

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

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

Datum: 22.04.2026
Az.: 10 K 45/25

Internetversion des Gutachtens
(gekürzte Fassung)
über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das mit einem Einfamilienwohnhaus und zwei Garagen
bebaute Grundstück Castroper Straße 49, 44628 Herne

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herne	6552	3

Gemarkung	Flur	Flurstück
Horsthausen	9	233



Bewertung nach äußerem Anschein

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des bebauten Grundstücks**
wurde zum Stichtag 21.04.2026 ermittelt mit rd.

273.000 €

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 zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin.....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage.....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form.....	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	14
4.2	Einfamilienwohnhaus	15
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	15
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenmaße.....	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion.....	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
4.2.5	Ausbau und Ausstattung	17
4.2.5.1	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes.....	18
4.3	Garagen	19
4.4	Außenanlagen	19
4.5	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit	19
5	Ermittlung des Verkehrswerts	20
5.1	Definition des Verkehrswerts (Marktwert)	20
5.2	Grundsätze der Wertermittlung.....	20
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.3	Bodenwertermittlung	22
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	22
5.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	23
5.4	Sachwertermittlung.....	24
5.4.1	Sachwertberechnung.....	24
5.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	25
5.5	Vergleichswertermittlung auf der Grundlage eines Immobilienrichtwerts	26
5.5.1	Vergleichswertberechnung	26

5.5.2	Vergleichswert.....	27
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27
5.6.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	27
5.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	27
5.7	Verkehrswert	28

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 gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus und zwei Garagen	
Wertermittlungstichtag	21.04.2026	
Ortstermin	21.04.2026	
Grundbuch	Herne, Blatt 6552, lfd. Nr. 3	
Katasterangaben	Gemarkung Horsthausen, Flur 9, Flurstück 233	
Grundstücksfläche gesamt	1.170 m ²	
Art der Gebäude	Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)	
Baujahr (gemäß Bauakte)	1980	
anrechenbare Wohnfläche	rd. 92 m ²	
ermittelte Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 182 m ²	
ermittelter Bodenwert	rd. 79.300 €	
ermittelter Sachwert	rd. 267.000 €	
ermittelter Vergleichswert	rd. 279.000 €	
unbelasteter Verkehrswert	rd. 273.000 €	
Wert pro m ² Wohn-/Nutzfläche	rd. 2.967 €/m ² Wfl.	

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert**
 für das mit einem **Einfamilienwohnhaus**
und zwei Garagen
 bebaute Grundstück
Castroper Straße 49, 44628 Herne

wurde zum Stichtag 21.04.2026
 nach äußerem Anschein
 ermittelt mit rd.

273.000 €

in Worten: zweihundertdreundsiebzigttausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, ausgeführt als Doppelhaushälfte, und zwei Garagen
Objektadresse:	Castroper Straße 49 44628 Herne
Grundbuch- und Katasterangaben:	• Grundbuch von Herne • Blatt 6552 • lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses • Gemarkung Horsthausen • Flur 9 • Flurstück 233 • Gebäude- und Freifläche • Castroper Straße 49 • Größe: 1.170 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Herne Friedrich-Ebert-Platz 1 44625 Herne Auftrag vom 10.02.2026 (Datum des Gerichtsbeschlusses)
-----------------	--

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren i. S. d. § 74a ZVG
Wertermittlungstichtag:	21.04.2026 (gleich dem Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag ¹ :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	21.04.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Gebäude nicht zugänglich. Verfahrensbeteiligte waren zum Ortstermin nicht anwesend. Es wurde lediglich eine

¹ Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Außenbesichtigung durchgeführt. Die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.10.2025 zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft²:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Herne vom 17.02.2023 im Maßstab 1 : 500
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herne vom 17.02.2023
- Auszug aus dem Altlastenkataster der Stadt Herne (Fachbereich Umwelt und Stadtplanung) vom 28.02.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung der Stadt Herne (Fachbereich Soziales) vom 16.02.2023
- Auskunft zur Erschließungsbeitragsituation vom Fachbereich Tiefbau der Stadt Herne vom 16.02.2023
- Auskunft zu den bergbaulichen Verhältnissen der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung Bergbau und Energie NRW) vom 22.02.2023
- örtlicher Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Herne und örtlicher Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Herne, gültig seit dem 01.01.2025
- sonstige behördliche Auskünfte

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

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

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 10.04.2026 über den Ortstermin am 21.04.2026 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin waren keine Verfahrensbeteiligten anwesend. Das Wohnhaus war zu den angekündigten Besichtigungsterminen nicht zugänglich.

² Die schriftlich eingeholten behördlichen Auskünfte wurden aus einem früheren Verfahren über das betreffende Grundstück übernommen und zum Wertermittlungstichtag telefonisch aktualisiert.

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 Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Für das Risiko eines nicht ordnungsgemäßen Zustands des Bewertungsobjekts wird von dem ermittelten Wert ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl³:

- Herne, kreisfreie Stadt im mittleren Ruhrgebiet am Rhein-Herne-Kanal, im Regierungsbezirk Arnsberg
- in der Landesplanung ausgewiesen als Mittelzentrum
- rd. 162.183 Einwohner
- Stadtgliederung: 4 Stadtbezirke und 13 Ortsteile
- Ortsteil: Herne-Horsthausen (ca. 11.669 Einwohner)

Herne liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets zwischen der Stadt Herne und dem Kreis Recklinghausen. Mit rd. 162.000 Einwohnern gehört Herne zu den 20 größten Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt verfügt mit 3.155 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 12,3 % verfügt Herne über die dritthöchste Arbeitslosenquote in der Metropole Ruhr⁴.

Durch die beiden Autobahnen (A 42, A 43) und die Bundesstraße 226 verfügt Herne über günstige Ver-

³ Internetseite der Stadt Herne – Stand: 31.12.2025

⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand 03/2026

kehrswegen 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 Mittelkanal. 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 fortsetzen⁵. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung⁶. 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:

Nächstgelegene größere Städte:

Castrop-Rauxel, Recklinghausen (alle zum Kreis Recklinghausen gehörend) und die kreisfreien Städte⁷

Bochumca. 10 km

Dortmund.....ca. 23 km

Essen.....ca. 27 km

Gelsenkirchen..... ca. 16 km

Bundesstraße im Stadtgebiet:

B 226

Autobahnen im Stadtgebiet/Anschlussstellen/Entfernungen:

A 42 – Anschlussstelle Herne-Horsthausen, ca. 2 km entfernt

Bahnhöfe:

Herne, ca. 3 km entfernt

nächster ICE-Bahnhof: Bochum, ca. 10 km entfernt

nächstgelegene Flughäfen:

Dortmund.....ca. 35 km

Düsseldorf.....ca. 49 km

⁵ vgl. Property Guide Metropole Ruhr 2009 - 2010

⁶ Quelle: IT. NRW –Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 - 2030

⁷ Entfernungen bis zum Stadtzentrum

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Herne-Sodingen, ca. 2 km östlich vom Herner Zentrum, in einem innerstädtischen Mischgebiet. Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestellen) sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Nahversorgungsmöglichkeiten bestehen in der näheren Umgebung. Entsprechend der Lageeinstufung handelt es sich um eine mäßige Wohnlage⁸.

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

- Überwiegend aufgelockerte Bauweise
- Überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser
- Gewerbebetriebe in näherer Umgebung

Beeinträchtigungen:

- erhöhte Verkehrsimmissionen durch Straßenverkehr
- in der Lärmkartierung des Landes NRW ist für den betreffenden Bereich ein durchschnittlicher Lärmpegel (24 h) durch Straßenverkehr von $> 65 < = 70 \text{ L}_{\text{den}}/\text{dB(A)}$ ausgewiesen⁹

Straßenverkehr 24h

$\text{L}_{\text{den}} / \text{dB(A)}$

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75

Gebäude



Topografie:

eben

Gartenausrichtung:

nördlich

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 6 m
- mittlere Tiefe: ca. 121 m
- Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

⁸ vgl. Herner Mietspiegel und Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Herne

⁹ vgl. Lärmkartierung – Umgebungslärm in NRW – Herausgeber: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

Grundstücksgröße:
Flurstück 233 – Größe: 1.170 m²

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- fertige Ortsstraße
- Durchgangsstraße

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- zweispurige Fahrbahn aus Bitumen
- beidseitig Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonsteinplatten und -pflaster
- Straßenbeleuchtung vorhanden
- Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- Gas, Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- einseitige Grenzbebauung
- Grenzbebauung der Garage

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 29.10.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Herne, Blatt 6552 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:

lfd. Nr. 1 der Eintragungen – lfd. Nr. 3 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:
Grunddienstbarkeiten (Bergschädenverzichte) für den jeweiligen Eigentümer der eingetragenen Grundstücke mit Eintragung vom 05.07.1971

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen – lfd. Nr. 3 des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis:
Zwangsversteigerungsvermerk, mit Eintragung vom 29.10.2025

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nicht bekannt.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Umweltbehörde ist das Grundstück unter der Bezeichnung „MTLA A2 K9 A/B/C/D (Bahndamm, ab 1921 ohne Gleis) und MTLA GL2 K9 A (Emschertalbahn) als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster der Stadt Herne verzeichnet. Diese Eintragungen begründen grundsätzlich einen Altlastenverdacht. Weitere Hinweise sind zu beachten.

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich der Große“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau dokumentiert.

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.

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Herne, Fachbereich Soziales besteht für das Bewertungsobjekt keine Belegungs-/Mietpreisbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förde-

ung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFGNG NRW).

Mietsituation:

Das Objekt wird offenbar eigengenutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Fachbereich Vermessung und Kataster in Herne sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Herne vorhanden.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht als denkmalwürdiges Objekt in der Denkmalliste der Stadt Herne eingetragen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB und ist Bestandteil eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Gemäß Bauakte wurde das Gebäude nebst 2 Pkw-Garagen mit Baugenehmigung vom 10.07.1974, Nachtragsgenehmigung vom 20.02.1975 und Schlussabnahmeschein vom 30.10.1980 als Zweifamilienwohnhaus errichtet.

Im Rahmen der Wertermittlung wurden zu den aufgeführten Sachverhalten keine weiteren Untersuchungen durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Wertermittlung um kein Bausubstanzgutachten handelt. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit des Gebäudes vorgenommen. Hierzu sind Untersuchungen von Fachgutachtern der jeweiligen Fachdisziplin erforderlich, die nicht Bestandteil dieser Wertermittlung sind. Bei der Wertermittlung wird eine ordnungsgemäße Ausführung der vorgenommenen Baumaßnahmen unterstellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und rechtliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Von dieser Annahme ist auch dann auszugehen, wenn in das Vorhaben nachträglich eingefügte Bauteile, die Genehmigungsfähigkeit bedürfen, errichtet wurden.

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 beitragsfrei.

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

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, ausgeführt als Doppelhaushälfte, und zwei Garagen bebaut. Die Erschließung erfolgt straßenseitig von der Castroper Straße aus. Das Bewertungsobjekt wird offenbar eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die Inhalte vorliegender Bauakten und Beschreibungen.

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.

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.

Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz und 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. § 61a und § 161 Landeswassergesetz NW sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzauflagen gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

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

4.2 Einfamilienwohnhaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	• Einfamilienwohnhaus • Doppelhaushälfte • zweigeschossig • voll unterkellert • Flachdach
Baujahr:	1980 (gemäß Bauakte)
Erneuerungsmaßnahmen:	keine bekannt
Außenansicht:	Klinkerverblendung

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenmaße

(gem. Plan)

Die tatsächliche Raumaufteilung ist nicht bekannt. Die Beschreibung der Nutzungseinheiten erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne aus der städtischen Bauakte. Die tatsächliche Raumkonzeption kann von der Beschreibung abweichen.

Kellergeschoss: 5 Kellerräume (im Plan bezeichnet als Heizung, Hobby, WC, Keller)

Erdgeschoss:

Wohnung EG	Wohnfläche (m²)
Windfang	4,85
Diele	6,36
Küche	8,03
Wohnen	25,24
WC-Raum	1,72
Balkon ¹⁰	1,77
gesamt	47,98
Summe Wohnfläche EG	rd. 48 m²

Obergeschoss:

Wohnung OG	Wohnfläche (m²)
Flur	5,01
Schlafen	19,46
Kind	10,10
Bad/WC	6,07
Abstellraum	1,22
Balkon ¹⁰	1,77
gesamt	43,62
Summe Wohnfläche OG	rd. 44 m²

¹⁰ anteilige Anrechnung vom Balkon mit 25 % der Grundfläche

Wohnfläche:

Die Wohnfläche wurde überschlägig durch Ableitungen aus den vorliegenden Grundrissplänen in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit rd. 92 m² ermittelt. Die Flächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Raumverhältnisse und die tatsächliche Fläche von der vorgenommenen Berechnung abweichen können.

Brutto-Grundfläche:

Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche (m ²)
KG	11,99	5,05	a	60,55
EG	11,99	5,05	a	60,55
OG	11,99	5,05	a	60,55
Summe der Brutto-Grundfläche				181,65 rd. 182 m²

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Basis für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die dem hier anzuwendenden Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt wird. Auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen wurde die Brutto-Grundfläche mit rd. 182 m² ermittelt. Die Flächenberechnungen wurden in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt und dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

Massivkonstruktion

Keller:

Mauerwerk

Umfassungs- und Innenwände:

Mauerwerk je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

Geschosstreppen:

vermutlich Massivkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Fliesen- oder Kunststeinbelag

Hauseingang(sbereich)/
Treppenhaus- und -flure:

- Aluminiumtür mit feststehendem Seitenteil aus Glasbausteinen mit Briefkastenanlage
- Klingel- und Gegensprechanlage

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Warmdach
	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> • Bitumeneindeckung • Entwässerung innenliegend
nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	• Balkone • Eingangstreppe • Eingangsüberdachung

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich wohnungstypische Installation mit Steckdosen und Lichtauslässen je Raum in durchschnittlichem Standard
Heizung:	• Gas-Zentralheizung • vermutlich Wandheizkörper
Warmwasser:	über Heizung
Lüftung:	• herkömmliche Fensterbelüftung • Bäder mit Fensterbelüftung
Energieeffizienz ¹¹ :	Ein Energieausweis lag nicht vor.

4.2.5 Ausbau und Ausstattung

(gem. Baubeschreibung)

Das zu bewertende Wohnhaus war nicht zugänglich. Im Rahmen der Ortsbegehung wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich daher auf die Baubeschreibung aus der Bauakte und die im Ortstermin sichtbaren Gewerke und Bauteile. Ansonsten wird eine dem Baujahr entsprechende Ausstattung unterstellt.

¹¹ 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.

Bodenbeläge:	• Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen (Fliesen, Laminat) • Bäder: Fliesen
Wandbekleidungen:	• Putz mit Tapete und/oder Anstrich • Bäder: gefliest
Deckenbekleidungen:	Putz mit Tapete und/oder Anstrich
Fenster:	• Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen • Rollläden aus Kunststoff • Keller: tlw. Glasbausteine
Türen:	• Holztüren mit Futter und Bekleidung • Stahlzargen
sanitäre Installation:	• vermutlich übliche Sanitärobjekte (Einbauwanne oder Einbaudusche Waschbecken, WC-Topf) • herkömmliche Fensterbelichtung und -belüftung (gemäß Plan)

4.2.5.1 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/ Grundrissbesonderheiten:	Gemäß der vorliegenden Grundrisszeichnungen wurde das als Zweifamilienwohnhaus genehmigte Gebäude zu einem Einfamilienwohnhaus zusammengelegt. Die tatsächliche Raumaufteilung ist nicht bekannt.
Beeinträchtigungen, Schäden, Unterhaltungsbesonderheiten ¹² :	Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren folgende Beeinträchtigungen augenscheinlich erkennbar: • Feuchtigkeitseinwirkungen an der Unterseite der Eingangsüberdachung • Feuchtigkeitseinwirkungen an der Unterseite des Balkons • Feuchtigkeitsschäden an der Attikaverblendung der Garagen • allgemeine Pflegerückstände an den Außenanlagen
Zustand des Gebäudes:	Nach äußerem Anschein und der Besichtigung der Vorderansicht macht das Gebäude einen größtenteils normal instandgehaltenen, jedoch in Teilbereichen vernachlässigten Eindruck.

¹² Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Verdeckte Mängel sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen.

Für das Risiko eines von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung abweichenden Zustands wird ein Risikoabschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorgenommen.

4.3 Garagen

- Massivkonstruktion
- Flachdach mit Bitumenbahnen
- Außenansicht: Klinkerverblendung
- Stahlschwingtore
- Zustand: augenscheinlich normaler Unterhaltungszustand mit Ausnahme des schadhafte Attika-Abschlusses

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegeflächen und Einfahrt befestigt mit Betonverbundsteinpflaster und Steinplatten
- Einfriedung vermutlich mit Mauern und Zäunen
- Vorgartenfläche mit Rasen und Aufwuchs
- Sonstiges: Wasseranschluss an Hauswand in der Einfahrt

4.5 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen wirkt insgesamt leicht vernachlässigt. Gemäß Plan bestehen unter Berücksichtigung der Gebäude- und Grundrisskonzeption normale Nutzungsmöglichkeiten, die durchschnittlichen Wohnansprüchen genügen. Die Marktgängigkeit wird als normal eingeschätzt.

Auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wurde im Auswertungsjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg der Kauffälle von ca. 7 % und ein Preisanstieg von ca. 5 % registriert¹³.

¹³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Herne

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwert)

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 wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) und zwei Garagen bebaute Grundstück, Castroper Straße 49, 44628 Herne

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herne	6552	3	Horsthausen	9	233	1.170 m ²

zum Wertermittlungstichtag 21.04.2026 ermittelt.

5.2 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

Nach § 2 (2) ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§2 (5) ImmoWertV).

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbau-rechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor¹⁴:

¹⁴ § 7 ImmoWertV

- 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.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (vgl. §§ 24 – 26 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten 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 (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen 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 Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 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 ermitteln¹⁵.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁶.

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).

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt für die betreffende Richtwertzone **135 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Ortsteil	Börnig/Holthausen
Bodenrichtwertnummer	399
Bodenrichtwert	135 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2026
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschluss-beitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	MI
Geschosszahl	I - II
Geschossflächenzahl	0,4
Tiefe	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	W
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Geschosszahl	2
Grundstückstiefe	ca. 121 m

¹⁵ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁶ § 14 (2) ImmoWertV

5.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 21.04.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	135,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	21.04.2026	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
beitragsfreier Bodenrichtwert			=	135,00 €/m²
Lage	mäßig	mäßig	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Nutzungsart	MI	W	×	1,00
Geschosszahl	1 - 2	2	×	1,00
GFZ	0,4	0,6	×	1,18
Tiefe	bis 40 m	bis 40 m	×	1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert			=	159,30 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts – Wohnhausfläche		
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	159,30 €/m²
Fläche	×	400 m²
Bodenwert der Wohnhausfläche	=	63.720,00 € rd. 63.700,00 €

V. Bodenwert für Hausgartenarrondierungsflächen	=	135,00 €/m²
Wertfaktor für Hausgartenarrondierungsflächen ¹⁸	×	0,15
Fläche	×	770 m²
Bodenwert für Hausgartenarrondierungsflächen	=	15.592,50 € rd. 15.600,00 €

VI. Zusammenstellung der Bodenwerte		
Wohnhausgrundstück	+	63.700,00 €
Hausgartenarrondierungsflächen	+	15.600,00 €

¹⁷ wertrelevante GFZ gem. Ableitung entsprechend der Umrechnungstabelle für abweichende GFZ bezogen auf die Grundstückstiefe von 40 m (vgl. GMB 2026 der Stadt Herne)

¹⁸ Wertfaktor von 15 % des Bodenwerts aufgrund der übergroßen Tiefe und dem Zuschnitt des Grundstücks

Bodenwert des Grundstücks	=	<u>79.300,00 €</u>
----------------------------------	----------	---------------------------

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.04.2026 insgesamt **rd. 79.300 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	820,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	182,00 m²	23,00 m²	36,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	17.500,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	166.740,00 €	11.155,00 €	17.460,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	322.475,16 €	21.573,77 €	33.767,64 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	322.475,16 €	21.573,77 €	33.767,64 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre	16 Jahre	16 Jahre
• prozentual		57,50 %	73,33 %	73,33 %
• Faktor	x	0,425	0,2667	0,2667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	137.051,94 €	5.753,72 €	9.005,83 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		151.811,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.072,46 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	157.883,95 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	79.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	237.183,95 €
Sachwertfaktor	x	1,20
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	284.620,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	18.000,00 €
Sachwert	=	266.620,74 €
	rd.	<u>267.000,00 €</u>

5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Die Sachwertermittlung erfolgt in dem Modell, welches der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Ableitung von **Sachwert-Marktanpassungsfaktoren** (gemäß § 21 Absatz 3 ImmoWertV) verwendet hat. Der Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen liegen folgende Modellparameter zugrunde:

Der Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen liegen folgende Modellparameter zugrunde:

- Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** (BGF nach DIN 277-1/2005-02) der baulichen Anlagen
- Ermittlung der Herstellungskosten durch Anwendung der **Normalherstellungskosten 2010** (NHK 2010), in denen die Baunebenkosten bereits enthalten sind und Ermittlung des Gebäudestandards, der Kostenkennwerte und der Gebäudestandardkennzahl (ImmoWertV – Anlage 4)
- **Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer)** zur Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag)
- **Regionalisierungsfaktor: 1,0**
- Normgebäude, **besonders zu veranschlagende Bauteile** (die nicht im Ansatz der NHK berücksichtigt sind wie z. B. Vordächer, Balkone – **pauschal nach Erfahrungssätzen**)
- **Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden** (gemäß Modell der AGVGA-NRW)
- **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 1 der ImmoWertV (**80 Jahre**)
- **Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- **Alterswertminderung** linear, nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- **bauliche Außenanlagen, Nebengebäude und sonstige Anlagen** - pauschale Berücksichtigung (Zeitwert)
- **Bodenwert** – Ableitung aus Bodenrichtwerten gemäß § 196 BauGB
- **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**¹⁹
Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV):

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für augenscheinlich erkennbare Unterhaltungsrückstände	-2.000,00 €
Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung und eingeschränkte Außenbesichtigung (ca. 10 % der vorläufigen Gebäudesachwerte)	-16.000,00 €

¹⁹ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV

5.5 Vergleichswertermittlung auf der Grundlage eines Immobilienrichtwerts

Bei Immobilienrichtwerten handelt es sich um Vergleichswertfaktoren i. S. d. § Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Sie werden aus Kaufpreisen nach § 195 BauGB abgeleitet und bilden durchschnittliche Lagewerte mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt), bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) ohne Anrechnung von Garagen und/oder Stellplätzen.

Der örtliche Gutachterausschuss der Stadt Herne hat Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, unterteilt in die Gebäudearten freistehende EFH/ZFH und Reihen- und Doppelhäuser, abgeleitet.

5.5.1 Vergleichswertberechnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert für das zu bewertende Wohnhausgrundstück auf Basis des angegebenen Immobilienrichtwerts für die betreffende Gebäudeart und nächstgelegene Wohnlage ermittelt. Vom Immobilienrichtwert abweichende Grundstücks- und Gebäudemerkmale werden nach den vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Weitere Einflüsse auf die Wertfindung werden im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 2.960,00 €/m²
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2026	21.04.2026	× 1,000
Baujahr	1948	1980	× 1,097
Wohnfläche [m ²]	101 - 120	92	× 1,073
Grundstücksgröße [m ²]	0 - 300	1.170	× 1,117
Wohnlage	5	6	× 0,941
Ausstattung	3 (gehoben)	5 (mittel)	× 0,848
Gebäudeart	DHH/REH	DHH	× 1,000
Keller	vorhanden	vorhanden	× 1,000
Richtwertzone	6 (Sodingen)	6 (Sodingen)	× 1,000
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 3.105,54 €/m²

5.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger relativer Vergleichswert	3.105,54 €/m²
Wohnfläche [m²]	× 92,00 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 285.709,68 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
Abschlag für augenscheinlich erkennbare Unterhaltungsrückstände	- 2.000,00 €
Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung und eingeschränkte Außenbesichtigung	- 16.000,00 €
zzgl. Garagen	+ 11.000,00 €
angepasster Vergleichswert	= 278.709,68 € rd. 279.000,00 €

Der Vergleichswert beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.04.2026 insgesamt **rd. 279.000 €**.

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig zur Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **267.000 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **279.000 €** ermittelt.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: rd. **273.000 €**.

5.7 Verkehrswert

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) und zwei Garagen bebaute Grundstück Castroper Straße 49, 44628 Herne

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herne	6552	3	Horsthausen	9	233	1.170 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 21.04.2026 unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags für die Bewertung nach äußerem Anschein mit rd.

273.000 €

in Worten: zweihundertdreundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – seitliche Gebäudeansicht

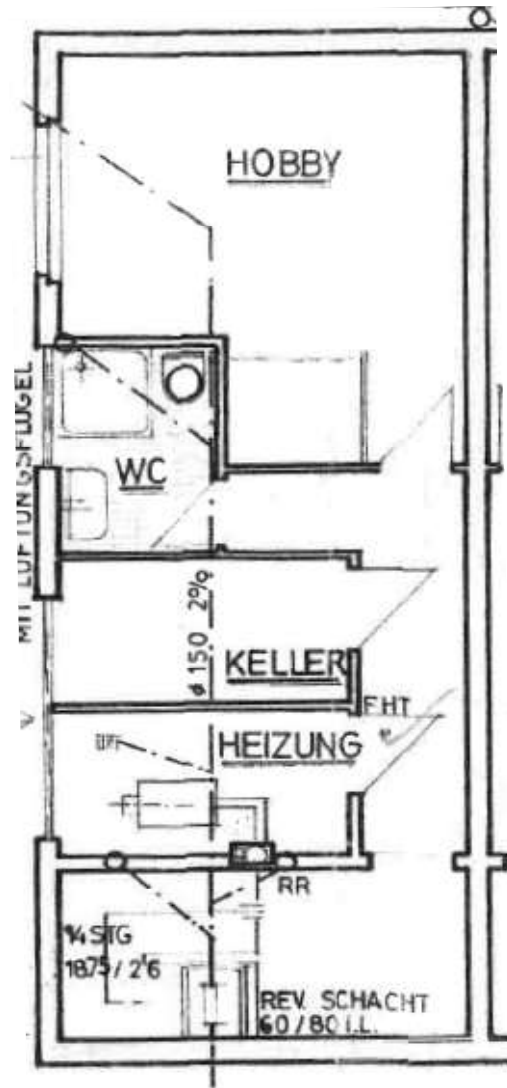


Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingang mit Eingangstreppe



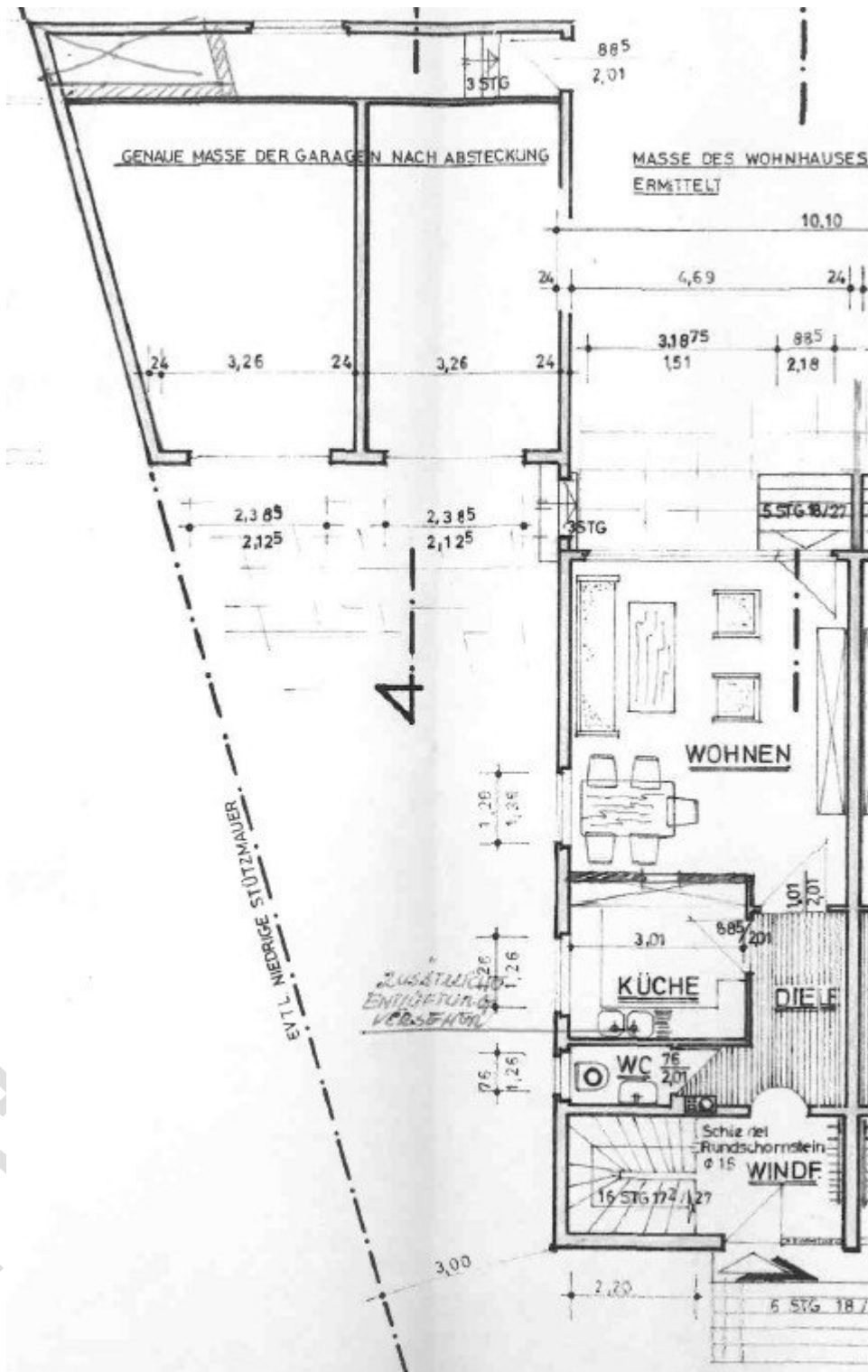
Foto Nr. 4 – Außenansicht Garagen



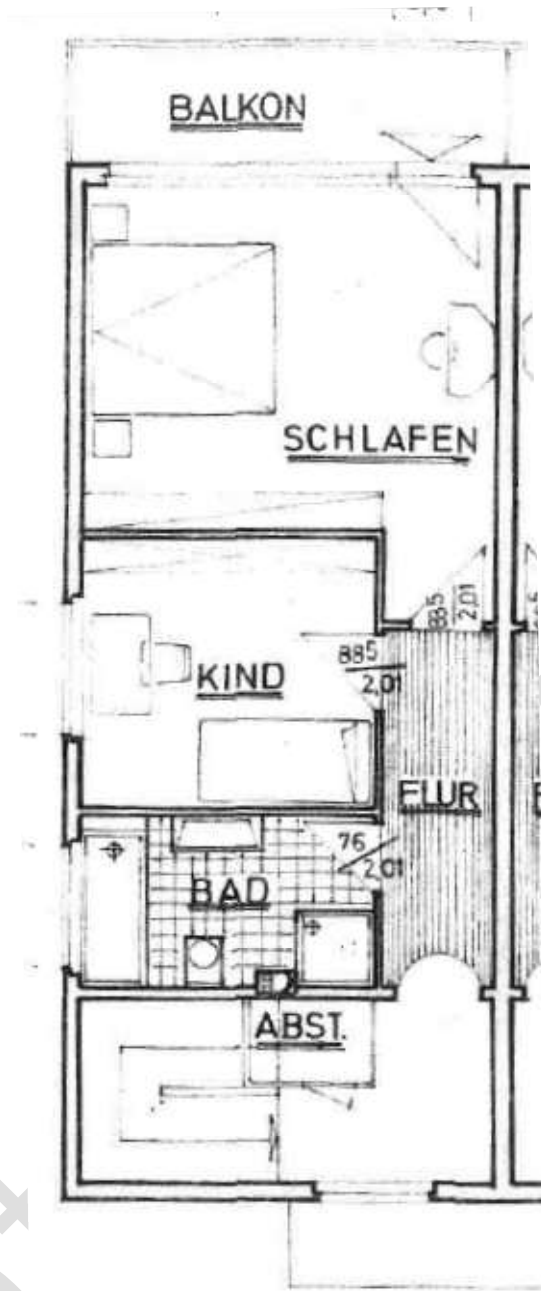
Grundriss Kellergeschoss

Es handelt sich um keine maßstabgerechte Abbildung. Die tatsächliche Aufteilung der Räume kann von den Darstellungen im Plan abweichen. Die Abbildungen dienen lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Erdgeschoss



Es handelt sich um keine maßstabgerechte Abbildung. Die tatsächliche Aufteilung der Räume kann von den Darstellungen im Plan abweichen. Die Abbildungen dienen lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Obergeschoss

Es handelt sich um keine maßstabgerechte Abbildung. Die tatsächliche Aufteilung der Räume kann von den Darstellungen im Plan abweichen. Die Abbildungen dienen lediglich der Illustration in diesem Gutachten.

Alle dem Gutachten beigelegten 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 hatte ich nicht für den Fall, dass die beigelegten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte 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.