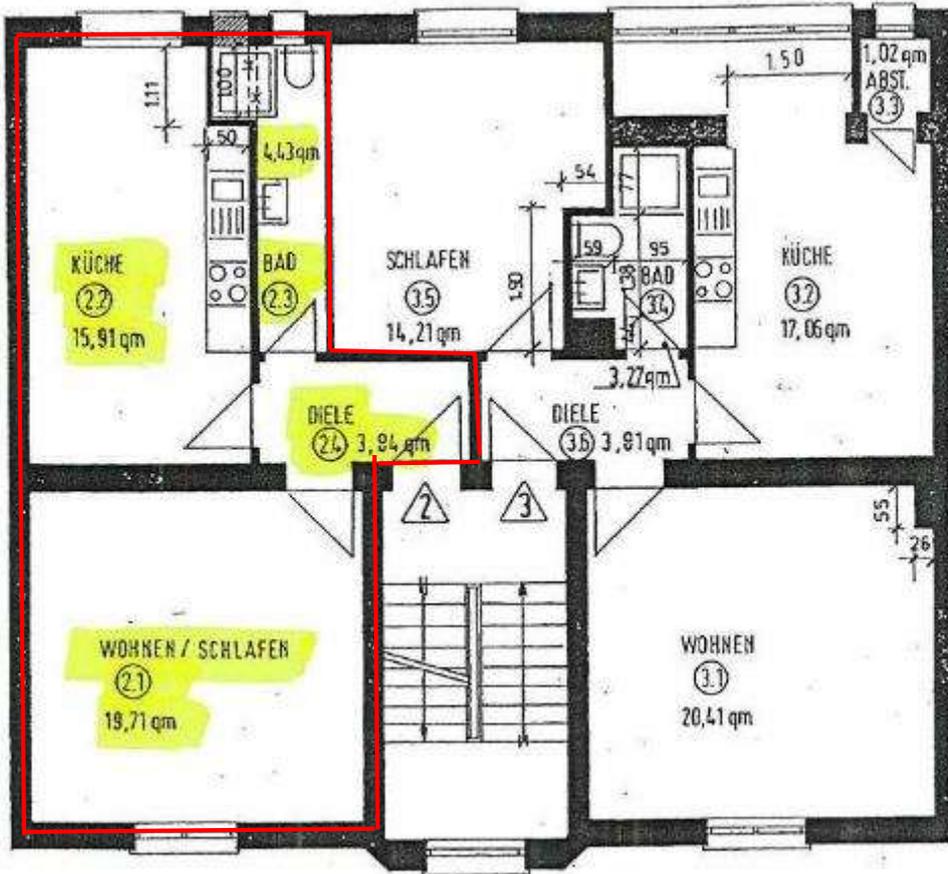
Bild 25 Oberboden der Wohnung



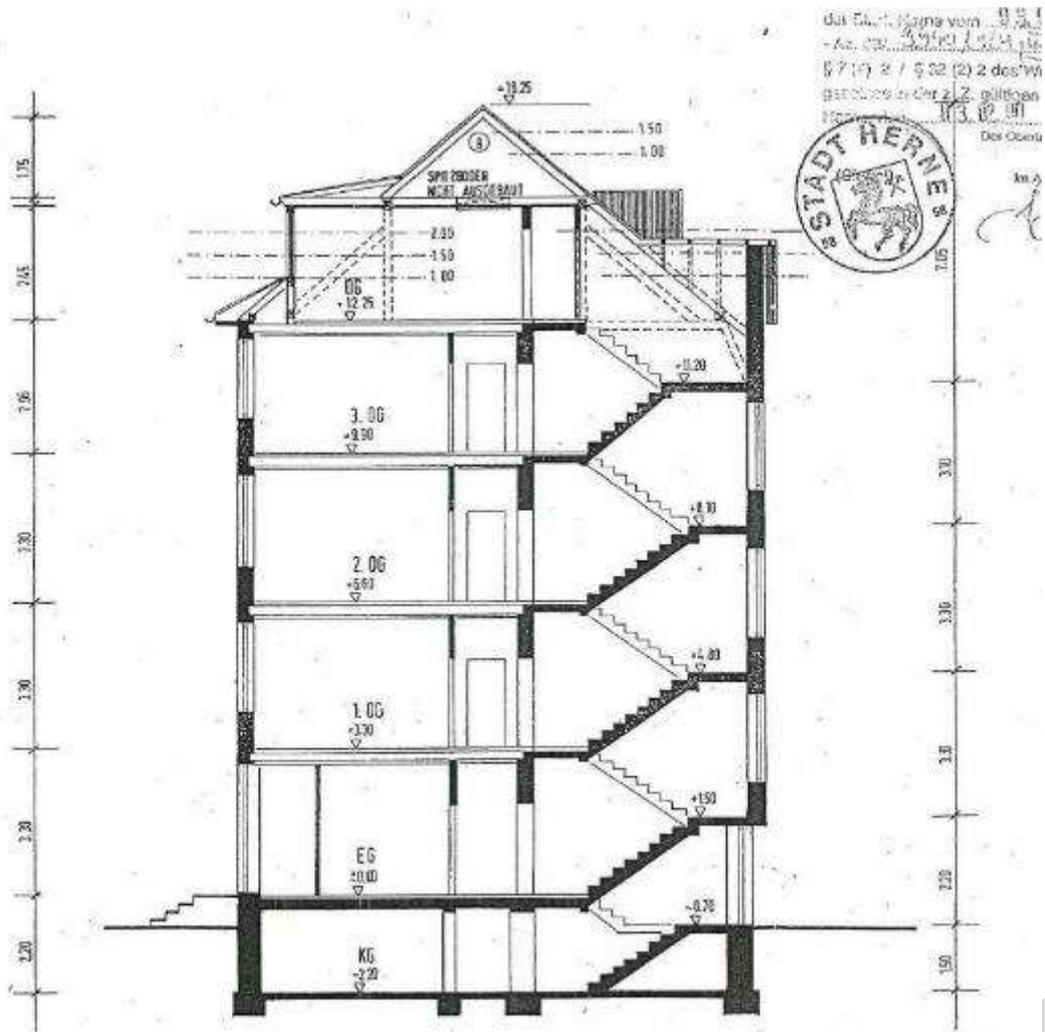
## 6.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte



Grundriss Kellergeschoss  
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss 1. Obergeschoss  
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Schnitt

(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



**6.5 Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation**

**6.6 Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

**6.7 Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster**

**6.8 Anlage 8 Ausstattungsklassen**

**6.9 Anlage 9 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne**

**6.10 Anlage 10 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.