



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 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

immobilienbewertung-drews.de
info@immobilienbewertung-drews.de

Datum: 11.03.2025
Az: 10 K 042/23
Az. SV: 0037-24



Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Herne, Blatt 19393, eingetragenen **55,5 /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 Vorderhaus Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Herne</i>	19393	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Herne</i>	10	171, 172

Der **Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 10.03.2025 ermittelt mit rd.

12.000,00 €



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 Nr. 4 im DG	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	35
5.5	Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation.....	38
5.6	Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	38
5.7	Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster	38
5.8	Anlage 8 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne	38
5.9	Anlage 9 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen	38





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 19393, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Herne, Flur 10, Flurstück 171 (108 m ²); Gemarkung Herne, Flur 10, Flurstück 172 (622 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung. Urnehmerschutz, 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.
Wertermittlungstichtag:	10.03.2025,
Qualitätstichtag:	13.02.2025,
Tag der Ortsbesichtigung:	13.02.2025, von 9.00 Uhr bis 9.20 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 19.09.2024;
- Ablichtung der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplänen.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 Stand 07.11.2024;
- Berechnung der Wohn- und Nutzfläche;
- Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation (11.11.2024), zu Baulasten (25.11.2024), Denkmalschutz (28.11.2024);
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht (11.11.2024);
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (03.12.2024);
- Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung (29.11.2024);
- Mietspiegel Herne, Vergleichsmieten aus dem Internet und der Tageszeitung;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht Stadt Herne 2024;
- Informationen zur Wohnungsbindung (10.02.2024);
- Informationen aus der Bauakte (zum Jahr 2013);
- Die Recherchen zum Grundstück wurden am 27.02.2025 abgeschlossen.

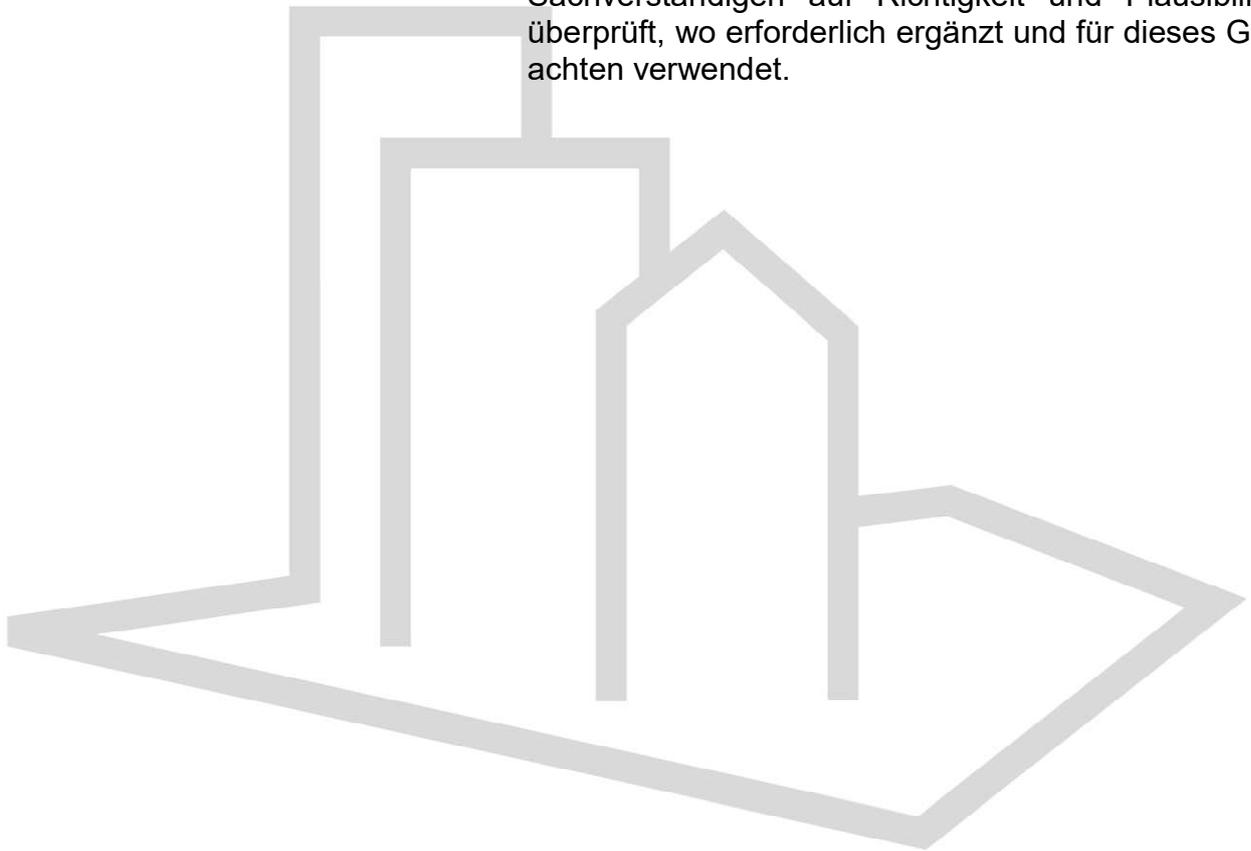


Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiter Frau S. und Herr M. D. wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Entwurf der Grundstücksbeschreibung;
- 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 niemand an dem zu bewertenden Objekt angetroffen. Der Sachverständige konnte die zu bewertende Wohnung Nr. 4 nicht von innen in Augenschein nehmen.

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. 4 befindet sich im Dachgeschoss des Vorderhauses Viktor-Reuter-Straße 43. Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung rd. 47 m² und ist aufgeteilt in Küche, Kinderzimmer, Bad, Wohnraum, Schlafraum und Diele. Der Wohnung ist, gemäß Teilungsplan ein Kellerraum mit der Nr. 4 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 Sachverständigen 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

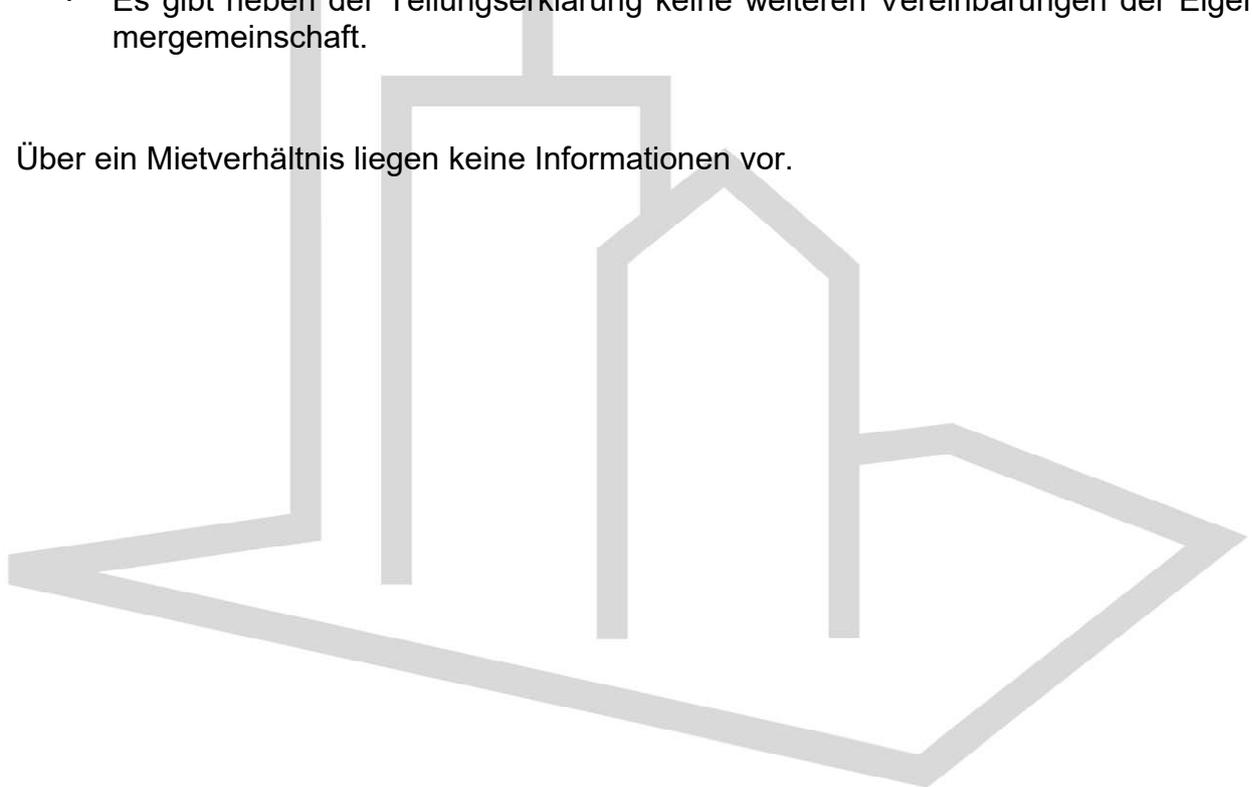


- bezüglich der teilbaren Kosten werden die Gebäudeteile Vorderhaus, Hinterhaus und Sondereigentum Nummer 10 gemäß Teilungserklärung in getrennten Abrechnungskreisen geführt.

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 Eigentümergeinschaft hat keine weiteren Einnahmen;
- Es gibt neben der Teilungserklärung keine weiteren Vereinbarungen der Eigentümergeinschaft.

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)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bochum, Essen (ca. 3,8 km – 25 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf
	<u>Bundesstraßen:</u> B 51 (ca. 4,2 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 42 Herne Baukau (ca. 1,5 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Hbf Herne (ca. 1 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Dortmund

2.1.2 Kleinräumige Lage

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



Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront (Flurstück 172):
ca. 14 m;

mittlere Tiefe (Flurstücke 171 und 172):
ca. 55 m;

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.:	171	Größe:	108 m ²
	172		622 m ²

insgesamt: 730 m²

Bemerkungen:

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:

gemäß sachverständiger Annahme:
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 03.12.2024 ist folgende Eintragung vorhanden:

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

- Schlosserei
- Brotfabrik
- Baugewerbe
- Zimmerei
- Industriemontage
- Abbrucharbeiten

Anmerkung:

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.

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 9).



2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.09.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Herne, Blatt 19393, 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. Dieser Sachverhalt wird auch für die aktuelle Bewertung unterstellt.

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 25.11.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 28.11.2024 nicht.

Im Bereich des angefragten Grundstücks liegen jedoch vermutete Bodendenkmäler gemäß Paragraph 2 Abs. 5 Satz 2 vor, die bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler (vergleiche Paragraph 3 Denkmalschutzgesetz NRW).

Auf die bestehende Bebauung und Nutzung hat dies keinerlei Einfluss.



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 (straßennah)
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. Aufgrund des äußeren Anscheins ist anzunehmen, dass größere Teile der Wohnanlage aktuell nicht bewohnbar sind. Es ist nicht bekannt, ob in Bezug auf die Baustatik Einschränkungen bestehen. Aufgrund des schlechten Zustands des Hinterhauses sind solche Einschränkungen möglich und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

Beitrags- und Abgabenzustand: (vgl. Anlage 5)

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei. KAG-Beiträge bleiben davon unberührt und können jederzeit anfallen (11.11.2024).



2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

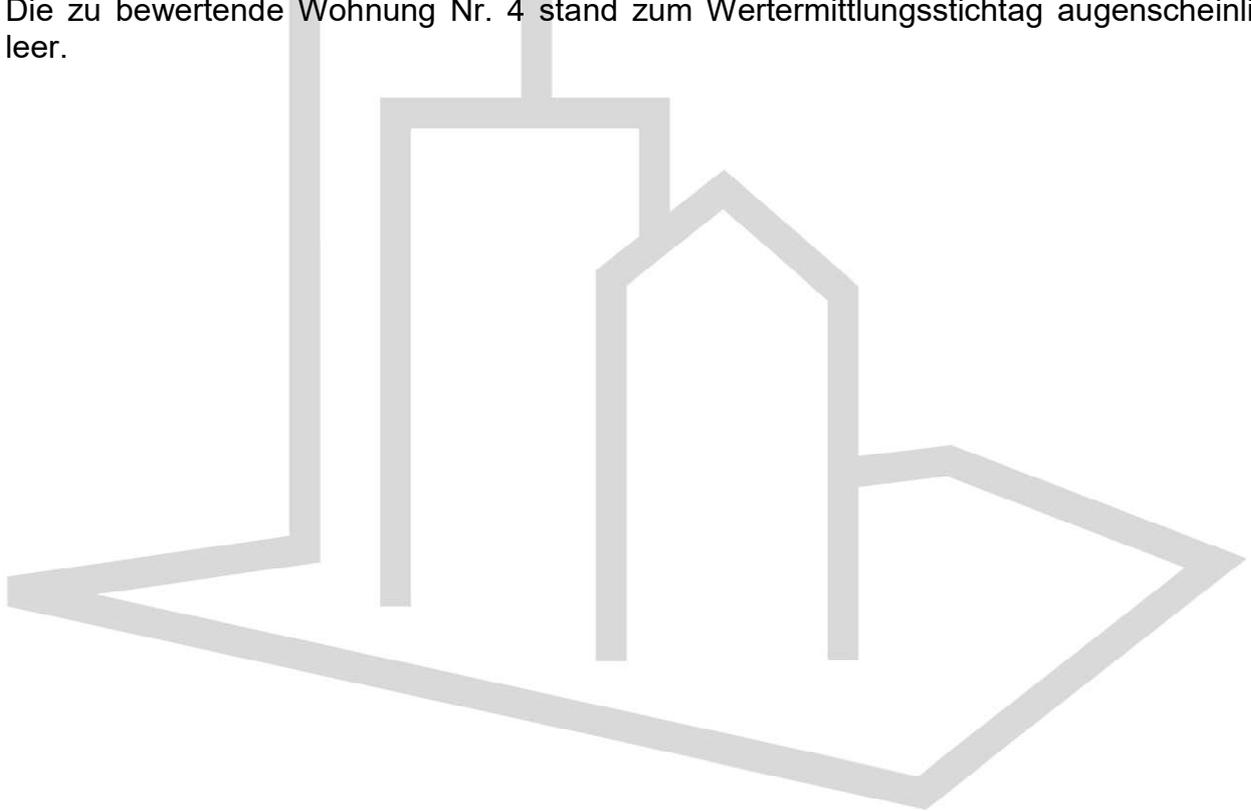
Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

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. 4 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 gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen bezüglich des Baugrundes, unterirdischer Anlagen und Leitungen wurden nicht durchgeführt.

Kostenkalkulationen zur Beseitigung von Schäden oder Sanierungsaufwendungen werden zunächst für die vorherrschende Ausstattungsqualität vorgenommen. Qualitative Verbesserungen, die u.U. auf der Grundlage von bestehenden Verordnungen und Gesetzen für Bauteile erforderlich werden, sind regelmäßig nicht berücksichtigt. Annahmen für Schadstoffsanierungen erfolgen nur nach einer Inaugenscheinnahme und unter Annahme bauregistertypischer 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.



3.1 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:	<ul style="list-style-type: none">• Einbau von Kunststofffenstern mit Isolierverglasung• 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

Kellergeschoss:

diverse Kellerräume, Wasch- und Trockenkeller;
das Hinterhaus ist nicht unterkellert

Erdgeschoss:

zwei Wohnungen

Obergeschoss:

drei Wohnungen

Dachgeschoss:

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:	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> 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



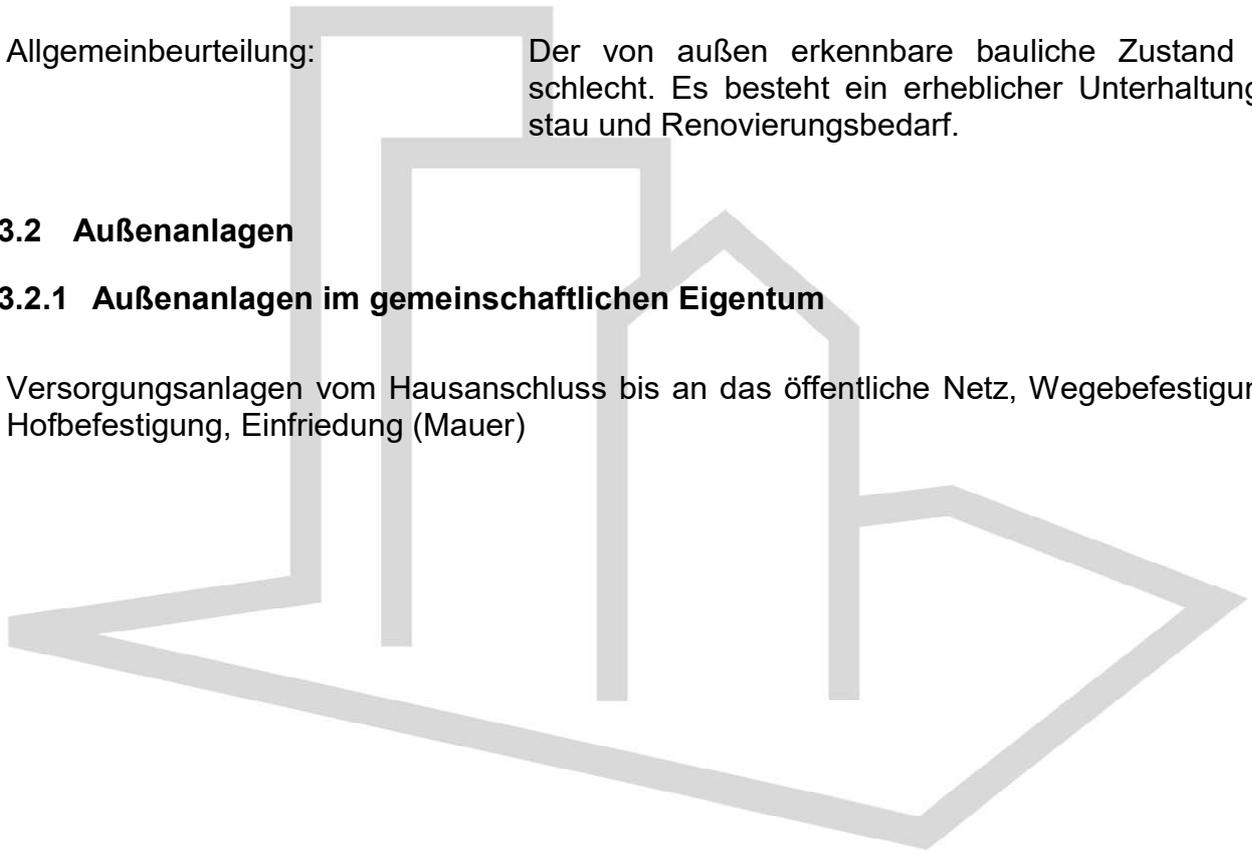
3.1.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben
Besonnung und Belichtung:	normal (gemäß sachverständiger Annahme)
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• die Außenfassaden sind im Ganzen sanierungsbedürftig;• Sanierungsbedarf im Treppenhaus• Mängel am Dach
Allgemeinbeurteilung:	Der von außen erkennbare bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau 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 Nr. 4 im DG

3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum liegt im Vorderhaus Dachgeschoss links (vom Treppenhaus aus gesehen).

Wohnfläche/Nutzfläche Die Wohnfläche beträgt laut Teilungserklärung rd. 47 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. 4 ist wie folgt aufgeteilt und orientiert (gemäß Teilungsplan):

- Wohnzimmer rd. 17,6 m²;
- Schlafzimmer rd. 4,6 m²;
- Küche rd. 4,5 m²;
- Diele rd. 2,6 m²;
- Bad rd. 6,8 m²;
- Kinderzimmer rd. 11,3 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 laut Teilungsplan

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. 4 konnte vom Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden.

Für die Wohnung wird unterstellt, dass überwiegend sämtliche Ausstattungsmerkmale zu modernisieren bzw. instand zu setzen 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 2023 gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken. Durchschnittlich konnte für Eigentumswohnungen ein leichter Preisrückgang von -6 % festgestellt werden. Wobei Wohnungsausstattung und Gebäudealter deutlich Einfluss auf die Preisbildung hatten.

Für Eigentumswohnungen der Baujahre vor 1945 wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1461 € pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Der Kaufpreisbereich betrug 340 € bis 3162 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die Baulandpreise verhielten sich stabil bis leicht steigend.

Für das Jahr 2024 sind stabile Preise für Eigentumswohnungen anzunehmen.

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.** Wertermittlungstichtag: **10.03.2025**

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	245,00	730,00	9.930,00
Summe:			245,00	730,00	9.930,00

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			47,00	1906	80	40

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	3.948,00	1.116,96 € (28,29 %)	4,00	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	211,20 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-948,94 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	255,32 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	3,04
Verkehrswert/Reinertrag:	4,24

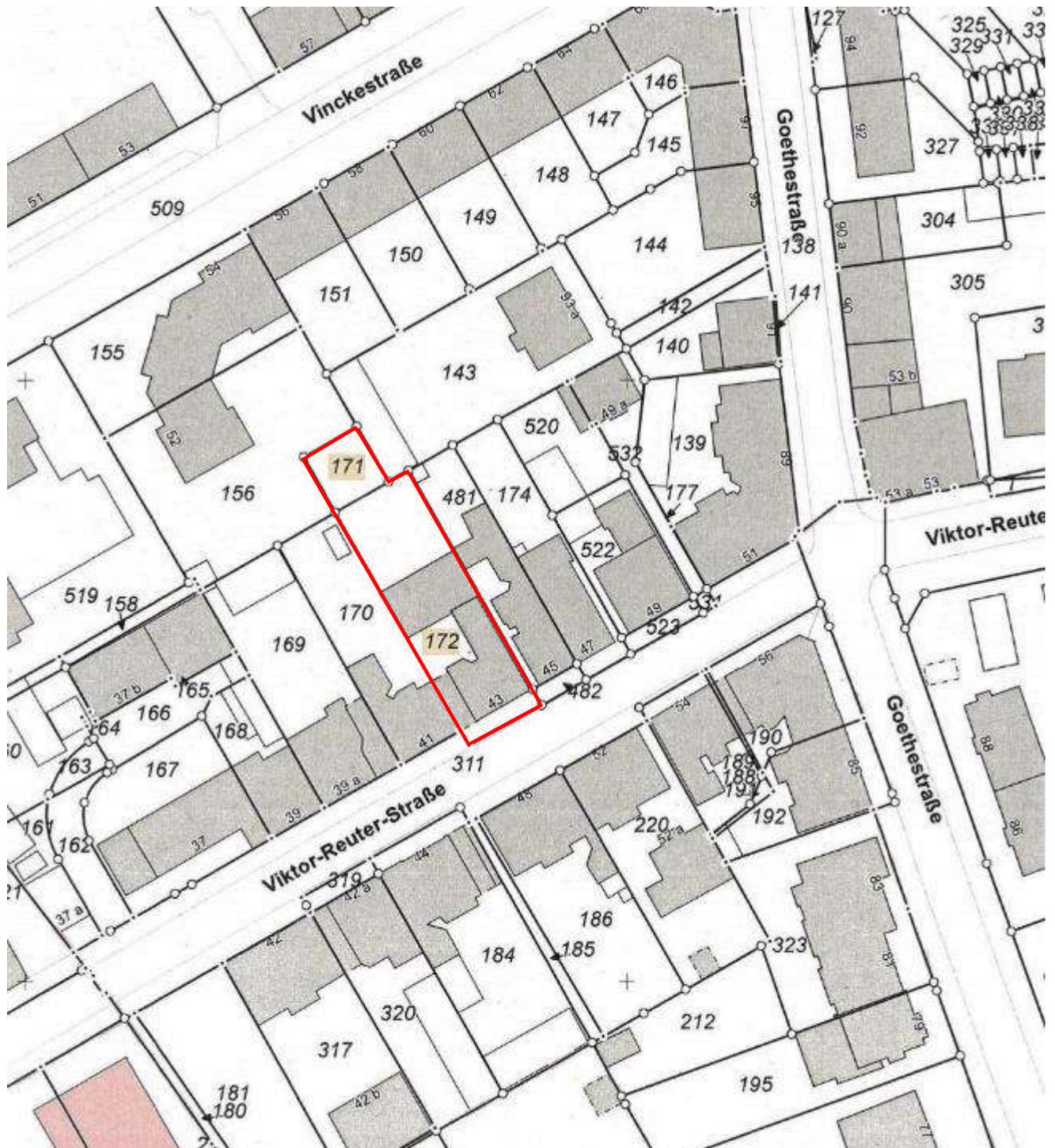
Ergebnisse	
Ertragswert:	13.500,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	11.700,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	12.000,00 €
Wertermittlungstichtag	10.03.2025



5 Anlagen

5.1 Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000

Quelle: Katasteramt Herne

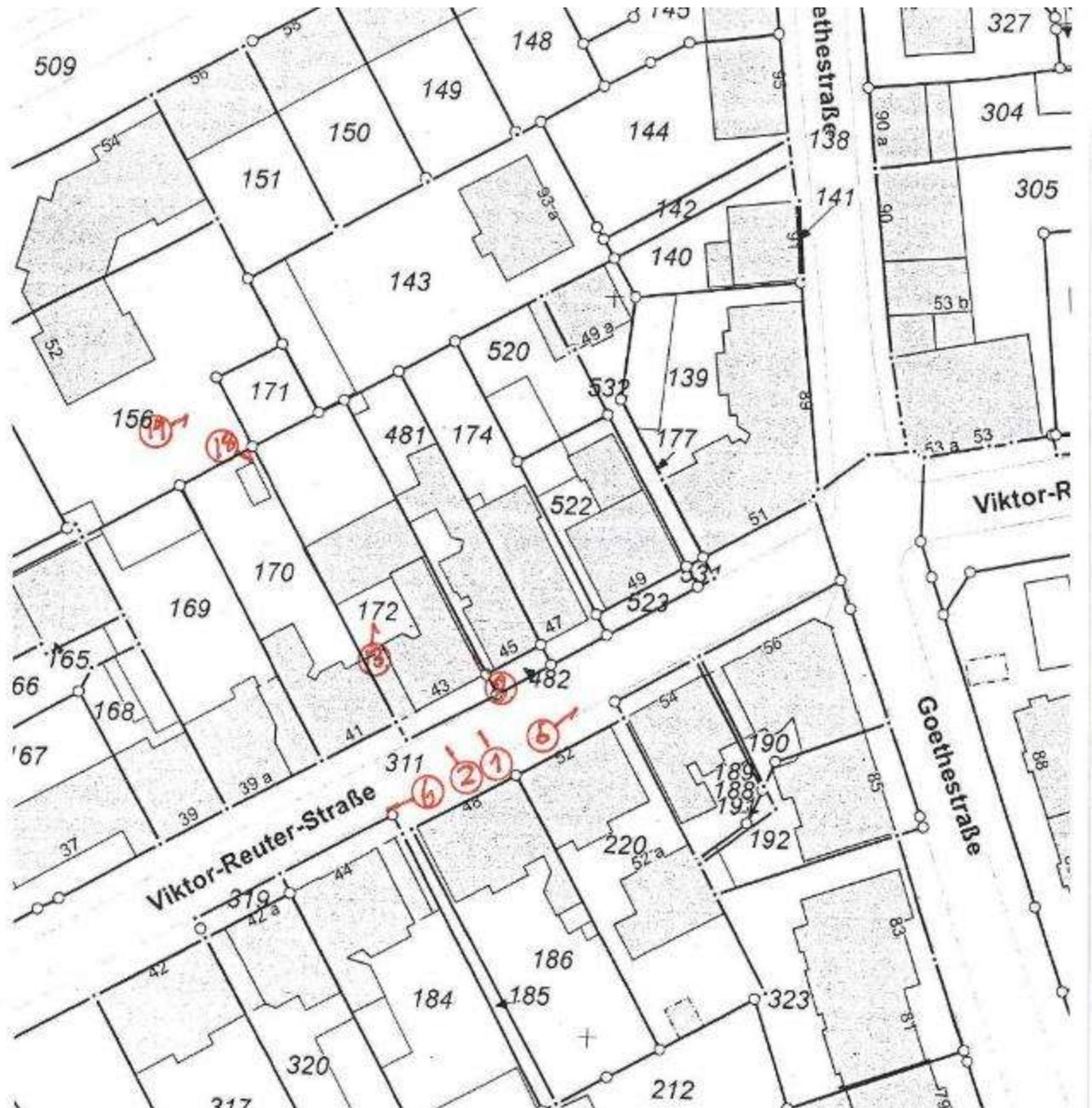




5.2 Anlage 2 Fotoübersichtsplan

mit Kennzeichnung der Fotostandpunkte und Blickrichtung

Quelle: Katasteramt Herne





5.3 Anlage 3 Fotos



Bild 1 Straßenansicht



Bild 2 straßenseitige Fassade und Dach



Bild 3 straßenseitige Fassade



Bild 4 Straßenansicht



Bild 5 Viktor-Reuter-Straße



Bild 6 Viktor-Reuter-Straße



Bild 7 Bauschäden an der Fassade



Bild 8 Blick auf den rechten Giebel



Bild 9 Durchfahrt zum Hinterhaus



Bild 10 Zustand der Durchfahrt



Bild 11 Blick auf die rückseitige Fassade des Vorderhauses

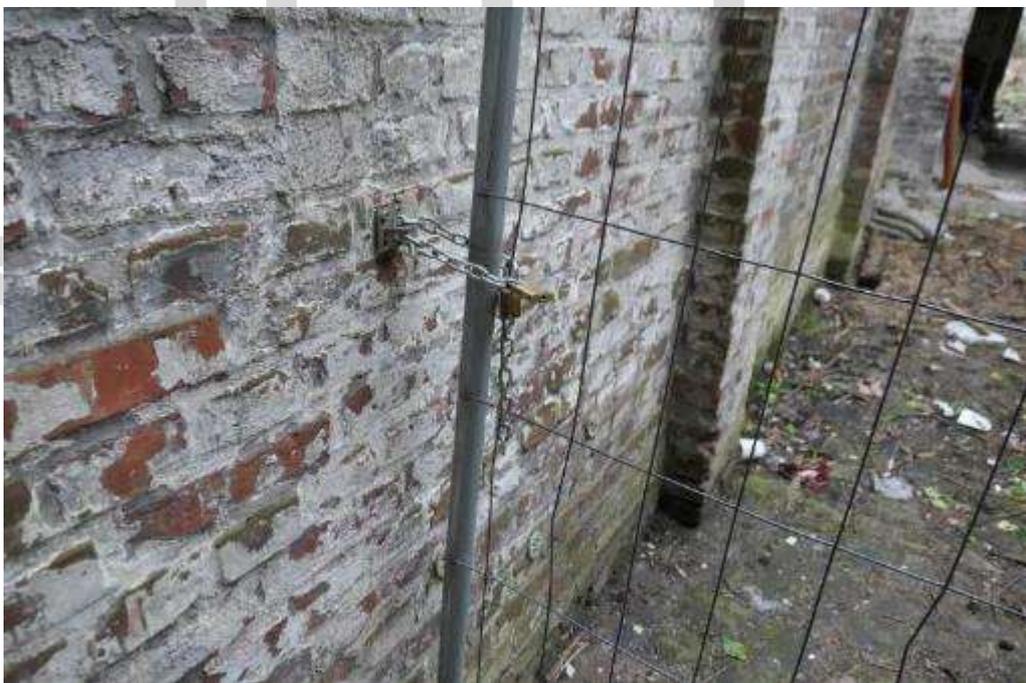


Bild 12 Bauzaun zum Hof



Bild 13 Blick auf den Hof



Bild 14 rückseitiger Trakt des Vorderhauses



Bild 15 Briefkästen in der Durchfahrt



Bild 16 demontierte Sprechanlage



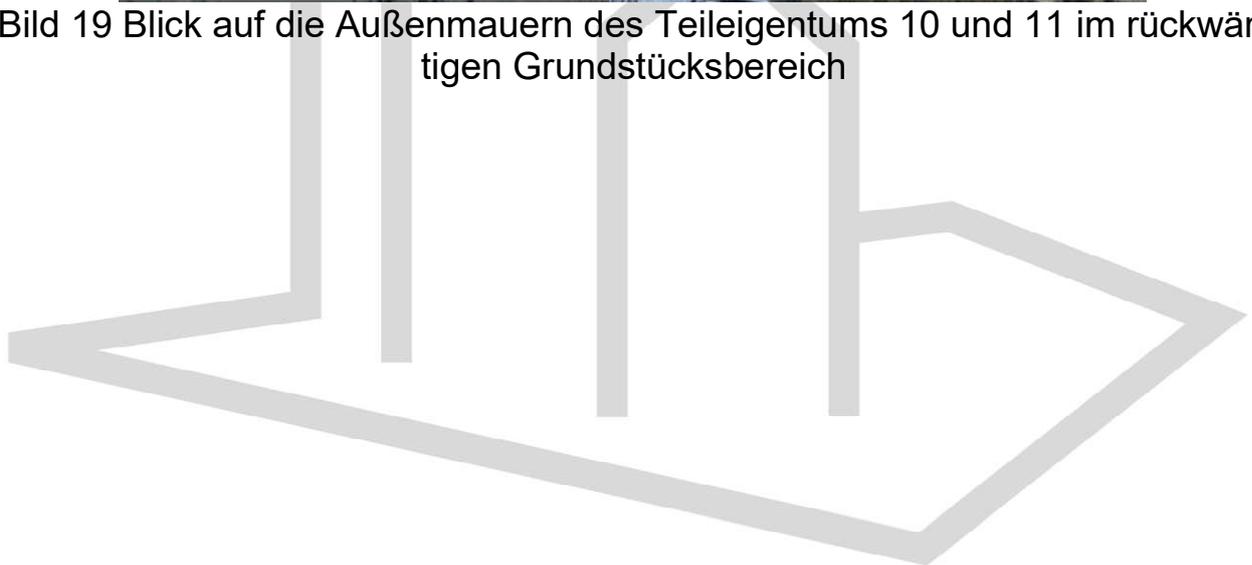
Bild 17 Treppe zum Hauseingang des Vorderhauses



Bild 18 Blick auf die Rückseite des Hinterhauses mit Dachschaden

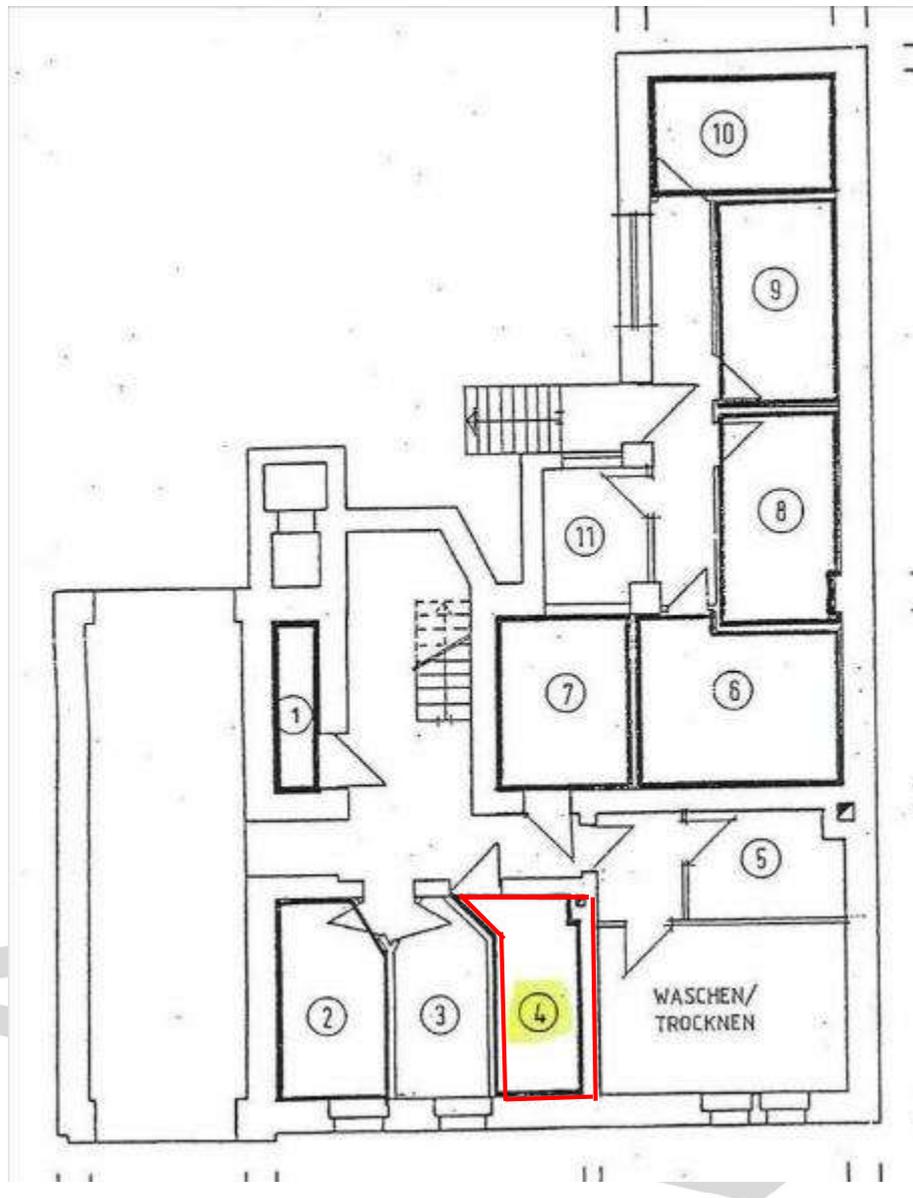


Bild 19 Blick auf die Außenmauern des Teileigentums 10 und 11 im rückwärtigen Grundstücksbereich

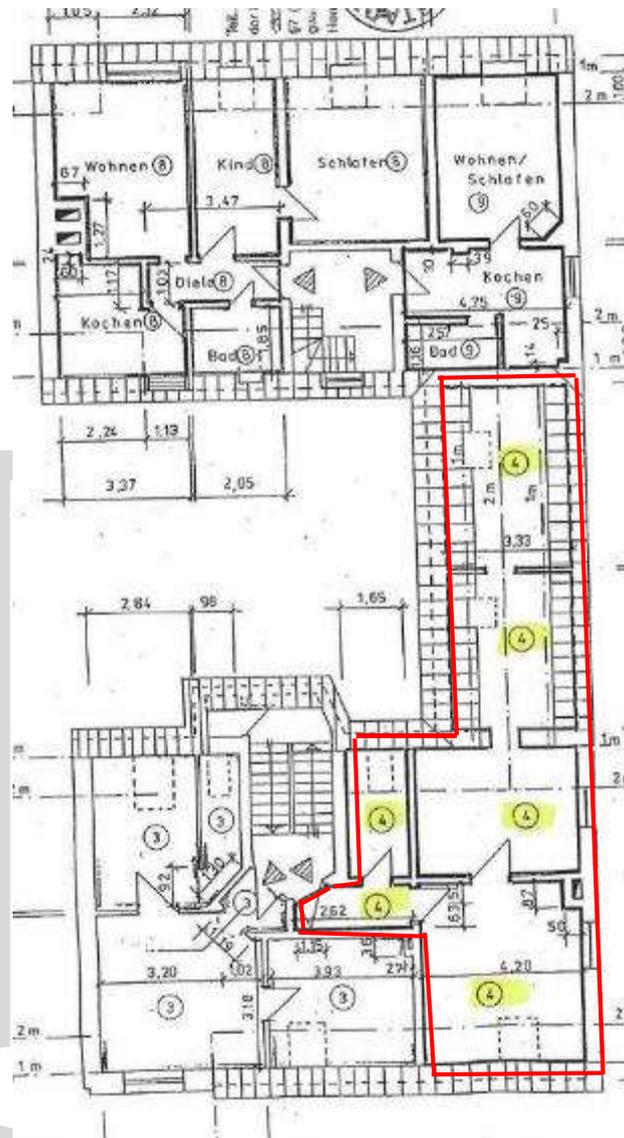




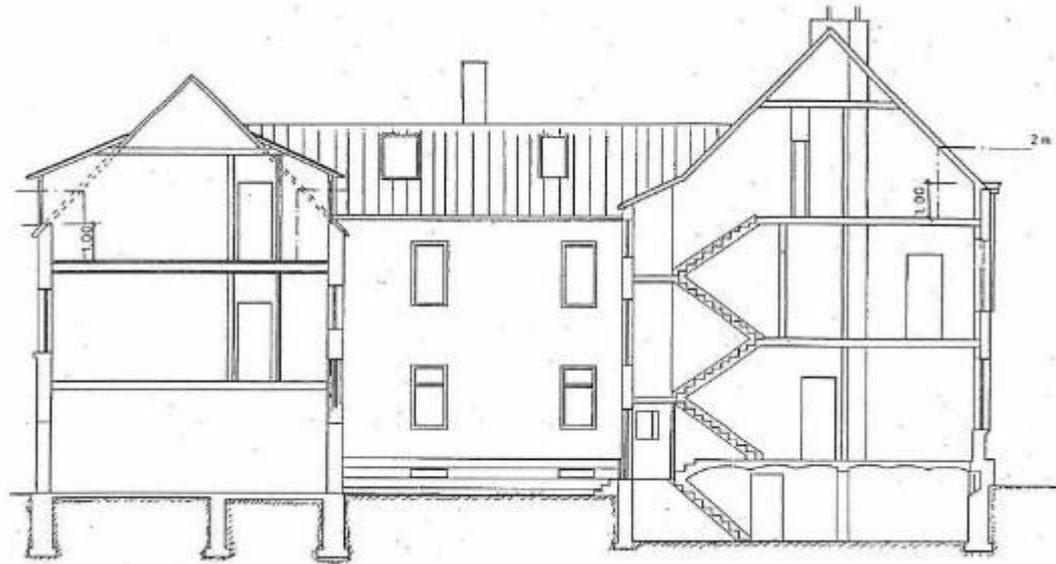
5.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte



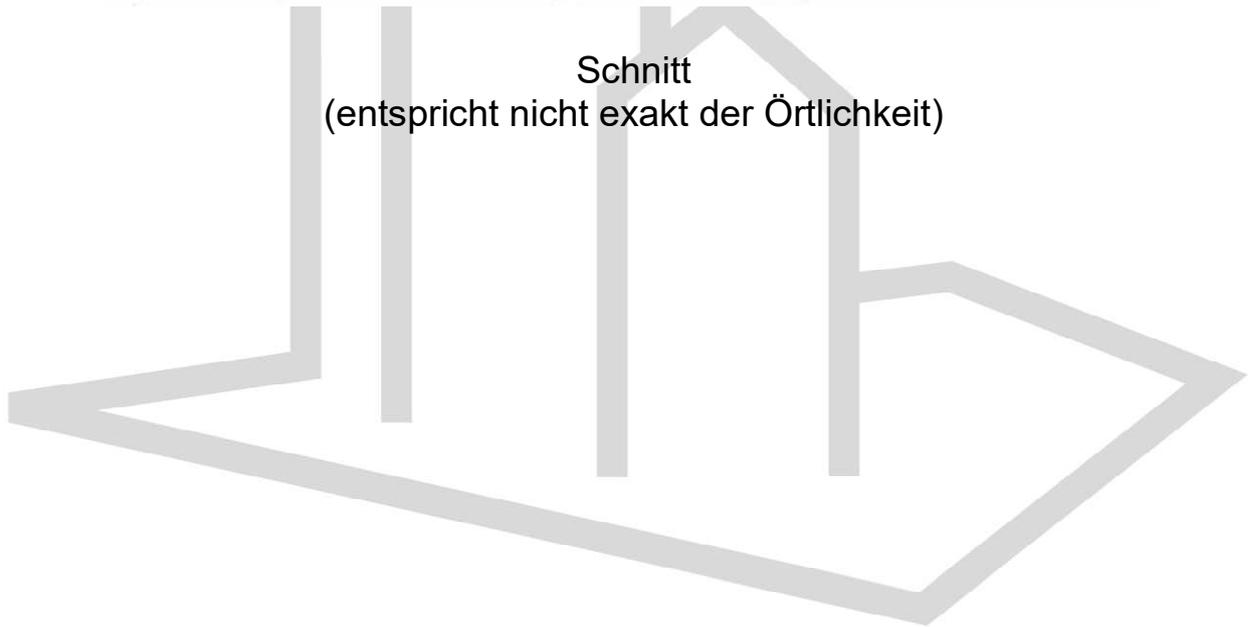
Grundriss Kellergeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss Dachgeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Schnitt
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)





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.

