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

G U T A C H T E N-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. 8 nebst Kellerraum
in 44623 Herne, Viktor-Reuter-Straße 43

Bewertung nach dem äußeren Anschein

Auftraggeber

Amtsgericht Herne
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Verkehrswertermittlung

Dipl.-Ing. Frank Drews
Wasserstraße 165
44799 Bochum

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

Datum: 06.12.2022
Az: 10 K 037/20
Az. SV: 0012-21/0029-22

Verkehrswertermittlung
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Herne, Blatt 19397, eingetragenen **64,3 /1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 44623 Herne, Viktor-Reuter-Straße 43 **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hinterhaus Dachgeschoss links (vom Treppenhaus aus), im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herne	*19397*	*1*
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Herne	*10*	*171, 172*

Der **Verkehrswert des <u>unbelasteten</u> Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 09.11.2022 ermittelt mit rd.

15.000,00 €

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**	**10**
2.1	Lage	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht	14
2.5.3	Bauordnungsrecht	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
3	**Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**	**16**
3.1	Gemeinschaftliches Eigentum Mehrfamilienwohnhaus	17
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.1.2	Nutzungseinheiten	17
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.1.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	19
3.2	Außenanlagen	19
3.2.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	19
3.3	Sondereigentum an der Wohnung im DG links	20
3.3.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	20
3.3.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.3.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	20
3.3.2.2	Räume	20
3.3.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	21
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage	21
3.5	Beurteilung des Grundstücksmarkts	21
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**22**
4.1	Wertermittlungsergebnisse	22
5	**Anlagen**	**23**

5.1 Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000 23
5.2 Anlage 2 Fotoübersichtsplan 24
5.3 Anlage 3 Fotos 25
5.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte 34
5.5 Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation 36
5.6 Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 36
5.7 Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster 36
5.8 Anlage 8 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne . 36
5.9 Anlage 9 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen 36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Viktor-Reuter-Str. 43 44623 Herne
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Herne, Blatt 19397, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Herne, Flur 10, Flurstück 171 (108 m²); Gemarkung Herne, Flur 10, Flurstück 172 (622 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Herne Friedrich-Ebert-Platz 1 44623 Herne
Eigentümer:	Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die Angabe der Eigentümerin verzichtet.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Sachverständige haftet für die Richtigkeit des Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Wertermittlungsstichtag:	09.11.2022, Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	09.11.2022, entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	09.11.2022, ab 9.00 Uhr bis 09.20 Uhr

Umfang der Besichtigung etc.	Der Sachverständige konnte beim Ortstermin nur folgende Bereiche in Augenschein nehmen: • Die Außenbereiche des Gesamtobjekts soweit von der Straße aus ersichtlich. **Hinweis** Der Sachverständige konnte die zu bewertende Wohnung nicht von innen in Augenschein nehmen. Die Bewertung wird somit nach dem äußeren Anschein vorgenommen. 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 nicht ausgeschlossen werden kann.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Drews
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: (tlw. aus einem früheren Verfahren)	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.08.2022; • Ablichtung der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplänen. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 Stand 24.11.2022; • Berechnung der Bruttogrundfläche, des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzfläche; • Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation (29.11.2022), zu Baulasten (05.12.2011, telef. bestätigt 13.07.2020), Denkmalschutz (24.06.2020); • Auskünfte zum Bauplanungsrecht (am 24.11.2022 Online eingesehen); • Auskunft aus dem Altlastenkataster (24.08.2020); • Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung (21.07.2020); • Mietspiegel Herne, Vergleichsmieten aus dem Internet und der Tageszeitung; • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht Stadt Herne 2022; • Informationen zur Bodenordnung (03.07.2020) und zur Wohnungsbindung (02.07.2020); • Informationen aus der Bauakte (15.02.2013);

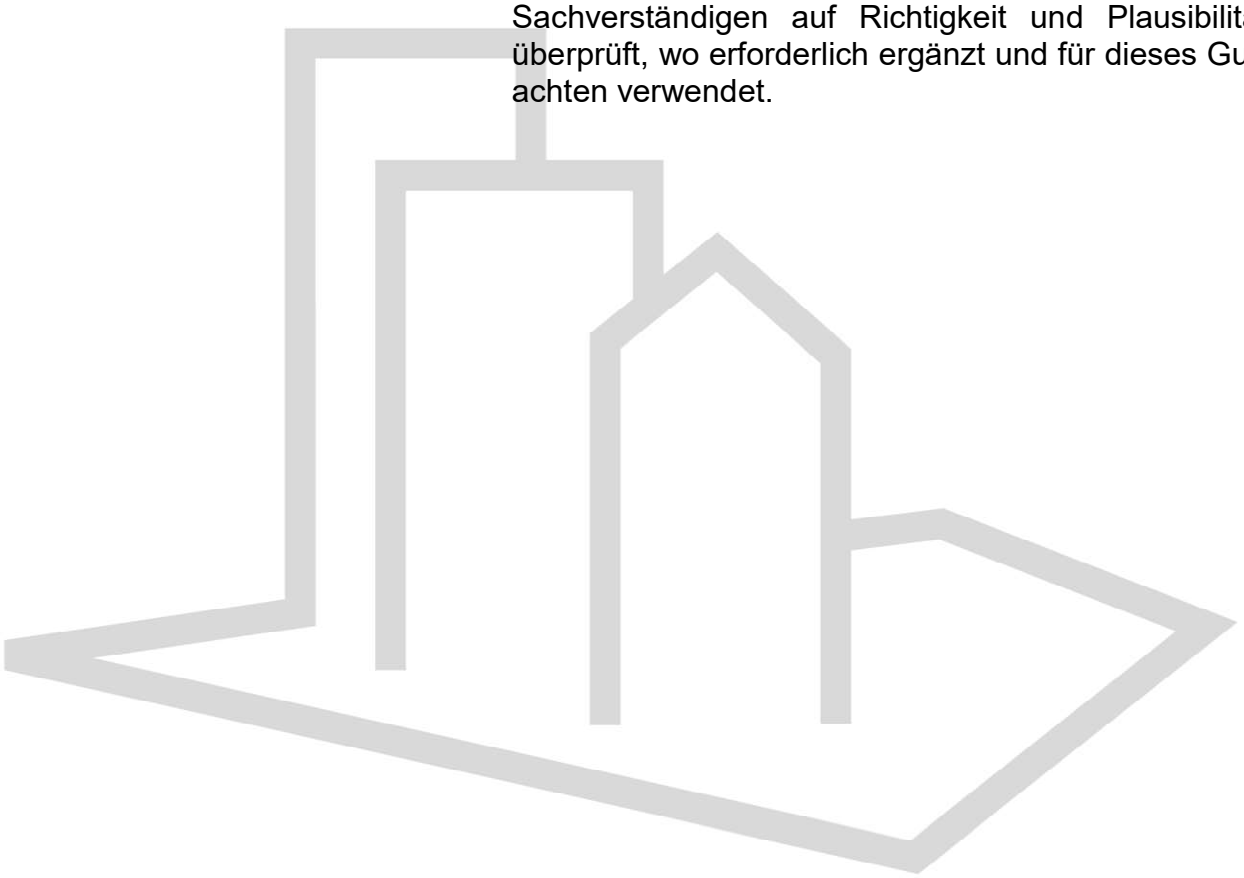
- Die Recherchen zum Grundstück wurden am 06.12.2022 abgeschlossen.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin Frau S. wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Entwurf der Anlagen.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten wird für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Die Eigentümerin wurde per Einwurfeinschreiben von dem Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zum vereinbarten Zeitpunkt wurde sie jedoch nicht an dem zu bewertenden Objekt angetroffen. Der Sachverständige konnte die zu bewertende Wohnung Nr. 8 nicht von innen in Augenschein nehmen.

Zu einem früheren Ortstermin im Jahr 2021 wurden in der Wohneinheit 5 handwerkliche Arbeiten durchgeführt. Zu einem zweiten Besuch des Grundstücks am Tag des Ortstermins konnte der Hofbereich betreten werden und mit einem der anwesenden Handwerker war eine eingeschränkte, kurze Besichtigung des Hinterhofgebäudes im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss möglich. Die Wohneinheiten befanden sich in einem rohbauähnlichen Zustand. Im Dachgeschoss waren noch wegen eines Brandschadens Reparaturarbeiten am Dach und am Dachstuhl durchzuführen (vergleiche Anlage 4, Fotos). Innenraumaufnahmen waren bei der Besichtigung nicht möglich. Dieser im Jahr 2021 erfasste Zustand wird aktuell für das Bewertungsobjekt unterstellt.

Auf dem Grundstück wurde ca. 1906 (gemäß Bauakte) ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus (Vorder- und Hinterhaus) errichtet. Das Vorderhaus ist vollständig unterkellert, das Hinterhaus nicht. Die Dachgeschosse sind ausgebaut. Gemäß Teilungsplan befinden sich im Erdgeschoss zwei, im Obergeschoss drei sowie im Dachgeschoss vier Wohnungen. Insgesamt befinden sich 9 Wohnungen in dem Gesamtobjekt. Zum Wertermittlungsstichtag standen diese augenscheinlich überwiegend leer.
Gemäß Teilungserklärung befinden sich im hinteren Grundstücksbereich weitere Gebäude in denen sich die Teileigentume Nr. 10 und Nr. 11 befinden. Diese Gebäude waren zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr bzw. nur noch teilweise vorhanden.

Im Jahr 1998 wurden die Einheiten laut vorliegender Teilungserklärung in Sondereigentume umgewandelt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 8 befindet sich im Dachgeschoss des Hinterhauses Viktor-Reuter-Straße 43. Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung rd. 55 m² und ist aufgeteilt in Küche, Kinderzimmer, Bad, Wohnraum, Schlafraum und Diele. Der Wohnung ist, gemäß Teilungsplan ein Kellerraum mit der Nr. 8 zugeteilt.

Die Wohnfläche wurde vom Sachverständigen anhand der vorliegenden Wohnflächenberechnung und den Teilungsplänen ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft und für plausibel befunden.

Die im vorliegenden Verkehrswertgutachten berücksichtigten Bauschäden wurden bei der Wertermittlung in dem Umfang angesetzt wie sie bei der Ortsbesichtigung offensichtlich waren. Eine vertiefte Untersuchung von Bauschäden in der Ausgestaltung eines Bauschadensgutachtens hat nicht stattgefunden und kann auch nicht Aufgabe des Sachverständi-

gen im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens sein. **Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition dringend empfohlen, eine weitergehende Untersuchung der Bauschäden in Auftrag zu geben.**

Die Wohnung stand zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich leer.

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

Laut Teilungserklärung gibt es Beschränkungen für:

- die gewerbliche/berufliche Nutzung der Wohnung
- bezüglich der teilbaren Kosten werden die Gebäudeteile Vorderhaus, Hinterhaus und Sondereigentum Nummer 10 gemäß Teilungserklärung in getrennten Abrechnungskreisen geführt.

Eine WEG-Verwaltung ist nicht bekannt. Für die Wertermittlung geht der Sachverständige deshalb von nachfolgenden Annahmen aus:

- Es existiert keine Instandhaltungsrücklage; Es wird angenommen, dass zur Beseitigung der festgestellten Mängel eine Umlage erhoben wird. Die Auflistung der erforderlichen Arbeiten bzw. Baumängel sowie die Zusammenstellung der anfallenden Kosten erfolgt nur überschlägig zum Zwecke der vorliegenden Verkehrswertermittlung und sind dementsprechend auch nur darauf anzuwenden.
- Die Eigentümergemeinschaft hat keine weiteren Einnahmen;
- Es gibt neben der Teilungserklärung keine weiteren Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaft.

Über ein Mietverhältnis liegen keine Informationen vor.

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 entnommen aus Stadtatlas Großraum Rhein-Ruhr M 1: 20.000)	nächstgelegene größere Städte: Bochum, Essen (ca. 3,8 km – 25 km entfernt) Landeshauptstadt: Düsseldorf Bundesstraßen: B 51 (ca. 4,2 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 42 Herne Baukau (ca. 1,5 km entfernt) Bahnhof: Hbf Herne (ca. 1 km entfernt) Flughafen: Dortmund

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 400 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte in fußläufiger Entfernung, Schulen in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn-Haltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 600 m entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, dreigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)

Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1)	<u>Straßenfront (Flurstück 172):</u> ca. 14 m; <u>mittlere Tiefe (Flurstücke 171 und 172):</u> ca. 55 m; <u>Grundstücksgröße:</u> Flurst.Nr.: 171 Größe: 108 m² 172 622 m² <u>insgesamt:</u> 730 m² <u>Bemerkungen:</u> Flurstück 171 hat eine quadratische Grundstücksform; Flurstück 172 hat eine rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, 2-spurig angelegt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten und Betonpflastersteinen; Parkmöglichkeiten im Straßenbereich vorhanden, die Parkplatzsituation ist jedoch angespannt.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<u>gemäß sachverständiger Annahme:</u> elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:
(vgl. Anlage 7)

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Stadt Herne vom 24.08.2020 (zum 01.12.2022 fernmündlich bestätigt) ist folgende Eintragungen vorhanden:

Für die Flurstücke 171, 172 sind unter der Standort-ID 2346_43 mehrere Einträge erfasst:

- Schlosserei
- Brotfabrik
- Baugewerbe
- Zimmerei
- Industriemontage
- Fußboden-, Fliesen, Plattenlegerei
- Abbrucharbeiten

Da die Besichtigung der Örtlichkeit nur eingeschränkt möglich war, wird für die Bewertung unterstellt, dass von den möglicherweise vorhandenen Altlasten keine Gefahr für die Bewohner ausgeht.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus wurde eine Abfrage bezüglich der bergbaulichen Verhältnissen an die Bezirksregierung Arnsberg gestellt.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht sowie bei der Entscheidung und Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Schäden handelt es sich grundsätzlich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder -eigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Anfragen diesbezüglich sind an die Bergbauberechtigten zu stellen.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen ist in den in Arnsberg vorliegenden Unterlagen kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- und oberflächennaher Bergbau dokumentiert (vgl. Anlage 10).

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.08.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Herne, Blatt 19397, keine Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Gemäß fernmündlicher Auskunft vom 03.07.2020 ist das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: (vgl. Anlage 6)	Gemäß Baulastenauskunft vom 05.12.2011 für ein früheres Verfahren, telefonisch bestätigt am 05.12.2022, enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 24.06.2020 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan als “Wohnbaufläche” dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 121 Viktor-Reuter-Str./Goethestr. vom 26.10.1987 folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 1,1 (Geschossflächenzahl); g = geschlossene Bauweise SD = Schrägdach IV = 4 Geschosse FD = Flachdach I = 1 Geschoss

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung wurde durch Einsicht in die Bauakte am 15.02.2013 geprüft. Die Prüfung war nur eingeschränkt möglich, da die Unterlagen der mikroverfilmten Bauakte von schlechter Qualität waren.

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 abgabenfrei. KAG-Beiträge bleiben davon unberührt und können jederzeit anfallen (29.11.2022).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- und Garagenplätze.
Die zu bewertende Wohnung Nr. 8 stand zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich leer.

3 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung 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 in Augenscheinnahme. 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.

3.1 Gemeinschaftliches Eigentum Mehrfamilienwohnhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; zweigeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; ein- bis zweiseitig angebaut; mit zweigeschossigem Anbau
Baujahr:	ca. 1906 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	• Einbau von Kunststofffenstern mit Isolierverglasung • Kunststoffrolläden im Erdgeschoss • Tlw. umfangreich für eine Wohnung im 1. OG
Außenansicht:	Straßenseite verputzt und gestrichen, tlw. mit Stuckelementen; Rückseite Klinkermauerwerk sowie tlw. verputzt und gestrichen; Giebelseite tlw. vorgehängte Fassade

3.1.2 Nutzungseinheiten

- gemäß Teilungsplan

<u>Kellergeschoss:</u>
diverse Kellerräume, Wasch- und Trockenkeller;
das Hinterhaus ist nicht unterkellert

<u>Erdgeschoss:</u>
zwei Wohnungen

<u>Obergeschoss:</u>
drei Wohnungen

<u>Dachgeschoss:</u>
vier Wohnungen

Gemäß Teilungserklärung befinden sich im hinteren Grundstücksbereich weitere Gebäude in denen sich die Teileigentume Nr. 10 und Nr. 11 befinden. Diese Gebäude waren zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr bzw. nur noch teilweise vorhanden.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk (gemäß sachverständiger Annahme)
Umfassungswände:	Mauerwerk (gemäß sachverständiger Annahme)
Innenwände:	Mauerwerk (gemäß sachverständiger Annahme)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Geschossdecken:	Holzbalken
Dach:	Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (gemäß sachverständiger Annahme)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (gemäß sachverständiger Annahme)
Elektroinstallation:	Erneuerung geplant
Heizung:	über die Heizung liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor
Warmwasserversorgung:	es liegen keine Informationen über die Warmwasserversorgung vor

3.1.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben
Besonnung und Belichtung:	normal (gemäß sachverständiger Annahme)
Bauschäden und Baumängel:	• die Außenfassaden sind im Ganzen sanierungsbedürftig; • im Hofbereich liegt Bauschutt • Sanierungsbedarf im Treppenhaus • Mängel am Dach
Allgemeinbeurteilung:	Der von außen erkennbare bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.2 Außenanlagen

3.2.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer)

3.3 Sondereigentum an der Wohnung im DG links

3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum liegt im Hinterhaus Dachgeschoss links (vom Treppenhaus ausgesehen).
Wohnfläche/Nutzfläche	Die Wohnfläche beträgt laut Teilungserklärung rd. 55 m². Die Wohnfläche wurde vom Sachverständigen anhand der vorliegenden Wohnflächenberechnung und den Teilungsplänen ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft und für plausibel befunden.
Raumaufteilung/Orientierung (vgl. Anlage 4):	Die Wohnung Nr. 8 ist wie folgt aufgeteilt und orientiert (gemäß Teilungsplan): • Wohnzimmer rd. 14,5 m²; • Schlafzimmer rd. 15,5 m²; • Küche rd. 8,3 m²; • Diele rd. 3,6 m²; • Bad rd. 3,8 m²; • Kinderzimmer rd. 9,4 m²;
Grundrissgestaltung:	gefangener Raum
Besonnung/Belichtung:	normal (gemäß sachverständiger Annahme)

3.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnung konnte vom Sachverständigen nicht von innen in Augenschein genommen werden.

3.3.2.2 Räume

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. Dachflächenfenster
Grundrissgestaltung:	zeitgemäß
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

3.3.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Die zu bewertende Wohnung Nr. 8 konnte vom Sachverständigen nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Für die Wohnung wird unterstellt, dass überwiegend sämtliche Ausstattungsmerkmale zu modernisieren bzw. instandzusetzen sind.

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand.

3.5 Beurteilung des Grundstücksmarkts

Situation des Grundstücksmarkts:

Die Gesamtanzahl der Kaufverträge im Marktsegment Eigentumswohnungen in Herne ist 2021 gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Durchschnittlich konnte für Eigentumswohnungen ein leichter Preiseinstieg von 9 % festgestellt werden. Wobei Wohnungsausstattung und Gebäudealter deutlich Einfluss auf die Preisbildung hatten.
Für Eigentumswohnungen der Baujahre vor 1945 wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1147 € pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Der Kaufpreisbereich betrug 490 € bis 2147 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die Baulandpreise verhielten sich stabil bis leicht steigend.

Situation des Bewertungsobjekts:

Bezüglich Lage des Grundstücks und Zustand der baulichen Anlagen sowie der Situation auf dem Grundstücksmarkt wird die Wiederverkaufsmöglichkeit der Wohnung als mäßig eingeschätzt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück** in **Herne, Viktor-Reuter-Str. 43**
Flur **10** Flurstücksnummer **172 u.a.** Wertermittlungsstichtag: **09.11.2022**

Bodenwert

Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	278,05	730,00	13.100,00
		Summe:	278,05	730,00	13.100,00

Objektdaten

Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			55	1903	80	51

Wesentliche Daten

Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Wohnungseigentum	4.620,00	1.093,40 € (23,67 %)	2,5	----

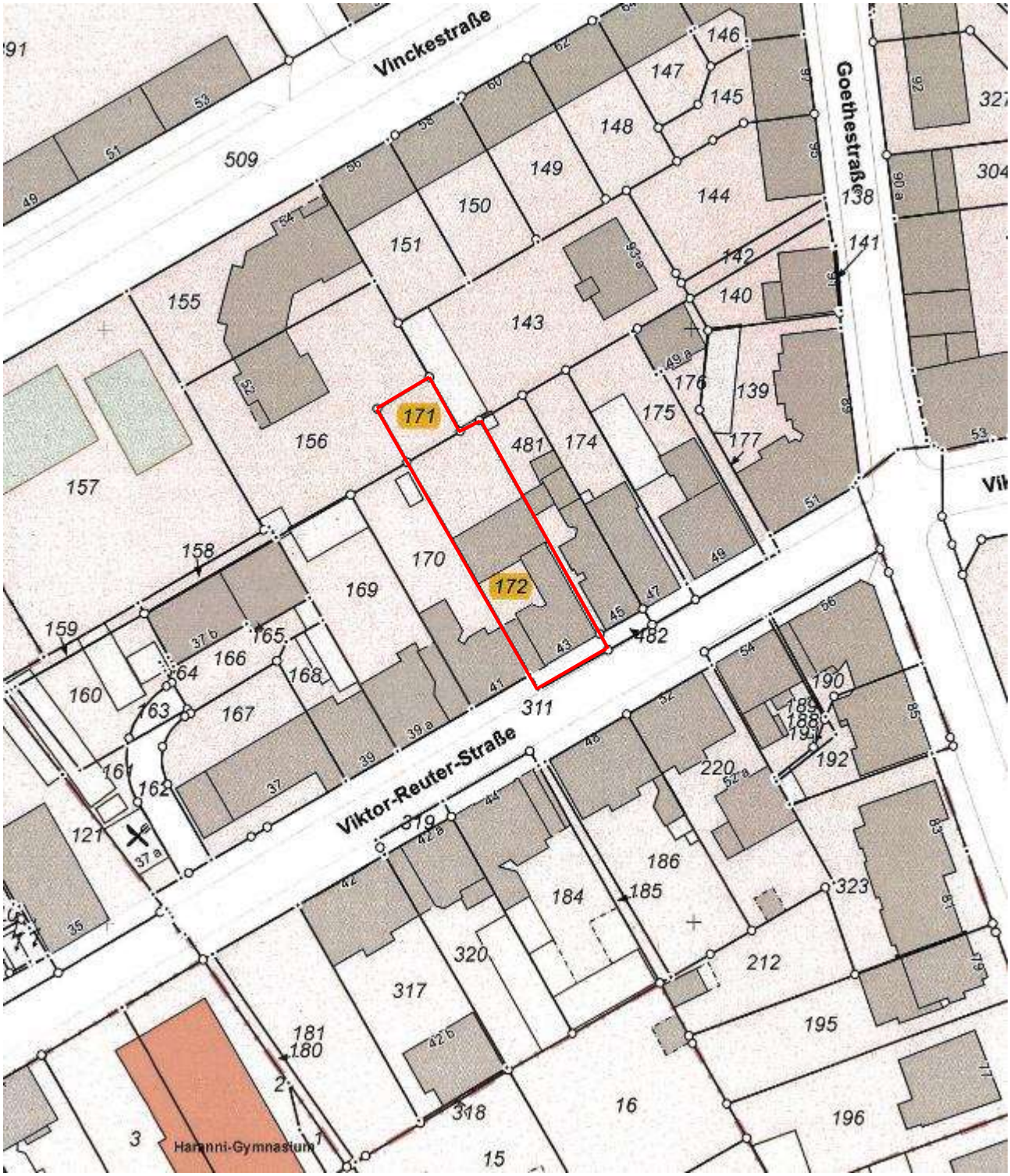
Relative Werte	
relativer Bodenwert:	237,30 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.619,78 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**272,73 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**3,25**
Verkehrswert/Reinertrag:	**4,25**

Ergebnisse	
Ertragswert:	15.700,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	14.900,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**15.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	09.11.2022

5 Anlagen

5.1 Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000

Quelle: Katasteramt Herne



5.2 Anlage 2 Fotoübersichtsplan

mit Kennzeichnung der Fotostandpunkte und Blickrichtung
Quelle: Katasteramt Herne

5.3 Anlage 3 Fotos

Bild 1 Viktor Reuter Straße

Bild 2 Straßenansicht

Bild 3 Straßenansicht

Bild 4 Zuweg zum Nachbargrundstück

Bild 5 Viktor Reuter Straße

Bild 6 Mängel an der Fassade

Bild 7 Mängel an der Fassade

Bild 8 Durchfahrt zum Hof

Bild 9 Hauseingang des Vorderhauses

Bild 10 Blick auf Hinterhaus und Seitentrakt

Bild 11 Ansicht des Hinterhauses mit Bauschäden

Bild 12 Ansicht des Hofes mit Bauschutt

Bild 13 Balkon im Hofbereich

Bild 14 Ansicht des Hofes

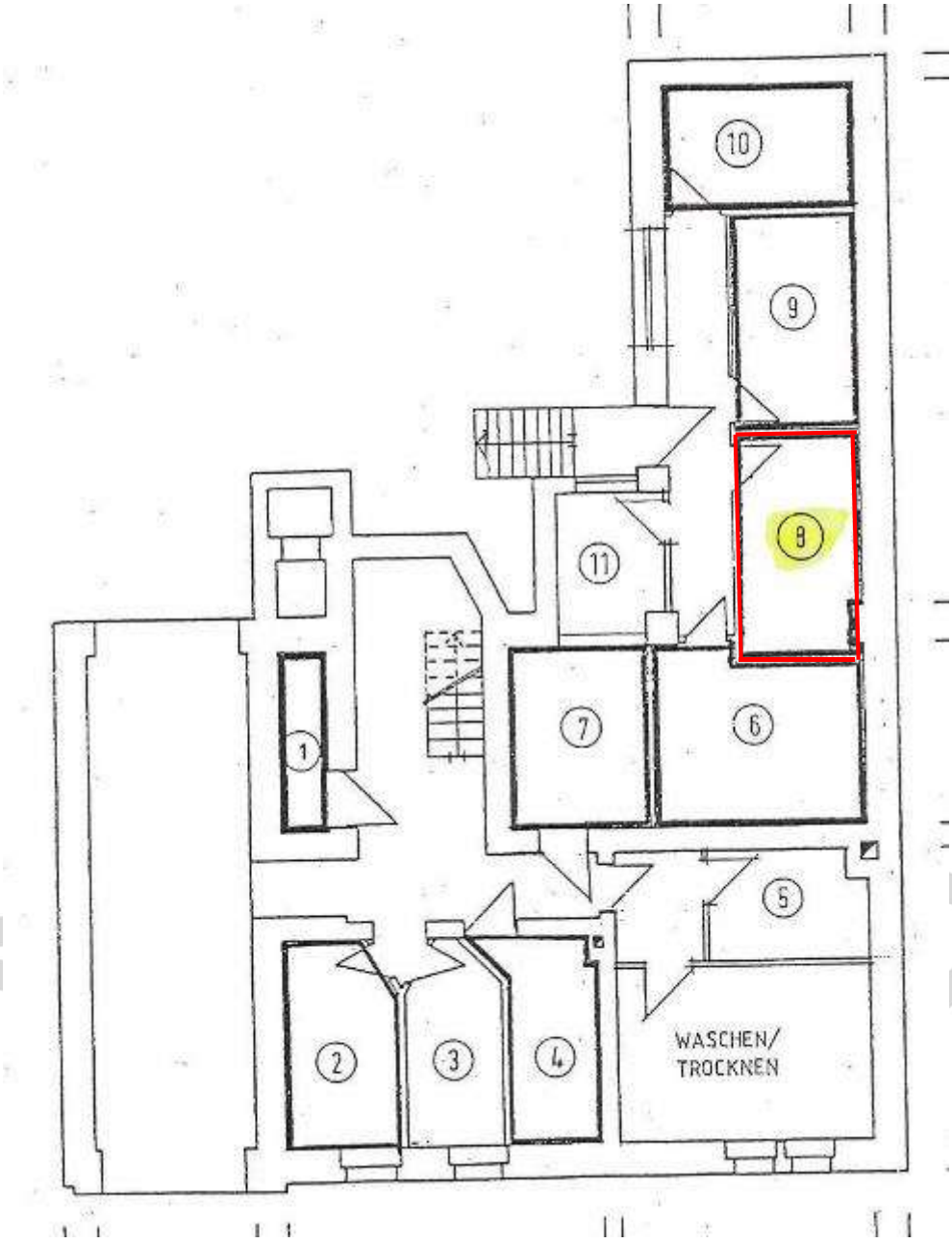
Bild 15 Blick auf das Dach und die Rückseite des Hinterhauses mit Bauschäden

Bild 16 Blick vom Nachbargrundstück

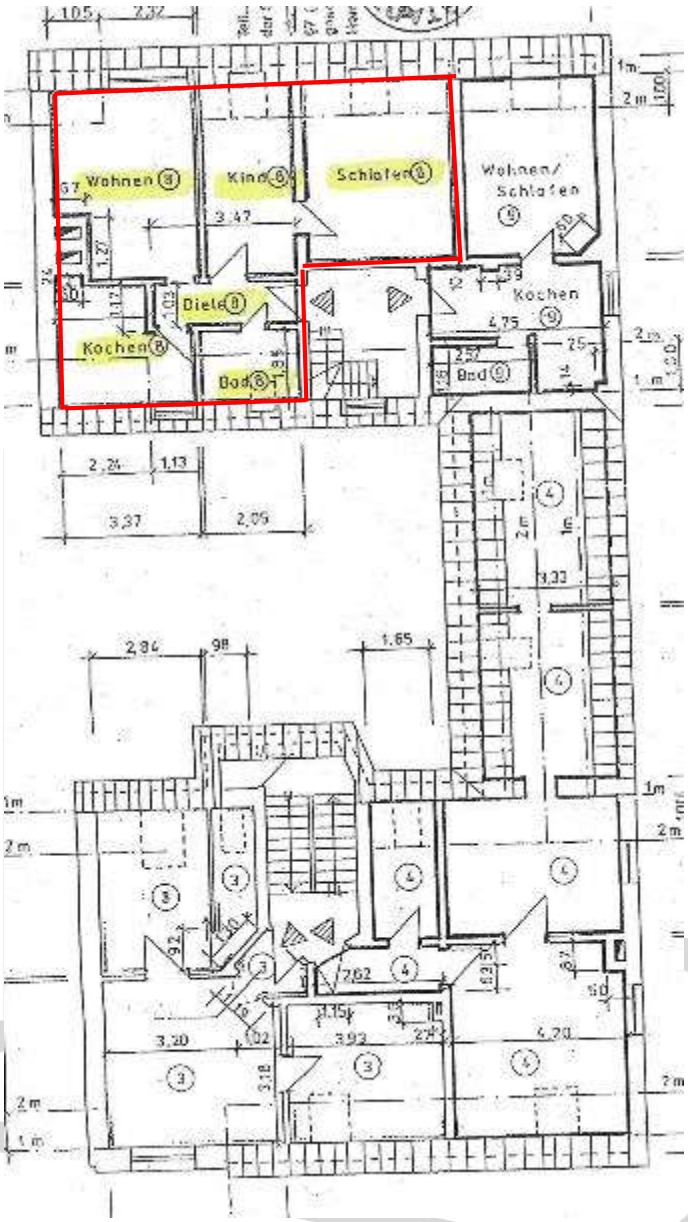
Bild 17 Reste der Außenmauern des Teileigentums 10

Bild 18 Bebauung der Nachbarschaft

5.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte



Grundriss Kellergeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss Dachgeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)

Schnitt
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)

Schnitt
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)

5.5 Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation

5.6 Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

5.7 Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster

5.8 Anlage 8 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne

5.9 Anlage 9 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.