

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGH-122-25-HE

Grundstück:

**Roonstraße 51, Kanalstraße
44628 Herne**

Flur 11 und 12

Flurstück 925 und 965

Gemarkung Horsthausen

Wohnungsgrundbuch Blatt 23041



Auftraggeber:

Amtsgericht Herne
Friedrich-Ebert-Platz 1
44623 Herne

Geschäftsnummer:

10 K 11/25

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des 336,10/1000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück, Gemarkung Horsthausen, Flur 11 und 12, Flurstück 925 und 965, Roonstraße 51, Kanalstraße in 44628 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplans, nebst den Kellerräumen I, II, III, IV, V und VI sowie dem Raum und der Kammer Nr. 1 im Obergeschoss, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermine:

Donnerstag, 23.10.2025, 14:00 Uhr
Donnerstag, 15.01.2026, 14:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

15. Januar 2026

Persönliche Angaben, Namen und Daten, sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!

Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Herne (02323-140 842) eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN. ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



gif Mitglied

GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.

b.v.s.
Sachverständige

Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellbar und vereidigt sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.

WALDWEG 34
D - 48163 MÜNSTER
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303
D - 44629 HERNE
TEL. 0049 (0) 2323 9888963
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW. SV-SCHEIPER.DE
INFO@SV-SCHEIPER.DE
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

IBAN:
DE60 4005 0150 0034 3599 68
SWIFT-BIC: WELADED1MST

1.0 Inhaltsverzeichnis:

1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	3
1.2	Grundlagen:	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	6
2.0	Grundstücksbeschreibung:	9
2.1	Stadtplan:	11
2.2	Luftbild:	12
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	13
2.4	Wohnungsgrundbuch:	14
2.5	Behördliche Auskünfte:	16
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	24
2.6.1	Bodenrichtwert:	24
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	25
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	26
3.0	Baubeschreibung:	27
3.1	Allgemeine Baubeschreibung:	28
3.2	Ausstattungsbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums: ..	30
3.3	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	31
3.4	Baulicher Zustand/Schäden:	32
3.5	Restnutzungsdauer:	33
3.6	Berechnung der Wohnfläche:	33
4.0	Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungseigentums:	34
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	38
4.1.1	Mietsondierung:	38
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	38
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	39
4.1.4	Ertragswertberechnung:	40
4.2	Ermittlung des Vergleichswerts mittels Immobilienrichtwert:	41
5.0	Verkehrswert (Marktwert):	44
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	44
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	45
5.3	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	46
6.0	Fotoanlage:	47
7.0	Baupläne:	51

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichen Auftrag des Amtsgerichts Herne vom 10.04.2025 sowie der Wiederaufnahme vom 25.08.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für den 336,10/1000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück, Wohnungsgrundbuch Blatt 23041 von Herne, Gemarkung Horsthausen, Flur 11 und 12, Flurstück 925 und 965, Roonstraße 51, Kanalstraße in 44628 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplans, nebst den Kellerräumen I, II, III, IV, V und VI sowie dem Raum und der Kammer Nr. 1 im Obergeschoss, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 23.10.2025, um 14:00 Uhr, ein Ortstermin statt, bei dem der Unterzeichner die Räumlichkeiten der zu bewertenden Wohnung, trotz form- und fristgerechten Anschreiben, nicht von innen besichtigen konnte, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Das Gebäude konnte lediglich von außen in Augenschein genommen sowie das Grundstück im vorderen und seitlichen Bereich besichtigt werden. Am Donnerstag, den 15.01.2026, um 14:00 Uhr, fand ein zweiter Ortstermin statt, bei dem erneut, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, der Zutritt in das Gebäude und die zu bewertende Wohnung nicht ermöglicht wurde.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Herne ein unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 20.02.2025 zur Verfügung gestellt. Die Teilungserklärung nebst Plananlage wurde von mir beim zuständigen Amtsgericht Herne besorgt.

Die Zeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums aus der Teilungserklärung konnte von mir im Rahmen des Ortstermins nicht auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden, da dem Unterzeichner kein Zutritt in das zu bewertende Wohnungseigentum ermöglicht wurde. Die Größe der Wohnfläche wird ungeprüft aus der Teilungserklärung entnommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind daher nicht gänzlich auszuschließen.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, der 15.01.2026.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans). Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss Roonstraße 51 in 44628 Herne. Insgesamt besteht die Gesamtanlage, laut vorliegender Teilungserklärung, aus drei Wohneinheiten. Das Wohnungseigentum Nr. 1 wird von der Eigentümerin selbst genutzt. Laut Teilungserklärung sind mehrere Sondernutzungsrechte den einzelnen Wohnungen zugewiesen. Dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an zwei Terrassen Nr. S 1 und die Grundstücksfläche S 1 zugehörig.

Das Gebäude ist seit 14.01.1999, zusammen mit den Häusern Roonstraße 47 und 49, als Baudenkmal Nr. 635 in die Denkmalliste der Stadt Herne eingetragen. Der Schutzzumfang erstreckt sich auf das Gebäude insgesamt, innen wie außen.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Zum Wertermittlungstichtag/Qualitätsstichtag hat dem Unterzeichner ein solcher Energieausweis nicht vorgelegen.

Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zum Teil zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne.
- 3) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Herne vom 20.02.2025.
- 4) Kopie der Teilungserklärung inklusive Zeichnungen.
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010.
- 6) Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2024
- 7) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl., S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 11) Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I, S. 175 BER. S. 209) mit allen späteren Änderungen.
- 12) Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne.
- 13) Einschlägige Fachliteratur:
 - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2019]: 9. Auflage;

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises unter normaler Betrachtungsweise des Kaufpreises und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation insgesamt zu bestätigen hat.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur so weit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) eines Wohnungseigentums sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag für die qualitative Bewertung des Wohnungseigentums festzulegen.

Der Zustand eines Wohnungseigentums bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Wohnungseigentums.

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien lautet:

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

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte, liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Alle auf den anliegenden Fotos gegebenenfalls abgebildeten Hausratsgegenstände, Möbel und Inventar sind nicht Bestandteil des Bewertungsobjektes, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurden.

Besonderer Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des Bewertungsvorganges oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere, die durch den zuständigen Gutachterausschuss in der Stadt Herne ermittelte Daten (die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze und der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Herne), die bei den Wertermittlungsverfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

„Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

2.0 Grundstücksbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der kreisfreien Stadt Herne, einer Großstadt mit ca. 156.000 Einwohnern im nördlichen Ruhrgebiet des Regierungsbezirks Arnsberg. Mit einer Größe von ca. 51,41 km² ist Herne, nach Offenbach, die der Fläche nach zweitkleinste Großstadt Deutschlands, wobei sie aber die drittgrößte Bevölkerungsdichte aller Städte in Deutschland aufweist.

Herne liegt zwischen Bochum und Recklinghausen auf dem südlichen Talhang der breiten Emscherniederung, inmitten einer Bergbau- und Industrielandschaft. Früher war Herne eine wichtige Bergbaustadt. Bekannt waren dabei die Zechen Shamrock, Constantin, Mont Cenis und Friedrich der Große.

Herne ist, wie viele andere Ruhrgebietsstädte, durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher eine wichtige Bergbaustadt mit vier großen Zechen im Stadtgebiet. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Herne, einhergehend mit einer hohen Arbeitslosigkeit. Zurzeit ist die Stadt Herne dabei sich wirtschaftlich neu auszurichten zu einem dienstleistungsorientierten Wirtschaftsstandort. Die kreisfreie Stadt Herne besteht in ihrer jetzigen Ausdehnung seit dem 01.01.1975 als die damalige Stadt Wanne-Eickel in die Stadt Herne eingegliedert wurde. Herne besteht seitdem aus den vier Stadtbezirken (Stadtteilen) Wanne, Eickel, Herne-Mitte und Sodingen. Herne besitzt einen Binnenhafen am Rhein-Herne-Kanal mit Verbindung zum Rhein und über dem Dortmund-Ems-Kanal zur Ems sowie zum Mittellandkanal. Außerdem verfügt Herne über zwei Bahnhöfe, dem Hauptbahnhof Wanne-Eickel mit Anschluss an den Fernverkehr sowie dem Bahnhof Herne.

Das zum Teil zu bewertende Objekt liegt mittig in der Stadt Herne, im Ortsteil Horsthausen des Stadtbezirks Sodingen und ist ca. 1,5 km vom Stadtzentrum Herne entfernt. Das Grundstück ist voll erschlossen und wird von der Roonstraße, einer öffentlichen Hauptstraße sowie der Kanalstraße, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 573 m² in ebener Geländestruktur mit einer zweiseitigen Straßenfront. Die Flurstücke sind regelmäßig geschnitten, wie dem beigegeführten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 1,5 km vom Stadtzentrum von Herne

ca. 1,0 km von der A 42, Anschlussstelle Herne-Horsthausen

ca. 2,0 km von der A 43, Kreuz Herne
ca. 1,1 km vom Bahnhof Herne
ca. 5,6 km vom Hauptbahnhof Wanne-Eickel
entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Flurstück 925 ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, mit insgesamt drei Wohneinheiten, bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Das Flurstück 965 ist unbebaut. Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen wie auch geschlossenen, mehrgeschossigen Wohnbebauung, einer mehrgeschossigen Seniorenresidenz sowie einer Kirche. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zum Teil zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

Die Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem PKW wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich im Stadtteilzentrum Horsthausen bzw. im Stadtzentrum Herne.

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt vermutlich Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objektes erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

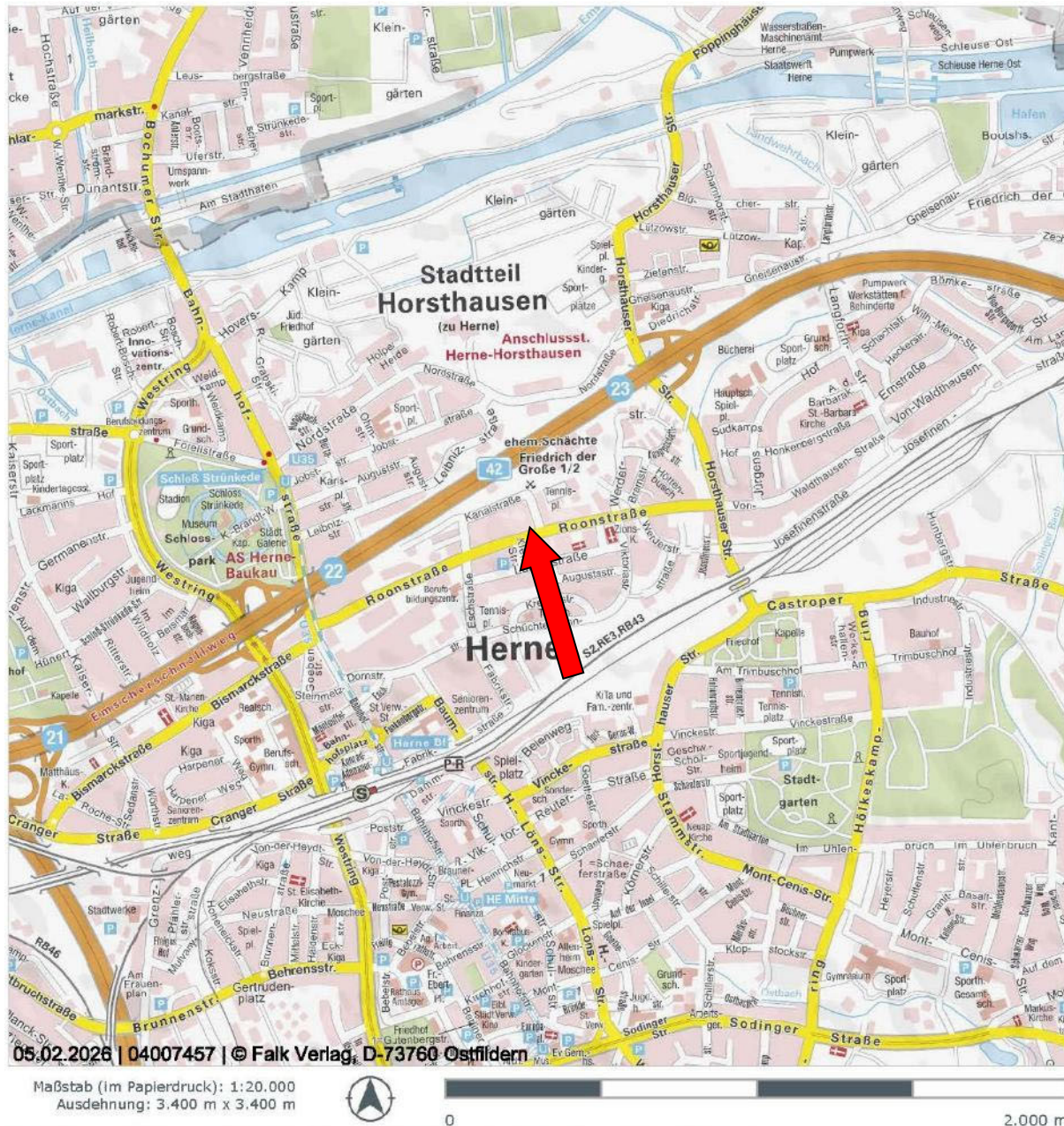
Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs sowie die öffentlich-rechtlichen Baulasten, nicht bekannt geworden.

Die Abmessungen der Flurstücke sowie deren Bebauung ergeben sich, wie folgt:

Flurstück	mittlere Breite in m	mittlere Tiefe in m	Bebauung in %
925	15,0	33,5	29 %
965	2,0	34,0	0 %

2.1 Stadtplan: Regionalkarte MairDumont

44628 Herne , Westf, Roonstr. 51



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04007457 vom 05.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

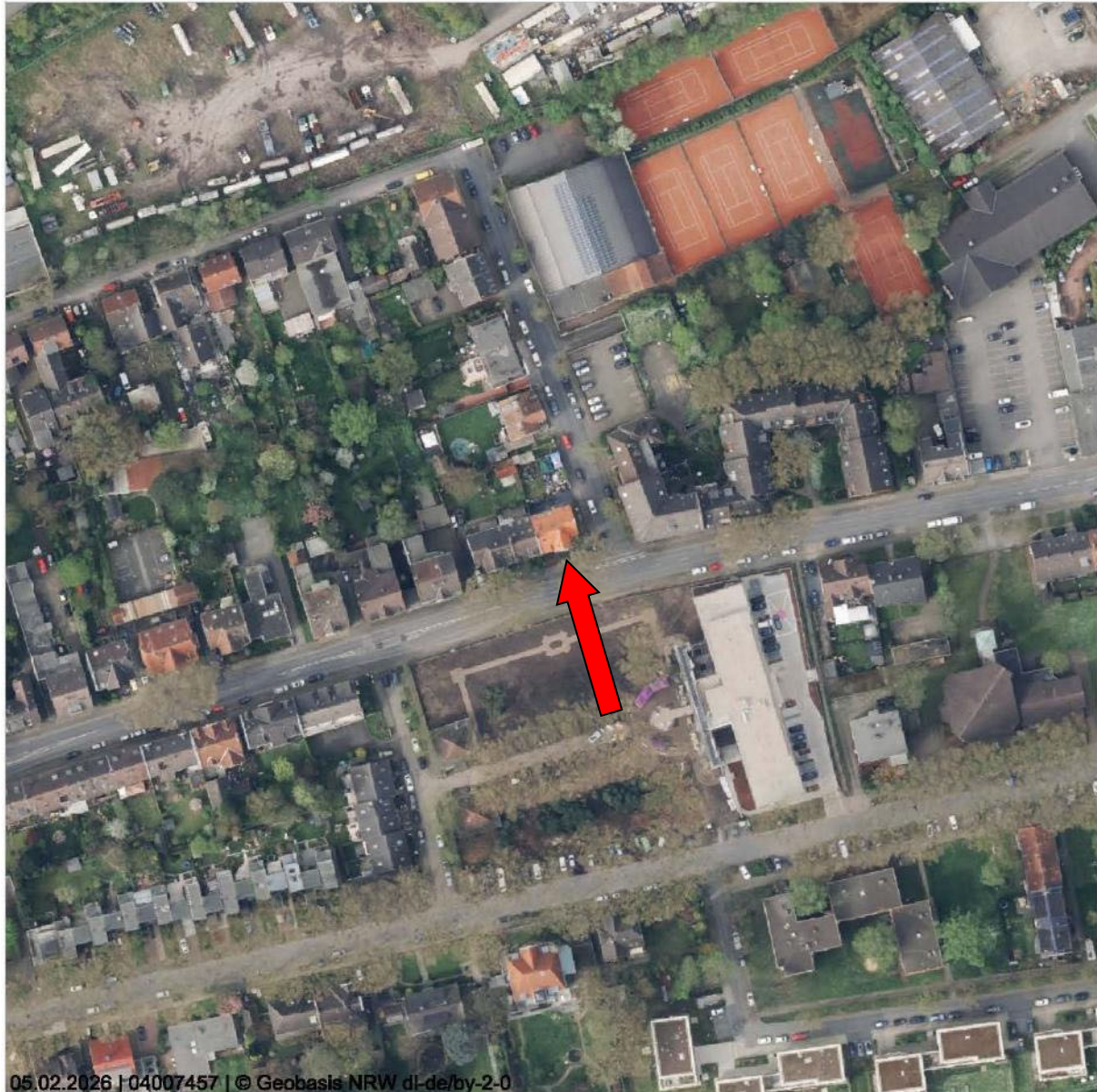
2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

44628 Herne , Westf, Roonstr. 51



Geoport



05.02.2026 | 04007457 | © Geobasis NRW dl-de/by-2-0

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04007457 vom 05.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Stadt Herne)

Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigelegt. Weitere Karten können im Internet unter:

<http://www.geoserver.nrw.de>

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

2.4 Wohnungsbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Wohnungsbuchs:

336,10/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Grundbuch von Herne:

Blatt 23041

Gemarkung:

Horsthausen

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Flurstückgröße in m ²	Wirtschaftsart und Lage
1	11	925	502	Gebäude- und Freifläche, Roonstraße 51
1	12	965	71	Verkehrsfläche, Kanalstraße

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer, Küche, Bad/WC und Flur nebst den Kellerräumen I, II, III, IV, V und VI sowie dem Raum und der Kammer im Obergeschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 23041 bis 23043). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

- an zwei Terrassen Nr. S1 und der Grundstücksfläche S1.

Bezug: Bewilligung vom 04.02.2005 in Verbindung mit der Erklärung vom 13.07.2005 (UR-Nr. 22/2005 und 136/2005, Notar aus Herne). Von Blatt 18842 hierher übertragen am 27.07.2005

**Eintragungen in Abteilung II
des Wohnungsgrundbuchs:****lfd. Nr. 1:**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschadenteilverzicht) für eine AG in Essen. Vorbehalten bleibt der Vorrang für Grundpfandrechte in Höhe von 76.693,78 Euro nebst 15 v. H. Zinsen und 5 v. H. Nebenleistungen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 09.09.1977 eingetragen am 25.04.1978 in Herne Blatt 8021 und mit den belasteten Miteigentumsanteilen von Herne Blatt 18842 hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Wohnungsgrundbuchblätter übertragen am 27.07.2005.

lfd. Nr. 2:

gelöscht

lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Herne, 10 K 11/2025). Einge-
tragen am 20.02.2025.

**Eintragungen in Abteilung III
des Wohnungsgrundbuchs:**

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich 52 - Vermessung und Kataster, sind zu Lasten des folgenden aufgeführten Flurstücks Roonstraße 51, Gemarkung Horsthausen, Flur 11, Flurstück 925, im Baulastenverzeichnis Baulasteintragungen vorhanden. BLA-Nr. 018/97; 118/96; 119/96

Baulastenblatt Nr. 118/96 (u.a. Flurstück 925 betreffend)

Ich/Wir übernehme/n hiermit nachstehende öffentlich-rechtliche Verpflichtung für unser Grundstück und beantragen die Eintragung in das Baulastenverzeichnis vor Herne:

Verpflichtung, gemäß Par. 15 Abs. 2 der Bauordnung NW, die gemeinsamen Bauteile der baulichen Anlagen Roonstraße 47, 49 und 51 (Wohnhäuser), Flurstück 695, bzw. neue Flurstücke „A“, „B“ und „C“ – im beiliegenden Lageplan durch grünen Begleitstrich markiert – nicht abzubrechen und so eine der baulichen Anlagen in ihrer Standsicherheit zu gefährden.

Verpflichtung, auf dem noch zu vermessenden Flurstück „C“ (Roonstraße 51) eine Fläche von ca. 4 m², die im Lageplan grün schraffiert ist, gem. Par. 7 Bauordnung NW freizuhalten, damit die Abstandsfläche gemäß der Bauordnung NW zugunsten des auf dem Plan dargestellten Gartenhauses auf dem noch zu vermessenden Flurstück „B“ (Roonstraße 49) gesichert ist.

Herne, den 14.11.1996 / Eingetragen am 28.01.1997

Das Flurstück 695 wurde zerlegt und im VN 70153/97 fortgeführt (in der Flur 11) in die Flurstücke 923 bis 925 sowie (in der Flur 12) in die Flurstücke 964 u. 965. Belastet mit dieser Baulast sind die Flurstücke 923 bis 925.

Eingetragen am 1.4.97



(Quelle: Stadt Herne)

Baulastenblatt Nr. 119/96 (u.a. Flurstück 925 betreffend)

Ich/Wir übernehme/n hiermit nachstehende öffentlich-rechtliche Verpflichtung für unser Grundstück und beantragen die Eintragung in das Baulastenverzeichnis vor Herne:

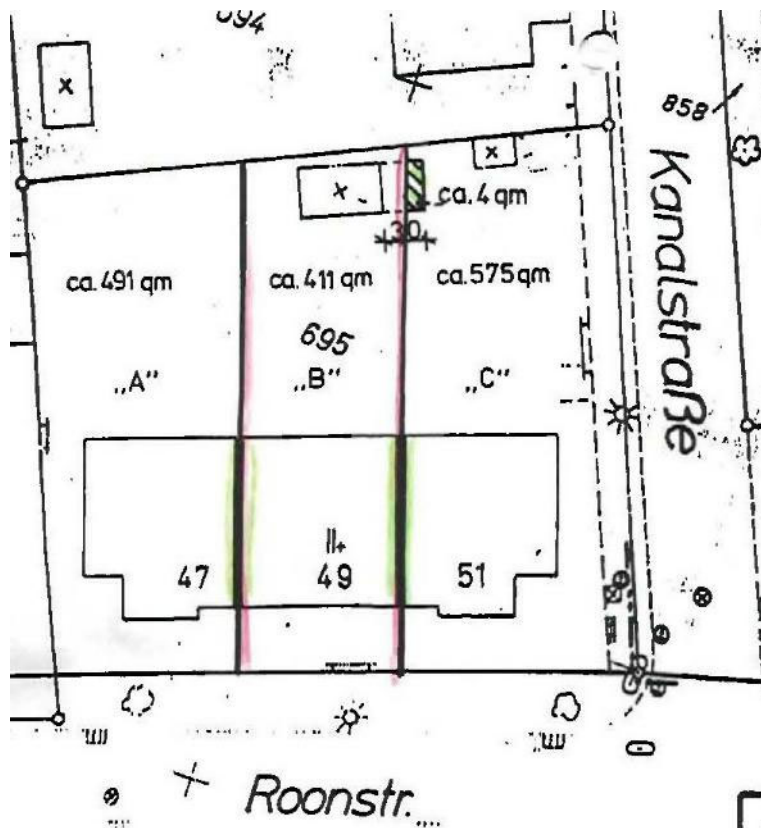
Verpflichtung, gemäß Par. 15 Abs. 2 der Bauordnung NW, die gemeinsamen Bauteile der baulichen Anlagen Roonstraße 47, 49 und 51 (Wohnhäuser), Flurstück 695, bzw. neue Flurstücke „A“, „B“ und „C“ – im beiliegenden Lageplan durch grünen Begleitstrich markiert – nicht abzubrechen und so eine der baulichen Anlagen in ihrer Standsicherheit zu gefährden.

Verpflichtung, auf dem noch zu vermessenden Flurstück „C“ (Roonstraße 51) eine Fläche von ca. 4 m², die im Lageplan grün schraffiert ist, gem. Par. 7 Bauordnung NW freizuhalten, damit die Abstandsfläche gemäß der Bauordnung NW zugunsten des auf dem Plan dargestellten Gartenhauses auf dem noch zu vermessenden Flurstück „B“ (Roonstraße 49) gesichert ist.

Herne, den 14.11.1996 / Eingetragen am 28.01.1997

Das Flurstück 695 wurde zerlegt und im VN 70153/97 fortgeführt (in der Flur 11) in die Flurstücke 923 bis 925 sowie (in der Flur 12) in die Flurstücke 964 u. 965. Belastet mit dieser Baulast sind die Flurstücke 923 bis 925.

Eingetragen am 1.4.97



(Quelle: Stadt Herne)

Erläuterungen zu den Baulasten 118/96 und 119/96:

Am 14. November 1996 sind durch eine Anwalts- und Notariatskanzlei zwei Verpflichtungen zum ehemaligen Flurstück 695 (jetzt 923, 924, 925), in der Flur 11, der Gemarkung Horsthausen (Roonstr. 47, 49, 51) beurkundet (Nr. 363 und 364 der Urkundenrolle für 1996) worden. Die Texte der beurkundeten Erklärungen sind in der Gesamtheit identisch. Durch eine Kennzeichnung („X“) auf den Originalen wurde festgelegt, dass sich die Erklärung Nr. 363 der notariellen Urkundenrolle auf die Sicherung Abstandfläche und die Erklärung Nr. 364 der notariellen Urkundenrolle auf die Sicherung der gemeinsamen Bauteile bezieht.

Die Verpflichtungen wurden als solche in das Baulastenverzeichnis der Stadt Herne (Baulast 118/96: Abstandfläche und Baulast 119/96: Gemeinsame Bauteile) eingetragen. Üblicherweise ist in diesem Zusammenhang der vollständige Text der jeweiligen Urkunden in die Baulastenblätter zu den Baulasten 118/96 und 119/96 über-

nommen, wodurch der Eindruck entstehen kann, das die genannten Baulastenerklärungen doppelt existieren, was aus vorgenanntem Grund allerdings nicht der Fall ist.

Baulastenblatt Nr. 018/97 (u.a. Flurstück 925 betreffend)

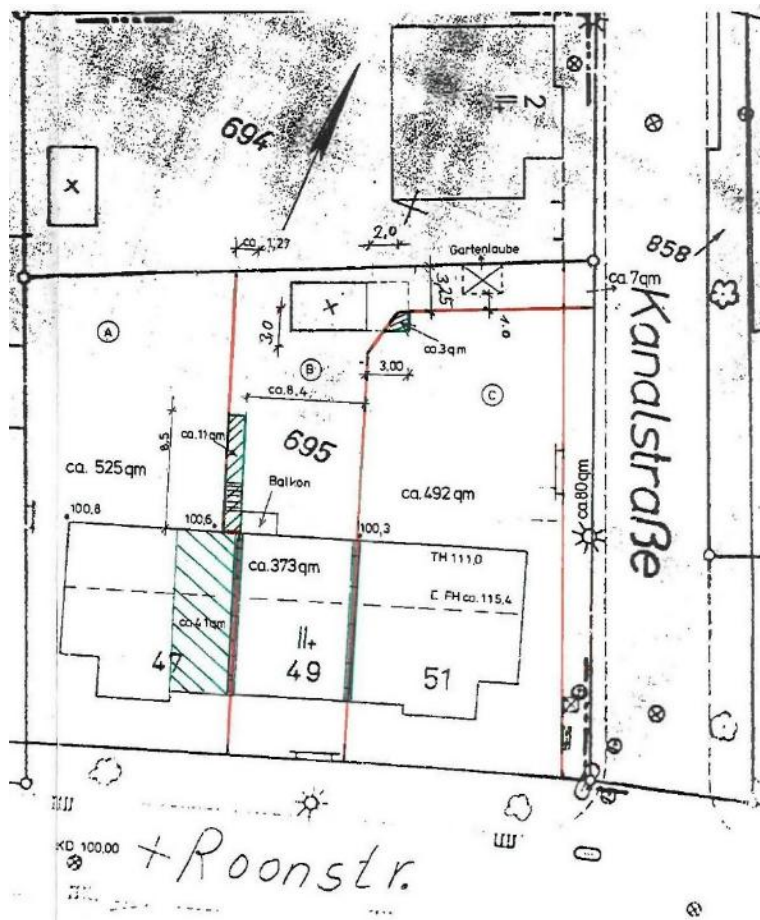
Ich übernehme hiermit nachstehende öffentlich-rechtliche Verpflichtung für unser Grundstück und beantrage die Eintragung in das Baulastenverzeichnis vor Herne:

1. Verpflichtung, gem. § 15 Abs. 2 der Bauordnung NW, die gemeinsamen Bauteile der baulichen Anlagen Roonstraße 47, 49 und 51 (Wohnhäuser), Flurstück 695, bzw. neue Flurstücke „A“, „B“ und „C“ – im beiliegenden Lageplan durch grünen Begleitstrich markiert, bzw. mit ca. 41 m² grün schraffiert dargestellt – nicht abzubrechen und so eine der baulichen Anlagen in ihrer Standsicherheit zu gefährden.
2. Verpflichtung, auf dem noch zu vermessenden Flurstück „C“ (Roonstraße 51) eine Fläche von ca. 3 m², die im Lageplan grün schraffiert ist, gem. § 7 Bauordnung NW freizuhalten, damit die Abstandsfläche gemäß der Bauordnung NW zugunsten des auf dem Plan dargestellten Gartenhauses auf dem noch zu vermessenden Flurstück „B“ (Roonstraße 49) gesichert ist.
3. Verpflichtung, auf dem noch zu vermessenden Flurstück „B“ (Roonstraße 49) eine Fläche von ca. 11 m², die im Lageplan grün schraffiert ist, gem. § 7 Bauordnung NW freizuhalten, damit die Abstandsfläche gemäß der Bauordnung NW zugunsten des Hauses Roonstraße 47 gesichert ist.

Herne, den 13.02.1996 / Eingetragen am 20.02.1997

Das Flurstück 695 wurde zerlegt und im VN 70153/97 fortgeführt (in der Flur 11) in die Flurstücke 923 bis 925 sowie (in der Flur 12) in die Flurstücke 964 u. 965. Belastet mit dieser Baulast sind die Flurstücke 923 bis 925.

Eingetragen am 1.4.97



(Quelle: Stadt Herne)

Zu Lasten des folgenden aufgeführten Flurstücks Kanalstraße, Gemarkung Horsthausen, Flur 12, Flurstück 965, ist im Baulastenverzeichnis keine Baulasteintragung vorhanden.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück zurzeit keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass dort Altlasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung – Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt / Grundstück (Roonstraße 51 in 44628 Herne) als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Herne eingetragen ist. Die Eintragung erfolgte am 14.01.1999. Der Schutzzumfang erstreckt sich auf das Gebäude insgesamt, innen wie außen. Darüber hinaus besteht Umgebungsschutz.

Falls Sie Baumaßnahmen bzw. Veränderungen am oder im Gebäude oder in den Außenanlagen planen, beachten Sie bitte, dass vor Maßnahmenbeginn die notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. Ich empfehle Ihnen, sich vorab von der Unteren Denkmalbehörde über Antragsverfahren, Fördermöglichkeiten, Steuerbegünstigungen und Baudetails beraten zu lassen. Beachten Sie bitte auch, dass bei einem Eigentumswechsel die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren ist.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herne als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Soziales, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Objekt keine öffentlichen Mittel bewilligt wurden. Es bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in der zurzeit gültigen Fassung.

Erschließungskosten:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Tiefbau und Verkehr, wurde schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück (Gemarkung Horsthausen, Flur 12 Flurstück 965 und Flur 11 Flurstück 925) an den endgültig fertiggestellten Erschließungsanlagen Roonstraße und Kanalstraße liegt. Erschließungskosten nach dem BauGB fallen hier nicht mehr an. Beiträge nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG NW) werden nicht mehr erhoben.

Kanalanschlusskosten:

Von der Stadtentwässerung Herne AöR wurde für das Grundstück Roonstraße 51 in 44628 Herne schriftlich mitgeteilt, dass die Anschlussleitungen Eigentum des Grundstückseigentümers sind und folglich durch diesen zu bauen, zu erneuern und zu reparieren sind. Demnach sind auch die Kosten hierfür gemäß § 13 Abs. 1 der Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Herne AöR durch den Grundstückseigentümer zu tragen. Anders verhält es sich mit dem Bau oder der Erneuerung öffentlicher Kanäle. Die Kosten hierfür werden im Gebührenvolumen berücksichtigt. Damit fallen für den Bau oder die Erneuerung öffentlicher Kanäle keine Kosten für den einzelnen Grundstückseigentümer an.

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Nach Rückfrage bei der Stadt Herne, Fachbereich Bauordnung, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Roonstraße 51 in 44628 Herne im unbeplanten Innenbereich liegt und demzufolge gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Offene Anträge oder Verfahren sind weder bei der Bauordnung noch bei der Unteren Denkmalbehörde anhängig. Mängel sind nicht bekannt.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nach Auskunft der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, liegt das Grundstück (Roonstraße 51 in 44628 Herne, Gemarkung Horsthausen, Flure 11 und 12, Flurstücke 925 und 965) nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB erfolgt nach § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung ent-

spricht einem „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 BauNVO und ist geprägt durch eine zwei- bis viergeschossige Bebauung ohne eindeutig bestimmbare Bauweise.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft bei der Bezirksregierung Arnsberg liegt der Auskunftsbereich (Roonstraße 51 in Herne, Gemarkung Horsthausen, Flur 11, Flurstück 925 bzw. Flur 12, Flurstück 965) über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich der Große“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Friedrich der Große“ ist eine Firma in Essen.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadenverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten die jeweiligen Bergbauberechtigten gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Her-Fried“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist eine Firma in Herne. Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage, wird jedoch mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) bezogen, bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses in der Stadt Herne entnommen.

2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Herne, auf

220,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer drei- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,9 und einer Grundstückstiefe von 40 m, beitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen GFZ von rund 0,8 bei dem Flurstück 925 wird, gegenüber der GFZ von 0,9 des ausgewiesenen Bodenrichtwerts, laut Tabelle „Umrechnungskoeffizienten“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne, ein Abschlag von 5 % vorgenommen. Das Flurstück 965 ist eine reine Verkehrsfläche (Gehwegfläche) und wird mit 10 % des ausgewiesenen Bodenrichtwerts in Ansatz gebracht. Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert, wie folgt, fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 220,00 €/m²

Flurstück 925 betreffend

Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen GFZ, in Höhe von 5 %

$$220,00 \text{ €/m}^2 \times 5 \% = - 11,00 \text{ €/m}^2$$

209,00 €/m²

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergibt sich mithin folgender Bodenwert des Gesamtgrundstücks:

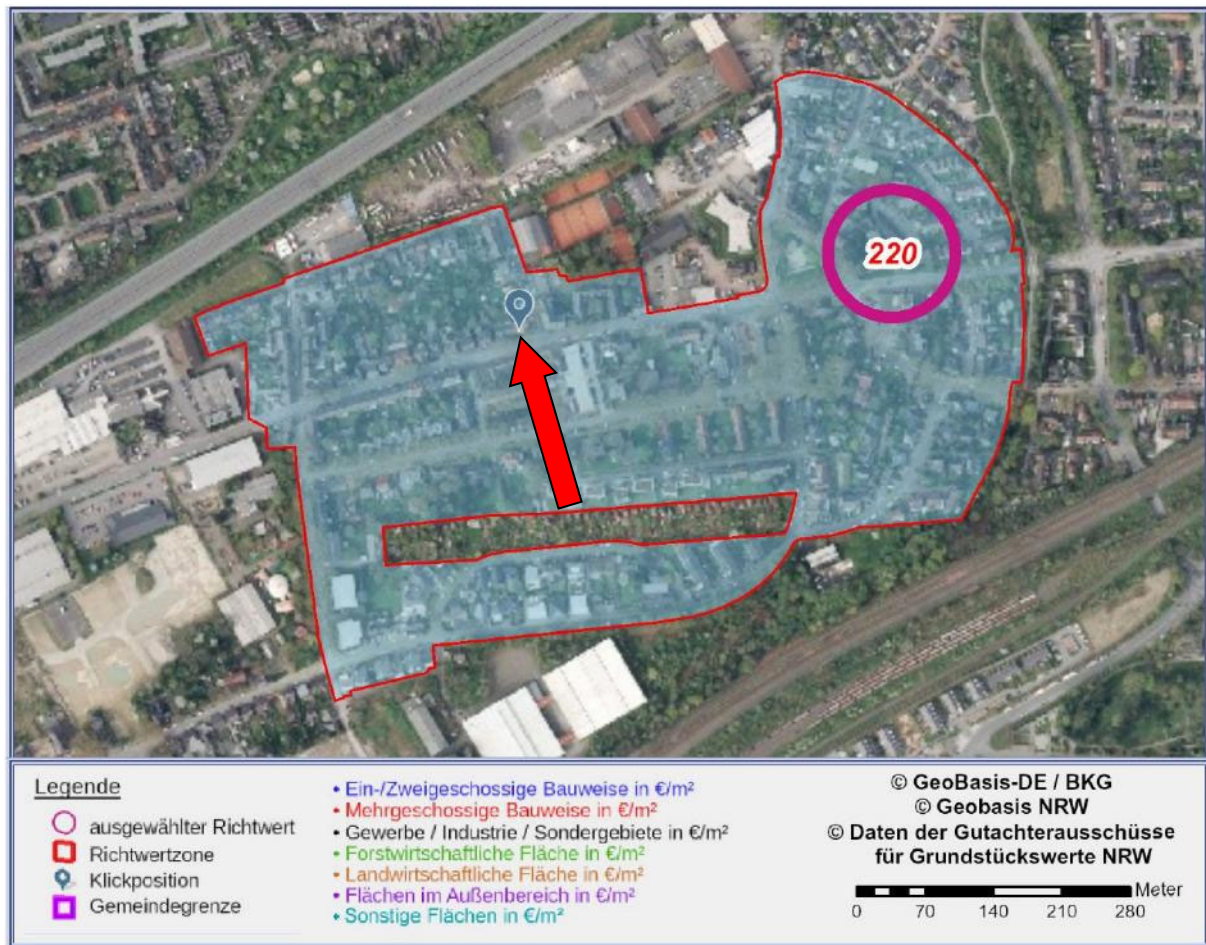
	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
Flurstück: 925	502 m ²	209,00 €/m ²	=	104.918,00 €
Flurstück: 965	71 m ²	220,00 €/m ² x 10 %	=	1.562,00 €
			=	<u>106.480,00 €</u>

Für den zu bewertenden Miteigentumsanteil an dem Gesamtgrundstück ergibt sich somit folgender Bodenwertanteil:

$$336,10/1000 \quad \times \quad 106.480,00 \text{ €} \quad = \quad 35.788,00 \text{ €}$$

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums Nr. 1 rd. 35.800,00 €

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



Quelle:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität:

01.01.2025

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Angaben aus der Bauakte.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr sowie der Angaben aus der Bauakte. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.), wurden nicht geprüft im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden, aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich vonseiten des Unterzeichners daher empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

3.1 Allgemeine Baubeschreibung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans). Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss Roonstraße 51 in 44628 Herne. Insgesamt besteht die Gesamtanlage, laut vorliegender Teilungserklärung, aus drei Wohneinheiten. Das Gebäude ist, laut Bauakte, ca. 1902 bis 1904 in massiver Mauerwerksbauweise, zusammen mit den Wohnhäusern Roonstraße 47 und 49, als ehemaliges Beamtenwohnhaus der Zeche Friedrich der Große errichtet worden. Es ist zweigeschossig, vollständig unterkellert und mit einem Satteldach versehen, welches mit Ziegeln gedeckt ist. Die Außenwandflächen sind verputzt und gestrichen sowie teilweise mit Ornamenten versehen. Die Fenster sind aus Holz mit Isolier- bzw. Einfachverglasung gefertigt, der Rest ist unbekannt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind ebenfalls unbekannt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Art und Zweck der Baulichkeit:	zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, mit insgesamt drei Wohnungen
Bauweise:	massive Mauerwerksbauweise; Rest unbekannt
Unterkellerung:	das Gebäude ist vollständig unterkellert
Baujahr:	ca. 1904; Rest unbekannt
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton; Rest unbekannt
Außenwände:	Mauerwerk, verputzt und gestrichen sowie teilweise mit Ornamenten versehen; Rest unbekannt

Geschossdecken:	unbekannt
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	unbekannt
Treppen:	unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	konventionell errichtete Dachstuhlkonstruktion als Satteldach mit Eindeckung aus Ziegeln; Rest unbekannt
Hauseingangstür:	aus Holz mit Glaseinsatz
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre
Fenster:	Holzfenster mit Isolier- bzw. Einfachverglasung, Glasbausteine, Dachflächenfenster; Rest unbekannt
Heizung:	unbekannt
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Hausanschlüsse:	unbekannt
Besondere Ausstattung:	Gegensprechanlage; Rest unbekannt

3.2 Ausstattungsbeschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

Wohnungseingangstür:	unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Oberböden:	unbekannt
Deckenverkleidungen:	unbekannt
Wandverkleidungen:	unbekannt
Fenster:	Holzfenster mit Isolier- bzw. Einfachverglasung; Rest unbekannt
Elektro-Installation:	unbekannt
Sanitär-Installationen:	unbekannt
Heizung:	unbekannt
Warmwasserbereitung:	unbekannt
Besondere Ausstattung:	unbekannt; vermutlich Gegensprechanlage

3.3 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Die Zuwegung zum Hauseingang mit einer Stufe an der Südfassade erfolgt vom Gehweg aus über eine gepflasterte Wegefläche. Die seitliche und rückwärtige Wegefläche hinter dem Haus ist ebenfalls gepflastert. Die Einfriedung erfolgt mittels eines Eisenzauns auf einem Mäuerchen, einer massiven Grenzmauer bzw. einem Sichtschutzzaun aus Holz. An der Wegefläche zum Hauseingang hin befindet sich in der Zaunanlage eine einflügelige Tür bzw. zur Wegefläche hinter dem Haus eine doppel-flügelige Gittertür. Die restliche, nicht bebaute bzw. befestigte Fläche im hinteren Grundstücksbereich ist unbekannt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans). Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss Roonstraße 51 in 44628 Herne. Insgesamt besteht die Gesamtanlage, laut vorliegender Teilungserklärung, aus drei Wohneinheiten. Das Wohnungseigentum Nr. 1 wird von der Eigentümerin selbst genutzt. Laut Teilungserklärung sind mehrere Sondernutzungsrechte den einzelnen Wohnungen zugewiesen. Dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an zwei Terrassen Nr. S 1 und die Grundstücksfläche S 1 zugehörig.

Die Räumlichkeiten der zu bewertenden Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss unterteilen sich, laut vorliegender Teilungserklärung, in zwei Flure, Bad, Küche, Abstellraum, Esszimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer. Die Raumhöhen konnten von mir nicht gemessen werden. Alle Räume sind, laut Plan, ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Maße vorhanden. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind in normalem Maße vorhanden. Im Kellergeschoss befinden sich, neben dem Gemeinschaftsflur, die zu dem Wohnungseigentum Nr. 1 gehörenden Kellerräume. Insgesamt vermittelt das Objekt, von außen betrachtet, einen dem Baujahr entsprechenden, leicht unterdurchschnittlichen Eindruck. Die Ausstattung und Beschaffenheit, der hier zu bewertenden Wohnung, konnte nicht in Augenschein ge-

nommen werden, da mir kein Zutritt zu der zu bewertende Wohnung ermöglicht wurde. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen des zu bewertenden Wohnungseigentums zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen zu entnehmen.

3.4 Baulicher Zustand/Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt ist dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen, oder überschlägigen Baupreisbildungen, angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt.

An dem zu bewertendem Sondereigentum sowie dem anteilig zu bewertenden Gemeinschaftseigentum konnte im Rahmen der Ortstermine kein augenscheinlicher Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist, da mir der Zutritt in das Gebäude und in die zu bewertende Wohnung Nr. 1 nicht ermöglicht wurde. Eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines dort möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus, erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung in Form eines Sicherheitsabschlags.

3.5 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV, wie folgt, definiert:

„Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist eine Eigentumswohnung zu beurteilen, welche sich in einem zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, mit insgesamt drei Eigentumswohnungen, befindet, welches ca. zwischen 1902 und 1904 errichtet wurde. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zum Teil zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **25 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, zugrunde gelegt.

3.6 Berechnung der Wohnfläche:

Die Zeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums aus der Teilungserklärung konnte von mir im Rahmen des Ortstermins nicht auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden, da dem Unterzeichner kein Zutritt in das zu bewertende Wohnungseigentum ermöglicht wurde. Die Größe der Wohnfläche wird ungeprüft aus der Teilungserklärung entnommen. Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 hat, laut Teilungserklärung, insgesamt eine Wohnfläche von rund 95 m² (95,33 m²). Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind nicht gänzlich auszuschließen.

4.0 Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungseigentums:

Zur Verkehrswertermittlung können, gemäß § 8 ImmoWertV, folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden:

- Vergleichswertverfahren § 15 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

- Ertragswertverfahren §§ 17 bis 20 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen.

Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes aus der Anlage 1 zu § 14 (3) ImmoWertV, entnommen.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

- Sachwertverfahren**§§ 21 bis 23 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert, erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 21 - 23 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (2021) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen, basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen).

Dabei ist gemäß § 23 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung, auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 14 Abs. 1 und 2 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne für Eigentumswohnungen keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) gemäß § 14 Abs. 1 und 2 ImmoWertV abgeleitet hat.

Nach § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren, heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum, das entsprechend den Marktgepflogenheiten auf Basis des Vergleichswertverfahrens und des Ertragswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens können die im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne ausgewiesenen Immobilienrichtwerte für einen Vergleich herangezogen werden. Diese Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte, bezogen auf ein typischen „Normobjekt“ auf einem typischen Grundstück in den jeweiligen Lagebereichen und sind Sinne des § 24 ImmoWertV Vergleichsfaktoren und können daher für das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreisspannen des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Herne vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet und mit dem Immobilienrichtwert im Sinne des Vergleichswertverfahrens plausibilisiert.

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Die Wohnung wird von der Miteigentümerin selbst bewohnt, so dass kein Mietzins gezahlt wird.

Unter Berücksichtigung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Herne und der momentanen Angebotssituation auf dem Herneraner Immobilienmarkt wird, aufgrund der Lage sowie der Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts, eine monatliche Objektmiete in Höhe von 575,00 € (dies entspricht einer Miete von 6,05 €/m², inklusive der Sondernutzungsrechte) für die Wohnung, als marktüblich und vorausschauend erzielbar, in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.1.2 Bewirtschaftungskosten:

In der in Ansatz gebrachten Miete sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten. Sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne errechnet. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Wohnungseigentum: 14,00 €/m² Wohnfläche/Anno

Verwaltungskosten:

Wohnungseigentum: 429,00 €/Stück/Anno

Mietausfallwagnis: 2,0 % des Jahresrohertrags

4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne hat Liegenschaftszinssätze, gemäß § 21 ImmoWertV, ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Für Wohnungseigentume wird ein Liegenschaftszinssatz von 0,5 % bis 5,0 % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze, gelten als marktorientierte Zinssätze für typisch genutzte Eigentumswohnungen bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Aufgrund der Lage des zu bewertenden Objekts, der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren, des Denkmalschutzes und der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Herne, kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % ausgegangen werden. Es ergeben sich somit folgende Ertragswertberechnungen:

4.1.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$575,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 6.900,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 14,00 \text{ €/m}^2 \times 95 \text{ m}^2 = 1.330,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnungseigentum} \quad 429,00 \text{ €/Stck} \times 1 \text{ Stck} = 429,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } € 6.900,00 = 138,00 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme:} \quad \underline{1.897,00 \text{ €}}$$

$$\text{Zwischensumme rd.:} \quad 1.897,00 \text{ €} \quad - 1.897,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} \quad = \underline{5.003,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$2,5 \% \text{ von } 35.800,00 \text{ €} = - 895,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag des Wohnungseigentums:} \quad = \underline{4.108,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 18,42. Mithin ergibt sich:

$$4.108,00 \text{ €} \times 18,42 = 75.669,00 \text{ €}$$

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:

$$= \underline{+/- 0,00 \text{ €}}$$

$$= 75.669,00 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwertanteil des Wohnungseigentums:

$$= + 35.800,00 \text{ €}$$

$$= \underline{111.469,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{111.000,00 \text{ €}}}$$

4.2 Ermittlung des Vergleichswerts mittels Immobilienrichtwert:

Im Vergleichswertverfahren kann gemäß § 24 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen - insbesondere bei bebauten Grundstücken - jedoch auch ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne hat für den maßgeblichen Teilmarkt Immobilienrichtwerte nach § 20 ImmoWertV veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert als durchschnittlicher Vergleichsfaktor nach § 20 ImmoWertV ist dabei auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts im Sinne eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors nach § 26 ImmoWertV anzupassen.

Der Immobilienrichtwert der baulichen Anlagen wird von den zuständigen Gutachterausschüssen im Land Nordrhein-Westfalen anhand der den Gutachterausschüssen vorliegenden Marktdaten ermittelt. Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV und bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung nach § 24 Abs. 2 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte können über das Bodenrichtwertinformationssystem (Boris NRW) abgefragt werden. Das Jahr des Stichtages, die Adresse (Gemeinde und Lage in der Gemeinde), das Baujahr und die Wohnfläche sind dabei die entscheidenden Kriterien. Der Gutachterausschuss in der Stadt Herne hat aus den Kaufpreisen der Geschäftsjahre 2017 – 2024 (nur Weiterverkauf und ohne Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) Immobilienrichtwerte abgeleitet, die georeferenziert sind und sich auf typische Normobjekte und typische Grundstücke in den jeweiligen Lagen beziehen. Eine Abfrage des Immobilienrichtwerts führte zu folgendem Ergebnis:

Der Immobilienrichtwert für diesen Bereich der „Roonstraße“ beträgt zum **01.01.2025**
= 1.370,00 €/m² und ist, wie folgt, definiert:

Teilmarkt:	Eigentumswohnung
Stichtag:	2025
Wohnlage:	mittel
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1959
Wohnfläche:	65 m ²
Ausstattungs-klasse:	mittel
Balkon/Terrasse:	vorhanden
Anzahl der Geschosse:	1 bis 3
Mietsituation:	unvermietet

Vor dem Hintergrund modellbedingt notwendiger Zu- und Abschläge aufgrund von Baujahr, Wohnfläche, Balkon und Anzahl der Geschosse, wird auf Basis sachverständiger Vorberechnung ein Vergleichsfaktor von rd. 1.290,00 €/m² Wohnfläche ermittelt.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1370 €/m ²		
Gemeinde	Herne		
Immobilienrichtwertnummer	5		
Wohnlage	mittel	mittel	0.0 %
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	0.0 %
Baujahr	1959	1904	-0.1 %
Wohnfläche	65 m ²	95 m ²	7.3 %
Ausstattungs-klasse	mittel	einfach - mittel	-8.6 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	nicht vorhanden	-3.9 %
Anzahl der Geschosse	1-3	2	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.290 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		125.000 €	

Schließlich sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, z. B. im Sinne von Baumängeln und Bauschäden so weit nicht über die Instandhaltungsrücklage gedeckt, in Abzug zu bringen, da der Immobilienrichtwert im Modell als frei von

derartigen Merkmalen zu interpretieren ist. Ebenfalls ist der vorhandene Denkmalschutz, innen wie außen, zu berücksichtigen.

Der Vergleichswert ergibt sich somit, wie folgt:

95 m ²	x	1.290,00 €/m ²	122.550,00 €
-------------------	---	---------------------------	--------------

./. abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier aufgrund des vorhandenen Denkmalschutzes innen wie außen, sowie auf Grund der Eigennutzung (10 % von 122.550,00 €)	- 12.255,00 €
--	---------------

./. abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:	<u>+/- 0,00 €</u>
	110.295,00 €

Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 1:	rd.	<u><u>110.000,00 €</u></u>
--	------------	-----------------------------------

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte:

a) Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1:	111.000,00 €
b) Vergleichswert des Wohnungseigentums Nr. 1:	110.000,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Ertragswerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Herne, wird der Verkehrswert (Marktwert) des 336,10/1000 Miteigentumsanteils an dem Grund- und Gebäudeeigentum, Wohnungsgrundbuch Blatt 23041, Gemarkung Horsthausen, Flur 11 und 12, Flurstück 925 und 965, Roonstraße 51, in 44628 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplans, nebst den Kellerräumen I, II, III, IV, V und VI sowie dem Raum Nr. 1 und der Kammer Nr. 1 im Obergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an zwei Terrassen Nr. S1 und der Grundstücksfläche S1, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15. Januar 2026, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

111.000,00 €
(einhundertelftausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.168,00 €/m² Wohnfläche inklusive der Sondernutzungsrechte.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben konnte von dem Unterzeichner die zu bewertende Wohnung nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund des unbekannten Zustandes der Räumlichkeiten und des damit verbundenen Risikos im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	111.000,00 €
./. Sicherheitsabschlag (15 % von 111.000,00 €)	<u>- 16.650,00 €</u>
	94.350,00 €

Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag: 94.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des 336,10/1000 Miteigentumsanteils an dem Grund- und Gebäudeeigentum, Wohnungsgrundbuch Blatt 23041, Gemarkung Horsthausen, Flur 11 und 12, Flurstück 925 und 965, Roonstraße 51, Kanalstraße in 44628 Herne, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplans, nebst den Kellerräumen I, II, III, IV, V und VI sowie dem Raum Nr. 1 und der Kammer Nr. 1 im Obergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an zwei Terrassen Nr. S1 und der Grundstücksfläche S1, wird am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15. Januar 2026, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

94.000,00 €
(vierundneunzigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 989,00 €/m² Wohnfläche inklusive der Sondernutzungsrechte.

festgestellt.

5.3 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert)
ohne Sicherheitsabschlag

111.000,00 €

i. W.: einhundertelftausend €

Verkehrswert (Marktwert)
mit Sicherheitsabschlag

94.000,00 €

i. W.: vierundneunzigtausend €

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 46 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zweck des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 11.02.2026

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!

„Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“