

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

IN DER STADT HERNE



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

des Grundstücks Knappenstraße 12 a

zum Wertermittlungstichtag : 09.07.2026



Die Erstellung dieses Wertgutachtens erfolgte nur nach äußerem Anschein, da eine Innenbesichtigung des Objektes nicht möglich war.

Ermittelter Verkehrswert :

335.000,-- €

(in Worten : dreihundertfünfunddreißigtausend Euro)

	Internetversion
Zeichen:	GA 004/26
Zeichen des Antragstellers:	007 K 1/26

Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne	4
1. Allgemeine Angaben zum Gutachten	5
1.1. Grundsätze	5
1.2. Antrag und Vorgaben	5
1.3. Ortsbesichtigung	5
1.4. Wertermittlungsunterlagen	6
2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale	7
2.1. Grundbuch und Katasterangaben	7
2.2. Art des Wertermittlungsobjektes	7
2.3. Lage des Wertermittlungsobjektes	8
2.3.1. großräumige Lage	8
2.3.2. kleinräumige Lage	8
2.3.3. Beurteilung der Lage	8
2.4. Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit	8
2.5. Altlasten	8
2.6. Erschließung	8
2.7. Planungsgrundlagen	9
2.8. Entwicklungszustand, Grundstücksqualität	9
2.9. Baulasten	9
3. Bauliche Anlagen und Außenanlagen	10
3.1. Wohngebäude (Beschreibung nach Aktenlage und äußerem Anschein)	10
3.2. Garage (Beschreibung nach Aktenlage und äußerem Anschein)	12
3.3. Außenanlagen	13
3.4. Hinweise	13
3.5. Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	14
4. Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
4.1. Grundsätze der Wertermittlung	15
4.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
5. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)	17
5.1. Bodenrichtwert	17
5.2. Abweichungen	18
5.3. Berechnung	18
6. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	19
6.1. Allgemeines zum Vergleichswertverfahren	19
6.2. Kaufpreissammlung	19
6.3. Vergleichspreise	20
6.4. Wertberechnung	21
7. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	22
7.1. Allgemeines zum Sachwertverfahren	22
7.2. Sachwertfaktor	23
7.3. Baupreisindex	23
7.4. Wertberechnung	24
8. Ermittlung des Verkehrswertes	25
8.1. Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren	25
8.2. Verkehrswert	25

Anlage 1 - Stadtplanausschnitt (nicht in dieser Internetversion).....	26
Anlage 2 - Flurkartenausschnitt (nicht in dieser Internetversion).....	27
Anlage 3 - Luftbild (nicht in dieser Internetversion)	28
Anlage 4 - Fotos Wohnhaus Vorder- und Seitenansicht.....	29
Anlage 5 - Fotos Garage (links)	30
Anlage 6 - Fotos Straßenbild / Umgebung	31
Anlage 7 - Bebauungsplanausschnitte.....	32
Anlage 8 - Grundriss EG gemäß Bauakte	33
Anlage 9 - Grundriss OG gemäß Bauakte	34
Anlage 10 - Grundriss DG gemäß Bauakte.....	35
Anlage 11 - Schnitt gemäß Bauakte.....	36

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und selbstständiges Kollegialgremium. Zu den Aufgaben gehört unter anderem die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken (§ 193 Abs. 1 Baugesetzbuch). Er besteht aus einem vorsitzenden Mitglied und weiteren in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundigen und erfahrenen Mitgliedern. Diese sind in den Berufssparten Architektur, Vermessungs-, Immobilien-, Liegenschafts-, Bau- und Sachverständigenwesen tätig. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Arnsberg befristet bestellt. Der Ausschuss ist nicht stetig präsent, er tritt nach Erfordernissen, wie z. B für die Erstellung von Verkehrswertgutachten, zusammen.

Rechtsgrundlagen für die Arbeit bilden insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 ff., die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW).

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist dem Fachbereich Vermessung und Kataster der Stadtverwaltung Herne angegliedert.

Die Adresse lautet:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne

Geschäftsstelle

Langekampstraße 36

44652 Herne

Tel.: 02323/16-4655

Email: gutachterausschuss@herne.de

Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten wird gemäß § 9 Abs. 5 GrundWertVO NRW der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied oder einer seiner Stellvertreter*innen und zwei weiteren Mitgliedern tätig.

Dieses Verkehrswertgutachten hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne nach einer Besichtigung des Wertermittlungsobjektes in einer Sitzung am 09.07.2026 in folgender Besetzung beschlossen:

Vorsitzender: Herr Benno Schmeing (Vermessungsassessor)

Gutachter: Herr Karl-Heinz Laboda (Architekt)

Gutachter: Herr Ulrich Kleinhubbert (Dipl.-Betriebswirt)

Im weiteren Verlauf dieses Verkehrswertgutachtens wird der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne in vorgenannter Besetzung als Gutachterausschuss bezeichnet.

1. Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1. Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes am Wertermittlungstichtag. Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand unter Berücksichtigung von wirtschaftlich angemessenen Aufwendungen zur entsprechend weiterführender, rechtmäßiger Nutzung über den Zeitraum der angenommenen Restnutzungsdauer (siehe Ziffer 3.5).

1.2. Antrag und Vorgaben

Das Verkehrswertgutachten wurde am 23.04.2026 (Eingang) vom Amtsgericht Herne-Wanne beantragt. Die Antragsberechtigung ist gegeben. Das Ergebnis soll Grundlage sein für eine Zwangsversteigerung.

Gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. 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 maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Wertermittlungstichtag dem Qualitätsstichtag und ist der Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss, somit der 09.07.2026.

Gemäß Antragsvorgabe wurden die Verfahrensbeteiligten zur Ortsbesichtigung eingeladen wobei zudem der Eigentümer darum gebeten wurde dafür Sorge zu tragen, dass das Grundstück betreten und alle Gebäude und Räume besichtigt werden können.

Antragsgemäß soll die Erstellung des Verkehrswertgutachtens auch ohne eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgen.

Der maßgebende Zustand wird nachfolgend beschrieben.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss erfolgte am 09.07.2026. **Antragsgemäß wurden dazu die Verfahrensbeteiligten eingeladen (siehe Ziffer 1.2).**

Anwesend war, neben den Mitgliedern des Gutachterausschusses und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, keiner der Verfahrensbeteiligten.

Eine Innenbesichtigung des Hauses sowie der Garage wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht und Angaben über eventuelle Mieter oder Verwalter nicht gemacht bzw. waren nicht ermittelbar.

1.4. Wertermittlungsunterlagen

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- die Kaufpreissammlung
- Katasterunterlagen
- die Bauakte
- der Grundstücksmarktbericht für die Stadt Herne
- und allgemeine Fachliteratur

herangezogen.

Des Weiteren basiert das Gutachten auf den Feststellungen der Ortsbesichtigung.

2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale

2.1. Grundbuch und Katasterangaben

Grundbuch: Wanne-Eickel, Blatt 14518

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Wanne-Eickel		
Flur	20		
Flurstück	582	Größe	361 m ²
1/19 Miteigentumsanteil an			
Flurstück	581	Größe	153 m ²
Größe insgesamt:			514 m ²

Abteilung I:

Eigentümer: gemäß Grundbuch Abt. I

Abteilung II:

lfd. Nr. 3 (inhaltlich) – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne-Wanne, 007 K 1/26).

Diese Eintragung hat in diesem Gutachten keine wertbeeinflussende Wirkung.

Abteilung III:

Dingliche Belastungen des Wertermittlungsobjektes gemäß Abt. III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sowie sonstige privatrechtliche Verbindlichkeiten bleiben unberücksichtigt, da sie in diesem Gutachten keine wertbeeinflussende Wirkung haben.

2.2. Art des Wertermittlungsobjektes

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein mit einem zweigeschossigen Reihenendhaus mit ausgebauten DG und einer Garage bebautes Wohngrundstück.

Nach äußerem Anschein ist das Wertermittlungsobjekt nicht bewohnt. Die Garage ist augenscheinlich nicht zugänglich und nutzbar. Die Einschätzung des Zustands beruht daher lediglich auf den von außen erkennbaren Eigenschaften.

2.3. Lage des Wertermittlungsobjektes

2.3.1. großräumige Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Stadt Herne. Die Stadt Herne ist eine kreisfreie Stadt im Zentrum der Metropolregion Ruhr im Bundesland Nordrhein-Westfalen mit einer Einwohnerzahl von ca. 162.000. Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet liegt bei ca. 11,9 % und damit leicht über dem Durchschnitt der Metropolregion mit 10,3 %.

2.3.2. kleinräumige Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Wanne an einer ausgebauten Wohnstraße. Das nähere Umfeld wird überwiegend durch zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Zu fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind es circa 500 m und zum Ortsteilzentrum von Wanne an der Hauptstraße sind es circa 1,5 km. Haltestellen für den ÖPNV sind in der Nähe vorhanden und ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz (Autobahn A 42) ist ca. 2 km entfernt.

2.3.3. Beurteilung der Lage

Auf Grund der aufgelockerten Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung, einem ausreichenden Anteil an Erholungs- und Freiflächen, vorhandenen PKW-Stellplätzen sowie in der Nähe vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen und ÖPNV-Anbindung wird vom Gutachterausschuss gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 für die Stadt Herne für das Wertermittlungsobjekt die Einstufung „mittlere-gute Wohnlage“ als angemessen betrachtet.

2.4. Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit

Wohngrundstück mit einer Frontlänge von ca. 8 m und einer Grundstückstiefe von ca. 34 m, davon Vorgarten ca. 10 m. Die Geländeoberfläche ist eben. Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es werden normale Verhältnisse unterstellt.

2.5. Altlasten

Gemäß Altlastenkarte der Stadt Herne besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Altlastenverdacht.

2.6. Erschließung

Die Knappenstraße ist eine asphaltierte, zweispurige Wohnstraße mit beiderseitigen plattierten Bürgersteigen und entsprechender Kanalisation und Beleuchtung.

Nach Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Herne fallen für diese Straße Erschließungsbeiträge nicht mehr an. Demzufolge ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.7. Planungsgrundlagen

Darstellung im GFNP (Gemeinsamer Flächennutzungsplan):

Wohnbaufläche

Bebauungsplanfestsetzungen (Bebauungsplan Nr.: 6/1 vom 1966):

reines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,7, zwingend zweigeschossige Bauweise. Ansonsten wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen (siehe Anlage 7).

Dem Gutachterausschuss liegen Unterlagen zur genehmigten Überschreitung der im oben angegebenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze vor. Nach den Unterlagen in der Bauakte wurde ein Dispens gemäß BauGB §31 (2) Pkt. 2 für die Überschreitung der festgesetzten hinteren Baugrenze um ca. 1 m befürwortet und die Baugenehmigung erteilt.

Fluchtlinien:

Es bestehen keine Fluchtlinien.

Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan sind keine Festsetzungen für das Wertermittlungsobjekt vorhanden.

2.8. Entwicklungszustand, Grundstücksqualität

Aufgrund der o. a. Bebauungsplanfestsetzungen ist das Wertermittlungsgrundstück als Baugrundstück einzustufen und als ‚baureifes Land‘ zu bewerten.

2.9. Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Herne sind bezüglich des Wertermittlungsgrundstückes keine Eintragungen vorhanden.

3. Bauliche Anlagen und Außenanlagen

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt nach DIN 277 Ausgabe 2005. Die Wohnfläche wurde aus der Bauakte, nach Wohnflächenverordnung (WoFIV), ermittelt.

3.1. Wohngebäude (Beschreibung nach Aktenlage und äußerem Anschein)

Da eine Innenbesichtigung für den Gutachterausschuss nicht möglich war, basiert die Beschreibung soweit nicht anders gekennzeichnet auf den Angaben in der Bauakte und den Feststellungen der Ortsbesichtigung.

Allgemeines

Baujahr: 1998

Anzahl der Vollgeschosse: 2

Anzahl der Wohnungen: 1

Wohnfläche: 125 m²

Brutto-Grundfläche: 197 m²

Unterkellerung: Kriechkeller

Dachgeschoss: ausgebaut

Räumliche Aufteilung

EG:

Wohnküche, Toilette, Diele, Haushaltsraum, Abstellraum, Terrasse;

1. OG:

mit 3 Räumen, Flur, Bad;

DG:

Studio, Haustechnikraum, Flur;

Baubeschreibung

Geschosshöhen:

Keller	0,89 m
EG	2,55 m
1. OG	2,55 m
DG	2,51 m

Außenwände:

0,20 m Elementwände, davor 0,20 m Klinker und hinterlüftete Wärmedämmung;

Innenwände:

0,15 m und 0,07 m Elementwände;

Decke über Keller:

Spannbeton-Hohlkammerdecke;

Geschossdecken:

Fertigteilplatten;

Treppen:

Wangentreppen aus Nadelholz;

Dachkonstruktion:

Satteldach mit Betonsteindeckung, Unterspannbahnen und Dämmung;

Außenwandflächen:

0,40 m Klinker vor Elementwänden und Wärmedämmung;

Innenwandflächen:

nicht ersichtlich;

Deckenflächen:

nicht ersichtlich;

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Rollläden;
im Dachgeschoss Wohndachfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung;

Türen:

Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtöffnung;
Innentüren als Holztüren;
Terrassentür vermutlich als Kunststofftür mit Lichtöffnung;

Fußböden:

nicht ersichtlich;

Sanitärinstallation (Bad, Toilette):

im EG eine Toilette, im 1. OG ein Bad;

Elektroinstallation:

nicht bekannt;

Heizungsart, Warmwasserbereitung:

vermutlich Gas-Zentralheizung;
gem. Bauakte Lüftungsanlage in Kombination mit Luftheizung;

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

Eingangsüberdachung aus Kunststoff;

Sonstiges:

Markise;

Schäden/Mängel:

tlw. defekte Rollläden, ein schadhaftes Entlüftungsrohr;
ansonsten nicht ersichtlich;

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand ist nach äußerem Anschein weitgehend dem Alter entsprechend.

Die Garage (gem. Ortsbesichtigung) und Gartenflächen (gem. Luftbildern) sind zum Wertermittlungstichtag durch starken Bewuchs nicht oder nur eingeschränkt zugänglich und machen einen verwahrlosten Eindruck.

Energetischer Zustand:

Die energetischen Anforderungen an „bestehende Gebäude“ werden in den §§ 46 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) erläutert.

Ein Energieausweis ist für das Gebäude nicht vorhanden. Das Gebäude weist eine zeitgemäße Wärmedämmung auf. Der energetische Zustand des Gebäudes wird vom Gutachterausschuss als durchschnittlich eingeschätzt.

3.2. Garage (Beschreibung nach Aktenlage und äußerem Anschein)

Da eine Innenbesichtigung für den Gutachterausschuss nicht möglich war, basiert die Beschreibung soweit nicht anders gekennzeichnet auf den Angaben in der Bauakte und den Feststellungen der Ortsbesichtigung.

Baujahr: 1998

Anzahl: 1

Nutzfläche: 17 m²

Brutto-Grundfläche: 18 m²

Beschreibung:

Außenwände:

0,06 m starker Stahlbeton – Fertigbauweise;
Kunststoffeinbettmasse mit Mosaikkömung beschichtet;

Decken:

nicht ersichtlich;

Dachkonstruktion:

Flachdach mit Bitumenbedeckung;

Tor:

Stahlschwingtor;

Fußboden:

nicht ersichtlich;

Installationen:

nicht bekannt;

Schäden/Mängel:

nicht bekannt, insbesondere Garagentor durch Bewuchs nicht zu öffnen;

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand ist vermutlich dem Alter entsprechend.

3.3. Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Gas-, Wasser-, Strom- und Kanalanschluss vorhanden;

Einfriedung:

Metallgitterzaun mit Tor als Zuwegung zur Gartenfläche hinter der Garage;
restliche Einfriedung aufgrund starken Heckenbewuchses nicht ersichtlich;

Wege- und Hofbefestigung:

überwiegend Betonsteinpflaster, Terrasse nicht ersichtlich;

Sonstiges:

Schuppen aus Holz hinter der Garage;

3.4. Hinweise

Die o. a. Beschreibungen der baulichen Anlagen und Außenanlagen basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, relevanten Hauptmerkmale zur Ermittlung des Wertes. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Bereiche oder nicht mehr erkennbare Zustände und Ausstattungen beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. der Annahme der baujahrtypischen Ausstattungsstandards sowie den Fachkenntnissen der Gutachter. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft und wird unterstellt.

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienisch problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht. Untersuchungen der vorgenannten Art übersteigen den üblichen Rahmen einer Wertermittlung.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Es wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Aufgrund des Gutachtens können keine bau-, miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

3.5. Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf der Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung des Wertermittlungsobjektes können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Zu diesem Zweck wird der Modernisierungsgrad der baulichen Anlagen anhand Anlage 2 ImmoWertV in Verbindung mit den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA) bestimmt.

Wohnhaus (siehe Ziffer 3.1)

Baujahr:	1998
Alter:	28 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Modernisierungsgrad:	nicht modernisiert

Garage (siehe Ziffer 3.2)

Baujahr:	1998
Alter:	28 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre

Der Gutachterausschuss erachtet aufgrund v. g. Beschreibung in Verbindung mit dem baulichen Zustand in Anlehnung an das entsprechende Modell der ImmoWertV Anlage 2 sowie aufgrund von Erfahrungswerten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 52 Jahren für das Wohnhaus sowie 32 Jahren für die Garage als angemessen.

4. Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren

4.1. Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu ermitteln, der am Wertermittlungsstichtag unter Beachtung der allgemeinen Wertverhältnisse nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand (Zustand im Sinne von § 2 Abs. 3 ImmoWertV) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Des Weiteren finden die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrheinwestfalen (AGVGA) Anwendung.

Es ist zu beachten, dass statt der gemäß ImmoWertV genannten „in den Normalherstellungskosten (NHK) nicht erfassten werthaltigen Bauteile“ abweichend entsprechend der gängigen Praxis seit der mittlerweile außer Kraft getretenen Sachwertrichtlinie „in der BGF nicht berücksichtigte Bauteile“ angesetzt werden. Dies entspricht der Modellkonformität, da auch die für die Wertermittlung erforderlichen Daten mit dieser Abweichung ermittelt wurden.

4.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Das **Vergleichswertverfahren** kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung stehen (ImmoWertA Nr. 6.(1).2).

Das **Ertragswertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen (ImmoWertA Nr. 6.(1).3).

Das **Sachwertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (ImmoWertA Nr. 6.(1).4).

Bei dem Vergleichswertverfahren wird der Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag am deutlichsten widerspiegelt und dem Gutachterausschuss liegen genügend Vergleichsobjekte vor. Demnach basiert die Verkehrswertfindung in erster Linie auf diesem Verfahren.

Da es sich bei Objekten der vorliegenden Art in der Regel um Sachwertobjekte handelt, bei welchen, wie auch beim Wertermittlungsobjekt, die Nutzung als Eigenheim im Vordergrund steht, wird die Sachwertberechnung hier zur Unterstützung herangezogen. Dem Gutachterausschuss stehen geeignete Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser zur Verfügung.

5. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Der Bodenwert soll nach § 40 (1) ImmoWertV in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Dabei sind Kaufpreise solcher unbebauter Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (u.a. Entwicklungszustand, planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließung, Größe) mit dem zu bewertenden Grundstück weitgehend übereinstimmen. Sind in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise vorhanden, können auch Vergleichsgrundstücke aus Gebieten mit gleichartiger Struktur herangezogen werden. Abweichungen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwertes durch Zu- oder Abschläge angemessen zu berücksichtigen.

Nach § 40 (2) ImmoWertV kann für die Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein geeigneter Bodenrichtwert verwendet werden, der objektspezifisch angepasst werden muss. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück gem. § 13 (2) ImmoWertV.

Kaufpreise für unbebautes Bauland, die zum Vergleich herangezogen werden können, liegen im näheren Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Daher werden für die Bodenwertermittlung geeignete Bodenrichtwerte herangezogen.

5.1. Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres ermittelt und sind als „Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt“ im Informationssystem der nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse BORISplus.NRW im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Eventuelle Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen (konjunkturelle Entwicklung) bis zum Wertermittlungsstichtag sind aufgrund der Auswertung der Kaufpreissammlung oder durch sachverständige Schätzung zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert gilt als Mittelwert für die überwiegende, in der Zone anzutreffende Nutzung. Durch die angewandte statistische Methode sind zahlreiche Werteeinflüsse in den Werten berücksichtigt. Zur Bewertung ist in der Regel von dem Bodenrichtwert in der Zone auszugehen, in der das zu bewertende Grundstück liegt.

Weitere Details zur Anwendung der Bodenrichtwerte ergeben sich aus der zu jedem Bodenrichtwert in BORISplus.NRW veröffentlichten „Örtlichen Fachinformation“. Der Bodenrichtwert bezieht sich in der Regel auf den Grund und Boden eines fiktiv unbebauten, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung und Grundstückstiefe bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Der Bodenrichtwert 2026 für baureifes Land in der Zone des Wertermittlungsobjektes beträgt 260,- €/m² bei einer Grundstückstiefe von 40 m, einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 0,4.

5.2. Abweichungen

Aufgrund der leicht höheren baulichen Ausnutzung (GFZ 0,5) gegenüber den Bodenrichtwertmerkmalen wird gemäß Anwendungsvorgaben (s. Grundstücksmarktbericht für die Stadt Herne Ziffer 4.7.4) ein Zuschlag in Höhe von 9 % vorgenommen. Somit wird der Bodenwertberechnung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert von rd. 283,- €/m² zugrunde gelegt.

Die anteilige Fläche des privaten Weges beträgt 1/19 von 153 m² = rd. 8 m² und wird gemäß allgemeiner Wertermittlungspraxis mit ca. 50% des Baulandwertes, somit rd. 142,- €/m² in Ansatz gebracht.

5.3. Berechnung

361 m ² Bauland	x	283,- €/m ²	=	102.163,- €
8 m ² Weg	x	142,- €/m ²	=	<u>1.136,- €</u>
Bodenwert am Wertermittlungsstichtag:			rd.	103.300,- €

6. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

6.1. Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Voraussetzung ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Werten für eine statistische Auswertung vorhanden ist. Es sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen bzw. deren Abweichungen unerheblich sind oder diese in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Der ermittelte Vergleichspreis bzw. Vergleichsfaktor ist mit der jeweiligen Bezugsgröße zu multiplizieren um den vorläufigen Vergleichswert zu erhalten.

Gegebenenfalls müssen Abweichungen gegenüber den Vergleichsobjekten wie unter anderem der Zeitwert einer Garage oder der Zeitwert von nicht in der BGF berücksichtigten Bauteilen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angesetzt werden. Falls der Vergleichspreis keinen Bodenwertanteil enthält, ist der Bodenwert des Wertermittlungsobjektes ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Als Summe des vorläufigen Vergleichswertes und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Vergleichswert.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstückmarkt, Anpassung an die Grundstücksmarktentwicklung oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

6.2. Kaufpreissammlung

Als Grundlage des Vergleichswertverfahrens nutzt der Gutachterausschuss seine Kaufpreissammlung. Zur Führung der Kaufpreissammlung übersenden gemäß § 195 BauGB die beurkundenden Stellen, in der Regel Notare, eine Ausfertigung der von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge. Diese werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst und entsprechend modellkonform ausgewertet. Dabei werden u. a. die jeweiligen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel und Bauschäden, fehlende Wärmedämmung, vorhandene Nebengebäude) ermittelt und bei der Abstellung auf normierte Vergleichsgrößen wertmäßig berücksichtigt.

6.3. Vergleichspreise

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind anhand von 12 Kauffällen Vergleichspreise ermittelt worden. Dabei handelt es sich um Verkäufe von Einfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Bruttogrundfläche von 201 m².

Baujahr, Bauart, Ausführung und Ausstattung der Vergleichsobjekte entsprechen weitestgehend dem Wertermittlungsobjekt. Geringfügige Abweichungen werden aufgrund der Zahl der Vergleichsobjekte angemessen ausgeglichen, besondere wertrelevante objektspezifische Abweichungen gegenüber den normierten Vergleichsgrößen finden in der Berechnung Berücksichtigung. Kauffälle aus der unmittelbaren Umgebung werden zur stärkeren Gewichtung doppelt aufgelistet.

Als Vergleichsgrößen dienen die aus den Kaufpreisen abgeleiteten und an die Grundstücksmarktentwicklung angepassten, normierten Gebäudepreise (ohne Bodenwert) pro m²-Bruttogrundfläche (BGF):

Lfd. Nr.	Vertrag (Nr./Jahr)	Lage (Straße)	Baujahr	BGF (m ²)	Geb.-Preis pro m ² -BGF (€/m ²)
1	52/2023	Auf der Wilbe	2001	219	1638
2	69/2026	Knappenstraße	1998	197	1201
3	69/2026	Knappenstraße	1998	197	1201
4	71/2026	Hordeler Straße	1995	206	1405
5	312/2023	Knappenstraße	1991	183	1454
6	312/2023	Knappenstraße	1991	183	1454
7	397/2023	Eichsfelder Straße	2005	240	1333
8	625/2022	Hospitalstraße	2000	188	1504
9	744/2022	Sassenburg	1997	222	1390
10	783/2023	Thiesstraße	1997	180	1561
11	783/2023	Thiesstraße	1997	180	1561
12	896/2022	Dorstener Straße	1997	210	1548
13	897/2022	Richardstraße	1992	210	1290
14	986/2022	Horststraße	2001	180	1555
15	1087/2024	Auf der Wilbe	2001	219	1453
arithmetische Mittelwerte:			1997	201	1.436
Median:			1997	197	1.454

6.4. Wertberechnung

Der Mittelwert aus den Vergleichsgrößen beträgt:	1.436,- €/m ²
Die Bruttogrundfläche (BGF) des Hauses beträgt:	197 m ²
vorläufiger Vergleichswert: 197 m ² x 1.436,- €/m ²	= 282.892 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) bzw. Abweichungen gegenüber den Vergleichsobjekten:	
zuzüglich Bodenwertanteil :	+ 103.300,- €
zuzüglich Zeitwert nicht in der BGF berücksichtigter Bauteile: Eingangsüberdachung, Markise	+ 800,- €
Zeitwert der Garage:	+ 4.500,- €
Zeitwert Schuppen:	+ <u>1.000,- €</u>
Zwischenwert:	= 392.492,- €
Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden geschätzt auf Grund von Erfahrungswerten (wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung s. Ziffer 1.3 und 3.1):	- <u>20.000,- €</u>
Vergleichswert des Grundstücks (§ 24 ImmoWertV):	372.500,- €

7. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

7.1. Allgemeines zum Sachwertverfahren

Bei dem Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Eine Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt gemäß § 35 (3) ImmoWertV durch die Anwendung eines Sachwertfaktors gemäß § 21 (3) ImmoWertV.

Für die Gebäudebewertung werden die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen anhand der Normalherstellungskosten (ohne Kosten der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen) ermittelt. Dafür werden die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt (NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV). Diese werden mit der jeweiligen BGF zu den **Normalherstellungskosten** multipliziert. Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV sind die Normalherstellungskosten von in den NHK nicht erfassten werthaltigen Bauteile zu berücksichtigen. Abweichend von der ImmoWertV werden jedoch in der BGF nicht berücksichtigte Bauteile statt der in den NHK nicht erfassten werthaltigen Bauteile berücksichtigt. Dies entspricht der gängigen Praxis seit der mittlerweile außer Kraft getretenen Sachwertrichtlinie, da nicht definiert ist welche werthaltigen Bauteile in den NHK nicht erfasst sind.

Zur Umrechnung der Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende **Baupreisindex** des Statistischen Bundesamtes zu verwenden. Somit ergeben sich die **durchschnittlichen Herstellungskosten** am Wertermittlungsstichtag.

Die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt erfolgt mit dem **Regionalfaktor** (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV).

Der **Alterswertminderungsfaktor** (§ 38 ImmoWertV) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Zur Ermittlung des **vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen** (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Weichen die bisher nicht berücksichtigten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erheblich vom üblichen ab, wird ein **vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** (§ 37 ImmoWertV) nach Erfahrungssätzen bzw. nach Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alters ermittelt.

Der **vorläufige Sachwert des Grundstücks** (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich durch Bildung der Summe des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, sowie dem Bodenwert ergibt sich.

Zur **Anpassung an die entsprechende Grundstücksmarktlage** am Wertermittlungsstichtag ist anhand einer Kaufpreisauswertung von Verkäufen ähnlicher Objekte ein Zu- bzw. Abschlag in Form eines **objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors** (§ 39 ImmoWertV) ermittelt worden.

Besondere Merkmale des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise **Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand** werden abschließend durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

7.2. Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde gemäß der Regressionsformel aus dem Grundstücksmarktbericht für die Stadt Herne (s. Ziffer 5.1.4) und anhand der Vergleichswerte ermittelt.

Er ergibt sich zu $KP/SW = 1,20$.

7.3. Baupreisindex

Der Baupreisindex des statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag mit der Basis 2010 = 100,0 beträgt 193,4.

Die Umrechnung der Herstellungskosten auf die Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag erfolgt somit mit dem Faktor $193,4 / 100,0 = 1,934$.

7.4. Wertberechnung

Gebäude	Garage	Wohnhaus
BGF:	18 m ²	197 m ²
NHK 2010 (Kostenkennwert) [€/m ²] :	245,-	853,-
Herstellungskosten 2010: NHK x BGF =	4.410,- €	168.041,- €
Herstellungskosten von in der BGF nicht berücksichtigten Bauteilen (Eingangsüberdachung):		250,- €
Herstellungskosten insgesamt:	4.410,- €	168.291,- €
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:	8.529,- €	325.475,- €
Anpassung mit Regionalfaktor = 1,0	8.529,- €	325.475,- €
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre	52 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (RND / GND):	0,5333	0,6500
Wert der baulichen Anlagen:	4.549,- €	211.559,- €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV):	rd.	216.100,- €
zuzüglich vorläufiger Sachwert (Zeitwert) der sonstigen Anlagen und baulichen Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV):	+	<u>15.000,- €</u>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen:	=	231.100,- €
zuzüglich Bodenwert am Wertermittlungsstichtag:	+	<u>103.300,- €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (§ 35 ImmoWertV):	=	334.400,- €
Marktanpassung mit Sachwertfaktor (Ziffer 7.2):	x	1,20
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	=	401.280,- €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV). Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden geschätzt auf Grund von Erfahrungswerten (wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung s. Ziffer 1.3 und 3.1):	-	<u>20.000,- €</u>
Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV):		381.300,- €

8. Ermittlung des Verkehrswertes

8.1. Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

Vergleichswert: 372.500,- € (siehe Ziffer 6)
Sachwert: 381.300,- € (siehe Ziffer 7)

8.2. Verkehrswert

Die Verkehrswertfindung basiert gemäß Ziffer 4.2 primär auf dem Vergleichswertverfahren. Das Sachwertverfahren wird zur Unterstützung herangezogen.

Aufgrund der hier nicht möglichen Innenbesichtigung und des damit verbundenen unbekannten Zustandes wird wegen des Investitionsrisikos vom Gutachterausschuss ein Sicherheitsabschlag von ca. 10 v. H. vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird daher der Verkehrswert am **Wertermittlungstichtag 09.07.2026** ermittelt zu

335.000,- €

(in Worten: dreihundertfünfunddreißigtausend Euro).

Herne, 09.07.2026

gez.
Schmeing
(Vorsitzender)

gez.
Laboda
(Gutachter)

gez.
Kleinhubbert
(Gutachter)

ausgefertigt: Herne, 15.07.2026

gez.
(Wolf-Sertdal)
Geschäftsstellenleiter

Anlage 1 - Stadtplanausschnitt

(nicht in dieser Internetversion)

Anlage 2 - Flurkartenausschnitt, Maßstab ca. 1:500

(nicht in dieser Internetversion)

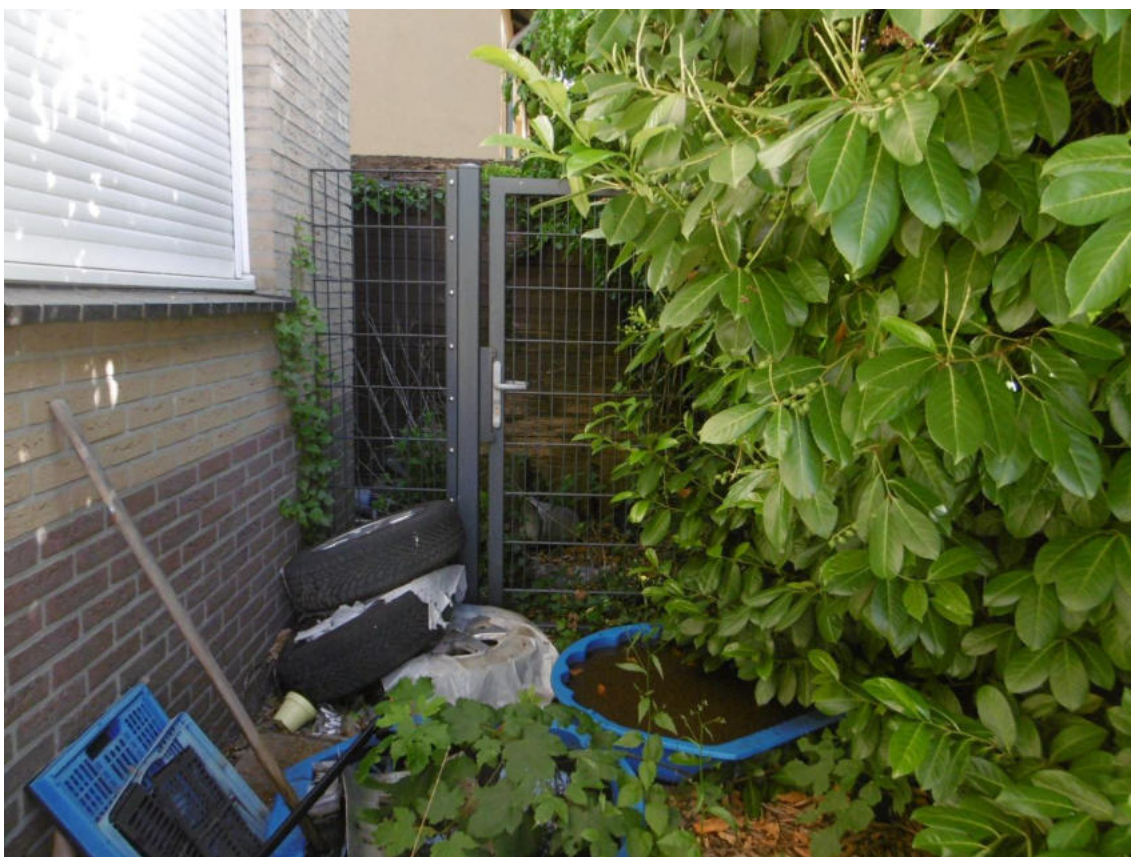
Anlage 3 - Luftbild

(nicht in dieser Internetversion)

Anlage 4 - Fotos Wohnhaus Vorder- und Seitenansicht



Anlage 5 - Fotos Garage (links)



Anlage 6 - Fotos Straßenbild / Umgebung



Anlage 7 - Bebauungsplanausschnitte

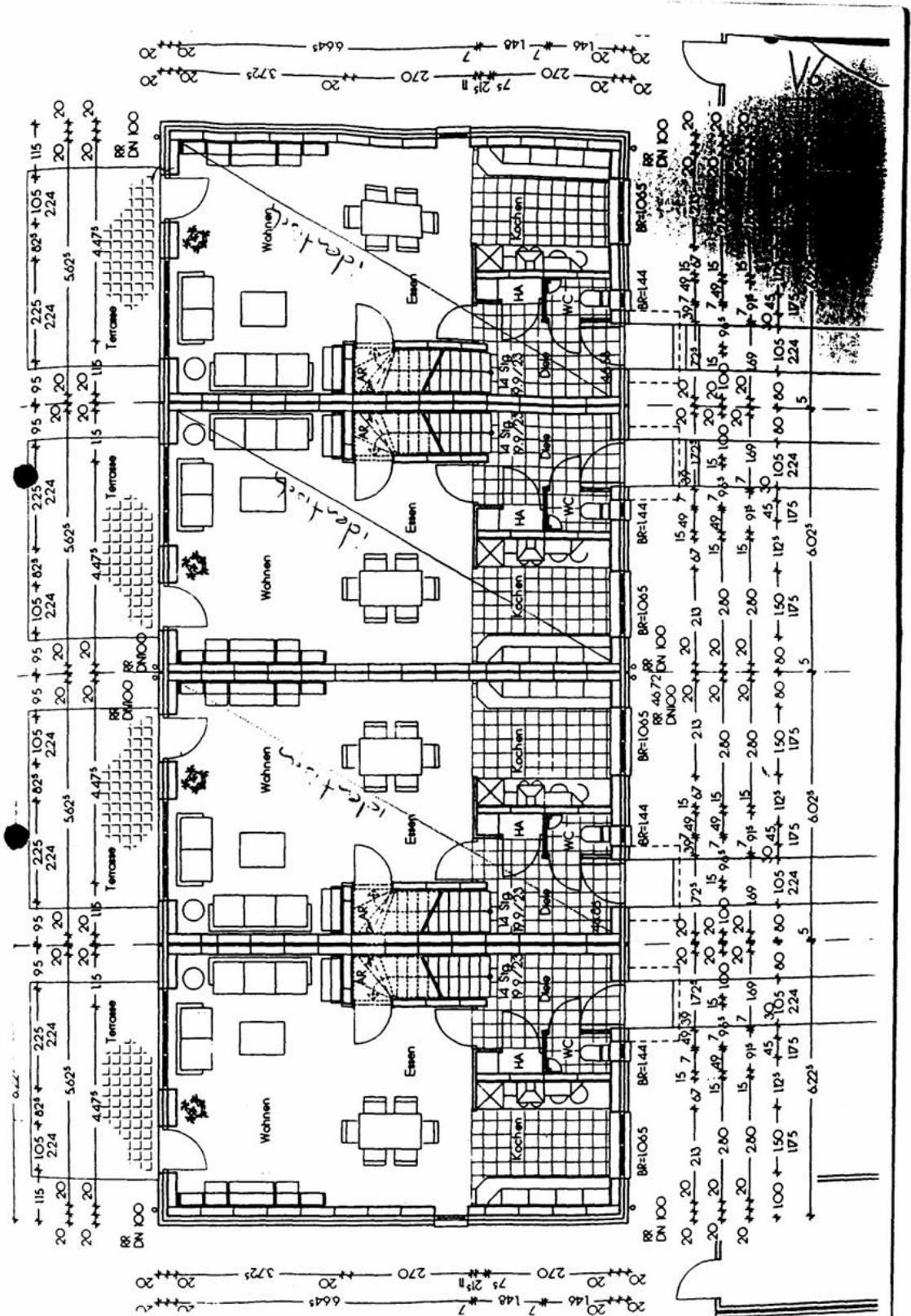


Textlicher Teil

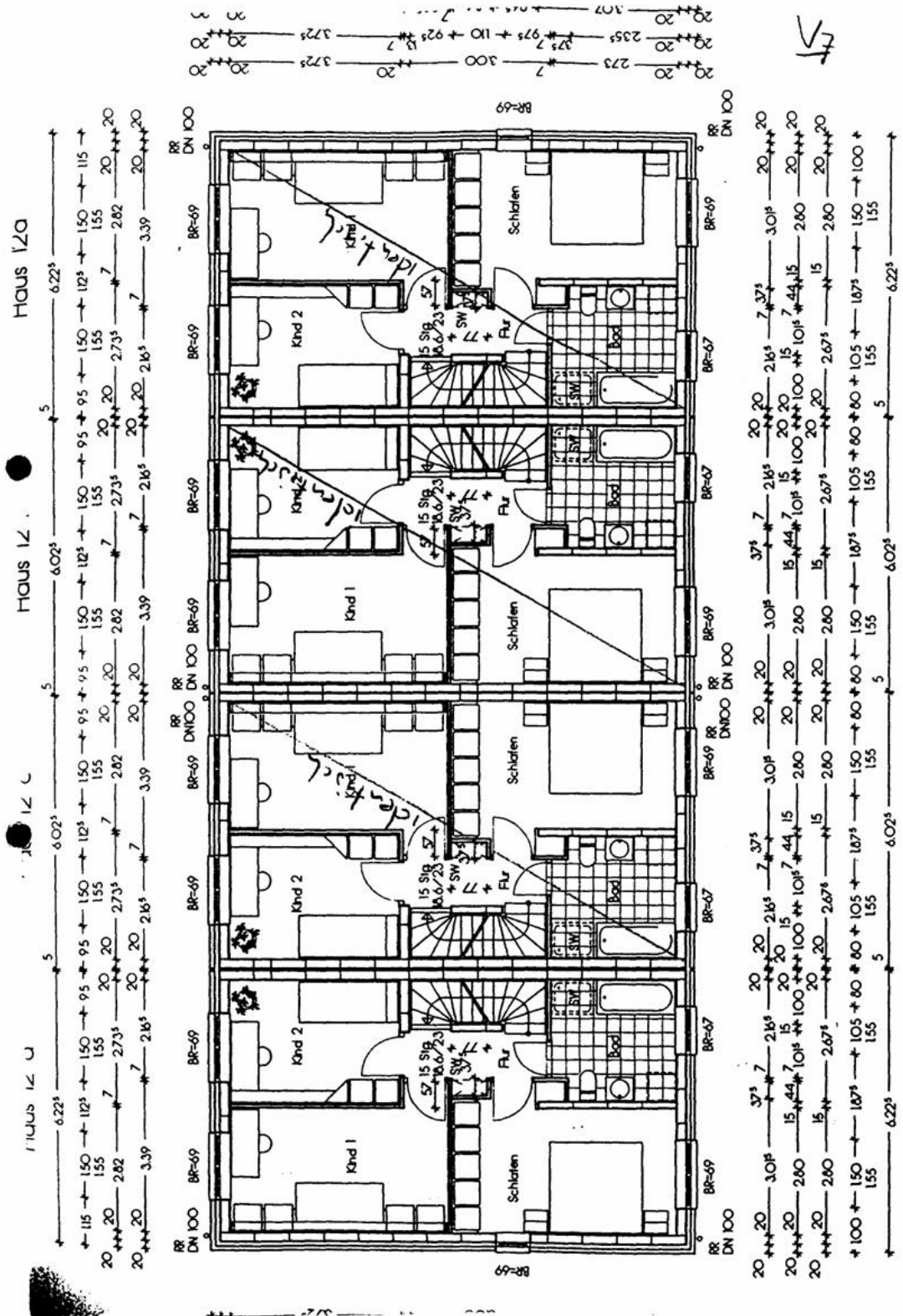
- 1) Die nicht überbaubaren Flächen zwischen der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen und der entsprechenden Baulinien sind als Vorgärten gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die übrigen, nicht überbaubaren Flächen können gärtnerisch genutzt werden.
- 2) Für das in der Gemeindebedarfsfläche (WA-Gebiet) 2-geschossig zwingend ausgewiesene Wohnhaus gelten die entsprechenden Höchstwerte der Grundflächen- und Geschöflächenzahlen gem. § 17 (1) Baunutzungsverordnung
- 3) Nebenanlagen gem. § 14 (1) der Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig
- 4) Die Anlage von Kellergaragen ist unzulässig.
- 5) Der Bebauungsplan liegt im Abbaubereich der Rheinische AG, Schachtanlage Pluto

Begrenzungen:	Flächen:	Festsetzungen:	Art und Maß der baulichen Nutzung:
- das räumliche Geltungsbereichs - der Baugelände - der öffentlichen Verkehrsflächen - für sonstige Festsetzungen - des Gemeindebedarfs - für private Stell- und Kinderspielflächen und der privaten Verkehrsflächen - als Baulinie (zwingend) - als Baugrenze	- W Wohnbaufläche - M gemischte Baufläche - G gewerbliche Baufläche - S Sonderbaufläche - öffentliche Grünfläche - private Grünfläche - nicht überbaubar - gemäß § 19 (3) Bau N.V.O. - öffentliche Verkehrsfläche - P öffentliche Verkehrsfläche (ruhender Verkehr) - Gemeinschaftsverkehrsfläche - private Verkehrsfläche - privater Stellplatz - Gemeinschaftsstellplatz - private Garage mit Einfahrt - Gemeinschaftsgarage mit Einfahrt	- WS Kleinsiedlungsgebiet - WR reines Wohngebiet - WA allgemeines Wohngebiet - MI Mischgebiet - MD Dorfgebiet - MK Kerngebiet - OE Gewerbegebiet - OI Industriegebiet - SW Wohnverbreitungsgebiet - SO Sondergebiet	- Grundflächenzahl - Geschöflächenzahl - Baumassenzahl - Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze - zwingend - Ausnahmen im Einzelfall zulässig - abgeänderte Geschözahl vorhanden - Gebäude - geschlossene Bauweise

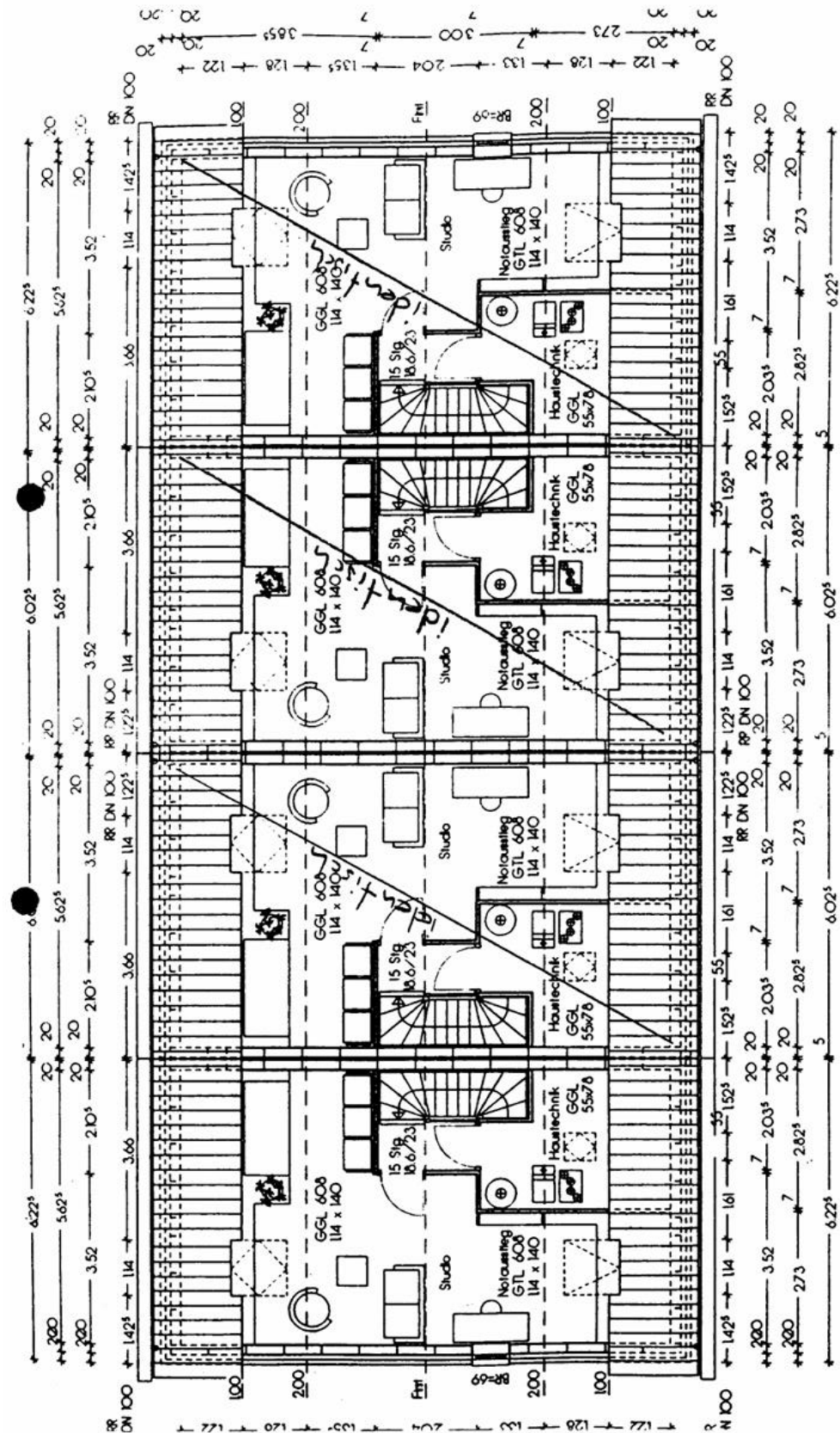
Anlage 8 - Grundriss EG gemäß Bauakte



Anlage 9 - Grundriss OG gemäß Bauakte



Anlage 10 - Grundriss DG gemäß Bauakte



Anlage 11 - Schnitt gemäß Bauakte

