



Dipl.-Ing. Frank Drews
Immobilienbewertung

b.v.s
Sachverständige

Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e. V.



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Arnsberg

GUTACHTEN-Auszug

(gekürzte Internetversion, es wird empfohlen das Gutachtenoriginal einzusehen, keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 44651 Bochum, Koloniestr. 6



Auftraggeber

Amtsgericht Herne-Wanne
Hauptstr. 129
44651 Herne

Verkehrswertermittlung

Dipl.-Ing. Frank Drews
Wasserstraße 165
44799 Bochum

Telefon: 0234 9731 350

Telefax: 0234 9731 352

Internet: ing-drews.de

E-Mail: wert@ing-drews.de

Datum: 10.07.2025

AZ: 007 K 022/24

Az. SV: 0012-25



Verkehrswertermittlung
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 44651 Herne, Koloniestr. 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wanne-Eickel	14174	1, 2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wanne-Eickel	48	587, 588

Der **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** wurde zum Stichtag
27.05.2025 ermittelt mit rd.

113.000,- €.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.1.3	Gestalt und Form	8
2.1.4	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.1.5	Privatrechtliche Situation.....	9
2.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.2.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.2.2	Bauplanungsrecht	10
2.2.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.3	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.4	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Einfamilienwohnhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.5.1	Räume.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Außenanlagen.....	15
3.4	Situation des Grundstücksmarkts.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Wertermittlungsergebnisse.....	16
5	Anlagen	17
5.1	Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000	17
5.2	Anlage 2 Fotoübersichtsplan.....	18
5.3	Anlage 3 Fotos	19
5.4	Anlage 4 Pläne und Schnitte	33
5.5	Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation	36
5.6	Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	36
5.7	Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster	36
5.8	Anlage 8 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne	36
5.9	Anlage 9 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen	36



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus.

Objektadresse: Koloniestr. 6
44651 Herne

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wanne-Eickel, Blatt 14174, lfd. Nr. 1, 2;

Katasterangaben: Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 48, Flurstück 587 (225 m²);
Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 48, Flurstück 588 (25 m²);

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Herne-Wanne
Hauptstr. 129
44651 Herne

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritte können aus dem Gutachten keine Ansprüche gegen den Sachverständigen ableiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Wertermittlungstichtag: 27.05.2025

Qualitätstichtag: 27.05.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 27.05.2025, um 9 Uhr



Umfang der Besichtigung etc.

Der Sachverständige konnte beim Ortstermin folgende Bereiche in Augenschein nehmen:

- sämtliche Räume;
- den Dachraum von einer Leiter aus,
- Außenbereiche des Gesamtobjekts.

Hinweis

Hinter Verkleidungen und Möbel wurde nicht gesehen. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Für die nicht besichtigten Bereiche und Räume wird für die Verkehrswertermittlung ein normaler Zustand angenommen.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Drews u. a.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 06.12.2024;

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 07.04.2025;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Wohnflächenberechnung;
- Auskünfte zur Erschließungsbeitragssituation (01.04.2025), zu Baulasten (01.04.2025), Denkmalschutz (03.04.2025);
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht (23.04.2025);
- Mietspiegel Herne 2025, Vergleichsmieten aus dem Internet und der Tageszeitung;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht für die Stadt Herne 2025;
- Informationen zur Bodenordnung (23.04.2025) und zur Wohnungsbindung (04.06.2025);
- Abfragen beim Umweltamt (06.05.2025) und zur Bergschadenssituation (21.05.2025).
- die Recherchen zum Grundstück wurden am 30.06.2021 beendet.



Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin Frau S. wurde folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Entwurf der Anlagen.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten wird für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Auf dem Grundstück wurde ca. 1906 ein eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus errichtet. Das Dachgeschoss des Gebäudes ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 80 m² (gemäß eines Aufmaßes des Erdgeschosses und einer überschlägigen Flächenermittlung). Die Größenordnung dieser Flächenangabe erscheint plausibel.

Die im vorliegenden Verkehrswertgutachten berücksichtigten Bauschäden wurden bei der Wertermittlung in dem Umfang angesetzt wie sie bei der Ortsbesichtigung offensichtlich waren. Eine vertiefte Untersuchung von Bauschäden in der Ausgestaltung eines Bauschadensgutachtens hat nicht stattgefunden und kann auch nicht Aufgabe des Sachverständigen im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens sein. **Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition dringend empfohlen, eine weitergehende Untersuchung der Bauschäden in Auftrag zu geben.**

Unter „besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale“ erfolgt hierfür ein geeigneter Wertabschlag.

Laut Mitteilung des Amtes für Wohnungswesen besteht keine Bindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Herne (ca. 162.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gelsenkirchen, Bochum, Essen (ca. 4,3 – 12,3 km entfernt, Luftlinie)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A40 AS Bochum-Hamme (ca. 3 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Wanne-Eickel Hbf (ca. 3 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Dortmund

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6,2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. 1,9 km. Schulen und Ärzte ca. 0,5-2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5,8 km entfernt; mittlere Wohnlage, Naherholungsflächen in fußläufiger Entfernung.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen überwiegend; 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering
Topografie:	Eben; Garten mit Westausrichtung



2.1.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form (vgl. Anlage 1):

Straßenfront:
ca. 6 m;

mittlere Tiefe:
ca. 40 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 250 m²;

2.1.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anlieger-/Wohnstraße;
Straße mit geringen Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss, Glasfaser liegt an,

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: beidseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:
(vgl. Anlage 7) Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Stadt Herne vom 06.05.2025 liegen im Altlastenkataster der Stadt Herne keine Eintragungen vor.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus wurde eine Abfrage bezüglich der bergbaulichen Verhältnissen an die Bezirksregierung Arnsberg gestellt.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht sowie bei der Entscheidung und Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Schäden handelt es sich grundsätzlich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerinnen oder -eigentümerin zu regeln sind.



Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Anfragen diesbezüglich sind an die Bergbauberechtigten zu stellen.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen ist in den in Arnsberg vorliegenden Unterlagen kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- und oberflächen-naher Bergbau dokumentiert (vgl. Anlage 9).

2.1.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 06.12.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wanne-Eickel, Blatt 14174, keine wertbeeinflussende Eintragung.

- Eintrag zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.04.2025 ist das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(vgl. Anlage 6)

Gemäß Baulastenauskunft vom 01.04.2025 enthält das Baulastenverzeichnis eine wertbeeinflussende Eintragung, für das Flurstück 587:

- Gemeinsame Bauteile

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht, nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde der Stadt Herne vom 03.04.2025, für das Gebäude (innen und außen).



2.2.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Demnach ist das Grundstück nach §34 des BauGB zu beurteilen.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Bauakte wurde am 17.07.2025 eingesehen. Für das Bewertungsobjekt lag eine Sammelakte vor. Pläne zum Objekt waren nicht vorhanden. Ebenso war das Genehmigungsverfahren nicht im einzelnen dokumentiert (Sammelgenehmigung). Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.3 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: (vgl. Anlage 5)

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei. KAG-Beiträge liegen Zurzeit nicht an (01.04.2025).

2.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut. Das Wohngebäude war zum Ortstermin bewohnt. Auf dem Grundstück gibt es keinen KFZ-Stellplatz.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und Informationen vom Eigentümer.

- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.
- In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen bezüglich Brandschutz, Wärmeschutz und Schallschutz wurden nicht durchgeführt. Grundsätzlich wird unterstellt, dass bei der Bauausführung die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet wurden.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen bezüglich des Baugrundes, unterirdischer Anlagen und Leitungen wurden nicht durchgeführt.

Kostenkalkulationen zur Beseitigung von Schäden oder Sanierungsaufwendungen werden zunächst für die vorherrschende Ausstattungsqualität vorgenommen. Qualitative Verbesserungen, die u.U. auf der Grundlage von bestehenden Verordnungen und Gesetzen für Bauteile erforderlich werden, sind regelmäßig nicht berücksichtigt. Annahmen für Schadstoffsanierungen erfolgen nur nach einer Inaugenscheinnahme und unter Annahme baujahrestypischer Baustoffverwendung. Sämtliche Berechnungen hierzu erfolgen überschlägig zu Wertermittlungszwecken. Gesonderte Boden- oder Bauteiluntersuchungen werden zur genaueren Kostenquantifizierung empfohlen.

Die Baubeschreibungen erfolgen gemäß Auftraggeberangaben oder per Inaugenscheinnahme. Detaillierte Überprüfungen zu den Angaben in der Baubeschreibung erfolgen regelmäßig nicht. Baumängel und -schäden sind ebenfalls per Inaugenscheinnahme erfasst worden. Bauteilöffnungen wurden nicht durchgeführt.

Hinter Wandverkleidungen und ggf. hinter Möbel war u.U. nur eingeschränkt oder gar nicht einzusehen. Für nicht eingesehene Bereiche wird ein normaler Zustand unterstellt.



3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; eingeschossig; unterkellert;
Baujahr:	Ca. 1906 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	• Tlw. Fenster ca. 2009 • Heizungskessel vor ca. 10 Jahren
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

- Vgl. Anlage 4

Kellergeschoss (KG):

2 verschiedene Kellerräume, Kellergang

Erdgeschoss (EG):

Küche, Wohnraum, Flur, Bad

Obergeschoss (OG):

Schlafraum, ein weiteres Zimmer, Flur

Dachraum:

Niedrige Lagerflächen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Kappendecke
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stahlgeländer und Holzstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz,



Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton);

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz, wird unterstellt.
Elektroinstallation:	Veraltete Ausstattung
Heizung:	Gastherme modernisiert
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Räume

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Tapeten, Farbanstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, Holzverkleidung
Fenster:	Tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, von 2009
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holzwerkstofftür <u>Zimmertüren:</u> Einfache Türen; einfache bis mittlere Schlösser und Beschläge



sanitäre Installation:

Bad:

1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; veraltete Ausstattung und Qualität, modernisierungsbedürftig, Elektroinstallation laienhaft

besondere Einrichtungen:

Holzkaminofen

Küchenausstattung:

nicht in Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

Erheblicher Instandhaltungsbedarf:

- Fassadenanstrich
- Oberböden überwiegend verschlissen
- Risse in manchen Wänden
- Außenanlagen
- Tlw. Optimierungsbedarf für die Elektroinstallation
- Holzfenster sind tlw. zu erneuern
- Schiefelage des Gebäudes

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Dachaufbauten

Besonnung und Belichtung:

Befriedigend bis gut

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand außen ist befriedigend.

Es besteht ein umfangreicher Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf.



3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.4 Situation des Grundstücksmarkts

Situation des Grundstücksmarkts: Die Anzahl der Grundstückskaufverträge in Herne ist im Vergleich zum Vorjahr in etwa gleich geblieben. Die Bodenpreisentwicklung war bis 2012 stabil auf einem Niveau und hat sich seitdem deutlich nach oben entwickelt. Die Anzahl der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser hat 2024 im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Steigerung von 6 % erfahren. Die Kaufpreise nahmen dabei geringfügig zu.

Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1901 - 1945 wurden durchschnittlich für 266.600 € verkauft. Der Durchschnittspreis für den Quadratmeter Wohnfläche lag bei 2.645 €.

Situation des Bewertungsobjekts: Bezüglich Lage und Zustand der baulichen Anlagen und des Grundstücks sowie der Situation auf dem Grundstücksmarkt wird die Wiederverkaufsmöglichkeit als befriedigend eingeschätzt.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

in **Herne, Koloniestr. 6**

Flur **48**

Flurstücksnummer **588**

Wertermittlungstichtag: **27.05.2025**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	260,00	250,00	65.000,00	
Summe:			260,00	250,00	65.000,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m²]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		154	80	1906	80	21	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	6.720,00	1.684,40 € (25,07 %)	0,6	1,22	

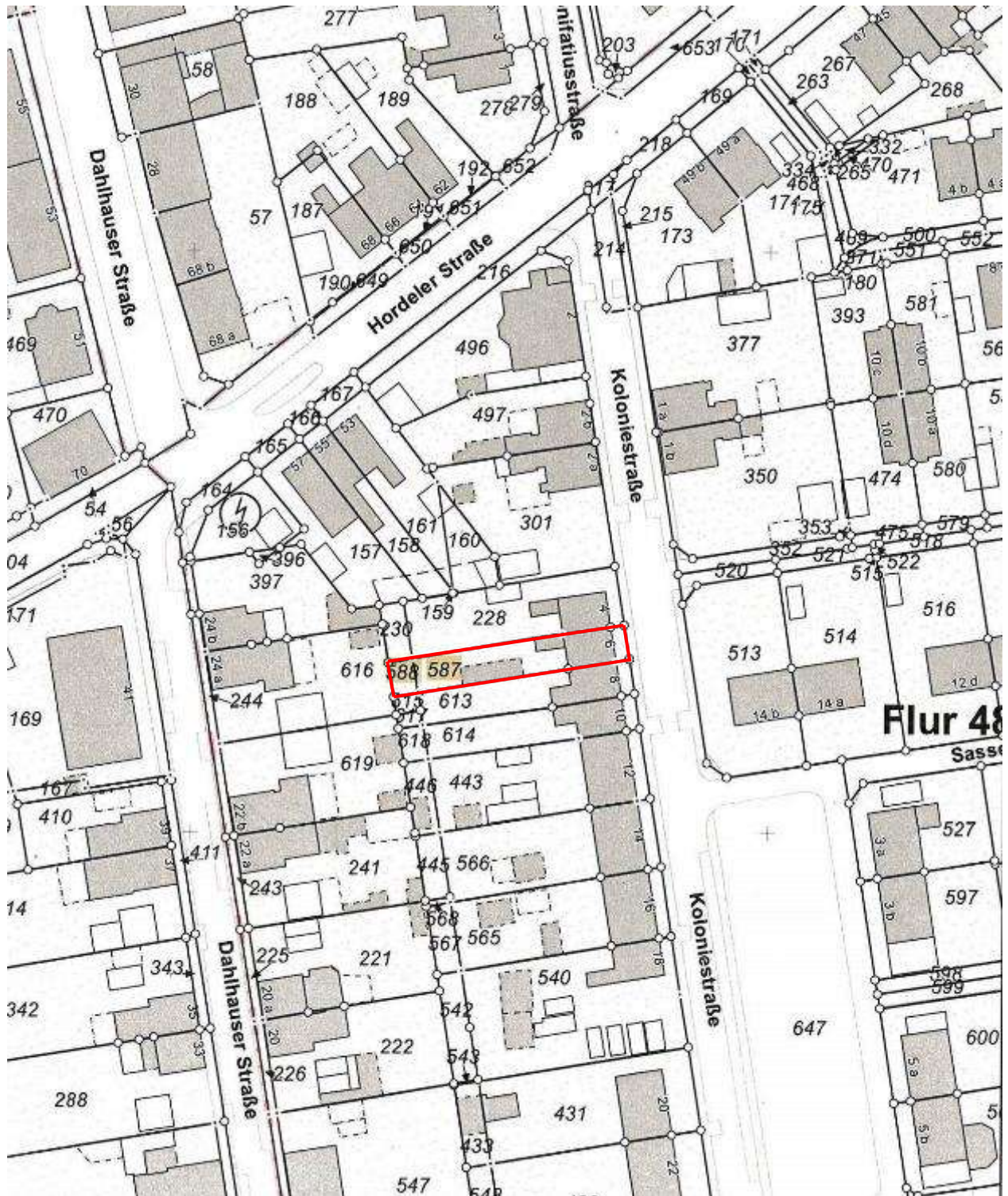
Relative Werte	
relativer Bodenwert:	812,50 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-500,00 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.412,50 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	16,82
Verkehrswert/Reinertrag:	22,44

Ergebnisse	
Ertragswert:	116.000,00 € (106 % vom Sachwert)
Sachwert:	109.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	113.000,00 €
Wertermittlungstichtag	27.05.2025

5 Anlagen

5.1 Anlage 1 Katasterkarte ca. 1/ 1.000

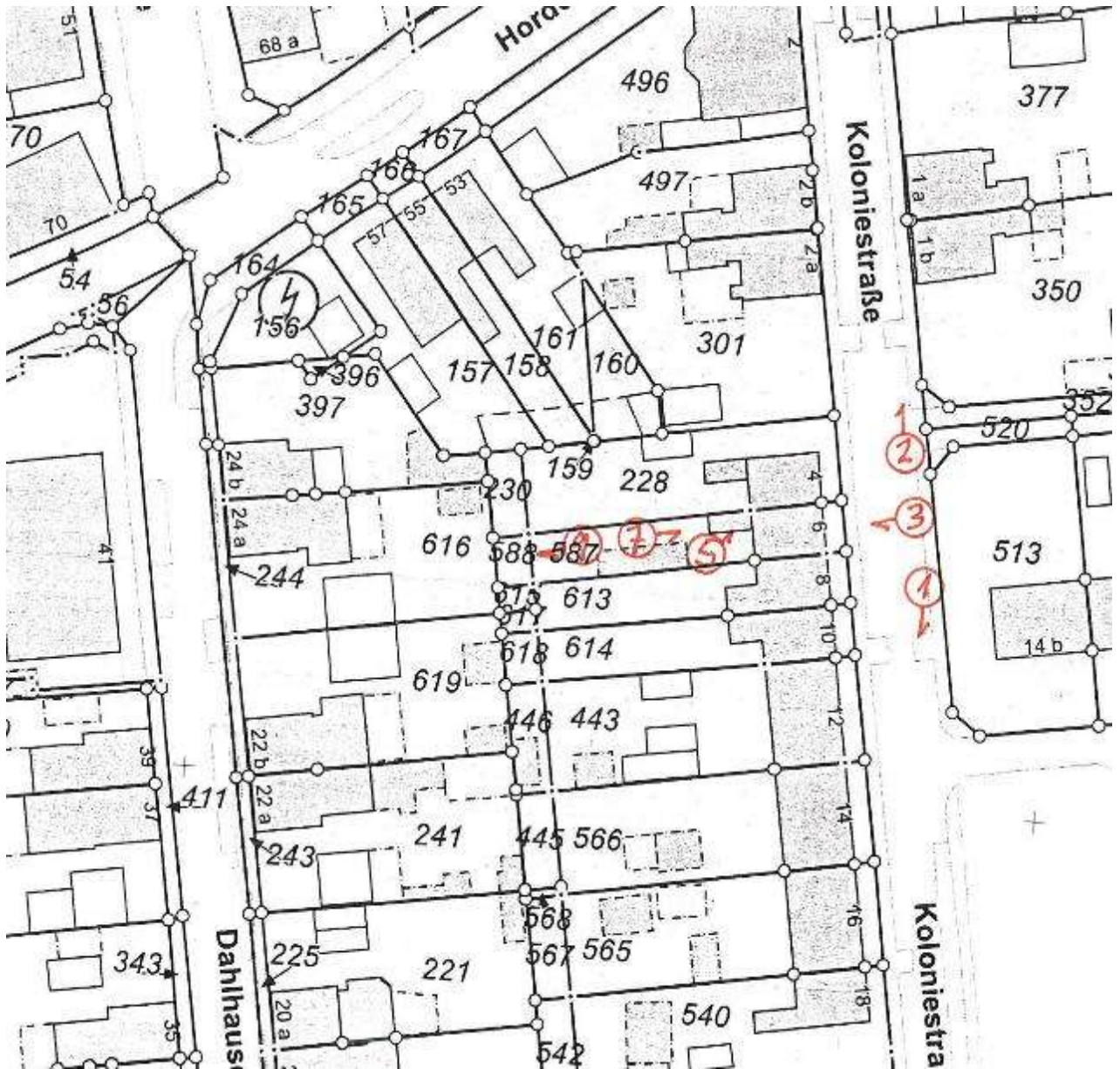
Quelle: Katasteramt Herne



5.2 Anlage 2 Fotoübersichtsplan

mit Kennzeichnung der Fotostandpunkte und Blickrichtung

Quelle: Katasteramt Herne



5.3 Anlage 3 Fotos



Bild 1 Koloniestraße



Bild 2 Koloniestraße



Bild 3 Koloniestraße 6



Bild 4 Vorgarten des Objekts



Bild 5 rückwärtiger Anbau mit Badezimmer



Bild 6 rückseitige Ansicht des Reihennittelhauses



Bild 7 Blick auf das Objekt



Bild 8 Blick auf die rückseitige Dachfläche



Bild 9 hinterer Gartenbereich



Bild 10 hinterer Gartenbereich mit Holzbauten



Bild 11 Geschosstreppe zum Keller



Bild 12 Gastherme



Bild 13 Kellerraum



Bild 14 Hausanschlüsse, Glasfaseranschluss



Bild 15 Kellerraum



Bild 16 Kunststofffenster mit ISO Glas



Bild 17 Holzkaminofen im Wohnraum/Küche

Bild 18 Küche



Bild 19 Flur zum Badezimmer

Bild 20 Blick ins Badezimmer





Bild 21 Bad mit WC



Bild 22 Zählertafel



Bild 23 Geschosstreppe zum Obergeschoss



Bild 24 Hauseingangsbereich



Bild 25 erneuerte Fenster im Dachgeschoss

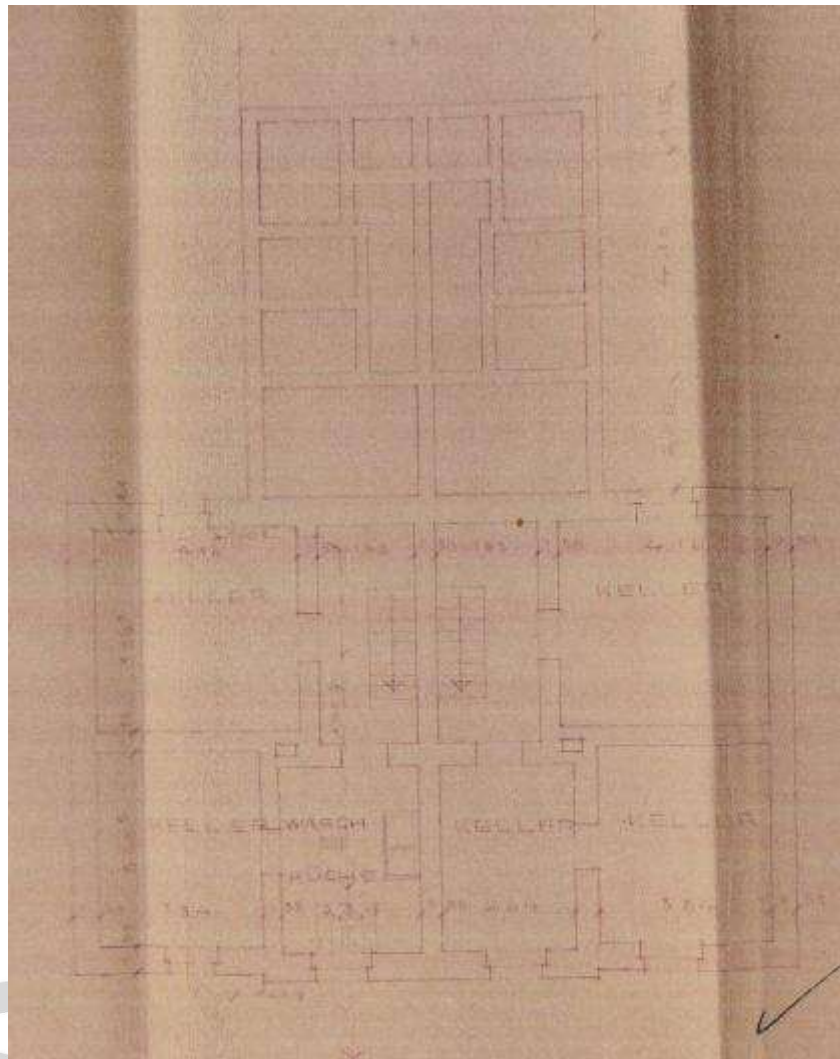


Bild 26 Blick in den Dachraum

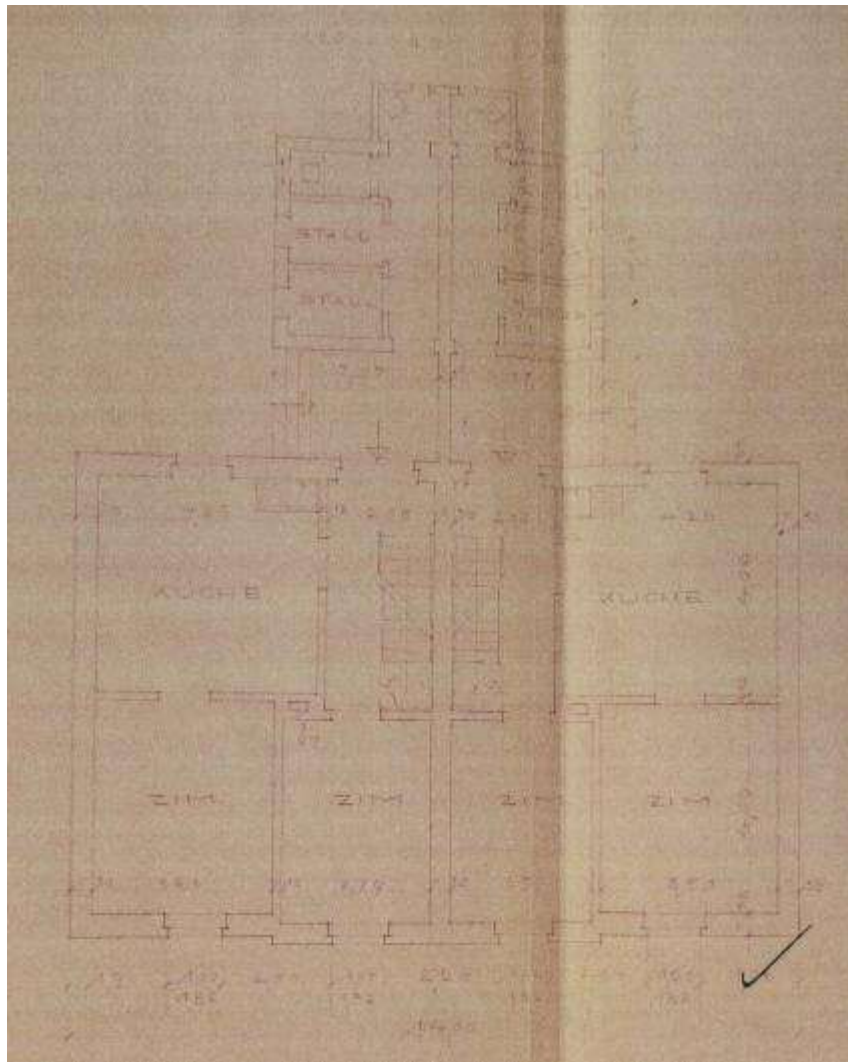


Bild 27 Blick auf Garten und Dachfläche des Anbaus

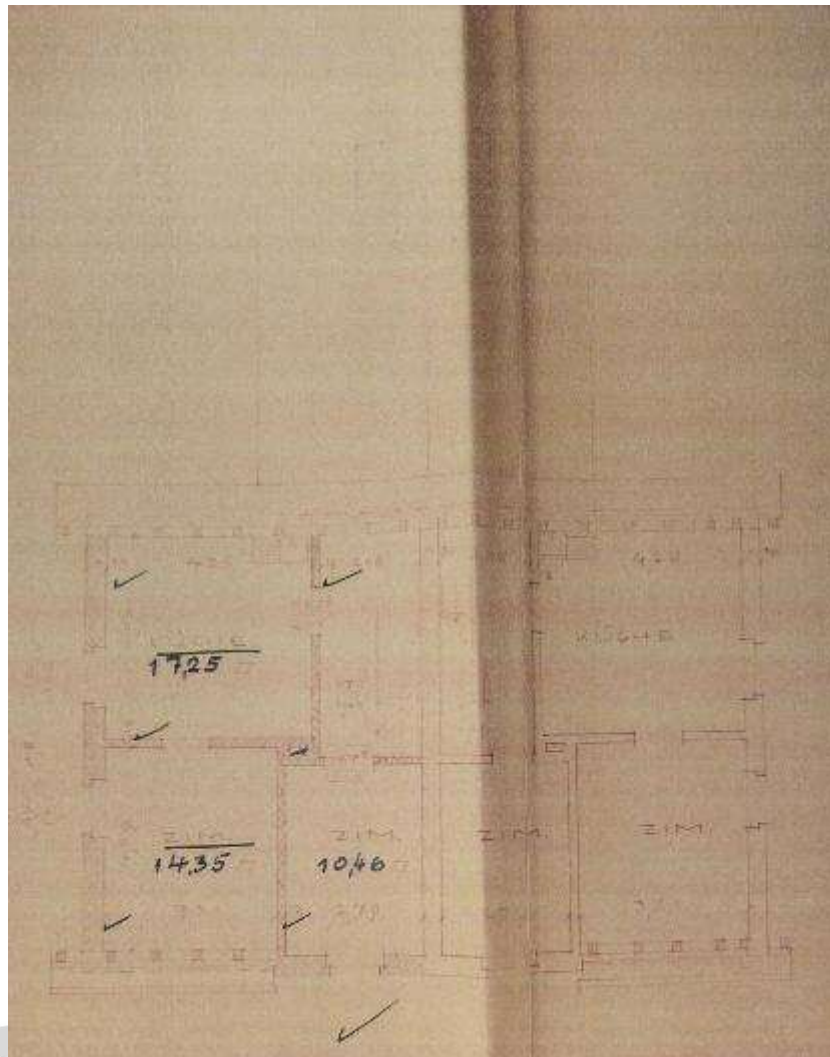




Grundriss Kellergeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss Erdgeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



Grundriss Dachgeschoss
(entspricht nicht exakt der Örtlichkeit)



5.5 Anlage 5 Erschließungsbeitragssituation

5.6 Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

5.7 Anlage 7 Auszug aus dem Altlastenkataster

5.8 Anlage 8 Mietspiegel gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Herne

5.9 Anlage 9 Angaben zu bergbaulichen Verhältnissen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

