



Dipl.-Ing. Frank Drews
Immobilienbewertung

b.v.s
Sachverständige

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



Gepüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Arnsberg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohn- / Gewerbeobjekt bebaute Grundstück
in 44652 Herne, Am Böckenbusch 7a**

Bewertung nach dem äußeren Anschein



Auftraggeber

Amtsgericht Herne-Wanne
Hauptstr. 129
44651 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: 22.10.2024
Az: 007 K 005/24
Az. SV: 0019-24



Verkehrswertermittlung
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohn-/Gewerbeobjekt bebaute Grundstück
in 44652 Herne, Am Böckenbusch 7a

Der **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.10.2024 ermittelt mit rd.

900.000,- €.



Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 5 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 5 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 5 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 5 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 7 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 9 |
| 2.1 | Lage..... | 9 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage..... | 9 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage..... | 9 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 10 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 10 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 11 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 12 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 12 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht..... | 12 |
| 2.5.4 | Bauordnungsrecht | 13 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 13 |
| 2.7 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 13 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 14 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 14 |
| 3.2 | Gewerbeobjekt..... | 15 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht..... | 15 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 15 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 16 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 16 |
| 3.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 17 |
| 3.2.5.1 | Räume | 17 |
| 3.2.6 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 17 |
| 3.3 | Nebengebäude | 18 |
| 3.4 | Außenanlagen | 18 |
| 3.5 | Beurteilung des Grundstücksmarkts | 18 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 19 |
| 4.1 | Wertermittlungsergebnisse | 19 |
| 5 | Anlagen | 20 |
| 5.1 | Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000..... | 20 |
| 5.2 | Anlage 2 Fotoübersichtsplan | 21 |
| 5.3 | Anlage 3 Fotos..... | 22 |
| 5.4 | Anlage 4 Pläne und Schnitte | 39 |
| 5.5 | Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation..... | 43 |
| 5.6 | Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis | 43 |
| 5.7 | Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster | 43 |
| 5.8 | Anlage 8 Ausstattungsklassen..... | 43 |



| | | |
|------|--|----|
| 5.9 | Anlage 9 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne | 43 |
| 5.10 | Anlage 10 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen | 43 |





1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit Gewerbeobjekt |
| Objektadresse: | Am Böckenbusch 7a 44652 Herne |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Wanne-Eickel, Blatt 2297, lfd. Nr. 3, 4, 5 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 39, Flurstück 31 (731 m ²); Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 39, Flurstück 32 (115 m ²); Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 39, Flurstück 30 (510 m ²); |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Herne-Wanne Hauptstr. 129 44651 Herne |
| Eigentümer: | Auf die Angabe des Eigentümers wird aus Daten- schutzrechtlichen Gründen verzichtet. |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--------------------------------|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Zwangsversteigerung |
| | Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritte können aus dem Gutachten keine Ansprüche gegen den Sachverständigen ableiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. |
| Wertermittlungsstichtag: | 17.10.2024 |
| Qualitätsstichtag: | 08.08.2024, entspricht dem Tag der Besichtigung |



Tag der Ortsbesichtigung: 08.08.2024, ab 9.00 Uhr

Umfang der Besichtigung etc.

Der Sachverständige konnte beim Ortstermin folgende Bereiche in Augenschein nehmen:

- Treppenhaus links vom EG zum DG
- Eine Wohnung im 1. OG (WE1)
- Straßenseitige Außenbereiche des Gesamtobjekts

Hinweis

Hinter Decken- und Wandverkleidungen oder Möbel wurde nicht geblickt. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Für die nicht besichtigten Bereiche und Räume wird für die Verkehrswertermittlung ein normaler Zustand angenommen.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Drews

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 27.02.2024;

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen, Flächenermittlungen, Baubeschreibung zum Gebäude.
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 16.05.2024;
- Berechnung der Bruttogrundfläche, der Wohnflächen aus der Bauakte;
- Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation (16.05.2024), zu Baulasten (25.06.2024), Denkmalschutz (22.07.2024);
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht (22.05.2024);
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht Stadt Herne 2024;
- Informationen zur Bodenordnung (24.07.2024) und zur Wohnungsbindung (22.07.2024);
- Auskünfte zu den Altlasten (02.07.2024);
- Auskünfte zu den bergbaulichen Verhältnisse (10.07.2024);
- Informationen aus der Bauakte (06.08.2024 + 10.09.2024);



- die Recherchen zum Grundstück wurden zum 10.09.2024 beendet.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

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

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

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Dieses Gutachten wird für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Für die Besichtigung des Grundstücks wurden die Parteien am 12.07.2024 per Einwurfeinschreiben eingeladen. Die Besichtigung des Grundstücks fand am 08.08.2024 ab 09.00 Uhr statt. Am Ortstermin nahm keine Partei teil. Die Innenbesichtigung der baulichen Anlagen konnte deshalb nur deutlich eingeschränkt durchgeführt werden. Es wurde im Ortstermin das erste Treppenhaus im rechten Gebäudeteil vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss besichtigt. Ebenso die Wohnung Nummer 1 im ersten Obergeschoss. Andere Bereiche der baulichen Anlagen waren für den Sachverständigen nicht zugänglich. Die im Erdgeschoss befindlichen Büroflächen wirkten insgesamt ungenutzt. Zum Ortstermin wurde kein Pächter dieser Flächen angetroffen.

Die Bewertung wird deshalb nach dem äußeren Anschein durchgeführt.

Gemäß Bauakte wurden ca. 1930 bauliche Anlagen zur gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück errichtet. Diese wurden 1947 wieder aufgebaut. Zum Jahr 1991 wurden zwei Betriebswohnungen im rechten Gebäude, erstes und zweites Obergeschoss, genehmigt. Eine Abnahme zu dieser Baugenehmigung war in der Bauakte nicht dokumentiert. Zum Jahr 2000 wurde eine Baugenehmigung für Umbauarbeiten, die bereits durchgeführt wurden, beantragt. Im Rahmen des Umbaus wurden vier weitere Wohnungen im rechten und hinteren Gebäudeteil jeweils im ersten und im zweiten Obergeschoss hergestellt. Nach den Planunterlagen sollte das Erdgeschoss der verschiedenen Gebäude, insgesamt gibt es drei Gebäudeteile, als Büro und Lagerfläche dienen. Eine Baugenehmigung für die erweiterte Wohnnutzung auf dem Grundstück wurde seitens der Stadt Herne nicht erteilt. Zu Dezember 2001 teilte die Stadt Herne mit, dass eine Wohnnutzung auf dem Grundstück zunächst geduldet wird, da der Gebietscharakter der baulichen Umgebung des Bewertungsobjekts



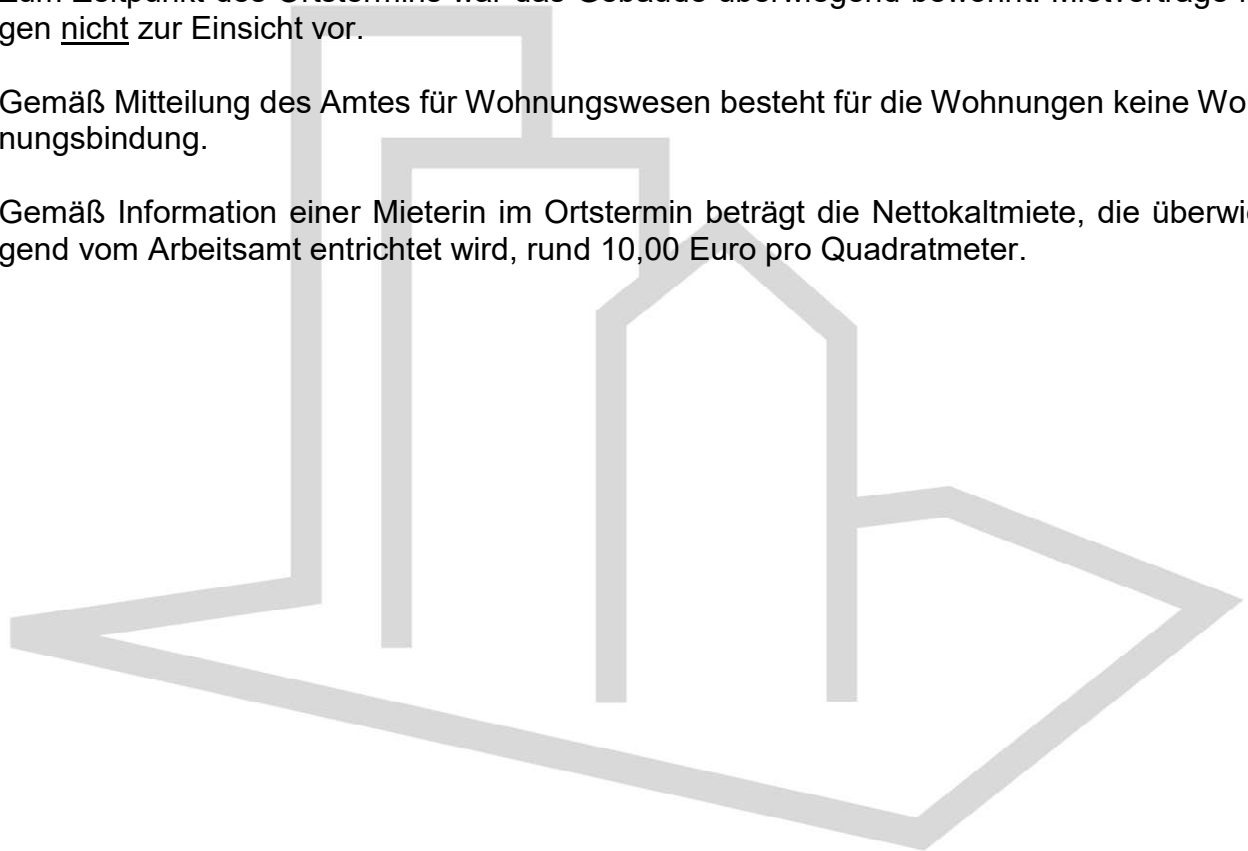
nicht eindeutig sei. Zu diesem Sachverhalt gab es weiter keine Dokumentation in der Bauakte. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Wohnnutzung für vier Wohnungen in dem Objekt lediglich geduldet wird. Mit Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen kann sich diese Situation ändern.

Die im vorliegenden Verkehrswertgutachten berücksichtigten Bauschäden wurden bei der Wertermittlung in dem Umfang angesetzt, wie sie bei der Ortsbesichtigung feststellbar waren. Eine vertiefte Untersuchung von Bauschäden in der Ausgestaltung eines Bauschadensgutachtens hat nicht stattgefunden. Grundsätzlich erfolgt die Berücksichtigung pauschal gemäß äußerer in Augenscheinnahme. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Gebäude überwiegend bewohnt. Mietverträge lagen nicht zur Einsicht vor.

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

Gemäß Information einer Mieterin im Ortstermin beträgt die Nettokaltmiete, die überwiegend vom Arbeitsamt entrichtet wird, rund 10,00 Euro pro Quadratmeter.





2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Ort und Einwohnerzahl: | Herne (ca. 158.000 Einwohner); |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (Entfernungen entnommen aus Stadtatlas Großraum Rhein-Ruhr M 1: 20.000) | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gelsenkirchen, Essen, Bochum (ca. 6,1 – 14,2 km entfernt, Luftlinie); <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf <u>Bundesstraßen:</u> B226 (ca. 0,8 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A42 AS Herne-Crange (ca. 1,8 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Wanne-Eickel Hbf (ca. 2,7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | Das Stadtzentrum ist ca. 4,4 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1-3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4,0 km entfernt; Naherholungsflächen sind fußläufig entfernt, einfache Wohnlage; |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1- bis 2-geschossige Bauweise, Verbindungsstraße, Gewerbebebauung; |



Beeinträchtigungen: überdurchschnittlich (durch Gewerbe, Verkehr und Zug)

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form
(vgl. Anlage 1):

Straßenfront:
ca. 43 m;

mittlere Tiefe:
ca. 31 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.356 m²;

Bemerkungen:
Fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Verbindungsstraße;
Straße mit durchschnittlichen Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beidseitig vorhanden;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Rückseitige Grenzbebauung des Gebäudes; teilweise eingefriedet durch Zaun und Mauer; rückseitig ist ein vermutlich ehemaliger Aufzugschacht auf das Nachbarflurstück 24 überbaut. Aus den vorliegenden Plänen ist nicht zu erkennen, ob dieser Schacht noch benötigt wird. Für die Bewertung wird unterstellt, dass der Aufzugschacht zurückgebaut werden kann. Vereinbarungen hierzu mit dem benachbarten Grundstückseigentümer sind nicht bekannt. Ob ein Rückbau des Aufzugsschachtes erforderlich sein könnte, kann seitens des Gutachtenerstellers nicht beurteilt werden. **Ein Risiko diesbezüglich wurde für die Bewertung nicht berücksichtigt.**

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund



Altlasten:
(vgl. Anlage 7)

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Stadt Herne vom 11:04:2024 liegen im Altlastenkataster der Stadt Herne Eintragungen vor:

- Herstellung von Polstermöbeln und Möbeln aller Art (1931-1975)
- Autoteile-Handel mit Ein- und Ausbau (1988-1990)
- Zimmerei und Ingenieurholzbau (1997-2001)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau- 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 Bergwerksunternehmerinnen oder -eigentümergehen 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 Grundbuchauszug vom 27.02.2024 vor. Hier nach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Stadt Herne, Blatt 2297, nachfolgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- 1: Grunddienstbarkeit zum Fahren
- 10: Eigentumsübertragungsvormerkung für MO Immobilien GmbH

Anmerkung:

Die in Abteilung II eingetragenen Belastungen wurden für diese Bewertung nicht berücksichtigt.



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

Bodenordnungsverfahren:

Zur Situation der Bodenordnung wurde der Herner Umlegungsausschuss am 24.07.2024 fernmündlich befragt. Demnach ist das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage 6):

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.06.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Laut Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Herne vom 22.07.2024 besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Eine parzellenscharfe Grenzziehung ist aufgrund des Maßstabes (1: 50.000) des RFNP nicht interpretierbar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß in Augenscheinnahme ist die nähere Umgebung, die als Bebauungszusammenhang interpretiert werden könnte, deutlich gewerblich geprägt.



2.5.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Bauakte wurde am 06.08.2024 und am 10.09.2024 eingesehen. Bei dieser Wertermittlung wurde die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen, soweit durch Einsicht der Bauakte möglich, überprüft. Vergleiche auch Position 1.4.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

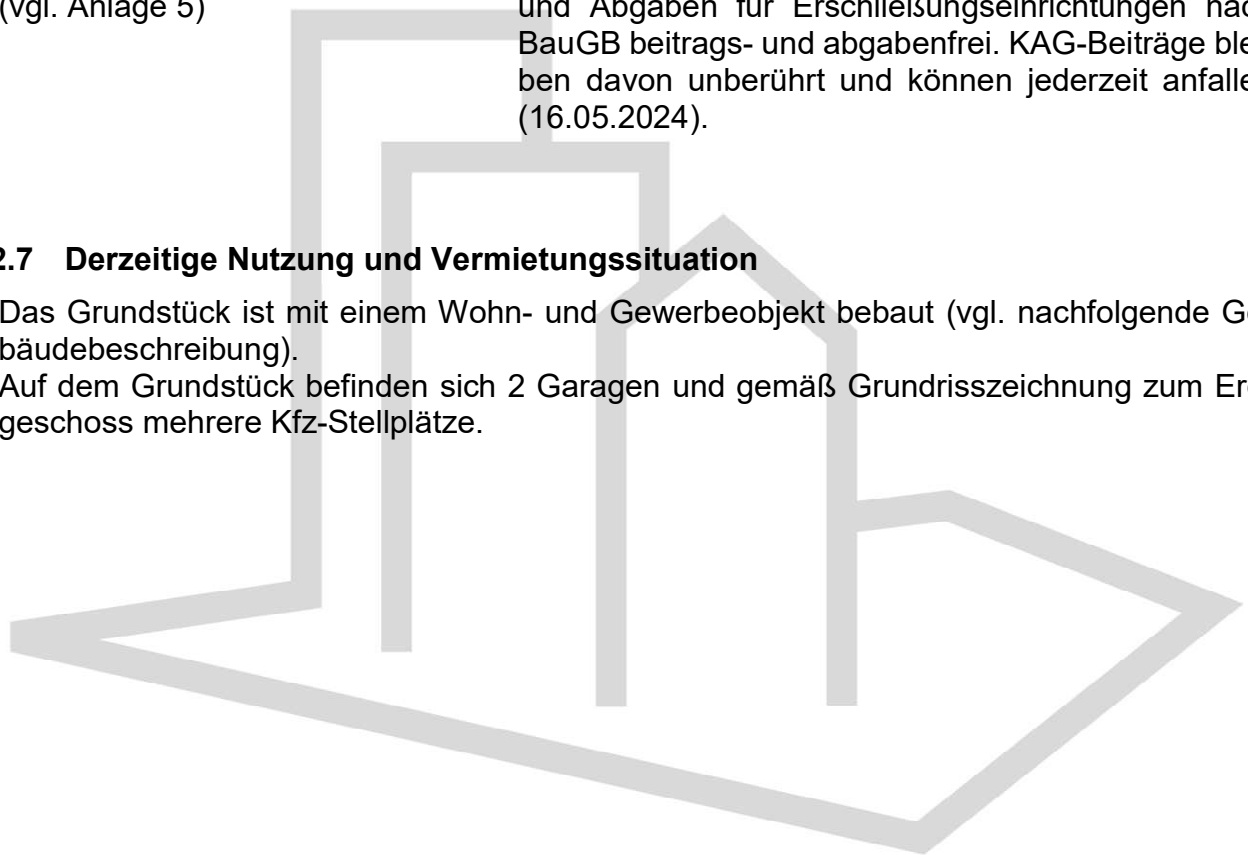
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: (vgl. Anlage 5) Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei. KAG-Beiträge bleiben davon unberührt und können jederzeit anfallen (16.05.2024).

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Gewerbeobjekt bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Garagen und gemäß Grundrisszeichnung zum Erdgeschoss mehrere Kfz-Stellplätze.





3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 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 baugestaltstypischer Baustoffverwendung. Sämtliche Berechnungen hierzu erfolgen überschlägig zu Wertermittlungszwecken. Gesonderte Boden- oder Bauteiluntersuchungen werden zur genaueren Kostenquantifizierung empfohlen.

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

Hinter Wandverkleidungen und ggf. hinter Möbel war u.U. nur eingeschränkt oder gar nicht einzusehen. Für nicht eingesehene Bereiche wird ein normaler Zustand unterstellt.



3.2 Gewerbeobjekt

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Teilweise zur Wohnnutzung umgebautes gewerbliches Gebäude, rechtsseitig und entlang der hinteren Grundstücksgrenze dreigeschossig; straßenseitig eingeschossig. atriumähnlicher Hof im Innenbereich, überdacht.

Baujahr: Ca. 1930 (gemäß Angaben in der Bauakte),
1947 Wiederaufbau
1991 und 1999 Umbau

Modernisierung: Zum Jahr 2000 gemäß in Augenscheinnahme:

- die dreigeschossigen Gebäudeteile wurden wärme gedämmt
- die Elektroinstallation wurde erneuert
- Fernwärmeanschluss (gemäß Informationen aus Grundrisszeichnung)
- es wurden Bäder und WCs eingebaut
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung teilweise schon von 1992, teilweise auch jünger

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: Verputzt und gestrichen, überwiegend wärme gedämmt.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

- vgl. Anlage 4

Erdgeschoss (EG):

2 Büroeinheiten, Lagerfläche, Gewerbehalle, Doppelgarage

1.Obergeschoss (OG):

3 Wohnungen

2.Obergeschoss (DG):

3 Wohnungen



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

| | |
|------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Mauerwerk |
| | Wärmedämmverbundsystem zumindest für die Wohnungen |
| Fundamente: | Beton |
| Keller: | Beton, Mauerwerk |
| Umfassungswände: | Mauerwerk |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Stahlbeton, |
| Treppen: | <u>Kellertreppe:</u> Beton |
| | <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinauflage und Stahlgeländer |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Kunststoff |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Stahlbeton |
| | <u>Dachform:</u> Flachdach |
| | <u>Dacheindeckung:</u> Bitumenbahn |

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | veraltete Ausstattung und Qualität |
| Heizung: | Fernwärmeanschluss, diese Information wurde nachrichtlich der Bauakte entnommen. |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche |



Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Räume

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz, gegebenenfalls Tapeten,

Deckenbekleidungen: Deckenputz Anstrich

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung vermutlich 1992 und jünger

Türen: Eingangstür:
Aluminium/Kunststoff mit Lichtausschnitt,

Zimmertüren:
einfache Türen, aus Holzwerkstoffen

sanitäre Installation: Bad:
1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken;
zeitgemäße Ausstattung und Qualität

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, Eingangstreppe,

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

- Stellenweise Instandhaltungsbedarf für den äußeren Baukörper, Putzschäden, Schäden an Glasscheiben,

wirtschaftliche Wertminderungen: Es liegt keine Baugenehmigung für die umfangreich vorhandene Wohnnutzung vor.



Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist mäßig.

3.3 Nebengebäude

Gewerbehalle:

- Flachdach mit Bitumenbahnen
- Rolltor mit Tür

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

3.5 Beurteilung des Grundstücksmarkts

Situation des Grundstücksmarkts: Die Gesamtanzahl der Kaufverträge in Herne ist 2023 gegenüber dem Vorjahr deutlich gefallen. Die Baulandpreise haben in den letzten Jahren zugelegt.

Die Preisentwicklung für ertragsorientierte Objekte war in den Baujahresklassen unterschiedlich und ist für die Baujahre 1946 bis 1980 deutlich gefallen. Durchschnittlich 1.203 € pro m² Wohnfläche erzielt. Die Bandbreite betrug 657 € bis 2.638 €.

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



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Grundstück

in Herne, Am Böckenbusch 7a

Flur 39

Flurstücksnummer 30, 31 32

Wertermittlungstichtag: 17.10.2024

| Bodenwert | | | | | |
|-----------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------|
| Bewertungsteilbereich | Entwicklungsstufe | abgabenrechtlicher Zustand | rel. BW [€/m ²] | Fläche [m ²] | Bodenwert [€] |
| Gesamtfläche | baureifes Land | frei | 137,50 | 1.356,00 | 186.450,00 |
| Summe: | | | 137,50 | 1.356,00 | 186.450,00 |

| Objektdaten | | | | | | | |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---------|-------------|-------------|
| Bewertungsteilbereich | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m ³] | BGF [m ²] | WF/NF [m ²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
| Gesamtfläche | Wohn- und Geschäftshaus | | 2.110 | 1.688 | 1990 | 80 | 46 |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------|--|
| Bewertungsteilbereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor | |
| Gesamtfläche | 109.464,00 | 25.176,72 € (23,00 %) | 6,5 | 0,5 | |

| Relative Werte | |
|---|-------------------------------------|
| relativer Bodenwert: | 110,46 €/m ² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -198,46 €/m ² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | 533,18 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 8,22 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 10,68 |

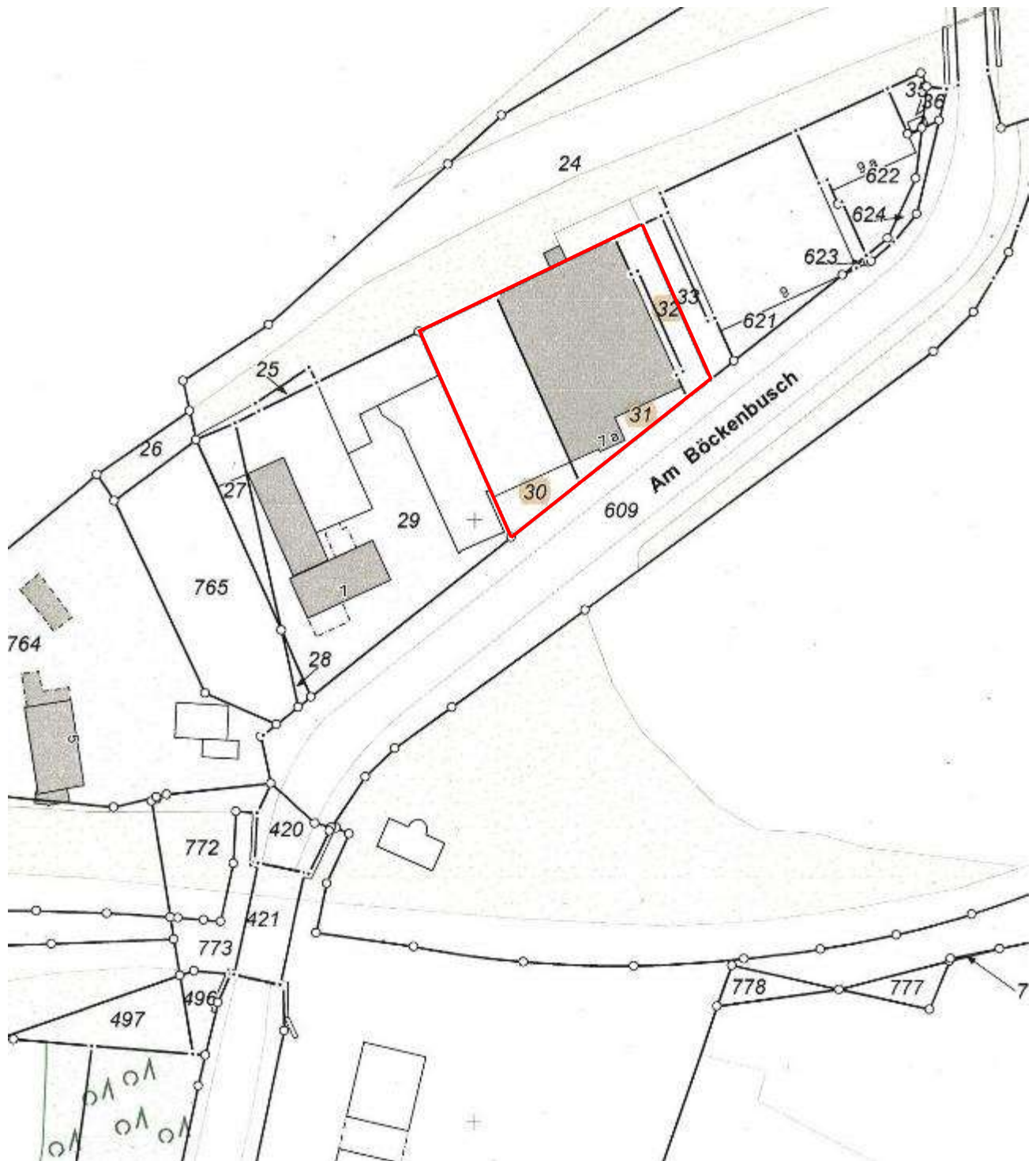
| Ergebnisse | |
|----------------------------------|---------------------|
| Ertragswert: | 900.000,00 € |
| Sachwert: | --- |
| Vergleichswert: | --- |
| Verkehrswert (Marktwert): | 900.000,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 17.10.2024 |



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 Am Böckenbusch



Bild 2 Am Böckenbusch



Bild 3 Blick auf Doppelgarage und Zufahrt zum Innenhof



Bild 4 Blick auf dreigeschossige Gebäudeteile



Bild 5 eingeschossiger Gebäudeteil mit Büronutzung



Bild 6 straßenseitige Ansicht



Bild 7 rechter Gebäudeteil mit Büro- und Wohnnutzung



Bild 8 Zugang zu den Treppenhäusern



Bild 9 Gebäudeteil mit Wohnnutzung und Büro



Bild 10 straßenseitige Bebauung



Bild 11 vorderes Treppenhaus



Bild 12 Hauseingang zum ersten Treppenhaus



Bild 13 Briefkästen



Bild 14 Haus Zugang zum zweiten Treppenhaus und
Zugang zu einer Bürofläche



Bild 15 Fläche hinter dem Gebäude



Bild 16 Ansicht des überbauten Aufzugschachtes



Bild 17 seitliche Ansicht der Fassade



Bild 18 seitliche Ansicht der Fassade mit befestigter Grundstücksfläche



Bild 19 seitlicher Zugang zu einer Büroeinheit



Bild 20 erstes Treppenhaus



Bild 21 Treppenhaus



Bild 22 Treppenhaus



Bild 23 Kunststofffenster mit Isolierverglasung



Bild 24 ab Stellfläche im ersten Obergeschoss



Bild 25 Badezimmer im ersten Obergeschoss



Bild 26 Badezimmer im ersten Obergeschoss



Bild 27 zeitgemäße Elektrounterverteilung



Bild 28 Küche im ersten Obergeschoss



Bild 29 Kunststofffenster der Wohnung



Bild 30 Blick auf den hinteren dreigeschossigen Gebäudeteil
mit Wohnnutzung



Bild 31 Überdachung des Hofes



Bild 32 Bitumendach des straßenseitigen Bauteils



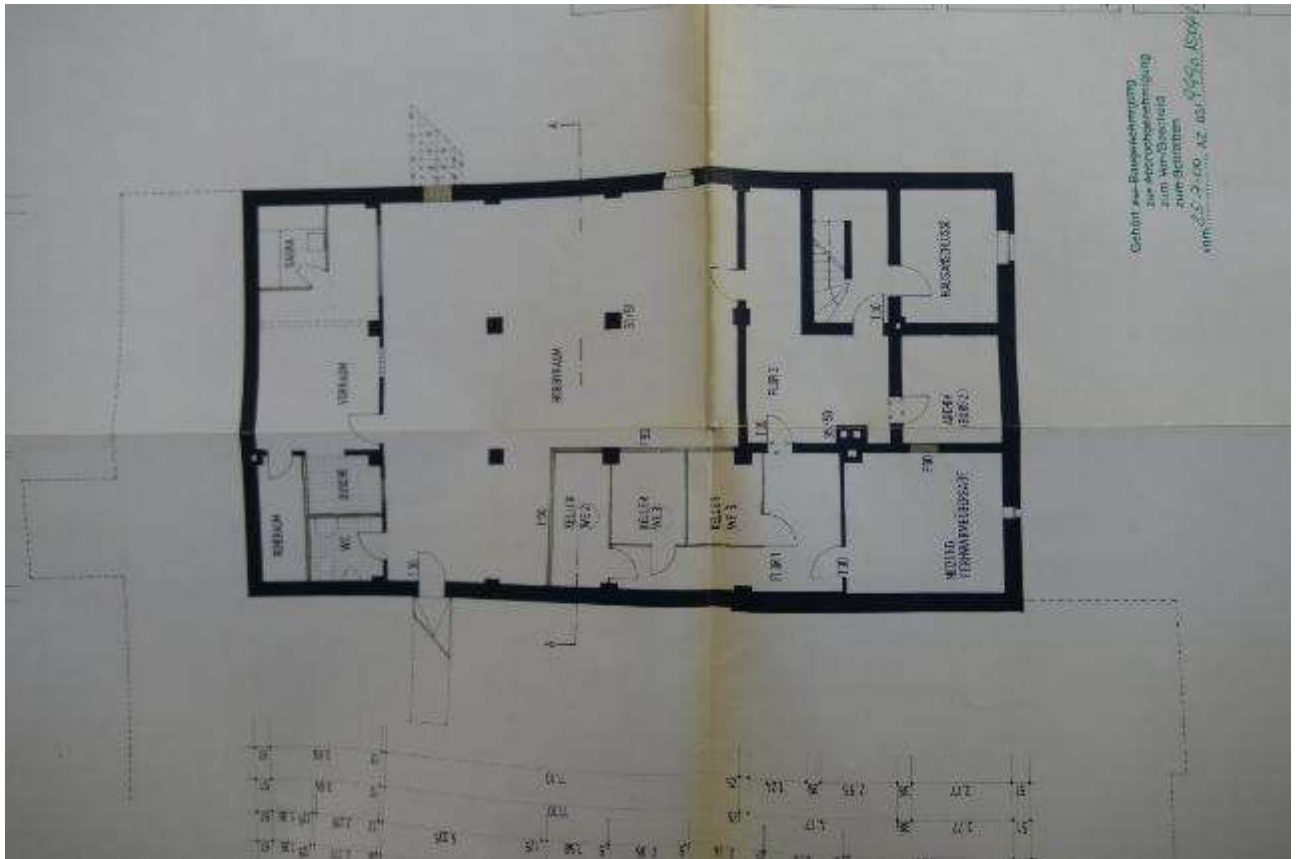
Bild 33 Treppenhaus



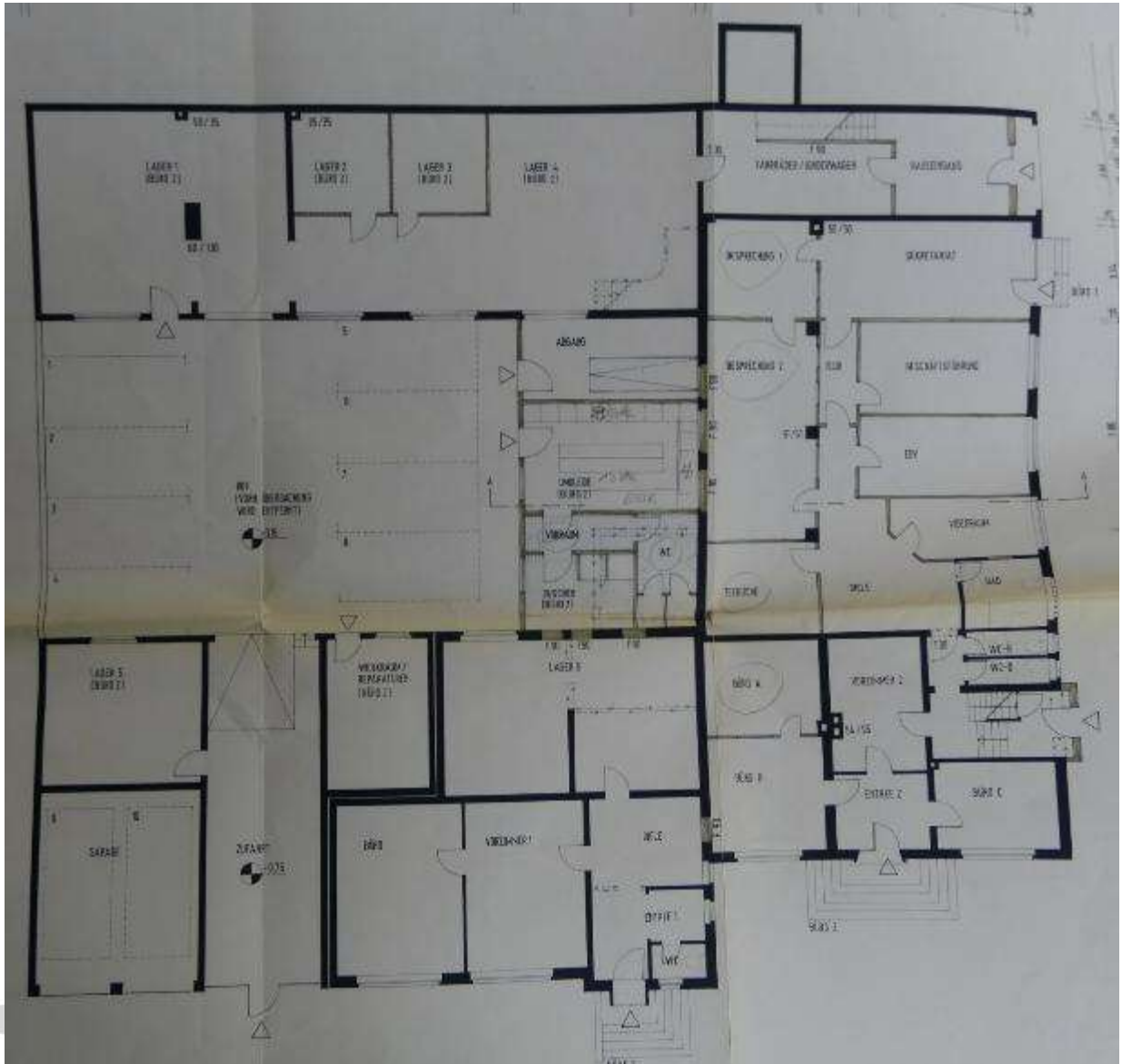
Bild 34 Flur im Treppenhaus



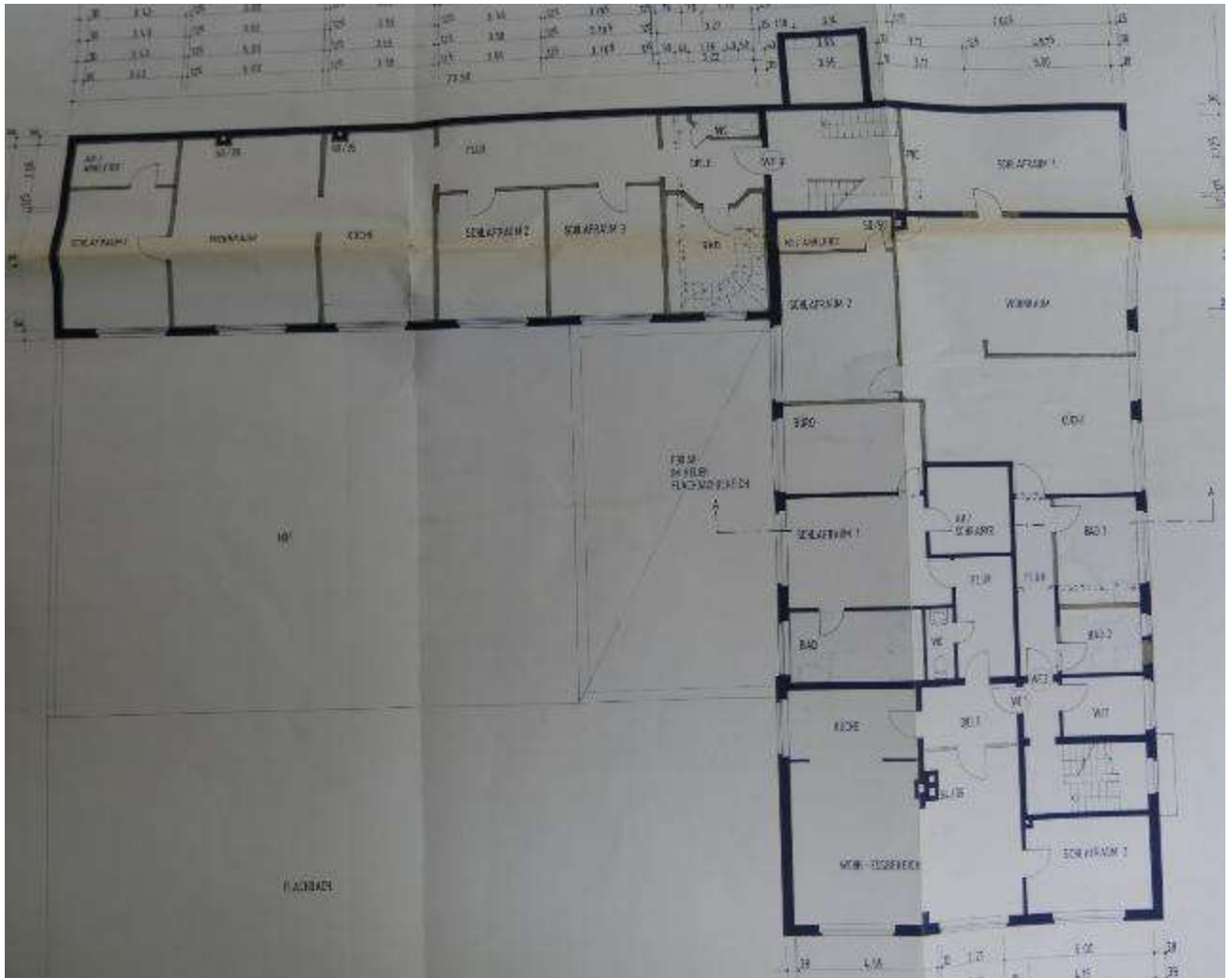
5.4 Anlage 4 Pläne und Schnitte



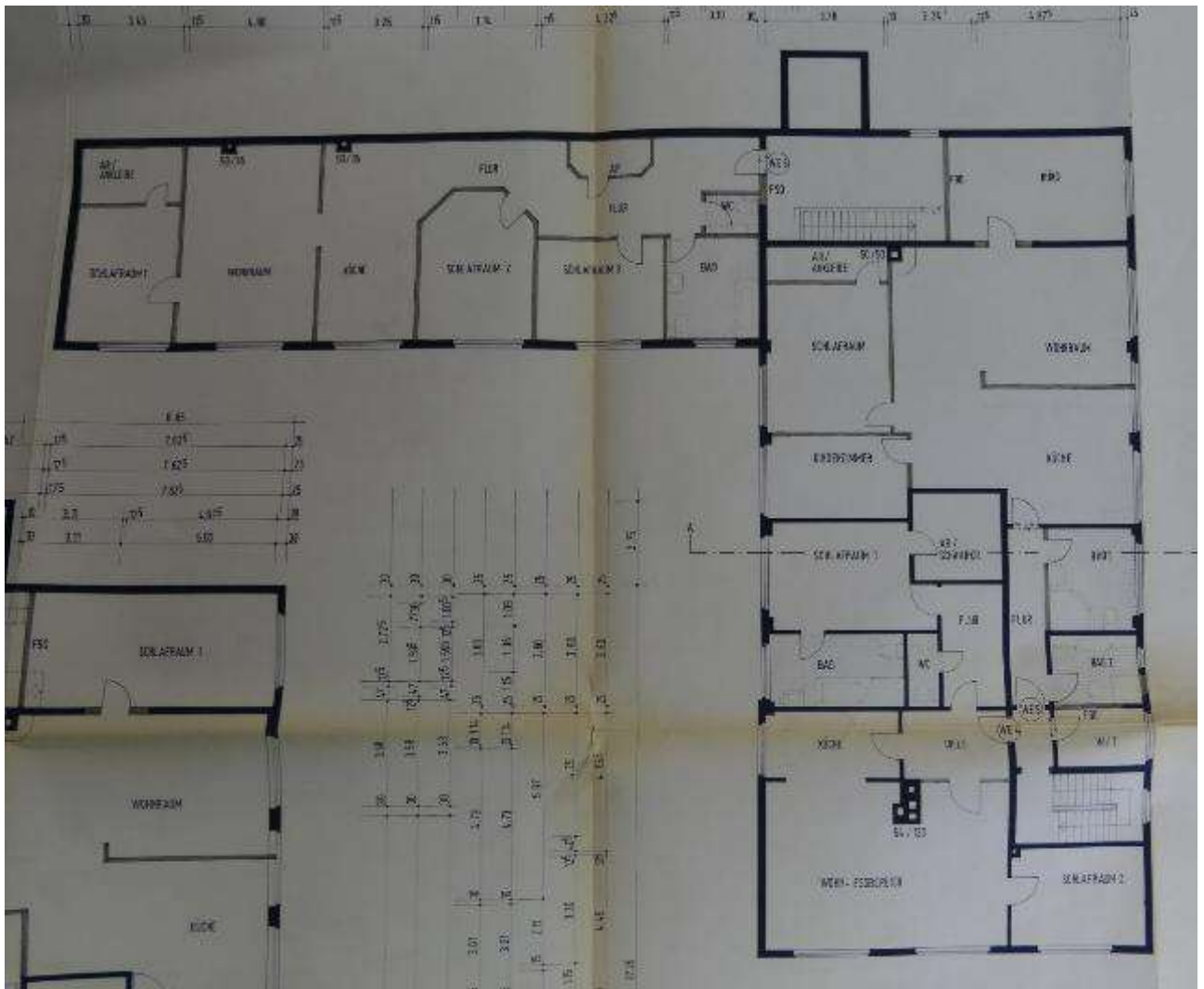
Grundriss Erdgeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss Erdgeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss 1. Obergeschoss Wohneinheit
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss 2. Obergeschoss
(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 Ausstattungsklassen**
- 5.9 Anlage 9 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne**
- 5.10 Anlage 10 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen**

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