

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

IN DER STADT HERNE



**GUTACHTEN
über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB**

des Grundstücks Monstadts-Feld

zum Wertermittlungstichtag : 31.10.2025



Ermittelter Verkehrswert :

2.200,- €

(in Worten : zweitausendzweihundert Euro)

Zeichen:
Zeichen des Antragstellers:

Internetversion
GA 011/25
7 K 6/25

Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne	3
1. Allgemeine Angaben zum Gutachten.....	4
1.1. Grundsätze.....	4
1.2. Antrag und Vorgaben.....	4
1.3. Ortsbesichtigung.....	4
1.4. Wertermittlungsunterlagen.....	5
2. Wertermittlungs- und Grundstücksmerkmale	6
2.1. Grundbuch und Katasterangaben	6
2.2. Art des Wertermittlungsobjektes	7
2.3. Lage des Wertermittlungsobjektes.....	7
2.3.1. großräumige Lage	7
2.3.2. kleinräumige Lage	7
2.4. Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit	7
2.5. Altlasten.....	8
2.6. Erschließung.....	8
2.7. Planungsgrundlagen.....	9
2.8. Biotopkartierung	9
2.9. Entwicklungszustand, Grundstücksqualität	10
2.10. Baulasten	10
3. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	11
3.1. Hinweise.....	11
4. Grundsätze und Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
4.1. Grundsätze der Wertermittlung	12
4.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
5. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)	13
5.1. Bodenrichtwert.....	13
5.2. Abweichungen	14
5.3. Berechnung	14
6. Ermittlung des Verkehrswertes	15
Anlage 1 - Stadtplanausschnitt (nicht in dieser Internetversion).....	16
Anlage 2 - Flurkartenausschnitt (nicht in dieser Internetversion).....	17
Anlage 3 - Luftbild (nicht in dieser Internetversion)	18
Anlage 4 – Biotopkartierung der Stadt Herne (nicht in dieser Internetversion)	19
Anlage 5 – Fotos Auffahrt Erzbahntrasse (nördlicher Grundstücksteil)	20

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 31.10.2025 in folgender Besetzung beschlossen:

Vorsitzender: Herr Benno Schmeing (Vermessungsassessor)

Gutachter: Herr Frank Militzer (Architekt)

Gutachter: Herr Dirk Erdelmann (Dipl.- Ingenieur Agrar)

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 **31.10.2025**.

Der Wert bezieht sich auf den beschriebenen Zustand.

1.2. Antrag und Vorgaben

Das Verkehrswertgutachten wurde am 14.07.2025 (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).

Bei dem Wertermittlungsobjekt entspricht der Wertermittlungstichtag dem Qualitätsstichtag und ist der **31.10.2025**.

Antragsgemäß sollen die Grundbucheintragungen Abteilung II Nr. 1 und 3 in diesem Gutachten unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Antragsvorgabe wurden die Verfahrensbeteiligten zur Ortsbesichtigung eingeladen wobei zudem der Eigentümer darum gebeten wurde dafür Sorge zu tragen, dass das Grundstück betreten werden konnte.

Der maßgebende Zustand wird unter Ziffer 3 beschrieben.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss erfolgte am **31.10.2025**.

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

1.4. Wertermittlungsunterlagen

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
 - der Grundbuchauszug
 - die Kaufpreissammlung
 - Katasterunterlagen
 - 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: Herne-Wanne, Blatt 17418

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung Wanne-Eickel

Flur 66

Flurstück	157	Größe	4.804 m ²
-----------	-----	-------	----------------------

Flurstück	155	Größe	2.601 m ²
-----------	-----	-------	----------------------

Größe insgesamt:			7.405 m ²
------------------	--	--	----------------------

Abteilung I:

Eigentümer: gem. Grundbuch Abteilung I

Abteilung II:

lfd. Nr. 1 – betrifft Flur 66, Flurstück 157:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit nachstehenden Inhalts:

Die Ampriion GmbH, Dortmund ist berechtigt, die Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsfreileitungen von Leithe nach Wanne mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen. In einem Schutzstreifen von 72,0 m Breite (zu beiden Seiten der Mastmittellinie im Abstand von je 36,0 m) ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft. Bäume und Sträucher dürfen die Leitung nicht gefährden. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitung gefährdenden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

Eingetragen am 18.06.1965. Änderung des Begünstigten am 03.04.2013.

lfd. Nr. 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schüttrecht) für Dienstleistungsgesellschaft DG GmbH, Gladbeck.

Eingetragen am 02.01.2018.

Die Eintragungen lfd. Nr. 1 u. 3 bleiben antragsgemäß in diesem Gutachten unberücksichtigt (siehe Ziffer 1.2).

lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 13.06.2025.

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 Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück (derzeitige Nutzung Wald / Laubholz und Wegefläche).

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. 12,1 % und damit leicht über dem Durchschnitt der Metropolregion mit 10,3 %.

2.3.2. kleinräumige Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Röhlinghausen.
Das nähere Umfeld wird überwiegend durch Forst- und Grünflächen geprägt.
Zudem ist die Auffahrt der Erzbahntrasse (Fuß- und Radweg) Teil der zu bewertenden Fläche. Das Grundstück befindet sich in der Nähe zur Halde Röhlinghausen.

2.4. Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus zwei Flurstücken mit schmalem, länglichem Zuschnitt von insgesamt ca. 475 m Länge und ca. 14,5 m bis 18 m Breite.

Auf der Geländeoberfläche ist eine Vielzahl von Böschungen vorhanden.

Der Boden wurde nicht untersucht, es werden normale Verhältnisse unterstellt.

2.5. Altlasten

Gemäß Altlastenkarte der Stadt Herne ist für das Wertermittlungsobjekt folgendes ausgewiesen:

Der Großteil des Wertermittlungsobjektes befindet sich im Bereich „Deponie Schmiedek“ Katasternummer 46 0014.0.

Für diesen Bereich sind Sicherungsmaßnahmen gem. § 2(7) BBodSchG festgelegt – langfristige Verhinderung oder Verminderung der Ausbreitung ohne Beseitigung der Schadstoffe.

Ein kleiner Teil des Wertermittlungsobjektes liegt zudem im Bereich „Deponie Wollekippe“. Katasternummer 46 0024.0.

Die Fläche ist als Altstandort, Altablagerung, altlastverdächtige Fläche gem. § 2 (6) BBodSchG festgelegt. Es liegt noch keine Verdachtsbewertung vor.

Der restliche Teil des Wertermittlungsobjektes liegt im Bereich „Deponie Lerchenweg“ Katasternummer 46 0032.0.

Die Fläche ist als altlastenverdächtige Fläche gem. § 2(6) BBodSchG festgelegt. Es liegt noch keine Verdachtsbewertung vor.

Eine weiterführende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung bezüglich des Wertermittlungsobjektes wurde nicht durchgeführt. Dies würde den Rahmen dieses Gutachtens übersteigen.

Die entsprechende Gefährdungsabschätzung muss durch einen entsprechenden Fachgutachter erfolgen. Eine sich hierdurch eventuell ergebende resultierende Wertminderung bleibt antragsgemäß unberücksichtigt und ist daher zusätzlich zu diesem Gutachten zu berücksichtigen.

2.6. Erschließung

Das betreffende Grundstück wird von einer Seite von einer im Eigentum der Stadt Herne befindlichen Straße (Hofstraße) erschlossen. Der Großteil des Grundstücks ist aufgrund zahlreicher vorhandener Böschungen nur eingeschränkt zugänglich.

Eine innere Erschließung des Grundstücks ist nicht vorhanden. Die Zuwegung erfolgt tlw. über die Erzbahntrasse, welche ca. 5 m parallel zum Grundstück verläuft.

2.7. Planungsgrundlagen

Regionalplan:

Abfalldeponien, Aufschüttungen und Ablagerungen,
Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung,
Regionale Grünzüge, Waldbereiche

Gemeinsamer Flächennutzungsplan:

überwiegend Wald und Deponie
tlw. Grünfläche (südlicher Teil)

Bebauungsplanfestsetzungen:

Ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB ist nicht vorhanden.

Fluchtlinien:

Es bestehen keine Fluchtlinien.

Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan sind für das Wertermittlungsobjekt folgende Festsetzungen vorhanden:

„Die gesamte Fläche des Wertermittlungsobjektes befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets „Röhlinghausen“ (7.2.2.17):

Die Festsetzung des ca. 35,7 ha großen Gebietes erfolgt gem. § 21 a) und b) LG, insbesondere

- wegen seiner botanischen, ornithologischen und zoologischen Bedeutung;
- wegen des Vorkommens von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten“

Des Weiteren gelten die allgemeinen textlichen Festsetzungen der Landschaftsschutzgebiete.

2.8. Biotopkartierung

Die Biotopkartierung des LANUK NRW weist auf der zu bewertenden Fläche kein Biotop aus.

In der Biotopkartierung der Stadt Herne (siehe Anlage 4) werden stattdessen nur die folgenden Nutzungen ausgewiesen:

- Forst, Vorwald
- Gebüsch
- nicht landwirtschaftlich genutztes Grünland
- Straße, Weg, Platz, Gleis, Baustelle

2.9. Entwicklungszustand, Grundstücksqualität

Antragsgemäß bleibt die Eintragungen als Altlastenverdachtsfläche sowie das Schüttrecht unberücksichtigt. Damit ergibt sich für den westlichen Teil des Bewertungsobjekts der Entwicklungszustand „Land- und Forstwirtschaftliche Fläche“.

Auf dem östlichen Teil befindet sich ein Zufahrtsweg zur Erzbahntrasse. Dem Gutachterausschuss liegen keine Information über öffentlich- oder privatrechtliche Sicherung vor. Im Ergebnis bewertet der Gutachterausschuss den Bereich als „Sonstige Fläche“.

2.10. Baulasten

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

3. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich überwiegend um eine eingeschränkt zugängliche, mit Anflug und Gebüsch bestockte Waldfläche. Ein Teil des Wertermittlungsobjektes wird als Auffahrt zur Erzbahntrasse genutzt.

Über das Wertermittlungsobjekt verläuft im südlichen Bereich eine Stromtrasse mit Hochspannungsmasten.

3.1. Hinweise

Die o. a. Beschreibungen des Wertermittlungsobjektes basieren auf den optisch erkennbaren Zuständen und beschränken sich auf die wesentlichen, relevanten Hauptmerkmale zur Ermittlung des Wertes.

Angaben über nicht einsehbare Bereiche beruhen auf den Inhalten der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Wertermittlungsunterlagen und Angaben bzw. den Fachkenntnissen der Gutachter. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Aufgrund des Gutachtens können keine baurechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Nordrhein-Westfalen (AGVGA) Anwendung.

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).

Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein unbebautes Grundstück handelt, kann lediglich das Vergleichswertverfahren über geeignete Bodenrichtwerte zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertfindung basiert daher ausschließlich auf der Bodenwertberechnung.

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 Sonstige Flächen, 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 Werteinflüsse 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.

Die Bodenrichtwertkarte 2025 weist in der Zone des Wertermittlungsobjektes eine Sonstige Nutzung mit der Nutzungsart Freizeitgartenfläche und einem Bodenrichtwert von 14 €/m² aus.

5.2. Abweichungen

Für das Wertermittlungsobjekt legt der Gutachterausschuss als Hauptnutzung Wald / Laubholz zugrunde.

Aus Erfahrungssätzen und Kauffällen umliegender Gutachterausschüsse wird für diese Art Flächen üblicherweise ein Bodenwert ohne Aufwuchs von 0,60 €/m² angesetzt. Die forstwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks wird jedoch durch den unzweckmäßigen Zuschnitt und die zahlreichen Böschungen beeinträchtigt. Der Gutachterausschuss setzt daher ein Bodenwert von 0,30 €/m² an.

Bei dem Aufwuchs handelt es sich überwiegend aus Anflug gebildete Gehölze aus minderer Qualität, die keine nachhaltige forstwirtschaftliche Nutzung ermöglicht. Daher wird der Bestand mit 0,-€/m² angesetzt.

5.3. Berechnung

7405 m ² Forst	x 0,30 €/m ²	=	2.222,- €
7405 m ² (Summe)		Summe:	2.222,- €
Bodenwert am Wertermittlungstichtag:		rd.	2.200,- €

6. Ermittlung des Verkehrswertes

Die Verkehrswertermittlung basiert gemäß Ziffer 4.2 ausschließlich auf der Bodenwertberechnung.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird daher der Verkehrswert am **Wertermittlungstichtag 31.10.2025** ermittelt zu

2.200,- €

(in Worten: zweitausendzweihundert Euro).

Herne, 31.10.2025

gez.
Schmeing
(Vorsitzender)

gez.
Militzer
(Gutachter)

gez.
Erdelmann
(Gutachter)

ausgefertigt: Herne, 13.11.2025

gez.
(Assen)
Geschäftsstellenleiter

Anlage 1 - Stadtplanausschnitt

(nicht in dieser Internetversion)

Anlage 2 - Flurkartenausschnitt, Maßstab ca. 1:2.500

(nicht in dieser Internetversion)

Anlage 3 - Luftbild

(nicht in dieser Internetversion)

Anlage 4 – Biotopkartierung der Stadt Herne

(nicht in dieser Internetversion)

Anlage 5 – Fotos Auffahrt Erzbahntrasse (nördlicher Grundstücksteil)



Weitere Fotos sind aufgrund der mangelnden Zugänglichkeit der Grundstücksteile nicht vorhanden.