Gerda Christensen
Sachverständige für Immobilienbewertung

Zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
(gemäß ISO/IEC 17024)

Huestraße 15
44787 Bochum
Telefon: +49 234 3252318
Telefax: +49 234 3252298
e-mail info@christensen-immowert.de

Amtsgericht Herne
Abteilung 10 K
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Datum: 27.01.2026
Az.: 10 K 28/25

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)
über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG

Miteigentumsanteile	Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	verbunden mit dem Sondereigentum an der/m
46/1.000	Baukau	22250	1	Wohnung Nr. 9, nebst Keller
43/1.000	Baukau	22251	1	Wohnung Nr. 10, nebst Keller
46/1.000	Baukau	22252	1	Wohnung Nr. 11, nebst Keller

an dem mit **2 Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück**
Bismarckstraße 43, 45, 44629 Herne,

Gemarkung	Flur	Flurstück
Baukau	*009*	*154*



Bewertung nach äußerem Anschein

Die fiktiv unbelasteten **Verkehrswerte** wurden zum Stichtag 11.12.2025 ermittelt mit

Wohnungseigentum Nr. 9	rd. 27.000 €
Wohnungseigentum Nr. 10	rd. 24.000 €
Wohnungseigentum Nr. 11	rd. 27.000 €
Wohnungseigentum (zusammengelegt)	rd. 89.000 €

Es handelt sich um die gekürzte Internetversion des Gutachtens ohne Anlagen. Es wird empfohlen das Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Herne einzusehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse**	**4**
2	**Allgemeine Angaben**	**5**
2.1	Angaben zu den Bewertungsobjekten	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	7
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**8**
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
3.2	Gestalt und Form	11
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
3.4	Privatrechtliche Situation	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
3.5.2	Bauplanungsrecht	14
3.5.3	Bauordnungsrecht	14
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	15
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**16**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
4.2	Mehrfamilienwohnhaus Bismarckstraße 45	17
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
4.2.2	Nutzungseinheiten Im Haus Bismarckstraße 45	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
4.2.5	Besondere Bauteile im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	19
4.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	20
4.4	Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 9	20
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	20
4.5	Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 10	21
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	21
4.6	Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 11	21
4.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	21
4.6.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	22
4.7	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	22
4.8	Beurteilung der Gesamtanlage	24
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**25**
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	25
5.2	Bodenwertermittlung	26
5.2.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	27
5.2.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	27
5.2.3	Ermittlung der anteiligen Bodenwerte für die Wohnungseigentume	28

Internetversion

5.3 Ertragswertermittlung....29
5.3.1 Ertragswertberechnung für die Wohnungseigentume Nr. 9, 10, 11....29
5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung....30
5.4 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten....32
5.4.1 Definition des Immobilienrichtwerts....32
5.4.2 Beschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 9....32
5.4.3 Beschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 10....32
5.4.4 Beschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 11....33
5.4.5 Vergleichswertberechnung für die zu bewertenden Wohnungseigentume....33
5.4.6 Zusammenstellung und Gewichtung der vorläufigen Verfahrensergebnisse....35
5.4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)....35
5.4.8 Ermittlung der fiktiv unbelasteten Verkehrswerte....36
5.4.9 Verkehrswerte (fiktiv unbelastet für die Wohnungseigentume Nr. 9, 10, 11)....37
5.4.10 Fiktiv unbelasteter Verkehrswert für die Wohnungseigentume Nr. 9, 10, 11- 38
zu einem Wohnungseigentum vereint)....38
5.4.11 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das vereinten Wohnungseigentums....38
5.5 Ertragswertermittlung....38
5.5.1 Ertragswertberechnung....38
5.6 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten....40
5.6.1 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt....40
5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse....40
5.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)....41
5.6.4 Ermittlung des fiktiv unbelasteten Verkehrswerts....41
5.6.5 Verkehrswert....42

Internetversion

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:
Bei den Kalkulationen, die den nachfolgenden Wertermittlungen zugrunde liegen, handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Wertermittlungsstichtag	11.12.2025
Ortstermin	11.12.2025
Katasterangaben	Gemarkung Baukau, Flur 009, Flurstück 154
Grundstücksgröße	987 m²
Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus
Baujahr des Gebäudes (gem. Bauakte)	1954
Anzahl der Wohnungseigentume (gem. Teilungserklärung)	17
Anzahl der Wohneinheiten im Haus Bismarckstraße 45	9

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 9, Erdgeschoss links mit Keller Nr. 9
Wohnungsgrundbuch von Baukau	Blatt 22250
Miteigentumsanteil	46/1.000
anrechenbare Wohnfläche	rd. 42 m²
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 9	rd. 32.100 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 9	rd. 35.800 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.900,00 €
Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 9	rd. 27.000 €
Wert pro m² - Wohnfläche	rd. 643 €

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 10, Erdgeschoss mitte mit Keller Nr. 10
Wohnungsgrundbuch von Baukau	Blatt 22251
Miteigentumsanteil	43/1.000
anrechenbare Wohnfläche	rd. 40 m²
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 10	rd. 30.200 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 10	rd. 34.100 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 8.500,00 €
Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 10	rd. 24.000 €
Wert pro m² - Wohnfläche	rd. 600 €

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 11, Erdgeschoss rechts mit Keller Nr. 11
Wohnungsgrundbuch von Baukau	Blatt 22252
Miteigentumsanteil	46/1.000
anrechenbare Wohnfläche	rd. 42 m²
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 11	rd. 32.100 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 11	rd. 35.800 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.900,00 €
Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 11	rd. 27.000 €
Wert pro m² - Wohnfläche	rd. 643 €

Internetversion

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentume Nr. 9, 10, 11 (vereint)
Miteigentumsanteil	135/1.000
anrechenbare Wohnfläche	rd. 124 m²
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 11	rd. 107.000 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 11	rd. 111.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 20.200 €
Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 11	rd. 89.000 €
Wert pro m² - Wohnfläche	rd. 718 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art des Bewertungsobjekts: 3 Wohnungseigentume[1] in einem Wohnungseigentumsanlage bestehend aus 2 Mehrfamilienwohnhäusern. Die zu bewertenden Wohnungseigentume werden als eine räumlich vereinte Wohnung genutzt.

Objektadresse: Bismarckstraße 43, 45, 44629 Herne

Grundbuchangaben:

- Wohnungsgrundbuch Baukau, Blatt 22250
  46/1.000 Miteigentumsanteil an dem betreffenden Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss links nebst Keller Nr. 9

- Wohnungsgrundbuch Baukau, Blatt 22251
  43/1.000 Miteigentumsanteil an dem betreffenden Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss mitte nebst Keller Nr. 10

- Wohnungsgrundbuch Baukau, Blatt 22252
  46/1.000 Miteigentumsanteil an dem betreffenden Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts nebst Keller Nr. 11

[1] Wohnungseigentum ist auf der gesetzlichen Grundlage im § 1 (2) WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz) definiert als das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

Internetversion

Katasterausgaben:	• Gemarkung Baukau • Flur 009 • Flurstück 154 – Gebäude- und Freifläche, Bismarckstraße 43, 45 • 987 m² groß

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Herne Friedrich-Ebert-Platz 1 44628 Herne Auftrag vom 14.10.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung i. S. d. § 74a ZVG
Wertermittlungsstichtag:	11.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag[2]:	gleich dem Wertermittlungsstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	11.12.2025
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren das Treppenhaus und der hofseitige Garten zugänglich. Es erfolgte keine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums. Verfahrensbeteiligte waren zum Ortstermin nicht anwesend.
Teilnehmer an den Ortsterminen:	die Sachverständige nebst Mitarbeiter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • beglaubigte Grundbuchauszüge vom 29.07.2025 • Kopie der Teilungserklärung vom 08.12.2003 des Notars Dr. Marcus Kämpfer, Düsseldorf, UR.-Nr. 1759/2003

[2] Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Internetversion

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500 vom 22.10.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herne vom 22.10.2025
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation vom 29.10.2025
- Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom 30.10.2025 vom Fachbereich Soziales der Stadt Herne
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Herne vom 05.11.2025
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 18.11.2025
- behördliche Auskünfte (Einsichtnahme der städtischen Bauakte, Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Herne, örtlicher Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Herne, gültig ab dem 01.01.2025)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a ZVG. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 8 Abs. 3 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs sind in der Regel bei der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht zu berücksichtigen.

Bestehenbleibende Rechte werden bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10 und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapitalwert (Ersatzwert) § 51 Abs. 2 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 01.12.2025 über den Ortstermin am 11.12.2025 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin waren keine Verfahrensbeteiligten anwesend.

Gemäß Teilungserklärung bestehen drei Wohnungseigentume, die separat zu bewerten sind. Nach Auskunft des Zwangsverwalters wurden die drei zu bewertenden Wohnungseigentume, räumlich zu einer Wohnung verbunden, ohne dass die Teilungserklärung geändert wurde.

Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung der drei Wohnungseigentume für jedes Wohnungseigentum gesondert. Abschließend wird der Wert insgesamt unter Berücksichtigung der räumlichen Zusammenlegung der Wohnungseigentume zu einer Wohnung und wertmäßiger Abschläge für den Rückbau zur (Wieder-)herstellung der drei Wohnungseigentu-

me ermittelt.

Die Wertermittlung beruht auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördlichen und sonstigen Auskünften, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden konnten, und den Feststellungen im Ortstermin.

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Pläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich dem Zweck dieser Bewertung.

Für das Risiko eines von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung abweichenden Zustands des Bewertungsobjekts erfolgt ein Sicherheitsabschlag vom ermittelten Wert für die Bewertung nach äußerem Anschein.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	• Herne, kreisfreie Stadt im mittleren Ruhrgebiet am Rhein-Herne-Kanal, im Regierungsbezirk Arnsberg • in der Landesplanung ausgewiesen als Mittelzentrum • rd. 155.851 Einwohner[3] • Stadtgliederung: 4 Stadtbezirke und 13 Ortsteile • Ortsteil: Herne-Baukau • Stadtbezirk: Herne
Stadtinformationen:	Herne liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets zwischen der Stadt Herne und dem Kreis Recklinghausen. Mit rd. 156.000 Einwohnern gehört Herne zu den 20 größten Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt verfügt mit 3.031,5 Einwohner/km² über die höchste Flächendichte unter den deutschen Großstädten. Herne ist als ehemaliger Bergbaustandort im Revier vom Strukturwandel des Ruhrgebiets betroffen. Die Branchen Logistik, Gesundheitswesen, Maschinenbau und Chemie gehören heute zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen der Stadt. Mit 11,9 % verfügt Herne über die dritthöchste Arbeitslosenquote in der Metropole Ruhr[4].

[3] Internetseite der Stadt Herne – Stand: 31.12.2024
[4] Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand 12/2025

Internetversion

Durch die beiden Autobahnen (A 42, A 43) und die Bundesstraße 226 verfügt Herne über günstige Verkehrswege in Nord-Süd und Ost-West-Richtung. Die gute Erreichbarkeit der Flughäfen Dortmund und Düsseldorf wird über das dichte Autobahnnetz im Ruhrgebiet begünstigt. Mit der Lage am Rhein-Herne-Kanal verfügt Herne über einen Binnenhafen mit Anbindung an den Rhein, die Ems und den Mittelandkanal. Der Rhein-Herne-Kanal zählt zu den häufigsten befahrenen Wasserstraßen Europas.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Herne einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust fortsetzen[5]. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung[6]. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

<u>nächstgelegene größere Städte:</u>
Bochum……...8 km entfernt
Gelsenkirchen… 13 km entfernt
Dortmund…….24 km entfernt
Essen……..21 km entfernt

<u>angrenzende Städte</u> des Kreises Recklinghausen (Herten, Castrop-Rauxel und Recklinghausen, ca. 9 – 11 km)

<u>Bundesstraße im Stadtgebiet:</u>
B 226

<u>Autobahnen im Stadtgebiet/Anschlussstellen:</u>
A 42 – Anschlussstelle Herne-Baukau, ca. 0,5 km entfernt
A 43 – Anschlussstelle Herne-Eickel, ca. 3 km entfernt

<u>Bahnhöfe:</u>
Bahnhof Herne, ca. 0,7 km entfernt
Bahnhof Herne-Wanne, ca. 4 km entfernt
nächster ICE-Bahnhof: Bochum, ca. 9 km entfernt

[5] vgl. Property Guide Metropole Ruhr 2009 - 2010
[6] Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

Internetversion

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,5 km nordwestlich der Herner Innenstadt in einem innerstädtisch erschlossenen Wohngebiet im Ortsteil Herne-Baukau, unweit vom Schlosspark Strünkede und der Autobahntrasse A42 direkt an Realschule Strünkede. Nahversorgungsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Es handelt sich um eine innerstädtische Wohnlage mit guter Infrastruktur und teils erhöhten Lärmimmissionen durch den stark befahrenen Westring und die Autobahntrasse der A 42.

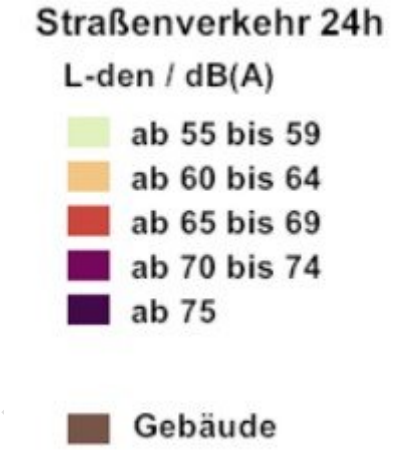
Einstufung als mäßige Wohnlage[7].

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

- überwiegend mehrgeschossige Bebauung in offener und geschlossener Bauweise
- vereinzelte Gewerbelagen im Erdgeschoss
- Realschule Strünkede

Beeinträchtigungen:

In der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein durchschnittlicher Lärmpegel (24 h) durch Straßenverkehr ab 65 bis 69, teils an 70 bis 74 L_{den}/dB(A) ausgewiesen[8]





Topografie:

eben

[7] vgl. Herner Mietspiegel und Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Herne

[8] vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 27 m mittlere Tiefe: ca. 36 m Grundstücksgröße insgesamt: 987 m² Grundstückszuschnitt: nahezu rechteckig

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	• fertige Ortsstraße • Durchgangsstraße
Straßenausbau:	• zweispurig ausgebaut • Fahrbahn aus Bitumen • befestigte Gehwege mit Betonsteinpflaster, beidseitig vorhanden • befestigte Parkflächen im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	• elektrischer Strom • Wasser aus öffentlicher Versorgung • Gasanschluss • Kanalanschluss • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.07.2025 vor. In Abteilung II der Wohnungsgrundbücher von Baukau, Blätter 22250, 22251, 22252 bestehen folgende Eintragungen, die hier nachrichtlich genannt werden:

Internetversion

	Lfd. Nr. 1 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Antennen-Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Hamburg, bestehend in dem Recht zum Errichten, Haben und Unterhalten einer Antennenanlage mit Eintragung vom 11.06.1986.
	Lfd. Nr. 7 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung für den jeweiligen Berechtigten mit Eintragung vom 21.07.2023
	Lfd. Nr. 8 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 29.07.2025
	Lfd. Nr. 9 der Eintragungen – Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am 29.07.2025
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne liegt für das angefragte Grundstück die Eintragung „Vermietung von Kraftwagen“ vor. „*Ob diese Nutzung auf dem in Rede stehenden Grundstück tatsächlich ausgeübt wurde oder es sich nur um eine Meldeadresse handelt, konnte auch nach Durchsicht der Gebäudeakten nicht geklärt werden*“.
Wohnungsbindung:	Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Soziales der Stadt Herne bestehen für das angefragte Objekt keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).
Bergbauliche Verhältnisse:	Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „von

Internetversion

der Heydt II“ und über dem Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Barillon I“ sowie über dem auf Bleiglanz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Max“ und über einem inzwischen erloschen Bergwerksfeld.

Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein aktueller einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

„Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen.

mietvertragliche Vereinbarungen: Gemäß Auskunft des Zwangsverwalters ist die Wohnung vermietet. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt 850,00 €. Das Mietverhältnis besteht seit 01.01.2024. Das Mietverhältnis bezieht sich auf die zusammengelegte Wohnung bestehend aus den Wohnungseigentumen Nr. 9, 10, 11.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde bestehen im Baulastenverzeichnis der Stadt Herne zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Gemäß Denkmalliste der Denkmalschutzbehörde der Stadt Herne besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

Internetversion

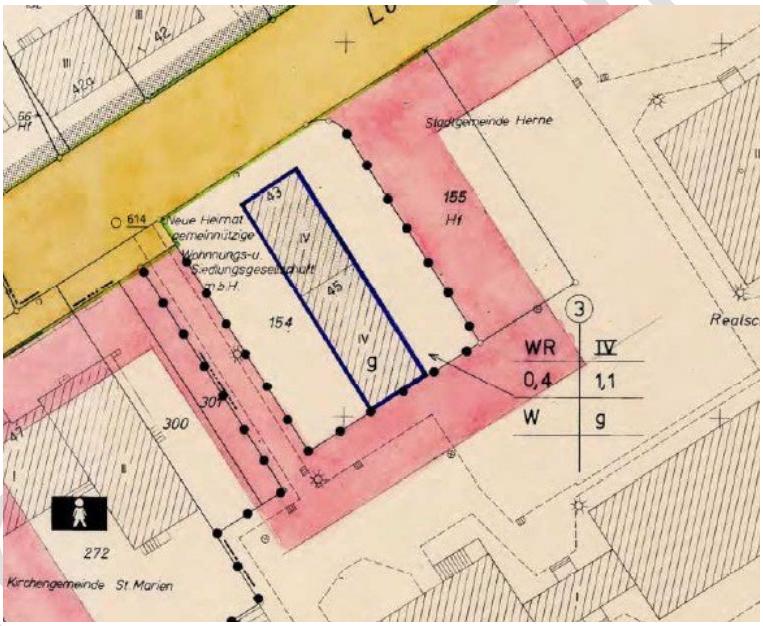
3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (GFNP) als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks besteht der Bebauungsplan Nr. 39/1 – Harpener Weg – mit Rechtskraft vom 17.12.1974. Es bestehen im Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Festsetzungen:



Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demzufolge nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Die Wohnungseigentumsanlage bestehend aus 2 Mehrfamilienwohnhäusern wurde auf Grundlage des Bauerlaubnisscheins vom 18.07.1953 gebaut. Die Fertigstellung wurde mit Gebrauchsabnahmeschein vom 15.07.1954 bescheinigt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175) wurde am 10.02.1984 ausgestellt. Auf Grundlage der Teilungserklärung vom 08.12.2003, UR.-Nr. 1759/2003, Notar Dr. Marcus Kämpfer, Düsseldorf, wurde an dem bebauten Grundstück Wohnungseigentum begründet.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und

der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Meldungen über Straßenausbaumaßnahmen liegen nicht vor[9].

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Auf dem bebauten Grundstück sind 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 17 Wohnungen errichtet. Die beiden Mehrfamilienwohnhäuser werden über 2 vorderseitige Gebäudeeingänge erschlossen. Die zu bewertenden Wohnungseigentume befinden sich im Erdgeschoss des Hauses Bismarckstraße 45. Die drei Wohnungseigentume wurden zu einer Wohnung vereint und insgesamt als eine Wohneinheit vermietet.

Internetversion

[9] Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle vom Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Inhalte der ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht.

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 berücksichtigt. 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.

Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz und über gesundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunternehmen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 45 Abs. 4 BauO NRW (Dichtheit von Abwasseranlagen von bestehenden Hausanschlüssen) sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzauflagen gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten wurden.

Internetversion

4.2 Mehrfamilienwohnhaus Bismarckstraße 45

Das nachfolgend beschriebene Mehrfamilienwohnhaus ist Bestandteil einer Mehrfamilienwohnhausanlage bestehend aus 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 17 Wohneinheiten. Es wird nur das Mehrfamilienwohnhaus beschrieben, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet. Für das Gebäude Bismarckstraße 43 wird ein gleicher Ausbau- und Ausstattungszustand unterstellt wie für das besichtigte Gebäude.

Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich auf die im Ortstermin erkennbaren Objektmerkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Ausführung, insbesondere nicht sichtbarer Teile oder nicht einsehbarer Gewerke, von den aufgeführten Angaben abweichen kann.

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	• Mehrfamilienwohnhaus • viergeschossig • voll unterkellert • nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1954 (gemäß Gebrauchsabnahmeschein)
Modernisierungen:	Gemäß der vorliegenden Fotodokumentation des Zwangsverwalters wurden Renovierungen an der vereinten Wohnung (Erneuerung der Bodenbeläge, Badeinrichtung) vorgenommen. Der Zeitpunkt der Renovierung ist nicht bekannt.
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich (ohne Wärmedämmung)
Energieeffizienz[10]:	Ein Energieausweis wird derzeit neu erstellt.

4.2.2 Nutzungseinheiten Im Haus Bismarckstraße 45

(gem. Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:
Kellerräume (im Aufteilungsplan mit Nr. 9 - 17 bezeichnet), Waschküche, Kellerflur

Erdgeschoss:
1 Wohnung (im Aufteilungsplan mit Nr. 9 - 11 bezeichnet; zu einer Wohnung verbunden)

[10] Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Internetversion

1. bis 3. Obergeschoss:
je 2 Wohnungen (im Aufteilungsplan mit Nr. 13 - 17 bezeichnet)

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

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundament:	Ziegelmauerwerk
Umfassungs- und Innenwände:	Ziegelmauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Kellertreppen: • Massivkonstruktion mit geschlossenen Betonstufen ohne Belag • Kelleraußentreppe: Massivkonstruktion mit geschlossenen Betonstufen ohne Belag und Stahlgeländer Geschosstreppen: • Massivkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen aus Kunststein • Holzgeländer
Hausgang(sbereich)/ Treppenhaus/-räume:	• Hauseingangstür: Holztür mit Lichtausschnitt mit Klingelanlage, Eingangsüberdachung • Briefkastenanlage im Hausflur • Hauseingangsbereich und Treppenhaus: Putz mit Anstrich, Kunststeinbelag
Fenster:	• Kellerfenster: Metallgitterfenster mit Einfachverglasung • Treppenhaus: Aluminium. Oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-, Kippbeschlägen
Türen:	• Keller: einfache Holzlattentüren • Wohnungseingangstüren: glatte Türen aus Holz und Holzwerkstoffen (weiß beschichtet) • Holzzargen
Dach:	Dachkonstruktion: Holzkonstruktion Dachform: Satteldach

Internetversion

Dacheindeckung:
- Pfannendeckung mit Dachbetonsteinen
- Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich wohnungstypische Ausstattung mit einem Lichtauslass je Raum und ein- bis zwei Steckdosen, Klingelanlage (Standard nicht bekannt)
Heizung:	• Gaszentralheizung • vermutlich Flächenheizkörper oder Radiatoren
Lüftung:	vermutlich herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	über Heizung

4.2.5 Besondere Bauteile im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

nicht in den NHK enthaltene, werthaltige Bauteile:	Eingangsvordach, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtung:	keine erkennbar
Besonnung und Belichtung:	herkömmliche Fensterbelichtung
Bauschäden/-mängel, Unterhaltungsbesonderheiten[11]:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung, die bis auf die Begehung des Treppenhauses nach äußerem Anschein erfolgte, waren folgende Unterhaltungsbesonderheiten erkennbar: • Fassade: verbrauchter Anstrich an den Fassadenansichten, tlw. ausgebesserte Putzarbeiten, optische Mängel durch dunkle Verfärbungen an den Fassadenflächen und (rückseitige und giebelseitige Fassade); nicht fertig gestellter Beiputz an Fensteröffnungen • Kellerausgang: schadhaftes Mauerwerk an der Abmauerung der Kelleraußentreppe • Haueingangs- und Kellertür: schadhafte Lichtausschnitte und verbrauchte Schutzanstriche

[11] Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie ist zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

Internetversion

- im Treppenhaus: verbrauchter Anstrich mit Abplatzungen, Rissbildungen und Verschmutzungen an den Wandflächen, tlw. Abplatzungen von Mauerwerk und tlw. fehlende Sockelriemchen am Bodenabschluss; offene, nicht verputzte Wandöffnung am Sicherungskasten

Zustand des Gebäudes: Das Gebäude weist einen renovierungs- und reparaturbedürftigen Zustand auf. Energetische Sanierungen wurden augenscheinlich an der Gebäudeanlage nicht vorgenommen. Das äußere Erscheinungsbild der Immobilie entspricht einen dem Baujahr entsprechend einfachen Standard.

4.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hof- und Wegeflächen mit Betonsteinplatten befestigt
- Rasenfläche mit Aufwuchs
- Einfriedung aus Zäunen

4.4 Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 9

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Wohnungseigentum Nr. 9 liegt im Erdgeschoss links des Hauses Bismarckstraße 45.

Wohnfläche: Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne überschlägig und in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit und mit rd. 42 m² ermittelt. Die Richtigkeit der Planmaße wird unterstellt. Die Wohnflächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung/Orientierung: Gemäß Plan ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Diele, rd. 4,17 m² (innenliegend)
- Bad/WC 1, rd. 4,33 m² (vorderseitig)
- Küche, rd. 5,14 m² (vorderseitig)
- Wohnzimmer, rd. 14,75 m² (vorderseitig)
- Schlafzimmer, rd. 13,93 m² (rückseitig)

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist ein Kellerraum zugeordnet.

Internetversion

4.5 Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 10

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Wohnungseigentum Nr. 10 liegt im Erdgeschoss mitte des Hauses Bismarckstraße 45.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne überschlägig und in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit und mit rd. 40 m² ermittelt. Die Richtigkeit der Planmaße wird unterstellt. Die Wohnflächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.
Raumaufteilung/Orientierung:	Gemäß Plan ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt und orientiert: • Diele, rd. 4,17 m² (innenliegend) • Wohnzimmer, rd. 12,21 m² (rückseitig) • Bad/WC, rd. 4,33 m² (rückseitig) • Küche, rd. 5,14 m² (rückseitig) • Schlafzimmer, rd. 13,73 m² (rückseitig) Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist ein Kellerraum zugeordnet.

4.6 Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 11

4.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Wohnungseigentum Nr. 11 liegt im Erdgeschoss rechts des Hauses Bismarckstraße 45.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne überschlägig und in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit und mit rd. 42 m² ermittelt. Die Richtigkeit der Planmaße wird unterstellt. Die Wohnflächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.
Raumaufteilung/Orientierung:	Gemäß Plan ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt und orientiert: • Diele, rd. 4,17 m² (innenliegend) • Bad/WC, rd. 4,33 m² (vorderseitig) • Küche, rd. 5,14 m² (vorderseitig) • Schlafzimmer, rd. 13,73 m² (rückseitig) • Wohnzimmer, rd. 14,55 m² (vorderseitig) Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist ein Kellerraum zugeordnet.

Internetversion

4.6.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Die Räumlichkeiten der drei Wohnungseigentume wurden zu einer Wohnung vereint. Es erfolgte keine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten. Grundlage für die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung sind die augenscheinlich erkennbaren Objektmerkmale während des Ortstermins und die vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Fotodokumentation der Räumlichkeiten.

Bodenbeläge:	• vermutlich Estrich mit Oberböden • Bad vermutlich mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	• vermutlich Putz mit Tapete und Anstrich • Bad: vermutlich Fliesen • Küche: vermutlich Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenbekleidungen:	vermutlich Putz mit Tapete und/oder Anstrich
Fenster/-türen:	Kunststofffenster und -fenstertüren mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen (soweit ersichtlich)
Türen:	vermutlich glatte Türblätter aus Holz oder Holzwerkstoffen und Drücker und Beschläge in einfacher bis durchschnittlicher Ausstattung
sanitäre Installation:	Tageslichtbäder (gem. Plan) vermutlich mit den üblichen Sanitärobjekten (Einbauwanne oder -dusche, Waschbecken, WC-Topf mit Spülung)
Grundrissgestaltung:	Gemäß Teilungsplan bestehen Grundrisse, die durch „gefangene“ Räume und Durchgangsräume eingeschränkt zeitgemäßen Wohnansprüchen genügen.
Belichtung:	herkömmliche Fensterbelichtung
Zustand des Sondereigentums:	Wegen der fehlenden Innenbesichtigung der Räumlichkeiten des Wohnungseigentums wurde vom Zwangsverwalter eine Fotodokumentation der vermieteten Wohnung zur Verfügung gestellt. Offensichtlich wurden die Räumlichkeiten in einem einfachen Standard renoviert.

4.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Gemäß Grundbuch ist dem Wohnungseigentum Nr. 9 das Sondernutzungsrecht an der mit „D“ bezeichneten Gartenfläche verbunden.

Internetversion

Regelungen zur Nutzung des Sondereigentums (gem. Teilungserklärung):	Gemäß Abschnitt IV. der Teilungserklärung ist zur Nutzung des Sondereigentums, Punkt 3.1 folgende Regelung getroffen: *„Die Wohnungen Nrn. 1 bis mit 17 dürfen nur zu Wohnzecken benutzt werden. Die Nutzung zu nicht störenden beruflichen Zwecken ist mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zulässig.* *Im Rahmen dieser Zweckbestimmung ist jeder Sondereigentümer berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Sondereigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder Bestimmungen dieser Teilungserklärung widerspricht.* *Sämtlichen Wohnungseigentümern wird das Recht eingeräumt, im Bereich ihres Sondereigentums bauliche Veränderungen auf eigene Kosten und Gefahren vorzunehmen, auch soweit Gemeinschaftseigentum betroffen ist, unter Freistellung der übrigen Wohnungseigentümer von Errichtungs- und speziellen Instandhaltungskosten unter Beachtung konstruktiver Vorgaben und baurechtliche Festsetzungen. Wohnungseigentumseinheiten können zusammengelegt werden.* *Die Abänderung der äußeren Gesamtgestaltung oder die Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums mit nennenswerten Nachteilen für die übrigen Miteigentümer wird damit nicht gestattet.* *Sofern Aus- bzw. Umbaumaßnahmen vorgenommen werden, ist vor Baubeginn durch den Begünstigten dafür Sorge zu tragen, dass diese Maßnahmen baubehördlich und statisch unbedenklich sind.* *Jeder Wohnungseigentümer ist ohne Zustimmung der anderen Eigentümer berechtigt seine Sondereigentumseinheit zu teilen.“*
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden

Internetversion

	Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) waren nicht feststellbar.
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine bekannt
Erhaltungsrücklage:	Gemäß Jahresabrechnung 2024 betrug die Erhaltungsrücklage für die Gesamtanlage Bismarckstraße 43, 45 zum Stichtag 31.12.2024 rd. 9.000 €. Gemessen an dem allgemeinen Zustand der Wohnanlage wird die Höhe der Erhaltungsrücklage als gering eingestuft.
Hausgeld[12]:	Gemäß Wirtschaftsplan 2024 beträgt das monatliche Hausgeld für das zu bewertende Wohnungseigentum 375,00 €.

4.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand und macht insgesamt einen einfachen Eindruck. Das äußere Erscheinungsbild wird durch die schadhafte Fassade (optische Mängel durch Verfärbungen, Putzschäden, grob verputzte ehemalige Fensteröffnungen) beeinträchtigt. Augenscheinlich wurden vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen (Erneuerung und Versetzung von Fenstern) vorgenommen. Energetische Sanierungsmaßnahmen wurden an der Gebäudeanlage, soweit erkennbar, nicht vorgenommen. Die Außenanlagen machen in Teilbereichen einen ungepflegten Eindruck. Die Gebäude- und Grundrisskonzeption, und der augenscheinlich vorherrschende einfache Ausbau- und Ausstattungsstandard entsprechen einfachen Wohnanforderungen.

Internetversion

[12] Gemäß § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen. Diese monatlichen Vorschüsse auf Grundlage eines von der Eigentümerversammlung beschlossenen Wirtschaftsplans werden als Hausgeld bezeichnet. Geldsumme, aus der notwendige Instandsetzung / Instandhaltung, ggf. auch die modernisierende Instandsetzung, am gemeinschaftlichen Eigentum zukünftig finanziert werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Nachfolgend werden die fiktiv unbelasteten Verkehrswerte für die

Miteigentumsanteile	Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	verbunden mit dem Sondereigentum an der
46/1.000	Baukau	22250	1	Wohnung Nr. 9 nebst Keller Nr. 9
43/1.000	Baukau	22251	1	Wohnung Nr. 10 nebst Keller Nr. 10
46/1.000	Baukau	22252	1	Wohnung Nr. 11 nebst Keller Nr. 11

an dem mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück
Bismarckstraße 43, 45, 44629 Herne

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Baukau	*009*	*154*	*987 m²*

zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor[13]:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren” bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) be-

[13] § 7 ImmoWertV

Internetversion

zogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Das Bewertungsobjekt kann sowohl eigengenutzt als auch vermietet werden. Derartige Objekte werden sowohl nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

Für Wohnungseigentum liegen aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne durchschnittliche Kaufpreise differenziert nach Baujahresklasse und Wohnungsgröße, vor. Weiterhin wurden vom örtlichen Gutachterausschuss auf der Grundlage von Kauffällen für Wohnungseigentum zonale Immobilienrichtwerte ermittelt, die für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden. Für die Wertermittlung des Bewertungsobjekts wird neben dem Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln[14].

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen[15].

[14] § 14 (1) ImmoWertV
[15] § 14 (2) ImmoWertV

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Im vorliegenden Fall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwerts der betreffenden Richtwertzone.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Herne
Ortsteil	Baukau-Ost
Bodenrichtwertnummer	162
Bodenrichtwert	245 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III - IV
Geschossflächenzahl	1,0
Tiefe	40 m

5.2.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	11.12.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	W
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Geschosszahl	4
Grundstücksfläche	987 m²

5.2.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**245,00 €/m²**

Internetversion

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	11.12.2025	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
GFZ	1,0	1,4	×	1,19	[16]
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
Vollgeschosse	3 - 4	4	×	1,00	
beitragsfreier relativer Bodenwert			**=**	**291,55 €/m²**	

IV. Ermittlung des Bodenwerts			
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	**=**	**291,55 €/m²**	
Fläche	×	987 m²	
Bodenwert	**=**	**287.760,00 €**	

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 insgesamt rd. **287.760 €.**

5.2.3 Ermittlung der anteiligen Bodenwerte für die Wohnungseigentume

Ermittlung der anteiligen Bodenwerte zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025				
Wohnungseigentum	**Miteigentumsanteil**	**anteilige Fläche**	**rel. Bodenwert**	**ant. Bodenwert**
Nr. 9	46/1.000	45,40 m²	291,56 €	rd. 13.200 €
Nr. 10	43/1.000	42,44 m²	291,56 €	rd. 12.400 €
Nr. 11	46/1.000	45,40 m²	291,56 €	rd. 13.200 €

[16] Zuschlag auf Grundlage der örtlichen Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl (gem. örtliche Fachinformationen zum betreffenden Bodenrichtwert).

Internetversion

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung für die Wohnungseigentume Nr. 9, 10, 11

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Ertragswertberechnung	**WEG Nr. 9**	**WEG Nr. 10**	**WEG Nr. 11**
Lagebezeichnung des Bewertungsobjekts	EG links	EG mitte	EG rechts
Wohnfläche	rd. 42 m²	rd. 40 m²	rd. 42 m²
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m²)	6,06 €	6,06 €	6,06 €
Monatsmiete gesamt	= 254,52 €	= 242,40 €	= 254,52 €
Nettokaltmiete jährlich	x 12	x 12	x 12
Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	**= 3.054,24 €**	**= 2.908,80 €**	**= 3.054,24 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters vgl. Einzelaufstellung)	- 1.078,08 €	- 1.047,18 €	- 1.078,08 €
jährlicher Reinertrag	**= 1.976,16 €**	**= 1.861,62 €**	**= 1.976,16 €**
Reinertragsanteil des Bodens Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils (vgl. Bodenwertermittlung) (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	3 % von 13.200 €	3 % von 12.400 €	3 % von 13.200 €
Reinertragsanteil des Bodens	- 396,00 €	- 372,00 €	- 396,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	**= 1.580,16 €**	**= 1.489,62 €**	**= 1.580,16 €**
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) Bei p = 3 % (Liegenschaftszinssatz) n = 15 Jahre (Restnutzungsdauer)	x 11,938	x 11,938	x 11,938
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**= 18.863,95 €**	**= 17.783,08 €**	**= 18.863,95 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.200,00 €	+ 12.400,00 €	+ 13.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**= 32.063,95 €** **rd. 32.100,00 €**	**= 30.183,08 €** **rd. 30.200,00 €**	**= 32.063,95 €** **rd. 32.100,00 €**

Internetversion

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Das zu bewertende Wohnungseigentum war nicht zugänglich. Die Berechnung der Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisse ermittelt. Die Richtigkeit der Planmaße wird unterstellt. Die Berechnung wurde überschlägig in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung erstellt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Herne gültig ab 01.01.2025 als mittelfristiger Durchschnittswert der entsprechenden Baujahresklasse und Wohnungsgröße abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV zugrunde gelegt, die auch im Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen werden.

WEG Nr. 9 + 11:

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]	
Verwaltungskosten	----	----	Whg.	= 429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	14,00 x 42 m²	= 588,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 3.054,24 €	----		= 61,08
Summe				1.078,08
				(ca. 35,30 % des Rohertrags)

WEG Nr. 10:

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]	
Verwaltungskosten	----	----	Whg.	= 429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	14,00 x 40 m²	= 560,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 2.908,80 €	----		= 58,18
Summe				1.047,18
				(ca. 36,00 % des Rohertrags)

Internetversion

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Herne in einer Spanne von 1,5 – 4,0 % angegeben. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wurde entsprechend des im Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne veröffentlichten Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentum ermittelt[17]. Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart und -größe, der Objektlage sowie der Restnutzungsdauer und der Lage am Grundstücksmarkt ein objektartenspezifischer Liegenschaftszinssatz von 3 % als angemessen angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Aufgrund der länger zurückliegenden Erneuerungen und des überwiegend nicht modernisierten Zustands wird die Restnutzungsdauer mit 15 Jahren angesetzt.

Internetversion

[17] vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Herne

5.4 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

5.4.1 Definition des Immobilienrichtwerts

Zum Stichtag 01.01.2025 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Herne einen Immobilienrichtwert für die Lage des Wohnungseigentums mit folgenden Merkmalen veröffentlicht:

Immobilienrichtwert	1.460 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Wohnlage	mittel
Baujahr	1959
Wohnfläche (m²)	65
Ausstattung	mittel
Anzahl der Geschosse	1 - 3
Balkon	vorhanden
Mietsituation	unvermietet

5.4.2 Beschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 9

Wertermittlungsstichtag	11.12.2025
Baujahr	1954
Wohnfläche (m²)	rd. 42 m²
Ausstattung	einfach
Wohnlage	5
Anzahl Vollgeschosse	4
Gebäudeart	MFH
Balkon	nicht vorhanden
Mietsituation	vermietet

5.4.3 Beschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 10

Wertermittlungsstichtag	11.12.2025
Baujahr	1954
Wohnfläche (m²)	rd. 40 m²
Ausstattung	einfach
Wohnlage	5
Anzahl Vollgeschosse	4
Gebäudeart	MFH
Balkon	nicht vorhanden
Mietsituation	vermietet

Internetversion

5.4.4 Beschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 11

Wertermittlungsstichtag	11.12.2025
Baujahr	1954
Wohnfläche (m²)	rd. 42 m²
Ausstattung	einfach
Wohnlage	5
Anzahl Vollgeschosse	4
Gebäudeart	MFH
Balkon	nicht vorhanden
Mietsituation	vermietet

5.4.5 Vergleichswertberechnung für die zu bewertenden Wohnungseigentume

Nachfolgend wird der Vergleichswert der Wohnungseigentume auf der Basis des vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten und im Grundstücksmarktbericht beschriebenen Modells ermittelt und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des zu bewertenden Wohnungseigentums angepasst[18].

Wohnungseigentum Nr. 9 – Erdgeschoss links

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangwert für weitere Anpassungen: 1.460 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	11.12.2025	× 1,000
Richtwertzone	3	3	× 1,000
Baujahr	1959	1954	× 1,000
Wohnfläche (m²)	50 - 80	42	× 1,032
Ausstattung	mittel	einfach	× 0,693
Wohnlage	mittel (5)	einfach/mittel (6)	× 0,946
Anzahl Vollgeschosse	1 - 3	4	× 0,942
Gebäudeart	MFH	MFH	× 1,000
Mietsituation	unvermietet	vermietet	× 0,954
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	× 0,961
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			**= 853,06 €/m²**

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	853,06 €/m²
Wohnfläche	× 42,00 m²
vorläufiger Vergleichswert	= **35.828,52 €**

[18] vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Herne

Internetversion

marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	**= 35.828,52 €** **rd. 35.800,00 €**

Wohnungseigentum Nr. 10 – Erdgeschoss mitte

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangwert für weitere Anpassungen: 1.460 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	11.12.2025	× 1,000
Richtwertzone	3	3	× 1,000
Baujahr	1959	1954	× 1,000
Wohnfläche (m²)	50 - 80	40	× 1,032
Ausstattung	mittel	einfach	× 0,693
Wohnlage	mittel (5)	einfach/mittel (6)	× 0,946
Anzahl Vollgeschosse	1 - 3	4	× 0,942
Gebäudeart	MFH	MFH	× 1,000
Mietsituation	unvermietet	vermietet	× 0,954
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	× 0,961
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			**= 853,06 €/m²**

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	853,06 €/m²
Wohnfläche	× 40,00 m²
vorläufiger Vergleichswert	= **34.122,40 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	**= 34.122,40 €** **rd. 34.100,00 €**

Wohnungseigentum Nr. 11 – Erdgeschoss rechts

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangwert für weitere Anpassungen: 1.460 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	11.12.2025	× 1,000
Richtwertzone	3	3	× 1,000
Baujahr	1959	1954	× 1,000
Wohnfläche (m²)	50 - 80	42	× 1,032
Ausstattung	mittel	einfach	× 0,693
Wohnlage	mittel (5)	einfach/mittel (6)	× 0,946
Anzahl Vollgeschosse	1 - 3	4	× 0,942

Internetversion

Gebäudeart	MFH	MFH	×	1,000
Mietsituation	unvermietet	vermietet	×	0,954
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	×	0,961
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			**=**	**853,06 €/m²**

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	853,06 €/m²
Wohnfläche	× 42,00 m²
vorläufiger Vergleichswert	= **35.828,52 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	**= 35.828,52 €** **rd. 35.800,00 €**

5.4.6 Zusammenstellung und Gewichtung der vorläufigen Verfahrensergebnisse

Nutzungseinheit	Ertragswert	Vergleichswert	Gewichtung	vorläufiger Wert
Wohnungseigentum Nr. 9	rd. 32.100 €	rd. 35.800 €	1,00	rd. 33.950 €
Wohnungseigentum Nr. 10	rd. 30.200 €	rd. 34.100 €	1,00	rd. 32.150 €
Wohnungseigentum Nr. 11	rd. 32.100 €	rd. 35.800 €	1,00	rd. 33.950 €

5.4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV). Im vorliegenden Fall werden folgende objektspezifische Besonderheiten berücksichtigt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – WEG Nr. 9	anteilige Wertbeeinflussung
Abschlag für Aufwendungen für die Wiederherstellung der Abgeschlossenheit des Wohnungseigentums Nr. 9	- rd. 200,00 €
Abschlag für zu geringe gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage	- rd. 400,00 €
Abschlag für Fassadensanierung (anteilig gem. Miteigentumsanteil)	- rd. 4.600,00 €
Abschlag für das Risiko eines von der normalen Bewirtschaftung abweichenden Zustands durch die Bewertung nach äußerem Anschein (rd. 5 % vom ermittelten Ausgangswert für das Wohnungseigentum Nr. 9)	- 1.700,00 €
Summe	- 6.900,00 €

Internetversion

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – WEG Nr. 10	anteilige Wertbeeinflussung
Abschlag für Aufwendungen für die Wiederherstellung der Abgeschlossenheit des Wohnungseigentums Nr. 10	- rd. 200,00 €
Abschlag für zu geringe gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage	- rd. 400,00 €
Abschlag für Aufwendungen für den Einbau einer Dusche oder Badewanne zur Herstellung eines kompletten Bades (gem. Plan aktuell nur Gäste-WC)	- rd. 2.000,00 €
Abschlag für Fassadensanierung (anteilig gem. Miteigentumsanteil)	- rd. 4.300,00 €
Abschlag für das Risiko eines von der normalen Bewirtschaftung abweichenden Zustands durch die Bewertung nach äußerem Anschein (rd. 5 % vom ermittelten Ausgangswert für das Wohnungseigentum Nr. 10)	- 1.600,00 €
Summe	- 8.500,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – WEG Nr. 11	anteilige Wertbeeinflussung
Abschlag für Aufwendungen für die Wiederherstellung der Abgeschlossenheit des Wohnungseigentums Nr. 11	- rd. 200,00 €
Abschlag für zu geringe gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage	- rd. 400,00 €
Abschlag für Fassadensanierung (anteilig gem. Miteigentumsanteil)	- rd. 4.600,00 €
Abschlag für das Risiko eines von der normalen Bewirtschaftung abweichenden Zustands durch die Bewertung nach äußerem Anschein (rd. 5 % vom ermittelten Ausgangswert für das Wohnungseigentum Nr. 11)	- 1.700,00 €
Summe	- 6.900,00 €

5.4.8 Ermittlung der fiktiv unbelasteten Verkehrswerte

vorläufig ermittelter Ausgangswert für das WEG Nr. 9	33.950,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.900,00 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert	**27.050,00 €**
	rd. 27.000,00 €

vorläufig ermittelter Ausgangswert für das WEG Nr. 10	32.150,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 8.500,00 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert	**23.650,00 €**
	rd. 24.000,00 €

vorläufig ermittelter Ausgangswert für das WEG Nr. 11	33.950,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.900,00 €
fiktiv unbelasteter Verkehrswert	**27.050,00 €**
	rd. 27.000,00 €

Internetversion

5.4.9 Verkehrswerte (fiktiv unbelastet für die Wohnungseigentume Nr. 9, 10, 11)

Die fiktiv unbelasteten **Verkehrswerte** für die

Miteigentumsanteile	Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	verbunden mit dem Sondereigentum an der
46/1.000	Baukau	22250	1	Wohnung Nr. 9 nebst Keller Nr. 9
43/1.000	Baukau	22251	1	Wohnung Nr. 10 nebst Keller Nr. 10
46/1.000	Baukau	22252	1	Wohnung Nr. 11 nebst Keller Nr. 11

an dem mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück Bismarckstraße 43, 45, 44629 Herne,

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Baukau	*009*	*154*	*987 m²*

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 unter Berücksichtigung eines Abschlags für die Wertermittlung nach äußerem Anschein mit

Wohnungseigentum Nr. 9	27.000 €
Wohnungseigentum Nr. 10	24.000 €
Wohnungseigentum Nr. 11	27.000 €

geschätzt.

Internetversion

5.4.10 Fiktiv unbelasteter Verkehrswert für die Wohnungseigentume Nr. 9, 10, 11- zu einem Wohnungseigentum vereint)

Auftragsgemäß wird im Folgenden der fiktiv unbelastete Verkehrswert der Wohnungseigentume Nr. 9, 10, 11 als vereintes Wohnungseigentum ermittelt. Die Wertermittlung erfolgt mit Hilfe des Ertragswert- und Vergleichswertverfahrens.

5.4.11 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das vereinten Wohnungseigentums

(vgl. Bodenwertermittlung 5.2.2)

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem vereinten Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	287.760,00 €
Miteigentumsanteil (ME) (Summe der anteiligen Bodenwerte der Wohnungseigentume Nr. 9, 10, 11)	× 135/1.000
anteiliger Bodenwert gesamt	**= 38.847,60 €** **rd. 38.850,00 €**

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit** Nutzung/Lage	**Fläche** (m²)	**tatsächlichen Nettokaltmiete**		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Haus Bismarckstraße 45	WEG Nr. 9, 10, 11	124	6,85	850,00	10.200,00

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit** Nutzung/Lage	**Fläche** (m²)	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Haus Bismarckstraße 45	WEG Nr. 9, 10, 11	124	6,20	768,80	9.225,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt[19].

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**9.225,60 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	**2.349,51 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**6.876,09 €**

[19] Inwieweit die tatsächlich vereinbarten Erträge marktüblich erzielbar sind, kann aufgrund der unzureichenden Informationen über die Wohnungsmerkmale des Wohnungseigentums wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht überprüft werden. Die marktüblichen Erträge orientieren sich an den im örtlichen Mietspiegel angegebenen durchschnittlichen Mietansätzen entsprechend dem Baujahr und der Wohnungsgröße des zu bewertenden Wohnungseigentums.

Internetversion

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **3,00 %** von **38.850,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.165,50 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**5.710,59 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **3,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **15** Jahren Restnutzungsdauer	×	**11,938**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**68.173,02 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**38.850,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**107.023,02 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge[20]	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**107.023,02 €**
	rd.	**107.000,00 €**

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	Whg. = 429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	14,00 x 124 m² = 1.736,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 9.225,60 €	----	= 184,51
Summe			2.349,51 (ca. 25,47 % des Rohertrags)

[20] Für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ wurden seit Ableitung der Kaufpreisdaten aus dem Auswertungszeitraum 2024 keine wesentlichen Marktveränderungen registriert.

Internetversion

5.6 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

(vgl. hierzu Vergleichswertermittlung 5.4.1)

5.6.1 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis des vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten und im Grundstücksmarktbericht beschriebenen Modells ermittelt und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des zu bewertenden Wohnungseigentums angepasst[21].

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangwert für weitere Anpassungen: 1.460 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	11.12.2025	× 1,000
Richtwertzone	3	3	× 1,000
Baujahr	1959	1954	× 1,000
Wohnfläche (m²)	50 - 80	124	× 1,086
Ausstattung	mittel	einfach	× 0,693
Wohnlage	mittel (5)	einfach/mittel (6)	× 0,946
Anzahl Vollgeschosse	1 - 3	4	× 0,942
Gebäudeart	MFH	MFH	× 1,000
Mietsituation	unvermietet	vermietet	× 0,954
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	× 0,961
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			**= 897,70 €/m²**

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	897,70 €/m²
Wohnfläche	× 124,00 m²
vorläufiger Vergleichswert	= **111.314,80 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	**= 111.314,80 €** **rd. 111.000,00 €**

5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit **rd. 107.000 €,**
der Vergleichswert mit **rd. 111.000 €**
ermittelt.

[21] vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Herne

Internetversion

Der vorläufige Ausgangswert wird aus den Verfahrensergebnissen mit **rd. 109.000 €** ermittelt.

5.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV). Im vorliegenden Fall werden folgende objektspezifische Besonderheiten berücksichtigt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für das Risiko eines von der normalen Bewirtschaftung abweichenden Zustands durch die Bewertung nach äußerem Anschein (rd. 5 % vom ermittelten Ausgangswert für das WEG Nr. 9, 10, 11)	-rd. 5.500,00 €
Abschlag für zu geringe gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage	-rd. 1.200,00 €
Abschlag für Fassadensanierung (anteilig gem. Miteigentumsanteil)	-rd. 13.500,00 €
Summe	-rd. 20.200,00 €

5.6.4 Ermittlung des fiktiv unbelasteten Verkehrswerts

vorläufig ermittelter Ausgangswert für das WEG Nr. 9, 10, 11	109.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 20.200,00 €
	88.800,00 €
	rd. 89.000,00 €

Internetversion

5.6.5 Verkehrswert

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert** für den 135/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück Bismarckstraße 43, 45, 44629 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Bismarckstraße 45, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 9, 10, 11 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (m²)
Baukau	*22250* *22251* *22252*	*1*	*Baukau*	*009*	*154*	*987*

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 unter Berücksichtigung eines Abschlags für die Wertermittlung nach äußerem Anschein mit rd.

89.000 €
in Worten: neunundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Internetversion

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Straßenansicht der Gesamtanlage



Foto Nr. 2 – Gebäudevorderansicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



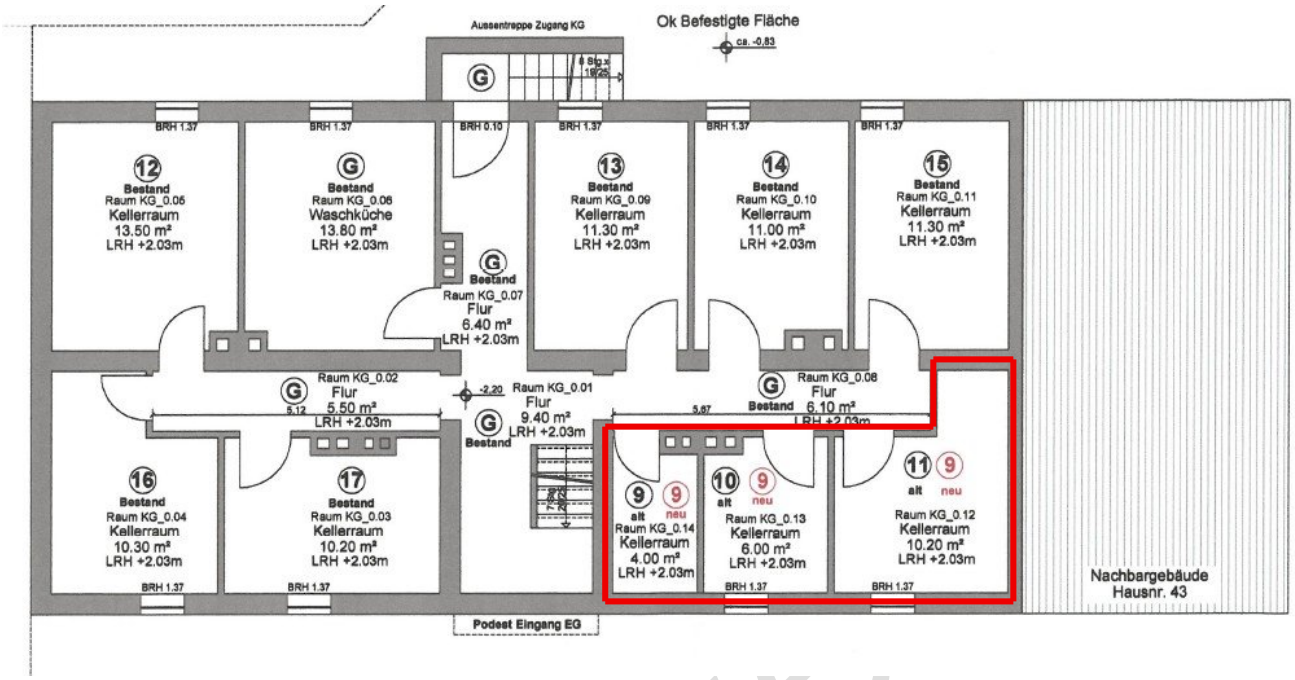
Foto Nr. 3 – Gebäuderückansicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Foto Nr. 4 – Außenansicht Hauseingangsbereich



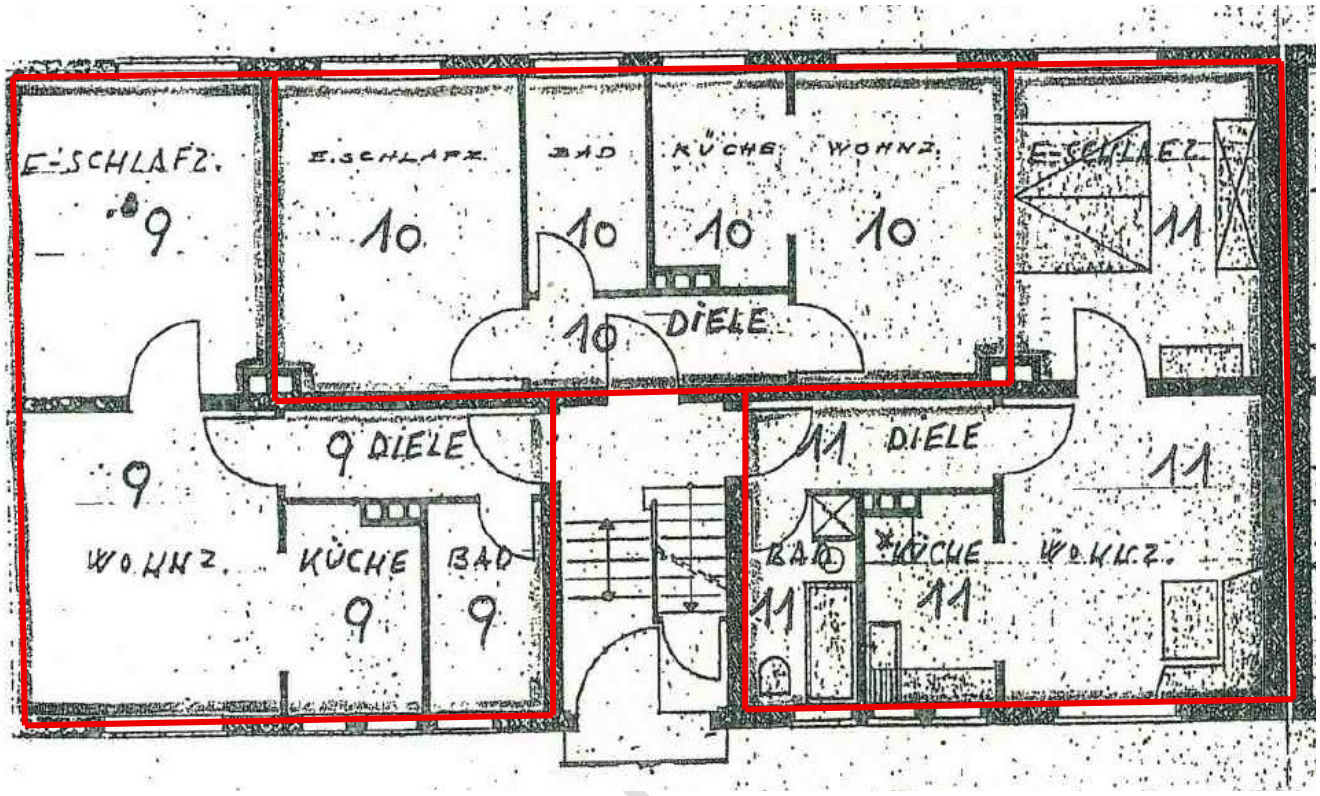
Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung der Kellerräume Nr. 9, 10, 11



Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Die tatsächliche Aufteilung kann vom dargestellten Grundriss abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Internetversion

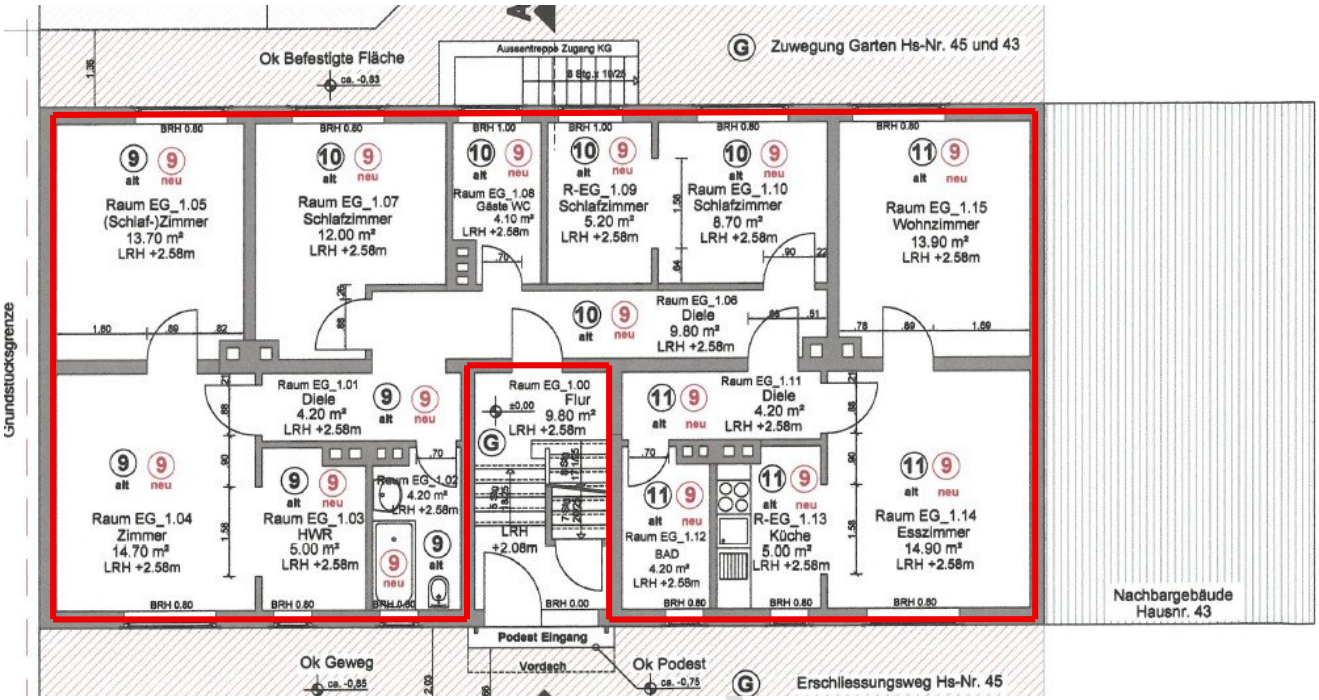
Grundriss Erdgeschoss mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnungseigentume Nr. 9, 10, 11 (Plan gem. Teilungserklärung)



Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Die tatsächliche Aufteilung kann vom dargestellten Grundriss abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Internet

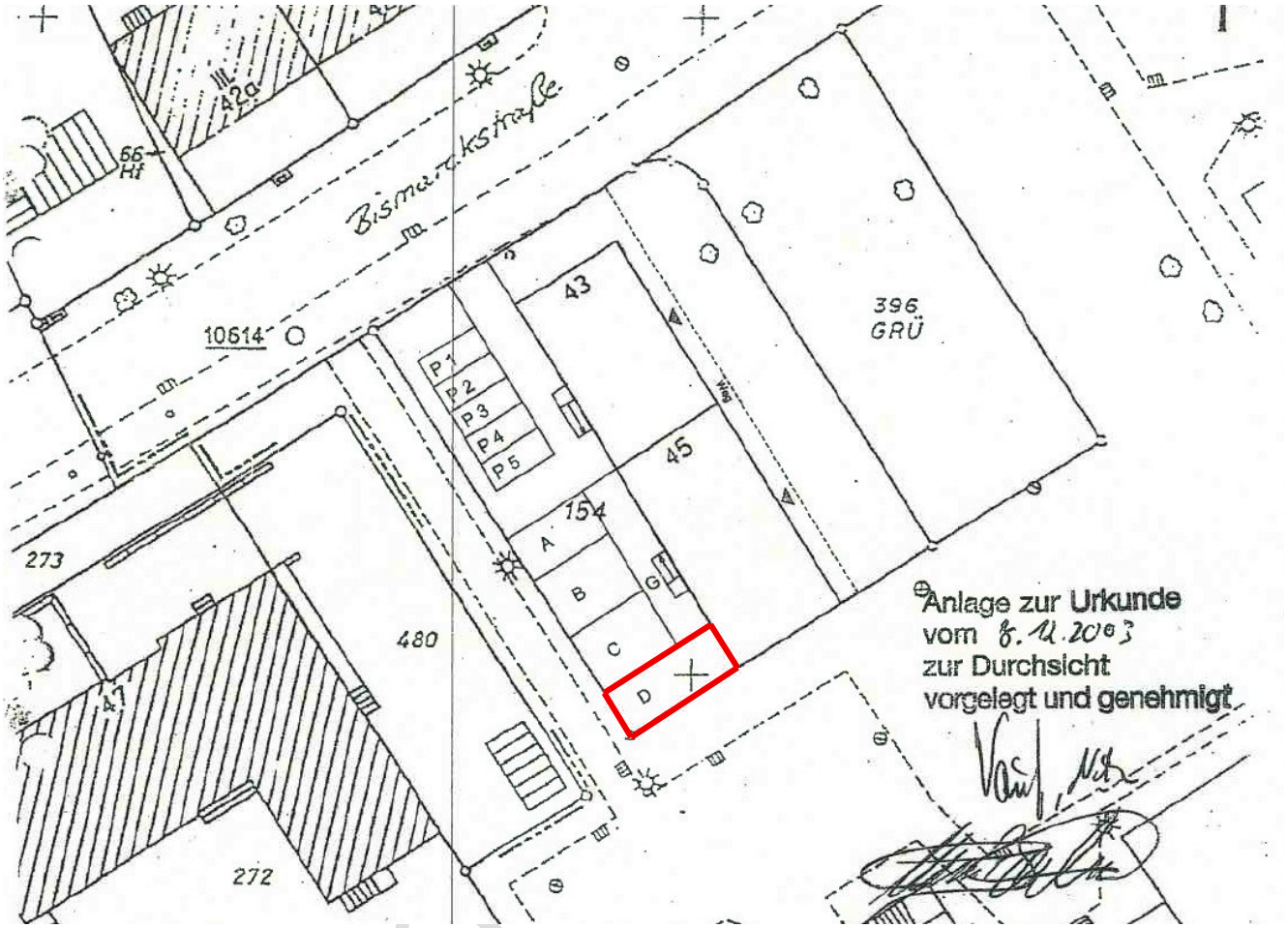
Grundriss Erdgeschoss mit Kennzeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 9, 10, 11 (zu einer Wohnung zusammengelegt)



Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Die tatsächliche Aufteilung kann vom dargestellten Grundriss abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Internetv

Lageplan mit Kennzeichnung des Sondernutzungsrechts an der Gartenfläche für das WEG Nr. 9



Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Die tatsächliche Aufteilung kann vom dargestellten Grundriss abweichen. Die Abbildung dient lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Alle dem Gutachten beigefügten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen.
Aus diesen Gründen hafte ich nicht für den Fall, dass die beigefügten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hafte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.