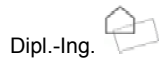


Sachverständige - Hangebrauk + Bücker GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden



Dipl.-Ing.
H. Jürgen Hangebrauk Architekt AKNW

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden

Mitglied im
-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.
-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bücker GbR, Schneiderstr. 107, 44229 Dortmund

Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42

58097 Hagen



Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)
Torsten Bücker beratender Ingenieur IKBauNRW

Von der Ingenieurkammer Bau Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken - Mieten und Pachten

Von der Fachhochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich
zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken – Mieten und Pachten

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70
Telefax (0231) 97 300 711
E-mail info@sabuero.de
www.sabuero.de

Datum 26.02.2025 / bü-et

Gutachten – Nr.: 24/12.13/087
Geschäfts – Nr.: 31 K 090/24
Zwangsversteigerung

GUTACHTEN

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

- 1) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 58313 Herdecke, Weg zum Poethen 35 und anteilige Wegefläche
- 2) für das Sondereigentum an einem Tiefgarageneinstellplatz, Nr. 25 des Auf-
teilungsplans in 58313 Herdecke, Weg zum Poethen 49, 51
- 3) für das unbebaute Grundstück in 58313 Herdecke, Weg zum Poethen



1) Weg zum Poethen 35



2) Weg zum Poethen 49

Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurde zum Stichtag 16.01.2025 ermittelt mit rd.

1) Einfamilienhaus u. Weg (Flurstücke 517 u. 513)	332.400,00 €
2) Tiefgarageneinstellplatz Nr. 25 (Flurstück 512)	11.100,00 €
3) anteiliges Grundstück (Flurstück 1360)	5.100,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 93 Seiten zzgl. 15 Anlagen mit insgesamt 150 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	4
2	Beschreibung der zu bewertenden Objekte	8
3	Ortsbeschreibung	9
4	Grund- und Bodenbeschreibung	14
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
5.1	Einfamilienhaus Weg zum Poethen 35	21
5.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen	30
6	Ermittlung des Verkehrswerts „Grundbuch von Ende, Blatt 2907“	33
6.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	34
6.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Hausgrundstück „Flurstück 517“	35
6.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	35
6.2.2	Bodenwertermittlung.....	38
6.2.3	Sachwertermittlung	41
6.2.3.1	Sachwertberechnung.....	45
6.2.4	Ertragswertermittlung.....	54
6.2.4.1	Ertragswertberechnung	59
6.2.5	Wert des Teilgrundstücks Hausgrundstück „Flurstück 517“	62
6.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück anteilige Wegefläche „Flurstück 513“ ..	63
6.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	63
6.3.2	Bodenwertermittlung.....	64
6.3.3	Vergleichswertermittlung	66
6.3.4	Wert des Teilgrundstücks anteilige Wegefläche „Flurstück 513“	67
6.4	Verkehrswert.....	68
7	Ermittlung des Verkehrswerts „Grundbuch von Ende, Blatt 3155“	69
7.1	Grundstücksdaten.....	70
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	71
7.3	Bodenwertermittlung.....	74
7.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	77
7.4	Ertragswertermittlung.....	78
7.4.1	Ertragswertberechnung	78
7.5	Verkehrswert.....	82
8	Ermittlung des Verkehrswerts „Grundbuch von Ende, Blatt 5198“	83
8.1	Grundstücksdaten.....	84
8.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	85
8.3	Bodenwertermittlung.....	87
8.4	Vergleichswertermittlung	89
8.4.1	Verkehrswert.....	90
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	91

Anlagen

- 1) Berechnung Brutto-Grundflächen (2 Seiten)
- 2) Fotobeschreibung (4 Seiten)

urheberrechtlich geschützte Unterlagen als gesonderte Anlage an das Gericht (1 Seite):

- 3) Lageplan (2 Seiten)
- 4) planungsrechtliche Auskunft (4 Seiten)
- 5) Auskunft über Baulasten (5 Seiten)
- 6) Auskunft über Altlasten (4 Seiten)
- 7) Auskunft über Erschließungskosten (1 Seite)
- 8) Auskunft über Bergschäden (3 Seiten)
- 9) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 10) Grundbuchauszug Blatt 2907 (10 Seiten)
- 11) Grundbuchauszug Blatt 3155 (10 Seiten)
- 12) Teilungserklärung (36 Seiten)
- 13) Grundbuchauszug Blatt 5198 (29 Seiten)
- 14) Unterlagen Altarchivakte Weg zum Poethen 35 (17 Seiten)
- 15) Unterlagen Altarchivakte Weg zum Poethen 49, 51 (21 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	1) Grundbuch von Ende Blatt 2907 2-geschossiges, unterkellertes Reihemittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss Gebäude Weg zum Poethen 35, 58313 Herdecke 1/20 Miteigentumsanteil am Grundstück (Weg)	
Ortstermin:	16.01.2025 um 9.00 Uhr	
Wohnfläche:	133,56 m ² - Berechnung Archivakte -	
Baujahr ca.:	1983	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	38 Jahre	
Baualter:	42 Jahre	
Teilgrundstücke:	Flurstück 517	Flurstück 513
Jahresrohertrag:	12.372,96 €	
Bodenwert (anteilig):	58.916,00 €	5.175,00 €
Sachwert:	236.661,72 €	
marktangepasster Sachwert:	325.700,00 €	
Ertragswert:	325.800,00 €	
Vergleichswert:		6.700,00 €
Bauschäden / U-Stau	8.000,00 €	
Baulasteintragung		0,00 €
Einzelverkehrswerte:	325.700,00 €	6.700,00 €
Die zu bewertenden Flurstücke 517 und 513 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten nicht getrennt voneinander veräußert werden.		
Gesamtverkehrswert:	332.400,00 €	

Relative Werte	Flurstück 517
relativer Bodenwert:	441,12 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-59,90 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.488,77 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	26,87
Verkehrswert/Reinertrag:	33,31

Objektart:	2) Grundbuch von Ende Blatt 3155 Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Einstellplatz in der Tiefgarage 3/1.000 Miteigentumsanteil Weg zum Poethen 49, 58313 Herdecke
Ortstermin:	16.01.2025 um 9.00 Uhr
Nutzfläche:	10,38 m ²
Baujahr ca.:	1984
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	39 Jahre
Baualter:	41 Jahre
Tiefgagenstellplatz Nr. 25	Flurstück 512
Jahresrohertrag:	600,00 €
Bodenwert anteilig:	1.650,00 €
Ertragswert:	11.100,00 €
Verkehrswert:	11.100,00 €
Unterhaltungsstau: - Gemeinschaftseigentum	250,00 €

Relative Werte	Flurstück 512
Verkehrswert/Rohertrag:	18,50
Verkehrswert/Reinertrag:	25,17

Objektart:	3) Grundbuch von Ende Blatt 5198 unbebautes Grundstück (Zuwegung / Stellplätze) 1/34 Anteil am Grundstück Flurstück 1360
Ortstermin:	16.01.2025 um 9.00 Uhr
anteiliges Grundstück	Flurstück 1360
Bodenwert anteilig:	3.055,00 €
Ertragswert:	5.100,00 €
Verkehrswert:	5.100,00 €

Die beiden Flurstücke 512 und 1360 bilden nach sachverständiger Auffassung eine wirtschaftliche Einheit.

Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

- Art:
- 1) Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) sowie anteilige Wegefläche
 - 2) Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz
 - 3) unbebautes Grundstück (Wege-/Stellplatzfläche)
- Objektadresse:
- 1) Weg zum Poethen 35, 58313 Herdecke
 - 2) Weg zum Poethen 49,51, 58313 Herdecke
 - 3) Weg zum Poethen, 58313 Herdecke
- Grundbuchangaben:
- 1) Grundbuch von Ende, Blatt 2907, lfd. Nr. 1 u. 2zu1
 - 2) Grundbuch von Ende, Blatt 3155, lfd. Nr. 1
 - 3) Grundbuch von Ende, Blatt 5198, lfd. Nr. 2
- Katasterangaben:
- 1) Gemarkung Ende, Flur 21, Flurstück 517 (181 m²);
sowie Gemarkung Ende, Flur 21, Flurstück 513
(371 m²) hier 1/20 Miteigentumsanteil = 18,55 m²
 - 2) Gemarkung Ende, Flur 21, Flurstück 512 (1.965 m²)
hier 3/1.000 Miteigentumsanteil = 5,90 m²
 - 3) Gemarkung Ende, Flur 21, Flurstück 1360 (371 m²)
1/34 Anteil = 10,91 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen

Auftrag vom 05.12.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblichen) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

16.01.2025 Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Satz 5 ImmoWertV21).

16.01.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 16.01.2025 um 9.00 Uhr

Bei der örtlichen Besichtigung wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümer sowie der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.10.2024 und unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 13.01.2025 und 22.10.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 03.01.2025
- Planungsrechtliche Auskunft vom 18.02.2025
- Auskunft über Baulasten vom 20.12.2024
- Auskunft über Altlasten vom 16.12.2024
- Auskunft über Erschließungskosten vom 20.12.2024
- Auskunft über Bergschäden vom 15.01.2025
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 20.12.2024
- Teilungserklärung
- Einsicht Archivakten

Besonderheiten des Auftrags

Bei dieser Verkehrswertermittlung handelt es sich um:

- 1) ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück, mit einem Miteigentumsanteil an einer rückseitigen Wegefläche,
- 2) ein Teileigentum an einem Einstellplatz in einer Tiefgarage sowie einer anteiligen Gebäude- und Freifläche sowie
- 3) einem unbebauten Grundstücksteil (Wege- / Stellplatzflächen)

2 Beschreibung der zu bewertenden Objekte

1) Grundbuch von Ende, Blatt 2907, lfd. Nr. 1 u. 2zu1

Auf dem zu bewertenden Flurstück 517 wurde ein 2-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Geschosse wurden in Halbetagen errichtet, sodass sich in den Geschossen zwei Ebenen ergeben.

Kellergeschoss

In der ersten Halbetage erreicht man einen Abstellkeller, eine Sauna sowie einen weiteren Raum neben der Sauna mit Ausgang in den Garten. Die zweiten Halbetage erreicht man über eine 5zeilige Differenztreppe von der zugänglich ein Heizungsraum, eine Waschküche und ein Abstellkeller.

Erdgeschoss

Von der Eingangstür gelangt man in einen Verteilerflur aus dem erste rechts zugänglich ein Gäste-WC und die Abgangstreppe in den Keller, links gelegen eine offen gestaltete Küche zum Wohnzimmer hin, geradeaus gelangt man über eine 5-zeilige Differenztreppe in das Wohnzimmer, aus dem Wohnzimmer erreicht man die Zugangstreppe in die oberen Geschosse.

Obergeschoss

Von der Aufgangstreppe gelangt man erste links gelegen das Badezimmer, geradeaus ein Arbeitszimmer, rechts eine weitere Aufgangstreppe in die nächste Halbetage von der links gesehen zugänglich rechts gelegen ein Kinderzimmer und geradeaus ein weiteres Kinderzimmer.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss erreicht man von der Podestfläche geradeaus ein Schlafzimmer und links einen überdachten Balkon, rechts erreicht man über eine weitere Treppe die nächste Halbetage, von der ein Abstellraum u. ein Hobbyraum zugänglich sind.

Die Wohnflächenberechnung wurde der Altarchivakte entnommen und durch den Unterzeichner stichprobeartig überprüft und für die Bewertung mit 133,56 m² zugrunde gelegt.

Unter lfd. Nr. 2 zu 1 besteht an dem Flurstück 513 ein 1/20 Miteigentumsanteil an der Wegfläche.

2) Grundbuch von Ende, Blatt 3155, lfd. Nr. 1

Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen bebaut. Das Sondereigentum besteht mit 3/1.000 Miteigentumsanteil an dem im Aufteilungsplan Nr. 25 bezeichnetem Einstellplatz in der Tiefgarage im Gebäude Weg zum Poethen 49.

3) Grundbuch von Ende, Blatt 5198, lfd. Nr. 2

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen unbebauten Grundstücksteil der als Zufahrtsfläche / Stellplatzfläche genutzt wird. An dem Grundstück besteht ein 2/34 Bruchteilseigentum.

3 Ortsbeschreibung

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Herdecke>

„**Herdecke** ist eine Stadt im südöstlichen Ruhrgebiet und liegt an der Ruhr im nördlichen Teil des Ennepe-Ruhr-Kreises in Nordrhein-Westfalen. Touristisch bedeutend sind neben dem hohen Freizeit- und Erholungswert der beiden Ruhrstauseen Hengstey- und Harkortsee sowie der bewaldeten Ardeyhöhen unter anderem das *Bachviertel* als historische Altstadt mit vielen Fachwerkhäusern und der talüberspannende, gut 30 m hohe Ruhr-Viadukt. Im Rahmen seines Stadtmarketings bezeichnet sich Herdecke als „die Stadt zwischen den Ruhrseen“.

Geographische Lage

Herdecke liegt direkt an der Ruhr mit ihren beiden Stauseen Hengsteysee und Harkortsee, dem Ruhrtal und der *Ardeyppforte*. Landschaftlich gehört Herdecke zu den nordwestlichen Ausläufern des Sauerlandes und wird dem *niederbergisch-märkischen Hügelland* zugerechnet. Herdecke liegt auf einer Höhe von 80 bis 274 m ü. NHN.

Unabhängig von naturräumlichen Gegebenheiten ist Herdecke Bestandteil des Ruhrgebietes. Von seiner ehemals auf Steinkohle und Großindustrie basierenden Wirtschaftsgeschichte wurde die Stadt jedoch nur indirekt beeinflusst. Im Stadtgebiet kommen nur geringmächtige Steinkohlenflöze vor, die fast sämtlich abgebaut, aber insgesamt als nicht abbauwürdig eingestuft wurden.

Stadtgliederung

Herdecke liegt mit Ausnahme einer kleinen Fläche an der Ruhrbrücke ausschließlich nördlich der Ruhr. Das Stadtgebiet dehnt sich in maximaler Länge etwa acht Kilometer in Nord-Ost/Süd-West-Richtung und etwa fünf Kilometer in Nord-West/Süd-Ost-Richtung aus.

Die Stadt Herdecke hat zwei Siedlungskerne: Herdecke und Ende; letzteres umfasst das ehemalige *Amt Ende* beziehungsweise die *Gemeinde Ende* mit den Bauerschaften Kirchende, Ostende, Westende und Gedern sowie dem „Villenvorort“ Ahlenberg.

Nachbargemeinden

Direkt angrenzende Städte sind, beginnend im Norden im Uhrzeigersinn, die kreisfreien Städte Dortmund und Hagen sowie Wetter und Witten (beide Ennepe-Ruhr-Kreis).

Freizeit und Sport

Neben den sich in der Natur anbietenden Sport- und Erholungsmöglichkeiten im Wald (Wandern, Jogging) sowie auf und an den Stauseen (Rudern, Kanufahren, Segeln, Radfahren, Inlineskaten etc.) verfügt Herdecke insbesondere mit dem weitgehend frei zugänglichen *Freizeitzentrum Bleichstein* mit öffentlichen Sportplätzen, Kletterwand, Halfpipe, Wiesenflächen und einem größeren Spielplatz über einen großen Anziehungspunkt für viele Besucher. Im Sommerhalbjahr ist das dort gelegene Freibad *Freizeitbad Bleichstein* mit Rutsche, Wildwasserkanal und Tauchturm ein beliebter Treffpunkt. Benachbart ist das Hallenbad Bleichstein. Darüber hinaus befindet sich an der Stadtgrenze am Harkortsee das Naherholungsgebiet Zillertal, wo sich eine Gaststätte mit Minigolf-Anlage und das Naturschutzgebiet Avalonia, das zum Bouldern genutzt wird, befindet.

Neben der Sportanlage *Am Bleichstein* besteht im Ortsteil Kirchende eine weitere Sportanlage *Am Kalkheck*. Die Stadt verfügt damit und mit mehreren Reitsport- und Tennisanlagen, einem Volksgolfplatz sowie sieben Sporthallen über ein sportliches Potenzial, das von den ansässigen Vereinen und ihren Mitgliedern intensiv genutzt wird. Die Liste der in Herdecke ansässigen Vereine ist lang, die größten Sportvereine sind der TuS Ende e. V. und der TSV 1860 Herdecke e. V. Des Weiteren existieren noch andere kleine Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie zum Beispiel Minigolf- und Kegelanlagen.

Infrastruktur und Wirtschaft

In Herdecke leben relativ viele einkommensstarke Menschen. Im Landesvergleich belegte die Stadt bezüglich des durchschnittlich verfügbaren Einkommens im Jahr 2016 die Rangziffer 6 unter den 396 Gemeinden in Nordrhein-Westfalen. Somit gehört Herdecke zu den einkommensstärksten Gemeinden des Bundeslandes.^[22] 2016 lebten in Herdecke 25 „Einkommensmillionäre“ mit einem Jahreseinkommen von mehr als 1.000.000 Euro. Damit hat die Stadt Herdecke nach Meerbusch die zweithöchste Dichte an Einkommensmillionären in NRW.^[23]

Bei den vergangenen Gebietsreformdebatten wurde Herdecke vor allem wegen des hohen Einkommensteueraufkommens seitens der Stadt Hagen mehrfach als Eingemeindungskandidat gehandelt. Besonders der gebürtige Hagener Innenminister Willi Weyer setzte sich in den siebziger Jahren dafür ein.

Verkehr

Schienen- und Busverkehr

Herdecke hat im Schienenpersonennahverkehr zwei Stationen, den Bahnhof Herdecke und den Haltepunkt Wittbräucke, an der Bahnstrecke Hagen–Dortmund. Sie werden stündlich bedient; die Züge werden über die Volmetal-Bahn (RB 52) nach Lüdenscheid durchgebunden.

Linie	Verlauf	Takt
	Volmetal-Bahn: Dortmund Hbf – Dortmund Signal-Iduna-Park – Dortmund Tierpark – Dortmund-Kirchhörde – Dortmund-Löttringhausen – Wittbräucke – Herdecke – Hagen Hbf – Hagen-Oberhagen – Dahl – Rummenohl (– Dahlerbrück – Schalksmühle – Lüdenscheid-Brügge – Lüdenscheid)	60 min
RB 52	(aufgrund von Hochwasserschäden längerfristig im Schienenersatzverkehr zwischen Rummenohl und Lüdenscheid) Stand: Fahrplanwechsel Dezember 2021	

Bis Ende 2016 begannen außerdem hier saisonal Museumszüge der RuhrtalBahn-Linie T nach Ennepetal-Kluterthöhle.^[24]

Der heutige Bahnhof Hagen-Vorhalle hieß früher *Herdecke*, *Herdecke Süd* bzw. *Herdecke Vorhalle*.^[25]

Es bestanden Planungen, die Volmetalbahn von Dortmund über Hagen nach Lüdenscheid als Stadtbahn zu führen. Die Stadtbahn nach dem Muster des Karlsruher Modells sollte direkt vom Dortmunder Hauptbahnhof über das Hagener Stadtzentrum bis in die Innenstadt von Lüdenscheid verkehren. 1997 wurde ein Konzept zur Regionalstadtbahn Hagen vorgestellt, es wurde jedoch trotz des verkehrlichen Nutzens aus Kostengründen nicht verwirklicht.

Der Ende des 19. Jahrhunderts errichtete Bahnhof Herdecke wurde im Zweiten Weltkrieg am 23. März 1945 bei einem Luftangriff zerstört und konnte erst 1960 wiederhergestellt werden. An den alten Bahnhof erinnert ein Schlussstein mit der Jahreszahl 1878, der in die Fassade des neuen Gebäudes eingemauert wurde. Nach dem Abbruch des Bahnhofsgebäudes von 1960 und der 2014 fertiggestellten Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes befindet sich der Schlussstein in der Stützmauer zwischen Vorplatz und Gleis 1. Neben P&R-Anlagen auf beiden Seiten der verbliebenen Bahnhofsgleise wurde ein neuer ZOB errichtet, um den Umstieg Bahn/Bus/Bahn zu erleichtern. Ergänzend entstand ein neues Baugebiet „Alter Steinbruch“.

Es gibt sechs Buslinien, die den Ort zum Teil mit benachbarten Städten verbinden: mit Witten (teilweise durchgebunden zur Ruhr-Universität Bochum), von Hagen über Herdecke zur Dortmunder Stadtgrenze mit Weiterfahrt nach Dortmund, nach Wetter sowie zur innerörtlichen Erschließung (und Optimierungen, z. B. Anschlüsse zum SPNV in Hagen-Vorhalle). Umgekehrt haben die Sparzwänge der öffentlichen Hand bereits zu erheblichen Ausdünnungen und teilweisen Taktbrüchen mit der Folge von Anschlussverlusten geführt.

Für den gesamten öffentlichen Personennahverkehr gilt der Tarif des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr, teilweise auch der Westfalentarif und tarifraumüberschreitend der NRW-Tarif.

Ein Bürgerbusverein betreibt mit ehrenamtlichen Fahrern (und einem durch das Land finanzierten behindertengerecht ausgestatteten Kleinbus) tagsüber mit mehreren Linien Verbindungen ergänzend zum Angebot des ÖPNV. Zudem führt eine Linie des Bürgerbusverkehrs aus der Nachbarstadt Wetter (Ruhr) zum Gemeinschaftskrankenhaus Westende.

Straßen

Durch das Herdecker Stadtgebiet führt keine Autobahn. Die Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt über die Anschlussstelle *88 Hagen-West* der A 1 (E 37) und die Anschlussstelle *8 Dortmund-Süd* der A 45 (E 41). Durch das Stadtgebiet verläuft die Bundesstraße 54.

Öffentliche Einrichtungen

In der Stadt ist das erste deutsche anthroposophisch geprägte Gemeinschaftskrankenhaus Herdecke (größter örtlicher Arbeitgeber) ansässig. Im Haus Ende bestand bis zum Ende des Zivildienstes in Deutschland eine Zivildienstschule.

Bildung

Herdecke verfügt über vier Grundschulen (*GS Werner Richard, GS Hugo Knauer, GS Robert-Bonermann, GS Schraberg,*), eine Realschule (*RS Am Bleichstein*) sowie ein Gymnasium (*Friedrich-Harkort-Schule*). Des Weiteren gibt es die *Städtische* Musikschule und die Volkshochschule Witten-Wetter-Herdecke.

Vom Gemeinschaftskrankenhaus Herdecke ging die Gründung der in der Nachbarstadt Witten angesiedelten privaten Universität Witten/Herdecke aus, deren Namensgebung die nach wie vor enge Beziehung verdeutlicht und Herdecke sehr bekannt gemacht hat. Allerdings führt diese Bezeichnung des Öfteren dazu, dass Herdecke irrtümlich als Stadtteil von Witten angesehen wird.“

Demographie¹

Demografische Entwicklung Herdecke (im Ennepe-Ruhr-Kreis)

Indikatoren	2019 Herdecke	2020 Herdecke	2021 Herdecke	2022 Herdecke
Bevölkerung (Anzahl)	22.755	22.653	22.689	22.758
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,2	-0,6	-0,5	-0,2
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	0,9	-0,7	-0,3	-0,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,6	8,7	8,9	8,9
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,5	13,2	13,6	14,0
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	0,7	0,7	0,9	0,9
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	1,5	1,7	1,8	1,7
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,0	-4,5	-4,7	-5,0
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	57,9	54,8	52,3	54,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	52,4	50,7	48,4	48,6
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	5,5	4,0	3,8	5,4
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	17,3	12,1	13,5	16,0
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-31,4	-28,8	-39,3	-32,7
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	1,2	1,6	1,1	2,2
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,4	0,2	0,1	0,2

Stand: 01.07.2024

¹ Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+herdecke+2019-2022>

Demografische Entwicklung - Herdecke (im Ennepe-Ruhr-Kreis) | Seite 2

Indikatoren	2019 Herdecke	2020 Herdecke	2021 Herdecke	2022 Herdecke
Durchschnittsalter (Jahre)	47,6	47,8	47,9	47,8
Medianalter (Jahre)	51,4	51,7	51,9	51,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,5	29,6	30,0	30,9
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	47,2	48,0	48,8	48,7
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	76,7	77,6	78,8	79,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	14,9	14,9	15,2	15,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	14,7	14,6	14,5	14,4
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	18,8	18,6	18,4	18,1
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,9	8,4	8,9	9,0
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	10,2	10,1	10,1	10,2

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung

www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung

[zurück zu den Daten](#)

Aussage Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.

Quelle Statistische Ämter der Länder

Einheit Anzahl

Abrufbar für 2006 - 2022

Stand: 01.07.2024

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Ennepe-Ruhr-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Herdecke 22.941 (Einwohner 31.12.2023)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Witten, Bochum, Hagen

Autobahnzufahrt:

ca. 6 km südlich AS Hagen West auf die A1
ca. 6,6 km nordöstlich AS Dortmund-Süd auf die A45,
von dort aus in nordwestlicher Richtung Anschluss
A448 mit Anschluss an die A43

Bahnhof:

Bahnhof Herdecke ca. 3,2 km südlich entfernt

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 25 km nordöstlich gelegen,
Köln-Bonn ca. 82,5 km südwestlich gelegen,
Düsseldorf ca. 75 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,7 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,9 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 0,5 bis 3,6 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,5 bis
0,8 km entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,7 km entfernt;
mittlere bis gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige
Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal (durch Anlieger)

Topografie:

Hanglage

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

1) Weg zum Poethen 35

Straßenfront:

ca. 6,5 m

mittlere Tiefe:

ca. 28 m

Grundstücksgröße:

Hausgrundstück 181 m²

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

2) Weg zum Poethen 49, 51

Straßenfront:

ca. 91 m

mittlere Tiefe:

ca. 50 m

Grundstücksgröße:

Hausgrundstück 1965 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt und Betonpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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 Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreis vom 16.12.2024 sind die Bewertungsobjekte zurzeit **nicht** im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.01.2025 liegen die zu bewertenden Grundstücke über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Union VI“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „UnionVI ist die E.ON SE.

„Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Auskunftsbereich nicht.

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. (siehe Anlage).

Kampfmittel:

Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen² wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

² RdErl. des Innenministeriums – 75-54.03.03 – und durch Erlass – V A 3 – 16.21 – des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 08.05.2006

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegen drei Grundbuchauszüge vor.

- 1) Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ende, **Blatt 2907** folgende Eintragung:
- Zwangsversteigerungsvermerk.
- 2) Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ende, **Blatt 3155** folgende Eintragung:
- Zwangsversteigerungsvermerk.
- 3) Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ende, **Blatt 5198** folgende Eintragung:
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Herdecke vom 18.02.2025 wurde mitgeteilt, dass sich die Grundstücke in **keinem** Bodenordnungsverfahren befinden.

In Abteilung II der Grundbücher ist auch kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird für diese Bewertung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

1) und 3)

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenkataster (**Weg zum Poethen 35**) der Stadt Herdecke vom 20.12.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

2)

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenkataster (**Weg zum Poethen 49/51**) der Stadt Herdecke vom 20.12.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Baulastenblatt Nr. 494

zu Lasten des Flurstücks 513 ist zugunsten des Grundstücks Gemarkung Ende, Flur 21, Flurstücke 514, 5,15, 516, 517, 518, 519, 521, 522, 523, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 543, 544, 545, 546 und 547 folgende Baulast eingetragen:

1) Das Recht zum Begehen und Befahren auf der im beiliegenden Lageplan vom 17. April 1978, der Bestandteil dieser Erklärung ist, grünangelegten Fläche.

2) Duldung und dauernde Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

eingetragen am 13. Juli 1978

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Herdecke vom 18.02.2025 besteht für die Bewertungsobjekte **kein** Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich der Bewertungsobjekte ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: **1)**

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der **Bebauungsplan Nr. 28 II 1. Änderung** folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
III = 3 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl);
Satteldach oder $P < 18^\circ$

2) und 3)

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der **Bebauungsplan Nr. 28 II 2. Änderung** folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
II/IV = 2 – 4 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise
Terrassenhäuser

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen konnte nicht geprüft werden, ob alle baulichen Ausführungen und Veränderungen den in den Bauakten genehmigten Vorhaben entsprechen.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

„Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

abgabenrechtlicher Zustand:

Die Grundstücke liegen an einer öffentlichen Straße der Stadt Herdecke. Sie liegen nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes oder eines Entwicklungsbereiches nach den §§ 136, 165 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253 in der zuletzt geltenden Fassung.

„Es wird hiermit bescheinigt, dass die v.g. Grundstücke

- Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB bereits festgesetzt und erhoben wurden. Die Straße ist erstmalig hergestellt.

- Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV.NW S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. März 2024 (GV.NW. S. 155), zurzeit **nicht** zu zahlen sind. Zukünftige Beiträge werden zu 100 % vom Land gefördert.

- Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG NW bereits gezahlt wurden.

Mit dieser Bescheinigung wird keine Aussage über die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens getroffen.“

(sh. Auskunft vom 20.12.2024)

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 20.12.2024 wurde durch die Stadt Herdecke (Bürgerservice) mitgeteilt, dass für die zu bewertenden Objekte **keine** öffentliche Förderung oder Mietbindung besteht.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- 1) Das Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich 1 KFZ-Stellplatz.
Das Objekt ist durch einen Eigentümer genutzt.
- 2) Ein Garagenstellplatz in einer Tiefgarage befindet sich in unmittelbarer Nähe.
- 3) unbebautes Grundstück Zufahrt- und Stellplatzflächen

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-
sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-
tung 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 wesentlich werterheblich sind.
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-
lagen, 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-
sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-
nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden.
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-
gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.1 Einfamilienhaus Weg zum Poethen 35

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus); 2-geschossig; unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, zweiseitig angebaut
Baujahr:	1983 gemäß Schlussabnahme
(nach Angaben der Eigentümer):	Modernisierungen in 2014 wurden die Böden und Wände verändert, Renovierungsarbeiten Bäder modernisiert, Balkon saniert, Elektroinstallation tlw. ergänzt Dach wurde neu gedämmt (Standard von 1983 ver- bessert)
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), der Dachraum wurde nach Angaben nachträglich gedämmt. Gemäß den Vorschriften der neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine Ausfertigung des Energieausweises nicht durchsetzbar, daher entfällt in diesen Fällen die Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen.

Dichtheitsprüfung der privaten
Grundstücksentwässerung nach
§ 61a Landeswassergesetz NRW:

Liegt dem Unterzeichner nicht vor. Es kann keine Aussage zum Zustand der Kanalleitung getroffen werden

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Abstellkeller, Sauna, Heizung, Waschküche

Erdgeschoss:

Küche, WC, Wohnzimmer, Terrasse

Obergeschoss:

Bad, 2 Kinderzimmer, Arbeitszimmer

Dachgeschoss:

Loggia, Schlafzimmer, Abstellraum, Hobbyraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (unterstellt)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Pulldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachplatten Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Brennstoff (Öl), Baujahr 2003
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung mit Warmwasserspeicher

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Gebäude 2-geschossiges, unterkellertes Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Fassade: Kratzputz gestrichen

Dach: Pultdach

Kamin über Dach: vorhanden

PKW Stellplatz: vor dem Gebäude eingerichtet

Eingangsüberdachung: vorhanden

Hauseingang: erreichbar über 1-zeilige Differenzstufe
Betonplatte gebrochen

Eingangstür: Holztür mit Sichtelement

Kellergeschoss (Keller auch in Halbetagen aufgebaut)
1. Halbetage erreichbar über 5-zeilige Differenztreppe

Abstellkeller

Fußboden: Parkett

Wandoberflächen: roh verblieben

Deckenkonstruktion: Stahlbeton, roh verblieben

Belichtung: einfachverglastes Kellerfenster mit Vergitterung

Installationsleitungen: auf Putz verlegte Leitungen
Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser,

Sauna

Fußboden: Fliesen

sanitäre Einrichtungen: ebenerdige Dusche mit Duschkabine
Sauna ca. 3 Personen

Heizkörper: Handtuchheizkörper mit Thermostatventil

Raum neben der Sauna

Ausgang: in den rückseitigen Garten, Metall-FH Tür,
Kelleraußentreppe: 9-zeilige Betontreppe mit Metallhandlauf, verzinkt

Fußboden: Kunststein

Wandoberflächen: roh verblieben, gestrichen

Deckenkonstruktion: Stahlbeton

2. Halbetage KG über 5-zeilige Differenztreppe erreichbar

Heizungsraum rechts gelegen
Heizungsanlage: Öl-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher (Bj. 2003),
4000 L Öltank

Fußboden: gefliest

Wandoberflächen: roh verblieben

Deckenkonstruktion: Stahlbeton

Installationsleitung: auf Putz verlegte Leitungen Strom, Heizung

neben dem Heizungskeller die Waschküche und gerade-
aus ein weiterer Abstellraum

Waschküche

Fußboden: Betonestrich, gestrichen

Einrichtungen: Standplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner einge-
richtet

Wandoberflächen: tlw. gefliest, tlw. roh verblieben, gestrichen

Belichtung: einfachverglastes Kellerfenster mit Vergitterung

Abstellkeller

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: roh verblieben, gestrichen

Deckenkonstruktion: Stahlbeton

Erdgeschoss

Grundriss: von der Eingangstür gelangt man in einen Verteilerflur aus dem erste rechts zugänglich ein Gäste-WC und die Abgangstreppe in den Keller, geradeaus gelangt man über eine 5-zeilige Differenzstreppe in das Wohnzimmer, links gelegen eine offen gestaltete Küche zum Wohnzimmer hin, aus dem Wohnzimmer Zugangstreppe in die oberen Geschosse

Eingangsbereich:

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: geputzt und gestrichen

Deckenuntersicht: geputzt und gestrichen

Türen: Holztüren mit Stahltürzargen

Gäste-WC

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: ca. 1,50 m hoch gefliest, obere Wandfläche geputzt und gestrichen

Fenster: Holzfenster mit Cathedralglas, elektr. Rollläden

Fensterbank: plattiert

sanitäre Einrichtungen: WC mit eingelassenem Spülkasten, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Warmwasserversorgung über die Heizung

Heizkörper: Radiator mit Thermostatventil

Küche

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: geputzt und gestrichen

Deckenuntersicht: geputzt und gestrichen

Fenster: Holzfenster mit Isoglas
(das rechte Fenster wurde mal ausgetauscht, Kunststofffenster mit Isoglas)

Fensterbänke: Naturstein

Zugangstreppe Wohnzimmer: Metallkonstruktion mit Holzstufen und Holzhandlauf

Wohnzimmer

Fußboden:	Parkett
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenuntersichten:	geputzt und gestrichen
Fenster / Fenstertür:	einflügelige Holztür mit Isoglas, Rollläden Holzfenster mit Isoglas
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil Kaminofenanschluss vorhanden

Modernisierungen in 2014: wurden die Böden und Wände verändert, Renovierungsarbeiten
Bäder modernisiert,
Balkon saniert,
Elektroinstallation tlw. ergänzt
Dach wurde neu gedämmt (Standard von 1983 verbessert)

Terrasse

	gepflastert
Gartenanlagen:	Rasenflächen, kleine Bepflanzungen
Einfriedungen:	tlw. durch Palisaden und Hecken

1. Obergeschoss

Grundriss: von der Treppe erste links gelegen das Badezimmer, geradeaus ein Arbeitszimmer, rechts eine weitere Aufgangstreppe in die nächste Halbetage

Verteilerflur

Fußboden:	Parkett
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen

Badezimmer

Fußboden:	2014 modernisiert großformatige Fliesen
Wandoberflächen:	ca. 1,50 m hoch gefliest
sanitäre Einrichtungen:	ebenerdige Dusche, Badewanne, zwei Handwaschbecken, WC mit eingelassenem Spülkasten
Heizkörper:	Handtuchheizkörper mit Thermostatventil
Fenster:	Holzfenster mit Isoglas, elektr. Rollläden

Arbeitszimmer

Fußboden:	Parkett
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenuntersichten:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Holzfenster mit Isoglas, elektr. Rollläden
Fensterbänke:	Naturstein

weitere Halbetage Obergeschoss

Grundriss:	von der Treppe links gesehen zugänglich rechts gelegen ein Kinderzimmer und geradeaus ein weiteres Kinderzimmer
------------	---

Kinderzimmer

Fußboden:	Korkparkett
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenstertür:	Kunststofftür in Holzoptik mit Isoglas
Balkon:	WPC, Metallgeländer mit Kunststoff 2014 saniert worden

weiteres Kinderzimmer

mit Ausgang auf den Balkon

Fußboden:	Korkparkett
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenstertür:	Kunststofftür mit Isoglas, abschließbarer Türgriff (in 2014 erneuert)

nächste Halbetage DG:

gelangt man auf ein Podest, von dem aus zugänglich ein überdachter Balkon und in ein Schlafzimmer

Balkon

mit Waschkiesbetonplatten

Balkontür:	einflügelige Holztür mit Isoglas und Rollläden
------------	--

Schlafzimmer

Fußboden:	Parkett
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Fenster:	Holzfenster mit Isoglas
Fensterbänke:	Naturstein
Heizkörper:	Radiator mit Thermostatventil

weitere Treppe hoch 2. OG rechts gelegen noch ein kleiner Abstellraum sowie ein weiterer Raum

Abstellraum

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen

Hobbyraum

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, mechanische Rolllade
Heizkörper:	Radiator mit Thermostatventil
Einrichtung:	Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss (Warmwasser über 5 L Untertischgerät)

am Kamin leichte Feuchtigkeitseinwirkungen bzw. leichte Versottungen erkennbar

Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, überdachte Terrasse, Keller- außentreppe, Kellerlichtschächte, Kamin über Dach
Bauschäden und Baumängel:	siehe Baubeschreibung
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist durchschnittlich.

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun)

5.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhäuser (Terrassenhäuser) aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentume; 2- bzw. 3-geschossig; unterkellert, freistehend
Baujahr:	1984 gemäß Schlussabnahmescheine
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

Nutzungseinheiten

Haus Weg zum Poethen 49

Kellergeschosse:

Wohnung 6, Keller u. Garagenstellplätze

Erdgeschoss:

Wohnung 7, Keller und Garagenstellplätze

Obergeschoss:

Wohnung 8

Haus Weg zum Poethen 51

Kellergeschosse:

Gemeinschaftskeller, Abstellkeller, Wohnräume zu Whg. 1 u. 2

Erdgeschoss:

Wohnungen 1 und 2 und Garagenstellplätze

1. Obergeschoss:

Wohnungen 3 und 4

2. Obergeschoss:

Wohnung 5

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (unterstellt)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
	<u>Dachform:</u> Pulldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachplatten
	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit Brennstoff (Öl)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

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

Bauschäden und Baumängel:	siehe Baubeschreibung
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist durchschnittlich.

Sondereigentum an dem Einstellplatz in der Tiefgarage

Lage des Sondereigentums im

Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an dem Einstellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet.

Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand